

Boligselskabet af 2014

Dagsorden udsendt den 20. november 2018

Referat udsendt den 7. december 2018

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 28. november 2018 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Tommy E. Hansen	(TEH)
	Heidi Dyrholm Jensen	(HDJ)
	Ivan Engberg	(IE)
	Jan Guldman	(JG)
	Klaus Pedersen	(KP)
	Pia Terkelsen	(PT)
	Gitte Marie Kjærgaard	(GMK)
Administrationen	Kenneth Taylor Hansen	(KTH)
	Marianne Hjorth – Referent	(MAH)

Dagsorden

Side

1.	Godkendelse af dagsorden	3
2.	Godkendelse af referat.....	3
3.	Revisionsprotokol.....	3
4.	Boligorganisationens budgetkontrol.....	4
5.	Dispositionsfond og arbejdskapital	4
6.	Fast e-mail adresse til afdelingsbestyrelser.....	4
7.	Status på helhedsplanerne.....	5
8.	Tomgangstab	7
9.	Status på salg af boliger i afdelingerne 4, 5, 12 og 13	8
10.	Evalueringsdialog med Randers Kommune	9
11.	Evalueringsaften torsdag den 8. november 2018	9
12.	Mulig sammenlægning af afdeling 11 og afdeling 13.....	10
13.	Byggesag i afdeling 2.....	13
14.	Afdragsfrie lån i afdelingerne 4,6,12,13 og 14	14
15.	Nyt fra driftsafdelingen	16
16.	Nyt fra byggeudvalget	17
17.	Afdelingssager til orientering	17
18.	Orientering fra formanden	18
19.	Orientering fra administrationen	19
20.	Mødekalender	22
21.	Eventuelt.....	23

1. Godkendelse af dagsorden

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke er medtaget på denne dagsorden.

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/Beslutning:

Afbud fra: Jan Guldmann og Gitte Marie Kjærgaard.

Deltagere: Tommy E. Hansen, Ivan Engberg, Heidi Dyrholm, Pia Terkelsen samt Klaus Pedersen fra bestyrelsen i Boligselskabet af 2014. Fra Randers Bolig deltog Kenneth T. Hansen og Marianne Hjorth. Formanden bød velkommen til mødet, hvorefter bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2. Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 20. september 2018, er udsendt til bestyrelsen den 26. september 2018.

Ændringer til referatet skal være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet.

Administrationen modtog ingen bemærkninger fra bestyrelsen.

Det indstilles at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning:

Referat blev udsendt den 26. september 2018 og administrationen modtog efterfølgende ingen bemærkninger hertil. Referatet blev herefter godkendt af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer.

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Bilag:

- Revisionsprotokollat

Det indstilles at bestyrelsen godkender revisionsprotokollen.

Referat/Beslutning:

KTH fremviste protokollen, hvorefter bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Boligorganisationens budgetkontrol

Til orientering fremlægges boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. september 2018 for organisationsbestyrelsen.

Bilag:

- Budgetkontrol pr. 30. september 2018
- Saldobalance pr. 30. september 2018

Det indstilles at bestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.

Referat/Beslutning:

KTH gennemgik budgetkontrollen pr. 30. september 2018 og oplyste, at der forventes et overskud for hele året, hvorefter budgetkontrollen blev taget til efterretning.

5. Dispositionsfond og arbejdskapital

Administrationen orienterer om aktuel status for udviklingen i dispositionsfonden.

Bilag:

- Prognose for dispositionsfond og arbejdskapital

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

KTH gennemgik udviklingen i dispositionsfonden, og oplyste at tab ved lejeledighed og fraflytninger giver en situation, hvor dispositionsfonden desværre ikke vokser. KTH forklarede endvidere, at der ses en tilgang på arbejdskapitalen som stammer fra afdelingernes bidrag, og det forventes, at den vil vokse yderligere, hvilket er en positiv udvikling. Herefter tog bestyrelsen orienteringen til efterretning.

6. Fast e-mail adresse til afdelingsbestyrelser

For at effektivisere og professionalisere kommunikationen med afdelingsbestyrelserne, foreslår administrationen, at afdelingerne får en fast afdelingsmailadresse som ikke ændres. Etablering af disse mailadresser betyder, at vi kan systematisere kommunikationen med afdelingsbestyrelsen, og sikre at alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer har adgang til korrespondancen.

Al fremadrettet kommunikation med afdelingerne vil ske til denne faste adresse. Det vil betyde en forbedret service for afdelingsbestyrelserne, hvor alle bestyrelsesmedlemmer har adgang til afdelingens korrespondance, og historikken sikres ved udskiftning af medlemmer i afdelingsbestyrelserne.

Microsoft tilbyder en løsning til en årlig pris på 378,00 kr. inkl. moms pr. afdeling/mailadresse, svarende til 31,50 kr. pr. måned.

Det foreslås, at Boligselskabet af 2014 afholder afdelingernes udgift til Microsoft.

Boligselskabet af 2014 har i alt 13 afdelinger, hvoraf 1 afdeling (Marie Magdalene) er en institution. Dermed bliver omkostningerne til Microsoft på ca. 4.600 kr. inkl. moms pr. år.

Mail adresserne vil være som følger:

Afd1@bs2014.dk

Afd2@bs2014.dk

Afd3@bs2014.dk

Osv.

Hvis bestyrelsen beslutter tiltaget, aktiveres mailadresserne snarest herefter og afdelingsbestyrelserne vil blive informeret herom.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter at afdelingsbestyrelserne skal have en fast e-mailadresse og at Boligselskabet af 2014 afholder udgiften til e-mailadresserne.

Referat/Beslutning:

KTH og MAH uddybede forslaget.

