

Boligselskabet af 2014

Dagsorden udsendt den 16. september 2020

Referat udsendt den 7. oktober 2020

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 24. september 2020, kl. 17.00

Mødested:
Mødelokale 4, Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Tommy E. Hansen - Formand	(TEH)
	Ivan Engberg - Næstformand	(IE)
	Gitte Marie Kjærgaard	(GMK)
	Jan Guldman	(JG)
	Klaus Pedersen	(KP)
	Pia Terkelsen	(PT)
	Sonja Krogh	(SK)
Administrationen	Kenneth Taylor Hansen	(KTH)
	Marianne Frimer – Referent	(MAF)

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. Afdragsfrie lån	5
7. Status for tab ved tomgang	5
8. Fordeling af særudgifter	6
9. Status driftsstøttesager	9
10. Anmodning om genhusning ved helhedsplaner og renovering	9
11. Styringsdialog med Randers Kommune i 2020	11
12. Opsætning af nærboks	12
13. Gennemførelse af budgetkontrol i afdelingerne	13
14. Godkendelse af budget i afdeling 10 og 11	13
15. Status på helhedsplanerne for afdeling 4, 5, 6, 12, 13 og 14	14
16. Erhvervslokaler i Boligselskabet af 2014, afdeling 6, Ceresvej 4-18, 8410 Rønde	15
17. Evaluering af afdelingsmøderne 2020	16
18. Orientering fra formanden	16
19. Nyt fra byggeudvalget	16
20. Orientering fra driften	17
21. Orientering fra administrationen	17
22. Mødekalender for bestyrelsesmøder 2020/2021	18
23. Formandsmøde i januar 2021	18
24. Eventuelt	19

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 allerede er inkluderet i denne dagsorden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat

TEH bød velkommen til mødet og ønskede at slå pkt. 17 og 18 sammen.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

2. Godkendelse af referat

Referatet fra det konstituerende bestyrelsesmøde afholdt den 19. juni 2020, er udsendt til bestyrelsen den 25. juni 2020.

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

Administrationen modtog ingen bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat

Referatet af den 19. juni 2020 er godkendt.

3. Revisionsprotokol

Der har ikke været foretaget revision siden sidste bestyrelsesmøde den 19. juni 2020.

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender orienteringen.

Referat

Der har den 1. september 2020 været foretaget uanmeldt beholdningseftersyn af Boligselskabet 2014. Det gav ikke anledning til bemærkninger.

Orienteringen er godkendt.

4. Boligorganisationens budgetkontrol

Til orientering fremlægges boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. juni 2020 for organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol pr. 30. juni 2020
- Saldobalance pr. 30. juni 2020

Referat

KTH gennemgik til orientering budgetkontrol og saldobalance, som viser budgettet for konto 513 er brugt på grund af de store annonceudgifter.

Aftalen om annoncering i lokalavisen (blandt andet for lejemålene i Grenå, afdeling 4) er opsagt pr. oktober 2020, hvilket betyder annonceudgifter bliver væsentlig mindre fremover.

Der forventes et overskud på 86.000 kr.

Budgetkontrollen er taget til efterretning.

5. Dispositionsfond og arbejdskapital

Administrationen orienterer om aktuel status for udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Tab ved fraflytning er for 8 måneder i regnskabsåret på 433.127,30 kr. (saldo d 3/9/2020). Hvis tendensen fortsætter, ender den på 650.000 kr. Derfor er der indregnet 650.000 kr. i tab ved fraflytning for 2020 og fremefter.

Tab ved lejeledighed er for 9 måneder i regnskabsåret på 770.000 kr. Hvis tendensen fortsætter, ender den på 1.100.000 kr.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Dispositionsfondsprognose pr. 31. december 2019
- Arbejdskapitalprognose pr. 31. december 2019

Referat

KTH orienterede om, at prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital. Overskuddet blev sidste år henlagt til dispositionsfonden.

Dispositionsfondsprognosen viser en negativ dispositionsfond i 2022, hvis det nuværende niveau for tomgangstab fortsætter.

På næste bestyrelsesmøde i november 2020, vil det blive taget op igen. Orienteringen er taget til efterretning.

