

A/B Andelsbo

Dagsorden udsendt den 28. oktober 2021

Referat udsendt, den 08. november 2021

ARK

Referat af organisationsbestyrelsesmøde
Tirsdag den 02.november 2021 kl. 17.30

Mødested: Teams møde



Mødedeltagere**Bestyrelsen:**

Allan Rasmussen (formand) (AR)
Dan Bruun (næstformand) (DB)
Brian Rytter (BR)
Jill Rasmussen (JR)
Mette Fischer (MF)

Administrationen:

Kenneth T. Hansen (KTH)
Ardiana Kota (Referent) (ARK)

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-21
1	Teglvej 20-30	24	860
2	Teglvej 29-35	24	624
3	Teglvej 17-27	6	715
4	Klostervej 12A -12B Klostervej 14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	546
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	801
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	912
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	444
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	860
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.074
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	942
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	963

Dagsorden

508.	Godkendelse af dagsorden	4
509.	Godkendelse af referat	4
510.	Revisionsprotokol	4
511.	Revurdering af renoveringsoversigten	4
512.	Budget til ny kommunikationsstrategi samt annoncering af ledige boliger	7
513.	Gennemgang af ejendomsvurderinger	9
514.	Udviklingsstrategien for RandersBolig	11
515.	Styringsdialogmøde med Randers Kommune 2021	12
516.	Orientering fra formanden	13
517.	Orientering fra administrationen	13
518.	Mødekalender	15
519.	Eventuelt	15

508. 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.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsorden.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte dagsorden.

509. Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelses-, repræsentantskabs-, og konstitueringsmødet afholdt den 24. juni 2021, er udsendt til bestyrelsen den 5. juli 2021.

I henhold til bestyrelsens beslutning skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referaterne.

Den 19. juli 2021 havde administrationen ikke modtaget ændringer til referatet.

Referaterne er sendt til bestyrelsens godkendelse og underskrift via Penneo.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte og underskrev referaterne via Penneo

510. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- E-mail fra RI vedrørende beholdningseftersyn

Referat/Beslutning

RI har den. 24. august 2021 gennemført et uanmeldt beholdningseftersyn hos A/B Andelsbo og eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

511. Revurdering af renoveringsoversigten

I lighed med proceduren de seneste år, fremlægges en prioriteret liste over renoveringsbehovet i A/B Andelsbo. Listen blevet revurderet af boligorganisationens byggetekniske personale, således at det fremgår af listen, hvilke og hvor store renoveringsbehov boligorganisationens ejendomme har.

Således er det, til en hver tid, de mest presserende renoveringer i boligorganisationen, der er fokus på.

I praksis betyder dette, at de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, er de eneste større renoveringer i boligorganisationen, der arbejdes med i forhold til iværksættelse i det kommende år.

Der vil altid finde en individuel vurdering af den enkelte renovering sted, inden denne bliver endeligt godkendt til igangsættelse, eller udsat til de kommende år.

Det anbefales forsat, at revurderingen af renoveringsoversigten sker en gang årligt.

Iværksatte renoveringssager i boligorganisationen

Afdeling 4 har godkendt iværksættelse af projekt om udskiftning af vinduer, radiatorer og kælderdøre i december 2020. Projektet er sat til at blive udført efterår 2021. Selve udskiftning af vinduer og kælderdøre finansieres ved hjemtagelse af lån, mens udskiftning af radiatorer finansieres via afdelingens egne midler.

Projektet starter i uge 47 og forventes afsluttet medio 2022.

Renoveringsoversigten for november 2021

Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse. Renoveringsoversigten er opbygget ud fra følgende kriterier:

Meget presserende renoveringer

- Renoveringer der har ventet længe
- Nedbrudte bygningsdele, der giver følgeskader på andre bygningsdele
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende renoveringer

- Bygningsdele, der endnu ikke er brud på, men som trænger
- Gener, afdelingen har levet med i årevis

Ikke presserende renoveringer

- Øvrige opgaver, der ikke giver skade ved at vente

Særlige projekter

- Større projekter som afdelingen ikke kan løfte økonomisk. F. eks LBF-sager, helhedsplaner eller indsatser via puljer.

