

Boligorganisationen Domea Rødovre

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 21. september 2023 kl. 17,00

i den Røde Villa

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Bestyrelsen	2
3.1	Bestyrelsens forretningsorden	2
3.2	Bestyrelseshonorar	2
4	Boligorganisationen	3
4.1	Orientering fra formanden	3
4.2	Orientering fra Domea.dk	3
4.3	Bestyrelsesseminar.	4
4.4	Indstilling om GDPR-pakke	4
4.5	Notat fra revisionsfirmaet BDO, vedr. særlige udgiftsposter	5
4.6	Orienteringspunkt med vigtig information om nye ejendomsvurderingsregler ...	5
4.7	Godkendelse af styringsrapport	6
4.8	Boligorganisationens budget	6
4.9	Personaleforhold – Generel orientering	7
5	Renoverings- og forbedringsprojekter	7
5.1	14901 – Viemosevej	7
5.2	14902 – Tjørneparken	8
5.3	14903 – Maglekær	8
6	Boligorganisationens afdelinger	8
6.1	Driftsbudgetter	8
6.2	Orientering om driftsforhold	10
7	Mødeplanlægning	10
8	Eventuelt	11

Deltagere fra bestyrelsen:

Jørgen Knudsen, formand

John Thimsen, næstformand, afbud

Keld Mortensen

Gert Christiansen

Jan Ohlsen

Øvrige deltagere:

Jacob Seiling Olsen, Administrationen

Tina Tødten, Administrationen

Udsendt den 6. november 2023

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægs-punkter.

Referat: Keld Mortensen bad om, at der blev tilføjet et punkt til dagsorden om-handlende fælles valg af håndværkere i boligselskabet.

Punktet vil blive drøftet under driftsforhold.

Bestyrelsen godkendte dagsorden med denne tilføjelse.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 20. juni 2023.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Referat: Bestyrelsen godkendte referatet.

3 Bestyrelsen

3.1 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 bestyrelses-medlemmer.

Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede kort om forretningsorden og bestyrelsen drøftede suppleanternes deltagelse i møderne.

Det blev besluttet at fremlægge forretningsorden på næste møde og inden da skal bestyrelsens medlemmer indsende eventuelle ændringer/tilføjelser til Tina Tødten så de kan blive indarbejdet i forretningsordenen.

3.2 Bestyrelseshonorar

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2022, udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 88,57 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 53,14 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De oplyste maksimumbeløb indeksreguleres én gang årligt.

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: Bestyrelsen besluttede, at formanden får halvdelen af honoraret og resten fordeles ligeligt på de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

4 Boligorganisationen

4.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Jørgen Knudsen oplyste, at vejdirektoratet holder møde den 27. september 2023 omkring støj fra motorvejen.

Der har været afholdt møde med Michael Meincke fra Domea.dk Byg omkring nedrivning af carporte og bygning af varmecentral i Tjørneparken. Det var et positivt møde og vi fik et godt indtryk af Michael Meincke.

Der mangler desværre mandskab på ejendomskontoret i Tjørneparken.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 Orientering fra Domea.dk

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede om Boligfy som nu er oppe at køre.

Bestyrelsen ønskede, at få mere information om Boligfy, f.eks. et teams møde hvor funktionerne som bestyrelsen kan bruge, bliver vist.

Alle de gamle reglementer fra Lejerbo er uploadet men bestyrelsen bad om, at Lejerbos logo fjernes fra dem.

Jacob Seiling Olsen oplyste, at Rødovre Kommune har bedt om at få nogle datoforslag til styringsdialogmøder. Jørgen Knudsen deltager i styringsdialogmødet sammen med Jacob.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3 Bestyrelsesseminar.

Udkast til program til seminaret fremlægges på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Jacob orienterede om programmet og bestyrelsen bad om, at der kom et punkt på programmet omkring driftsfællesskab på tværs af afdelingerne.

Tina Tødten kontakter kursusstedet for at få bekræftet aftalen og forplejningen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4 Indstilling om GDPR-pakke

Boligorganisationen er ansvarlig for overholdelse af GDPR-lovreglerne. Manglende overholdelse kan medføre bøder på op til 4% af den årlige omsætning. Dette ansvar kan ikke overdrages til en forretningsfører, og boligorganisationen kan derfor ikke løfte ansvaret via Domea.dk's egen complianceindsats.