6. Afdragsfrie lån

Vi har den 2. juni 2020 modtaget lånetilbud fra DLR på omlægning af de afdragsfrie lån. De modtagne tilbud var i midlertidig alle udarbejdet med en løbetidsforlængelse til 30-års lån.

Kun de udstøttede lån har dog løbetidsforlængelse, mens de støttede lån omlægges til restløbetider.

Vi afventer nu nye lånetilbud fra DLR, hvorefter omlægningerne kan fremsendes til godkendelse hos de respektive kommuner.

Vores forventning er, at vi modtager lånetilbuddene inden for kort tid og at konverteringerne foretages pr. 31.12.2020. LBF er begyndt er indbetale difference mellem tidligere ydelse og forventet ny ydelse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

KTH orienterede om, at vi forventer at modtage lånetilbud til omlægning pr. 31. december 2020.

Orienteringen taget til efterretning.

7. Status for tab ved tomgang

Fremlæggelse af tomgangsregistreringen pr. 31.august 2020.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Tomgangsregistrering pr. 31. august 2020
- Kontoopgørelse konto 129.110
- Kontoopgørelse konto 129.120

Referat

TEH orienterede om at de lejligheder, der blev nedsat i husleje for resten af 2020, er blevet udlejet. Heraf kom en kort debat om, hvorfor den ene lejlighed i stuehuset i Lem kan udlejes og den ved siden af ikke kan, når de er ens og i princippet begge "mangler" et værelse.

Årsagsforklaringen ligger i de tilbagemeldinger, vi modtager ved fremvisningerne af lejemålet.

SK spurgte til "tab ved fraflytning" på 433.127 kr. Dispositionsfondsprognosen viser et forventet tab på 650.000 kr

KTH informerede om, at det faktiske tab for 8 måneder er 433.127 kr. som det fremgår af tomgangslisterne. Det svarer til et estimat på 650.000 kr. for hele året.

Det endelige tab, som dækkes af dispositionsfonden opgøres ved regnskabsårets udløb.

Med udgangspunkt i at et lejemål i afd. 5 er sendt til inkasso med manglende betaling på 75.000 kr., ønskede der belyst, hvor længe en inkassosag kan vare.

Det korte svar er, det kommer meget an på i hvilken kommune og dermed hvilken domstol, der skal behandle sagen. KTH gjorde opmærksom på, at flytteopgørelser kan indeholde både skyldig husleje og mislighold i lejemålet.

Der er normalt afsat 14 dage til istandsættelse, når et lejemål skal fraflyttes. Og det er den fraflyttede, der betaler husleje i de 14 dage.

I skrivende stund er der 7 boliger ledige i BS2014.

Orientering blev taget til efterretning.

8. Fordeling af særudgifter

I forbindelse med udarbejdelsen af reguleringskontoskemaer for organisationens afdelinger viser det sig, at særudgifterne ikke er fordelt, som LBF har bevilliget og givet tilsagn til.

Der vil derfor være behov (krav fra LBF) for, at fordele disse udgifter anderledes i afdelingerne, end udgifterne har været siden 2012 og 2013.

En fordeling efter LBF's krav har betydning for de enkelte afdelingers reguleringskonto. Vi har forsøgt at illustrere betydningen for de enkelte afdelinger nedenfor:

Afdeling 1	-111.427,00
Afdeling 2	-
Afdeling 3	618.093,00
Afdeling 4	461.732,00
Afdeling 5	1.069.814,00
Afdeling 6	188.627,00
Afdeling 11	316.005,00
Afdeling 12	-650.427,00
Afdeling 13	-1.273.955,00
Afdeling 14	-618.462,00
Total	-

Rød indikerer, at afdelingen får tildelt flere udgifter og grøn mindre.

Et reguleringskontoskema er en form for "selvangivelse", som LBF skal modtage årligt. LBF vil sikre sig, at pengene som de har tildelt, bliver brugt som beskrevet i deres tilsagn.

Redegørelse

Ansøgningen skete i henhold til Regulativ om indbetaling til Landdispositionsfonden og Nybyggerifonden § 14 stk. 5 samt med baggrund i opnået tilsagn fra Landsbyggefonden om støtte i form af driftslån jf. Lov om almene boliger m.v. § 92 stk. 1.