Oplæg til renoveringsoversigten pr. november 2021 ser, med udgangspunkt i det seneste kendte erfaringspriser, ud som følger:

Meget presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
2	Udskiftning af tagbelægning, efterisolering af klimaskærm	10.700.00	2022
2	Udskiftning af køkken og bad, inkl. ventilation	8.800.000	2022
11	Udskiftning af tekniske installationer	3.000.000	2022
11	Renovering af tage inkl. gavlbeklædning	14.100.000	2022
11	Udskiftning af vinduer og yderdøre	3.800.000	2022
Presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
13	Udskiftning af vinduer og facadedøre	5.500.000	2023
Ikke presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
3	Udskiftning tagbelægning	2.500.000	2030
13	Renovering af køkkener	6.400.000	2025
14	Udskiftning af facadedøre og vinduer	1.800.000	2026
15	Udskiftning af facadedøre og vinduer	1.400.000	2026
16	Udskiftning af facadedøre og vinduer	1.700.000	2028
Særlige renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
3	Opstigende grundfugt		2022
10	Børnehavbygninger		

Som følge af dialogen med afdelingsbestyrelsen i afdeling 2 omkring iværksættelsen af renoveringen i deres afdeling, er der blevet besluttet, at afdelingsmødet skal stemme om det.

Der afholdes således ekstraordinær afdelingsmøde i afdeling 2, den 09-11- 2021, omkring iværksættelsen af udskiftningen af tagbelægning, efterisolering af klimaskærm samt udskiftning af køkken, bad og installation.

For så vidt angår afdeling 11 ´s meget presserende renoveringsbehov, laver administrationen en forkalkulation og et grundig forarbejde til projektet, med henblik på at fremlægge sagen for afdeling.

Beslutning om iværksættelse af renoveringsarbejdet vil blive fremlagt til afdelingsmødet til godkendelse. Der skal således indkaldes til et ekstraordinær afdelingsmøde til afstemning om projektet, når administrationen har udarbejdet forkalkulation og forarbejde til projektet er udfærdiget.

Forventning er, at det ekstraordinære afdelingsmøde afholdes i løbet af 2022.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten fra november 2021 for A/B Andelsbo.

Referat / Beslutning

ARK redegjorde for renoveringsoversigten pr. november 2021.

Afdeling 2 afventer godkendelse af afdelingsmødet, som afholdes om en uge. Byggefasen starter ultimo 2022 og renoveringen forventes at være afsluttet primo 2023, hvis alt går efter planen.

Afdeling 13 har presserende renoveringsbehov, hvor udskiftning af vinduer ses som nødvendig. Der er for nuværende ikke taget stilling til, hvordan renoveringen skal finansieres.

Afdeling 3 har opstigende grundfugt, som kræver handling. Der er lavet analyser af fugt og der er fundet skimmelsvamp forekomst. Afdeling har mulighed for at optage lån, da afdelingen ellers ikke har opsavede midler til formålet.

Afdeling 10 Børnehavebygninger på Tjærbyvej er for nuværende udlejet til kommunen. Kommunen bruger kun en del af bygningen som vuggestue, den anden del har stået tom i en længere periode. Randrusianske medier har omtalt situationen, hvor Randers kommune inden for et par år vil opsig lejeaftalen. Det kræver derfor en stillingtagen fra organisationsbestyrelsen.

AR oplyser, at organisationsbestyrelsen har principgodkendt nedrivning af stedet, således at hvis det bliver nødvendigt, vil det kunne sættes i gang. Muligheden for salg er der også, når boligorganisationen får et tilbud som honorerer den ønskede pris.

AR mener, at kommunen bør være mere konsekvent og ikke kun reagere, når alt er besluttet.

Der er en generel holdning i bestyrelsen, at kommunen i nærværende sag har været tilbageholdende med nyttige informationer.

AR ser gerne, at tilsynet og resten af kommunens afdelinger kommunikerer lidt bedre imellem dem.

AR foreslår at genoptage kontakten til kommunen om vuggestuen med henblik på at tilrettelægge den videre proces og for at forventningsafstemme, hvad kommunen har tænkt sig at gøre og på hvilket tidspunkt.

Administrationen genoptager kontakten med kommunen omkring vuggestuen.

Organisationsbestyrelsen godkendte renoveringsoversigten fra november 2021 for A/B Andelsbo.

512. Budget til ny kommunikationsstrategi samt annoncering af ledige boliger

a) Budget til en samlet kommunikationsstrategi:

I takt med et større udbud af nye lejeboliger i Randers og omegn, er konkurrencen om synlighed og fastholdelse af beboere blevet hårdere.

Det kræver derfor nye kommunikative ressourcer for at skabe mere opmærksomhed og øge tilfredsheden blandt vores målgrupper.

