

Deltagere: Børge Olsen, Leo Christensen, Sinna Andersen og Søren Nielsen
Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Afbud: Anne Birthe Christiansen

Dagsorden organisationsbestyrelsesmøde:

1. Meddelelser fra administration
2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget
3. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger (Mailhøring)
4. Udlejningssituationen
5. Eventuelt

1. Meddelelser fra administration

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.

Forslag til ændring af vedtægter i boligorganisationerne

Microsoft og en række andre virksomheder tilbyder væsentligt billigere softwarelicenser til nonprofit organisationer. En boligorganisation har mulighed for at blive godkendt som en nonprofit organisation, hvis det eksplicit fremgår af boligorganisationens vedtægter, at der er tale om en sådan organisation. Der foreslås derfor en vedtægtsændring, hvor dette anføres i § 3.

Hvis vedtægtsændringen vedtages, vil DAB-Lejerbo på vegne af boligorganisationen ansøge Microsoft om at blive godkendt som en nonprofit organisation fsv. angår boligorganisationens licenser. Microsoft foretager en konkret vurdering af hver enkelt ansøgning, men der forventes ikke udfordringer med at blive godkendt som nonprofit organisation. Der er ingen omkostninger forbundet med ansøgningen.

Der er sendt forslag til vedtægtsændringer til repræsentantskabsmødet.

Nye regler for tv-overvågning og opholdsforbud

Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab "tryghedsskabende opholdsforbud", som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet.

Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme

trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v.

Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, "*et tryghedsskabende opholdsforbud*". Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området. Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen.

Vederlag til organisationsbestyrelsen

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2025 - 30/4 2026) kr. 6.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Skørping.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der ikke udbetales honorar.

Organisationsbestyrelsen har ligeledes tidligere besluttet, at der ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste. Godtgørelse for kørsel kan ydes i forbindelse med nødvendig kørsel til møder hvor deltagelse er påkrævet for organisationsbestyrelsesmedlemmet.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode

Beslutning:

Bestyrelsen fastholder tidligere beslutning om, at der ikke udbetales honorar, og at der heller ikke ydes tabt arbejdsfortjeneste. Der gives godtgørelse for kørsel i forbindelse med organisationsbestyrelsesarbejdet.

Børge supplerede med oplysninger om, at afdeling 770-0 nu står tom. Vi får stadig huslejeindtægter fra kommunen, men der arbejdes på en løsning med enten frasalg eller anden brug.

Søren foreslog, at der blev set på muligheden for solpaneler i afdelingen. Det bliver taget med til næste afdelingstjek.

2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2026 - 30/4 2027

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025, budget for afdelingerne for perioden 1/5 2026 - 30/4 2027 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.

Der er ikke holdt afdelingsmøde i 770-0, da der ingen beboere er i afdelingen. Regnskabsmaterialet skal behandles på dagens organisationsbestyrelsesmøde.

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 og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/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.

770-0 Skørping Center

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 770-0 (2027/2028) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

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 m ²	Ændring i %
499-0	Det gamle mejeri	Familiebolig	968,04	996,68	28,64	2,96%
626-0	Terndrup	Familiebolig	842,92	891,55	48,63	5,77%
626-0	Terndrup	Ældrebolig	1.026,86	1.075,48	48,61	4,73%
770-0	Skørping Center	Ældrebolig	1.067,47	981,30	-86,17	-8,07%

Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende:

at beretningen bliver godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger bliver imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol bliver godkendt og underskrevet, herunder regnskab for alle afdelinger.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter bliver godkendt, herunder budget for alle afdelinger.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

3. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger (Mailhøring)

Den 9. juli 2025 blev der udsendt følgende mailhøring:

"Kære organisationsbestyrelse i Lejerbo Skørping

Hermed udsendes følgende mailhøring: "Hjælp til kontrol af nye 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 (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:

1. Besvarelse af deklarationsbrevet, hvis de faktuelle oplysninger ikke er korrekte.
2. Løbende gennemgang af de modtagne ejendomsvurderinger.
3. Løbende dialog med SKAT og kommunale myndigheder vedr. vurderingerne.
4. Gennemgang af BBR-oplysninger og historiske byggesager.
5. Gennemgang af plan-grundlag (kommuneplaner, byplansvedtægter, lokalplaner m.v.)
6. Gennemgang af tingbøger, herunder servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.
7. Løbende vurdering af eventuelle klage- og genoptagelsesmuligheder.
8. Løbende sammenligninger med lignende ejendommers vurderinger.
9. 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: 22.500 kr., svarende til 409 kr. 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'.

Sagsbehandlig og beslutning:

For at kunne sætte KLA i gang med arbejdet, skal der ske en bekræftelse af jeres modtagelse af denne skrivelse og samtidig tilkendegivelse af, hvorvidt I tager imod tilbuddet.

Dette vil ske via denne mailhøring.

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.

Sig endelig til, hvis der er spørgsmål til KLA's tilbud.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af den ovenstående orientering giver en bekræftelse af modtagelse af skrивelsen og samtidig en tilkendegivelse af, at I tager imod tilbuddet. I givet fald indstilles det til, at betaling sker over arbejdskapitalen.

Venligst tilkendegiv pr. mail, om du kan godkende indstillingen".

Den 11. juli 2025 havde tre i bestyrelsen - og dermed et flertal - stemt for og godkendt indstillingen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter dette høringsresultat.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte den udsendte mailhøring.

4. Udlejningssituationen

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 2/10 - 2025

Børge Olsen

Formand