Afdelingerne har i skrivelse af 24. marts 2015 opnået tilsagn i henhold til Lov om almene boliger m.v. § 91a, §92 stk. 1 samt § 94 stk. 1 nr. 1.

Administrationen har gjort LBF opmærksom på, at reguleringskontoskemaerne først blev udarbejdet i udkast ultimo 2019 for regnskabsåret 2018 i samarbejde med LBF. Det var første gang skemaerne blev udarbejdet og med tilbagevirkende kraft til 2014. Det har givet nogle udfordringer med hensyn til korrekt registrering, bogføring og dokumentation. Revisionen (Deloitte) har primo 2020 (marts og april) gennemgået materialet til skemaerne og i den forbindelse udarbejdet et notat, der er sendt til LBF.

På nuværende tidspunkt, ca. 8 år senere, er de faktiske udgifter kendte. De faktiske udgifter er bogført og indarbejdet i regnskaberne, der er revideret og godkendt af bestyrelsen, administrator, LBF og kommunen igennem alle årene.

Mange af udgifterne der er registreret på reguleringskonto 406 og resultatkonto 407 kan vi dokumentere, mens der er poster som vi på nuværende tidspunkt ikke kan dokumenteres. Udokumenterede poster på nuværende tidspunkter vedrører "Særudgifter" og "Garantiordning". Disse udgifter vedrører advokat-, administrations-, tinglysnings- og revisionsomkostninger i forbindelse med konkursen. Udgifterne er fordelt til afdelingerne ud fra fordelingsnøglen: "modtaget kapitaltilførsel og O-lån", altså størrelse af støtte. LBF gør nu i forbindelse med indsendelsen opmærksom på, at fordelingen ikke er sket ud fra tilsagnene til de enkelte afdelinger.

Styrkelse af Boligselskabet af 2014s egenkapital/dispositionsfond

I forbindelse med gennemgangen og udarbejdelsen af reguleringskontoskemaerne har vi vurderet på en mulighed for at hjælpe Boligselskabet af 2014. Boligorganisationens dispositionsfond er meget svækket pga. tomgang og ikke mindst fritagelse for indbetaling af udamortiserede låneydelser.

Vores forslag er derfor, at ophæve/suspendere fritagelse for indbetalingen i et år (2021) for samtlige afdelinger. Det vil give boligorganisationen et "tilskud" på ca. t.kr. 4.300. Resultatet vil være, at boligorganisationen får tid til at genoprette situationen. Vi har derfor ønsket hjælp til at vurdere, om der er hjemmel og mulighed for denne løsning samt en godkendelse eller accept fra LBF. Vi er opmærksomme på, det er LBF, der godkender efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Primo september er der kommet et forslag fra LBF, der går på at tilbageføre midler, som er tilgået afdelingerne fra dispositionsfonden på i alt kr. 1.742.282. Dette fordelt på afdeling 5 kr. 414.510, afdeling 6 kr. 758.849, afdeling 13 kr. 467.470 og afdeling 14 kr. 101.453.

Budgetteret afvikling af reguleringskontoen 406 og resultatkontoen 407

Administrationen har ligeledes oplyst, at afdelingernes budgetter er udarbejdet ud fra den forudsætning, at der var tale om en økonomisk genopretning, oplyst af daværende administrator DAB. Det har betydet, at driftsstøtte og fritagelser er brugt til styrkelse af afdelingernes økonomi. Budgetterne er hævet på mange væsentlige poster for at rette op på økonomien. Støtten er derfor brugt til at holde husleje stigerne nede med.

- Ejendomsfunktionær styrken er øget fra 6 til 9 personer for at servicere beboerne bedre
- Konto 115/almindelig vedligeholdelse er hævet for at sikre den løbende vedligeholdelse, hvor der i årene efter konkursen er et kæmpe efterslæb
- Konto 116/planlagt vedligeholdelse og konto 120/henlæggelser har en trappestigning som sikrer, at der på sigt henlægges i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanerne. Planerne er først blevet korrekt udarbejdet omkring 2018. Samtidig betyder en trappestigning ligeledes, at der kommer huslejestigning hvert år i en årrække

- Konto 126/afskrivninger er nu budgetteret så underfinansiering på konto 303/forbedringsarbejde og 413/andre lån bliver afviklet i henhold til reglerne
- Konto 204/driftssikring brugen af reguleringskonto midler og 406/andre henlæggelser (Fritagelse for pligtmæssige bidrag, udamortiserede ydelser og støtte) er indtægtsført for at sikre huslejeniveauet.