Grundet efterspørgsel om bistand til at løfte opgaven, har Domea.dk udviklet en GDPR-pakke, som er skræddersyet boligorganisationer, og som hjælper selskabet op på det GDPR-niveau, som loven kræver.

Boligorganisationen vælger selv, om de ønsker at gøre brug af Domea.dk's løsning, om de vil tilkøbe bistand eksternt, eller selv vil løse udfordringen internt.

GDPR-pakken indeholder en brugervenlig onlineløsning, hvor al boligselskabets data kan gemmes sammen med lovpligtige politikker mv., som Domea.dk har udarbejdet køreklare paradigmer til.

For Domea Rødovre ville prisen være 31.300 ex moms for GDPR-pakken. Herefter skal boligselskabet selv betale det årlige abonnement på kr. 3.570,00 plus moms, og selv sørge for drift og vedligeholdelse af GDPR-arbejdet. Konsulenttimer til dette kan tilkøbes hos Domea.dk.

Hvis GDPR-pakken tilvælges, accepteres samtidig årlig binding af abonnement til onlineplatformen. Abonnement kan til enhver tid opsiges af boligselskabet.

I bilag 1 uddybes indholdet i GDPR-pakken samt krav til compliance.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender køb af GDPR-pakken samt at beløbet til opstart tages fra arbejdskapitalen.

Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede om punktet og bestyrelsen godkendte køb af GDPR-pakken.

4.5 Notat fra revisionsfirmaet BDO, vedr. særlige udgiftsposter

BL har opdateret sine anbefalinger for 'God almen ledelse'. Her er der fokus på økonomisk forsvarlig drift af boligorganisationerne, ligesom det fremgår, at organisationsbestyrelser bør udarbejde skriftlige retningslinjer for udgifter forbundet med bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen anbefales at drøfte notatet fra BDO, med henblik fastlæggelse af boligorganisationens retningslinjer på de listede områder.

Retningslinjerne bør behandles og bekræftes hver år – efter hvert valg til bestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager notatet til efterretning, og eventuelle forbehold eller afvigende beslutninger på et område protokolleres i referatet.

Referat: Bestyrelsen bad administrationen undersøge reglerne for, at modtaget tabt arbejdsfortjeneste, da der ligger mange møder i dagtimerne.

Bestyrelsen tog notatet til efterretning.

4.6 Orienteringspunkt med vigtig information om nye ejendomsvurderingsregler

Bestyrelsen skal være særligt opmærksom på, at der er kommet nye ejendomsvurderingsregler. De nye regler kan medføre store økonomiske konsekvenser ved ændring af en ejendom.

Baggrund

Alle boligorganisationer skal betale grundskyld (også kaldet grundskat) af de ejendomme, der ejes af selskabet. Grundskylden opkræves af ejendommens grundværdi, som fastsættes af Vurderingsstyrelsen.

Vurderingsstyrelsen er en del af Skatteforvaltningen under Skatteministeriet. Vurderingsstyrelsens kerneopgave er at sikre retvisende, ensartede og gennemskuelige ejendomsvurderinger, der udgør grundlaget for den løbende ejendomsbeskatning.

Vurderingsstyrelsen har udviklet et nyt system for at vurdere beskatningen af ejendomme i Danmark. Systemet er stadig under udvikling om implementering og forventes at træde i kraft pr. 1. januar 2024.

For de fleste boligorganisationers ejendomme er der en grundskatteloftsbeskyttelse, som medfører, at der ikke vil ske en fuld indfasning af en eventuel grundskyldsstigning, når det nye system træder i kraft.

Dette gælder imidlertid ikke, hvis en ejer af en ejendom foretager ændringer. Eksempelvis arealændringer, opstykning i ejerlejligheder med mere. Sådanne ændringer medfører

nemlig, at den grundskatteloftsbeskyttelse, der tidligere har været på ejendommen, bortfalder og at skatteloftet beregnes ud fra en ny vurderingsnorm, som typisk er markant højere end den gamle.

