

Boligselskabet BSB Esbjerg

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde – **Bemærk dog kun overværet af de på afdelingsmøderne valgte medlemmer til repræsentantskabet**

Mødet blev afholdt tirsdag den 27. august 2019 kl. 17.00

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	3
2	Godkendelse af referat	3
3	Bestyrelsen	3
3.1	Bestyrelsens sammensætning	3
3.2	Bestyrelsens kontaktoplysninger.....	3
3.3	Bestyrelsens forretningsorden	4
3.4	Bestyrelseshonorar.....	4
4	Boligorganisationen	4
4.1	Orientering fra formanden	4
4.2	Orientering fra Domea.dks bestyrelse.....	5
4.3	Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning	5
4.4	Revisionsprotokol.....	5
4.5	Bestyrelsens årsberetning	5
4.6	Godkendelse af styringsrapport	6
4.7	Fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved lejeledighed	6
4.8	Fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning.....	6
4.9	Boligorganisationens budget	7
4.10	Ændring af reglerne om intern venteliste.....	7
4.11	Boligsøgendes mulighed for at forblive på ekstern venteliste ved indflytning	8
4.12	Ændring af Domea.dks demokratiske opbygning.....	9
4.13	Udlejningsforhold	9
4.14	Rammeaftale på forbrugsmålere og -regnskaber (Åbent punkt).....	10
4.15	Personaleforhold – Generel orientering	10
4.16	Lukning af det lokale kontor.....	10
4.17	Markedsføring og synlighed	10
4.18	Orientering om effektivisering	10
4.19	Sammenlægning af eksisterende boligafdelinger	10
4.20	Domea.dks generalforsamling og Landskonference	13
4.21	Papirer på Ipad.....	14
5	Nybyggeri	14
5.1	Organisationsbestyrelsen som bygherre.....	14
5.2	Bestyrelsesvederlag	14
5.3	Midlertidige reglementer	16
6	Renoverings- og forbedringsprojekter	17
6.1	Hjertingvej afd. 5002.....	17
7	Boligorganisationens afdelinger	17
7.1	Årsregnskaber.....	17
7.2	Driftsbudgetter.....	17
7.3	Orientering om fusionen Bolig Syd Vest	18
7.4	Orientering om driftsforhold.....	18
8	Mødeplanlægning	18
9	Eventuelt	19

Deltagere fra bestyrelsen:

Flemming Larsen, formand
Brian Lykke Pedersen, næstformand
Lene Hunø Henriksen

Ketty Baadsgaard Hansen
Svend Overgaard **Afbud**

Øvrige deltagere:

Per Lønborg Andersen, Kundeforf

Udsendt den 26. juli 2019

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

Referat: Godkendt.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 11. september 2018.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Referat: Godkendt.

3 Bestyrelsen

3.1 Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Flemming Larsen	Formand	Repræsentantskabet	2020
Brian Lykke Pedersen	Næstformand	Repræsentantskabet	2019
Lene Hunø Henriksen	Medlem	Repræsentantskabet	2019
Ketty Baadsgaard Hansen	Medlem	Repræsentantskabet	2020
Svend Overgaard	Medlem	Domea.dk	

Med Domea.dk som forretningsfører.

Afgangsorden indebærer, at Brian Lykke Pedersen og Lene Hunø Henriksen er på valg på næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Taget til efterretning.

3.2 Bestyrelsens kontaktoplysninger

Vedlagt følger oversigt over de kontaktoplysninger som administrationen har registreret for bestyrelsens medlemmer. Vi beder det enkelte medlem om at kontrollere egne oplysninger og meddele eventuelle rettelser på mødet.

Det indstilles, at eventuelle rettelser meddeles og registreres.

Referat: Rettelser blev registreret.

3.3 Bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Hvis der anvendes en skriftlig forretningsorden, så bør den til enhver tid være underskrevet af den samlede bestyrelse. Bestyrelsen kan når som helst vedtage ændringer i forretningsordenen.

Senest godkendte forretningsorden vedlægges som oplæg til ny forretningsorden.

Det indstilles, at forretningsordenen godkendes og underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Referat: Godkendt.

3.4 Bestyrelseshonorar

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2018, udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 81,42 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 48,85 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De oplyste maksimumbeløb indeksreguleres én gang årligt.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at honoraret fordeles ligeligt på bestyrelsens medlemmer, dog således at formanden oppebærer dobbelt honorar.