Administrationen har vurderet, at det er nødvendigt at hjælpe beboerne med afviklingen af underskud over mere end 3 år og ved hjælp af midlerne, der er tilført reguleringskontoen.

Pr. august 2020 er administrationen, på opfordring af LBF, i gang med at "finde" udgifter, der kan dækkes af reguleringskontoen. De foreløbige analyser viser, at afdelingerne evt. kan flytte udgifter vedrørende "tab ved fraflytning" og "morarenter" for årene 2013 og 2014. Øvelsen er med henblik på, at nedbringe de oparbejdede underskud i afdelingerne.

Det er administrationens vurdering, at afdelingerne opnår en bedre mulighed for at styre deres egen økonomi fremover, uden at skulle involvere LBF.

Den videre proces vil være at informere afdelingsbestyrelserne samt at opnå nyt overblik over konsekvenserne. Pt. afventer vi den endelige afklaring fra LBF.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager den forelagte fordeling af særudgifter til efterretning.

Referat

KTH orienterede om, at siden 2013 har sagen været under behandling og løbende drøftet. Der har været aftalt kriterier mellem Landsbyggefonden og DAB for, hvordan midlerne skal bogføres. Men da administrationen indsender reguleringskonti, modtages den besked, at fordelingen mellem afdelingerne skal ændres.

I forbindelse med rekonstruktionsplanen blev det aftalt med Landsbyggefonden, at afdelingerne blev fritaget for indbetaling af udamortiserede låneydelser. Normalt indbetales 1/3 af disse til egen dispositionsfond, mens 2/3 indbetales til Landsbyggefonden. At Egen dispositionsfond ikke modtager bidrag fra udamortiserede lån er medvirkende til, at dispositionsfonden er under pres.

Vi har anmodet Landsbyggefonden om, at fritagelsen suspenderes for et år. Dette vil give dispositionsfonden et "tilskud" på ca. 4,3 mio kr.

Primo september er der kommet et forslag fra LBF, der går på at tilbageføre midler, som er tilgået afdelingerne fra dispositionsfonden på i alt kr. 1.742.282. Dette fordelt på afdeling 5 kr. 414.510, afdeling 6 kr. 758.849, afdeling 13 kr. 467.470 og afdeling 14 kr. 101.453.

Samtidig har LBF bedt administrationen om at gennemgå, om der kan flyttes udgifter for tidligere år til reguleringskontoen.

JG foreslog, at bestyrelsen på et senere bestyrelsesmøde går punktet igennem i forhold til de berørte afdelinger, når Landsbyggefonden har taget beslutning om den endelige konklusion. Det der er interessant er, hvordan vil den her situation påvirke de berørte afdelinger x antal år ud i fremtiden.

KTH er enig at tage punktet op igen på et senere tidspunkt. Punktet er tænkt som en orientering til bestyrelsen om situationen.

Afdeling 2, 7 og 9 er ikke omfattet af rekonstruktionen.

Orienteringen taget til efterretning og punktet tages med på et senere bestyrelsesmøde, når der er en beslutning fra Landsbyggefonden.

9. Status driftsstøttesager

Vi har i forlængelse af de tidligere drøftelser med Landsbyggefonden indsendt ansøgning om revurdering af renoverings- og driftsstøtte til afdeling 4. Ansøgningen er fremsendt til Landsbyggefonden den 18. juni 2020.

Hensigten er, hvis Landsbyggefonden tilslutter sig principperne i ansøgningen, at tilsvarende ansøgninger indsendes for afdelingerne 5, 6, 11, 12, 13 og 14.

KTH orienterer om ansøgningens status på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Hvis Landsbyggefonden tilslutter sig principperne i ansøgningen, vil administrationen indsende lignende ansøgning for afdeling 5, 6, 11, 12, 13 og 14.

