REFERAT af organisationsbestyrelsesmøde Holstebro, DEN 3. marts 2025

Bestyrelsesmøde Lejerbo Holstebro d. 3. marts 2025 kl. 16.00, i Administrationen,

Thorsvej 96, Holstebro

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne Per S. Nissen, Christina A. Andersen, Peder P. Madsen, Jens Chr. Madsen og Anne Sakariassen. Desuden deltog Hanne Sørensen uden stemmeret.

Eksterne deltagere: Desuden deltager journalist og kameramand fra Tv-Midt Vest samt SoMe-medarbejder i en del af mødet. (pkt. 5)

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og sekretær Trine Slot (ref.).

Formand Per S. Nissen bød velkommen og åbnede mødet.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 27.11.2024.
2. Meddelelser fra formanden.
3. Meddelelser fra administrationen.
4. Godkendelse skema C, Den grønne rute. (bilag).
5. Beslutning om etablering af røgalarmer i alle boliger i Lejerbo Holstebro.
6. Hjælp til gennemgang af ejendomsvurderinger.
7. Godkendelse af Lejerbos familieferie via Arbejdsmarkeds feriefond.
8. Diverse.
9. Næste møde.
10. Eventuelt.

Ad 1. Godkendelse af seneste referat 27.11.2024

Bemærkninger til referatet af 27.11.2024.

Referatet er udsendt i underskrevet stand.

Ad 2. Meddelelser fra formanden

Formand Per S. Nissen introducerede journalist og kameramand fra TV Midt Vest og SoMe medarbejder Maja, som deltog i en del af mødet ift. punkt 5.

Formanden har deltaget i informationsmøde om sammenlægning med DAB den 30. januar 2025. I den 11. januar var der byggemøde i Randers. Et meget givtigt og informativt møde, men ikke det nemmeste at forstå hvis man ikke er branchekendt.

Tilbage i december, modtog formanden en mail fra Anne Sakariassen vedr. Almene kunstklubber. Der er givet en interessetilkendegivelse på at Lejerbo Holstebro ligesom BSH indgår i partnerskab.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Der har d.d. været afholdt møde med Almen Indkøb omkring udbud på grønne og hvide områder.

BSH og Lejerbo Holstebro køber ind for tilsammen 3.8 mil. over 4 år, hvorfor der er udbudspligt.

Trappevask og hvidevarer er også i udbud. Hvidevarer, skal skiftes med det samme, hvorfor der ønskes lokalleverandør

Formanden siger, at vi skal være hurtigere til at komme ud af aftaler hvis aftalerne ikke overholdes. Uhensigtsmæssigheder skal altid påtales med det samme, hvilket forretningsførerne gav ret i.

Bestyrelsen godkender at der arbejdes videre med udbudsrunde.

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om møde med, og forespørgsel fra KIS (Kirkernes Integrations Samarbejde) vedr. samarbejde og medfinansiering mellem boligorganisationerne og Kirken.

I Den Boligsociale Helhedsplan har der igennem de sidste 4 år været et godt samarbejde med bydelens lokale kirke Nørrelandskirken, Kirkernes Integrations Samarbejde (KIS) og Kirke Care. I den kommende helhedsplan fortsætter samarbejdet og er udvidet med endnu en gren: Kirkernes Social Arbejde (KSA) og efterlyser samarbejde og medfinansiering fra boligselskaberne.

Bestyrelsen besluttede ikke at yde sponsorat til dette samarbejde, da bestyrelsen i forvejen støtter Trivselshuset ift. det sociale arbejde.

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om blandt andet SoMe arbejdet.

Maja er godt i gang med optagelser til sociale medier og der er oprettet en facebookside for BSH-Lejerbo og der er ligeledes oprettet en Instagram. Den 4. marts, afholdes infomøde for bestyrelser, driftspersonale og administrativt personale. Alle opfordres til at komme med input og de gode historier, som Maja kan poste på de sociale medier.

**Ny reform af kontanthjælpen**

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

Ad 4. Godkendelse skema C, Den grønne rute (bilag)

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer om skema C, Den grønne Rute og henviser til medsendte bilag i den forbindelse.

Nordvestbo er i dialog med LBF om de vil sponsorere renteudgifter. Der er dækning for den økonomi der er nu. Driftsudgifter er pt. sat alt for lavt på Den grønne rute.

(Anne Sakariassen har forgæves forsøgt at få fat i Michael Sand fra Nordvestbo. Hun synes vi er blevet glemt i Den grønne rute og synes ikke det er i orden at Nordvestbo stod for åbningen af Den grønne rute. Anne synes der mangler information og finder det ikke hensigtsmæssigt at der afholdes møder om formiddagen, når der blev fra start aftalt, at møderne skulle afholdes om eftermiddagen.

LBF har accepteret at bidrage yderligere med i alt 1.1 mil. kr. Skema C udgør herefter 6.758.00 mil.kr.

Bestyrelsen godkendte Skema C, Den Grønne Rute.