Det bemærkes for god ordens skyld, at udbetaling af bestyrelseshonorar – herunder eventuelt byggesagshonorar – kan påvirke den enkeltes ydelser fra det offentlige, herunder:

- Kontanthjælp
- Boligsikring og -ydelse
- Sygedagpenge, som man modtager, når man er uarbejdsdygtig på grund af egen sygdom
- Arbejdsløshedsdagpenge, hvor der gælder en rådighedsbetingelse.

Andre ydelser kan også påvirkes af honorarer. Det er derfor altid en god idé på forhånd at rådføre sig med kommune/sagsbehandler.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om det ønskede samlede honorar og fordelingen af dette på bestyrelsens medlemmer.

Referat: Godkendt.

4 Boligorganisationen

4.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Orientering taget til efterretning.

4.2 Orientering fra Domea.dks bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Punktet udgået

4.3 Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning

Årsregnskab for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag. I regnskabet indgår den tilhørende revisionsberetning under overskriften "Revisionspåtegning".

Regnskabet udviser et underskud på kr. 28.194,00.

Bemærkninger til årets resultat samt til boligorganisationens generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabet.

Årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning skal godkendes af bestyrelsen og herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Indstilling: Godkendelse og underskrift

4.4 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal forelægges bestyrelsen, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af bestyrelsen.

Siden sidste møde har der ikke været tilførsler til protokollen

Det indstilles, at protokollen tages til efterretning, og at eventuelle tilførsler til protokollen underskrives af bestyrelsen.

Referat: Godkendt.

4.5 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab og suppleres eventuelt med andre skriftlige materialer eller en mundtlig beretning på repræsentantskabsmødet. I beretningen indgår blandt andet den årlige opfølgning på den vedtagne forvaltningsrevision.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen til forelæggelse for repræsentantskabet.

Referat: Godkendt.

4.6 Godkendelse af styringsrapport

Til brug for styringsdialogen med kommunen skal bestyrelsen udarbejde og indsende en årlig rapport til kommunen. Styringsrapporter for boligorganisationen og afdelingerne er vedlagt.

Administrationen har opdateret de økonomiske og statistiske oplysninger, men der er behov for, at bestyrelsen gennemgår og tilpasser de mere bløde og politisk betonedede oplysninger.

[Eventuelle bemærkninger eller ønsker fra afdelingsbestyrelsernes side vil blive forelagt på mødet.]

Det indstilles, at bestyrelsen gennemgår, tilpasser og godkender styringsrapporterne.

Referat: Gennemgået, tilpasset og godkendt

4.7 Fritagelse for dispositionsfundsdekning af tab ved lejeledighed

Boligorganisationens dispositionsfond skal som udgangspunkt dække afdelingernes lejetab. Kommunen kan dog godkende, at udgifterne ikke skal dækkes (fuldt ud) af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt.

Administrationen anbefaler boligorganisationen at søge kommunen om fritagelse for dispositionsfundsdekning af lejetab i afdelingerne, indtil dispositionsfondens indestående når et niveau, hvor afdelingerne ikke længere skal betale et årligt bidrag til dispositionsfonden.

Hvis boligorganisationen opnår fritagelse, så betyder det ikke nødvendigvis, at afdelingerne selv skal dække deres lejetab. Organisationsbestyrelsen vil blot være friere stillet til selv at vurdere, hvor støtte fra dispositionsfonden kan gøre størst gavn, i stedet for fx at skulle dække lejetab i afdelinger, som i øvrigt har en god økonomi.

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at søge fritagelse for dispositionsfundsdekning af tab ved lejeledighed i afdelingerne.

Referat: Godkendt.

4.8 Fritagelse for dispositionsfundsdekning af tab ved fraflytning

Boligorganisationens dispositionsfond skal som udgangspunkt dække afdelingernes tab ved manglende huslejebetalinger eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtigheden, når de overstiger kr. 328,00 pr. lejemålsenhed (satsen gælder for regnskabsår, der påbegyndes efter 30/6-2018).

Kommunen kan dog godkende, at udgifterne ikke skal dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt. En dispensation kan fx

være relevant hvis en afdeling, som lider store tab ved fraflytninger, selv har de relevante midler, mens dispositionsfonden er presset på likvider.