Der er ikke nyt på nuværende tidspunkt.

Orienteringen taget til efterretning.

10. Anmodning om genhusning ved helhedsplaner og renovering

Der er i øjeblikket flere omfattende fysiske helhedsplaner under opstart i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig. Hertil kommer renovering i afd 6, Nyvej, Feldballe, 8410 Rønde med 8 midlertidige genhusninger.

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
Mølevænget 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
Mølevænget 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 BS2014 anmodes hermed om at dispensere fra boligorganisationens regler for opnotering på ventelisten for boligorganisationen i forbindelse med genhusning af beboerne i ovenfor nævnte selskaber og afdelinger. Disse lejere har således mulighed for, at vælge en bolig i Boligselskabet af 2014 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 imødekommer 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, Møllevej og
& Storgaarden afd. 13 og 42 samt Boligforeningen Kronjylland
afd. 11 samt 27-35.

Referat

KTH orienterede om helhedsplaner i øvrige boligorganisationer, som RandersBolig administrerer, betyder behov for genhusning af lejere for en periode.

Administrationen anmoder om, at bestyrelsen i BS2014 i denne periode ser bort fra aktuelle venteliste i de lejemaal, der kan indgå i genhusningen.

Til genhusningsopgaven vil administrationen bruge egne genhusningsmedarbejdere og dermed ikke eksterne konsulenter.

Der var enighed om at støtte op om genhusningsprojektet med dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten, i forbindelse med både midlertidig og permanent genhusning af lejere.

Men der genhuses ikke lejere med husdyr i lejemaal, hvor der ikke må være husdyr.

Det er i orden at genhusede lejere kan blive boende i det genhusede lejemaal, hvis de ønsker det efter genhusningsperioden.

Hermed godkendt af bestyrelsen.

11. Styringsdialog med Randers Kommune i 2020

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og Boligselskabet af 2014. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter. Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der afholdes den 5. november 2020, kl. 9.00 hos Randers kommune.

Det er besluttet på mødet den 6. maj 2020, at TEH, IE og JG deltager i styringsdialogen som repræsentanter for boligorganisationen. Fra RandersBolig deltager direktør Kenneth Hansen, teamleder i økonomi Jette Halkjær og forvaltningssekretær Marianne Frimer.

Til brug for styringsdialogen er der udarbejdet en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, oplysningsskema fra afdelingerne og regnskabsmateriale m.v.

I henhold til den godkendte procedure, vedlægges et udkast til styringsrapporten for boligorganisationen til bestyrelsens godkendelse.

Oversigt over styringsdialog møder med fem kommuner i 2020:

Fastlagt dato	Kommune	Deltager
Onsdag den 21. oktober 2020, kl 10.00	Mariagerfjord Kommune	Jette Halkjær Marianne Frimer
Torsdag den 5. november 2020, kl 9.00	Randers Kommune	Kenneth T. Hansen Jette Halkjær Marianne Frimer
Fredag den 27. november 2020, kl 10.00	Syddjurs Kommune	Jette Halkjær Marianne Frimer
Mandag den 7. december 2020, kl 10	Norddjurs Kommune	Jette Halkjær Marianne Frimer
Der afholdes ikke møde i 2020	Favrskov Kommune	

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen:

- Godkender udkast til styringsrapport
- Drøfter sin deltagelse i styringsdialogmødet med Randers Kommune samt eventuelle emner til mødet

Bilag

Udkast til styringsrapport for boligorganisationen 2020.

Referat

JG ønskede teksten midt på side 5 *"Boligorganisationen arbejder videre med muligheden for at effektivisere, og vil i denne sammenhæng øge mulighederne for drift, som følge af administrationsfællesskabet med de øvrige boligorganisationer i RandersBolig"* omformuleres lidt.

Den nye tekst i rapporten for dette afsnit lyder:

"Boligorganisationen arbejder videre med muligheden for at effektivisere. I den sammenhæng vil boligorganisationen øge mulighederne for at effektivisere, som følge af det administrative fællesskab med de øvrige boligorganisationer i RandersBolig".

