

Dato: 28-11-2023

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Plus Bolig

Organisationsbestyrelsen indkalder til ekstraordinært repræsentantskabsmøde jf. vedtægternes §7 stk. 2 og med efterfølgende julefrokost.

Torsdag d. 14. december 2023 kl. 16.30
Plus Bolig, Alexander Foss Gade 7, 9000 Aalborg
Der vil være kaffe fra kl. 16.15

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. 3 forslag
 - Ændring / tilpasning af vedtægterne, se forslag 1 og bilag 1
 - Beslutning vedr. indgåelse af kollektive aftaler med foreninger/organisationer, se forslag 2
 - Beslutning om Agertoften, afdeling 1058, kan overgå til Boligselskabet Nordjylland, se forslag 3

Efter afholdt repræsentantskabsmøde, inviterer organisationsbestyrelsen alle repræsentantskabsmedlemmer til fælles julefrokost for alle repræsentantskabsmedlemmer. Vi håber vi får nogle hyggelige timer sammen. Der vil blive serveret traditionel julemenu. Fælles julefrokost er nyt – det blev aftalt sidste år, da vedtægterne blev ændret og vi gik fra 2 årlige repræsentantskabsmøder til 1.

Tilmelding

For at få et overblik over, hvor mange der kommer og af hensyn til det praktiske, beder vi venligst om tilmelding til info@plusbolig.dk eller telefon 96 31 41 51 **senest mandag den 11. december 2023 kl. 9:00**

Meddel venligst om du deltager i repræsentantskabsmødet og den efterfølgende julefrokost eller kun i repræsentantskabsmødet, tak.

De bedste hilsner

Organisationsbestyrelsen i Plus Bolig

Forslag 1

Ændring / tilpasning af vedtægterne:

I dag lyder §2 stk. 1:

Boligorganisationen er organiseret uden medlemstilskud.

Forslag ny §2 stk. 2:

Boligorganisationen er organiseret uden medlemstilskud.

Boligorganisationen er et nonprofit boligselskab.

Forslagsstiller Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens motivation

Som alment boligselskab er vi en nonprofit-organisation, se evt. vedhæftet erklæring fra BL herom, bilag 1.

At vi er en nonprofit-organisation står ikke i vores vedtægter, hvilket er årsagen til at bl.a. Microsoft har afvist ny aftale med rabat for IT-licenser.

Organisationsbestyrelsen opfordrer til at stemme ja til forslaget. Ved at få indført sætning om non-profit i vedtægterne, vil boligorganisationen kunne spare penge fremadrettet i forhold til betaling af udvalgte licenser.

Forslag 2

Repræsentantskabet træffer, som øverste myndighed, beslutning om at afdelinger ikke kan indgå kollektivt eller sekretariatsaftale med interesseorganisationer som f.eks. Danske Lejere og lignende.

Forslagsstiller Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens motivation

Vi har stor respekt for, at afdelingerne har deres eget beboerdemokrati og selv beslutter for egen afdeling. Kollektiv aftale eller sekretariatsaftale med f.eks. Danske Lejere er ikke at følge foreningsfrihed, om foreninger i Danmark. Ved at afdelingen, frem for den enkelte beboer, indgår en sådan aftale, bliver alle beboerne medlemmer og betaler for dette medlemskab – uanset om ydelser i medlemskabet benyttes eller ej i sådan en aftale.

Det er Organisationsbestyrelsen der har det økonomiske og juridiske ansvar i Boligorganisationen og dermed kompetencen til sådanne beslutninger. Organisationsbestyrelsen ønsker at sikre der er demokratisk enighed mellem repræsentantskabet og Organisationsbestyrelsen, på dette forslag.

Det står naturligvis enhver beboer frit for at være medlem af den eller de foreninger der ønskes, på individuel basis.

Yderligere har vi:

- Ikke oplevet fair rådgivning, hvilket har udfordret forventningsafstemningen og har besværliggjort processer
- Modtaget flere klager fra beboere der ikke ønsker at påtvinges medlemskab af foreninger som f.eks. Danske Lejere

Organisationsbestyrelsen opfordrer til, at der stemmes ja til forslaget – dermed har højeste myndighed i Boligorganisationen bakket op om en sådan beslutning.