Fra første januar 2021 har RandersBolig ansat en kommunikationskonsulent, der blandt andet skal øge synligheden af RandersBolig og de syv boligorganisationer, med fokus på de gode historier og udlejning.

På RandersBoligs bestyrelsesmøde den 26. april 2021 godkendte bestyrelsen en samlet kommunikationsstrategi, der er udarbejdet af kommunikationskonsulenten. Kommunikationsstrategien er langsigtet og proaktiv mod den udfordring, vi står overfor i forhold til konkurrence og udlejning.

Ifølge strategien vil RandersBolig arbejde med kommunikation inden for flere områder:

- Som et redskab til opbygning af tilfredshed og dermed længere fastholdelse af beboere
- Som et profilerings- og markedsføringsredskab til at tiltrække potentielle beboere og samarbejdspartnere
- Som et internt arbejdsredskab mellem medarbejdere og mellem medarbejdere og ledelse

I dag er der godkendt et budget til allerede eksisterende initiativer – eks. messer og nyhedsbreve til beboere.

Men da kommunikationsindsatsen er ny, er der ikke afsat midler til at nå målene for kommunikationsstrategien - derfor er der behov for godkendelse af en medfinansiering blandt alle boligorganisationer.

I vedlagte bilag 1 er der en oversigt over det yderligere budget og fordelingen mellem RandersBolig og alle boligorganisationerne (fordelt pr. lejemål).

Derudover kan I se, hvor mange midler jeres boligorganisation har afsat for dette regnskabsår.

Med en øget indsats vil vi kunne synliggøre de syv boligorganisationer, RandersBolig samt opskrivning på ventelisten og generelt få en mere effektiv annoncering af de ledige boliger – dvs. det er noget, der kan komme alle boligorganisationer til gode.

I tilfælde af godkendelse af medfinansieringen, vil dette gælde fra regnskabsåret for 2022.

b) Budget til annoncering af ledige boliger/tomgangsboliger i den enkelte boligorganisation:

I 2020 havde vi i gennemsnit 27,2 ledige boliger på hjemmesiden om ugen. Ledige boliger har en risiko for at ende i tomgang, hvis ikke de bliver udlejet, før nuværende beboer flytter ud.

Fra seneste regnskabsår kan vi se, at tabet i forbindelse med tomgangsboliger totalt set er højt, hvilket de berørte boligorganisationer finansierer gennem dispositionsfonden.

Derfor er der i høj grad behov for at øge indsatsen for at udleje de boliger, der både ender som ledige og i tomgang.

De enkelte boligorganisationer bør derfor fastlægge et årligt budget til annoncering af deres ledige boliger og boliger i tomgang.

I vedlagte bilag 2 er der en udførlig præsentation af, hvilke annoncemuligheder RandersBoligs kommunikationskonsulent kan være behjælpelig med.

I vedlagte bilag 3 er der et forslag til, hvordan forretningsgangen kan se ud mellem den enkelte organisationsbestyrelse og kommunikationskonsulenten.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender medfinansieringen af den samlede kommunikationsstrategi.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et årligt beløb til annoncering af ledige boliger jf. bilag 2

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede forretningsgang.

Bilag

- Oversigt over yderligere budget fordelt på boligorganisation og RandersBolig
- Præsentation af annoncemuligheder og priseksempler
- Forslag til forretningsgang til annoncering af ledige

Referat/ Beslutning

KTH redegjorte for den ny kommunikationsstrategi og annonceringsmuligheder for ledige boliger.

Administrationen anbefaler, at alle boligorganisationer medfinansierer den samlede kommunikationsstrategi, som for A/B Andelsbo, fordelt på lejemål, er budgetteret til 9.000 kr. om året.

Kommunikationsstrategien går i al sin enkelthed ud på, at sætte fokus på de boliger, der er ledige, ved at gøre brug af sociale platforme, Google, boligportal mm. Endvidere er strategien målrettet fastholdelse af beboere og tiltrækning af nye beboere.

BR ser strategien som et rigtig godt redskab, da de fleste boliger alligevel bliver annonceret online og ikke så meget mere på analog måde, som annoncering i aviser.

AR anbefaler de øvrige bestyrelsesmedlemmer at godkendte medfinansiering af kommunikationsstrategien, men samtidig forventes, at administrationen tager højde for, at der ikke bruges midler til fotografering, samt video af de bygninger, som Andelsbo allerede har fotograferet og betalt for.

