

Vorup Boligforening af 1945
A/B Gudenå
A/B Andelsbo

Referat fra orienterende repræsentantskabsmøde

Torsdag den 13. juni 2019 kl. 18.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere: 102 repræsentantskabsmedlemmer indbudte, ca. 60 var fremmødt.

Bestyrelsen Vorup: Peder Damgaard (formand) (PD)
Frank Jonsen (næstformand) (FJ)
Poul Erik Jensen (PEJ)
Kay Skjøtt (KS)
Lene Axelsen (LA)

Bestyrelsen Gudenå: Knud Spangsø (formand) (KS)
Lone Jakobsen (næstformand) (LJ)
Lillian Strangholt (LS)
Peter Langkilde (PL)
Ingrid Birkeskov (IB)

Bestyrelsen Andelsbo: Allan Rasmussen (formand) (AR)
Jens Ravnborg (næstformand) (JR)
Per Munk Andersen (PA)
Brian Rytter (BR)
Dan Bruun (DB)

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
Mogens T. Clingmann (MTC)
Berit M. Rudbeck (referent) (BMR)

Indbudte oplægsholdere: Bjarne Zetterström, chefkonsulent i BL (BZ)
Mariann Solholt Kristensen, formand for Bovendia, Hjørring (MSK)

Dagsorden	Side
1. Valg.....	3
2. Drøftelse af muligheder for fusion af boligorganisationer	3
3. Debat om emnet.....	7
4. Eventuelt	7

1. Valg

Valg af:

- a. Dirigent
- b. Referent

Referat:

MTC blev valgt.

BMR blev valgt.

2. Drøftelse af muligheder for fusion af boligorganisationer

- a. Oplæg ved Bjarne Zetterström, chefkonsulent, BL
- b. Oplæg ved Mariann Solholt Kristensen, formand for Bovendia
- c. Oplæg ved RandersBolig – Økonomi, beboerdemokrati, tidsplan mv.

Referat:

2.a BZ orienterede om fordele og ulemper ved en fusion af boligorganisationer. Herunder også muligheder for fremtidssikring, service og økonomi.

Se vedlagte slides, for yderligere information om oplægget.

Spørgsmål, debat og besvarelser fra salen:

Det fremhæves fra salen, at der er tale om et subjektivt indlæg fra BL – Der alene taler for en fusion.

BZ redegør for, at det er korrekt – Det er subjektivt, og det er sund fornuft. Boligorganisationerne bør tage valget om fusion med hjerte og hjerne. Det er BLs holdning til fusion af boligorganisationer. BL hører kun gode reaktioner fra boligorganisationer, der er fusioneret. Der er dog også kendskab til argumenter i mod en fusion:

- **Antallet af bestyrelsesposter reduceres efter en fusion – Det er ikke alle nuværende bestyrelsesmedlemmer, der synes, det er en god ide.**
- **Der er ingen fortrydelsesret. Når fusionen først er godkendt, kan den ikke tilbageføres.**

AR redegør for, at magtfordelingen ikke vil være anderledes end i dag – Det vil stadig være muligt, at have en dialog omkring, hvordan beboerne i afdelingerne gerne vil have sin bestyrelse sammensat, i den nye boligorganisation. Det er forsat til afstemning i repræsentantskabet. Alle tre boligorganisationer har de samme værdier, og de tre boligorganisationer har allerede samarbejdet tværs i mange år.

Der spørges fra salen omkring:

Hvilke besparelser opnås ved at fusionere, som boligorganisationerne ikke allerede har sparet ved etablering af RandersBolig?

BZ redegjorde for, at der eksempelvis er meget tid og kompetence at spare ved, at fusionere, da der ikke skal afholdes så mange møder. Der frigøres mere kompetent arbejdskraft ved fusion.

KS redegjorde for, at sammenlægning af administrationer RandersBolig og fusion af boligorganisationerne er ikke det samme.

Hvad med de afdelinger der har en dårlig økonomi i de andre selskaber, bliver de en byrde for alle?

