





Møde nr. 11

Mødeinfo

 Lokation	Kongevejen 46, 6950 Ringkøbing
 Dato	4. oktober 2022 Kl. 16:00
 Deltagere	Organisationsbestyrelse Ringkøbing-Skjern
 Fremmødte	

Referat

- 1. Godkende referat**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet
- 2. Opfølgning på tidligere møder**
 - Indstilling: at bestyrelsen 1) finder en ny dato for december-mødet og tager 2-5) til efterretning.
- 3. Styringsdialog med kommunen**
 - Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver, om der er yderligere punkter vi ønsker at drøfte på mødet
- 4. Udsætte lejere ved utryghedsskabende kriminalitet**
 - Indstilling: at orienteringen tages til efterretning
- 5. Status, nyt domicil for administrationen**
 - Indstilling: at orienteringen tages til efterretning
- 6. Beboernes energi-regninger**
 - Indstilling: at orienteringen tages til efterretning, idet bestyrelsen tager stilling til evt. indefrysning af energiudgifter på et senere møde
- 7. Fraflytning af lejlighed den 15. december med genudlejning pr. 15. januar**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender den præciserede ordning
- 8. Bytte garage / carport**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om det skal være muligt at bytte garage / carport som beskrevet ovenfor.
- 9. Evt.**
 - Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere emner her

1. Godkende referat

Referat af møde den 17. august udsendt den 18. august 2022.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

1) Vi har aftalt bestyrelsesmøde med efterfølgende spisning den 15. december. Bo vil gerne have flyttet datoen, det kan evt. være mandag, tirsdag eller onsdag i samme uge.

2) Det fælles målerudbud er på plads nu. Det bliver derfor Brunata, der skal sørge for at vi får fjernaflæste målere i de afdelinger, hvor der ikke er det i dag. Brunata kommer derved på sigt til at stå for alt vores forbrugsafregning.

3) Kommunens nye affaldsordning

Kommunen går nu i gang med at sætte den ekstra container ud til hver husstand, så vi kan sortere i flere fraktioner.

Vi monterer ikke flere skraldespande under køkkenhåndvasken end de to, der allerede er.

I boligområder med molokker bliver man først omfattet af den nye ordning til sommer.

Til den tid vil der være en molok mere, beboerne skal sortere deres affald i. Den molok, der er til glas i dag, bliver til andre fraktioner til den tid. Glas skal beboerne derefter (som alle andre i kommunen) selv aflevere på genbrugspladsen eller smide i kommunens bobler til glas.

4) Støjdæmpning i Fjordudsigten

Entreprenøren monterer nu det første hus i etape 2. Der er lavet nogle ændringer i etageadskillelsen med henblik på at øge støjdæmpningen. Når bygningen er på plads, bliver støjdæmpningen målt for at kontrollere, at den er i orden. Hvis den er det, kan ændringerne lægges til grund for håndtering af støjdæmpning i etape 1.

5) Byggeri i Kloster

Der har været afholdt møde med Stauninghus med henblik på at få projektets økonomi på plads, så vi kan holde os inden for det oprindelige rammebeløb. Det udvidede rammebeløb vil give for høje huslejer. Stauninghus og vi skal hver især finde besparelser på en ½ mio. kr. Det er forventningen, at vi vil nå i mål med dette.

a. Indstilling: at bestyrelsen 1) finder en ny dato for december-mødet og tager 2-5) til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Næste bestyrelsesmøde blev aftalt til onsdag den 30/11 2022, kl. 16.00. Punkt 2-5 blev taget til efterretning.

3. Styringsdialog med kommunen

Kommunen har indkaldt til styringsdialog den 25. oktober og beder i den forbindelse om punkter til dagsordenen. Kommunen har endnu ikke sendt deres punkter til mødet. Karsten, Per og Bo deltager i mødet. Umiddelbart har vi flg. punkter til mødet:

- * RSB ønsker til byggeri de kommende år
- * granskning af drifts- og vedligeholdelsesplaner
- * utryghedsskabende kriminalitet / udsætte lejere
- * beboernes økonomi i lyset af stigende inflation og energipriser
- * hjemløse i RKSK

a. Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver, om der er yderligere punkter vi ønsker at drøfte på mødet

Referat

Punktet er: Godkendt

De foreslåede punkter blev godkendt, idet ønsker til byggeri er Kloster og Højmark.

