

Referat fra bestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 29. september 2020 kl. 18.00

Mødested: Fjordgården, Fjordvej 15, 8930 Randers NØ



Mødedeltagere

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

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

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-20
1	Teglvej 20-30	24	847
2	Teglvej 29-35	24	624
3	Teglvej 17-27	6	705
4	Klostervej 12A -12B Klostervej14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	546
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	800
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	912
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	436
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	950
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	843
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.067
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	942
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	955

Dagsorden

Side

466.	Godkendelse af dagsorden	4
467.	Godkendelse af referat	4
468.	Revisionsprotokol	4
469.	Anmodning om genhusning ved helhedsplaner og renoveringer	4
470.	Anvendelse af eksterne rådgivere i renoveringssager	6
471.	Salg af børnehaven i afdeling 10 – Tjærbyvej	7
472.	Orientering fra formanden	8
473.	Orientering fra administrationen	8
474.	Repræsentantskabsmøde 2020	9
475.	Mødekalender	9
476.	Eventuelt	9

466. **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 allerede er inkluderet i denne dagsorden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/Beslutning

AR bød velkommen til mødet. Dagsordenen blev godkendt af bestyrelsen.

467. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 26. maj 2020 er udsendt til bestyrelsen den 27. maj 2020.

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger eller rettelser til det udsendte referat.

Der medbringes et eksemplar af referatet på mødet, til godkendelse og underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

468. **Revisionsprotokol**

Den 18. august 2020 er der foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i boligorganisationen og RandersBolig. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Der er sendt en e-mail fra revisionen, der bekræfter, at der ingen bemærkninger var til det uanmeldte beholdningseftersyn. KTH fremviste e-mailen fra sin computer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

469. **Anmodning om genhusning ved helhedsplaner og renoveringer**

Der er i øjeblikket flere omfattende fysiske helhedsplaner under opstart i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig. Der er tale om følgende

Boligorganisation	Afdeling	Adresse	Postnr.
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874	1	Sjællandsgade, jyllandsgade, Viborgvej, Chr. Hauns alle	8900
Møllevænget & Storgaarden	13	Herman Stillingsvej	8930
Møllevænget & Storgaarden	42	Anemonevej	8930
Boligforeningen Kronjylland	27-35	Bøsbrovej, Løgstørvej, Vorup Boulevard mv.	8930

Her til kommer en renovering af køkken, bad tekniske installationer og ventilation, i Boligforeningen Kronjylland, afdeling 11, Drosselhaven, beliggende på Solsortvej mv. i Randers C.

I alle fem renoveringssager er der behov for genhusning af et antal lejere. En foreløbig oversigt, fra sommeren 2020, over behovet for genhusningsboliger er som følger:

	Projektet i alt	Genhusning	Tidshorisont	Varighed i alt
Boligforeningen Kronjylland, afd. 11	96 boliger	36 boliger	Fra forår 2021	1 år
Møllevænget og Storgaarden, afd. 13	27 boliger	27 boliger	Fra sommer 2021	1 år
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874	150 boliger	55 boliger	Fra sommer 2021	1½ år
Møllevænget og Storgaarden, afd. 42	81 boliger	71 boliger	Fra forår 2022	1 år
Boligforeningen Kronjylland afd. 27-35	437 boliger	189 boliger	Fra forår 2023	2 år
I alt	791 boliger	378 boliger	2021 til 2025	4-5 år

Da helhedsplanerne endnu ikke er endelig projekteret og byggeforløbet ikke er fastlagt, er det på nuværende tidspunkt ikke fastsat, om samtlige beboere i den pågældende renovering, skal genhuses på én gang eller om det skal ske i etaper.

Midlertidig eller permanent genhusning

I en genhusningsproces er der mulighed for at blive genhuset midlertidigt eller permanent. I en midlertidig genhusning vender lejeren tilbage til sin renoverede bolig efter genhusningen. Men lejere kan også være i en situation, hvor deres bolig bliver nedlagt, som en del af renoveringen, og derfor skal der findes en ny permanent bolig i den pågældende lejer. Her er således tale om permanent genhusning. Permanent genhusning kan også finde sted efter aftale med lejeren, hvor lejeren selv ønsker, at fraflytte sin bolig permanent eller ikke har råd til at flytte tilbage til den renoverede bolig, og således ikke vender tilbage til det renoverede lejemål.

