

## NYT FRA HOVEDBESTYRELSEN



### På besøg i det sydlige Danmark

Som I måske ved, tager vi i hovedbestyrelsen hvert år ud og ser boligområder i en del af Lejerbo-fællesskabet. I år lagde vi vejen forbi Lejerbo Horsens, Lejerbo Trekanten, Lejerbo Tinglev og Lejerbo Esbjerg. Vi fik set en lang række både nye og ældre byggerier, nogen meget forskellige byområder og fik masser af inspiration. For selv om vi er forskellige i Lejerbo-fællesskabet, er der alligevel rigtig meget

viden og erfaring, som vi kan berige hinanden med. Det gælder både de små fif og de store ideer.

Fra os i hovedbestyrelse skal der lyde en stor tak til de organisationsformænd og medarbejdere i den sydlige del af Lejerbo-landet, der tog godt imod os.

[▶ Til toppen](#)



### Forsikringer: Både bonus og en stigning

Også i år har vi fået en 8 % bonus fra vores forsikringselskab Tryg. Det er jo dejlige penge. Desværre kan vi også se frem til stigninger på forsikringspræmierne. Egentlig havde Tryg varslet en præmiestigning på ikke mindre end 20 % fra årsskiftet. Det har vores forsikringsmægler Nordflex dog fået forhandlet kraftigt ned. Det betyder, at stigning fra januar i stedet bliver på 5 %.

Så selv om det aldrig er rart med en stigning på udgifterne, så glæder vi os alligevel over at slippe forholdsvis let. Især fordi vi kan se, at andre forsikringselskabers kunder generelt kommer til at stige endnu mere.

Der er dog ingen tvivl om, at hvis vi skal kunne fastholde de gode takter, bliver vi nødt til at være mere end almindeligt opmærksomme på risikoen for skade. Vi ved, at det især er vandskaderne, der præger vores skadesbilleder. Derfor **skal** vi ude i afdelingerne sørge for, at rør og stikledninger er vedligeholdte. På samme måde som vi **skal** sørge for at henlægge til dette vedligehold.

[▶ Til toppen](#)



### Introduktion på film

I Lejerbo arbejder vi hele tiden med at digitalisere på områder, hvor det giver mening for vores kunder. Det gælder også på kursusområdet, hvor kursusudvalget i foråret netop diskuterede, om og hvordan det kan give mening at udvikle digitale tilbud til os beboerdemokrater.

Udvalget har drøftet forskellige former for digitale værktøjer lige fra videofilm til online foredrag og webinarer. De har vurderet fordele og ulemper ved de enkelte former. På den baggrund har udvalget besluttet, at kursusafdelingen skal lægge ud med at producere tre korte videointroduktioner: En samlet om beboerdemokratiet, kursusafdelingen og værktøjskassen på lejerbo.dk; en om balance-leje og en om, hvad et repræsentantskab er.

Disse film bliver lavet i løbet af efteråret og placeres i bestyrelsernes værktøjskasse på lejerbo.dk, hvor de vil være tilgængelige for alle.

[▶ Til toppen](#)

### Er I tilfredse?

I hovedbestyrelsen har vi en målsætning om, at vi gerne vil kommunikere klart og troværdigt om vores arbejde til alle jer beboerdemokrater i Lejerbo-fællesskabet.



Derfor vil vi gerne høre jeres mening om vores kommunikation og om, hvor tilfredse I er med den del. Medio oktober vil I modtage et ganske kort spørgeskema på mail. Vi håber, at I vil svare og på den måde hjælpe os med at forbedre kommunikationen.

[Til toppen](#)



## Digitalt materiale til møder

Alt for ofte oplever vi, at det materiale til møder, der sendes med posten, ikke kommer frem i tide. Samtidig er det dyrt og dårligt for miljøet at printe og sende så mange sider. Derfor vil vi fremover modtage en del af materialet digitalt.

Det gælder materiale i forbindelse med budgetmøder, afdelingsmøder, regnskabsmøder i organisationen og repræsentantskabsmøder mv. Beboerne vil fortsat modtage pop-regnskabet som fysisk post, sådan som de plejer.

Er der enkelte bestyrelser, der fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil der være mulighed for det. Så kontakter man bare sit regionskontor. Dog vil det så være alle medlemmer af den pågældende bestyrelse, der får materialet på papir.

[Til toppen](#)



## Regler for bogføring ændret

Udsigten til en stor ekstraregning i 2023 er blevet afværget. Baggrunden for en potentiel ekstraregning er de stigende renter. Det er nemlig sådan, at når renterne stiger, og kursen falder på de obligationer, som vores henlæggelser er placeret i, så giver det et kurstab. Det kurstab er hidtil blevet bogført i boligafdelingernes regnskaber. På den måde har kurstabet betydet en stor ekstra regning for beboerne,

og dermed en højere husleje.

Men nu har Bolig- og Planstyrelsen meldt ud, at reglerne for bogføring af kurstab ændres, så tabene reguleres over balanceposterne. Det er ret teknisk. Men det betyder, at kurstabet og dermed den store ekstra regning alligevel ikke rammer her og nu. Men på sigt reducerer kurstabet naturligvis beboernes samlede opsparing i afdelingen.

Hvis reglerne for bogføring ikke var blevet ændret, ville det i 2023 have givet en regning på cirka 1 mia. kr. for de almene boligafdelinger samlet.

[Til toppen](#)



## NYT FRA ADMINISTRATIONEN



## Vi hjælper fortsat i Århus

Som I ved, har Lejerbo fungeret som midlertidig forretningsfører for den århusianske boligorganisation Østjysk Bolig siden oktober 2020. Det skete, efter det blev opdaget, at Østjysk Bolig har været ofre for svindel og uregelmæssigheder for et tocifret millionbeløb over en årrække. Lejerbo fik opgaven som midlertidig forretningsfører af Aarhus Kommune. Og opgaven har dels gået på at varetage den

almindelige forretningsførelse af boligorganisationen. Dels på at varetage bestyrelsesopgaverne. Og dels på at understøtte politiet i deres undersøgelser af sagen.

Da sagen har vist sig at være større og mere kompleks, end man først troede, har kommunen ad flere omgange forlænget Lejerbos engagement i Østjysk Bolig.

Nu har kommunen så truffet en mere langsigtet beslutning om, hvad der skal ske med Østjysk Bolig. Kommunen har besluttet, at det nuværende kommissorium for midlertidigt forretningsførerskab (den aftale, Lejerbo pt. arbejder efter) forlænges frem til 31. december 2023. Desuden skal Østjysk Bolig fra 1. januar 2023 til 31. december 2026 under administration af Lejerbo.

Forskellen på ordningen med midlertidig forretningsførelse og ordningen med administration er, at Lejerbo som midlertidig forretningsfører også varetager bestyrelsens opgaver. Ved udgangen af 2023 går vi over til ordningen med administration, og på det tidspunkt skal der så vælges en beboerdemokratisk bestyrelse for Østjysk Bolig.

Kommunens beslutning betyder, at vi nu kan tage fat på at etablere et mere traditionelt regionskontor i Århus, som skal betjene Østjysk Bolig. Samtidig er det planen, at de medarbejdere i byggeafdelingen, som arbejder i Århus, også skal sidde på det regionskontor, vi etablerer.

Vi har naturligvis overvejet, om Østjysk Bolig i stedet kunne blive administreret fra et af vores nuværende jyske regionskontorer, men det mener vi ikke vil være hensigtsmæssigt. Østjysk Bolig bør betjenes af en forretningsfører, som kan koncentrere sig fuldt ud om dem. Og det nye regionskontor i Århus vil omvendt ikke skulle betjene Lejerbo Århus – det er mest hensigtsmæssigt, at de stadig bliver administreret af regionskontoret i Aalborg.

Vi er selvfølgelig stolte over, at Århus Kommune har bedt os om at hjælpe med at få Østjysk Bolig på fode igen. En opgave vi løser i samarbejde med de dygtige medarbejdere, der allerede i dag arbejder i boligorganisationen.

## [▶ Til toppen](#)



### Vi bruger de nye aftaler i AlmenIndkøb

Som I måske kan huske, udbød vi tidligere på året en lang række indkøbsaftaler gennem AlmenIndkøb. De allerfleste steder er vi nu kommet godt i gang med at benytte aftalerne ude i afdelingerne og organisationerne.

