

A/B Andelsbo

Referat til organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 31. august 2022, kl. 17:30

Mødested: Bjellerupparken, Klub E



Mødedeltagere

Bestyrelsen:

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

Administrationen:

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

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-22
1	Teglvej 20-30	24	863
2	Teglvej 29-35	24	631
3	Teglvej 17-27	6	732
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	935
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	449
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	888
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.073
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	951
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	980

Dagsorden

Side

464.	Godkendelse af dagsorden	4
465.	Godkendelse af referat.....	4
466.	Revisionsprotokol.....	4
467.	Godkendelse af fugtrenovering i afdeling 3.....	5
468.	Orientering fra drifts- og projektafdeling.....	6
469.	Orientering fra formanden	9
470.	Orientering fra administrationen	10
471.	Mødekalender	12
472.	Eventuelt.....	13

464. 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.

Fremover vil organisationsbestyrelsen have sendt dagsorden samt bilag i samme invitationsmail, som forvaltningen sender ud.

465. Godkendelse af referat

Referaterne fra bestyrelsesmøde af den 10. maj 2022 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 16. maj 2022.

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger eller rettelser til de udsendte referater. Referaterne er godkendt og underskrevet i Penneo.

Organisationsbestyrelsen har afholdt et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 14. juni 2022, hvor bæredygtighed og el ladestandere blev drøftet.

Referatet er sendt til godkendelse og underskrift i Penneo

Indstilling

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

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet i Penneo.

BR har allerede godkendt tre gange. Administrationen undersøger det med Penneo.

466. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Revisionsinstituttet har været på uanmeldt beholdningseftersyn den 27. juni 2022.

Eftersynet har ikke givet anledning til bemærkninger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Mail fra RI

Referat/Beslutning
Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

467. Godkendelse af fugtrenoivering i afdeling 3

Afdeling 3 har på det ekstraordinære afdelingsmøde af den 24. maj 2022 godkendt fugtrenoivering mellem lejlighedskel 19 og 21.

Renoveringen indebærer en huslejestigning på 18,9%, hvorefter deres huslejeniveau vil ligge på 838 kr. pr. m² pr. år.

Selve renoveringen bliver således finansieret via et eksternt lån og dette resulterer i en huslejestigning, som afdelingen selv bærer.

Det realkreditlån, som fremgår af forkalkulationen, forventes optaget med variabel rente på dagskurs og er således et øjebliksbillede.

Administrationen sætter arbejdet i gang ved at indhente de relevante myndighedsgodkendelser.

I henhold til lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3 skal huslejestigning, som overstiger 5 % som følge af forbedringsarbejder godkendes af kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdeling 3's beslutning om fugtrenoivering samt godkender indsendelse af huslejestigning til kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Bilag

- Sagsfremstilling som fremlagt på det ekstraordinære afdelingsmøde
- Kopi af forkalkulation fugt renovering afd. 3

Referat/Beslutning
ARK redegjorde for punktet.

Der var drøftelse i bestyrelsen omkring de muligheder, som afdelingen før har stemt nej til.

Der er ikke tilstrækkelige midler i afdelingen til at gennemføre renoveringen uden ekstern finansiering.

AR påpegede i den forbindelse afdelingens sårbarhed, fordi det er så lille en afdeling.

JR undrede sig over, at alle skulle betale, selv om det kun er to boliger der fugtrenoiveres.

KTH oplyser, at det er fremgangsmåden med renoveringen af almene boliger. Alle hjælper alle, for på et tidspunkt bliver det ens tur.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdeling 3's beslutning samt godkendte indsendelse af huslejestigning til kommunalbestyrelsen til godkendelse.

468. Orientering fra drifts- og projektafdeling

Der orienteres om nyt fra drifts- og projektafdelingen, herunder bl.a.:

a) Markvandring

Der er i maj 2022 afholdt markvandring i boligorganisationens afdelinger, for derigennem at afstemme og ajourføre drifts- og vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i de enkelte afdelinger.

De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2022/23, som vist i skemaet nedenfor. Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2023/24.

Andelsbo afdeling	Henlæggelser konto 120, 22/23	Henlæggelser konto 120, 23/24	Difference	%
<u>1</u>	503.000	514.000	11.000	2,2
<u>2</u>	473.000	508.000	35.000	7,4
<u>3</u>	147.000	150.000	3.000	2,0
<u>4</u>	545.000	559.000	14.000	2,6
<u>Bjp.</u>	3.497.000	3.189.000	-308.000	-8,8
<u>10</u>	321.000	328.000	7.000	2,2
<u>11</u>	568.000	582.000	14.000	2,5
<u>12</u>	408.000	419.000	11.000	2,7
<u>13</u>	1.218.000	1.222.000	4.000	0,3
<u>14</u>	455.000	466.000	11.000	2,4
<u>15</u>	381.000	390.000	9.000	2,4
<u>16</u>	389.000	390.000	1.000	0,3

b) Vagtplan for ejendomsfunktionærer mv.