Krav til genhusning

I henhold til lov om leje af almene boliger § 86 stk. 2 er boligorganisationen forpligtet til, at tilbyde en passende bolig til lejeren i tilfælde af en genhusning. Det vil sige, at boligorganisationen skal finde en genhusnings bolig, der skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.

Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed.

Bestyrelsen i A/B Andelsbo anmodes hermed om at dispensere fra boligorganisationens regler for opnotering på ventelisten for boligorganisationen i forbindelse med genhusning af beboerne i ovenfor nævnte afdelinger. Disse lejere har således mulighed for, at vælge en bolig i A/B Andelsbo til genhusning, hvis de ønsker dette.

Alle boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, anmodes om at dispensere for disse regler med henblik på genhusning.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen i møde kommer anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten, i forbindelse med både midlertidig og permanent genhusning af lejere fra Randers Arbejders Byggeforening afd. 1, Møllevænget & Storgaarden afd. 13 og 42 samt Boligforeningen Kronjylland afd. 11 samt 27-35

Referat/Beslutning

Bestyrelsen principgodkender, at der kan tilbydes genhusning i afdeling 1, 2 og Bjellerupparken. Er der behov for genhusning i andre afdelinger end disse tre, ønsker bestyrelsen, at blive orienteret herom. Bestyrelsen udtrykker også ønske om nærmere information, når genhusningen nærmer sig.

470. Anvendelse af eksterne rådgivere i renoveringssager

I opstartsfasen af større renoveringssager i afdelingerne kan det være hensigtsmæssigt, at anvende eksterne rådgivere til vurdering af byggetekniske udfordringer og økonomiske omkostninger for afdelingen. På denne måde sikres det, at det bliver det bedst mulige renoveringsprojekt, der bliver fremlagt til beslutning i afdelingen og organisationsbestyrelsen.

Da det pågældende renoveringsprojekt på dette tidspunkt i sagsforløbet, endnu ikke er godkendt af beboerdemokratiet, foreligger der ikke en sag, hvorfra finansieringen af den eksterne rådgiver kan indgå.

Udgiften til rådgiveren kan i stedet midlertidigt finansieres af dispositionsfonden.

Bliver renoveringsprojektet godkendt i beboerdemokratiet, vil udgiften til rådgiveren blive en del af renoveringssagen, og udgiften til rådgiveren bliver således tilbagebetalt til dispositionsfonden igennem renoveringssagen.

I det tilfælde at renoveringssagen bliver afvist af beboerdemokratiet, vil boligorganisationens dispositionsfond således ikke modtage tilbagebetaling af udlægget til finansiering af rådgiveren, og udgiften til rådgiveren vil således forblive i dispositionsfonden.

Det vil være projektlederen eller inspektøren for den pågældende afdeling, der vurderer ud fra deres erfaring, hvornår der er behov for at anvende en ekstern rådgiver i renoveringssager, og i så fald også hvilken rådgiver der vil være fordelagtig at anvende i den specifikke sag.

Hvis omfanget af en mulig renovering bliver så stort at rådgiveropgaven skal i udbud, vil fremgangsmåden for valg af rådgiver naturligvis følge lovgivningen herfor.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender politikken for anvendelse af eksterne rådgivere i renoveringssager.

Referat/Beslutning

Der blev redegjort for, at andre boligorganisationer, også gør brug af denne ordning omkring anvendelse af rådgivere i renoveringssager. Boligorganisationens personale, der arbejder med dette, har erfaring med, hvilket niveau rådgiverværdierne skal ligge på, så der ikke bliver brugt mere end nødvendigt på rådgivere.

Bestyrelsen godkendte politikken for anvendelse af eksterne rådgivere i renoveringssager.

471. Salg af børnehaven i afdeling 10 – Tjærbyvej

Administrationen har modtaget et bud på køb af børnehaven på Tjærbyvej til en privat mand, der ønsker at nedrive børnehaven og opføre enten en større bolig til eget brug, eller flere mindre boliger til udlejning, alt efter hvordan sagen falder ud. Der er budt 500.000 kr. for salget af ejendommen.

