

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 10. maj 2022 kl. 17.30

Mødested: Teams Møde



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Allan Rasmussen	(AR)
	Dan Bruun	(DB)
	Brian Rytter	(BR)
	Jill Rasmussen	(JR)- fraværende
	Mette Fischer	(MF)- fraværende
Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Ardiana Kota	(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 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	443
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	860
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.073
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	942
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	963

Dagsorden	Side
450. Godkendelse af dagsorden	4
451. Godkendelse af referat.....	4
452. Revisionsprotokol	4
453. Boligforeningsandele og muligheden for at overføre til arbejdskapital	4
454. Styringsdialog med Randers Kommune	5
455. Screeningsnotat omkring afdeling 3 fra Kuben Management.....	6
456. Orientering fra formanden	7
457. Orientering fra administrationen	8
458. Mødekalender	11
459. Eventuelt	11

450. **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 organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.

451. **Godkendelse af referat**

Referaterne fra bestyrelses-, repræsentantskabs- samt konstitueringsmøde af den 15. marts 2022 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 22. marts 2022.

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger eller rettelser til de udsendte referater.

Referaterne er udsendt til godkendelse og underskrift i Penneo.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referaterne og underskriver i Penneo.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen har godkendt og underskrevet referaterne i Penneo.

452. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

453. **Boligforeningsandele og muligheden for at overføre til arbejdskapital**

Ifølge boligorganisationens vedtægter § 2 er A/B Andelsbo organiseret uden medlemsindskud.

Ordningen med at skulle betale for at være medlem af A/B Andelsbo, ophørte i forbindelse med overgangen til RandersBolig, hvor beboerne i stedet skulle være medlem af RandersBolig.

A/B Andelsbo har derfor 210.325 kr. til at stå på konto 801 Boligforeningsandele, som består af medlemsindskud i boligorganisationen fra før 2010.

Værdien har været uændret lige siden 2010, hvilket betyder, at der ikke har været indbetalt eller tilbagebetalt andele ved et medlemskabs indmeldelse eller ophør og det forventes ikke at blive aktuelt fremadrettet.

Administrationen anbefaler, på opfordring fra revisionen, at boligorganisationsandele overføres til arbejdskapitalen.

Boligorganisationsandelen vil da fortsat være en del af boligorganisationens formue.

Med henvisning til regnskabet for 2020/2021 vil forslaget betyde:

		2020/2021	(fra)	Ændres til
801	Boligforeningsandel	210.325		-
803	Dispositionsfond	14.346.913		14.346.913
805	Arbejdskapital	4.036.155		4.246.480
810	Egenkapital i alt	18.593.393		18.593.393

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at beløbet på konto 801 overføres til boligorganisationens arbejdskapital.

Bilag

- Boligorganisationens regnskab for 2020/2021

Referat/Beslutning

ARK og KTH redegjorde for punktet.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at beløbet på konto 801 overføres til konto 805.

454. Styringsdialog med Randers Kommune

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og A/B Andelsbo. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der afholdes den 24. september 2022 kl. 9.00. I de seneste år har styringsdialogmøderne været afholdt i lokaler i Bjellerupparken.

Det er aftalt, at også dette års styringsdialogmøde afholdes samme sted.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes 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.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til styringsrapport samt drøfter sin deltagelse i og eventuelle emner til styringsdialogmødet med Randers Kommune.

Bilag

- Udkast til styringsrapport for boligorganisationen 2022

Referat/Beslutning

ARK redegjorde for punktet.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til styringsrapport samt besluttede at formand AR og næstformand DB deltager i dialogmødet med Tilsynet som vanligt.

Organisationsbestyrelsen vil evt. drøfte status for afdeling 10, samt hvorvidt kommunen vil gøre brug af de ledige lejemål til at huse ukrainske flygtninge.