Ad 5. Beslutning om etablering af røgalarmener i alle boliger i Lejerbo Holstebro

Formand Per S. Nissen orienterede om projektet med installering af røgalarmer i boligerne og henviste til udsendte mail. Vi mangler 629 lejemål hvor der skal monteres røgalarmer. Der nedsættes en arbejdsgruppe som skal undersøge priser og modeller og hvordan projektet skal foregå. Anne Sakariassen oplyste om god erfaring fra Boligselskabet Holstebro.

Forretningsfører Bendix Jensen nævnte, at vi gerne vil se forskellige modeller, så der sikres at vi får de rigtige af ordentlig kvalitet og pris, samt som er lette at montere.

Bestyrelsen godkendte, at der etableres røgalarmer i alle boliger i Lejerbo Holstebro og at der arbejdes videre med at indhente tilbud.

Ad 6. Hjælp til gennemgang af ejendomsvurderinger

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om hjælp til gennemgang af ejendomsvurderinger:

Ligesom alle andre boliger i Danmark i disse år vurderes på baggrund af de nye regler i ejendomsvurderingsloven, kommer der også nye vurderinger for boligerne i jeres organisation. Almene boliger følger loven om erhvervsejendomme, og da vi forventer en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af boligerne, hvilket har direkte konsekvens på grundskylden, vil vi gerne sikre os, at vurderingerne er korrekte og retvisende.

For at sikre dette, har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius, der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

**Hvad omfatter Kirk Larsen & Ascanius arbejde?**

Kirk Larsen & Ascanius tilbyder en ydelse, hvor de gennemgår det såkaldte deklarationsbrev, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for den endelige ejendomsvurdering (pr. 1. marts 2021) og en omvurdering (pr. 1. januar 2022).

Denne gennemgang omfatter følgende:

* Besvarelse af deklarationsbrevet, hvis de faktuelle oplysninger ikke er korrekte.
* Løbende gennemgang af de modtagne ejendomsvurderinger.
* Løbende dialog med SKAT og kommunale myndigheder vedr. vurderingerne.
* Gennemgang af BBR-oplysninger og historiske byggesager.
* Gennemgang af plan-grundlag (kommuneplaner, byplansvedtægter, lokalplaner m.v.)
* Gennemgang af tingbøger, herunder servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.
* Løbende vurdering af eventuelle klage- og genoptagelsesmuligheder.
* Løbende sammenligninger med lignende ejendommes vurderinger.
* Konsekvensberegning af ejendomsvurderinger og omvurderinger til brug for budgetlægning.

Denne ’pakke’ af ydelser fra Kirk Larsen & Ascanius koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer.

For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: 90.000 kr., svarende til 119 kr. pr. lejemål

Viser Kirk Larsen & Ascanius gennemgang, at der er grundlag for at klage over den endelige ejendomsvurdering, kan de også hjælpe med dette. Det koster i udgangspunktet 31.250 kr. inkl. moms, at få Kirk Larsen & Ascanius til at køre en klagesag. Der vil i tilfælde af opstart af evt. klagesag først være en dialog mellem jer som boligorganisation, Lejerbos administration og Kirk Larsen & Ascanius.

**Lejerbos anbefaling og køreplan**

Den klare anbefaling er, at I tager imod Kirk Larsen & Ascanius tilbud om at gennemgå deklarationsbrevene. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har Kirk Larsen & Ascanius tilkendegivet, at de har en forventning om at finde fejl i beregningsgrundlagene i en stor del af vores ejendomme. Derfor kan der i mange tilfælde være ’noget at hente’.

Bestyrelsen godkendte tilbuddet og at hyre Kirk Larsen & Ascanius til at hjælpe med at gennemgå ejendomsvurderingerne.

Ad 7. Godkendelse af Lejerbos familieferie via Arbejdsmarkedets feriefond

Bendix Jensen orienterede om Lejerbos familieferie i samarbejde med Arbejdsmarkedets feriefond.

Lejerbo har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 212 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Storebælts camping og i Blokhus.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Lejerbo Holstebro havde hele 27 personer med på familieferien i 2024.

Bestyrelsen godkendte igen i år tilskud fra organisationen, såfremt nogen beboere fra Lejerbo Holstebro ansøger om at deltage.

|  |
| --- |
|  |
|  |

Ad 8. Diverse

Christina Andersen orientende om en fremvisning fredag morgen. LUKKET PUNKT

Formanden har efterbevilliget 2500 kr. til brug for annoncering mv. ift. SoMe projekt.

Ad 9. Næste møde

Næste møde er regnskabsmøde. Mødet afholdes umiddelbart forinden det ordinære repræsentantskabsmøde. Næste møde afholdes den 11/6 kl. 16.30 på Raadhuskælderen.

Repræsentantskabet inviteres til kl. 17.30.

Ad 10. Eventuelt.

Intet.

Mødet hæves.

Holstebro, den 03.03.2025

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Underskrift formand Per S. Nissen Underskrift dirigent Bendix Jensen