Afdelingernes økonomi er adskilt fra boligorganisationens – Også efter en fusion. Afdelingernes økonomi er således forsat uafhængige af hinanden efter en fusion. Det er også forsat boligorganisationen, der har det endelige ansvar for den nye boligorganisations samlede økonomi, hvilket også vil sige, at hvis der skulle opstå behov for støtte til en afdeling, vil dette blive taget i betragtning af den nye boligorganisationens bestyrelse – uanset hvilken boligorganisation denne afdeling før hørte til.

Får beboerne stadig et regnskab for den gamle boligorganisation, hvis de godkender fusionen?

Nej. Der vil være et regnskab for den nye boligorganisation og et for hver af afdelingerne.

Med hensyn til IT er der en repræsentant, der udtrykker frygt for, at skabe et A-hold for de beboere der kan håndtere de nye IT-løsninger og et B-hold med de der ikke kan.

På opfordring til boligorganisationen kan alle oplysninger forsat indhentes på papir.

Hvordan bliver mulighederne for udlejning efter en fusion?

Der bliver oprykningsret til flere boliger, idet den boligorganisation man bor i, bliver meget større. Alle bevarer deres nuværende anciennitet, og har forsat fortrinsret til boliger i egen afdeling.

Hvorfor ikke slå sig sammen med mange flere boligorganisationer?

BZ redegør for, at det ikke er let at fusionere boligorganisationer på tværs af administrationer. Jo større er ikke altid jo bedre. Der er grænser. Men der er potentiale i at slå flere boligorganisationer fra samme administration sammen – Ultimativt er der mulighed for at spare moms på administration, hvis alle boligorganisationer i RandersBolig fusioneres.

Kan en fusion godt gennemføres, uden at spørge beboerne?

Ja. Det er repræsentantskabet, der træffer en sådan beslutning. De er valgt i afdelingerne, til at tage denne form for beslutninger, og det fremgår af boligorganisationernes vedtægter.

Hvad får beboerne reelt ud af en fusion med henblik på drift – Vi har jo driftsfællesskaber i forvejen? Hvad er planerne for funktionærerne?

Der redegøres for mulighederne med driftscentre, muligheder for afløsning og uddannelse samt indkøb af elektroniske løsninger (f. eks. E-syn og Robotplæneklippere)

2.b Mariann Solholt Kristensen orienterer, om sine erfaringer med fusion af 6 boligorganisationer i Hjørring og omegn.

De opnåede en besparelse på moms, og fik eksempelvis bedre service og udvidet telefonetid.

Fusionen gav væsentligt færre møder for administrationen, hvilket frigav tid til at servicere organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne bedre. Der er eksempelvis kommet mulighed for temamøder og kurser efter fusionen.

MSK har hørt en beboer sige, at fusionen ikke har forandret noget for afdelingsmøder, afdelingsbestyrelser og beboerne generelt.

I den nye organisationsbestyrelse har de aftalt, at der ikke skal ses bagud, kun fremad, men der skal naturligvis tages hånd om de afdelinger, der har behov for det – uanset hvilken boligorganisation, de kommer fra.

I organisationsbestyrelsen har de opnået, at få langt bedre materiale, at holde møder omkring, og de har mulighed for at følge de enkelte sager tættere end før.

Fusionen har været en stor succes ift. demokratiet. Der er nu kampvalg om bestyrelsesposterne.

Omkring driften har de valgt, at der ikke er reduceret i viceværter som følge af fusionen. Dette sker efterhånden som de ansatte går på pension. Så tages den enkelte stilling op til overvejelse. Det kan jo være, at indsatsen i boligorganisationen er bedre brugt et andet sted.

MSK gav udtryk for, at det også er blevet lettere for beboerne, i den fusionerede boligorganisation, at skifte bolig, til en der er beliggende i det der tidligere var en anden boligorganisation.

2.c Kenneth T. Hansen orienterer

KTH orienterer om, at det har været en rigtig god forretning for boligorganisationerne, at stifte administrationsselskab og indtræde i RandersBolig.

Der skal nu arbejdes på at forfine administrationen og styrke driften i boligorganisationen. Det vigtigste er, at beboerne har den bedste oplevelse af at bo i deres boliger. Det har ikke lige så høj prioritet, hvilken boligorganisation beboerne bor i.

