

Bestyrelsesmøde nr. 113

Tirsdag den 5/3 2019

Under temadagen for organisationsbestyrelsen

Mødested: Sinatur Hotel Skarrildhus, Sdr. Ommevej 4, 6933 Kibæk

Deltagere:	Agnete Petersen	Organisationsbestyrelsen
	Bodil Sønderkjær	Organisationsbestyrelsen
	Harly Jørgensen	Organisationsbestyrelsen
	Karen-Marie Holse	Organisationsbestyrelsen
	Lotte Jensen	Organisationsbestyrelsen
	Ole Kildevang Kristensen	Organisationsbestyrelsen
	Steen Dalager	Organisationsbestyrelsen
	Steen Jonassen	Organisationsbestyrelsen
	Vivian Bøjgaard	Organisationsbestyrelsen
	Birgitte Juhl	Direktør
	Hanne Skov	Souschef
	Kjeld Kristensen	Driftschef
	Lene Merrild	Sekretær

Mødeleder: Steen Jonassen

1. Beslutning om eventuel sammenlægning af Afd. Rådhusstrædet og Afd. Strikkeriet i Ikast

I fortsættelse af organisationsbestyrelsens drøftelser på bestyrelsens møde den 18/12 2018 skal der træffes en afgørelse om eventuel sammenlægning.

Driftsbekendtgørelsen

- § 27. Boligorganisationens øverste myndighed kan bestemme, at flere boligafdelinger, der ligger i samme kommune, skal sammenlægges til én afdeling.
- Stk. 2. Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger. Har boligorganisationen i forbindelse med opførelse af nybyggeri truffet beslutning om, at to eller flere byggeafsnit tilsammen skal udgøre én afdeling, kan denne beslutning dog ikke omgøres på et afdelingsmøde i en eller flere af de berørte nye afdelinger. Har boligorganisationen truffet beslutning om, at en nyetableret afdeling skal sammenlægges med en anden afdeling, kan denne beslutning ikke omgøres på et afdelingsmøde i de berørte afdelinger, hvis den nyetablerede afdeling består af mindre end 15 boliger.
- Stk. 3. Bebyggelser, der består af få boliger, kan indgå i samme afdeling, uanset at de ligger i to eller flere kommuner.
- Stk. 4. Boligorganisationen underretter kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden om sammenlægningen. Tilsvarende underrettes Udbetaling Danmark, hvis der i afdelingerne indestår statslån, statsgaranterede lån, eller hvis der ydes statslig ydelsesstøtte til afdelingerne.

Fordele for afdelingernes vedkommende

- En større afdeling er mindre følsom for tab og uforudsete omkostninger
- Større mulighed for opnåelse af rabat ved vedligeholdelses- og forbedringsarbejder
- Bedre rekrutteringsmuligheder af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
- Mulighed for at afholde fællesarrangementer i en større afdeling

Ulemper for afdelingernes vedkommende

- Det kan være en ulempe for den økonomisk stærkeste afdeling, idet afdelingen kommer til at dele en eventuel opsparring med den anden afdeling

Beregnet besparelse i administrationsudgiften ved sammenlægning af de 2 afdelinger til én afdeling er anslået 50.000 kr. pr. år – eller ca. 31 kr. pr. lejemål (gælder alle boligselskabets lejemål).

Lovgrundlaget for en sammenlægning af Afd. Rådhusstrædet og Afd. Strikkeriet i Ikast er til stede.

Organisationsbestyrelsen drøfter muligheden for sammenlægning, og beslutter med stemmerne 8 for og 1 imod, at Afd. Rådhusstrædet og Afd. Strikkeriet sammenlægges til én afdeling.

2. Drøftelse og beslutning om eventuel ændring af regnskabspraksis vedrørende beregning af boligselskabets administrationsbidrag

Baggrunden for forslaget om ændringen er den, at det ikke er helt rimeligt, at de afdelinger som ikke bruger administrationen meget, skal være med til at dække udgifterne til de afdelinger, som bruger administrationen meget.

Derfor skal organisationsbestyrelsen tage stilling til et forslag om, at administrationsbidraget ændres til **grundbidrag og tillægsbidrag**: Administrationsbidraget kan opdeles i et grundbidrag og i en række tillægsydelse. Det kan være en fordel, hvis der er stor forskel på den administrative service i afdelingerne. Afdelinger med begrænset service betaler kun et grundbidrag, mens de afdelinger, der ønsker flere ydelser fra administrationen, kan få disse ved at betale et tillægsbidrag.

Det skal defineres, hvad grundbidraget er og indeholder, samt kroner og øre.

Der udfærdiges et katalog som beskriver hvilke tillægsydelser der er mulighed for, og hvad det betyder i kroner og ører.