Nærværende underpunkt er et opfølgingspunkt fra bestyrelsesmødet den. 15. marts 2022.

- **Opfølgning i forbindelse med sæsonstart for ibrugtagning af robotplæneklippere.**

Indførelsen af robotplæneklippere har resulteret i besparelse i tidsforbrug pr. uge på ca. 6 timer i 8 måneder om året.

Disse besparede timer er konverteret til brug for beboerservice, mangellister og lignende.

Det beregnede tidsforbrug til hhv. græsklipning og beboerservice efter implementering af robotplæneklipperne, er retvisende i forhold til det faktiske gennemsnitlige tidsforbrug, set over et år.

Aftalen med firmaet er at robotplæneklipperne sættes i gang ved sæsonstart og afhentet ved sæsonafslutning.

Administrationen kan oplyse, at pga. hævværk i Bjellerupparken har nogle af robotplæneklipperne været ud af drift i et stykke tid. Dette har resulteret i, at medarbejderne i denne periode også har udført græsslåning i deres arbejdstid. Ejendomsmesteren har den 11. august 2022 oplyst, at robotplæneklipperne fungerer igen.

- **Opfølgning i forbindelse med vinterberedskab**

I forbindelse med implementering af tiltag for at overholde krav til effektiv drift, i 2018, blev det interne vinterberedskab i weekenderne, reduceret fra to ejendomsfunktionærer til en ejendomsfunktionær.

Der har således siden, været 1 ejendomsfunktionær på vinterberedskabsvagt i weekenden.

Inden vintersæsonen, udarbejder driftscenteret en vinterberedskabsplan, hvor boligorganisationens ejendomsfunktionærer, fordeler weekenderne mellem sig.

I tilfælde af kraftigt snefald, er der indgået aftale med en entreprenør, som på baggrund af kortmateriale, kan udføre sne- og glatførebekæmpelse i boligorganisationens afdelinger.

Den vagthavende ejendomsfunktionær, tilkalder ekstern hjælp, såfremt dette skønnes nødvendigt.

Der er fokus på afdelingernes økonomi i forhold til glatførebekæmpelse. Det er således kun i tilfælde af kraftigt snefald og når det skønnes nødvendigt, der tilkaldes ekstern hjælp til sne- og glatførebekæmpelse.

Ejendomsfunktionærerne påbegynder glatførebekæmpelse, ved arbejdstidens start, kl. 7.00.

Ejendomsfunktionærernes arbejdstid er jævnt ansættelseskontrakterne placeret mellem kl. 7.00-17.00, medmindre andet aftales med ledelsen.

Ifølge den gældende overenskomst mellem DE og BL, kan den daglige arbejdstid dog tilrettelægges som en sammenhængende arbejdsdag som skal lægges i tidsrummet kl. 06.00 – 20.00 mandag til fredag.

Der vil således være mulighed for, at der kan aftales arbejdstid med start fra kl. 6.00. Uvæsentlige ændringer i den aftalte arbejdstid, skal ske med 3 ugers varsel.

Såfremt boligorganisationen ønsker, at ejendomsfunktionærerne har differentieret arbejdstid i vinterhalvåret, således at nogle ejendomsfunktionærer møder kl. 6, kan dette implementeres til opstart til den kommende vintersæson.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning, samt beslutter hvorledes der skal være differentieret arbejdstid i vinterhalvåret for ejendomsfunktionærerne.

Referat/Beslutning

ARK redegjorde for punktet.

- a) **Drifts- og vedligeholdelsesbudgettet øges for de fleste afdelinger.**

KTH oplyser, at vi skal være opmærksomme på forhøjede driftsudgifter, pga. af det store negative afkast. Generelt er det en positiv ting, at henlæggelserne øges.

b)

- **Organisationsbestyrelsen oplyser, at robot plæneklipperne ikke fungerer tilfredsstillende.**

BR oplyser, at i bygning D fungerer robotplæneklipperen stadigvæk ikke.

JR tilføjer, at robotplæneklipperne i hendes afdeling kører uafbrudt døgnet rundt.

AR tilføjer, at samtlige robotplæneklippere burde køre fra kl. 07. til 18, men tiderne bliver ikke overholdt.