KTH fortæller omkring baggrunden for, at repræsentantskaberne er samlet i dag.

Der spørges til konkrete planer for driftscentrene. KTH redegør for, at det endnu ikke er besluttet, hvordan strukturen for driftscentrene vil være efter en fusion, men at der er analyseret på mulighederne.

Mulighederne for stordriftsfordele drøftes i salen. KTH redegør for, at der arbejdes for at få rammeaftaler for RandersBolig med leverandører.

Det pointeres, at dette sker uafhængigt af fusionen.

Det drøftes hvad der vil ske, hvis en af boligorganisationerne ikke ønsker at fusionere.

Hvis de to tilbageværende organisationer ønsker det, vil der blive arbejdet videre med fusion af disse to organisationer. Der er slet ikke tale om tvang på nogen måde. Fusionen beror alene på, om beboerdemokratiet ønsker det.

KTH redegjorde for, at der er et væsentligt økonomisk potentiale, ved at lade de tre boligorganisationer fusionere. Men at potentialet afhænger af, at beboerdemokratiet godkender de tiltag der lægges op til. Ligeledes fremhæves det, at potentialet er forskelligt fra afdeling til afdeling. Alle afdelinger vil derfor ikke kunne realisere det samme potentiale.

Det er organisationsbestyrelsernes ansvar, at sikre, at de nødlidende afdelinger bliver tilgodeset. Dette vil også være tilfældet efter en fusion.

Beboerdemokratiets sikkerhed for, at der forsat vil blive ført en god og sund administration af boligorganisationen efter en fusion drøftes. KTH forsikrer, at dette er tilfældet, og at der, i henhold til lovgivningen, både før under og efter en fusion holdes øje med, at der udføres en forsvarlig forvaltning af boligorganisationernes midler, via en ekstern revisor og tilsynet med almene boliger i Randers Kommune.

MTC redegjorde for, at de tre boligorganisationers økonomi langt hen ad vejen er sammenlignelig. Der er lavet en analyse af dette, der omhandler:

- Årsresultat
- Administrationsbidrag
- Huslejeniveau
- Arbejdskapital
- Dispositionsfond
- Egen trækningsret
- Fraflytninger
- Gæld til afdelingerne/ Likvide midler

På alle disse områder, er der ikke fundet forhold der gør, at en fusion bør frarådes. Tvært i mod anbefaler RandersBoligs administration en fusion mellem de tre boligorganisationer.

Det er administrationens vurdering, at boligorganisationerne kommer til at stå stærkt og robust med en god egenkapital (arbejdskapital og dispositionsfond). Størrelsen af egenkapitalen vil give muligheder med hensyn nybyg, da den nye organisation vil have en størrelse, der gør den sammenlignelig med andre boligorganisationer i og omkring Randers.

Størrelsen af egenkapitalen vil give tryghed med hensyn til muligheder for huslejeniveauet og vedligeholdelsen og bygningerne. Også afdelingernes økonomi forventes at drage økonomisk fordel af en fusion mellem boligorganisationerne. Det forventes således, at lejerne samlet set vil opleve en økonomisk fordel ved en fusion, der på sigt kan resultere i en lavere husleje.

Boligorganisationerne ligner hinanden på mange af de beskrevne områder hvilke gør en fusion anbefalelsesværdig og det vurderes på den baggrund, at en fusion kan gennemføres forsvarligt for alle involverede boligorganisationer.

Omkostningerne ved at gennemføre fusionen vurderes relativt lave og kan afholdes af boligorganisationernes egenkapital uden at det ændre på robustheden.

2. Debat om emnet

Referat

Debatten om de aktuelle emner blev gennemført under hvert oplæg.

Punkt 3 udgår derfor.

3. Eventuelt

Referat

Det drøftes hvad navnet for boligforeningen bliver. Ind til videre arbejdes der med navnet "Boligforeningen Kronjylland", men der er forsat mulighed for at komme med forslag. Har du et forslag til den fusionerede boligorganisations navn, skal du hurtigst muligt kontakte din boligorganisations bestyrelse.

Vedlæg: Slides fra BZ? Økonomisk redegørelse uden afsnit om afdelingerne?