Et eksempel kunne være følgende: Afdeling X skal opdele en ejendom i to ejerboliger: Den ene ejerbolig er en almen afdeling med plejeboliger, og den anden ejerbolig er kommunens fællesareal. Den oprindelige vurdering af hele grunden var kr. 150.000 per år, men da der er sket en opdeling, bliver de to nye ejendomme vurderet efter det nye system, og den almene afdeling skal nu betale kr. 650.000 per år i grundskyld. Da der kun er 100 boliger i afdelingen, medfører dette en voldsom huslejestigning.

Opmærksomhedspunkt for boligorganisationen

Hvis en boligorganisation overvejer at foretage en ændring af en af deres ejendomme ved fx at foretage matrikulære ændringer, eller opstykning i ejerlejligheder, er det vigtigt at foretage en vurdering af, om dette vil medføre en ændring af beskatningen af ejendommen.

Der kan være sager, hvor en ændring af ejendommen ikke kan undgås, men vi anbefaler, at en sådan sag altid først vurderes med en rådgiver, og Domea.dk kan selvfølgelig bistå med at finde en egnet rådgiver.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede om punktet og gjorde opmærksom på, at ovenstående punkt er noget der skal være opmærksomhed på, ved fortætning i afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.7 Godkendelse af styringsrapport

Til brug for styringsdialogen med kommunen skal bestyrelsen udarbejde og indsende en årlig rapport til kommunen.

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.

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

Referat: Bestyrelsen kom med input til punkter der ønskes drøftet på styringsdialogmødet.

Blandt andet renovering/nedrivning af Viemosevej og i den forbindelse eventuelt nybyggeri.

4.8 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: Jacob Seiling Olsen gennemgik budgettet som bestyrelsen herefter godkendte.

4.9 Personaleforhold – Generel orientering

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede om status på personaleforhold.

Der var en drøftelse af organisering af driften af hele boligselskabet.

Keld Mortensen kunne se det positive i fællesdrift, for så vil man også kunne udbyde håndværker fælles for hele boligselskabet og dermed formentlig få nogle bedre priser og ens kvalitet.

Jacob Seiling Olsen tilføjede, at Tina Kruse på sigt vil kunne varetage telefonden og det administrative for hele boligselskabet, så de enkelte ejendomsmestre ikke skulle bruge så meget tid på administrativt arbejde. Og blev der så ansat en fælles driftsleder ville det ikke være nødvendigt, at ejendomsmestrene sad på kontoret, men kunne udføre opgaver for beboerne og derved spare på håndværkerudgifterne.

Det blev bemærket, at håndværkerudgifterne i afdelingerne er steget kraftigt. Det er ønskeligt med ansatte der kan udføre nogle arbejder selv og har tid til dette.

Derudover har domea.dk lige holdt sommerfest for personalet og det var godt at se, at der var god deltagelse fra Rødovre.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Renoverings- og forbedringsprojekter

5.1 14901 – Viemosevej

Rødovre Kommune har fremsendt vedlagte notat efter deres besigtigelse af Viemosevej.

Yderligere uddybning kommer på mødet.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter notatet og tager stilling til den videre proces.

Referat: Jacob Seiling Olsen anbefalede at der nedsættes et byggeudvalg på 4 personer med repræsentanter fra både organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

Jørgen Knudsen og Gert Christensen oplyste, at det er et projekt der kræver, at der lægges mange timer i arbejdet.

Lasse Kanstrup og Ditte Poulsen fra afdelingsbestyrelsen og Keld Mortensen og Jørgen Knudsen fra organisationsbestyrelsen blev valgt til byggeudvalget.

Michael Meincke fra domea.dk byg sender brev til Rødovre Kommune med løsningsforslag til problemerne på boligselskabets vegne og det afventes der svar på før der sker mere i sagen.

Bestyrelsen bad Jacob Seiling Olsen om at stoppe de arbejder der er sat i gang i boligerne på Viemosevej så der ikke bliver udført noget unødvendigt.