4. Udsætte lejere ved utryghedsskabende kriminalitet

Folketinget har vedtaget en lov, der giver mulighed for at almene boligorganisationer hurtigere kan udsætte lejere, der straffes for bestemt kriminel adfærd i eller omkring boligområdet.

Vi har inden for de seneste måneder haft to trælse situationer, i den ene har en beboer chikaneret sine naboer og i den anden har en beboer overfaldet en anden beboer. I begge tilfælde har det givet anledning til voldsom utryghed for de personer, det er gået ud over.

Den lov, Folketinget har vedtaget, giver almene boligorganisationer mulighed for at sætte lejere ud, der er dømt for utryghedsskabende kriminalitet. Dilemmaet i dette er bare, at der kan gå MEGET lang tid, før der falder en dom. De personer, der er udsat for chikane eller overfald, kan derfor meget vel føle sig magtesløse og at vi som boligorganisation ikke tager deres klager alvorligt.

BL afholder den 6. oktober en temaformiddag om hurtigere udsættelser. Bo deltager i arrangementet i håb om inspiration til hvordan vi kan håndtere sagerne hurtigere og bedre.

Punktet er: Taget til efterretning

a. **Indstilling: at orienteringen tages til efterretning**

Punktet er: Godkendt

5. Status, nyt domicil for administrationen

Projektering af en ny administrationsbygning skrider planmæssigt frem. Byggeansøgning forventes indsendt til Kommunen primo oktober, byggeriet forventes sendt i udbud primo november, så vi primo december ved, hvordan økonomien i de indkomne tilbud ser ud. Vi har spurgt 3 lokale entreprenører, om de vil give bud på opgaven og de har alle tre sagt ja.

Hvis økonomien holder og alt går vel, vil vi kunne flytte ind i den nye administration til efteråret næste år.

a. **Indstilling: at orienteringen tages til efterretning**

Punktet er: Godkendt

6. Beboernes energi-regninger

I forbindelse med de udsendte varsler om huslejestigninger har vi for de beboere, hvor vi står for afregningen til Ringkøbing Fjernvarmeverk også varslet en stigning på 66 % i a conto betalingerne for varme.

En god del af beboerne plejer imidlertid at få et større eller mindre beløb retur i forbindelse med deres slutafregning når året er omme. Vi har derfor besluttet, at hvis en beboers a conto-betaling kommer til at stige mere end 2 x varmeudgiften for 2021, kan beboeren få a conto betalingen nedsat til dette niveau.

Fredag den 23. september blev der indgået en politisk aftale, der giver private mulighed for at indefryse den del af deres el-, gas- og fjernvarmeregning, der overstiger priserne for 4. kvartal 2021. Ordningen omfatter primært dem, der afregner direkte med et forsyningsselskab.

Organisationsbestyrelsen kan dog beslutte, at ordningen også skal gælde for de af vores beboere, der afregner med os, og hvor vi står for afregningen med et forsyningsselskab. Hvis bestyrelsen beslutter dette, vil ordningen gælde for alle beboere,

Referat

der afregner med os. Hvis bestyrelsen beslutter, at det skal være en mulighed, vil der være en del administrativt arbejde i dette og risiko for at boligforeningen kommer til at miste penge på beboere, der efterfølgende ikke kan afdrage på de udsatte betalinger.

Det politiske flertal bag aftalen indgik aftalen som en hastebeslutning. Ordningen kommer først i høring nu. Der er derfor pt. usikkerhed om den konkrete udmøntning af visse bestemmelser og de nærmere vilkår. Det giver derfor mening at bestyrelsen afventer de nærmere præciseringer, før I beslutter om ordningen også skal gælde de beboere, der afregner forbrug med os.