Administrationen anbefaler Boligorganisationen at søge kommunen om fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning, indtil dispositionsfondens indestående når et niveau, hvor afdelingerne ikke længere skal betale et årligt bidrag til dispositionsfonden.

Hvis Boligorganisationen opnår fritagelse, så betyder det ikke nødvendigvis, at afdelingerne selv skal dække deres tab. Organisationsbestyrelsen vil blot være friere stillet til selv at vurdere, hvor støtte fra dispositionsfonden kan gøre størst gavn, i stedet for fx at skulle dække tab i afdelinger, som i øvrigt har en god økonomi.

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at søge fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning.

Referat: Godkendt.

4.9 Boligorganisationens budget

Boligorganisationens budget godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.

Forslag til budget for førstkommande regnskabsår vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet – en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet, som herefter forelægges førstkommande ordinære repræsentantskabsmøde til orientering.

Referat: Godkendt.

4.10 Ændring af reglerne om intern venteliste

Den 1. juli 2019 sker der en ændring af reglerne om interne ventelister (oprykningsretten).

Reglerne har hidtil været sådan, at når en familiebolig skal udlejes efter ventelisten, så har beboere i afdelingen og i boligorganisationen altid fortrinsret til boligen, hvis de har skrevet sig på intern venteliste (oprykningsventeliste). Beboere fra samme boligafdeling har desuden fortrinsret forud for andre beboere i samme boligorganisation.

Fra den 1. juli 2019 vil det være sådan, at den interne venteliste kun anvendes for halvdelen af de boliger, som skal udlejes efter ventelisten. Den anden halvdel af boligerne skal nu udlejes til ansøgere på den eksterne venteliste – altså til ansøgere, der ikke i forvejen har en bolig i boligorganisationen.

Ændringen betyder alt andet lige, at det bliver mindre attraktivt at stå på den interne venteliste, når den kun gælder for halvt så mange boliger som tidligere. Til gengæld får de boligsøgende på den eksterne venteliste altså bedre muligheder for at få fat i en bolig.

De ændrede regler gælder kun for de boliger, som også hidtil skulle udlejes efter ventelisten. Hvis fx kommunen råder over 25 % af de ledige boliger og yderligere 50 % af de ledige boliger udlejes efter fleksible kriterier, så gælder de ændrede regler kun for de sidste 25 %, som i forvejen udlejes efter venteliste.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Orienteringen taget til efterretning.

4.11 Boligsøgendes mulighed for at forblive på ekstern venteliste ved indflytning

Ændringen af ventelistereglerne pr. 1. juli 2019 betyder overordnet, at det bliver mindre attraktivt at stå på den interne venteliste og mere attraktivt at stå på den eksterne. Administrationen skal derfor bemærke, at udlejningsbekendtgørelsen rummer en særlig mulighed for, at boligsøgende kan beholde deres anciennitet på den eksterne venteliste, når de får en bolig.

”Grundreglen” om udlejning til ekstern venteliste fremgår af bekendtgørelsens § 3, stk. 5:

”Når en boligsøgende indgår aftale om leje af en bolig, slettes den pågældende på ventelisten, og den oparbejdede anciennitet bortfalder”.

Siden 2010 har boligorganisationen imidlertid kunnet beslutte, at boligsøgende på ekstern venteliste, der indgår aftale om leje af en bolig, kan bibeholde ancienniteten på ventelisten, hvis de fortsat ønsker at stå på denne (Bekendtgørelsens § 3, stk. 7).

En lejer, der ønsker at bibeholde sin anciennitet på den eksterne venteliste har fortsat mulighed for også at lade sig opnotere på den interne venteliste.

Bestemmelsen giver boligselskabets fremtidige lejere mulighed for at få tilbudt boliger i egen afdeling/boligorganisation efter *både* den interne *og* den eksterne venteliste. Herudover giver det mulighed for, at en lejer, der senere fraflytter selskabet, kan bevare sin anciennitet på ekstern venteliste til en eventuel senere ansøgning om ny bolig i selskabet.

Hvis boligorganisationen træffer beslutning efter bekendtgørelsen § 3, stk. 7, så gælder følgende:

- Boligorganisationen skal informere lejer skriftligt (i praksis vil lejer få tilsendt et spørgeskema herom sammen med den nye lejekontrakt fra administrationen)
- Betingelser:
 - Lejeren skal meddele ønske om at blive på ventelisten senest 8 dage efter lejeaftalens indgåelse (i praksis returnere spørgeskema til administrationen indenfor tidsfristen)
 - Lejeren skal betale et årligt ajourføringsgebyr for at stå på den eksterne liste.