Følgende bestyrelsesmedlemmer deltager sammen med administrationen i følgende møder:

Mariagerfjord Kommune	Tommy og Sonja
Randers Kommune	Tommy, Ivan og Jan
Syddjurs Kommune	Gitte og Tommy
Norddjurs Kommune	Tommy og lokalformand Hans Erik fra afd. 4

Udkastet til styringsrapport blev hermed godkendt.

12. Opsætning af nærboks

Firmaet Nordic Infrastructure har henvendt sig til direktør Kenneth T. Hansen med ønske om at opsætte nærbokse bl.a. i boligforeningens afdeling i Grenaa.

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 4 er blevet præsenteret for ønsket fra Nordic Infrastructure om opsætningen af nærboks i Grenaa området. Afdelingen ønsker ikke nærbokse opstillet.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingens beslutning.

Referat

Der er tale om at alle borgere i området kan afhente pakker i nærboksene.

TEH informerede om, at afdeling 4 ikke ønsker opsat nærboks på afdelingens områder.

Bestyrelsen godkendte afdelings 4's beslutning.

13. Gennemførelse af budgetkontrol i afdelingerne

Der er gennemført halvårlig budgetkontrol for afdelingerne. Budgetkontrollerne er sendt til afdelingsbestyrelserne i uge 37.

I afdelingerne 3, 10 og 11 er der ingen afdelingsbestyrelse. Det er derfor kun organisationsbestyrelsen, der modtager disse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol for afdelingerne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 og 14

Referat

Kenneth orienterede om, at med alle de omposteringer der bliver i forhold til særudgifter, som gennemgået i pkt 8, bliver årsregnskabet 2020 for hver afdeling meget anderledes.

For at forklare regnskaberne kan det være en løsning, at der er en regnskabsmedarbejde med på hvert afdelingsmøde i 2021.

Eller der kan sendes en kort beskrivelse med hvert regnskab, som forklarer omposteringerne.

KTH gjorde opmærksom på, at vi forsat skal afvente en løsningsmodel fra Landsbyggefonden i forhold til driftsstøtte inden udgangen af 2020, hvis de skal indgå i regnskaberne for 2020.

Orienteringen blev taget til efterretning.

14. Godkendelse af budget i afdeling 10 og 11

Beboerne i afdeling 10, Marie Magdalene deltager ikke på afdelingsmøde og de er ikke blevet forelagt budgettet for 2020, da dagsordenen blev udarbejdet.

Afdeling 11 var inviteret til afdelingsmøde på Marsvej den 2. september 2020. Der var ingen tilmeldt og ingen mødte op. Organisationsbestyrelsesformanden har godkendt referatet for afdeling 11.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bedes godkende budget 2021 for afdeling 10 og 11.

Referat

Kenneth informerede om, at der ikke er afholdt afdelingsmøde i afdeling 10 og 11, derfor skal disse budgetter godkendes af organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen har godkendt budget 2021 for afdeling 10 og 11.

15. Status på helhedsplanerne for afdeling 4, 5, 6, 12, 13 og 14

Der gives en orientering på mødet. Tidsplaner kan i summarisk form præsenteres således:

Afdeling 4:

Renoveringsarbejdet er i gang.
Forventet huslejestigning: 6,20%
Opstart september 2019
Forventet afslutning december 2020

Afdeling 5:

Renoveringsarbejdet er i gang.
Forventet huslejestigning: 7,97%
Opstart juni 2019.
Forventet afslutning oktober 2020. Tidsplanen er forlænget med ca. 8 uger på grund af tilkøb samt løbende ændringer grundet bygningernes konstruktioner og vejrlig.

Afdeling 6:

Renoveringsarbejdet er i gang
Forventet huslejestigning: 6,02%
Opstart april 2020
Forventet afslutning juni 2021.

Afdeling 12:

Renoveringsarbejdet er i gang.
Forventet huslejestigning: 8,70%
Licitation afholdt i februar – Vinther & Lassen har vundet storentreprisen. Fagentreprisen er vundet af Søberg VVS.
Opstart august 2020
Forventet afslutning september 2021.

