REFERAT BESTYRELSESMØDE

Torsdag den 13.03.2025 kl. **15.30**

 mødet afholdt på Thorsvej 96, Holstebro.

Deltagere: Anne Sakariassen, Ole Bielefeldt, Mai Pedersen, Anni Kristensen,

Fra adm.: Forretningsfører Bendix Jensen og Trine Slot (ref)

 Ved første del af mødet deltog fra Arkitema Robin Skytte og Andres Sandberg

 Fra Lejerbos byggeafdelingen.

Afbud: Jens Ovesen

Formanden bød velkommen til Andres Sandberg fra byggeafdelingen og Robin Skytte fra Arkitema

1. **Meddelelser fra formanden**

Formand Anne Sakariassen orienterede

 Formanden har deltaget i mange dialogmøder med DAB. Der gives naturligvis besked

 til alle i bestyrelsen, når der er truffet afgørelse om sammenlægningen ved DAB´s

 repræsentantskabsmøde. Såfremt det bliver stemt igennem, kan BSH vælge 12

 repræsentantskabsmedlemmer (inkl. bestyrelsen, dog foruden formaden da hun tæller

 med i Lejerbos hovedbestyrelse).

 Dermed skal der ved BSH´s repræsentantskabsmøde vælges 8 repræsentanter til

 Lejerbos/DABs repræsentantskab.

Formanden læste stikord op til talepapir til repræsentantskabsmødet og bad bestyrelsen

indgive emner, hvis noget skal med.

Mai Pedersen laver et kort oplæg til repræsentantskabsmødet om SoMe.

Bestyrelsen godkendte at Thomas og Helle og Michael fra administrationen deltager i afdelingsmøder og viceværter inviteres med til BSH repræsentantskabsmøde, således de kan se hvordan repræsentantskabsmøde foregår og de bedre kan orientere om repræsentantskabsmøde på afdelingsmøderne.

1. **Mødereferat**

Kommentarer til seneste referat af 15.01.2025 udbedes.

Referat er underskrevet og omdelt.

1. **Meddelelser fra Administrationen**

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede.

Der er nu en ny udbudsrunde i Almen Indkøb. Der udbydes på grønne og hvide områder, (der er ikke mange i BSH), samt på trappevask og hårde hvidevarer.

Driftschefer vi naturligvis opfordre flere leverandører til at byde ind.

Det anbefales, at BSH kobles på i udbudsrunden på disse elementer.

Bestyrelsen godkendte at være med i ny udbudsrunde ved Almen Indkøb.

Bendix orienterede om afslag på kvarterhuse.

Der er modtaget en bekymringsmail omkring kapitalforvaltning fra Sydbank.

Stigende renter:

Der sker en del på obligationsmarkedet for tiden, som I måske har bemærket. Tyskland er langt i overvejelserne om at løsne op på deres gældsloft og bruge lånefinansierede midler til at investere i infrastruktur og militær, de næste mange år.  Det er i sig selv positivt for den tyske fremtidige vækst, og dermed også Danmarks eksport til Tyskland. Det betyder dog også stigende renter over hele linjen i Europa, hvilket påvirker obligationstunge porteføljer.

De seneste par dage har det betydet, at kurserne på obligationerne er faldet på baggrund af de stigende renter i Tyskland og Danmark. Det har indvirkning på det afkast, som var tjent i porteføljernes obligationer i løbet af de første par måneder af 2025. Obligationsafkastene er overordnet tilbage på 0% eller let negative i afkast for året 2025.

Vi følger porteføljerne nøje og har fokus på risikoen i porteføljerne, og styrer os bedst muligt igennem denne historiske rentestigning. Vi er overbeviste om, at vores obligationsstrategi nok skal få os godt igennem denne renteudvikling. På den lidt længere bane vil det betyde lidt højere længere renter, som er positivt for de fremtidige obligationsafkast i porteføljerne.

Bestyrelsen tog til efterretning.

**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.

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 boligselskabet i forvejen yder støtte til Trivselshusets og det boligsociale arbejde og ikke ønsker at yde tilskud ift. det religiøse i det.

1. **Udlejningssituationen**

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om udlejningssituationen og henviste til omdelte oversigt over ledige lejemål.

Indberetning til LBF er i gang.

LUKKET PUNKT

1. **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: 180.000 kr., svarende til 89 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 information og godkendte at Kirk Larsen & Ascanius hjælper med kontrol af ejendomsvurderinger.

1. **Godkendelse skema C – Den grønne rute (bilag)**

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer om skema C, Den grønne Rute og henviste til fremsendte bilag.