455. Screeningsnotat omkring afdeling 3 fra Kuben Management

Boligaftale 2020 indførte krav om grøn screening af alle renoveringsprojekter med støtte fra Landsbyggefonden. Screeningen skulle afdække grønne energibesparende tiltag, der oplagt kan indpasses og supplere renoveringen. Tiltagende skal være løbende og vedvarende energibesparelser, der kan måles i KWh/år. Boligorganisationerne har haft ansvaret for at gennemføre screeningen, der indberettes til Landsbyggefonden gennem en energikonsulent.

Organisationsbestyrelsen har på bestyrelsesmøde, den 24. juni 2022 bevilliget 25 tkr., til grøn screening, hvor Kuben Management skulle undersøge, hvorvidt afdeling 3 kunne opnå støtte til renovering fra Landsbyggefonden.

Kuben Management har nu færdiggjort undersøgelsen og deres konklusion er, at der på trods af afdelingens udfordringer med især fugt og skimmel, ikke er nok arbejder til, at de anbefaler udarbejdelsen af en helhedsplan.

Der vil sandsynligvis være få arbejder, som kan dækkes af Landsbyggefondens renoveringsstøtte.

Disse arbejder vil formentlig omfatte udbedring af fugtproblemerne og etablering af balanceret ventilation. På baggrund af afdelingens størrelse, byggetekniske udfordringer og gældende huslejeniveau vurderer Kuben Management, at der bør overvejes en renovering uden støtte fra Landsbyggefonden.

Kubens anbefaling er, at såfremt afdelingen ikke kan løfte finansieringen af en udstøttet renovering og ønsker driftsstøtte fra Landsbyggefonden, så vil det være nødvendigt, at der igangsættes en ansøgning til Landsbyggefonden om udarbejdelse af en byggeteknisk rapport som en del af en helhedsplan.

Ydermere anbefaler Kuben Management, at der i forbindelse med igangsætningen af en eventuel helhedsplan overvejes en sammenlægning med en anden afdeling, der også trænger til en renovering og ønsker, at der udarbejdes en helhedsplan.

Administrationen vurderer, at fugtproblemerne i afdeling 3 hurtigst muligt skal udbedres, set også i lyset af, at der fra kommunens side er givet et påbud tilbage i 2019 om at udbedre problemerne.

Administrationen har, som følge heraf, på ny udfærdiget en forkalkulation for, hvad den renovering vil koste med udgangspunkt i en ekstern finansiering.

Denne forkalkulation skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde i nærmeste fremtid. Når afdelingsmødet har taget stilling til renovering, vil sagsfremstillingen forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse.

For nuværende arbejder administrationen på at finde en dato til afholdelse af det ekstraordinære afdelingsmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter renovering i afdeling 3.

Bilag

- Grøn screeningsnotat fra Kuben Management.
- Kopi af ny forkalkulation fugt renovering afd. 3

Referat/Beslutning

ARK redegjorde for pkt.

Organisationsbestyrelsen er af den overbevisning, at afdelingen selv skal finansiere renoveringen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

456. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

- **AR orienterede om afdeling 12, som har fået en afdelingsbestyrelse, hvilket er meget positivt.**

Afdeling 2 har til gengæld ikke længere en afdelingsbestyrelse, da den tidligere bestyrelse har valgt at trække sig og der var ikke andre der ville stille op til posten. Afd. 2 står overfor en kommende renovering.

- AR orienterede endvidere om nyvalg i BL 10. kreds og bestyrelsesmøde i BL regi i maj.
- AR og driftsafdeling har haft en drøftelse omkring brug af restbeløb på 10, 2 mio. fra helhedsplanen i Bjellerupparken.

Der er givet grønt lys til nye vinduer, nye altandøre og nyt gulv i køkkener.

Endvidere kan midlerne bruges til nye tekniske installationer i kælderen samt skift af ventiler på radiatorer.