TEH bemærkede hertil, at han ikke synes om forslaget om en fast e-mailadresse til afdelingsbestyrelserne, idet information til afdelingsbestyrelsen i dag tilgår afdelingsformanden i første omgang, som så efterfølgende videredistribuerer denne til resten af afdelingsbestyrelsen. TEH var ligeledes bange for, at der så ikke længere holdes møder omkring den udsendte information. Dertil mente TEH ikke, at alle mails/beskeder som afdelingsformanden sender, skal være tilgængelig for hele afdelingsbestyrelsen. TEH kommenterede endvidere, at han ikke mente, at der skal trækkes noget ned over hovedet på formændene, og forslaget derfor bør tages op som et punkt på dagsordenen til formandsmødet i januar 2019, således stemningen herfor kan vejres.

Bestyrelsen besluttede til sidst, at punktet skal på dagsordenen igen til næste bestyrelsesmøde den 31. januar 2019, hvor punktet forud herfor vil være drøftet på formandsmødet den 17. januar.

7. Status på helhedsplanerne

Tidsplanerne

A. Status på helhedsplanerne for afdeling 4, 5, 13 og 14

I maj måned 2017 udarbejdede vi i samarbejde med Kuben Management en tidsplan for gennemførelse af renoveringerne i afdelingerne 4, 5, 13 og 14.

I henhold til denne tidsplan var det planlagt, at renoveringsarbejderne påbegyndes i februar/marts 2019.

Vi kan på nuværende tidspunkt konstatere, at vi er forud for tidsplanen i afdeling 14, mens vi forventer at følge tidsplanen for afdeling 13. Både afdeling 4 og 5 er forsinket i forhold til den oprindelige tidsplan. Status på de enkelte afdelinger fremgår nedenfor.

Der pågår i øjeblikket en dialog med Kuben Management om tidsplanerne, idet vi ikke kan godkende de reviderede tidsplaner, som Kuben har udarbejdet. Kuben har således forudsat opstart af renoveringerne i afdeling 5 i september 2019 og afdeling 4 i februar 2020. For så vidt angår afdeling 4 vil der i så fald være tale om næsten et års forsinkelse. Der har efter RandersBoligs opfattelse ikke været forhold, der berettiger en sådan forsinkelse, hvilket vi har meddelt Kuben. Vi har på et møde den 11. oktober drøftet vores utilfredshed med Kubens regionale ledelse. Det er vores forventning, at tidsplanerne justeres, så renoveringerne kan påbegyndes i efteråret 2019 i afdeling 4 og 5.

Afdeling 4: Den 22.08.2018 modtog administrationen godkendelse af Skema A fra Norddjurs Kommune. Herefter licitation som planlagt.

Afdeling 5: Skema A blev politisk behandlet og godkendt på byrådsmøde den 27. september 2018 hos Mariagerfjord Kommune.

Tilsagn fra Landsbyggefonden (skema A) blev modtaget den 10. oktober 2018.

Finansiering af de udskudte arbejder

Anmodningen om, at Mariagerfjord Kommune endvidere principgodkender en lånegaranti på 13 mio. kr. i forbindelse med optagelse af ustøttet lån til finansiering af de udskudte ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder blev principgodkendt den 27. september 2018 af Mariagerfjord Kommune.

Afdeling 13: Udbudsbreve er nu sendt til de bydende entreprenører.

Afdeling 14: Skema B er indsendt til godkendelse hos Randers Kommune, og administrationen modtog kommunens godkendelse heraf den 02.11.2018.

Administrationen modtog den 08.11.2018 godkendelsen fra Landsbyggefonden vedrørende skema B.

Det samlede renoveringsarbejde for hele afdelingen påbegyndes med etablering af byggeplads den 28. november 2018 på Svalevej og forventes afsluttet den 30. august 2019.

B. Status på helhedsplanerne for afdeling 6 og 12.

Ansøgningen om renoveringsstøtte blev fremsendt til Landsbyggefonden i juni 2018 og vi afventer Landsbyggefondens godkendelse inden udarbejdelse af skema A kan foretages. Vi er bekendt med, at sagsbehandlingen hos Landsbyggefonden er i gang.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

KTH gennemgik status på helhedsplanerne og orienterede om forsinkelsen i afdeling 4. KTH forklarede indledningsvist, at set i lyset af forsinkelserne, har administrationen afholdt møde med Kuben, idet administrationen ikke vil acceptere forsinkelserne. KTH gjorde tydeligt opmærksom på, at administrationen ikke er tilfredse med Kubens arbejde og at administrationen har gjort Kuben opmærksom på dette. Kuben har efterfølgende taget dette til efterretning, og har strammet op i forhold til tidsplanerne. Der er dog fortsat en forsinkelse på knap 6 måneder i afdeling 4 i forhold til den oprindelige plan. Dette skyldes dog delvist, at skema A ikke blev godkendt før sommerferien. KTH

understregede vigtigheden i, at man som beboere kan regne med det vi lover og, at der ikke pludselig kommer forsinkelser på arbejderne. Derudover oplyste KTH, at afdeling 5 har fået principgodkendt en senere kommunegaranti på de resterende arbejder.

Afdeling 6+12:

Der er flere udstøttede arbejder som giver en huslejestigning, hvilket kan betyde en justering og en udskydelse af arbejderne. Der arbejdes pt. på at finde besparelser i afdeling 6.

Herefter tog bestyrelsen orienteringen til efterretning.

8. Tomgangstab

Tomgangslisten pr. 1. november 2018 viser et samlet tomgangstab på 1.014.408 kr. for perioden 1. januar til 1. november 2018. Heraf udgør tab på boliger, som forventes solgt 467.510 kr. Tomgangstab for 2016+2017 udgør kr. 1.081.007. Det samlede tab forventes dækket af provenuet ved salg af boligerne. Hvis dette ikke bliver tilfældet, skal tabet dækkes af dispositionsfonden.

Tomgangslisten pr. 30. september blev ligeledes fremlagt på bestyrelsesmødet den 20. september 2018.