Nordvestbo er i dialog med LBF om sponsorering af 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 mener at, vi er blevet glemt i Den grønne rute i BSH´s område. Det er ikke i orden, at Nordvestbo stod for åbningen af Den grønne rute og der kommer ingen information. Anne finder det ikke hensigtsmæssigt, at der afholdes møder om formiddagen, når der fra start blev aftalt, at møderne skulle afholdes om eftermiddagen.

LBF har accepteret at bidrage yderligere med i alt 1.1 mil. kr. Skema C udgør herefter 18.560.000 mil.kr.

Bemærk nyt skema C udsendt forinden mødet.

Bestyrelsen godkendte skema C til Den grønne rute.

1. **Trekanten – helhedsplan (bilag/projektbeskrivelse)**

Orientering om lægeboliger i afd. 1010-0 – artikel sendt til bestyrelsenm

Fysisk helhedsplan afd. 1010-0. Der kan evt. gøres brug af ekstern konsulenthjælp ved Camilla fra Fællesbo.

1. **Ideoplæg på Sygehusarealet ved Arkitema Robin Skytte (bilag)**

Andres Sandberg fra Lejerbos byggeafdeling orienterede om projekt på Sygehusgrunden. Robin Skytte fra Arkitema har kigget på byggeriet og hvad der skal til, for omdanne bygningen til boliger. Han kom ind på formål og hvad de går videre med ift. sælger, så der kan forhandles om arealerne og der skal derefter ansøges ved Kommunen.

Robin Skytte fremlagde oplæg, med flere forskellige løsningsmuligheder og efterlyste hvilken arkitektoniske model bestyrelsen ønsker at arbejde videre med.

Bestyrelsen udtrykte begejstring for oplægget og foretrækker trappeløsning i stedet for svalegange. Boligstørrelserne fandt bestyrelsen attraktive.

Arkitema og Lejerbo byg går i dialog med Sygehusgrunden og ser om vi kan nå hinanden ift. arkitektur og pris. Såfremt det peger i den rigtige retning, skal der laves en hensigtserklæring. Derefter skal der undersøges for miljøfarlige stoffer og om noget bygningsmateriale kan genbruges. Vi skal desuden sikre, at der ikke gemmer sig uforudsete ting og at økonomien holder.

Anne Sakariassen spurgte til tidshorisonten, men det er svært at sige nu. Bendix Jensen mener det peger i retning af, at vi inden sommerferien ved om kommunen er med på idéen.

Anne understregede at hun forventer at bestyrelsen orienteres hver gang der er nyt i sagen.

Forretningsfører Bendix Jensen efterlyste bestyrelsen godkendelse af at Byggeafdelingen går videre med projektet sammen med Arkitema. Bestyrelsen godkendte at arbejde videre med projektet.

1. **Driftsstøtte Boligselskabet Holstebro**

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om indledende snak med Landsbyggefonden.

Vi kan forvente, at Landsbyggefonden vil støtte BSH/afd. 10 indtil der er fundet en varig løsning for afdelingen. Det er endnu uvist under hvilke støtteregler det vil ske, men der er åbnet en kapitaltilførselssag og en huslejestøttesag i Landsbyggefondens driftsstøttesystem.

Bendix holder møde med Landsbyggefonden den 24. marts hvor vi formentlig kommer tættere på en løsningsmulighed.

1. **Godkendelse Lejerbo familieferie med Arbejdsmarkedets Feriefond**

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede.

Vi 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.

Der var sidste år 11 lejere med fra BSH.

Bestyrelsen godkendte tilskud, såfremt lejere fra BSH ansøger om familieferie.

1. **Godkendelse af annoncering mv. ifm. projekt SoMe på op til 5000kr.**

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer om SoMe arbejdet.

Bestyrelsen godkendte at yde tilskud på 5000 kr. til annoncering mv. ifm. SoMe-projektet.

Bestyrelsen godkendte at der 1 til 2 gange mere i år, evt .kan bruges 5000 kr. igen til SoMe.

Det kan være en god ide med ekstra annoncering til studiestart på vores møblerede prøvelejlighed.

Det er besluttet at der vedlægges info/skriv inkl. QR-kode om SoMe i afdelingsreferater. Det vil være super hvis der informeres om SoMe på afdelingsmøderne i foråret.

1. **Status på SoMe ved Mai Pedersen**

Mai Pedersen orienterede.

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

Annoncerne har kørt i en måned. Landingssiden blev desværre ikke helt som vi gerne ville, men det kunne ikke lade sig gøre pga. Lejerbos system.