En ændring af reglerne vil kun gælde for fremtidige lejere. Der er altså desværre ingen hjælp at hente for nuværende beboere, som måske har stået på intern venteliste i en årække og nu må se, at deres muligheder for at få en ny bolig i afdelingen/boligorganisationen er blevet forringet.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, hvorvidt boligsøgende, der indgår aftale om leje af en bolig, fremover kan bibeholde ancienniteten på ventelisten, hvis de fortsat ønsker at stå på denne.

Referat: Godkendt.

4.12 Ændring af Domea.dks demokratiske opbygning

Den 5. april 2019 godkendte Domea.dks repræsentantskab nogle ændringer i Domea.dks organisationsform og demokratiske opbygning. De væsentlige ændringer er:

- At Domea.dk ikke længere er en "garantiorganisation", hvor boligorganisationerne kan indskyde garantikapital og herved opnå stemmeret i Domea.dks garantforsamling. Garantforsamlingen er nedlagt, og de boligorganisationer, der tidligere har indskudt garantikapital i Domea.dk, har i juni 2019 fået det indskudte beløb tilbage.
- Domea.dks øverste myndighed er ikke længere et repræsentantskab, men derimod en generalforsamling. På generalforsamlingen har alle medlemmer af organisationsbestyrelsen fremover adgang, hvor det tidligere (formelt set) kun var boligorganisationens valgte repræsentanter, der havde adgang til repræsentantskabsmøderne. Boligorganisationerne vil råde over det samme antal stemmer på generalforsamlingen, som man tidligere har haft på repræsentantskabsmøderne. Ændringen har altså ingen konsekvenser for boligorganisationens politiske medindflydelse i Domea.dk. Som konsekvens af ændringen skal de lokale boligorganisationer ikke længere vælge/udpege medlemmer af Domea.dks repræsentantskab.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning,

Referat: Orienteringen taget til efterretning.

4.13 Udlejningsforhold

Til selskabets familieboliger er for tiden opnoteret 182 personer. Heraf har 132 personer for tiden valgt at stå i bero og modtager således ikke tilbud om ledige boliger.

Ventelistesituationen er [det angives om situationen er tilfredsstillende og, om der er behov for særlige indsatser eller overvejelser].

Fraflytningsstatistik for perioden 1.04.2018 til 31.03.2019 for samtlige afdelinger vedlægges til orientering.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Orienteringen taget til efterretning.

4.14 Rammeaftale på forbrugsmålere og -regnskaber (Åbent punkt)

4.15 Personaleforhold – Generel orientering

Per Lønborg Andersen orienterede om driftsleder Eske Kristensen's afskedigelse.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat: Orienteringen taget til efterretning.

4.16 Lukning af det lokale kontor

Administrationen anbefaler, at det lokale ejendomskontor lukkes, samt at alle opgaver og beboerhenvendelser varetages fra administrationskontoret i Varde.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forslaget

Referat: Godkendt.

4.17 Markedsføring og synlighed

Domea.dk stiller en række redskaber og rabataftaler til rådighed inden for markedsføring, som kan anvendes efter behov i de enkelte boligorganisationer. Hvis der er udlejningsproblemer eller tynde ventelister er det vigtigt at drøfte markedsføring. Vigtigst er det at forholde sig til, om der er professionelle billeder og plantegninger til brug for afdelingernes hjemmesider, markedsføring på Domea.dks hjemmeside, annoncer, brochurer mm. Ligeledes er det vigtigt at vurdere om skiltningen af boligafdelingerne er tilstrækkelig til at boligsøgende let kan finde boligafdelingen.

Bemærk LOGO skift pr. 1/7-2020 Bolig Syd Vest – Bilag vedlægges

Det indstilles, at bestyrelsen forholder sig til behovet for skiltning, og for fotografering af boligafdelinger og ledige lejemål. Kontakt i øvrigt Kommunikation i Domea.dk for at få yderligere information.

Referat: Markedsføring Bolig Syd Vest

4.18 Orientering om effektivisering

Status på effektiviseringsudvikling – Bilag vedlægges

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat: Orienteringen taget til efterretning

4.19 Sammenlægning af eksisterende boligafdelinger

Har tidligere været behandlet 11. september 2018.