Afdeling 13:

Renoveringsarbejdet er i gang.
Forventet huslejestigning: 5,13%
Opstart marts 2019.
Forventet afslutning 15. oktober 2020- tidsplan forlænget med 2 måneder

Afdeling 14:

Renoveringsarbejdet er afsluttet i august 2019.
Huslejestigning på 5,07% er varslet og trådte i kraft den 01.09.2019

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

KTH orienterede om, at helhedsplanerne er godt i gang og der er orienteret om helhedsplanerne på afdelingsmøderne for de berørte afdelinger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Erhvervslokaler i Boligselskabet af 2014, afdeling 6, Ceresvej 4-18, 8410 Rønde

Bestyrelsen godkendte at sælge de 6 erhvervslejemål i samråd med administrationen på bestyrelsesmødet den 26.02.2020. Provenuet ved salget tilgår dispositionsfonden.

Punktet skulle med på afdeling 6s afdelingsmøde, som blev behandlet den 3. september 2020. På afdelingsmødet blev punktet nedstemt og de fremmødte beboer ønskede, at bolig-administrationen og organisationsbestyrelsen kontakter Syddjurs Kommune med henblik på en ny dispensationsperiode.

Kompetencen til at træffe den endelig beslutning ligger hos organisationsbestyrelsen givet af repræsentantskabet i 2019.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til:

- Om administrationen forsat undersøger muligheden for salg af erhvervslejemålet
- Eller om der skal ansøges om en ny dispensation hos Syddjurs Kommune.

Referat

Kenneth orienterede om, at der er et påbud fra Syddjurs Kommune. Desværre blev punktet fremlagt på afdelingsmødet i afdeling 6, som noget man kunne stemme om. Det var ikke meningen, da der ikke foreligger en sådan mulighed.

Syddjurs Kommune har afgivet instruks om, at erhvervslejemålet skal sælges.

De seks erhvervslejemål har den 24. september 2020 hver især pr mail modtaget en skrivelse, der kort informerer om situationen.

GMK ønskede at vide, hvem der har bragt problematikken op, når en dispensationen har eksisteret i 16 år.

KTH kan besvare spørgsmålet med, at en tidligere dispensation ikke fraviger, at der nu ligger et påbud.

GMK informerede om at afdelingsbestyrelsen i afdeling 6, ønsker et møde med administrationen om problematikken herunder en dybere forklaring.

JG orienterede om at der på afdelingsmødet i afd. 6, blev der spurgt til, om de seks erhvervslejemål kan oprettes til en selvstændig afdeling eller der kan søges en ny dispensation fra Syddjurs Kommune.

KTH vil ikke anbefale, at oprette en ny særskilt afdeling for erhvervslejemålet, i det eventuelt tomgang yderligere vil belaste dispositionsfonden.

GMK orienterede om, at alle beboerne har underskrevet et dokument omhandlende at parkeringskælderens og P-pladserne kun er til lejerne i beboelsen. Skrivelsen er overdraget til KTH og MAF på bestyrelsesmødet.

JG mener, det må undersøges om parkeringskælderens og P-pladserne kan følge med lejeboligerne. Prisen fra en ejendomsmægler skal afspejle dette.

GMK informerede om, at afdelingen ønsker en dialog der om, for afdelingen ønsker hverken salg eller udlejning af P-pladserne til erhvervslejemålene.

KTH anbefalede, at repræsentantskabet tager den endelig beslutning.

Hertil kommenterede JG, at bestyrelsen skal konkretiserer overfor repræsentantskabet, hvad bestyrelsen ønsker.

Beslutningen herefter blev at administrationen ansøger Syddjurs Kommune om en dispensation frem til næste sommer. Punktet tages med på repræsentantskabet.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning og behandles igen i 2021.

17. Evaluering af afdelingsmøderne 2020

Der orienteres fra de afviklede afdelingsmøder i Boligselskabet af 2014.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

TEH orienterede om at afdelingsmøderne blev afviklet godt.

Enkle steder var corona-reglerne dog ikke fulgt til fulde,

Nogle forslag fra lejerne var blevet omformuleret f.eks. et forslag om opførsel af drivhus, hvor der stod at det kostede 3.000 kr. i depositum.

Orienteringen blev taget til efterretning.

18. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Se punkt 17.

