#

 REFERAT AF BESTYRELSESMØDE den 05.03.2025

# Bestyrelsesmøde (regnskabsmøde) i Lejerbo Herning den 5. marts 2025, kl. 18.00

#  på Hotel Eyde, Herning.

Deltagere: Formand Ulla-Helena Jensen, Mads Nørgaard, Flemming Mølby Nielsen,

Jørgen Skovsende Pedersen.

Afbud: Anne Sakariassen

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

Dagsorden:

1. Godkendelse og bemærkning af referat fra bestyrelsesmødet

 af den 26.11.2024

2. Nyt fra formanden

3. Meddelelser fra administrationen

4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

5. Nybyggeri og renovering

6. Udlejningssituationen

7. Godkendelse referat dialogmødet (bilag).

8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

9. Godkendelse af råderetter køkkener i afd. 198-1, 584-0, 550-0. (bilag)

10. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger

11. Fremtiden i afd. 304-0+402-0

12. Godkendelse af tilskud til Lejerbos familieferie

 (jf. tidligere fremsendt mail den 28.01.2025)

13. Indkomne forslag

14. Diverse, evt. drøftelse af kommende repræsentantskabsmøde

15. Næste møde

16. Eventuelt

Formanden bød velkommen og åbnede mødet.

Ad 1. Godkendelse af referat af 26.11.2024

Der var ingen kommentarerer til referatet.

Bestyrelsens godkendte referat af 26.11.2024.

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Ulla-Helena Jensen orienterede:

Formanden henviste til referat af byggemøde som var udsendt til bestyrelsen forinden mødet.

Formanden har deltaget i sparring og orienteringsmøde i ”Plads til forskel” sammen med Fællesbo og Fruerhøjgaard.

Der blev talt om hvor mange der benyttede sig af de forskellige tilbud i ”Plads til forskel”. Særligt positivt er det, at de unge er meget interesseret i vejledning om at finde et fritidsjob.

Der har været afholdt byggeseminar i Randers januar 2025 – et godt og givtigtig møde for bestyrelsen.

Formanden har desuden deltager i fælles afdelingsmøde, hvor der af formanden blev givet information om sammenlægningen med DAB og status på afdeling 1256-0 og de tre landsbyer.

Formanden orienterede om fritagelse af grundskyld, hvor vi i 2022 søgte fritagelse for grundskyld, men der er stadig intet sket. Der var i den sammenhæng tale om hvilken konsekvens det kunne medføre for husleje på ungdomsboliger, da grundskylden er regnet ind i huslejen for de nye boliger. Hvis vi ikke fritages, kan det medføre en huslejestigning.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Almen Indkøb overvejer ny udbudsrunde på grønne og hvide områder og muligvis på trappevask og hårde hvidevarer.

Bestyrelsen godkendte ny udbudsrunde ved Almen Indkøb.

Der afventes pt. økonomi fra Plads til forskel som kommer til godkendelse i penneo.

Der er kommet svar fra Landsbyggefonden vedr. notat om Museumsgade. Vi følger det nøje og der bliver løbende orienteret. I den forbindelse overvejes at bruge Lendager arkitekter der arbejder meget med bæredygtig/genbrugsmaterialer.

Forretningsføreren har talt med Camilla fra Fællesbo, som har god erfaring med helhedsplaner. En tanke kunne være evt. at benytte hende som sparringspartner på Museumsgade, hvis det bliver aktuelt.

Ultimo januar 2025 blev der afholdt fælles afdelingsmøder, hvor 8 afdelinger var repræsenteret (231-0+374-0 var der ingen fremmødte). Der var møder i hver afdeling med gennemgang af regnskaber og budgetter og der var deltagelse af enten ejendomsfunktionær eller administrationen. Det forløb i år også rigtig fint. De 4 bofællesskaber har Bendix haft møde med. Der var lidt støj på Sabroevej vedr. dørlås, der var interessekonflikt mellem beboere og deres forældre/pårørende. Bendix har efter regnskabsmøde talt med kommunen om Knuthenborgvej og deres afdelingsmøde, som de kun ønskede at holde hvert andet år – i år afholdes der ikke afdelingsmøde.

Et repræsentantskabsmedlem har trukket sig fra repræsentantskabet.

**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 af regnskab, revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2024 - 30/9 2025) **kr. 56.000** (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Herning.

Bestyrelsen besluttede at tildele formanden det halve og dele det resterende fordeles ligeligt mellem de øvrige 4 bestyrelsesmedlemmer*.*

 Forretningsfører Bendix Jensen gennemgik budget og årsberetning.

|  |
| --- |
| Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026 |
| Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet. |

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. de afdelinger,

hvor der ikke holdes afdelingsmøde f.eks. rene institutionsafdelinger, servicearealer m.v.