Sammenlægning af boligafdelinger kan bidrage til at gøre deres drift og økonomi mindre sårbar og forbedrer ofte mulighederne for at rekruttere til afdelingsbestyrelse og andet frivilligt arbejde. Herudover vil større boligafdelinger fra 1. januar 2016 som hovedregel skulle betale et lavere administrationsbidrag til Domea.dk end de mindre boligafdelinger.

Det anbefales, at der arbejdes hen imod en sammenlægning af følgende afdelinger:

- 5001 Storegade og Ingemanns Alle
- 5002 Engparken og Hjertingvej

Processen:

Sammenlægning af eksisterende boligafdelinger skal godkendes på forhånd af afdelingsmødet i de berørte afdelinger og af boligorganisationens repræsentantskab.

Sammenlægningen skal ske ved regnskabsskæring og foreslås gennemført pr. 31/3-2020.

Meddelelse om den godkendte sammenlægning skal gives til kommunen og Landbyggefonden samt Statens Administration, men ingen af disse kan omgøre den truffe beslutning.

Efter sammenlægningen, skal beboerne inden 6 måneder indkaldes til første afdelingsmøde i den nye afdeling. På dette møde skal beboerne vælge deres nye fælles afdelingsbestyrelse og blandt andet tage stilling afdelingsbestyrelsens størrelse og valgmetoden ved valg af formand.

Der kan gå op til 12 måneder fra den juridiske sammenlægning ved regnskabsskæring til sammenlægningen er på plads i alle Domea.dks administrative systemer (herunder på hjemmesider).

Huslejen:

Huslejen i de berørte afdelinger skal udlignes over en periode på maksimalt 10 år fra sammenlægningen. Lejeforskelle, der skyldes forskelle i afdelingernes kapitaludgifter på sammenlægningstidspunktet kan dog opretholdes. Tilsvarende gælder lejeforskelle, der kan henføres til forskelle i lejemålenes indbyrdes brugsværdi.

Detaljerede beregninger bliver forelagt på mødet.

Venteliste og udlejning

Følgende hovedprincipper gælder:

- Ventelisterne for de nuværende afdelinger vil blive slået sammen, så beboernes fortrinsret til familieboliger i egen afdeling fremover gælder for samtlige boliger i den nye afdeling.
- Eksterne ansøgere samt interne ansøgere i boligorganisationen, som ikke på forhånd har fravalgt de nuværende afdelinger, vil automatisk være aktivt boligsøgende til familieboliger i den nye afdeling.
- Eventuelle aftaler om fleksibel udlejning mv. vil blive opretholdt for de boliger, som oprindeligt var omfattet af aftalen med kommunen. Eventuel tilpasning af de

fleksible udlejningsregler skal aftales med kommunen og sker ikke automatisk som følge af sammenlægningen.

Vedligeholdelsesordning

Følgende hovedprincipper gælder:

- Hvis de eksisterende afdelinger har samme vedligeholdelsesordning, så videreføres denne ordning i den sammenlagte afdeling, indtil afdelingsmødet eventuelt måtte træffe beslutning om at vælge en anden ordning
- Hvis de eksisterende afdelinger har forskellige vedligeholdelsesordninger, så træffer organisationsbestyrelsen beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordning der skal gælde i den sammenlagte afdeling, indtil afdelingsmødet eventuelt måtte træffe beslutning om at vælge en anden ordning

Navn og nummer på den sammenlagte afdeling

Det er organisationsbestyrelsen, der fastsætter navnet på den nye afdeling.

Afdelingsnummeret bliver fastsat administrativt.

Midlertidig afdelingsbestyrelse

Hvis der er valgt afdelingsbestyrelse i de eksisterende afdelinger, så skal der tages stilling til, hvem der skal fungere som midlertidig afdelingsbestyrelse i perioden fra sammenlægningen og indtil der vælges en ny fælles afdelingsbestyrelse.

Den/de valgte afdelingsbestyrelse(r) afgør indbyrdes, hvem der skal udgøre den midlertidige afdelingsbestyrelse samt, hvem der skal være formand. Organisationsbestyrelsen træffer dog beslutningen, hvis afdelingsbestyrelserne ikke (i tide) kan nå til enighed.

Afdelingsmødernes godkendelse

Afdelingsmødets godkendelse i de berørte afdelinger vil blive dokumenteret via et særligt dokument, der underskrives af dirigenten på afdelingsmødet.

Dokumentet sammenfatter:

- Hvilke afdelinger, der sammenlægges
- Navn og afdelingsnummer for den sammenlagte afdeling
- Eventuelle beslutninger om midlertidig afdelingsbestyrelse
- Dato for sammenlægning af afdelingerne
- Dato for afdelingsmødets godkendelse

Øverste myndigheds godkendelse

Hvis ikke repræsentantskabet (evt. generalforsamling) har delegeret beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen, så skal endelig godkendelse af sammenlægningen ske på repræsentantskabsmøde. Øverste myndighed skal orienteres om indholdet af de mere detaljerede beslutninger, men godkender i øvrigt sammenlægningen som en helhed.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at der arbejdes henimod en sammenlægning af de nævnte afdelinger på den angivne dato.

Referat: Godkendt pr. 1/7-2020

Det indstilles til bestyrelsen at godkende principperne for huslejeudligning i den sammenlagte afdeling. – Bilag huslejeudligning

Referat: Godkendt.

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om vedligeholdelsesordningen i den sammenlagte afdeling, såfremt afdelingerne i dag har forskellige ordninger. A-ordning

Referat: Godkendt.

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om den sammenlagte afdelings navn. Bolig Syd Vest – Esbjerg

Referat: Godkendt

Det indstilles til bestyrelsen at bemyndige formanden og næstformand til at træffe endelig beslutning vedrørende midlertidig afdelingsbestyrelse i den sammenlagte afdeling, såfremt de eksisterende afdelingsbestyrelsesmedlemmer ikke i tide kan nå til enighed.

Referat: Godkendt.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende sammenlægningen endeligt, i den udstrækning bestyrelsen har fået overdraget beslutningskompetencen hertil fra øverste myndighed.

Referat: Godkendt.

4.20 Domea.dks generalforsamling og Landskonference

Domea.dks generalforsamling og efterfølgende Landskonference afholdes den 3. og 4. april 2020 på Hotel Nyborg Strand.

Alle medlemmer af organisationsbestyrelsen kan deltage og stemme på generalforsamlingen, men boligorganisationens samlede antal stemmer afhænger af boligorganisationens størrelse:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| • 1 til 199 lejemål | 1 stemme i alt |
| • 200 til 399 lejemål | 2 stemmer i alt |
| • 400 til 599 lejemål | 3 stemmer i alt |
| • 600 til 799 lejemål | 4 stemmer i alt |
| • 800 til 999 lejemål | 5 stemmer i alt |
| • 1000 til 1199 lejemål | 6 stemmer i alt |
| • mere end 1199 lejemål | 7 stemmer i alt |

Det anbefales, at bestyrelsen på forhånd afklarer internt, hvem der deltager på mødet, og hvem der skal råde over hvilke stemmer.

Boligorganisationerne opfordres i øvrigt til at sikre, at der i de enkelte afdelinger og/eller via arbejdskapitalen er afsat passende midler til de valgte og ansattes deltagelse i Landskonferencen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Orienteringen taget til efterretning.

4.21 Papirer på Ipad

Drøftelse om diverse bilag og regnskaber fremadrettet lægges som PDF-filer i bestyrelseswebben.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen vil gerne introdukseres før beslutning.

5 Nybyggeri

5.1 Organisationsbestyrelsen som byggherre

Et nybyggeri er et spændende projekt for alle parter.

Skema A er indsendt til Esbjerg Kommune – Afventer politisk behandling – Tegning vedhæftet.

Det er organisationsbestyrelsen, der som den formelle "byggherre" har det endelige juridiske og økonomiske ansvar for byggesagen. Store dele af arbejdet samt det professionelle ansvar i byggesagen er dog delegeret til Domea.dk via en byggeforretningsføreraftale.

Organisationsbestyrelsen skal følge projektet og træffe de overordnede beslutninger ud fra de oplysninger og anbefalinger som bestyrelsen bliver præsenteret for.

Domea.dk har udarbejdet folderen "Kom godt i gang med et nybyggeri" som kort beskriver vigtigste faser i et byggeri, samt fordelingen af roller og ansvar. Folderen vedlægges.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Orienteringen taget til efterretning.

5.2 Bestyrelsesvederlag

Bestyrelsens vederlag (honorar) i byggesager fastsættes med udgangspunkt i en beregningstabel i bilag 1 til støttebekendtgørelsen fra 1996. Det samlede maksimale vederlag er beregnet som følgende:

Byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter må ikke overstige et beløb udregnet på grundlag af den godkendte anskaffelsessum *excl.* byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter og *incl.* moms.

Beregningen fremsendes med bygherrens ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen inden byggeriets påbegyndelse (skema B), og kan *højest* godkende med beløb på grundlag af nedstående skala.

De godkendte beløb kan ikke senere forhøjes ved byggeriets afslutning.

	Byggesagshonorar	Bestyrelsesudgifter,
	pct. af a-sum	prom af a-sum

Af de første 2.340.000 kr.	2,5	2,0
Af de næste 11.687.000 kr.	2,0	1,5
Af de næste 32.704.000 kr.	1,5	1,0
Af resten	1,3	0,5

Ovenstående beløb er beregnet ud fra reguleringsindekset for byggeri pr. 1. oktober 1995 (139). Beløbene følger udviklingen i reguleringsindekset for byggeri, som offentliggøres af Danmarks Statistik.

Der kan tillægges moms til byggesagshonoraret, såfremt modtageren er momsregistreret.

Udgifter til berigtigelsen af overdragelsen af den ejendom, der indgår i byggesagen, skal afholdes af det for byggesagen gældende byggesagshonorar.

Ved helt ekstraordinært komplicerede ejendomsoverdragelser kan kommunalbestyrelsen godkende, at ekstraudgifter udover sædvanligt honorar for berigtigelsen afholdes udenfor byggesagshonoraret.

Der er tale om et vederlag til dækning af organisationsbestyrelsens udgifter, og det er derfor kun organisationsbestyrelsens medlemmer, der er berettiget til at få del i vederlaget (jf. driftsbekendtgørelsens § 33).

Ofte gives vederlaget kun til medlemmerne af bestyrelsens byggeudvalg, men bestyrelsen kan beslutte en anden fordeling, så længe honoraret kun går til bestyrelsens egne medlemmer. Bestyrelsen kan også beslutte helt at afstå fra vederlaget eller kun at få udbetalt dele af det. Eventuelle besparelser på vederlaget vil naturligvis komme den nye afdeling til gode.

Ved beslutning om udbetaling og fordeling af vederlaget bør bestyrelsen overveje:

- Om vederlaget i byggesagen skal udbetales helt, delvist eller slet ikke
- Om vederlaget kun skal udbetales til bestyrelsens medlemmer af et eventuelt byggeudvalg, eller om alle medlemmer af bestyrelsen skal have del i vederlaget
- Hvordan vederlaget skal fordeles på de enkelte modtagere, fx:
 - Skal der afsatte vederlag fordeles på forhånd?
 - Skal det afsatte vederlag fordeles efter medgået tid, når sagen afsluttes?
 - Skal vederlaget opgøres og udbetales efter fast timesats?

Visse boligorganisationer har fx besluttet, at byggeudvalgets medlemmer honoreres med 150-200 kr./time for deres arbejde i byggesagen – herunder deres forberedelse, transport og deltagelse i byggeudvalgsmøder mv. Udbetaling af vederlag efter fast timesats vil som hovedregel indebære en besparelse ift. det samlede maksimale vederlag i sagen. Det skal dog bemærkes, at det samlede maksimale honorar gælder uanset antallet af medgåede timer, og at der derfor ikke kan udbetales vederlag, når først "kassen er tom".

Hvis bestyrelsen beslutter, at vederlaget skal fordeles og/eller opgøres efter medgået tid, så skal der samtidig tages stilling til, hvordan timeregistreringen skal ske.

Det bemærkes for god ordens skyld, at udbetaling af vederlag i byggesagen kan påvirke den enkeltes ydelser fra det offentlige, herunder:

- Kontanthjælp
- Boligsikring og -ydelse
- Sygedagpenge, som man modtager, når man er uarbejdsdygtig på grund af egen sygdom
- Arbejdsløshedsdagpenge, hvor der gælder en rådighedsbetingelse.

Andre ydelser kan også påvirkes af honorarer. Det er derfor altid en god idé på forhånd at rådføre sig med kommune/sagsbehandler.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om udbetalingen og fordelingen af vederlaget i sagen.