Børnehaven har været tom i en del år, og en ejendomsmægler har vurderet hele afdelingen, det vil sige både børnehaven og vuggestuen, som en samlet sag i 2016. Her vurderedes hele afdelingen til at have en værdi af 1.500.000 kr. ved salg til projektgrund. Dette er forudsat, at den servitut, der er lyst på ejendommen, om at der skal drives institution på matriklen, kan aflyses, samt at der kan opnås tilladelse til boligbyggeri på baggrund af lokalplan mv.

Efter en dialog med en ejendomsmægler om den konkrete henvendelse, er en overordnet vurdering som følger:

- I scenariet med den højeste salgspris sælges børnehaven med henblik på opførelse af ca. tre rækkehuse til udlejning igennem en mægler. Her bør der forventes en pris på ca. 900.000 kr. Dette er med henblik på byggeretten til flere boliger samt omkostninger til administration, ejendomsmægler mv.
- I scenariet med den laveste salgspris sælges børnehaven med henblik på opførelse af et en-families hus uden om en ejendomsmægler. Her kan der forventes en pris på ca. 600.000 kr.

Alle salgsscenarier er naturligvis afhængige af, at der kan opnås de fornødne myndighedsgodkendelser.

Efter en dialog med formanden om sagen, er den potentielle køber blevet orienteret om, at hans bud er for lavt, og køberen vil vende tilbage, hvis han vil lade hans bud på grunden stige.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det konkrete tilbud på købet af børnehaven samt beslutter eventuelle nye tiltag i forbindelse med salget af børnehaven.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede mulighederne. AR redegjorde for, at bestyrelsen ønsker, at boligorganisationen skal komme "skadesfri" ud af et salg eller ombygning af børnehaven.

472. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

AR orienterede om, at han er opstillet til valg til repræsentantskabet i BLs 10. kreds. Bestyrelsen bakker op om hans kandidatur.

Styringsdialogen er afholdt i sidste uge i Klub E i Bjellerupparken.

Bestyrelsen drøftede årsberetningen til repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

473. Orientering fra administrationen

a) Der orienteres om nyt fra administrationen.

b) Overskudsdeling fra Randers Bolig

RandersBolig har afsluttet regnskabsåret 2019 med et overskud. Som andelshaver i RandersBolig har A/B Andelsbo modtaget en udlodning på 28.000 kr.

c) Budgetkontrol pr. 30. juni 2020

Der orienteres om boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. juni 2020

d) Tomgang mv. pr. 31. august 2020

Der orienteres om status for tomgang mv. pr. 31. august 2020

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag

- Budgetkontrol pr. 30. juni 2020
- Oversigt over tomgang mv. pr. 31. august 2020

Referat/Beslutning

A) Der kan nu viderestilles direkte fra RandersBolig til driftscenteret. Det har ikke tidligere været muligt.

KTH orienterede om mulighed for nybyggeri for boligorganisationen.

BMR orienterede om status for renoveringssagerne i afdeling 2, 3, 4 og 11.

- B) Udlodningen til boligorganisationen hænger sammen med, at feriepengeforpligtigelsen ikke er fulgt med ved udflytning af medarbejdere til boligorganisationen.
- C) KTH orienterede om budgetkontrollen. Der er forsat store afvigelser på knt. 511 og 512, der skyldes udflytning af medarbejdere. Udflytningen har resulteret i en nettobesparelse for boligorganisationen.
Kapitalforvaltningen er forsat påvirket af Corona-situationen. Det er dog blevet bedre end ved sidste budgetkontrol. Det formodes ikke, at boligorganisationen når i plus inden årsafslutningen, som følge af dette.
- D) Der er ikke nogen væsentlig tomgang hos A/B Andelsbo. Men der er en væsentlig stigning i tab ved fraflytning, der skyldes enkeltsager. De konkrete sager forfølges af inkassovirksomhed.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

474. **Repræsentantskabsmøde 2020**

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes umiddelbart efter dagens bestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede det kommende møde. DB indstilles forsat som dirigent.

475. **Mødekalender**

Bestyrelsesmøder 2020	
Tirsdag den 29. september 2020 efter rep. møde	Konstituerende bestyrelsesmøde
Tirsdag den 24. november 2020 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Oversigt over andre kommende møder	
Tirsdag den 29. september 2020 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

476. **Eventuelt**

Referat/Beslutning

Intet til referat.