referat af bestyrelsesmøde Lejerbo skjern 28.04.2025

Bestyrelsesmøde Lejerbo Skjern den 28. april 2025 kl. 16.00, Ringkøbing-Skjern Kulturcenter.

Tilstede: formand Ruth Jensen, Jesper Graakjær Nielsen, Victor Viggo Winther og

Nora Rahbek.

Suppleant Johannes Friis deltog uden stemmeret.

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen som optog referat.

Formand Ruth Jensen åbnede mødet og gennemgik dagsorden.

Dagsorden:

1. Nyt fra formanden
2. Meddelelser fra administrationen
3. Udlejningssituationen.
4. Hjælp til gennemgang af ejendomsvurderinger

5. Nybyggeri / renovering.

 (herunder blandt andet, byggemuligheder Ringkøbing K og ved tidl.

 stadion-anlæg (evt. ældreboliger), samt området ved Udsigten i Tarm.

6. Opfølgning på renovering af fælles lokaler Østre Alle 48.

7. Vedligeholdelse af området omkring bækken ved Stampebækken.

8. Godkendelse af Lejerbo familieferie

9. Diverse

10. Eventuelt.

Ad 1. Nyt fra formanden

Ruth Jensen orienterede om orienteringsmøde omkring sammenlægningen med DAB for repræsentantskabsmedlemmer. Jesper supplerede med at mødet havde været rigtigt godt, og det var godt at se den nye ledelse.

Kort snak om ”det jydske seminar” i Vingsted.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

**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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad 3. Udlejningssituationen

Forretningsfører Bendix Jensen meddelte, at næsten alt er udlejet i Lejerbo Skjern.

Lukket punkt.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Ad 4. Hjælp til gennemgang af ejendomsvurderinger

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

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 (herefter KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

**Hvad omfatter KLA’s arbejde?**

KLA 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 KLA koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer.

For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: 81.000, svarende til 244 pr. lejemål.

Viser KLA’s 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 KLA 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 KLA.

**Lejerbos anbefaling og køreplan**

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA’s 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 KLA 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’.

## For at kunne sætte KLA i gang med arbejdet, skal I bekræfte jeres modtagelse af denne skrivelse og samtidig tilkendegive, hvorvidt I tager imod tilbuddet.

Derefter vil KLA komme med et endeligt tilbud på opgaven, hvor de har sikret sig, at den foreløbige opgørelse over antallet af ejendommene er korrekt. Denne ejendomsopgørelse er desuden vigtig i forhold til ejendomsvurderingerne, da den danner baggrund for disse.

Bestyrelsen godkendte ovenstående og dermed at der tages imod tilbuddet om at Kirk Larsen og Ascanius hjælper med ejendomsvurderingerne.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Drøftelse af byggemuligheder i Skjern, Tarm og Ringkøbing.

Bendix forsøger at sætte et møde op med kommunen.

Ad 6.Opfølgning på renovering af fælleslokaler Østre Allé 48

Opfølgning på renovering af fælleslokaler Østre Allé 48, Skjern.

Bestyrelsen havde en holdning til at lejeprisen skulle hæves.

Der afholdes møde med ny ”administrator” på gildesalen på næste mandag, hvorefter hun overtager administrationen. Ny administrator tages med på råd om prisniveau for leje af gildesalen.

Bestyrelsen besluttede, at der igangsættes en renovering af fælleshuset, herunder udskiftning af gulve, maling, reparation af møbler, udskiftning af køkkenskabe og service.

Afdeling 097-0 finansierer selv en del, og **restbeløbet op til kr. 70.000 dækkes af dispositionsfonden**.

Ad 7. Vedligeholdelse af området omkring bækken ved Stampebækken

Drøftelse af vedligeholdelse af området omkring bækken ved Stampebækken.

Formanden har kontaktet kommune, uden at der er sket noget.

Johannes forsøger via borgertips.dk at få kommunen i tale.

Ad 8. Godkendelse af Lejerbos familieferie

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.

Bestyrelsen godkendte tilskud fra organisationen, såfremt nogen beboere fra Lejerbo Skjern ansøger om at deltage.

Ad 9. Diverse

%

Ad 10. Eventuelt

Nordlys har været på besøg med tilbud om ”gratis” installering af fibernet.

Der er ingen interesse fra Udsigten i Tarm, men øvrige bestyrelsesmedlemmer så positivt på muligheden.

Skjern, den 28.04.2025

Underskrives digital via Penneo.

--------------------------------------------------------

Underskrift formand