Andelsbo har ingen ledige boliger pt., så for nuværende vil det ikke være fordelsagtigt at sætte af et årligt beløb til annoncering af ledige boliger.

Organisationsbestyrelsen godkendte således medfinansiering af den samlede kommunikationsstrategi.

Organisationsbestyrelsen godkendte også den foreslåede forretningsgang.

513. Gennemgang af ejendomsvurderinger

Den nye vurderingslov medfører, at erhvervsejendomme/boligselskaber ikke automatisk får penge tilbage som ejerboligerne ellers gør. I stedet får vi adgang til at påklage alle de suspenderede vurderinger allerede fra 2021 (de vurderinger som boligorganisationerne ikke har haft klageadgang til siden 2013/2014-vurderingerne).

Tillige er der markante ændringer i de principper vurderingsmyndighederne vil benytte sig af ved fastsættelsen af de nye vurderinger.

Vi anbefaler derfor et samarbejde med Taxera A/S som er en del af Rafn gruppen. Rafn & Søn vil fortsat føre alle igangværende sager til ende som vanligt.

For kort at ride værdiskabelsen op, så tilbyder Taxera A/S en gennemgang af ca. 9 års ejendomsvurderinger og vil her afdække eventuelle fejl.

For det første omhandler det de suspenderede vurderinger og årsomvurderinger fra 2013-2019, som der netop nu åbnes op for klageadgang til.

For det andet tilbyder de en gennemgang af klagemulighederne, når den nye ejendoms-vurdering modtages efter de nye regler i den nye ejendomsvurderingslov.

De modtages i forlængelse af ejerboligernes vurderinger som udsendes 2021 - 2022. Målet er, at efterleve "effektiv drift" ved at få tryghed og vished om tilstanden af ejendomsvurderingerne - herunder at sikre vores interesser både i forhold til identifikation af muligheder for klage, men også selve klageprocessen, som Taxera A/S tilbyder efter no cure/no pay vilkår som vanligt.

Der kan ikke sættes tal på besparelespotentialer eller hvor mange sager der anbefales skal påklages. Det vurderes, at der ikke skal mange sager til, før det kan svare sig.

Skatteministeriet erkender, at træfsikkerheden med det nye system ikke er perfekt og at 29 % af de nye ejendomsvurderinger vil ramme mere end 20 % skævt. Desuden lagde man op til at der skulle tilbagebetales 5 mia. kr. til erhvervsvirksomheder og lejeboliger på de gamle ejendomsvurderinger, men det har man trukket i land med igen (bare ikke for ejerboligerne). Fejlene er der jo sandsynligvis stadigvæk.

Økonomien

De enkelte afdelinger betaler honorar og gebyr, da gevinsterne/besparelserne ligeledes tilgår afdelingerne.

I afdelingslisten fremgår det samlede honorar pr. boligorganisation.

Afdelingsliste

Afdelingslisten over ejendommene (som vi har trukket fra LBF) er medtaget for at gøre det lettere at identificere de ejendomme, der kan være relevante at medtage.

Listen er ikke udtømmende. Hvis vi fx administrerer plejehjem er de måske ikke med i listen.

Vi har sat nogle kriterier for oplægget:

- En grænse på 20.000 kr. i betalt ejendomsskat.
- Mængderabat er tilføjet på de ejendomme med sammenlignelige ejendomsvurderinger. De er markeret med blå og medtages i aftalen.
- Desuden gives en rabat herudover på 20 % hvis vi ender med at igangsætte alle selskaber.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender rammeaftale med Taxera A/S.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ibrugtagning af 26.000 kr. fra de respektive afdelinger til dækning af udgifterne i forbindelse med Taxeras A/S gennemgang af ejendomsvurderinger og evt. klagemuligheder mm.

Bilag

- Rammeaftale
- Rammeaftales indsatsområder
- Afdelingsliste for A/B Andelsbo
- Andelsbos ejendomsskattebillet kontering

Referat/Beslutning

KTH redegjorte for rammeaftalen med Taxera A/S, som er en del af Rafn & Søn. Ejendomsvurderingen har været afløst siden 2013 og med den nye vurderingslov er det blevet endnu mere kompliceret, da erhvervsejendomme og boligselskaber ikke direkte får penge tilbage, som det er tilfældet med private ejere.

Taxera vil gennemgå alle afdelinger, som er relevante i denne sammenhæng, for at finde ud af ejendomsvurderingsstand og klagemuligheder samt bistå i selve klageprocessen, i det tilfælde hvor den er relevant. Der gives 20 % rabat hvis alle boligselskaber igangsættes.