 Bestyrelsen indstilles til at godkende afdelingsbudgetter, også i de afdelinger hvor ingen mødte

 op til afdelingsmøde (231-0+374-0).

 I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status

 og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens

 disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

|  |
| --- |
| Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold tilunderskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. |
| Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status. |

|  |
| --- |
| Ved fremhævede forhold i regnskaberne: |
| I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. |
| 086-0 Valdemarsvej |
| 304-0 Museumsgade |
| 313-0 Munkgårds Alle |
| 694-0 Engholm |

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling: 304-0, 313-0, 694-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling 086-0 kan vi oplyse, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 1.676 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

 Afdelingsbudgetter:

 Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser

 lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Afd. Nr.** | **Afd. Navn** | **Boligtype** | **Gældende leje** | **Kommende leje** | **Ændring per m²** | **Ændring i %** |
| 075-0 | Spiren | Familiebolig | 821,00 | 835,05 | 14,05 | 1,71% |
| 086-0 | Valdemarsvej | Familiebolig | 682,86 | 698,81 | 15,95 | 2,34% |
| 160-0 | Fasterholt | Familiebolig | 816,13 | 832,43 | 16,30 | 2,00% |
| 198-0 | Sydgaden | Familiebolig | 772,15 | 782,02 | 9,87 | 1,28% |
| 198-1 | Labyrinten | Familiebolig | 599,47 | 610,43 | 10,96 | 1,83% |
| 231-0 | Ilskov | Familiebolig | 888,35 | 902,94 | 14,59 | 1,64% |
| 231-0 | Ilskov | Ungdomsbolig | 786,17 | 800,50 | 14,33 | 1,82% |
| 283-0 | Snejbjerg | Familiebolig | 795,27 | 810,64 | 15,37 | 1,93% |
| 296-0 | Gl. Skolevej | Familiebolig | 1.022,81 | 1.043,21 | 20,40 | 1,99% |
| 296-0 | Gl. Skolevej | Ungdomsbolig | 937,22 | 957,64 | 20,42 | 2,18% |
| 304-0 | Museumsgade | Ungdomsbolig | 891,36 | 909,10 | 17,74 | 1,99% |
| 313-0 | Munkgårds Alle | Familiebolig | 902,14 | 930,50 | 28,36 | 3,14% |
| 313-0 | Munkgårds Alle | Ungdomsbolig | 915,87 | 944,29 | 28,42 | 3,10% |
| 358-0 | Knuthenborgvej | Familiebolig | 1.056,87 | 1.090,99 | 34,12 | 3,23% |
| 366-0 | Studsgård | Familiebolig | 983,74 | 1.017,09 | 33,35 | 3,39% |
| 374-0 | Snejbjerg | Ungdomsbolig | 1.181,08 | 1.222,28 | 41,20 | 3,49% |
| 402-0 | Museumsgade | Ungdomsbolig | 1.191,19 | 1.221,45 | 30,26 | 2,54% |
| 414-0 | Sinding | Familiebolig | 857,22 | 879,58 | 22,36 | 2,61% |
| 461-0 | Alhedeparken, Skelhøje | Familiebolig | 885,55 | 920,27 | 34,72 | 3,92% |
| 550-0 | Kastaniebo | Familiebolig | 991,64 | 1.014,97 | 23,33 | 2,35% |
| 584-0 | Casa Nova | Familiebolig | 983,63 | 1.013,35 | 29,72 | 3,02% |
| 653-0 | Tietgensgade | Familiebolig | 1.145,73 | 1.170,61 | 24,88 | 2,17% |
| 694-0 | Engholm | Familiebolig | 863,02 | 888,43 | 25,41 | 2,94% |
| 707-0 | Smedegården | Familiebolig | 947,85 | 973,17 | 25,32 | 2,67% |
| 725-0 | Thrigesvej | Familiebolig | 950,50 | 969,09 | 18,59 | 1,96% |
| 725-1 | Thrigesvej Bofællesskab | Ældrebolig | 1.084,39 | 1.103,13 | 18,74 | 1,73% |
| 725-2 | Thrigesvej Serviceareal | Serviceareal | 936,16 | 936,16 | 0,00 | 0,00% |
| 825-0 | Sabroesvej, ældrebolige | Ældrebolig | 1.147,04 | 1.174,71 | 27,67 | 2,41% |
| 825-1 | Sabroesvej, servicearea | Serviceareal | 412,88 | 412,88 | 0,00 | 0,00% |

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 075-0, 086-0, 160-0, 198-0, 198-1, 231-0, 283-0, 296-0, 304-0, 313-0, 358-0, 366-0, 374-0, 402-0, 414-0, 461-0,

550-0, 584-0, 653-0, 694-0, 707-0, 725-0, 725-1, 725-2, 825-0, 825-1, 1256-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 075- 0, 086-0, 160-0, 198-0, 198-1, 231-0, 283-0, 296-0, 304-0, 313-0, 358-0, 366-0, 374-0, 402-0, 414-0, 461-0,

550-0, 584-0, 653-0, 694-0, 707-0, 725-0, 725-1, 725-2, 825-0, 825-1, 1256-0

Ad 5. Nybyggeri og renovering

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede.

