

A/B Andelsbo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 15. maj 2023 kl. 17.30

Mødested: Driftscentret v. Bjellerupparken



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Allan Rasmussen (AR)
Dan Bruun (DB)
Brian Rytter (BR)
Jill Rasmussen (JR)
Rasmus Blom (RB)

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
Susanne Linaa (SLI)

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-23
1	Teglvej 20-30	24	877
2	Teglvej 29-35	24	641
3	Teglvej 17-27	6	751
4	Klostervej 12A -12B Klostervej14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	614
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	817
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	901
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.094
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	968
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	993

Dagsorden	Side
2330. Godkendelse af dagsorden	4
2331. Godkendelse af referat.....	4
2332. Revisionsprotokol.....	4
2333. Budgetkontrol.....	4
2334. Styringsdialog med Randers Kommune	5
2335. Genindførelse af den kollektive råderet	6
2336. Fusion af boligorganisationerne under RandersBolig.....	7
2337. Orientering fra formanden	8
2338. Orientering fra administrationen	10
2339. Mødekalender	9
2340. Eventuelt.....	9

2330 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

Godkendt

2331 Godkendelse af referat

Referaterne fra bestyrelses-, repræsentantskabs- samt konstitueringsmøde fra 14 marts 2023 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 16. marts 2023. 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

Godkendt

Det anbefales at underskrive referatet via pc – nogle oplever at der er problemer med at underskrive i Penneo via tlf.

2332 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Orienteringen tages til efterretning

2333 Budgetkontrol

Administrationen fremlægger budgetkontrollen for 1. kvartal af regnskabsåret 2022/23. herunder orienteres om udviklingen ift. dispositionsfond og arbejdskapital.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender budgetkontrol samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital

Beslutning:**Orienteringen tages til efterretning**

Budgetkontrollen samt prognose for dispositionsfond og arbejdskapital godkendes.

KTH gennemgår kort budgetkontrol for perioden frem til 31.03.23.

Der forventes positivt afkast på kapitalforvaltningen i år 2023 på ca. 4 %. Arbejdernes Landsbank er kapitalforvalter for RandersBolig.

Spørgsmålet om investeringsmuligheder og nye regler på området for de almene boliger drøftes.

Der forventes et overskud for året på ca. 107.000 kr.

Der er en lille stigning ift. tab på lejeledighed.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen ud sendte materiale.

Bilag vedlagt:

- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital
- Budgetkontrol

2334 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. Herudover deltager også 3 repræsentanter for administrationen i RandersBolig.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der afholdes den 9. oktober 2023 kl. 9.00.

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.

Referat/Beslutning

Formanden redegør kort for formål m.v. med et styringsdialogmøde og -rapporten ift. nye medlemmer af Organisationsbestyrelsen.

Formand og næstformand repræsenterer Andelsbo til styringsdialogmødet. Mødet holdes hos RandersBolig på Marsvej.

Forplejning: Det store morgenbord

Bilag

- Udkast til styringsrapport for boligorganisationen 2023

2335 Genindførelse af den kollektive råderet

På bestyrelsesmødet den 31.01.23 drøftedes spørgsmålet om genindførelse af den kollektive råderet. Bestyrelsen ønskede her at få yderligere oplysninger bl.a. vedr. lovgivningens rammer, administrators ret til at fastsætte rammerne for renoveringen samt retten til at afvise en renovering. Bestyrelsen besluttede på den baggrund at udsætte den endelige beslutning.

Nedenfor følger en generel beskrivelse af muligheder og begrænsninger ifm. brug af den kollektive råderet. Den henvises endvidere til pkt. 2307 i dagsordenen til mødet d. 31.01.23

Muligheder og begrænsninger ift. den kollektive råderet

Beboerne kan på et afdelingsmøde beslutte at gøre brug af den kollektive råderet. Det indebærer, at afdelingen finansierer et eller flere definerede forbedringsarbejder som eks. modernisering af køkken eller bad. Moderniseringen betales via et lån, som den enkelte afdeling optager. Lånet afdrages via et lejetillæg på det pågældende lejemål, som tilbagebetales over en given årrække. Lejetillægget, følger lejemålet og bortfalder når lånet er tilbagebetalt. Huslejetillægget svarer til forrentning og afdrag af det lån, der er optaget til forbedringsarbejderne.

Afdelingsmødet tager stilling til, hvilke arbejder, der kan udføres efter den kollektive råderet.

Lovgivningens rammer – kollektiv råderet

Den kollektive råderet reguleres af Lov om almene boliger § 37b. Heraf fremgår:

§ 37 b stk. 1: Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske, og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål. Forbedringerne finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Afdelingsmødet kan fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig, herunder fastsætte

maksimumsbeløb for anskaffessummerne for de enkelte forbedringsarbejder. Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.

Stk. 2 Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle uenigheder, mellem boligorganisationen og afdelingsmødet, om afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1 for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Administrators ret til at fastsætte rammer for- eller afvise et råderetsarbejde

Som det fremgår af Lov om Almene Boliger § 37b har administrationen ikke en formel ret til bestemme, eller afvise et råderetsarbejde jf. den kollektive råderet. Administrationen har dog en forpligtelse til at sikre at et råderetsarbejde ikke mindsker "genudlejningspotentialet" af et lejemål (tænk eks. røde køkkener, lilla fliser i badeværelset o.lign.).

Administrationen anbefaler rammerne til afdelingsmødet og repræsentantskabet ift. hvilke typer af arbejder det vil give mening at løse iht. den kollektive råderet, men det er afdelingsmødet/repræsentantskabet, som tager endelig stilling til brugen af den kollektive råderet, samt hvorvidt den kollektive råderet skal begrænses til specifikke områder.

De af administrationen anbefalede rammer sættes mhp. at sikre kvaliteten ift. råderetsarbejderne og en vis ensartethed ift. de enkelte lejemål i afdelingen ift. eks bad, køkken mv.

Maksimalbeløbet for råderetsarbejder (råderetssatsen)

Jf. driftsbekendtgørelsens § 90 stk. 6 reguleres satsen for råderetsarbejder årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Råderetssatsen offentliggøres bl.a. på Landsbyggefondens hjemmeside. Nedenfor er vist råderetssatsen for 2023.

Råderetsbeløb	Forrige opdatering 2022	Seneste opdatering 2023
Maksimum godtgørelse for forbedringer.	128.331 kr.	138.726 kr.
Maksimum for forhøjet godtgørelse efter aftale med kommunalbestyrelsen for forbedringer.	186.530 kr.	201.638 kr.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen anbefaler til repræsentantskabet at den kollektive råderet genindføres for hele boligorganisationen, med de af administrationen foreslåede betingelser. Disse er:
 1. Den kollektive råderet gøres udelukkende gældende for så vidt angår køkkener og bad (samt carporte der, hvor dette er relevant).
 2. Beboere i afdelinger, hvor den kollektive råderet er gældende, kan ansøge om en modernisering af hhv. køkken og bad. Moderniseringen betales via et lån, som den enkelte afdeling optager.

Lånet afdrages via et lejetillæg på det pågældende lejemål. Det endelige huslejetillæg, fastsættes og varsles på baggrund af lånebeløbet. Lejetillægget bortfalder når lånet er tilbagebetalt.

3. Hvis beboeren flytter, inden lånet er tilbagebetalt, betaler den næste beboer videre på lånet. Lånet følger det lejemål hvori moderniseringen er foretaget.
4. Afdelingen bør, i forbindelse med et råderetsarbejde, maksimalt låne et beløb svarende til den til en hver tid gældende råderetssats. Udgifter ud over dette finansieres af lejeren selv.

Referat/beslutning

KTH gennemgår kort muligheder og regler for den enkelte lejer, ved indførelse af den kollektive råderet.

Den kollektive råderet er genindført i flere andre boligorganisationer under RandersBolig.

Den kollektive råderet benyttes ofte af inspektøren – som kan beslutte at renovere en lejlighed via denne mulighed.

Det er ikke muligt at have 2 råderetssager på samme tid i det samme lejemål.

Drøftelse

Det kunne være en god ide at der var to godkendere ift. godkendelse af udgiften til et råderetsarbejde.

Det er vigtigt at de funktionærer som laver til- og fraflytningssyn, er gode til deres arbejde, og kan skelne imellem mislighold og alm. slid. Dette så man ikke kan få lov til at ”hæрге” et helt nyt køkken og så blot overlade regningen/den øgede husleje til den næste beboer.

Bestyrelsen anbefaler at den kollektive råderet genindføres, for så vidt angår køkkener og bad, under forudsætning af et 2 godkender system, samt at der sættes nogle faste rammer for hvad der kan laves under råderetten.

Administrationen bedes udarbejde et forslag inkl. forslag til råderetskatalog.

2336 Fusion af boligorganisationerne under RandersBolig

Bestyrelsen i RandersBolig besluttede d. 27.04.23 at afholde et ekstraordinært bestyrelsesmøde d. 21. juni 2023, mhp. at drøfte spørgsmålet om en evt. fusion. Dette pba. et ønske om mere viden og yderligere drøftelse af spørgsmålet internt i RandersBoligs bestyrelse.

I relation hertil bedes de enkelte organisationsbestyrelser derfor drøfte og afklare om og i givet fald hvilke områder man gerne vil have belyst yderligere ift. at kunne tage

stilling til, og ikke mindst forklare, spørgsmålet om en mulig fusion. Hvad vil man i organisationsbestyrelsen i Andelsbo gerne have svar og afklaring på?

De enkelte bestyrelsesmedlemmer bedes inden bestyrelsesmødet i Andelsbo have overvejet hvad de gerne vil have drøftet og belyst yderligere. Dette mhp. at kvalificere bestyrelsens drøftelser, samt in-put til det ekstraordinære bestyrelsesmøde i RandersBolig.

En tjekliste til fusioner mellem almene boligorganisationer er vedlagt dagsordenen, til inspiration for drøftelserne på bestyrelsesmødet.

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter hvilke spørgsmål man ønsker yderligere belyst og afklaret ifm. en mulig fusion mellem boligorganisationerne under RandersBolig.

Referat/beslutning:

Formanden gennemgår historikken omkring fusionsdrøftelserne, samt fordele og ulemper ifm. en evt. fusion.

KTH:

Momsbesparelsen er en "gratis" besparelse ved en fusion.

Synergieffekterne vil også give en mærkbar besparelse. Dels på driften og dels ift. sekretariatsbetjeningen af bestyrelserne.

Totalt set anslås en gennemsnitlig månedlig besparelse på 100 kr. om måneden for lejerne.

Der er behov for at de enkelte organisationer drøfter spørgsmålet mhp. at hovedbestyrelsen kan lave en køreplan for det videre arbejde.

Den økonomiske besparelse for den enkelte lejer er en vigtig pointe – det er noget som lejerne bør have mulighed for selv at tage stilling til.

A/B Andelsbo er for en fusion.

Bestyrelsen stiller endvidere spørgsmålet om hvorvidt et mindretal blandt boligorganisationerne kan stoppe en fusion, eller om man vil gå videre med de der vil fusionere? Herfra kan mindretallet "leje" sig ind ift. administration m.v.

Bestyrelsen foreslår at man i en overgangsperiode har en forholdsvist stor hovedbestyrelse. Dette bl.a. mhp. at sikre de beboerdemokratiske opgaver og funktioner. Alternativt at man arbejder med udvalg som kan "betjene" beboerdemokratiet.

Bilag

- Tjekliste til fusioner mellem almene boligorganisationer

2337 Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Formanden orienterer om at Andelsbo gerne fortsætter som bestyrelsesmedlem i RandersBolig, hvis RAB ønsker at fortsætte som gæstemedlem.

Formanden er tilbage efter orlov.

Markvandringerne går i gang i juni.

2338 Orientering fra administrationen

a) Der orienteres om nyt fra administrationen.

Personale

- Signe Pedersen er ansat som forvaltningssekretær pr. 1.5.2023. Signe skal hjælpe Trine med at servicere Møllevænget og Storgaarden. Signe kommer fra en stilling hos MSC i Århus og før det med en tid i Europakommissionen fra 2008 til 2022.
- Jeanet Hauschildt er ansat som projektleder i RandersBolig pr. 01.05.23. Jeanet har tidligere været ansat som udlejningschef i RandersBolig.

Kurstilbud for organisationsbestyrelsesmedlemmer

- On-boarding - Det er i RandersBoligs bestyrelsen tidligere vedtaget at afholde et On-boarding forløb for organisationsbestyrelsesmedlemmer. Vi arbejder på at første forløb kan afvikles efter sommerferien, med ekstern facilitator. Deltagelse er gratis.
- Dirigentkursus - Der udbydes et dirigentkursus til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer d. 22. august 2023. Deltagelse koster 500 kr. pr. person.

Bi- projekt

Der er opsat 3 bistader på arealet på Marsvej.

Bistaderne er en forlængelse af "Vild Med Vilje" projektet, som blev påbegyndt sidste med såningen af vilde blomster ved administrationen på Marsvej. Bistaderne er opsat i samarbejde med en lokal biavler, der står for drift og vedligehold af staderne samt øvrigt ift. biernes velfærd.

Forebyggelse af udsættelser og økonomisk rådgivning

Antallet af udsættelser er steget i 2022 ift. 2021. I 2022 var der 43 udsættelser i RandersBolig heraf 22 effektive udsættelser. Omkostningerne forbundet med udsættelserne er steget siden 2021, men er under niveau for 2018 til 2020. 2021 var et ekstraordinært år sammenlignet med tidligere. Tallene for effektive udsættelser i byretterne er kun opdateret med første halvår 2022, men her ligger Randers Retskreds fortsat under landsgennemsnittet.

I 2022 sker der en stigning i antallet af henvendelser sammenlignet med 2021. Der har i 2022 været 299 rådgivningsforløb fordelt på 23 afdragsordninger, 9 sager med kommunal garanti, 120 forløb af diverse karakter og endeligt 147 tilbageholdelsessager. Antallet af rykkerskrivelser til beboerne er steget betragteligt og er på et højere niveau end tidligere. Der arbejdes altså med flere beboere på restancelisterne.

Udviklingen i 2023 vil forventeligt gå "den forkerte vej" med flere udsættelser og højere tab. Dette grundet de fortsat stigende forbruger- og fødevarerpriser samt bortfald/ændringer i offentlige tilskud som eks. det midlertidige børnetilskud. Det er forventeligt noget som vil ramme almene beboere hårdt.

I første kvartal 2023 er der således registreret 13 udsættelser, herunder 7 effektive udsættelser. Det er en én udsættelse færre end fjerde kvartal 2022, men betragteligt over gennemsnittet for et kvartal sammenlignet med de sidste 5 år. I andet kvartal 2023 er der pr. 28.03.23, 17 udsættelser.

Henvendelse vedr. arealkøb ved afd. 12.

Ejeren af huset på Udbyhøjvej 73, som grænser op til afd. 12 har forespurgt på muligheden for at købe en del af det grønne areal i afdelingen. Mere specifikt området ved nr. 33.

På baggrund af tidligere beslutning vedr. salg af arealet, da pågældende husejer sidst henvendte sig desang. har administrationen afvist købstilbuddet. Dette også henset til at der i forvejen ikke er ret meget fællesareal til rådighed i afdelingen.

Ladestandere til el-biler

Bestyrelsen i RandersBolig drøftede d. 72.04.23 spørgsmålet om etablering af ladestandere i boligområderne.

Her blev det vedtaget at den hidtidige model for etablering af ladestandere videreføres. Dog med en ændring ift. leverandører (ECDrive anbefales i stedet for Nortec). Således anbefaler Randersboligs bestyrelse at boligorganisationerne indgår aftaler med Clever eller ECDrive, såfremt man ønsker at etablere ladestandere i et boligområde. Disse vurderes af administrationen til at have de bedste løsninger på markedet for indeværende.

Afdelingen skal forsat godkende etableringen af ladestandere i afdelingen på et afdelingsmøde.

Når en afdeling har truffet endelig beslutning om etablering af ladestandere, indgås aftale efter de praktiske forhold i afdelingen med leverandøren.

Ligesom det er tilfældet sidste år, er det fremføring af ampere, der kan være lang leveringstid på. Sidste år var ventetiden mellem 8-16 uger efter indgået aftale.

Medlemskampagne

RandersBolig kører i april 2023 en kampagne mhp. at få flere til at melde sig ind i boligforeningen og få flere på venteliste, så vi dermed også minimerer risikoen for at boliger går i tomgang. Kampagnen målrettes bl.a. kollegiegårdens beboere samt andre potentielle målgrupper.

c) Tomgang mv. pr. 31. marts 2023

Administrationen har udarbejdet en oversigt, hvor tomgang og tab ved fraflytning fra starten af regnskabsåret den 1. oktober 2021 og frem til den 31. marts 2023 er påført. Igangværende tomgang er, i vedlagte bilag, markeret med **gul** linje.

Der er for indeværende ingen igangværende tomgang i A/B Andelsbos afdelinger. Tilsvarende har selskabet pr. 08.05.23, ingen boliger udbudt på RandersBoligs hjemmeside.

En bolig udbydes på RandersBoligs hjemmeside, når der ikke er venteliste til boligen.

Bilag

- Årsrapport omkring Forebyggelse af udsættelser og økonomisk rådgivning
- Oversigt over tomgang mv. pr. 31 marts 2023

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

On-boarding finder sted d. 2. September 2023

Spørgsmålet om jordsalg drøftes.

2339 Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2023	
Tirsdag den 29. august 2023 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde afholdes som Teams møde
Tirsdag den 24. oktober 2023 Kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Andre møder i 2023:

Tirsdag d. 22. august 2023 kl. 17.00 på Marsvej	Dirigentskursus
Tirsdag d. 22. august 2023 kl. 09.00 på Marsvej	Boligkonference

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

**Referat/Beslutning
Taget til efterretning**

2340 Eventuelt