Referat: Bestyrelsen fraskriver sig retten.

5.3 Midlertidige regler

I nybyggede afdelinger godkender organisationsbestyrelsen nogle midlertidige regler til brug for førstegangsudlejningen. De midlertidige regler gælder indtil beboerne fastsætter nye regler på afdelingsmødet.

Vedlagt følger administrationens forslag til midlertidig husorden, råderet og vedligeholdelsesreglement.

Reglementerne er udarbejdet så generelt dækkende som muligt, og de er måske mere restriktive, end beboerne selv vil beslutte på et senere afdelingsmøde.

For den midlertidige husordens vedkommende er der særligt behov for, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om og i hvilket omfang det skal være tilladt at holde hund og kat.

For det midlertidige vedligeholdelsesreglements vedkommende er der særligt behov for, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvilken vedligeholdelsesordning (A eller B), der skal være gældende, og om beboerne skal have særlig pligt til at vedligeholde bygningsflader mv. udenfor boligen.

Der er ikke behov for at fastsætte et midlertidigt råderetskatalog. Det følger af driftsbekendtgørelsen, at der kun skal udarbejdes et råderetskatalog, hvis afdelingsmødet har truffet beslutning om tilladte råderetsarbejder udenfor boligen. For råderetsarbejder indenfor boligen gælder aftalefrihed mellem lejer og udlejer, indtil afdelingsmødet måtte fastsætte særlige regler.

Det indstilles, at bestyrelsen fastsætter midlertidigt vedligeholdelsesreglement, råderet og midlertidig husorden for afdelingen

Referat: Godkendt.

6 Renoverings- og forbedringsprojekter

6.1 Hjertingvej afd. 5002

På afdelingsmødet har man vedtaget at udsætte renoveringen til år 2023.

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Orienteringen taget til efterretning.

7 Boligorganisationens afdelinger

7.1 Årsregnskaber

Boligafdelingernes årsregnskaber godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Afdelingernes årsregnskaber for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

Afdeling 5001 overskud på kr. 475.757

Afdeling 5002 overskud på kr. 591.087

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabet.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.

Referat: Godkendt.

7.2 Driftsbudgetter

Boligafdelingernes driftsbudgetter godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder.

Afdelingernes driftsbudgetter for førstkommende regnskabsår vedlægges som bilag.

Administrationen har følgende kommentarer til budgetterne:

Afdeling 5001:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter og indebærer en lejeregulering på 0 % pr. 01. april 2020 – 31. marts 2021. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 19. august 2019.

Afdeling 5002:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter og indebærer en lejeregulering på 0 % pr. 01. april 2020 – 31. marts 2021. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 22. august 2019.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for kommende regnskabsår.

Referat: Godkendt.

7.3 Orientering om fusionen Bolig Syd Vest

Repræsentantskaberne for *Boligselskabet Domea Varde*, *Domea Ølgod* og *Boligselskabet BSB Esbjerg* har på fælles repræsentantskabsmøde den 1. februar 2019 besluttet en fusion af de tre boligorganisationer. Det nye selskab etableres pr. 1/7-2020 og navnet bliver: **Bolig Syd Vest**.

Den sammenlagte boligorganisation vil have knapt 1.100 boliger. Boligorganisationen vil i kraft af sin størrelse være økonomisk solid og bedre rustet til at møde fremtidige udfordringer, end de nuværende boligorganisationer hver især.

På organisationsbestyrelsesmødet orienteres om igangværende aktiviteter forbundet med fusionen, herunder valg af selskabets logo, hjemmeside m.m.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Godkendt.

7.4 Orientering om driftsforhold

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Orienteringen taget til efterretning.

8 Mødeplanlægning

Bestyrelsen og repræsentantskabet skal godkende årsregnskabet senest 6 måneder efter regnskabsafslutning. Herudover skal bestyrelsen godkende budgetter for boligorganisation og -afdelinger senest 3 måneder inden regnskabskæring.

Anbefaler at datoen fastlægges når vi kender datoen for møder forbundet med Bolig Syd Vest.

Det indstilles, at bestyrelsen tager anbefalingen til efterretning.

Referat: Godkendt.

9 Eventuelt

Referat: Ingen emner blev behandlet under punktet eventuelt.

Referatet godkendt den _____

Formanden Flemming Larsens underskrift

Kundechef Per Lønborg Andersens underskrift