- Orientering om afholdelse af ekstraordinært bestyrelsesmøde i RandersBolig, hvor både verdensmål og etablering af el-ladestandere er på dagsordenen.
- BR informerer om, at udviklingskonsulenten har kontaktet ham med henblik på igangsættelse af en behovsundersøgelse i afdelinger med hensyn til el ladestandere.

BR ser gerne, at der etableres el-ladestandere i hele Andelsbo og at boligorganisationen støtter de afdelinger, der ikke har midler til etablering af disse.

Der er enighed i bestyrelsen om, at nogle af midlerne fra helhedsplanen i Bjellerupparken evt. kan bruges til at støtte etablering af el-ladestandere.

Dette vil dog kræve Landsbyggefondens godkendelse.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

457. Orientering fra administrationen

a) Der orienteres om nyt fra administrationen.

- RanderBoligs hjemmeside har fået nyt design.
- Byrådet har den 28. februar 2022 godkendt rammeaftalen for udlejning og anvisning samt underliggende aftaler for fleksibel og kombineret udlejning. Aftalen er en del af strategien udarbejdet af bestyrelsen for Den boligsociale helhedsplan Randers 2020-2025. Aftalen trådte i kraft den 1. marts 2022.

Der er indgået en aftale om anvendelse af fleksibel udlejning i Glarbjergvej-området, Gl. Jennumparken samt Hermann Stillingsvej-området. Der er allerede i dag fastsat kriterier, der giver fortrinsret til boligsøgende i beskæftigelse og med uddannelse for de udsatte boligområder (Glarbjergvej-området og Gl. Jennumparken). Disse kriterier revideres og udvides til også at omfatte Hermann Stillingsvej-området. Der er indgået en aftale om anvendelse af reglerne om kombineret udlejning i Glarbjergvej-området. Det

aftales endvidere, at Randers Kommune skal dække omkostninger til evt. tomme lejemål som følge af kombineret udlejning.

- Taxera har som en del af rammeaftalen sendt en oversigt over ejendomme med Fradrag For Forbedringer. Oversigten viser ejendommene i den rækkefølge fradraget bortfalder.
I listen vises, hvornår Fradrag For Forbedringer er tildelt (se kolonnen "Fradrag år"). Fradraget eksisterer i 30 år. Derudover vises, hvilket skatteår skatten vil stige (se kolonnen "Skatteår skat stiger").

Taxera har estimeret den forventede ejendomsskat i de år der kan blive påvirket af Fradrag For Forbedringer bortfald. Fokus er her rettet mod den forventede ejendomsskat i 2023 og 2024.

Nye vurderingsregler, usikkerhed om de fremadrettede grundskyldspromiller m.m. gør det for usikkert for Taxera at spå om de forventede ejendomsskatter for efterfølgende skatteår.

Taxera har identificeret en afdeling i A/B Andelsbo, der kan se frem til stigninger i ejendomsskatten. Det er afdeling 02, hvor skatten for 2022 er på 83.331 kr., men forventes at stige til 90.186 kr. i 2023 (en forventet stigning på 6.855 kr.). I afdeling 13 forventer Taxera ikke nogen stigning, da ejendomsskatten fortsætter med at være 239.929 i både 2023 og 2024.

- Årsrapport omkring forebyggelse af udsættelser og økonomisk rådgivning fra økonomisk boligsocial medarbejder Mads Bjerre.

b) Budgetkontrol pr. 31. marts 2022

Der orienteres om boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. marts 2022

c) Tomgang mv. pr. 30. april 2022

Der orienteres om status for tomgang mv. pr. 30. april 2022

Bilag

- Orientering fra Taxera om bortfald i fradrag.
- Årsrapport omkring Forebyggelse af udsættelser og økonomisk rådgivning
- Budgetkontrol pr. 31. marts 2022
- Oversigt over tomgang mv. pr. 30. april 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

a) ARK redegjorde for pkt.