5.2 14902 – Tjørneparken

Der vedlægges notat fra Domea Byg omkring varmecentralen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.3 14903 – Maglekær

Der vedlægges notat fra Domea By.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede om sagen.

Keld Mortensen spurgte ind til taget i Ukær. Jacob Seiling Olsen oplyste, det er repareret og det forventes at holde ca. 5 år mere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Boligorganisationens afdelinger

6.1 Driftsbudgetter

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

Afdeling Tømmergrunden og Ulkær holder først afdelingsmøder i uge 39.

Afdelingernes driftsbudgetter for førstkommende regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdeling 14901

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 3.091 og indebærer en lejeregulering på 5,88 % pr. 1. januar 2024. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde 13. september 2023.

Afdeling 14902

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 27.016 og indebærer en lejeregulering på 0 % pr. 1. januar 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde 19. september 2023.

Afdeling 14903

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 20.651 og indebærer en lejeregulering på 5,86 % pr. 1. januar 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde 20. september 2023.

Afdeling 14904

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 5.596 og indebærer en lejeregulering på 4,65 % pr. 1. januar 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde 27. september 2023.

Afdeling 14905

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 2.450 og indebærer en lejeregulering på 5,63 % pr. 1. januar 2024. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde 26. september 2023.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for kommende regnskabsår under forudsætning for efterfølgende godkendelse på afdelingsmøderne.

Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede kort om afdelingsmøderne.

Bestyrelsen udtrykte utilfredshed med varmeregnskaberne der er udsendt fra domea.dk. Der modtaget to varmeregnskaber i Tjørneparken da beboerne har været genhuset grundet helhedsplanen.

Hvis der skal betales en ekstraregning i det ene regnskab, skal man betale med det samme mens penge til gode i det andet regnskab først udbetales senere. Domea.dk sender folk til inkasso hvis de ikke betaler opkrævningen trods de har penge til gode i den anden bolig. Dette bad bestyrelsen om blev stoppet.

Gert Christensen syntes, at det virker mærkeligt at når domea.dk kundeservice bliver opmærksomme på, at der er fejl i varmeregnskaberne, ikke stopper udsendelsen og giver besked til de berørte beboere.

Bestyrelsen bad om, at der næste år var ekstra opmærksomhed, på varmeregnskaberne til genhusningsboligerne.

Bestyrelsen godkendte budgetterne for afdelingerne.

6.2 Orientering om driftsforhold

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Jørgen Knudsen oplyste, at der er indkøbt en elbil til afdeling Tjørneparken, Viemosevej og Tømmergrunden, så personalet kan komme rundt i afdelingerne.

Keld Mortensen begrundede hvorfor han ønskede en drøftelse af fælles håndværkere i boligselskabet og Jacob Seiling Olsen oplyste, at domea.dks indkøbsafdeling kunne være behjælpelige såfremt bestyrelsen ønskede et udbud.

Bestyrelsen bad Jacob Seiling Olsen trække priser på de håndværkere der benyttes i boligselskabet så priserne kan sammenlignes på et kommende møde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7 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 regnskabsskæring.

Følgende mødedatoer foreslås for perioden frem til og med det ordinære repræsentantskabsmøde i 2024.

23. november 2023 organisationsbestyrelsesmøde om granskning.

21. marts 2024 organisationsbestyrelsesmøde

30. maj 2024 organisationsbestyrelsesmøde, afholdes i domea.dk

30. maj 2024 repræsentantskabsmøde, afholdes

26. september 2024 organisationsbestyrelsesmøde

Derudover er der planlagt følgende arrangementer:

BL's Almene Boligdage 30. september 2023.

Domea.dk formand-/næstformandskonference 18. november 2023 på Hotel Trinity, Gl. Færgevej 30, Fredericia.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødedatoer for perioden til og med næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Referat: Jørgen Knudsen oplyste, at der er tradition i boligselskabet for at holde en juleafslutning og invitere alle afdelingsbestyrelser med. Bestyrelsen besluttede, at denne afholdes i forlængelse af bestyrelsesmødet den 23. november 2023. Mødet vil starte kl. 15,00 og med spisning kl. 18,00.

8 Eventuelt