#

 REFERAT BESTYRELSESMØDE den 29.04.2025

Til organisationsbestyrelsen

for Lejerbo Struer og Lemvig

**Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Struer - Lemvig,**

**tirsdag den 29. april 2025, restaurant Mellow, Søgårdevejen 6, 7620 Lemvig**

Fra bestyrelsen deltager: formand Lars Møller Pedersen, Karen Mosbech,

Anne Sakariassen,( samt Ester Slot Nielsen og Tanja D. Drejer uden stemmeret).

Fra administrationen deltager forretningsfører Bendix Jensen og Trine T. Slot (ref.).

Afbud: Ditte F. Henriksen og Karen Frølund.

Formand Lars Møller Pedersen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden:

1. Nyt fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Udlejningssituationen.
4. Udlejning af almene ungdomsboliger i afd. 335-0 og afd. 386-0.
5. Orientering fra styringsdialogmøder i hhv. Struer og Lemvig.
6. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger
7. Opfølgning på rengøring og vedligeholdelse af fællesarealer – herunder afklaring af mulighed for sæsonansættelse i samarbejde med jobcentret.
8. Sponsorat til Folkets hus Struer.
9. Valg til Lejerbos Landsrepræsentantskab 2025.
10. Godkendelse Lejerbos famillieferie
11. Næste møde.
12. Eventuelt.

Ad 1. Nyt fra formanden

Formand Lars Møller Pedersen orienterede om hans deltagelse i det jyske seminar den 7. og 8. marts, hvor der var gode oplæg fra BL med emner om hvordan der kan skabes mere beboerengagement og styrke beboerdemokratiet.

Lars Møller Pedersen meddelte, at han er tilmeldt Lejerbos landsrepræsentantskab og såfremt Ditte Henriksen er forhindret belv det besluttet at Karen Mosbech deltager.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Anne Sakariassen orienterede om fusionen mellem DAB og Lejerbo - som naturligvis forudsætter godkendelse på både DABs´og Lejerbos landsrepræsentantskabsmøder i maj 2025.

Der er stor opbakning og vi ser frem til at blive et af Danmarks størte boligselskaber.

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Almen Indkøb:. Nyt udbud er gennemført på ventilation, elevatorservice og skadedyrsbekæmpelse, samt køkkener.

**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.

Bendix oritentrede om borgmesterkandidat, Lars Møller Pedersen, formand i organisationsbestyrelsen.

Hvis Lars bliver valgt som Borgmester i Struer Kommune, anmodes Lemvig Kommune om de vil overtage tilsynspligten af boligorganisationen, således Lars kan fortsætte sit hverv som formand i Lejerbo Struer Lemvig.

Det har været drøftet om Lars må opsætte valgplakater i afdelingerne, men det er afdelingerne der skal godkende dette og de steder hvor der ikke er afdelingsbestyrelse, skal organisationen godkende.

Bestyrelsen bakkede op om formaden som borgmesterkandidat og at der må opsættes valgplakater/plancher i de afdelinger, hvor der ikke er afdelingsbestyrelser.

Hvis det bliver aktuelt, skal vi finde ud af hvor det giver mening at opsætte. Lars Møller Pedersen kontakter selv afdelingsbestyrelserne for at aftale placering mv.

Lars sender fotos rundt til bestyrelsen af placeringer af valgplakater og sørger selv for at reglerne for skiltning er overholdt.

Formand Lars Møller Pedersen meddelte, at der deværre er mere fokus på opførsel af private boliger end almene boliger pt.

Ad 3. Udlejningssituationen

Bendix Jensen orienterede om udlejningssituationen i Lejerbo Struer-Lemvig.

LUKKET PUNKT

Ad 4. Udlejning af almene ungdomsboliger i afd. 335-0 og afd. 386-0.

Bendix Jensen orienterede om udlejning af ungdomsboliger og tomgang. Man skal være SU berettiget for at kunne bo i ungdomsboligerne, men efterlyste om det unne overvejes at dispensere fra den regel for at få ungdomsboligerne udlejet. Ved tomgang, er det lovligt at dispensere fra denne regel.

Bestyrelsen besluttede, at såfremt der er tomgang, vil organisationen gerne dispensere fra SU reglen.

Man kan også overveje at ommærke bligerne helt. Bendix vil undersøge med udlejningen om det kunne være en mulighed fremover. Der følges op på det inden for halvandet års tid.

Ad 5. Orientering fra styringsdialogmøder i hhv. Struer og Lemvig.

Forretnigsfører Bendix Jensen orienterede om styringsdialogmøder og henviste til fremsendte bilag.

LUKKET PUNKT

Bestyrelsen godkendte referaterne fra styringsdialogmøder.

Ad 6. Hjælp til kontrol af nye 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: 49.500 kr., svarende til 217 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 bekræftede og godkende at hyre Kirk Larsen & Ascanius til at hjælpe med at gennemgå ejendomsvurderingerne.

Dette udgiftsføres på dispositionsfonden.

Ad 7. Opfølgning på rengøring og vedligeholdelse af fællesarealer – herunder afklaring af mulighed for sæsonansættelse i samarbejde med jobcentret.

Formand Lars Møller Pedersen orintererede om sidste års ansættelse af sommerferiemedhjælper og efterlyste hvad der gøres i år.

Bendix Jensen orienterede om at der er lavet aftale med TO-Scouting (Torben) til at hjælpe med det grønne hen over sommeren.

Torben hjalp også for nogle år siden hvor der var tilfredshed med samarbejdet. Det er en fordel at han kender afdelingerne i forvejen.

Det er aftalt at Torben starter i uge 27 – og i en periode på ca 6 uger i alt, på ca. ½-tid – alt efter behov og nærmere aftale med gensidig fleksibilitet.

Prisen er aftalt til kr 350,- + moms pr time for rene mandskabstimer (er incl. kørsel).

Vi har fået ny varmemester som skal finde ud af fremover hvordan opgaven løses og hvad behovet er for at få de thele til at hænge sammen.

Anne Sakariassen efterlyste, om ikke dette overlades til driften.

Bestyrelsen drøftede arbejdsopgaverne og bakkede op om at varmemester og driftsafdeling sammen finder en løsning, så alle afdelinger fremstår pæne i det grønne.

Der blev gjort opmærksom på vigtigheden at at drøfte de grønne områder på markvandringerne.

Dermed er dette punkt afsluttet og der følges ikke længere løbende op på dette på fremtidige bestyrelsesmøder.

Der var igen stor ros til ny varmemster for at have et godt overblik og styr på opgaver.

Ad 8. Reklame til Folket Hus Struer

Formand Lars Møller Petersen orineterede om reklame og henviste til tidligere fremsendt mail.

Bestyrelsens besluttede igen at reklamere i Folkets Hus i Struer. Udgiften er på 12.500kr årligt.

Ad 9. Valg til Lejerbos Landsrepræsentatnskab 2025

Bestyrelsen valgteto landsrepræsentantskabsmedlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab 2025. Lars Møller Pedersen og Ditte Henriksen blev valgt. Ved Dittes forfald, deltager Karen Mosbech.

Ad 10. Godkendelse Lejrbos familieferie

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 Struer Lemvig havde ingen deltagere med på familieferien i 2024.

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

Ad 11. Næste møde

Forslag til afholdelse af næste bestyrelsesmøde afholdes i efteråret 2025.

Bestyrelsen besluttede at afholde regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde den

2. september 2025, på Mellow i Lemvig.

Ad 12. Evt.

Godkendes af formanden/dirigenten den 29.04.2025

Underskrives digitalt via Penneo

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lars Møller Pedersen