Bilag:

- Tomgangsregistrering pr. 30. september 2018 for BS2014
- Lejetab sammentælling på konto 129.110

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

KTH gennemgik den seneste tomgangsregistrering pr. 30. november 2018, og forklarede, at tomgangstabet er bekymrende idet tilgangen de seneste par måneder formentlig vil resultere i, at man overstiger det budgetterede tomgangstab, når året er opgjort. Til næste bestyrelsesmøde i januar 2019 vil der derfor komme en analyse af, hvorledes vi nedbringer tomgang i boligselskabet.

MAH tilføjede, at man i forhold til de ledige lejemål i Skjødthgården, allerede har forsøgt at annoncere dem som 5 værelses for at se, om det giver nogen respons. Hvis det er den boligtype som lejerne efterspørger, vil der hurtigt kunne etableres et ekstra rum i lejemålet. Vi afventer og ser om det har nogen effekt.

MAH orienterede endvidere om, at der er stor fokus på det tomme erhvervslejemål på Ceresvej 4-6, Rønde i afdeling 6. Her er der sat en erhvervsmægler på opgaven, som forventes at kunne nå en bredere målgruppe via deres annoncering, en platform, som kun ejendomsmæglere har adgang til.

Endeligt nævnte MAH, at administrationen er opmærksomme på de sporadisk tomme ungdomsboliger i afdeling 5, og at der er fokus på at finde en løsning.

Herefter tog bestyrelsen orienteringen til efterretning.

9. Status på salg af boliger i afdelingerne 4, 5, 12 og 13

Norrdjurs Kommune har på byrådsmøde den 9. oktober 2018 godkendt salget af de to ejendomme i afdeling 4, ejet af Boligselskabet af 2014. Randers Kommune og Mariagerfjord Kommune har ligeledes godkendt salget.

Godkendelserne fra de 3 kommuner er efterfølgende sendt til Landsbyggefonden, som den 24. oktober 2018 fremsendte deres godkendelse af salgene.

Ansøgning er indsendt til Ministeriet den 30. oktober 2018. Sagshandlingstiden hos Ministeriet kan som tidligere oplyst vare helt op til 1 år, men vi følger sagen nøje og håber på en hurtigere sagsbehandling. Så snart godkendelserne fra Ministeriet foreligger vil vi igangsætte salget.

Vedlagt ses seneste forventede provenuberegning pr. 1. november 2018. Som det fremgår af opgørelsen er der et forventet underskud, som ved salg skal dækkes af dispositionsfonden.

Bilag:

- Forventet provenuberegning pr. 1. november 2018

Det indstilles at bestyrelsen godkender at dække underskuddet ved et salg via dispositionsfonden samt godkender at igangsætte salget hos ejendomsmægler EDC Poul Erik Bech så snart godkendelserne fra Ministeriet foreligger.

Referat/Beslutning:

MAH gav en status på salget af boligerne og den anslåede provenuberegning, som pr. november 2018 viser et underskud. Alt efter hvor længe der går inden et salg kan effektueres, vil underskuddet stige. Det samme gør sig gældende, såfremt, der skal gives afslag på handelspriserne på boligerne. MAH orienterede om, at vi på nuværende tidspunkt har modtaget godkendelsen fra Ministeriet for salg af boligerne i henholdsvis afdeling 4 og 12. Dette betyder, at vi er langt forud for den forventede tidsplan. Vi mangler kun godkendelsen for afdeling 5 og 13. Det betyder, at såfremt bestyrelsen godkender en igangsættelse af salgene i afdeling 4 og 12 vil ejendomsmægleren få besked snarest om at igangsætte salget i disse to afdelinger. MAH forklarede, at mægleren vil starte med en licitation på boligerne, og i fald at det ikke lykkes at lukke handlerne, vil annonceringen foregå på normalvis efterfølgende. Eventuelle interesserede som har rettet henvendelse på boligerne, vil ligeledes få besked herom. Indkomne bud vil blive drøftet med bestyrelsen, som skal tage endelig stilling hertil. Det må forventes at eventuel stillingtagen hertil skal ske hurtigt. Samme procedure vil foregå i afdeling 5 og 13.

Bestyrelsen drøftede det indtil nu anslåede underskud samt, at dette med tid vil stige, og besluttede herefter, at dække underskuddet ved et salg via dispositionsfonden, hvis ikke tabet dækkes af Landsbyggefonden. Bestyrelsen godkendte desuden, at igangsætte salget hos ejendomsmægler EDC Poul Erik Bech i afdeling 4 og 12, og efterfølgende afdeling 5 og 13 så snart godkendelserne fra Ministeriet foreligger.

10. Evaluering af styringsdialog med Randers Kommune

Der blev afholdt styringsdialogmøde for Boligselskabet af 2014 den 25. oktober 2018. Fra organisationsbestyrelsen deltog formand Tommy E. Hansen, næstformand Ivan Engberg og bestyrelsesmedlem Jan Guldmann. Fra RandersBolig deltog direktør Kenneth T. Hansen, teamleder i økonomi Jette Halkjær og forvaltningskonsulent Marianne Hjorth.

Emnerne, der blev gennemgået på mødet, var blandt andet boligorganisationens økonomi, afdelingernes økonomi, afstemningsresultaterne, beboerdemokratiet, salg af boliger, tomgange, fraflytninger samt vedligeholdelsesplanerne for afdelingerne.

Bilag:

- Endelig redegørelse fra styringsdialogmødet

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

TEH orienterede om styringsdialogmødet, og forklarede at han havde oplevet mødet med Randers Kommune meget positivt. TEH henviste i øvrigt til det vedhæftede referat, og tilføjede, at det havde været et af de bedste møder med Kommunen.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

11. Evaluering af temaaften torsdag den 8. november 2018

Den 8. november 2018 blev der afholdt temaaften for afdelingsbestyrelser i Boligselskabet af 2014.

På mødet var Søren Madsen, konsulent fra BL – Danmarks Almene Boliger inviteret som oplægsholder til at tale om bestyrelsernes rammer og beføjelser.

Derudover var emner som samarbejde og kommunikation på dagsordenen.