Generelt set kan vi være godt tilfredse med aftalerne. Dog har der været udfordringer med en enkelt leverandør, der desværre havde vundet flere af udbuddene. I et effektivt samarbejde mellem driften og administrationen fik vi dog hurtigt afsluttet arbejdet med denne leverandør. Det er nemlig en mulighed, hvis leverandøren efterfølgende ikke kan leve op til de krav, der blev stillet i udbuddet. I stedet er det så den leverandør, der blev nr. 2, som får opgaverne.

Det er selvfølgelig uheldigt, men det er, hvad der kan ske, når man laver udbud. Udbuddene laver vi jo dels for at overholde lovgivningen og dels for at sikre, at organisationer og afdelinger får den bedste kvalitet til den laveste pris.

## [▶ Til toppen](#)



### Stigende priser på energi

De stigende priser på energi bekymrer mange af vores beboere. Derfor har vi sat ind med information dels om sparetips, dels om at man kan kontakte vores forbrugsafdeling for at få sit aconto-beløb sat op.

Samtidig kigger vi på, om det vil give mening at sætte aconto-betalingerne op for beboerne i konkrete ejendomme, som vi ved kan blive hårdt ramt af prisstigningerne. På den måde kan vi medvirke til at forhindre, at beboerne får en grim overraskelse, når årsopgørelsen kommer.

Endelig er vi opmærksomme på udmeldingerne om muligheden for at få indefrosset en del af sin forbrugsregning. Lige nu mangler myndighederne at blive konkrete om, hvad mulighederne går ud på. Men det holder vi selvfølgelig øje med.

## [▶ Til toppen](#)



### Varmechecken

Den seneste tid har der været meget diskussion om varmechecken. Altså den check på 6000 kr., der er blevet sendt til alle danskere, hvis bolig er gasopvarmet og som ikke har en indkomst over et vist beløb.

For at finde frem til modtagerne, har myndighederne benyttet sig af oplysninger fra BBR-registret. Og det har vist sig, at oplysningerne i dette register ikke har været opdateret i alle tilfælde. Det gælder desværre også i Lejerbo, hvor nogen hundrede beboere har oplevet, at de ikke har modtaget den check, de ellers var berettiget til. Simpelthen fordi vi ikke havde fået indberettet varmekilden korrekt i BBR-registret. Det er der rettet op på nu.

Vi har selvfølgelig undskyldt og beklaget overfor de berørte beboere. Heldigvis bliver det muligt for dem at søge om varmechecken på et senere tidspunkt. Her skal vi nok hjælpe de beboere, der har brug for hjælp til at søge.

Og skulle der være enkelte beboere, som er kommet i økonomisk klemme, fordi de ikke har fået en ellers berettiget varmecheck, har vi også fundet en løsning på det. Vi har nemlig gjort det muligt for dem at få henstand på en måneds husleje. Denne måneds husleje skal så betales, når beboeren efterfølgende får sin forsinkede varmecheck.

## [▶ Til toppen](#)



## Loft på stigninger gælder ikke os

Nogen af vores beboere har læst i medierne, at der skal indføres et loft over huslejestigninger, så de maksimalt kan stige med 4 %. Der er dog tale om en politisk aftale, der alene er rettet mod private udlejningsboliger. Det har altså ikke noget med almene boliger at gøre.

Baggrunden er, at de private udlejere efter loven kan regulere huslejen efter nettoprisindekset. Og da nettoprisindekset er på over 8 procent, ville det kunne give nogen endog meget høje huslejestigninger. Stigninger, som i øvrigt ikke afspejler udlejernes omkostninger til at drive ejendommene, fordi det jo også dækker over stigende priser på for eksempel fødevarer og energi.

De almene boliger følger en anden lovgivning, og loftet har altså ikke betydning for vores boliger.

[▶ Til toppen](#)



## KURSUS

---

### Grundlæggende budget og regnskab

9. november kl. 17.00 – 20.30

Valby

### Grundlæggende budget og regnskab

17. november kl. 17.00 – 20.30

Holbæk

### Grundlæggende budget og regnskab

22. november kl. 17.00 – 20.30

Vejle

Tilmelding til Lejerbos kursusafdeling, [kursus@lejerbo.dk](mailto:kursus@lejerbo.dk) eller tlf. 38 12 12 94

### Beboerdemokratens redaktion:

| Hovedbestyrelsen | Ansvarshavende Palle Adamsen | Tine Staun Petersen | Trine Askløf |