- **AR spørger om status på IT- udvalget, da RandersBolig har fået en ny hjemmeside.**
KTH oplyser, at møderne har været suspenderet i forbindelse med COVID-19 pandemien, men hvis der er behov for det, vil udvalget kunne indkaldes til møder.

- **Randers Kommune har åbnet op for fleksibel og kombineret udlejning fra 28. februar 2022.**

Dette er en konsekvens af ændring af ALL, der gør det muligt for kommunerne, at anvende fleksibel udlejning i udsatte områder, hvor beboerne skal opfylde en del økonomiske og sociale kriterier for, at flytte ind.

For Randers Kommunes vedkommende er der valgt to kriterier:

- a) Mindst en i husstanden skal have 25 timers arbejde om ugen.**
- b) Mindst en i husstanden skal være under uddannelse.**

Andelsbo har ikke udsatte områder, men hvis situationen ændrer sig, er der mulighed for kombineret og fleksibel udlejning.

- **Administrationen har modtaget en orienteringsmail fra Taxera, med en oversigt over ejendomme med fradrag for forbedringer.**

Fokus er rettet mod 2023 og 2024. I denne mail fremgår det, at afdeling 2 kan se frem til en stigning på knap 7.000 kr.

Taxera undersøger stadig, hvorvidt skatten er fastsat korrekt og de kontakter os, hvis de vurderer, at der skal køres en klagesag.

- **Årsrapporten drøfter blandt andet antallet af effektive udsættelser for de sidste 2 år og de tiltag der er nødvendige for at opnå det overordnede mål, som er at forebygge udsættelser og mindske økonomisk tab.**

b) KTH redegjorde for pkt.

Der forventes et underskud på 98 tkr. i slutning af regnskabsåret.

Det sker primært som følge af renteudgifter på 100 tkr. Der er stort kurstab i regnskabet.

Negative renter på indestående har fortsat påvirket, at boligforeningen har fået negativ afkast på kapitalforvaltning i 2. kvartal.

Finansmarkedet er påvirket af krigen i Ukraine, som er en af faktorerne til at renterne er steget så meget i den sidste stykke tid.

Et andet element, som påvirkes af stigende renter er byggepriserne som er væsentlige højere end for et halvt år siden.

Der tales om reel bygge- og renoveringsstop i den almene sektor, da vi er både ramt af stigende priser og høj rente.

Selve de renoveringer, som er godkendt af beboerdemokratiet er ikke længere helt retvisende, da de er godkendt under forudsætningen af en væsentlig lavere rente.

AR efterspørger en politisk handling for så vidt angår negative renter, da vi er underlagt strenge krav fra lovgivning om at en evt. underskud afvikles inden for de tre konsekutive regnskabsår.

KTH oplyser, at der er politisk bevågenhed på området og at lovgivningen vil formentlig blive lempet i forhold til investering.

c) ARK redegjorde for punktet.

Der er ikke problemer med tomgang i boligorganisationen.

AR oplyser, at inden for den nærmeste fremtid, vil der være nogen fraflytning i Bjellerupparken.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

458. Mødekalender

Tirsdag den 30 august 2022 kl. 17:30	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 13. december 2022 kl. 17:30	Bestyrelsesmøde

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

For nuværende fastholdes de to bestyrelsesmøder.

Afhængigt af udfaldet i det ekstraordinære bestyrelsesmøde i RandersBolig i morgen, vil organisationsbestyrelsen have en dialog med de afdelinger, som har behov for tilskud til etablering af el-ladestander.

Endvidere afholder bestyrelsen selv møder om verdensmålene parallelt med RandersBolig. DB er tovholder i disse møder.

For boligorganisationen er det vigtigt, at de er bestmovers, ikke blot firstmovers.

Andelsbo fokuserer på de verdensmål, som giver mening for boligforeningen og dens beboere.

Organisationsbestyrelsen tog mødekalenderen til efterretning.

459. Eventuelt

AR orienterede kort om opgradering af bestyrelseslokale med stor skærm og et nyt bord.