Det foreslås at bestyrelsen drøfter afholdelsen af mødet.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

TEH fortalte om temaaftenen og at det havde været et godt indlæg fra både Søren Madsen, BL og MAH. Der var en god respons fra deltagerne. Det var dejligt, at der var tid til at kunne drøfte tingene og det opleves, at der generelt havde været en god tilfredshed blandt deltagerne. Bestemt ikke noget man har gjort for sidste gang.

Emnerne havde været relevante og bestyrelserne fik meget ud af aftenen.

PT spurgte ind til om emnerne fra temaaftenen var implementeret i øvrige kurser i huset fx ny i afdelingsbestyrelsen. MAH tilføjede, at administrationen ville sørge for, at eventuelle gode og relevante emner også kunne benyttes af andre.

Bestyrelsen drøftede temaaftenen og var enig om, at det havde været en god aften, hvorefter orienteringen blev taget til efterretning.

12. Mulig sammenlægning af afdeling 11 og afdeling 13

Efter ønske fra organisationsbestyrelsen blev det på sidste bestyrelsesmøde aftalt, at administrationen skulle arbejde på en sagsfremstilling omkring en mulig sammenlægning af afdeling 11 til en anden af boligselskabets afdelinger. Nærmeste nærliggende afdeling er afdeling 13, Purhus.

Stamdata afdeling 11 og 13:

Afdeling	Afdelingsnavn	Byggeri	Boliger	M ²
11	Langå	Familieboliger	2	208
13	Purhus	Familie/ældreboliger	180/41	19.443
	Purhus	Ustøttede boliger	21	

Afdelingsbestyrelsen for afdeling 13 har givet udtryk for, at de gerne vil arbejde hen i mod en sammenlægning af de to afdelinger. Afdeling 11 har ingen afdelingsbestyrelse.

Der er ikke noget juridisk der forhindrer en sammenlægning af afdelinger i en almen boligorganisation, så længe sammenlægningen er godkendt af både afdelingerne, organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet.

Sammenlægningsprocessen

Processen skal resultere i en afstemning om sammenlægning af afdelingerne på afdelingernes ordinære afdelingsmøder i 2019.

Processen frem mod afstemningen på afdelingsmøderne er, at der skal afholdes indledende dialoger imellem afdelingsbestyrelsernes medlemmer, hvor det officielt skal tilkendegives, at afdelingsbestyrelserne ønsker en sammenlægning af afdelingerne 11 og 13. Her vil administrationen også deltage med en redegørelse omkring muligheder og barrierer ved en sammenlægning af afdelingerne.

Det er ligeledes tanken, at der skal omdeles en orientering til alle beboerne i afdelingerne omkring sammenlægningsprocessen. Der vil så være mulighed for at indkalde alle beboere til et orienteringsmøde i foråret 2019, sådan at beboerne kan være mest mulig afklaret inden afstemningerne på de kommende afdelingsmøder i 2019. Stemmer beboerne i afdelingerne for en sammenlægning af afdelingerne, vil dette have effekt fra 1. januar 2021.

I forbindelse med afdelingernes afstemning om sammenlægning, skal boligorganisationens øverste myndighed, repræsentantskabet, også godkende sammenlægningen af afdelingerne.

Forventet tidsplan

November 2018:	Organisationsbestyrelsen godkender en sammenlægning
Januar-feb. 2019:	Dialogmøde med afdelingsbestyrelserne
Marts-april 2019:	Infoskrivelse omdeles til beboerne
April-maj 2019:	Informationsmøde med beboerne

August – sep. 2019:	Afdelingsmøderne godkender sammenlægning og forretningsorden
Juni 2020:	Repræsentantskabet godkender
1. januar 2021:	Sammenlægning effektueres

Forretningsordenen for overgangen til den nye afdeling vil blive godkendt på næste års afdelingsmøde.

Økonomi og renoveringsbehov

Ved at sammenlægge afdelingerne, skal afdelingernes husleje i henhold til lovgivningen udlignes. Afdelingernes nettokapitaludgifter, skal dog ikke regnes med i denne udligning. Afdelingerne kan beslutte, at udligningen af huslejen kan ske over en periode på op til ti år.

Ved en sammenlægning af afdelingerne, vil afdeling 11 blive mere økonomisk robust i den forstand, at afdelingens ejendomme vil have en højere samlet værdi at hvile på. Dette har betydning, eksempelvis i situationer, hvor der skal gennemføres større renoveringer. Her bliver afdelingernes økonomi i højere og højere grad undersøgt inden realkreditinstitutter mv. vil låne afdelingerne penge til renoveringer, hvorfor en mere robust økonomi for afdelingen er vigtig.

Forskellen mellem afdelingernes nuværende huslejeniveau er forholdsvis lille. Det vurderes derfor, at der med en udligning over 10 år, vil skabes en overkommelig overgang til et ensartet huslejeniveau i den samlede afdeling.

Afdeling 11:

Gennemsnitlig leje i boliger pr. m2 pr. år kr. / budget 2019: 649

Årets henlæggelser til vedligeholdelse kr. pr. m2 / resultat 2017: 91,35

Opsparede henlæggelser til vedligehold kr. pr. bolig / resultat 2017: 18.404

Afdelingen består af 2 lejemål og der vurderes pt. ikke at være behov til større henlæggelser pr. år. Der er dog opmærksomhed omkring, at få opbygget henlæggelser så der henstår 2-3 års henlæggelser. Lovgivningen foreskriver 1 år.

Afdeling 13:

Gennemsnitlig leje i boliger pr. m2 pr. år kr. / budget 2019: 862

Årets henlæggelser til vedligeholdelse kr. pr. m2 / resultat 2017: 108,04

Opsparede henlæggelser til vedligehold kr. pr. bolig / resultat 2017: 17.932,75

Der henlægges med trappestigning over 3 år.

Afdelingernes renoveringsbehov ligner hinanden. Begge afdelinger har generelt boliger i dårlig vedligeholdelsestand.