Dette er oplevelsen i de afdelinger der har robotplæneklippere.

Organisationsbestyrelsen har en forventning om, at problemet bliver bragt i orden. Driften må henvende sig de afdelingsbestyrelser, hvor afdelingen har en robotplæneklipper og finde en løsning.

- **AR oplyser, at der altid er problemer med sort is og fald i afdelingerne.**

Det er derfor vigtigt, at nogle ejendomsfunktionærer møder tidligere i vinterhalvåret, for at strø salt.

KTH kan godt forstå bestyrelsesmedlemmernes bekymringer omkring snefald, men sidste år var en undtagelse.

Det sker ikke tit i Danmark, at der falder så store snemængder på så kort tid.

AR er enig med KTH, men påpeger samtidig, at det er en vigtig signalværdi at sende til beboerne, at ejendomsfunktionærerne møder tidligt i vinterhalvåret og er med til at salte og dermed når at reagere før gamle mennesker falder og slå sig.

BR og DB ser gerne, at der bliver stillet en spand med salt uden for afdelingernes hoveddør, således man selv kan salte.

Der var enighed i bestyrelsen omkring muligheden for differentieret arbejdstid for ejendomsfunktionærerne i vinterhalvåret.

Bestyrelsen besluttede, at der skal være differentieret arbejdstid for 1 eller 2 ejendomsfunktionærer fra kl. 06. i hverdagene. Det skal varsles med tre uger, at nogle af dem skal møde tidligere.

Der skal ikke laves om på arbejdstiderne i aftentimerne og weekenderne. Man kan med fordel saltes omkring kl. 16 på hverdage før man tager hjem.

Bestyrelsen vil lade det være op til driften, om der skal være en eller to ejendomsfunktionærer, som kan møde tidligere.

Ydermere må driften selv styre, hvornår ejendomsfunktionærerne starter med at salte.

Fortov skal prioriteres frem for stier da det er primært der den største risiko for fald er. Stier og lignende må vente til senere på dagen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning, samt besluttede at ejendomsfunktionærerne skal have differentieret arbejdstid i vinterhalvåret.

469. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

AR informerede om mødet om sammenlægning i RandersBolig regi.

AR er fortaler for sammenlægning og mener at man i det mindste skylder beboerne at undersøge om det ville være den bedste løsning.

Der er ingen tvivl om, at sammenlægning af alle de boligselskaber, som RandersBolig administrerer, vil betyde, at man økonomisk opnår en stor besparelse. Man sparer moms, men kan også effektivisere en del mere end tilfældet er i dag.

AR oplyser endvidere at processen kan tage mange år. Der er en del forhold, der skal undersøges grundigt og nogle forhold helt ind i detaljer.

En af RandersBoligs egne solstrålehistorier er, sammenlægning af to mindre boligforeninger under Boligforeningen Kronjylland. Det er gået gnidningsfrit. Dette bakkes også op af KTH.

JR spørger om, hvorvidt afdelingernes økonomier holdes adskilt i tilfælde af sammenlægning.

KTH oplyser, at afdelingerne er en selvstændig enhed og at afdelingernes midler ikke berøres af en fusion.

AR informerer, at det første møde var et opstartsmøde og han ser frem til det næste møde hvor der skal nedsættes et udvalg, der skal arbejde videre med processen.

BR spørger om, hvordan medbestemmelsen vil fordeles, da AB Andelsbo er et lille boligselskab sammenlignet med de andre.

DB siger, at det må være formandens pligt at informere grundigt om indflydelsesfordeling.

BR har et ønske om, at man fra starten er åben om både fordele og ulemper ellers står han af.

Der er enighed i bestyrelsen om, at AB Andelsbo vil beholde deres medbestemmelse uændret.

DB foreslår at invitere både boligforeninger der har haft en problemfri sammenlægning og nogen med knap så gode erfaringer.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

470. Orientering fra administrationen

a) Der orienteres om nyt fra administrationen

b) Budgetkontrol pr. 30. juni 2022

Der orienteres om boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. juni 2022

c) Tomgang mv. pr. 31. juli 2022

Der orienteres om status for tomgang mv. pr. 31. juli 2022

Bilag

- Budgetkontrol pr. 30. juni 2022
- Oversigt over tomgang mv. pr. 31. juli 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat/Beslutning

- a) Pia Camin er gået på barsel. Hun har fået en lille pige. Louise Justesen, vores tidligere praktikant, er ansat som Pias barselsvikar.**

Hanne Pedersen, forvaltningssekretær i RandersBolig har valgt at gå på efterløn fra 1. september 2022, efter 33 år.