29000 Facebook profiler og 12000 klik fra landingssiden er vi er godt tilfredse med.

Der er desuden 1400 sidevisninger hvoraf de 1000 er fra Facebook. Fra landingssiden er der dog kun 145 klik videre, heraf godt halvdelen gået videre til Asagården.

Vi kan evt. bede Maja om at lave nogle reklamer/annoncer. Bestyrelsen synes det er en god ide at lave annoncering til sommer.

1. **Diverse**

Belægning ved multibane ved Trivselshuset skal skiftes og bestyrelsen godkender at det bliver skiftet.

Prisen er ved at blive undersøgt.

Der er modtaget forespørgsel på om BSH, Lejerbo Holstebro og Nordvestbo vil yde tilskud til Sommerferieaktivitet i Trivselshuet – i alt 34000 kr.

Bestyrelsen godkendte tilskud på 1/3 i alt 11333 kr., men under forudsætning, at bestyrelsen efterfølgende, når sommerferieaktiviteterne er afviklet, modtager et regnskab, så de kan se hvordan midlerne er fordelt og brugt. Dette er efterfølgende blevet aftalt med Anja Klok Schou.

Ole Bielefeldt efterspurgte, om der ikke kunne være flere aktiviteter der ikke koster noget.

Der var drøftelse af en evt. vedtægtsændring; herunder udpegning af repræsentantskabsmedlemmer til Lejerbo(DAB).

**Forsikringsmægler Morten Nørrelykke fra Howden orienterede og udbud:**

Anne Sakariassen gav ordet til Morten Nørrelykke fra Howden.

Forsikringerne har nu været i udbud og resultatet er modtaget og han gennemgik for alle firmaer; Tryg, Protector, Gjensidige og Codan. I sidste ende er det bedste bud ift. pris og kvalitet kommet fra Protector på delaftale 1, hvorfor Protector belv valgt.

Glas og kummeforsikring: Anne Sakariassen meddelte at nogle forsikringsselskaber ikke vil forsikre en lejer på glas og kumme, fordi det er lejeboliger.

Nuværende glas- og kumme forsikring har vi i dag i 3 afdelinger. Hvis der opstår brud, dækker forsikringen (ikke kosmetisk, kun ved brud). Det foreslås, at BSH *ikke* tegner glas- og kummeforsikring. Det er bedre at afdelingen blot betaler for de udgifter der kommer til skade på glas- og kumme, da det kun sker meget sjældent. Det kan ikke betale sig at afdelingerne har en glas- og kummeforsikring. Således må afdelingen afholde udgiften, hvis en lejer får brud på glas eller kumme. Der kan evt. henlægges et mindre beløb til det hvert år.

Afd 5 8 og 10 har i dag glas og kummeforsikring. (glasforsikring kan være nødvendigt i afdelinger med erhverv eller store glaspartier).

Bestyrelsen ønskede at opsige al glas- og kummeforsikring. Såfremt de tre afdelinger vælger ikke at opsige glas- og kummeforsikring, skal de selv afholde udgiften fremover. Bestyrelsen besluttede, at Driftschef Alex Lund Madsen skal forespørge om afdelingsbestyrelserne i afd. 5, 8 og 10 vil opsige glas- og kummeforsikring og herefter give besked til Morten Nørrelykke.

Bestyrelsen besluttede at følge Howdens anbefaling om at vælge Protektor pr. 1. april 2025. Bestyrelsen godkendte delaftale 1.

(del 2 må de tre afdelingerne selv træffe beslutning om).

1. **Næste møde**

Regnskabsmødet afholdes **den 30. april 2025** og repræsentantskabsmødet afholdes

den 2. juni 2025.

Det blev besluttet at afholde et formandsmøde **den 22. april kl. 16.00 2025.** (afholdes denne gang med start på Merkurs Torv og afslutning på soldaterhjemmet). Ole Bielefeldt vender retur til Trine ang. udsendelse af indkaldelse og booket Soldaterhjemmet samt laver aftale med formanden i afd. 1035-0.

Kontaktpersoner inviteres også denne gang pga. orientering om evt. sammenlægning med DAB.

1. **Evt.**

 Anne Sakariassen meddelte, at vi i Vestjysk Bank er overflyttet fra foreningsservice til

 erhvervsafdelingen.

 Således kommer der ikke mere til underskrift i Unioo. (Anne aftaler med Helle fra adm. ift.

 om det kan lade sig gøre med Mastercard, eller om Helle hellere vil overføre til Anne med

 jævne mellemrum.)

 **Mødet hæves.**

 **13.03.2025. Underskrives digital via penneo**

 **Underskrift:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**