Begge afdelinger har haft for små opsparinger til vedligeholdelse af afdelingerne. Der vil således ikke være nogen af de to afdelinger, som vil kunne drage nytte af den anden afdelings opsparede midler til vedligeholdelse.

På mødet med afdelingsbestyrelserne i starten af 2019, vil perioden for huslejeudligning blive drøftet og fastlagt.

Konsekvenser ved en sammenlægning

Der er en række konsekvenser for afdelingerne ved en sammenlægning, som ses listet nedenunder:

- Ingen regler om fordeling/anvendelse af henlagte midler mellem sammenlagte afdelinger, men henlagte midler kan ikke anvendes til andet formål end dem, de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet, jf. driftsbekendtgørelsen § 64
- Nyt fælles budget for den nye afdeling 13 incl. de 2 lejemål fra afdeling 11
- Alle skal være på niveau med drift- og vedligeholdelsesplanerne ved sammenlægningen
- Udligning af husleje, som skal udlignes på max 10 år
- Ikke krav om udligning af kapitaludgifter

Det har i afdeling 11 i sagens natur ikke været muligt at etablere en bestyrelse. Ved at sammenlægge afdelingerne, vil der kun være en afdelingsbestyrelse for den samlede afdeling. En sammenlægning af afdelingerne vil således skabe nye muligheder for at styrke beboernes indflydelse på hverdagen og fællesskabet.

Afdeling 13 vil, som følge af en sammenlægning, udvise ansvar overfor afdeling 11 indeholdende kun 2 lejemål i dag, og på den måde hjælpe afdeling 11.

Myndighedernes rolle ved en sammenlægning

Tilsynet med almene boliger i Randers Kommune er på styringsdialogmødet den 25. oktober 2018 blevet orienteret om den påtænkte sammenlægning af afdelingerne, og tilsynet har tilkendegivet, at de ser positivt på en sammenlægning.

Når repræsentantskabet har godkendt sammenlægningen, skal tilsynet med almene boliger, i henhold til lovgivningen, orienteres herom.

Realkreditinstitutter, Landsbyggefonden, tinglysningen og statens administration skal ligeledes orienteres om sammenlægningen, når afdelingen og repræsentantskabet har godkendt dette.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender sammenlægning af afdelingerne 11 og 13 i Boligselskabet af 2014, med forventet effektivering af sammenlægningen til 1. januar 2020, samt at bestyrelsen bakker op omkring processen for en eventuel sammenlægning.

Referat/Beslutning:

KTH gennemgik processen for en mulig sammenlægning af afdelingerne 11+13, og forklarede, at en væsentlig faktor kan være huslejeudligningen i afdeling 11. Bestyrelsen drøftede den mulige sammenlægning af de to afdelinger, hvorefter bestyrelsen godkendte sammenlægningen, med forventet effektivering af sammenlægningen til 1. januar 2020. Endvidere godkendte bestyrelsen processen for en eventuel sammenlægning.

KTH anbefalede, at vi retter henvendelse til de to beboere i afdeling 11 før processen igangsættes.

13. Byggesag i afdeling 2

Som tidligere oplyst afholdtes der i afdeling 2 ekstraordinært afdelingsmøde den 12. april 2018, hvor beboerne godkendte en igangsættelse af tagrenoveringen og budget med en huslejestigning på 11,20%.

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. maj 2018 godkendte bestyrelsen ligeledes låneoptagelsen i afdelingen, herunder forkalkulationen på optagelsen af et 30-årigt realkreditlån.

Vi modtog den 12. oktober 2018 byrådets godkendelse af den understøttede renovering i afdeling 2, herunder kommunens garantistillelse for lånet.

Økonomi og finansiering

Afdeling 2 består af 11 lejemål fordelt på 858 m² bruttoetageareal, den gennemsnitlige husleje er i budget 2018 fastsat til 593 kr/m²/år.

Godkender bestyrelsen forslaget til finansiering af afdelingens tag, vil det medføre følgende økonomiske udvikling for afdelingen:

Der er indhentet lånetilbud fra Nykredit som er vedlagt. Projektet er budgetteret til at koste i alt DKK 2.963.000 og renoveringen skal finansieres ved hjemtagelse af et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag.

Det bemærkes at der stilles 100% kommunal garanti for lånoptagelsen.

Pris for renovering	Tilskud fra trækn.ret	Udgift efter trækn.ret	1. års ydelse	Pris pr. m ²	Stigning i %
2.963.000	-	2.963.000	137.337	66	11,20%

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender økonomien for renoveringen af tag, som det er fremlagt her vil afdelingen efter renoveringen have en gennemsnitlig husleje på:

$$593 \text{ kr.} + 66 \text{ kr.} = 659 \text{ kr./m}^2/\text{år.}$$

Status på tinglysning af lån

I forbindelse med lånoptagelsen afventer vi fortsat at modtage en statuserklæring fra advokaten på, at de sidste matrikler i afdeling 2, Kærly er tinglyst og/eller snarest bliver tinglyst med korrekt adkomsthaver. Vi har rykket advokaten ad flere omgange for at fremskynde processen og er nu også i dialog med kurator. Vi håber derfor, at der snarest vil være fremgang i processen så tagrenoveringen kan sættes i gang.

Administrationen holder løbende afdelingsbestyrelsen informeret.

Bilag:

- Forkalkulation
- Lånetilbud fra Nykredit
- Kommunal godkendelse af låneforhøjelse af renoveringen

Det indstilles at bestyrelsen godkender finansieringsforslaget til renovering af tag.

Referat/Beslutning:

IE startede med en orientering omkring status på tinglysningssituationen, og at det fortsat ikke er muligt at tinglyse lån i afdelingen grundet problematikken omkring forkerte adkomstforhold, som blokerer for tinglysning af lånoptagelse. KTH gennemgik herefter status på byggesagen i afdeling 2.

IE spurgte ind til hvorfor der kunne ses en forskel i den procentvise huslejestigning på forkalkulationen contra budgetforslaget, som blev fremlagt afdelingsmødet til afstemning. KTH besluttede i den forbindelse, at sende en ny forkalkulation ud til bestyrelsen, som angiver korrekt procentvis stigning.