19. Nyt fra byggeudvalget

Byggeudvalget orienterer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

IE orienterede om, at administrationen og Kuben forsøger at få flere midler fra Landsbyggefonden til finansiering af en etape 2 af helhedsplanen. Årsagen skyldes, at det viser sig under afvikling af arbejdet for helhedsplanen, at renoveringen er mere omfattende end først antaget.

Bestyrelsen vil lave en tur rundt for organisationsbestyrelsen, driften, boligbutikken og forvaltningssekretæren, hvor alle kan komme omkring helhedsplanerne og eventuelle andre driftstiltag der er foretaget. Til denne "rundtur" i BS2014 er der endnu ikke afsat en dato, men det vil formentlig blive i starten af november 2020.

Orienteringen taget til efterretning.

20. Orientering fra driften

- Vi er ved at nærme os, at vi kan gå i drift med vedligeholdelsesplanerne, i det nye system. Pr. 1/1 2021 vil vedligeholdelsesarbejdet foregå der igennem. Mdoc FM kommer til at hedde E-drift frem over. Næste skridt er, at få opbygget beboerservice delen, og årshjulene. Vi har taget lidt fat på det og kører test på enkelte dele af det
- Vandmiljø Randers er i samarbejde med Randers Kommune i fuld gang med at forbedre miljøet i vandløb, søer og fjorde. Det gør de blandt andet ved at sikre, at kloaksystemet, der er separatkloakeret, fungerer efter hensigten. Derfor foretages eftersyn af vand i Vorup-Kærly. Beboerne på adressen har fået særskilt brev af Vandmiljø Randers.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat

KTH fremlagde orienteringen.

Orienteringen er taget til efterretning.

21. Orientering fra administrationen

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

Under dette punkt orienteres om COVID-19 status og betydningen for RandersBolig og Boligselskabet af 2014.

B. Status på klagesager

Fra den 1. maj 2020 og frem til den 31. august 2020 har der været 22 klager i Boligselskabet af 2014.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat

A. Instruksen fra administrationen gældende for september efter smittetallet er steget på landsplan gælder, at kan man se et afdelingsmøde ikke kan afvikles forsvarligt i forhold til de fysiske rammer, afstand, håndsprit mm, skal mødet suspenderes.

B. I administrationen er det besluttet, at i det omfang man kan arbejde hjemme gør medarbejderne det.

Alle bestyrelsesmøder i efteråret 2020 afholdes i mødelokale 4 på marsvej 1.

C. 22 klager er ikke mange. Til næste møde er klagesagerne med som bilag.

Orienteringen tages til efterretning.

22. Mødekalender for bestyrelsesmøder 2020/2021

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 19. november 2020 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Er godkendt
Onsdag den 13. januar 2021, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Til godkendelse
Onsdag den 5. maj 2021, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde	Til godkendelse
Onsdag den 16. juni 2021, kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde/konstituering	Til godkendelse
Onsdag den 6. oktober 2021, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Til godkendelse
Onsdag den 24. november 2021, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Til godkendelse

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødekalenderen.

Referat

Det er besluttet, at flytte bestyrelsesmødet den 19. november til mandag den 16. november 2020, kl. 17. Mødet afholdes i det store mødelokale.

Mødekalenderen er godkendt.

23. Formandsmøde i januar 2021

Der skal findes en dato til formandsmøde i januar 2021.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en mødedato.

Referat

Formandsmødet bliver afholdt onsdag den 27. januar 2021 på Thorsbakken, Randers. TEH sørger for mødeindkaldelse og forplejning til mødet.

TEH foreslog at JFK deltager i formandsmødet.

24. Eventuelt

Referat

KTH orienterede om, at når vi ser på dagsordenen i dag og de foregående møder, er det tydeligt, at vi forsat er i gang med at rydde op i BS2014.

KTH vil gerne appellere til, at bestyrelsesmedlemmerne udviser forståelse for, at der kan informeres om noget forkert på et afdelingsmøde fra administrationen, når en medarbejder skal svare her og nu på et spørgsmål. Men som administration har vi pligt til at informere om, når der er truffet en forkert beslutning på et afdelingsmøde, som f.eks. sagen om erhvervslejemålet på Ceresvej i Rønde.

Mødet blev herefter afsluttet.

Underskrift:

Den

Tommy E. Hansen
Formand