**Afd. 1256-0 Herning+:**

Projektet opnåede godkendelse af skema B d. 12. november 2024. Til trods for en forskydning på ca. 5 måneder fra forventet godkendelsesdato, forventer Nordstern fortsat at aflevere byggeriet til Lejerbo inden studiestart i august 2026.

Der er siden byggestart omkring årsskiftet primært arbejdet i terræn i gården, samt med nedbrydning i den gamle hovedbygning (15.5). Nedbrydningen er på nuværende tidspunkt i gang i tre af de fire bygninger. Samtidig er genopbygningsarbejdet så småt startet op i 15.5, med lukning af huller af henholdsvis murer og tømrer.

Der er udvendigt ved at blive stillet stillads op omkring bygningen og tagarbejdet forventes dermed at kunne begynde omkring april, såfremt vejret tillader det. Der laves samtidig de nødvendige reparationer af murværk og spir.

Fremdriften følger dermed tidsplanen.

Der pågår stadig en løbende dialog mellem Nordstern og Herning kommune omkring facade og vinduer. De forventede løsninger blev præsenteret på byggeudvalgsmødet d. 17. februar. De endelige løsninger præsenteres efter afklaring med kommunen.

Efter sidste bestyrelsesmøde hvor der var drøftelse af boliger på Sygehusgrunden (ifm. flere uddannelser), har Bendix undersøgt med Nordsten om de vil lege med os ift. nye små familieboliger på Sygehusgrunden – han har dog først netop nu fået svar retur. Opgaven er videresendt til Simon. Forretningsføreren afholder et møde med Simon fra Nordstern og Andreas fra Byg.

Man er udfordret ift. parkering. Bendix går videre og rapporterer videre til Ulla Helena når der er nyt.

Jørgen Skovesende Pedersen meddelte, at der står en del ledige boliger på Sygehusgrunden.

Det er små boliger folk efterspørger, så der kan evt. etableres boliger på 55-68 kvadratmeter.

Der var drøftelse af navnet på afdeling 1256-0, som bestyrelsen godkendte.

Ad 6. Udlejningssituationen

Udlejningen i Herning går ganske godt lige pt. - bortset fra ungdomsboligerne på Museumsgade.

Udlejningsvanskelighederne skal ses i lyset af et faldende antal udenlandske studerende til Herning.

Der er et normalt antal fraflytninger og lejemålene bliver udlejet delvist via ventelisten og gennem annoncering på hjemmeside og Boligportal.

LUKKET PUNKT

Ad 7. Godkendelse referat dialogmøde (bilag)

Forretningsfører Bendix Jensen henviste til formandens kommentarer til referatet ved sidste møde. Referatet er rettet og udsendt til bestyrelsen sammen med indkaldelsen. Bestyrelsen godkendte det endelige referat.

Ad. 8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

Bestyrelsen godkendte dækning af lejetab og tab ved fraflytninger.

Ad. 9. Godkendelse råderet køkkener afd. 198-1, 550-0 og 584-0

Bestyrelsen godkendte råderet på køkkener i afdelingerne 198-1, 550-0 og 584-0.

Ad 10. 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: 139.500 kr., svarende til 157 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’.

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

Derefter vil Kirk Larsen & Ascanius 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 bekræftede modtagelsen af ovenstående skrivelse og tog imod tilbuddet og godkendte at Kirk Larsen og Ascanius hjælper ejendomsvurderingerne.

Ad 11. Fremtiden i afd. 304-0 og 402-0 jf. notat (bilag)

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om fremtiden for afd. 304-0+402-0.

LBF vil gerne gå i dialog med os omkring Museumsgades situation.

Ad 12. Godkendelse af tilskud til Lejerbos familieferie (jf. tidligere fremsendt mail den 28.01.2025)

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 Herning havde 2 lejere med på familieferien i 2024).

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

Ad 13. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

Ad 14. Diverse, evt. drøftelse af repræsentantskabsmøde

Flemming Mølby Nielsen og Jørgen Skovsende Pedersen modtager genvalg til bestyrelsen.

Ad 15. Næste møde

Repræsentantskabsmødet afholdes den 26. marts 2025.

Næste møde afholdes den 4. juni 2025, kl. 18.00 på Eyde.

Ad 16. Eventuelt

Intet.

Referat underskrives digitalt via Penneo.

Underskrift formand og dirigent, den 05.03.2025

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