Organisationsbestyrelsen godkendte rammeaftale med Taxera A/S

Organisationsbestyrelsen godkendte ibrugtagning af 26.000 kr. fordelt på de respektive afdelinger til dækning i forbindelse med Taxeras A/S gennemgang af ejendomsvurderinger og evt. klagemuligheder mm

514. Udviklingsstrategien for RandersBolig

På bestyrelsesmøde, den 27. september 2021 godkendte RandersBoligs bestyrelse en udviklingsstrategi for RandersBolig.

Udviklingsstrategien har til formål at redegøre for, hvordan vi tager samfundsansvar og arbejder med udviklingen af virksomhedskulturen i organisationerne.

Overordnet set, er strategien inddelt i fire temaer:

- Fremtidens servicevirksomhed
- Bæredygtighed
- Digitalisering
- Bydelsudvikling

Helt centralt i strategien er beboerne i boligorganisationerne. Hensigten med udviklingsstrategien er netop at sikre, at udviklingen af organisationen går i retning af det, der er beboernes ønsker og behov fremadrettet.

Skulle organisationsbestyrelsen have et ønske om, at drøfte egne muligheder for en udviklingsstrategi for boligorganisationen, står udviklingskonsulenten i RandersBolig gerne til rådighed for rådgivning mv. om dette.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Udviklingsstrategi for RandersBolig

Referat/Beslutning

AR oplyser, at **Andelsbo** altid har været med på grøn omstilling og gennemførelsen af de 17 verdensmål.

Organisationsbestyrelsen afholder snarest et møde omkring verdensmålene.

Bestyrelsen ser den nye udviklingsstrategi, ikke mindst digitalisering og bæredygtighed, som bærende elementer til en grønnere fremtid og som et meget positivt tiltag til bedre effektivisering.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

515. Styringsdialogmøde med Randers Kommune 2021

Der blev den 23. september 2021 afholdt styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og A/B Andelsbo. Fra sidstnævnte deltog formand AR og næstformand DB. Selve mødet blev afholdt ved Andelsbos festlokaler.

På mødets dagsorden var bl.a. boligorganisationens og afdelingens økonomi, helhedsplan samt effektiv drift.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Redegørelse fra styringsdialogmøde Randers Kommune

Referat/Beslutning

ARK redegjorte for dialogmødet med Tilsynet.

Boligorganisationen klarer sig godt inden for alle de vigtigste parametre.

AR supplerede med, at børnehaven på Tjørbyvej igen var på dagsordenen i dialogmødet.

BR oplyser, at kommunen burde komme videre og tale om andet end det, da kommunen selv er med til at tilbageholde informationer.

AR oplyste også, at effektiviseringsstrategien for de afdelinger, der halter bagud i forhold til benchmark, blev drøftet.

Det er formandens mening, at fokus på større indkøb og sammenlægning af boligorganisationer, vil kunne bidrage til et meget større effektiviseringsniveau, da man vil kunne spare moms.

KTH oplyser, at der med effektiviseringsaftale for 2021-25 blandt andet er lagt op til et samlet indkøb for alle boligorganisationer under RandersBolig.

Dette vil i sig selv medvirke til store besparelser.

RandersBolig ser også muligheden for at samarbejde med DOMEA.DK om fælles indkøbsmuligheder, som en oplagt mulighed, da DOMEA i kraft af de mange års erfaring er førende på mange områder og kan opnå større rabatorordninger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

516. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra boligorganisationen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Referat/Beslutning

AR oplyser, at han har været ordstyrer for bestyrelsesmøde i MS. Det gik rigtig godt.

AR, DB og JR skal med til BL´s kredsweekendskonference, som dette år afholdes på Hotel Hvide Hus i Aalborg den 26. og 27. november 2021.

Endvidere deltager AR i det ekstraordinære afdelingsmøde i afdeling 2, hvor der skal stemmes om iværksættelse af reovering.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

517. Orientering fra administrationen

- a) Budgetkontrol for A/B Andelsbo
- b) Status tomgang og tab ved fraflytning
- c) Orientering om Boligkonference 2021
- d) Orientering om indkøb af IT- udstyr

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Tomgang og tab ved fraflytning i A/B Andelsbo pr. 31. oktober 2021
- Andelsbo dispositionsprognose
- Budgetkontrol pr. 30. juni 2021

Referat/Beslutning

- a) KTH redegjorde for budgetkontrollen. Der forventes et overskud på 9.000 kr., som følge af besparelse på blandt andet mødeudgifter. Dette år ender boligorganisationen sandsynligvis i negativt afkast på kapitalforvaltningen. Det er forventeligt i et år efter Covid-19 pandemien, hvor regeringen ikke længere deler hjælpepakker ud til virksomheder.