Forslag 3

Repræsentantskabet bemyndiger organisationsbestyrelsen til at færdigforhandle og gennemføre overdragelsen af afd. 1058 Agertoften til Boligselskabet Nordjylland ud fra følgende hovedvilkår:

- Overdragelsen sker med skæringsdato den 01.01.2024 eller i fornødent omfang op til 3 måneder senere
- Overdragelsen sker til en pris som fastsættes i overensstemmelse med ABL § 27 stk. svarende til indestående belåning
- Meddelte tilsagn om støtte overføres og statsgarantier, kommunale og regionale garantier og regarantier vedstås
- Indskud, henlæggelser, alle bygninger og alt gæld vedr. afdelingen overføres (jf. ABL§27)
- Der laves refusionsopgørelse på maskinpark i driftsteamet, efter normale afskrivningsregler. Den af repræsentantskabets vedtagne fordelingsnøgle benyttes
- Pr. kulance modtager afdelingen kr. 58.000,- som betales af dispositionsfonden
- Vores, afgivende boligorganisations, andel af omkostninger ved overdragelsen betales af dispositionsfonden
- Overdragelsen er til fuld og endelig afgørelse

Forslagsstiller Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen motivation:

Repræsentantskabet har tidligere givet accept på at 5 afdelinger, herunder Agertoften, kan overføres til andet alment boligselskab.

Det er nu lykket, efter en del omveje, at finde en løsning som organisationsbestyrelsen kan og vil stå på mål for overfor repræsentantskabet.

Det er repræsentantskabet der har kompetencen til at beslutte en sådan overdragelse jf. vedtægterne §5 stk. 5 nr. 6.

Organisationsbestyrelsen anbefaler at repræsentantskabet stemmer ja til forslaget og dermed delegering af kompetencen til at afslutte overdragelsen til Organisationsbestyrelsen jf. vedtægterne §5 stk. 6, for så vidt angår afd. 1058 Agertoften

Erklæring

Almene boligorganisationer er nonprofit-organisationer

BL – Danmarks almene Boliger erklærer hermed som branche- og interesseorganisation for de almene boligorganisationer i Danmark, at disse organisationer er nonprofit-organisationer.

Non-profit organisationer er defineret som organisationer, der ikke har fortjeneste som formål. Den almene boligsektor er meget detaljeret reguleret, og det er et grundlæggende princip i den almene boliglovgivning, at de almene boligorganisationer ikke har som formål at tjene penge på udlejning af boligerne. Særligt kendetegnede for de almene boligorganisationer er:

- Almene boligorganisationer har ikke til formål at skabe indtjening
- Almene boligorganisationer modtager støtte fra offentlige myndigheder
- Almene boligorganisationer har en lovbestemt pligt til at sørge for at dække almenhedens behov for boliger til en rimelig husleje. Huslejen fastsættes, så den giver boligafdelingen mulighed for at dække driftsudgifter samt lovfastsatte bidrag og henlæggelser

Der er meget klare regler for boligorganisationernes formål, kerneaktiviteter og sideaktiviteter samt kapitalforholdene. Ud fra en fortolkning af reglerne fremgår det, at almene boligorganisationer defineres som nonprofit-organisationer.

De nærmere regler fremgår af lov om almene boliger, bekendtgørelse om drift af almene boliger, bekendtgørelse om støtte til almene boliger og normalvedtægterne for almene boligorganisationer mv.

Trafik, - Bygge- og Boligstyrelsen beskriver de almene boligorganisationer som nonprofit:

“Den almene boligsektor skal sikre et varieret udbud af boliger, der er til at betale for befolkningsgrupper med forskellig økonomisk formåen. Almene boliger opføres og drives af almene boligorganisationer... som drives på et nonprofit-grundlag.”

(Kilde: <http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Bolig/Almene-boliger.aspx>)