Herefter godkendte bestyrelsen finansieringsforslaget til renovering af tag.

14. Afdragsfrie lån i afdelingerne 4,6,12,13 og 14

I 2009 og 2010 er der oprettet lån i DLR (F1 og F5) med 10 års afdragsfrihed. Lånene henhører hovedsageligt til u-støttet byggeri. Dette har været en del af en aftale mellem det tidligere Randersegnens Boligforening og Østjysk Bank.

Afdragsfriheden udløber i 2019, 2020 og 2021. Huslejestigningerne som følge af at afdragsfriheden ophører kan beboerne/afdelingerne ikke klare, da de også står overfor udfordringer vedrørende renoveringer/helhedsplaner af bygningerne som vil medføre stigninger.

Det har ikke været muligt for hverken banken eller RandersBolig, at fremskaffe dokumentation for en aftale mellem parterne i redningsplanen af Randersegnens Boligforening.

På de afholdte ordinære afdelingsmøder her i 2018 blev det af administrationen oplyst, at der i afdelingerne 4,6,12,13 og 14 er afdragsfrie lån, hvor afdragsfriheden udløber. Vi arbejder på at finde en løsning, som enten er huslejeneutral eller med en beskeden huslejestigning. Vi kan dog ikke garantere en sådan løsning, da det afhænger af de igangværende og kommende forhandlinger med kreditgiver og Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden er ligeledes oplyst om, at der i afdelingernes budgetter er forudsat uændrede terminsydelser, og at der på afdelingsmøderne er oplyst om, at refinansieringen af de afdragsfri lån er afklaret.

Historik:

På bestyrelsesmødet den 31. maj 2016 gør Jørgen Henriksen, DAB, bestyrelsen opmærksom på de afdragsfri lån. Den 31. december 2016 ophører DAB som administrator.

Efterfølgende går Østjysk bank konkurs og Sparekassen Vendsyssel overtager.

RandersBolig har indledt en dialog med banken og deres samarbejdspartner DLR omkring en løsning, der sikrer et huslejeniveau som er normalt for området.

Sparekassen har på et møde med RandersBoligs ledelse fremlagt et tilbud om en løbende kredit, som kan skabe den nødvendige likviditet til at betale ydelserne på realkreditlånene. Det præsenterede forslag bygger på en forudsætning om en årlig huslejestigning på 1,5% udover de ordinære stigninger og de stigninger som følger af renoveringerne i helhedsplanerne.

Vi har afvist dette forslag, og banken har derfor fremsat et nyt forslag om en løbende kredit til en lavere rente, men det vil efter vores opfattelse være en dårlig løsning for beboerne at optage nye kreditter til at betale terminsydelserne. RandersBolig kan ikke anbefale en sådan løsning.

Vi vil i nærmeste fremtid anmode Landsbyggefonden om et møde, hvor vi kan drøfte mulighederne for eventuelt at øge driftsstøtten. Vi vil også anmode Jørgen Henriksen om at deltage i mødet, idet han tidligere har drøftet denne mulighed med Landsbyggefonden.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

KTH forklarede først og fremmest, at man med helhedsplanerne har strammet huslejestigningerne til det yderste, og at yderligere huslejestigninger vil give flere tomme boliger.

Herefter gennemgik KTH historikken omkring de afdragsfri lån, og orienterede samtidig om, at mødet vedrørende en løsningsmodel på de afdragsfri lån afholdes sammen med administrationen, LBF og DAB og er aftalt til den 10. december hos Landsbyggefonden i København sammen med Birger Kristensen og ligeledes er Jørgen Henriksen inviteret til at deltage på dette møde. Endvidere deltager tilsynet hos Randers Kommune med 2 repræsentanter.

Herefter tog bestyrelsen orienteringen til efterretning.

15. Nyt fra driftsafdelingen

Timemap tidsregistrering

Tidsregistreringen "timemap" blev introduceret for ejendomsfunktionærerne i november måned 2017, og fungerede som et "pilot projekt" året ud. Timemap bruges i dag til at registrere personalets arbejdsopgaver via en digital platform.

Der kan trækkes data og statistik på udførelse af diverse opgaver, herunder fx vinterberedskab, overarbejde samt ferie/sygdom. Medarbejderen registrerer direkte i Timemap om der udføres havearbejde (grøn, udvendig arbejde) eller om der er tale om reparationer (blå, indvendig arbejde).

Timemap er som tidligere nævnt et værktøj til at måle på effektiviteten, herunder også en mulighed for at kunne arbejde med optimering og i sidste ende opnå en mere effektiv drift. Samtidig kan det bruges som et hjælpemiddel når/hvis, der kræves dokumentation for udført arbejde i et givent område.

I praksis fungerer det fint og medarbejderen tjekker nemt ind i systemet på den pågældende adresse via GPS. Opgaven registreres derved direkte på stedet.

Markvandring

Markvandringerne for 2018 er i fuld gang og forventes afsluttet inden den 1. april 2019.

Leasing af biler

Efter ønske fra bestyrelsen fremlægges hermed en status på det seneste års kørselsudgift på leasing af biler.

Driften gør opmærksom på, at opgørelsen over udgifter skal holdes op imod, at perioderne er på tværs af regnskabsåret, og at der derfor kan forekomme mindre afvigelser i beløbene.

I perioden fra den 1. november 2016 og indtil 30. oktober 2017 var kørselsudgifterne incl. ekstra udgift til trailerkørsel kr. 578.263,32.

Den samlede udgift for leasing af biler udgør i perioden 1. november 2017 og indtil 30. oktober 2018 kr. 538.058,79,-

Indeholdt i denne udgift er diesel, vejhjælp, reparationer, forsikring og vægtafgift samt leasingudgiften på bilerne.

Det vil sige, at der det første år efter indgåelse af leasing aftale på biler, har været en besparelse på cirka kr. 40.000,- i forhold til udbetaling af kørselspenge.