Det er så op til de enkelte afdelinger af definere hvilke tillægsydelser de har behov for.

Birgitte ridser kendsgerningerne op:

De samlede administrationsudgifter bliver beregnet som summen af følgende udgifter i boligorganisationens budget:

- Bestyrelsesvederlag mv
- Mødeudgifter, kontingenter m.v.
- Personaleudgifter
- Forretningsførelse
- Kontorholdsudgifter inkl. edb
- Kontorlokaleudgifter
- Afskrivninger, driftsmidler
- Revision

Gebyrer, der kan føres som indtægt i boligorganisationens budget:

- Opnoteringsgebyr
- Ajourføringsgebyr
- Restancegebyr
- Antenneregnskabsgebyr
- Råderetsgebyr

Størrelsen af administrationsbidraget varierer mellem forskellige boligorganisationer. Variationerne kan bl.a. skyldes antallet af små afdelinger samt forventninger og beslutninger om serviceniveauet.

- Bestyrelsen fastsætter størrelsen af administrationsbidraget via boligorganisationens budget.
- Bestyrelsen skal stræbe efter det lavest mulige niveau for administrationsbidraget, idet der dog skal tages hensyn til fx det ønskede serviceniveau. Der er ikke fastsat noget maksimum for administrationsbidraget.
- Boligorganisationens administrationsudgifter skal fordeles på afdelingerne. Det kan ske på 3 forskellige måder:

1. Samme bidrag pr. lejemålsenhed

Det er den enkle metode, hvor alle udgifter fordeles på afdelingerne i forhold til antallet af lejemålsenheder.

2. Grundbidrag og tillægsbidrag

Administrationsbidraget kan deles op i et grundbidrag og i en række tillægsydelse. Det kan være en fordel i de boligorganisationer, hvor der er stor forskel på den administrative service i afdelingerne. Afdelinger med begrænset service betaler kun et grundbidrag, mens de afdelinger, der ønsker flere ydelser fra administrationen, kan få disse ved at betale et tillægsbidrag

3. Opdelt grundbidrag

Hver afdeling betaler et fast beløb for at få lavet budget og regnskab. Resten af omkostningerne til administration fordeles på afdelingerne enten som "samme bidrag pr. lejemålsenhed" eller som "opdelt i grundbidrag og nogle tillægsydelser".

Det er organisationsbestyrelsen, der afgør, hvilken af de tre nævnte beregninger, der skal anvendes. Boligselskabet Fruehøjgaard har hidtil benyttet sig af metoden med samme bidrag pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidraget i Boligselskabet Fruehøjgaard:

2005	kr. 3.470, -
2006	kr. 3.497, -
2007	kr. 2.984, -
2008	kr. 2.746, -
2009	kr. 4.019, -
2010	kr. 3.109, -
2011	kr. 3.090, -
2012	kr. 4.143, -
2013	kr. 3.336, -
2014	kr. 4.044, -
2015	kr. 3.911, -
2016	kr. 4.636, -
2017	kr. 4.590, -

Konsekvenser ved differentieret administrationsbidrag

- Det bliver som udgangspunkt dyrere at bo i en lille afdeling end i en stor afdeling – jf. beregninger fra Domea.dk.
- Alle medarbejdere skal fremadrettet timeregistrere alle timer.
- Meget vanskelig budgetlægning – vi ved på forhånd ikke, hvem der vil benytte sig af et eventuelt katalog.
- Katalog skal udarbejdes – hvad skal ligge udenfor administrationsbidraget.
- Afdelinger med udfordringer vil muligvis undlade at kontakte Boligselskabet a.h.t. økonomi – vi vil nemt miste følingen med, hvordan det går ude i den enkelte afdeling.
- En afdeling, som i forvejen har det svært i.f.t. udlejning, kan få det endnu sværere, hvis den alene skal løfte markedsføringen.
- Alle intentioner om social profil og socialt ansvar vil blive udfordret – hvem skal betale. Det er dermed vores vision, der udfordres.

Organisationsbestyrelsen drøfter mulighederne og den indsigt, som forslaget giver.
**En enig bestyrelse beslutter at fortsætte praksis for beregningen af boligselskabets
administrationsbidrag, som hidtil, så hver lejermålsenhed betaler samme bidrag.**

3. Eventuelt

Birgitte Juhl: Den nye bilpark til driften bliver er klar til præsentation onsdag i uge 11. Begivenheden markeres på næste bestyrelsesmøde.

Birgitte Juhl: Muligheden for yderligere byggeri i Ikast-Brande Kommune er i en positiv udvikling.

Referat: Lene Merrild

Formand:

