

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 13. december 2022 kl. 17.30

Mødested: Driftscentret, Bjellerupparken



Mødedeltagere

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

473.	Godkendelse af dagsorden	4
474.	Godkendelse af referat	4
475.	Revisionsprotokol	4
476.	Administrationsgrundlag for den sociale boliganvisning	4
477.	Tilmelding til fælles whistleblowerordning	7
478.	Fremtiden for RandersBolig	8
479.	Revurdering af renoveringsoversigten	9
480.	Redegørelse omkring processen for etablering af el ladestandere.	13
481.	Styringsdialogmøde med Randers Kommune 2022.....	15
482.	Ændring i opkrævning af antal lejemålsenheder	16
483.	Orientering fra formanden	16
484.	Orientering fra administrationen	17
485.	Mødekalender	19

473. 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

Indledningsvis informerer AR, at DB tager formandskabet et par måneder, pga. personlige årsager.

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.

474. Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet den 31. august 2022, er udsendt til bestyrelsen 2. september 2022.

Administrationen har ikke modtaget ændringer eller rettelser til referatet.

Bestyrelsen har godkendt og underskrevet referatet i Penneo.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/ Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

475. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen fremlægges til orientering.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/ Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

476. Administrationsgrundlag for den sociale boliganvisning

RandersBolig og Randers kommune har tidligere indgået en aftale om et administrationsgrundlag ift. den boligsociale anvisning i Randers kommune.

Som en del af aftalegrundlaget er endvidere indgået aftaler om kombineret og fleksibel udlejning i visse af RandersBoligs boligområder.

Formålet er at sikre at det er muligt at stille en egnet bolig til rådighed for kommunens borgere.

RandersBoligs bestyrelse behandlede d. 14. oktober 2022 sagen, og besluttede her at anbefale aftalen til de enkelte boligorganisationer. RandersBoligs bestyrelse understreger i den forbindelse, at det er vigtigt at der ved en endelig tiltrædelse af aftalen, er en kendt slutdato.

Endvidere at man fra kommunens side er opmærksom på ikke at skabe nye socialt belastede boligområder. Der skal/bør således etableres kommunale støttefunktioner i boligområderne til de beboere, som måtte have behov for dette.

Aftalegrundlaget

Randers kommune får i den nuværende aftale, med RandersBolig, stillet hver 4. ledige bolig til rådighed uanset størrelse, huslejeniveau m.v.

Randers Kommune har d. 08.09.22 fremsendt et ændringsforslag til den nuværende aftale.

I ændringsforslaget fraviges reglen om hver 4. bolig. Dette på baggrund af et ønske fra Randers kommune om at få tilbud om flere billige boliger til den sociale boliganvisning. Således ønsker Randers Kommune fremadrettet:

- At få tilbudt hver 3. bolig med en husleje under 4000 kr. pr. måned inkl. forbrug
- At få tilbudt hver 6. bolig med en husleje mellem 4000 – 6000 kr.pr. måned inkl. forbrug.

Der er i skrivende stund ikke data til rådighed i forhold til hvad ovenstående forslag mere konkret betyder for RandersBolig og de berørte boligområder, ligeledes i forhold til antallet af boliger som tilbydes til den sociale boliganvisning. Administrationen vil efterse denne eller medbringe informationen til bestyrelsesmødet.

Det bemærkes dog jævnfør ovenstående forslag, at det for RandersBolig er et væsentligt konkurrenceparameter, at RandersBolig også selv kan stille billige boliger til rådighed for RandersBolig egen venteliste/egne beboere.

Styring af beboersammensætning

Randers kommune foreslår at indføre nogle dynamiske afskæringskriterier til brug for den sociale boliganvisning i boligområder med mere end 750 beboere. Dette bl.a. med henblik på. at kunne være på forkant med udviklingen i de forskellige boligområder. Konkret betyder det at kommunen vil åbne/lukke for anvisning til bestemte boligområder afhængigt af beboersammensætningen i pågældende område.

Indføres dette vil det formentligt bl.a. medføre at kommunen i mindre grad vil få tilbudt boliger til den sociale boliganvisning, som reelt ikke kan bruges, som følge af kombineret/fleksibel udleje, kriterier for diverse boliglister (udsatte boligområder, forebyggelsesområder, omdannelsesområder) m.v.

I dag tilbydes boliger tilfældigt i forhold til hvilke boliger der måtte være ledige – Kommunen kan således få tilbudt en bolig som reelt ikke kan bruges til den forventelige målgruppe som følge af enten huslejeniveau eller status i forhold til uddannelse/arbejde.

Samarbejdsfora

Randers Kommune foreslår at der etableres 1 – 2 nye samarbejdsfora. En **Embedsmandsgruppe** med repræsentanter fra kommunen, de almene boliger og private udlejere.

Som en del af indsatsen for at skaffe flere boliger til den sociale boliganvisning ønsker Randers Kommune at indgå et samarbejde med private udlejere, som vil stille boliger til rådighed for den sociale boliganvisning. Kommunen tænker herved at kunne stille en bolig til rådighed for borgere som ellers ikke kan få anvist en almen bolig, som følge af kriterierne for udsatte boligområder eller forebyggelsesområder.

Embedsmandgruppen tænkes at mødes 2 gange årligt. Endvidere et Boligforum med repræsentanter fra de almene boligbestyrelser og embedsværk, repræsentanter fra de private udlejere, repræsentanter fra kommunen samt bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan og parallelsamfundsindsatsen. Boligforum tænkes at mødes 1 gang årligt.

Den videre proces

Såfremt de enkelte organisationsbestyrelser godkender forslaget til administrationsgrundlag for den sociale boliganvisning, vil administrationsgrundlaget blive sendt til endelig godkendelse i kommunalbestyrelsen i Randers kommune.

Indstilling:

- Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender forslag til administrationsgrundlag for den sociale boliganvisning.

Bilag

- Udkast til aftale mellem RandersBolig og Randers Kommune

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for pkt.

Ikke særlig relevans for AB Andelsbo, da kommunen normalt ikke anviser til AB Andelsbos boliger.

Aftalen mellem RB og RK giver mulighed for at kommunen kan anvise til nogle billige og mellembillige boliger.

Organisationsbestyrelsen drøftede fordele og ulemper.

KTH supplerer med, at dem der har været medlem i mange år, er ikke interesseret i de billige boliger, de vil helst have de gode boliger, som også er dyrere.

JR nikker genkendende, da hun selv står i venteliste til en større lejlighed.

AR siger, at hvis man åbner op for muligheden, vil man også risikere at modtage udfordrede beboere.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til administrationsaftale for den sociale boliganvisning.

477. Tilmelding til fælles whistleblowerordning

Landsbyggefonden (LBF) har i 2021 indgået en rammeaftale med advokatfirmaet Kromann Reumert om en fælles whistleblowerordning. LBF afholder udgifterne til Kromann Reumert i forbindelse med etablering og løbende administration af whistleblowerordningen. Ordningen giver mulighed for til op til 5 timers rådgivning pr. indberetning, i forhold til hvordan en indberetning skal håndteres, betalt af LBF – ved behov for yderligere hjælp/rådgivning afregnes særskilt til Kromann Reumert.

Ved tilmelding skal boligselskaberne tilmeldes ordningen enkeltvist, men RandersBolig kan stå for tilmeldingen på vegne af boligselskaberne.

Tilmeldes et boligselskab ordningen skal der udpeges 2 betroede medarbejdere, som skal være Kromann Reumert behjælpelige med indberetninger. De 2 medarbejdere udvælges fra RandersBolig.

Indstilling:

- Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter og tilmelder sig til den fælles whistleblowerordning.

Referat/Beslutning

ARK redegjorde for punktet.

Den nye danske whistleblowerlov trådte i kraft december 2021 og det er et krav, at også virksomheder med mindst 50 medarbejdere etablerer en whistleblowordning senest 2 år efter ikrafttrædelse af loven.

LBF har tiltrådt en rammeaftale med advokatfirmaet Kromann Reumert.

Ifølge den fælles whistleblowerordning har medarbejdere og valgte mulighed for at indberette ulovlige og bekymrende forhold.

Her er fokus primært på indberetning af økonomisk bedrageri, men det er ikke kun begrænset hertil.

Hvis boligforeningen tiltræder ordningen, kan man søge sparring og rådgivning hos Kromann Reumert for 5 timer for hver indberetning.

Yderligere timer hertil beregnes særskilt og boligforeningen skal selv betale.

Hvis AB Andelsbo beslutter at være en del af den fælles ordning, indgås der en aftale med Kroman Reumert, hvor RB påtager sig af den administrative og praktiske del.

KTH supplerer med, at det er den enkelte organisation, der kan melde sig til den fælles ordning.

Det er frivilligt, men RandersBolig anbefaler, at boligorganisationen tiltræder ordningen.

AR efterspørger information omkring muligheden for at anvende ordningen, når alle har tiltrådt whistleblower ordning.

Administrationen sender information rundt til 7 boligforeninger, når alle har tiltrådt ordningen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tiltræde den fælles whistleblower ordning.

478. Fremtiden for RandersBolig

Organisationsbestyrelserne for boligorganisationerne i RandersBolig var den 22. august 2022 samlet til et debatemøde med henblik på at drøfte fremtiden for RandersBolig.

Spørgsmålet om dannelsen af en Boligorganisation via en sammenlægning/fusion af boligorganisationerne, som pt. samarbejder i RandersBolig blev drøftet. Hvad er fordele og ulemper ved en fusion, hvordan stilles de enkelte boligområder/-afdelinger og hvad betyder det for økonomien for den enkelte beboer og for boligorganisationen som helhed.

Mødet den 22. august 2022 var et indledende møde med henblik på at "lodde stemningen" hos de enkelte boligorganisationer. Bestyrelsen for RandersBolig er styregruppe for den videre proces i forhold til spørgsmålet om fremtiden for RandersBolig, og vil på de kommende bestyrelsesmøder arbejde med sagen.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen i A/B Andelsbo drøfter spørgsmålet om fusion ved at tage udgangspunkt i beboernes og boligorganisationens bedste.

Referat/Beslutning

AR er klart tilhænger af fusioneringen.

AR mener, at fusionering er en fornuftig beslutning. Momsbesparelse vil være en direkte konsekvens af fusionering. Udover det, vil man kunne spare på personaleudgifter og/eller bruge personale mere effektivt.

RandersBoligs bestyrelse arbejder hen imod en fusionering. Den største hindring er dem, der er bange for nyt, men det er svært at mærke stemningen lige nu.

DB mener, at boligorganisationen skal kunne klædes bedre på, ligesådan repræsentantskabet. Han tilføjer, at en fusionering er vejen frem, med BF Kronjylland som eksempel.

Bestyrelsen beslutter at afholde et møde en gang i januar for at drøfte fordele og ulemper ved sammenlægning og arbejde videre med ideen om sammenlægning.

KTH opfordrer bestyrelsen til at deltage til temamødet, den 17. januar, hvor man vil invitere to boligselskaber, hvori den ene er lykkedes med sammenlægning og den anden ikke.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

479. 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.

Afsluttede renoveringssager i boligorganisationen

Afdeling 4 har afsluttet udskiftning af vinduer, terrassedøre, kælderdøre, hulmursisolering og radiatorer. Byggeregnskab, forklaring til byggeregnskab og den kommunale godkendelse vedlægges som bilag.

Renoveringsoversigten for oktober 2022

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. oktober 2022 ser, med udgangspunkt i det seneste kendte erfaringspriser, ud som følger:

Meget presserende renoveringer				
Afdeling	Projekt	Pris på projektet	Huslejeniveau 2022/23 i kr./m ² /år	Forventet år
2	Udskiftning af tagbelægning, køkken og bad, tekniske installationer, ventilation. Er godkendt på afdelingsmøde	11.300.000	630.66	2023
11	Udskiftning af tekniske installationer	3.000.000	449,19	2023-2024
11	Renovering af tage inkl. Gavlbeklædning	14.100.000	449,19	2023-2024
11	Udskiftning af vinduer og y derdøre	3.800.000	449,19	2023-2024
13	Udskiftning af vinduer og facadedøre	5.500.000	887,56	2023

Presserende renoveringer				
Afdeling	Projekt	Pris på projektet	Huslejeniveau 2022/23 i kr./m ² /år	Forventet år
14	Udskiftning af vinduer	1.500.000	1.073,56	2024

Ikke presserende renoveringer				
Afdeling	Projekt	Pris på projektet	Huslejeniveau 2022/23 i kr./m ² /år	Forventet år
13	Renovering af køkkener	6.400.000	1.073,56	2025
15	Udskiftning af facadedøre og vinduer	1.400.000	950,94	2026
16	Udskiftning af facadedøre og vinduer	1.700.000	979,63	2028

Særlige renoveringer				
Afdeling	Projekt	Pris på projektet	Huslejeniveau 2022/23 i kr./m ² /år	Forventet år
3	Opstigende grundfugt		732,07	2023
10	Børnehavebygninger. Nedrivning?			?

Igangværende renoveringer				
Afdeling	Projekt	Pris på projektet	Huslejeniveau 2022/23 i kr./m ² /år	Forventet år
6	Vinduer, altandør i hver bolig samt køkkengulv. Reguleringsmidler fra helhedsplan		800,84	2022

Iværksatte renoveringssager i boligorganisationen

Afdeling 2

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

På ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 2, den 9. november 2021, omkring iværksættelsen af udskiftningen af tagbelægning, efterisolering af klimaskærm samt udskiftning af køkken, bad og installation blev renoveringen godkendt.

Desværre står vi for tiden i en situation, hvor priserne er steget markant inden for stort set alle områder – således også i byggebranchen.

På denne baggrund har administrationen ved RandersBolig gennemgået og drøftet økonomien i allerede godkendte, men endnu ikke igangsatte renoveringsprojekter i selskabets syv boligorganisationer.

Et renoveringsprojekt må ikke medføre en huslejestigning, der overskrider dét, der er godkendt på afdelingsmødet.

Prisudviklingen giver imidlertid anledning til at mene, at de forestående renoveringsprojekter ikke – som situationen ser ud lige nu – kan gennemføres inden for den godkendte projektøkonomi og deraf følgende huslejestigning.

Som følge heraf anbefaler RandersBolig administration at udsætte en række allerede godkendte renoveringsprojekter – herunder renoveringsprojektet omfattende udskiftningen af tagbelægning, efterisolering af klimaskærm samt udskiftning af køkken, bad og installation.

Prisudviklingen følges løbende, og igangsættelse af de udsatte renoveringsprojekter tages op til fornyet drøftelse senest i forsommeren 2023.

Afdeling 3

Sagen blev behandlet på bestyrelsesmødet den 31. august 2022, hvortil henvises.

Afdeling 11

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

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

Forventningen er, at det ekstraordinære afdelingsmøde afholdes i løbet af 2023.

Prisudviklingen følges løbende, og igangsættelse af renoveringsprojektet tages op til fornyet drøftelse senest i forsommeren 2023

Indstilling:

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender renoveringsoversigten fra november 2022 for A/B Andelsbo, samt godkender byggeregnskabet for afdeling 4.

Bilag

- Godkendelse af byggeregnskab fra Randers Kommune for afdeling 4
- Underskrevet byggeregnskab for afdeling 4
- Byggeregnskab for afdeling 4
- Info omkring udsættelse af godkendte renoveringsprojekter

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for punktet.

De projekter, som allerede er godkendt af beboerdemokratiet tages op løbende på grund af den usikkerhed, der er forbundet med de høje priser, som påvirker afslutning af projekterne.

Afd. 2 renovering er pt. udsat som følge af prisudvikling, men administrationen tager det op til fornyet drøftelse i 2023.

Det præciseres at de angivne årstal for gennemførelse af renoveringsprojekterne ikke kan forventes overholdt i alle tilfælde. Det skyldes de nuværende priser og inflationen, som vi oplever i øjeblikket.

AR opfordrer til, at årstal og lignende i renoveringsoversigten revideres således, at de er mere retvisende.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet for afdeling 4, samt renoveringsoversigten fra november 2022 med forbehold for, at der kommer en regulering på årstallene.

480. Redegørelse omkring processen for etablering af el ladestandere.

Indledningsvis er det vigtigt at bemærke, at AB Andelsbo bestyrelse har drøftet grøn omstilling og verdensmål siden 2020.

Som en naturlig konsekvens heraf, har bestyrelsen ligeledes haft et ønske om etablering af el ladestandere i mange måneder før RandersBolig godkendte rammeaftalen.

Emnet blev drøftet på bestyrelsesmødet den 1. februar 2022, hvor bestyrelsen udtrykker deres utilfredshed med håndteringen af deres forespørgsel om at anbefale en egnet leverandør til el ladestandere.

På daværende tidspunkt blev bestyrelsen informeret om, at RandersBolig var i gang med at undersøge mulighederne om en fælles løsning om el ladestandere for samtlige boligorganisationer.

Endelig rammeaftale var klar til godkendelse i RandersBolig i maj 2022. Rammeaftalen omkring el ladestandere er godkendt af bestyrelsen i RandersBolig den 11. maj 2022.

Den 14. juni 2022 afholdte organisationsbestyrelsen et ekstraordinært bestyrelsesmøde, hvor rammeaftalen blev godkendt for AB Andelsbo.

På bestyrelsesmødet, den 31. august 2022, påpegede organisationsbestyrelsen endnu engang, at hele denne proces har været meget bureaukratisk. For bestyrelsens vedkommende, har punktet haft interesse og været drøftet i mere end et år.

Bestyrelsen har forventet, at etablering af el ladestandere ville gå i gang hurtigt efter godkendelse af rammeaftalen den 14. juni 2022.

RandersBolig har i mellemtiden haft korrespondancen med Clever over nogle måneder, hvor Clever skulle udforme et aftaleudkast til afdelingen. Aftalen med afdelingen er en særskilt aftale, trods godkendelse af rammeaftalen.

Udkastet til aftalen har RandersBolig modtaget den 21. september 2022. Clevers aftaleudkast indeholder en del specifikke problematikker, som man ikke har taget højde for i selve rammeaftalen, som er mere overordnet. Her havde vores driftsafdeling en del spørgsmål, som vi sendte videre til Clever den 27. september 2022.

Vi fik svar fra Clever den 5. oktober 2022. Der var dog en del spørgsmål, som stadig ikke var afklaret.

Området er nyt og kompliceret, så derfor blev der bestemt at afholde et internt møde omkring el ladestandere med udviklingskonsulenten og inspektøren for Boligselskabet af 2014, som har haft med sagen at gøre.

Mødet blev afholdt den 25. oktober 2022. Dette var blot for at klæde medarbejderne fra RandersBolig bedre på, i forhold til de kommende spørgsmål og for at have et bedre beslutningsgrundlag til selve afdelingsmødet.

AB Andelsbos bestyrelse har udtrykt utilfredshed med, at håndtering af denne sag har været meget langsom og der ikke er meldt ud til bestyrelsen som forventet jf. RandersBoligs servicestrategi.

RandersBolig beklager, at processen har været så langsom og der er gået flere måneder fra godkendelse af rammeaftalen til planlægning af afdelingsmødet.

Trods forsinkelsen, blev Bjellerupparken, den første afdeling i hele RandersBolig, som tog stilling og godkendte etablering af el ladestandere den 16. november 2022.

Indstilling:

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/ Godkendelse
AR redegjorde for punktet.

Processen har været langsom, men lærerig for både RandersBolig og AB Andelsbo. Fremover skal vi undersøge sagen grundigt fra start.

AR er tilfreds med redegørelsen fra administrationen. Bjellerupparken har som første afdeling i RB godkendt etableringen af ladestandere og arbejdet er i gang.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

481. Styringsdialogmøde med Randers Kommune 2022

Der blev den 22. september 2022 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 på A/B Andelsbo driftskontor.

På mødets dagsorden var bl.a. boligorganisationens og afdelingernes økonomi, effektiv drift, renoveringer mm.

Indstilling:

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Redegørelse fra styringsdialogmøde Randers Kommune

Referat/ Beslutning

Styringsdialogmødet med Tilsynet blev afholdt i Driftscentret.

Det var et godt møde. Der var ikke bemærkninger fra Tilsynet.

Vi drøftede blandt andet børnehavebygningerne. ARK har kontaktet kommunens tekniske afdeling efterfølgende, men har ikke hørt noget for nyligt.

ARK kontakter teknisk afdeling igen i det nye år.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

482. Ændring i opkrævning af antal lejemålsenheder

Det har været nødvendigt at gennemgå boligorganisationernes antal lejemålsenheder i EG-Bolig, til det som vi rent faktisk opkræver i afdelingerne/boligorganisationerne. Vi har opkrævet for lejemålsenheder med afrunding på antal garager/carporte til et helt antal, men i EG-Bolig bliver de registreret med komma antal. (5 garager/carporte = 1 lejemålsenhed).

Fremover opkræver vi med komma antal.

På denne måde kan vi udnytte EG-Bolig i både udskrivning af årsregnskaber/budgetter, men også bogføring af faktura som fordeles efter antal lejemålsenheder.

RandersBolig vil samlet for alle organisationer få en indtægt på administrationsbidrag på 1,4 lejemålsenheder mindre end tidligere.

Gennemgangen af antal lejemålsenheder viste endvidere at der har været fejlregistreret ift. enkelte afdelinger.

Konkret for AB Andelsbo betyder det, at vi går fra 512 lejemålsenheder til 508,6, altså 3,4 lejemålsenheder mindre. Det kan ses i det vedlagte bilag.

Ændringerne i antal lejemålsenheder træder i kraft pr. 1. oktober 2022 for AB Andelsbo.

Indstilling:

- Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Oversigt over antal lejemålsenheder for AB Andelsbo

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for punktet.

Ændringer i opkrævning af antal lejemålsenheder i RandersBolig og i AB Andelsbo betyder, at RandersBolig får 1,4 lejemålsenheder mindre end tidligere og at AB Andelsbo får 3,4 lejemålsenheder mindre end tidligere og kommer til at betale mindre administrationsbidrag.

Ændringerne er trådt i kraft pr. 1. oktober 2022.

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning.

483. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra boligorganisationen

Indstilling:

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Referat/ Beslutning

AR informerede om vinterberedskabet. Det fungerer rigtig godt. Det giver en god signalværdi, beboerne føler sig hørt og set.

Uro omkring plæneklippere, der har været forsinkelse og problemer. Driften tager det med leverandøren.

JR oplyser, at robotplæneklipperen i B blokken har en del skavanker, kører forkert over kanten mm.

Julemorgenmad for bestyrelsen afholdes den 22. december, kl. 09:00 i Driftscentret.

ARK sender invitationerne ud. Tilmeldingen foregår hos Michael.

Bestyrelsesmedlemmernes julegaver er ankommet i Driftscentret. De skal afhentes inden jul.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

484. Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

Karina T. Simonsen er ansat som den nye udlejningschef for Boligbutikken pr. 1. oktober 2022

Mette Christoffersen starter som boligrådgiver pr. 1. november 2022. Hun kommer fra en lignende stilling i AlmenBo.

Susanne Linde varetager fra 1. november 2022 Boligforeningen Kronjylland, mens Ardiana Kota fortsætter som hidtil som forvaltningskonsulent for AB Andelsbo og RAB, samtidig med, at hun også kommer til at varetage sagsbehandling af klagesager for samtlige boligselskaber under RandersBolig.

b) Budgetkontrol for A/B Andelsbo

c) Status tomgang og tab ved fraflytning

Indstilling:

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag

- Tomgang og tab ved fraflytning i A/B Andelsbo pr. 30. november 2022
- Andelsbo dispositionsprognose mm.
- Budgetkontrol pr. 30. juni 2021

Referat/Beslutning

a) KTH redegjorde for personaleforhold i RB.

b) KTH redegjorde for budgetkontrollen.

Bilaget er fra juni 2022, men KTH supplerer med det afsluttede årsregnskab.

Vi forventede et underskud på 292 t.kr. som følge af negative renter. Det faktiske underskud er på 268 tkr.

Boligforeningen har pr. 30 juni 2022 realiseret et tab på 3,4 mio. kr., som følge af massive rentestigninger og faldende kurser på obligationer.

Vi forventede et negativt afkast på 5 %, men faktisk er det på 8,5 %.

Der har været bekymring i RandersBolig omkring dette, da det negative afkast bliver bogført i afdelingerne og underskud skal afvikles inden for tre år.

Kurstab og kursgevinster videreføres normalt fra boligorganisationen ud i afdelingerne.

Da boligforeningen har haft store kurstab, vil dette kunne resultere i en situation, hvor huslejen stiger endnu mere end hos de private udlejere.

Man har politisk fundet en midlertidig løsning med ændring af driftsbekendtgørelsen omkring kursregulering i september 2022.

Med den nye løsning henføres urealiserede kurstab til henlæggelseskontoen. Dette har resulteret, at afdelingerne har fået positive renter.

Dette er en god midlertidig løsning, men hvis vi ikke få tjent de penge hjemme igen, skal man forhøje henlæggelserne og det vil alligevel resultere i huslejestigninger.

AR foreslår, at huslejen ikke sættes til 0 eller i minus i de kommende budgetforslag.

KTH er tilbøjelig til at være enig med bestyrelsen i denne henseende.

Vi har ikke fået huslejen harmoniseret. Driftsudgifter og energiomkostninger plus lønninger, som forventes at stige i det kommende år.

c) ARK redegjorde for punktet.

Andelsbo har pt. ingen tomgang. Den var en kortvarig tomgang i afdeling 2 fra 1-09-2022 til den 1-12-2022.

Bestyrelsen vil vide årsagen til den relative lange tomgangsperiode.

ARK undersøger årsagen og vender tilbage.

Administrationen skal også være opmærksom på, at renoveringen i afdeling 2 er nu udsat. Derfor skal nye beboere, ikke informeres om en kommende renovering.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

485. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2023		
Tirsdag den 31. januar 2023 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	Til godkendelse
Tirsdag den 14. marts 2023 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde før repræsentantskabsmøde	Til godkendelse
Tirsdag den 14. marts 2023 Efter repræsentantskabsmøde	Konstituerende bestyrelsesmøde	Til godkendelse
Tirsdag den 9. maj 2023 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	Til godkendelse
Tirsdag den 29. august 2023 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde afholdes som Teams møde	Til godkendelse
Tirsdag den 24. oktober 2023 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	Til godkendelse

Afdelingsmøder 2023– Uge 8 og 9					Til godkendelse
Dag	Dato	Tid	Afdeling	Lokale	
Onsdag	22.02.23	17.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	
Onsdag	22.02.23	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	
Onsdag	22.02.23	17.30	16	Fælleslokalet Teglvej 39	
Torsdag	23.02.23	17.45	Bjellerupparken	Fjordgården	
Mandag	27.02.23	11.00		Brugerhuset på plejecentret	
Mandag	27.02.23	18.00	13	Fælleshuset Jadedalen	
Mandag	27.02.23	18.30	11	Fjordgården	
Onsdag	01.03.23	17.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej	
Onsdag	01.03.23	19.00	1	Teglvej 33, kld.	
Torsdag	02.03.23	17.00	3	Teglvej 33, kld.	
Torsdag	02.03.23	19.00	4	Klub 9 Bjellerupparken	

Indstilling

- Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender mødekalenderen for både bestyrelsesmøder og afdelingsmøder.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte mødekalenderen. Alle bestyrelsesmøder afholdes fremover i Driftscentret.

486. Eventuelt
Intet til referat.