Statistik på telefonopkald

Statistikken for besvarelsesprocenten for perioden oktober 2017 – oktober 2018 fremlægges til orientering.

Bilag:

- Statistikker over besvarelsesprocent per måned

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

KTH gav en orientering om timemap, markvandring og leasing af biler.

I forbindelse med markvandring har afdeling 12 foreslået at leje en bus og afvikle markvandringerne på en lørdag. Der er en problemstilling omkring afviklingen heraf, som KTH bekræftede, at han ville få driften til at se nærmere på.

Bestyrelsen drøftede de seneste måneders statistik på telefonopkald, og blev efterfølgende enige om, at bestyrelsen ikke behøver disse statistikker længere.

Bestyrelsen tog herefter orienteringerne til efterretning.

16. Nyt fra byggeudvalget

Byggeudvalget orienterer.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Byggeudvalget gav en orientering om afholdelse af mødet i byggeudvalget den 20. november 2018, som havde været meget positivt. Byggeudvalget havde haft en drøftelse omkring helhedsplanerne og renoveringerne i boligselskabet, og man var også på mødet blevet enige om, at møder i byggeudvalget fremover afholdes fast, forud for et organisationsbestyrelsesmøde. Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

17. Afdelingssager til orientering

Afdeling 1: Ustøttet byggesag, renovering af skure. Der arbejdes på at afholde et ekstra ordinært afdelingsmøde den 12. december 2018, hvor beboerne skal tage stilling til om de ønsker, at igangsætte renoveringen med en deraf kommende huslejestigning. Mere herom på bestyrelsesmødet den 31. januar 2019.

Afdeling 2: Deklaration tinglyst på afdeling 2, Kærly, vedrørende lånoptagelse, vil blive aflyst af tingbogen, således det fremover kun er kommunen der skal godkende lånoptagelser. Administrationen afventer dog endelig bekræftelse på tinglysning af de manglende korrekte adkomster, før end aflysning af deklaration kan igangsættes fra tingbogen. Dette forventes dog kun at være en formalitet.

Afdeling 2, 5 og 13: De sidste adkomster afventes fortsat tinglyst. Administrationen har anmodet kurator om at genåbne konkursboet, således der kan indhentes underskrifter til brug for adkomstændringen.

Så snart der er nyt i sagen vil administrationen informere bestyrelsen.

Afdeling 14: Status på etablering af ny grundejerforening kaldet "Grundejerforeningen Langdalen". Der mangler fremdrift i sagen, da det endnu ikke er lykkedes aftaleparterne, at indgå en aftale omkring fællesarealet og levering af dette, herunder især i hvilken stand fællesarealet skal overleveres til den nye grundejerforening. Administrationen har derfor bedt parterne om at få en skriftlig aftale på plads samt bedt

om en tilkendegivelse omkring tidsplanen på opdelingen af den eksisterende grundejerforening Skovvangen og etablering af ny grundejerforening "Langdalen".

Parterne arbejder for øjeblikket på, at finde en løsning i forhold til det jordstykke som skal være fællesareal i området. Indtil en endelig aftale er på plads, anbefales det ikke at Langdalen adskilles fra Grundejerforeningen Skovvangen.

Dispensation til opdeling i 2 grundejerforeninger blev givet af Randers Kommune den 29.01.2016, og bortfalder indenfor 3 år, såfremt den ikke udnyttes indenfor den meddelte frist jfr. Planlovens § 56.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

MAH gav en status på afdelingssagerne, hvorefter bestyrelsen tog punktet til efterretning.

18. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om sidste nyt.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

TEH orienterede om en skrivelse fra formanden i afdeling 4, som havde et forslag om, at der afholdes flere årlige møder mellem formændene, og endvidere var der et spørgsmål omkring den nye fordelingsnøgle.

TEH kommenterede, at antallet af møder formænd imellem, vil blive taget op på det fælles formandsmøde til januar. Derudover forklarede TEH at fordelingsnøglen er godkendt af bestyrelsen tilbage i april 2018, og at denne nøgle er udarbejdet efter solidaritetsprincippet og fordeles efter antal lejemålsenheder.

TEH sluttede af med, at han efterfølgende vil sende et svar til formanden i afdeling 4.

Bestyrelsen drøftede skrivelsen fra afdeling 4 og der var enighed om, at fordelingsnøglen er vedtaget efter solidaritetsprincippet i organisationsbestyrelsen, og samtidig at nøglen endnu ikke har fungeret et år, hvorfor bestyrelsen også var enige om, at fordelingsnøglen lige skal have en chance.

KTH kommenterede endvidere, at administrationen og ledelsen i RandersBolig giver meget opmærksomhed til Boligselskabet af 2014.

Bestyrelsen var enige om, at det langt fra er bestyrelsens holdning, der gives udtryk for i henvendelsen til TEH, og at det tyder på, at der kun er tale om en enkel persons holdning i denne skrivelse.

KTH pointerede samtidig, at man selvfølgelig skal have respekt for fortiden men, at man også skal udvise tillid til de medarbejdere, som er ansat til at udføre opgaverne for boligselskabet.

Bestyrelsen drøftede skrivelsen og var enige om, at dette ikke er bestyrelsens holdning.

Herefter tog bestyrelsen orienteringen til efterretning.

19. Orientering fra administrationen

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

B. Status på klagesager 2018

Fra den 1. januar 2018 og frem til den 12. november 2018 har der været 66 klager i Boligselskabet af 2014. Siden sidste bestyrelsesmøde har der således været 25 klager yderligere.