Fra den 15. august er der ansat en ny direktionskonsulent. Hun hedder Susanne Linaa og kommer fra BL.

Lis Solsbæk, som har været vikar i Boligbutikken, starter som boligrådgiver fra 1. september 2022.

Genhusningskonsulent, Christina Lund, som er pt. sygemeldt, har valgt at fratræde sin stilling pr. 30. november 2022.

Med afsæt i det, har RandersBolig lavet en omstrukturering således, at genhusningskonsulentens arbejde er fordelt mellem 5 medarbejderne i Boligbutikken.

Genhusning betyder meget for beboerne oplyser AR, som erfaret under helhedsplanen i Bjellerupparken.

Vores udlejningschef Jeanet Hauschildt har valgt at stoppe pr. 30. september. Administrationen er i gang med rekruttering af en ny chef.

Den 1. september 2022 starter en ny kontorelev, Zino Taher på Marsvej.

Der bliver afholdt et Temamøde om el ladestandere den 4. oktober 2022.

AR kritiserer den bureaukratiske proces om etablering af el ladestandere.

Han kan ikke forstå, hvorfor Clever skal sende en kontrakt til afdeling 6, når organisationsbestyrelsen allerede har godkendt en rammeaftale.

Administrationen undersøger det og vender tilbage.

b) KTH redegjorde for punktet.

Der forventes et underskud på 292 t.kr. som følge af negative renter.

Boligforeningen har pr. 30. juni 2022 realiseret et tab på ca. 3.4 mio. kr., som følge af de massive rentestigninger og faldende kurser på obligationer.

Der er en bekymring i RandersBolig omkring dette, da det negative afkast bliver bogført i afdelingerne og underskud skal afvikles inden for tre år. Dette vil på sigt betyde huslejestigninger.

KTH og økonomichefen har drøftet muligheden for at ansøge om fristforlængelse af underskudsafvikling. Tilsynet er også informeret kort om det.

KTH oplyser, at der er politisk bevågenhed på området, som det blev drøftet under BL's Topledertræf, hvor en mulig lovændring kan være på vej.

Lovændringen vil gøre det muligt, at man fremover ikke skal udgiftsføre urealiserede kurstab.

BR siger, at det er snart slut med negative renter som oplyst fra central banken.

De massive rentestigninger gør det også svært at gennemføre renoveringer i afdelingerne, da priserne har været på himmelflugt og beregninger og forudsætninger for lånoptagelse ikke er retvisende længere.

Tilskud fra trækingsretten m.v. og i sidste udvej aflysninger og byggestop kan være et nødvendigt onde.

- c) ARK redegjorde for punktet. Der er ikke tomgang i Andelsbo for nuværende, hvilket er meget positivt.

Organisationsbestyrelsen er undrende over, hvorfor der er så højt elforbrug i en af de tomme boliger.

Administrationen undersøger det og vender tilbage.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

471. Mødekalender

Tirsdag den 13. december 2022 kl. 17:30	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 31. januar 2023 kl. 17:30	Bestyrelsesmøde (foreløbig)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog mødekalenderen til efterretning.

AR oplyser at næste bestyrelsesmøde skal afholdes i driftscentret, ligeledes styringsdialogmødet med Tilsynet.

ARK informerer kommunen om ændring af lokation herom.

Med hensyn til forplejning foreslår organisationsbestyrelsen at undersøge om vi kan have en konto hos Mister Mums.

Organisationsbestyrelsen ønsker at støtte lokalt.

Administrationen undersøger dette og vender tilbage.

472. Eventuelt

DB informerer om gårsdagens boligkonference, som omhandlede en by med blandet boligbyggeri.

Et rigtig godt og lærerigt møde med gode erfaringsudvekslinger fra blandt andet Aalborg universitet og direktøren fra senior boligselskabet. Dette var meget interessant. Noget der kunne være relevant for RandersBolig

KTH oplyser, at organisationsbestyrelsen kan begynde at tænke på, hvor de tænker at der skal bygges noget nyt, ifm. nye byggekvoter om tre år. Det er jer som beboere, der har lokalkendskabet.

DB var yderligere imponeret af de mia. beløb som RandersBolig har i Pipeline. Der er tre store helhedsplaner i gang.

BR efterspørger en plan for plejehjemmet. Hvad er situationen med projektet? Måske noget vi kan drøfte med tilsynet.

Ligeledes planen med børnehaven og vuggestuen. Der er rygter om hvad kommunens plan er, men tilsynet oplyser, at det er ikke noget de har med at gøre.