- a. **Indstilling: at orienteringen tages til efterretning, idet bestyrelsen tager stilling til evt. indefrysning af energiudgifter på et senere møde**

Punktet er: Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning, idet bestyrelsen allerede nu besluttede, at beboere med afregning til boligforeningen ikke vil være omfattet af ordningen.

7. Fraflytning af lejlighed den 15. december med genudlejning pr. 15. januar

På dagsordenen i august behandlede bestyrelsen dette emne. Bestyrelsen godkendte, at lejligheder ikke kan opsiges med forventet genudlejning pr. 1. januar, hvis det er lovmedholdeligt.

Hvis en lejer siger sin bolig op pr. 1/10 og hæfter vedkommende for boligen frem til den 31/12. Lejeren skal dermed senest den 15/12 være ude af lejligheden. Er lejeren ude af boligen senest den 1/12 kan vi have boligen klar til udlejning til den 15/12.

Er lejeren først ude af boligen den 15/12 er det vanskeligt at nå at klargøre boligen på grund af helligdage og medarbejdere, der holder ferie (det gælder både for egne viceværter og de eksterne håndværkere). I den situation foreslår administrationen, at udlejning først sker pr. 15/1. Dispositionsfondens skal i så fald dække de 14 dages manglende husleje.

Såfremt en lejer opsiger sin bolig EFTER den 1/10 og fraflytter boligen den 15/12, bør udlejning af boligen først ske med virkning fra den 15/1. Lejer mister derved muligheden for at boligen er lejet ud pr. 1/1. Dette vil ikke belaste boligforeningens dispositionsfond, da lejer hæfter for boligen 3 måneder efter den er sagt op.

En lejer, der opsiger sin bolig efter den 1/10 og agter at fraflytte boligen den 15/12, skal derfor oplyses om, at boligen først bliver istandsat efter årsskiftet og derfor tidligst kan lejes ud fra den 15/1. Da lejer hæfter for boligen i 3 måneder fra opsigelsesdatoen, indebærer det, at lejer hæfter for de 14 dage, hvor boligen står tom.

- a. **Indstilling: at bestyrelsen godkender den præciserede ordning**

Punktet er: Behandlet

Bestyrelsen besluttede, at boliger så vidt muligt skal lejes ud efter 14 dages perioden.

8. Bytte garage / carport

Der er ind i mellem beboere, der ønsker at bytte garage eller carport med hinanden. Som vores regler er i dag, kan det ikke lade sig gøre, idet man enten får tildelt garage / carport efter hvor længe man har været skrevet op til den pågældende garage eller carport eller efter hvor længe man har boet i afdelingen.

På den ene side kan det virke urimeligt, at man ikke bare kan få lov til at bytte, men på den anden side virker det også urimeligt, at en beboer der i flere år har stået på venteliste til en bestemt garage eller carport kan blive overhalet inden om, fordi to beboere beslutter, at de vil bytte.

Hvis vi skal åbne op for at bytte garage / carport bør dette begrænses til beboere, der bor i samme afdeling og har garage /

Referat

carport i egen afdeling.

- a. **Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til, om det skal være muligt at bytte garage / carport som beskrevet ovenfor.**

Punktet er: Godkendt

Punktet blev godkendt, idet ordningen udvides til også at omfatte de ekstra kælderrum på samme vilkår som nævnt ovenfor.

9. Evt.

- a. **Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere emner her**

Punktet er: Godkendt

1) Udlejning af boligerne på første sal på Toften II og markedsføring i forhold til dette blev drøftet. Efter nogen drøftelser landede bestyrelsen på en ramme for markedsføring på 50.000 kr. + moms.

2) Bestyrelsen besluttede ikke at afholde et formandsmøde i år, da de emner, der normalt ville blive drøftet på formandsmødet, bliver drøftet på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 13. oktober 2022.