Klagerne fordeler sig i afdelingerne som følger:

1 (1 stk – 1 klage siden sidst)

Fodring af fugle

3 (1 klage siden sidst)

Oprydning af svalegang

4 (10 stk. – 2 klager yderligere siden sidst)

Ukrudt fjernes
Fodrer fugle
Fuglevoliere
Parkering
Oprydning have
Parkering
Hund skider overalt
Oprydning udenfor have
Skur, Duer, Træer
Støj

5 (10 stk. – status uændret)

Oprydning, affald
Ulovlig husdyr
Høns
Afbrænding
Fjernelse af ukrudt
Klipning af hæk
Oprydning have
Klipning af græs
Hund gør

Oliespild på p-plads

6 (30 stk. – 13 klager yderligere siden sidst)

Madreser i skur
Ulovlig parkering
Oliespild på p-plads
Affald i container
Oprydning have
Oprydning efter hund
Effekter under trappe
Fodring af fugle
Fodring af fugle
Klippe hæk
Klippe hæk
Klippe hæk
Oprydning skur
Oprydning have
Larm/støj
Oprydning have
Opsamling efter hund
Oprydning have
Oprydning have
Oprydning have
Oprydning have
Sortering affald
Køretøj på terrassen
Oprydning have
Adfærd
Hundelorte i haven
Lugtgener pga hund
Klipping af hæk
Ulovlig parkering
Chikane

9 (2 stk. – 1 klage yderligere siden sidst)

Chikane
Rollator ridser biler

12 (6 stk. – 4 klager yderligere siden sidst)

Oprydning have
Oprydning have
Oprydning have
Ulovlig parkering
Trailer
Adfærd

13 (5 stk. – 3 klager yderligere siden sidst)

Trailer
Støj
Oprydning have
Oprydning have
2 både skal fjernes

14 (1 stk. – uændret siden sidst)

Rydde terrassen og klipning af græs

C. Digital kommunikation træder i kraft den 1. januar 2019

Fra 1. januar 2019 vil størstedelen af post fra administrationen blive sendt via mail eller E-boks. Administrationen afventer i den forbindelse fortsat mange samtykkeerklæringer retur, som ligger til udfyldelse på hjemmesiden.

D. Status på tinglysningssager

På nuværende tidspunkt mangler der 2 tinglysningssager, henholdsvis Digtervænget 161 og Digtervænget 197, 9550 Mariager som tilhørte Mariager Boligforening. Kurator oplyser, at man er nødt til at åbne konkursboet igen for at kunne overføre de sidste matrikler til Boligselskabet af 2014, og samtidig skal der indhentes underskrifter hos Randers Kommune. Administrationen er som nævnt i dialog med advokaten herom, og håber på snarlig fremdrift i sagen.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat/Beslutning:

KTH orienterede kort om klagesager.

MAH tilføjede, at mange af klagerne omkring oprydning i have o.l. med stor sandsynlighed stammer fra ejendomsfunktionærerne. Dette er en eftervirkning fra mødet i september, hvor ejendomsfunktionærerne blev gjort opmærksomme på, at de skal være mere synlige og tage mere ansvar og ejerskab for deres opgaver. Det har de gjort, og er nu begyndt at indberette de ting de ser, således driften kan tage action på problemerne i et andet omfang end tidligere. Det i sig selv er positivt.

C: KTH orienterede om at vi fortsat arbejder på at indsamle data således de sidste e-mail adresser registreres.

KTH orienterede endvidere om, at ledelsen i RandersBolig på netop afholdte bestyrelsesmøde drøftede, at man den 1. januar 2019 overgår til momspåligtig administration. Det betyder, at administrationsbidraget, som boligorganisationerne betaler skal tillægges 25% moms. KTH forklarede, at der vil kunne hentes en ikke uvæsentlig besparelse for boligorganisationen, hvis det

personale som er direkte tilknyttet BS2014 også aflønnes heraf. På den måde vil man kunne nedsætte administrationsbidraget i RandersBolig med et beløb, som overstiger den ekstra omkostning, som påføres den enkelte boligorganisation. Dog vil forslaget for BS2014 ikke medføre en besparelse hvis inspektører og forvaltningskonsulent overføres til organisationen fordi RandersBolig aflønner relativt flere BS2014 medarbejdere end for de øvrige organisationer. De øvrige organisationer vil dog fortsætte med støtten til BS2014's lønudgifter, så beslutningen bliver omkostningsneutral for BS2014.

For at forslaget vil forblive neutralt i BS2014, skal kun 2 medarbejdere overgå. På bestyrelsesmødet den 31. Januar 2019 vil der komme en sagsfremstilling herom.

Forslaget vil betyde en stigning i den enkelte boligorganisationens egen administrationsomkostning, mens administrationsbidraget til RandersBolig vil falde.

E. MAH orienterede kort, idet punktet også blev drøftet tidligere på dagsordenen.

Herefter tog bestyrelsen orienteringerne til efterretning.

20. Mødekalender

Mødekalender for 2019:

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 31. januar 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Flyttes til onsdag den 30. Januar 2019 kl. 16.30
Torsdag den 2. maj 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	Flyttes til tirsdag den 7. Maj 2019 kl. 17.00
Torsdag den 6. juni 2019 kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde	
Torsdag den 6. juni 2019	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Torsdag den 19. september 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 28. november 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder i 2019:		
Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 17. januar 2019 kl. 17.00	Formandsmøde	Afholdes uden administrationen
Torsdag den 23. maj 2019 kl. 17.00	Budgetcafé Marsvej 1	

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender de foreslåede datoer for afholdelse af møder.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte de ændrede datoer.

21. Eventuelt

Referat/Beslutning:

KP spurgte ind til beløbet, der blev vedtaget på afdelingsmøderne, og hvad disse penge helt konkret kan bruges til, herunder om det er muligt at bruge pengene til en Tysklandstur for afdelingen. KTH svarede, at det ikke er muligt. Pengene skal anvendes til renoveringsarbejder eller forbedringsarbejder til gavn for hele afdelingen.

PT oplyste om, at hun var blevet kontaktet af en museumsdirektør som har bedt om et interview til en ny bog, hvori der vil være elementer omkring Skjødthgården. Det blev aftalt, at PT fremsender det materiale som tidligere er lavet omkring Skjødthgården til MAH samt det nye materiale når det er endeligt.

Dato



Tommy E. Hansen

Formand