Det negative afkast vil blive en udgift i afdelingerne og kan derfor påvirke afdelingernes kommende budgetter, som i worst case scenario vil resultere i huslejestigninger.

- b) ARK redegjorte for tomgangen. Andelsbo oplever pt. ingen problemer med tomgang. Det, der har fyldt lidt, har været tab i forbindelse med fraflytning i en enkel afdeling.

Tab ved lejeledighed for A/B Andelsbo er fra 01-10-2020 til den 30-09-2021 på i alt 13.948,60 kr., hvor godt halvdelen kommer fra afdeling 15.

Tab ved forbrug i forbindelse med lejeledighed er for samme periode på i alt 1.151,81 kr., hvoraf forbruget i afdeling 4 er på 896,62 kr.

Tab ved fraflytninger for regnskabsåret er opgjort til 153.770,16 kr., hvor afdeling 6 står for 96.747,56 kr.

DB oplyser, at Dronningborg er et attraktivt område at bo i, og da boligorganisationen ikke oplever problemer med hverken lejeledighed eller tomgang, ville det være fordelagtigt at placere nybyggeri i området. Det var også et af punkterne, som blev diskuteret under dialogmødet med Tilsynet.

- c) ARK redegjorte for boligkonferencen 2021, som blev afholdt på Marsvej 1, den 20-08-2021.

Emnet var en by i balance. I forbindelse med boligsocial helhedsplan 2021-2025 er hensigten at opnå en by uden parallelsamfund og udsatte boligområder.

Den store helhedsplan omfatter nu fem boligområder, som i samarbejde med Randers Kommune skal løfte de udsatte boligområder og skabe en by i balance. Under konferencen er der også hentet inspiration udefra, som f.eks. urbanisten Niels Bjørn, Himmerlands Boligforening mv.

AR udtrykker ønske om afholdelse af sådanne arrangementer efter fyraften.

- d) ARK redegjorte for indkøb af IT-udstyr. JR og MF har hver, som nye indtrådte bestyrelsesmedlemmer fået en iPad.

AR har, den 18-10-202, fået ny iPad i overensstemmelse med aftalen om nyt elektronisk udstyr hvert andet år.

- e) Der er afholdt valgmode på Marsvej, med 4 kandidater for hhv. De Konservative, Socialdemokratiet, Venstre og Beboerlisten.

- f) Randers' boligforeninger har i år modtaget "Hædrende omtale" fra bestyrelsen for "Foreningen for By- og Landskabskultur i Randers Kommune". Omtalen er givet, som følge af boligforeningernes prioritering af store arealer til grønne områder i forbindelse med nyt boligbyggeri.

- g) E-syn har været i genudbud slut september 2021 og licitationsvinderne for perioden 2021-2025 er som følgende:

1. Byens Malerfirma Randers A/S
2. Randers Gulvservice A/S
3. Classic Clean Aps

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

518. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2022		
Tirsdag den 1. februar 2022 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	Til godkendelse
Tirsdag den 15. marts 2022 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde før repræsentantskabsmøde	Til godkendelse
Tirsdag den 15. marts 2022 Efter repræsentantskabsmøde	Konstituerende bestyrelsesmøde	Til godkendelse
Tirsdag den 10. maj 2022 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	Til godkendelse
Tirsdag den 30. august 2022 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde afholdes som Teams møde	Til godkendelse
Tirsdag den 25. oktober 2022 Kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	Til godkendelse

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte datoerne for bestyrelsesmøderne samt repræsentantskabsmøde. JR har skiftende arbejdstider, så det ikke er sikkert, at hun kan deltage i alle planlagte bestyrelsesmøder. Organisationsbestyrelsen har forståelse for dette.

Bestyrelsesmøde af den 25. oktober 2022 afholdes i stedet den 13. december 2022.

519. Eventuelt

Situationen om el ladestandere. AR efterspørger et lidt større udbud end bare en enkel virksomhed, som administrationen har anbefalet.

KTH oplyser, at administrationen vil hente erfaring fra DOMEA, da de trods alt er lidt mere avantgarde med grønning i hovedstaden end i Randers. Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning.