

Boligselskabet af 2014

Dagsorden udsendt den 23. marts 2021

Referat udsendt den 14. april 2021

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 8. april 2021, kl. 17.00

Mødested:
ONLINEMØDE VIA TEAMS

Mødedeltagere:

Bestyrelsen

Tommy E. Hansen - Formand	(TEH)
Ivan Engberg - Næstformand	(IE)
Gitte Marie Kjærgaard	(GMK)
Jan Guldmann	(JG)
Klaus Pedersen	(KP)
Pia Terkelsen	(PT)
Sonja Krogh	(SK)

Administrationen

Kenneth Taylor Hansen	(KTH)
Marianne Frimer – Referent	(MAF)

Indhold til dagsorden

Side

1.	Godkendelse af dagsorden	4
2.	Godkendelse af referat.....	4
3.	Revisionsprotokol.....	5
4.	Boligorganisationens budgetkontrol.....	5
5.	Afdragsfrie lån.....	5
6.	Fordeling af særudgifter, regulering af driftsstøtte og dispositionsfonden	7
7.	Status for tab ved tomgang	8
8.	Salg af erhvervslejemål på Ceresvej i Rønde.....	9
9.	Salg afdeling 11	11
10.	Styringsdialog møder og dialogforum 2020	12
11.	Gennemgang af afdelingernes budgetter for 2022	13
12.	Afdelingsmøderne 2021	14
13.	Nyt fra formanden	14
14.	Nyt fra byggeudvalget herunder helhedsplaner	15
15.	Orientering fra driften	16
16.	Orientering fra administrationen	16
17.	Mødekalender 2021	18
18.	Eventuelt	19

1. 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 bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat

TEH bød velkommen til alle.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2. Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmøde afholdt den 16. november 2020 blev udsendt til bestyrelsen den 19. november 2020.

Ændringer til referatet skulle indsendes til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet.

Bemærkning til referatet:

Referatet er opdateret i forhold til punkt 8 fremstilling af nyhedsbreve.

Der fremlægges et nyt referat til godkendelse og underskrift.

Herefter uploades det nye referat på hjemmesiden.

Opfølgning på nedennævnte punkter i referatet:

Punkt 11: Logo på ejendomsfunktionærernes arbejdstøj. Efter aftale med inspektør JFK, er der fremover kun BS2014 logo på nyt arbejdstøj.

Punkt 12: Reparation af paptage i afd. 14. Det er ikke muligt at søge midler til reparation af paptagene ved energi renovering, da der her er tale om ustøttede boliger iflg. inspektør JFK.

Referatet er underskrevet af bestyrelsesformanden den 7. januar 2021.

OBS! Bestyrelsesmødet den 13. januar 2021 blev aflyst grundet Covid-19 situationen og forsamlingsforbuddet, som ikke tillader forsamlinger på mere end 5 personer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat

TEH gennemgik de aktuelle bemærkninger til punktet.

Bestyrelsen godkendte referatet.

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol medbringes til mødet og fremlægges til orientering.
Der er ingen tilføjelser til protokollen siden sidste møde.

Revisionen har udført revision af BS2014 regnskabet i uge 9 og 10.

På næste møde i boligorganisationens deltager revisionsfirmaet Deloitte, hvor der orienteres om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2020.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

TEH informerede om, at revisionsprotokollen for 2020 gennemgås på næste møde den 5. maj 2021.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Boligorganisationens budgetkontrol

Boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. marts 2021 samt dispositionsfondsprognose og arbejdskapitalprognose vil blive gennemgået på bestyrelsesmødet den 5. maj 2021.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

TEH informerede om, at budgetkontrollen ikke er udarbejdet til dette møde, da den er pr. 31. marts 2021 og dermed endnu ikke klar.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Afdragsfrie lån

Landsbyggefonden har godkendt konverteringerne. Det betyder, at uanstøttede lån omlægges til nye 30-års lån mens støttede lån omlægges til restløbetiden. Konverteringerne er nu gennemført for stort set alle lån. De tegningsberettigede har underskrevet lånedokumenterne på de nye lån.

LBF beregner driftsstøtte ud fra 30-års løbetid på alle lån. Det betyder, at der for nogle afdelinger vil være en negativ påvirkning af nettokapitaludgifter, i det de fleste lån omlægges til restløbetiden jf. nedenfor.

I alt er der 37 DLR lån:

Der er 30 støttede lån, som konverteres til 20 årige lån (uændret restløbetid). Ydelsen stiger en anelse ved at konvertere disse.

Der er i alt 8 udstøttede lån, som konverteres til 30 årige lån. Dvs., ydelsen falder markant for disse lån pga. længere løbetid.

De ændrede ydelser betyder større udgifter for afdelingerne. Her kan f.eks. nævnes afdeling 4 med en stigning 356.730 kr.

Vi har i nedenstående tabel vist de estimerede konsekvenser af konverteringerne for de enkelte afdelinger:

Afd.	Ydelse før konvertering (kun renter)	Ydelse efter konvertering (forventet)	Støtte fra LBF (forventet)	Påvirkning for afdelingen	Afdrag betalt hidtil (2018-2020)*
4	488.685	1.836.415	991.000	356.730	870.682
6	1.026.878	3.768.200	2.379.000	362.322	2.657.416
12	255.115	901.800	574.000	72.685	1.080.034
13	663.210	1.677.754	628.000	386.544	1.656.205
14	262.554	877.996	436.000	179.442	1.310.967
I alt	2.696.442	9.062.165	5.008.000	1.357.723	7.575.304

* Saldoen (kr. 7.575.304) udgør et tilgodehavende som skal forhandles med LBF.

Kun 1 lån begyndte med afdrag allerede i 2018. I 2019 kom yderligere 7 lån til med afdrag.

I 2020 er de resterende 29 lån kommet til med afdrag. Det betyder med andre ord, at der i 4. kvartal 2020, hvor der nu er betalt afdrag for alle lån, er betalt i alt kr. 1.885.746 i afdrag alene (dertil kommer rente og bidrag, men det har der jo hele tiden været i ydelsen).

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

KTH gennemgik punktet.

Det har været en udfordring med godkendelse af alle de fremsendte lån via E-boks, hvor hvert enkelt lån skulle godkendes med NemId af flere personer. Alle lån er nu godkendt.

De udstøttede lån omlægges til nye 30-årige lån

De støttede lån er de flest af og de omlægges til restløbetiden (ca. 20 år). Resultatet af omlægningen betyder en stigning i ydelserne.

LBF har beregnet støtten med udgangspunkt i en forudsætning om, at alle lån omlægges til 30 år. Dette er ikke tilfældet, og derfor får afdelingerne en stigning i nettokapitaludgifterne udover støtten fra LBF. Vi vil på et senere tidspunkt drøfte med LBF, at forudsætningen oprindeligt var at finde en udgiftsneutral løsning for afdelingerne. Denne forudsætning er ikke opfyldt.

I forbindelse med budgettering for 2022 har ledelsen og økonomiafdelingen drøftet, at huslejen ikke kan sættes væsentligt op i BS2014s afdelinger. Det skyldes at mange af afdelingerne har fået huslejestigninger over de seneste år, hvormed lejen ikke kan forsvares at blive højere på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Fordeling af særudgifter, regulering af driftsstøtte og dispositionsfonden

På bestyrelsesmødet den 24. september 2020 (dagsordenens punkt 8) blev bestyrelsen orienteret om, at der er i forbindelse med udarbejdelse af reguleringskontoskemaer for afdelingerne har vist sig, at særudgifterne ikke er fordelt, som LBS har bevilget og giver tilsagn til. Det vil derfor være et krav, at disse udgifter fordeles anderledes i afdelingerne end udgifterne har været fordelt siden 2012 og 2013.

Den endelige omfordeling af særudgifterne fremgår af nedenstående tabel.

Afdeling 1	-111.427,00
Afdeling 2	-
Afdeling 3	618.093,00
Afdeling 4	461.732,00
Afdeling 5	1.069.814,00
Afdeling 6	188.627,00
Afdeling 11	316.005,00
Afdeling 12	-650.427,00
Afdeling 13	-1.273.955,00
Afdeling 14	-618.462,00
Total	-

Rød indikerer, at afdelingen får tildelt flere udgifter og grøn mindre.

Fordelingen af særudgifter er bogført og indarbejdet i afdelingernes regnskaber for 2020.

Historisk særlig driftsstøtte:

Afdelingerne har på opfordring fra administrationen fået deres niveau for nettokapitaludgifter gennemgået af Landsbyggefonden for årene 2014 til 2020 (7 år), med henblik på en vurdering om manglende støtte. Direktionen hos Landsbyggefonden skal tage endelig stilling til følgende afdelingers manglende støtte:

Afdeling 6	kr. 10.232.000
Afdeling 12	kr. 7.956.350
Afdeling 13	kr. 4.840.000
Afdeling 14	kr. 2.976.000

Hvis reguleringerne godkendes forventes beløbene at indgå i 2. eller 3. kvartal 2021. Efterfølgende vil vi ansøge Landsbyggefonden om, at bruge midlerne til "uforudsete budgetproblemer efter gennemførelsen af indsatsen". Indsatsen her er den økonomiske genopretningsplan.

Regulering af dispositionsfonden versus reguleringskontoen:

Administrationen undersøgte muligheden for, at suspendere afdelingernes fritagelse for indbetaling af udamortiserede låne ydelser i år 2021 og eventuelt hver 4. eller 5. år. Denne mulighed blev ikke accepteret af Landsbyggefonden. Derimod har Landsbyggefonden foreslået, at tilfører midler til dispositionsfonden fra afdeling 5, 6 og 14, ved at overføre t.kr. 1.552 vedrørende "tab ved lejeledighed og fraflytning" fra afdelingernes reguleringskonto.

Denne løsning er indeholdt i regnskaberne for 2020.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

KTH gennemgik punktet.

Afdeling 1, 12, 13 og 14 får ifølge oversigten påført yderligere udgifter, hvorimod afdeling 3, 4, 5, 6 og 11 får en positiv resultatpåvirkning

Det forventes, at LBF giver afdelingerne 6, 12, 13 og 14 et stort tilskud som forøgelse af den historiske driftsstøtte. I skrivende stund har afdelingerne ikke modtaget midlerne, idet vi ikke har fået en endelig godkendelse fra fonden. Hvis forhøjelsen af driftsstøtten godkendes, vil de fire afdelinger samlet set modtage ca. 26 mio. kr., hvilket vil have en væsentlig positiv indvirkning på disse afdelingers økonomi.

Vi har anmodet om at suspendere fritagelsen for udamortiserede låneydelser i et år og på den måde tilføre midler til dispositionsfonden. LBF har ikke tilsluttet sig dette. Derimod har Landsbyggefonden foreslået, at tilfører midler til dispositionsfonden fra afdeling 5, 6 og 14, ved at overføre t.kr. 1.552 der vedrører "tab ved lejeledighed og fraflytning" fra afdelingernes reguleringskonto. Dette er indregnet i årsregnskabet for 2020.

JG ønsker en redegørelse over alle midler, som administrationen modtager til de respektive afdelinger. Afdelingerne vil med sikkerhed gerne vide præcis, hvad det betyder for den enkelte afdelings økonomi.

KTH refererer til den viste tabel i punktet, der viser, hvad afdelingerne modtager eller skal afgive.

Administrationen udarbejder en samlet oversigt med tabel, som også inkluderer reguleringen af den historiske driftsstøtte, når disse er godkendt af LBF. På den måde får man et samlet overblik.

GMK ønskede at vide, om en afdeling har indflydelse på, hvad de udbetalte midler kan bruges i de enkelte afdeling. Gerne i samarbejde med driften. Og nævnte, at Jane Lund Bach bør få kendskab til midlerne ift til økonomisk hjælp til Helhedsplanen.

KTH svarede ja til at afdelingen har medindflydelse sammen med driften – men MTC og KTH vil være med ind over beslutningerne for at LBF krav indarbejdes.

Midlerne kan ikke tildeles afdelingerne eller bruges af afdelingerne, før vi har den endelige godkendelse fra LBF.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Status for tab ved tomgang

Fremlæggelse af tomgangsregistreringen pr. 28. februar 2021.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Tomgangsregistrering pr. 28. februar 2021
- Kontoopgørelse konto 129.110 – Tab ved lejeledighed
- Kontoopgørelse konto 129.120 – Forbrug ved lejeledighed
- Kontoopgørelse konto 130.110 – Tan ved fraflytning

Referat

TEH gennemgik punktet. Det er positiv læsning og en væsentlig forbedring siden 2020. KTH pointerede at fra 2019 til 2020 var der synlig forbedring af tomgangstab. Og nu ses også en positiv fremgang fra 2020 til 2021.

IE foreslog, at sælge Hobrovej, som KP istemte.

Hobrovej 2 består af 5 lejemål, hvoraf 3 af dem er ledige.

MAF informerede om, at administrationen (MTC og PC) har udarbejdet en folder med foto om lejemålene på Hobrovej 2, som snarest omdeles i nærområdet. Og MAF har igangsat, at der tages foto indenfor med henblik på at lægge på RandersBoligs hjemmeside frem for det kun er boliger set udefra. Opslag på Facebook, når der er ledige boliger – særligt dem der står i tomgang over længere tid.

Der komme foto af de tre ledige lejemål på Hobrovej 2 på hjemmesiden.

JG pointerede, at det er vanskeligt at sælge boliger, hvor der bor lejere i.

KTH tilkendegav, at der må ses på, hvad mulighederne er for evt. salg af Hobrovej 2 er, såfremt der ikke sker en positiv udvikling i udlejningen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Salg af erhvervslejemål på Ceresvej i Rønde

**Opsummering af sagen om salg af erhvervslejemålene på Ceresvej
(Referat fra bestyrelsesmøde den 26.02.2020):**

Antal boliger i afdelingen: 329

Antal erhvervslejemål: 6

Styringsdialogmøde med Syddjurs Kommune:

På styringsdialogmøde med Syddjurs Kommune den 27. november 2020 blev det aftalt, at Boligselskabet af 2014 skal indlede en proces vedrørende salg af de 6 erhvervslejemål, herunder indhente eksternt vurdering.

Kommunen oplyste, at hvis der ikke indledes en proces, vil der komme et påbud fra Syddjurs Kommune om salg.

På styringsdialogmødet deltog Jette Halkær, Mogens Clingman, Gitte Marie Kjærgard og Tommy E. Hansen. Og fra Syddjurs Kommune deltog Rune Asmussen, Kate Pramsgård Sand og David Kastbjerg Reimann (som stopper i sit job ved udgangen af november 2020).

På afdelingsmødet den 3. september 2020 blev der givet tilsagn om, at bestyrelsen vil yde støtte til afdelingen for den mistede indtægt.

Der er indledt et samarbejde med EDC Poul Erik Bech i Århus omkring et salg, som Mogens T. Clingman er tovholder på. Der er pt (marts 2021) to interesserede købere. Disse ønsker et budget vedr. ejerforeningen samt en oversigt over vedtægter. Begge dele er udarbejdet og afleveret til ejendomsmægleren.

Køber vendte tilbage den 11. marts 2021 med deres kommentar omkring vedtægter og budgettet for ejerforeningen. Kommentarerne skal nu gennemgås og evt. indarbejdes.

Medio marts har ejendomsmægleren modtaget et tilbud fra mulig køber.

Det er administrationens anbefaling, at den manglende husleje (beregnete nettoindtægt) bliver sat til 274.000 kr. I henhold til vedlagte bilaget "Erhvervsændring ved frasalg (budget 2021)".

Ved salg bliver der et forventet nettoprovenu på ca. 4,8 mio kr., der tilfalder dispositionsfonden.

Afdelingen tildeles et tilskud svarende til 274.000 kr. pr. år de første 2 år efter salget.

Der gøres opmærksom på, at det årlige tilskuddet vil være under forudsætning af, at dispositionsfonden har midlerne til rådighed.

Bestyrelsen træffer beslutning om det årlige tilskud, dog så tidligt, at beslutningen kan indregnes i kommende års budget.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen

- Godkender at igangsætte salget
- Træffer beslutning om det årlige tilskud

Bilag

- Konsekvensberegning erhvervslejemål Ceresvej afdeling 6
- Erhvervsændring ved frasalg (budget 2021)
- Referat fra styringsdialog pkt. 3 - se bilag under punkt 8

Referat

KTH gennemgik punktet.

KTH deltog ikke på styringsdialogmødet med Syddjurs Kommune, men er bekendt med, at Kommunen har sat krav om salg af erhvervslejemålene på Ceresvej i Rønde.

Der er interesserede købere, men administrationen afventer ejendomsmæglerens salgsvurdering.

Driftsudgifterne bliver naturligvis påvirket af et salg. Der er fremsat forslag om, at afdelingen tildeles et tilskud svarende til 274.000 kr. pr. år de første 2 år efter salget. Der gøres opmærksom på, at det årlige tilskud vil være under forudsætning af, at dispositionsfonden har midlerne til rådighed.

GMK er enig i salg af erhvervslejemålene, men pointerer, at hun ikke kan stemme for en huslejestigning i afdeling 6 som udfald af salget.

JG påpegede, at iflg referatet fra Styringsdialogmødet med Syddjurs Kommune har kommunen pålagt BS2014 at sælge erhvervslejemålene på Ceresvej. Han foreslog derfor, at afdelingen de første to år holdes skadesløs på udgifter som det fremgår af sagsfremstillingen. Og organisationsbestyrelsen herefter tager punktet op på et bestyrelsesmøder hvert andet år og her tager stilling til, om der skal ydes mere tilskud.

IE fastholder et salg og mener, at afdeling 6 tildeles et tilskud svarende til 274.000 kr. pr. år de første 2 år efter salget.

TEH nævnte at de godt 10 mio kr fra nettokapitaludgifterne - som LBF skal gennemgå og tage stilling til en udbetaling - kan bruges til dækning af tabet ved salg. TEH pointerede at flere afdelinger har brug for støtte fra dispositionsfonden – ikke kun afdeling 6

KTH informerede om, der kan være flere muligheder, men det fremlagte forslag er det som administrationen, formand og næstformanden er kommet frem til på et formøde.

SK påpegede, at afdeling 6 bør have god mulighed for at dække tab ved salg af erhvervslejemålene ud af de godt 10 mio. kr. driftsstøttemidler, som LBF skal godkende.

Afdeling 6 ønsker ikke erhvervslejemålene kan benytte P-pladserne tilknyttet Ceresvej ved salg.

Administrationen har fokus på forholdene omkring P-pladserne ved et kommende salg og information herom til ejendomsmægler.

Bestyrelsen stemte JA til salg af erhvervslejemålene på Ceresvej, Rønde.

Bestyrelsen stemte JA, at afdeling 6 tildeles et tilskud svarende til 274.000 kr. pr. år de første 2 år efter salget. Efter de to år, kan organisationsbestyrelsen tage driftstilskud op igen.

9. Salg afdeling 11

Det blev på bestyrelsesmødet den 16. november 2020 besluttet med ønske fra administrationen, at starte en proces op omkring mulig salg af afdeling 11.

Afdeling 11 består af to boliger, der ligger med stor afstand i mellem hinanden.

Der er mange ting der skal undersøges og vurderes i henhold til en ansøgning. Der skal udarbejdes en økonomisk redegørelse, som indeholde økonomien i afdelingen, vores vurdering af vedligeholdelsesstanden og fremtidige renoveringer.

Det har ikke været muligt at udarbejde al materiale til dette bestyrelsesmøde fra administrationen, men der arbejdes på materialet kan fremlægges på et bestyrelsesmøde i efteråret 2021. Det indstilles, at der stilles forslag på det kommende repræsentantskabsmøde om salg af de 2 boliger i afdeling 11.

Det er nødvendigt at bestyrelsen tager stilling til, om denne vil betale for de udgifter, som følger med et salg af afdeling 11 herunder udgiften til en ejendomsmæglervurdering.

Indstilling:

Det indstilles, at:

- Bestyrelsen vil dække udgiften til en ejendomsmæglervurdering af bygningerne
- Bestyrelsen på de kommende repræsentantskabsmøde den 16. juni 2021 stiller forslag om salg af de 2 boliger i afdeling 11

Bilag

- Procedure i forbindelse med salg af boliger i boligorganisationer

Referat

KTH gennemgik punktet.

Administrationen opfordrer til, at der indhentes en vurdering af de to boliger fra en ejendomsmægler.

Punktet tages med på repræsentantskabsmødet den 16. juni 2021.

**Bestyrelsen godkendte, at betale til en ejendomsmæglervurdering.
Bestyrelsen godkendte salg af de to boliger i afd. 11.**

10. Styringsdialog møder og dialogforum 2020

Styringsdialogmøde er afholdt med nedenstående kommuner i 2020:

Mariagerfjord Kommune den 21. oktober 2020

Jette Halkjær, Marianne Frimer og Tommy E. Hansen.

Randers Kommune den 5. november

Kenneth T. Hansen, Jette Halkjær, Marianne Frimer, Tommy E. Hansen, Ivan Engberg og Jan Guldman.

Syddjurs Kommune den 27. november

Jette Halkjær, Mogens Clingman, Gitte Marie Kjærgaard og Tommy E. Hansen.

Norrdjurs Kommune den 8. februar 2021 (online møde)

Jette Halkjær, Marianne Frimer, Tommy E. Hansen og Hans Erik Rasmussen

Mødet med Norrdjurs Kommune skulle have været afholdt den 7. december 2020. Covid-19 situationen gjorde, at mødet først blev afholdt online mandag den 8. februar 2021.

Der henvises til redegørelser fra hvert enkelt styringsdialogsmøde, se bilag.

Dialogforum med Norrdjurs Kommune den 8. oktober 2020**Dialogforum med Mariagerfjord Kommune den 10. november 2020**

Begge dialogforums møder blev aflyst på grund af situationen med Covid-19. Der er derfor ingen information at videregive.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Redegørelse fra styringsdialogmøde med Randers Kommune
- Redegørelse fra styringsdialogmøde med Mariagerfjord Kommune
- Referat fra styringsdialogmøde med Syddjurs Kommune
- Referat fra styringsdialogmøde med Norddjurs Kommune
- Godkendelse af regnskab fra Favrskov Kommune

Referat

TEH gennemgik punktet og henviste til referaterne fra de enkelte styringsdialogmøder.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

11. Gennemgang af afdelingernes budgetter for 2022

De nye budgetter for afdelingerne i BS2014 forventes at være færdige i uge 18. Herefter udsendes de til afdelingerne med en svarfrist på 8 dage.

De regnskabsmæssige korrektioner som omtalt i punkt 6 særudgifter, regulering af driftsstøtte og dispositionsfonden vil få betydning for budgetterne. Konsekvenserne bliver gennemgået sammen med afdelingsbestyrelserne når budgetter udarbejdet.

Beslutningen som bestyrelsen traf vedr. huslejereduktion i flere afdelinger vil blive forelagt på de kommende afdelingsmøder i forbindelse med godkendelse af budgetterne.

Gennemgangen vil forløbe i perioden fra den 19. maj til 27. maj 2021. Vælges budgetcafe vil det blive afholdt en hverdags aften i uge 21.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til om, der skal afholdes budgetgennemgang eller budgetcafe i maj 2021.

Referat

TEH gennemgik punktet.

MAF orienterede om, at svarfristen bliver længere end 8 dage der er angivet i sagsfremstillingen. Økonomiafdelingen har udfordringer med et nyt budgetsystem der ikke helt spiller sammen med EG Bolig. Derfor kan der blive lidt forsinkelse med udsendelse af budgetterne til afdelingerne. Det medfører at gennemgangen muligvis bliver rykket.

JG pointerede at ved at hver enkelt afdeling får en gennemgang af eget regnskab undgås evt. aflysning af budgetcafe i forhold til forsamlingsforbuddet.

Bestyrelsen stemte for, at afdelingerne får deres egen budgetgennemgang sidst i maj. Eller først i juni, hvis der forsat er problemer med at få udarbejdet budgetterne inden uge 18.

12. Afdelingsmøderne 2021

Administrationen og drift i BS2014 foreslår, at afdelingsmøderne starter senere end de gjorde i 2020 og afvikles over 10 dage i 2021. Alle afdelingsmøder skal være afholdt og varslinger om huslejestigning skal udsendes inden den 30. september 2021.

Opstart af afdelingsmøderne har betydning for at udsendelse af indkaldelser og afvikling af møderne sammenholdt med sommerferieafvikling.

Organisationsbestyrelsens formand og næstformand har godkendt denne ændring på et formøde den 5. januar 2021 op til det aflyste bestyrelsesmøde i januar 2021. Datoer er udsendt til hver enkelt afdelingsbestyrelsesformand.

Planen for afdelingsmøderne i 2021 kan ses under punkt 17.

For afdeling 10 er gældende at organisationsbestyrelsen godkender det nye budget.

Godkendt budget sendes til institutionens forstanderen, som fordeler til de pårørende. Herefter afholdes et orienteringsmøde for de pårørende efter nærmere aftale – planen er at afvikle mødet i perioden fra den 20. til den 30. september 2021.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

TEH gennemgik punktet.

Afdeling 10s budget godkendes på bestyrelsesmødet den 5. maj 2021.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Nyt fra formanden

Formanden orienterer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

TEH gennemgik punktet. TEH sender besked til alle afdelinger om input til nyhedsbrev. TEH udarbejder nyhedsbrevet og JG har en kontakt til et trykkeri, der kan trykke nyhedsbrevet til billige midler. Nyhedsbrevet udsendes i juni 2021.

Formandsmødet i januar 2021 blev aflyst pga Covid-19 og forsamlingsforbuddet. Der vil senere blive indkaldt til et nyt formandsmøde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Nyt fra byggeudvalget herunder helhedsplaner

Byggeudvalget orienterer om seneste nyt.

Status på helhedsplanerne for afdeling 4, 5, 6, 12, 13 og 14

Afdeling 4:

Huslejestigning på 6,2% er varslet og trådt i kraft den 01.02.2021

Opstart september 2019

Afleveringsforretning 24. februar 2021

Afdeling 5:

Huslejestigning på 7,97% er varslet og trådt i kraft den 01.02.2021

Opstart juni 2019.

Afleveringsforretning den 19. oktober.2020.

Afdeling 6:

Renoveringsarbejdet er i gang

Forventet huslejestigning: 6,02%

Opstart april 2020

Forventet afslutning juni 2021.

Åkærsvej (utætte facader) kører sideløbende med helhedsplanen.

Opstart august 2020

Forventes afsluttet juni 2021.

Obs. Huslejevarsling er ikke udsendt endnu.

Afdeling 12:

Renoveringsarbejdet er i gang.

Forventet huslejestigning: 8,70%

Licitation afholdt i februar – Vinther & Lassen har vundet storentreprisen.

Fagentreprisen er vundet af Søberg VVS.

Opstart august 2020

Forventet afslutning september 2021.

Afdeling 13:

Huslejestigning på 5,13% er varslet og trådt i kraft den 01.09.2020

Opstart marts 2019.

Afslutning 16. oktober 2020. Afleveringsforretning 23. oktober 2020.

Afdeling 14:

Renoveringsarbejdet er afsluttet i august 2019.

Huslejestigning på 5,07% er varslet og trådte i kraft den 01.09.2019.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

IE gennemgik punktet men der var ikke yderligere at tilføje end det, der står i sagsfremstillingen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Orientering fra driften

E-drift er taget i brug. De nye vedligeholdelsesplaner giver et mere visuelt indtryk af, hvordan økonomien udvikler sig i afdelingen.

På trods af corona, er der afviklet en form for markvandring. Det er aftalt med bestyrelserne, at der afholdes en opsamling, når det er muligt at mødes igen.

Granskning af vedligeholdelsesplaner har været en opgave, der har spøgt de sidste par år.

Nu er det blevet virkelighed og del 1 er afsluttet den 1. december 2020. Del 2 skal være færdig til april. Vi er meget tæt på at være i mål med opgaven. Det er en opgave, der har krævet mange ressourcer. Som med meget andet er konceptet ikke skabt til en organisation som BS2014. Der skal eksempelvis indberettes til landsbyggefonden, hvor mange bygningstyper, der er i hver afdeling. En normal afdeling vil ligge på 1-4 forskellige bygningstyper. Til sammenligning er der i afdeling 4 opgjort 36 forskellige bygningstyper. Det betyder, at drift skal registrere på hver bygningstype med tegninger, økonomi, tilstand osv.

Andreas Borup, ejendomsfunktionær i afd. 4, opsigte sin stilling til udgangen af januar 2021. Vi har ansat Johnny Kjeldsen som ejendomsfunktionær med start marts 2021.

Ejendomsmester Thomas Nedergaard Jensen opsigte sin stilling og stoppede til udgangen af februar 2021. Brian Christensen er ansat pr. den 8. marts 2021 i en stilling som ejendomsmedhjælper.

Thomas Frölich, der var ejendomsfunktionær i afd. 12 og 13, har vi desværre været nødt til at opsigte, da han har rundet de 120 sygedage. Vi håber, at have en ny mand ansat til maj.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

MAF gennemgik punktet – det kan tilføjes at driften nu er færdige med at indberette data. Brian er startet på driftskontoret og er kommet godt i gang med opgaverne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Orientering fra administrationen

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

- Personalemøde i 2020 for alle medarbejdere er udsat på ubestemt tid
- Pia Camin er ansat som Kommunikationskonsulent i RandersBolig pr. den 1. januar 2021. Berit Mosegaard Rudbeck er ansat som udviklingskonsulent i RandersBolig pr. 1. januar 2021. Ardiana Kota ansat som Forvaltningskonsulent pr. den 15. februar 2021.
- Marianne har deltaget i BLs administrations grundkursus onsdage i uge 4-11

- Der er ansøgt om og opnået tilsagn om midler til bekæmpelse af ensomhed i almene boliger. Kulturministeriet har i samarbejde med BL udbudt 15 mio. kr. i en pulje til bekæmpelse af ensomhed hos lejere i almene boliger i lyset af Corona-epidemien. Der skal ansøges om støtte til konkrete projekter, der skal etableres i samarbejde med det lokale foreningsliv. Projektet skal iværksættes og afsluttes i 2021.

I et samarbejde mellem de syv boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, har administrationen ansøgt om ca. 275.000 kr. i støtte fra puljen til bekæmpelse af ensomhed ved etablering af gå-fællesskaber og andre sociale arrangementer forbundet hermed, for afdelinger beliggende i Randers Kommune. Projektet sættes i værk i samarbejde med Randers Senior Krolf. Der forventes en udvikling i tiltagene efterhånden som forsamlingsrestriktionerne i forbindelse med smitterisiko forventes at mindskes.

Fremdriften i projektet sikres ved ansættelse af en deltidsmedarbejder, som tovholder på projektet. Projektet afsluttes med udgangen af 2021, hvor de etablerede aktiviteter overgår til de eksisterende foreninger til videre drift. Der er ikke-udgifter for boligorganisationerne forbundet med projektet.

- **Boligsocial helhedsplan**

Den nuværende boligsociale helhedsplan udløber i juni 2021, hvorefter den nye helhedsplan træder i kraft den 1. juli 2021 og løber frem til 30. juni 2025. Helhedsplanen omfatter fem boligområder. Det drejer sig om de to boligområder Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området samt områderne ved Hermann Stillingsvej området, Energivej og Vangdalen. Alle områderne er beliggende i Randers, i et bælte nord for fjorden og består af etagebyggeri, og der er relativ kort afstand mellem boligområderne.

Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området er kategoriseret som udsatte boligområder og derfor omfattet af alle indsatser i helhedsplanen. Hermann Stillingsvej-området, Energivej og Vangdalen har fået lov af LBF til at sætte ind med indsatser, udvalgt ud fra de største udfordringer i områderne.

- **Ny chatfunktion på RandersBoligs hjemmeside**



Nu kan du chatte med os

Nu er det muligt at starte en online samtale med en medarbejder på RandersBolig. RandersBoligs hjemmeside har fået en chatfunktion, og det betyder, at der i åbningstiden vil være en medarbejder, der kan svare på spørgsmål, der kommer ind via chatten.

Tanken er, at det er en hurtig måde at komme i kontakt til os på via hjemmesiden i stedet for at ringe. Man kan stille et hurtigt spørgsmål, og så vil vi forsøge at svare hurtigt. Det er et supplement til de andre muligheder for at komme i kontakt med os. Man må stadig ringe, skrive en mail eller komme hertil, siger Kenneth Taylor Hansen, direktør i RandersBolig.

En chat foreslår i medsending til mail direkte, så man selvfølgelig ser, hvad der skrives. Man kan altså sammenligne det med en samtale, der blot foregår skriftligt og elektronisk. Ringes chatten udenfor åbningstiden, er det muligt at efterlade en besked, og så vender RandersBolig tilbage til dig. Du finder chatfunktionen nederst i højre hjørne på hjemmesiden.

B. Status på klagesager

Fra den 1. januar og frem til den 10. marts 2021 har der været 10 klager i Boligselskabet af 2014, heraf 6 fra driften og 4 fra beboere.

Sels.	Afd.	Klage modtaget fra	Type	Startdato
50	03	Drift	Oprydning	08-01-2021
50	04	Drift	Oprydning	09-09-2021
50	04	Beboer	Hundegøen	22-01-2021
50	04	Beboere	Fodrer katte	02-01-2021
50	04	Beboere	Støj	16-02-2021
50	06	Drift	Sække fjernes	19-01-2021
50	06	Drift	Oprydning	22-02-2021
50	06	Drift	Rotter	20-01-2021
50	12	Beboer	Dåser i restaffald	09.02.2021
50	13	Drift	Adfærd	06-01-2021

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat

PC har nogle gode synspunkter på kommunikationsplatform, som KTH og PC har arbejdet på de seneste måneder.

Sami tilknyttet Bysekretariatet er ansat til ensomhedsprojektet. Louise styrer projektets økonomi. BS2014 har ikke boliger, der hører ind under Boligsociale helhedsplan.

RandersBolig svarer selv på de spørgsmål, der kommer i chatten.

Klagesag i afd. 13, hvor KP mener, der er beboer som bliver chikaneret af andre beboer. En drøftelse af denne problematik, som allerede behandles af administrationen.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

17. Mødekalender 2021

Fastlagte bestyrelsesmøder	Mødetype	Noter
Onsdag den 5. maj 2021, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde/ regnskabsmøde	Godkendt
Onsdag den 16. juni 2021, kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde/ konstituering	Godkendt
Onsdag den 6. oktober 2021, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Onsdag den 24. november 2021, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt

Andre møder	Mødetype	Noter
Onsdag den 27. januar 2021, kl. 18.30 AFLYST PGA COVID-19	Formandsmøde	Godkendt

Afdelingsmøder				
Dato	Tid	Afd	Sted / lokale	Org. bestyrelsen deltager
06.09.2021	13-15	1	Fælleshuset på Husarvej	TEH
	17-19	4	Afventer svar fra Hans Erik	TEH, JG
07.09.2021	13-15	11	Marsvej 1, mødelokale 1	
	17-19	5	Idrætshallen Mariager	TEH, JG, SK
08.09.2021	17-19	3	Marsvej 1, mødelokale 1	
	17-19	2	Marsvej 1, mødelokale 4	IE
09.09.2021	17-19	14	Borgerhuset i Assentoft	TEH, JG
	17-19	7	Marsvej 1, mødelokale 4	
13.09.2021	13-15	9	Marsvej 1, mødelokale 4	TEH, JG
	17-19	13	Asferg Forsamlingshus	TEH, JG, KP
14.09.2021	17-19	6	Byens Hus, Rønde	TEH, JP, GMK
15.09.2021	17-19	12	Heidis Kro, Harridslev	TEH, JG, PT
Dato på vej		10		

Dato	Mødetype	Org. bestyrelsen deltager
Den 8. juni 2021	Dialogforum Norddjurs Kommune	TEH
Den 3. november 2021	Styringsdialogmøde Randers Kommune	TEH, IE, JG

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødekalenderen.

Referat

Bestyrelsen godkendte mødekalenderen.

18. Eventuelt

Bilag

- Liste over afdelinger

Referat

- IE spurgte til, om en beboer kan bytte bolig med en anden beboer i en afdeling.

KTH opfordrede til den aktuelle beboer skriver til RandersBolig. På den måde kan administrationen behandle den konkrete sag.

JG opfordrede til at tage punktet med på RandersBoligs bestyrelsesmøde som et generelt punkt om, hvordan RandersBolig håndterer boligbytning.

Det kan tilføjes referatet, at der er regler for et boligbytte, som foregår som en alm flytning, både hvad angår istandsættelsesperiode, kontrakt, indskud mm. Den eneste forskel fra en alm flytning er at begge parter skal have boet i boligen i min. 3 år.

- JG RandersBoligs 10 års jubilæum blev udskudt pga. Covid-19 og forsamlingsforbuddet. Derfor får medarbejdere, ledelsen og bestyrelsesmedlemmerne et gavekort. Gavekort er nu udleveret til bestyrelsen i BS2014.

Referat godkendt:

21/4 - 2021.

Dato



Underskrift af Tommy E. Hansen