

Boligselskabet af 2014

Dagsorden udsendt den 11. november 2021
Referat udsendt den 30. november 2021

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet

Onsdag den 24. november 2021, kl. 17.00

Mødested:
Mødelokale 1, Marsvej 1, 8960 Randers SØ

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)
Mogens T. Clingman – Referent	(MTC)
Laila Lykke Winther	(LLW)

Indhold til dagsorden

Side

1.	Godkendelse af dagsorden	4
2.	Godkendelse af referat.....	4
3.	Revisionsprotokol.....	4
4.	Boligorganisationens budgetkontrol.....	5
5.	Status for tab ved tomgang	5
6.	Gennemgang af ejendomsvurderinger	6
7.	Indkøb af IT-udstyr til bestyrelsesmedlemmer	7
8.	Byggesagshonorar	8
9.	Orientering om Erhvervslejemål på Ceresvej i Rønde	9
10.	Orientering fra formanden	9
11.	Nyt fra byggeudvalget, herunder status på helhedsplaner.....	9
12.	Orientering fra driften	10
13.	Orientering fra administrationen	11
14.	Mødekalender for bestyrelsesmøder 2022	12
15.	Eventuelt	12

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

Bestyrelsen godkender dagsordenen.

2. Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmøde afholdt den 06. Oktober 2021 blev udsendt til bestyrelsen den 11. oktober 2021.

Ændringer til referatet skulle indsendes til administrationen senest 8 dage efter udsendelsen af referatet. Administrationen har modtaget en enkelt bemærkning til referatet. På side 13 under punkt 16 er teksten rettet til "Styringsdialog rapporten skal **godkendes** af bestyrelsen inden indsendelse til kommunerne."

Referatet er underskrevet af bestyrelsesformanden den 26. oktober 2021.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat

Bestyrelsen godkender referatet.

3. Revisionsprotokol

Revisionen har den 29. september 2021 foretaget uanmeldt beholdningseftersyn.

Den uanmeldte beholdningseftersyn gav ikke anledning til bemærkninger.

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Bilag pkt. 3 Beholdningseftersyn – BS2014

Referat

Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

4. Boligorganisationens budgetkontrol

Til orientering fremlægges boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. september 2021 for organisationsbestyrelsen.

Prognosen udviser et forventet underskud på kr. 23.000 for regnskabsåret 2021. Budgetafvigelserne fremgår af budgetkontrollens side 2.

Budgetkontrollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol pr. 30. september 2021
- Saldobalance pr. 30. september 2021
- Bilag pkt. 4 Arbejdskapital prognose 30.09.2021
- Bilag pkt. 4 Dispositionsfondsprognose 30.09.2021

Referat

KTH orienterede om de enkelte poster, der på nuværende tidspunkt skal være indenfor 75% af budgettet. De væsentlige overskridelse vedrører bestyrelseshonorar og negative renter. De enkelte bilag til kontrollen blev efterfølgende gennemgået. Prognoserne blev gennemgået. Dispositionsfondsprognose blev gennemgået med henblik på hvornår den går i negativ. Salg af Ceresvej vil påvirke dispositionsfonden positiv og styrke Boligselskabets egenkapital.

Bestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.

5. Status for tab ved tomgang

Fremlæggelse af tomgangsregistreringen pr. 31. oktober 2021.

Der er en betydelig positiv fremgang (mindre tab).

Afdeling 3, Søndergade 26 er reduceret væsentligt. Her blev huslejen for erhvervslejemål nedsat tidligere.

I Afdeling 4 var fokus på Hestehaven i 2020. Indskuddet på Hestehaven blev nedsat efter en indstilling i 2020, hvilket har betydet at tomgang er faldet væsentligt.

I afdeling 5 var fokus på Blåmejsevej og Bryggerhaven i 2020. I 2021 er det fortsat Blåmejsevej mens Digtervænget (ungdomsboliger) er kommet til. I kr. har afdeling 5 en stigning på tomgang fra ca. 25 tkr. til 85 tkr.

I afdeling 6 skal fokus være på Nyvej. Der har været en stor stigning, fra ca. 1 tkr. til 90 tkr. Meget af tomgangen skyldes dog genhusning i forbindelse med helhedsplanen. Det undersøges for muligheden om at overføre genhusningen til helhedsplanen, for at undgå belastningen på dispositionsfonden.

I afdeling 12 var der i 2020 fokus på Syvager, som belastede tomgang meget. Afdelingen er gået fra 239 tkr. til 17 tkr. i 2021.

Afdeling 13 har fortsat fokus på Hobrovej. Lejemålene er istandsat, opgangen er malet og der er taget nye billeder til hjemmeside mv. Det er dog fortsat ikke lykket, at reducere tomgang på lejemålene.

De afdelinger, der ikke er nævnt har ikke væsentlig tomgang.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Tomgangsregistrering pr 31. oktober 2021
- Tomgangsregistrering pr 30. september 2021
- Kontoopgørelse konto 129.110
- Kontoopgørelse konto 129.120
- Kontoopgørelse konto 130.110

Referat

Formanden gennemgik opgørelser. Der var stor tilfredshed med den positive nedgang i tab.

Tab ved fraflytning synes dog høj. Bestyrelsen vil derfor have fokus på området. Der var en drøftelse af Boligselskabets værdisæt omkring, at der skal være plads til alle, også dem, som af den ene eller anden årsag ikke kan betale deres fraflytningsregning.

Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

6. Gennemgang af ejendomsvurderinger

Sagsfremstilling:

Oplæg til screening af ejendomsvurderingerne fra 2013 og indtil den nye vurdering modtages

Den nye vurderingslov medfører, at erhvervsejendomme/boligselskaber ikke automatisk får penge tilbage som ejerboligerne ellers gør. I stedet får vi adgang til at påklage alle de suspenderede vurderinger allerede fra 2021 (dem vi ikke har haft klageadgang til siden 2013/2014-vurderingerne). Tillige er der markante ændringer i de principper vurderingsmyndighederne vil benytte sig af ved fastsættelsen af de nye vurderinger.

Vi anbefaler derfor et samarbejde med Taxera A/S som er en del af Rafn gruppen. Rafn & Søn vil fortsat føre alle igangværende sager til ende som vanligt.

For kort at ridse værdiskabelsen op, så tilbyder Taxera A/S en gennemgang af ca. 9 års ejendomsvurderinger og vil her afdække eventuelle fejl.

For det første omhandler det de suspenderede vurderinger og årsvurderinger fra 2013-2019, som der netop nu åbnes op for klageadgang til.

For det andet tilbyder de en gennemgang af klagemulighederne, når den nye ejendomsvurdering modtages efter de nye regler i den nye ejendomsvurderingslov. De modtages i forlængelse af ejerboligernes vurderinger som udsendes 2021 - 2022.

Målet er, at efterleve "effektiv drift" ved at opnå tryghed og vished om ejendomsvurderingerne tilstand - herunder at sikre vores interesser både ift. identifikation af muligheder for klage, men også selve klageprocessen, som Taxera A/S tilbyder efter no cure/no pay vilkår som vanligt.

Der kan ikke sættes tal på besparelspotentialet eller hvor mange sager der anbefales skal påklages. Det vurderes, at der ikke skal mange sager til, før det kan svare sig.

Skatteministeriet erkender, at træfsikkerheden med det nye system ikke er perfekt og at 29 % af de nye ejendomsvurderinger vil ramme mere end 20 % skævt. Desuden lagde man op

til at der skulle tilbagebetales 5 mia. kr. til erhvervsvirksomheder og lejeboliger på de gamle ejendomsvurderinger, men det har man trukket i land med igen (bare ikke for ejerboligerne). Fejlene er der jo sandsynligvis stadigvæk.

Økonomien

De enkelte afdelinger betaler honorar og gebyr, da gevinsterne/besparelserne ligeledes tilgår afdelingerne.

I afdelingslisten fremgår det samlede honorar for Boligselskabet af 2014 kr. 102.000.

Afdelingsliste

Afdelingslisten over ejendommene (som vi har trukket fra LBF) er medtaget for at gøre det lettere at identificere de ejendomme, der kan være relevante at medtage. Listen er ikke udtømmende. Hvis vi fx administrerer plejehjem er de måske ikke med i listen. Vi har sat nogle kriterier for oplægget:

- En grænse på 20.000 kr. i betalt ejendomsskat.
- Mængderabat er tilføjet på de ejendomme med sammenlignelige ejendomsvurderinger. De er markeret med blå og medtages i aftalen.
- Desuden gives en rabat herudover på 20 % hvis vi ender med at igangsætte alle selskaber.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender igangsætningen (indgå kontrakt med Taxera A/S) af processen.

Bilag vedlagt:

- Rammeaftale
- Rammeaftales indsatsområder
- Oplæg til screening af ejendomsvurderingerne
- Afdelingsliste Boligselskabet af 2014
- Afdelingsliste Boligselskabet af 2014 m. sammentælling pr. afdeling

Referat

På grund af de nye ejendomsvurderinger skal disse vurderes med henblik på at opnå større fradrag og en mere korrekt vurdering. Det vurderes at worst case situationen er at der ikke kommer nogen besparelse for afdelingerne og dermed kommer der en omkostning til de enkelte afdelinger. Der gøres opmærksom på bilaget, der specificere udgiften pr. afdeling.

Igangsætningen af processen er ligeledes for at sikre, at der gøres noget. Beboerne skal vide at bestyrelsen forsøger at begrænse udgiften.

Bestyrelsen besluttede at igangsætte dette.

7. Indkøb af IT-udstyr til bestyrelsesmedlemmer

Sagsfremstilling:

Indkøb af it-udstyr skal fremgå af organisationens budget og være godkendt af bestyrelsen. Computere og andet IT-udstyr ejes af boligorganisationen. It-udstyr kan stilles til rådighed for bestyrelsens medlemmer, enten i bestyrelseslokalet eller på en privat bopæl.

Ved udtræden af bestyrelsen skal udstyr og programmer afleveres til nye bestyrelsesmedlemmer, eller såfremt der ikke er valgt ny, til administrationen til opbevaring, indtil et nyt medlem er valgt.

Det anbefales at bestyrelsen drøfter og tager stilling til politikken for indkøb og anvendelse af it-udstyr og abonnementer til bestyrelsens medlemmer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen fastlægger en it-politik for bestyrelsen i henhold til vedlagte udkast.

Bilag

Bilag pkt. 7 udkast til IT politikker BS2014

Referat

Bilaget blev gennemgået. Det blev besluttet at de enkelte medlemmer kan købe en tablet eller en Pc. Licens til Office pakken vil blive installeret i forbindelse med anskaffelsen. Da det er et arbejdsredskab som er udlånt af Boligselskabet, er det skattefri.

Indkøbet er ikke budgetteret i 2021, der vil derfor være behov for at spare andre steder i budgettet. De enkelte bestyrelsesmedlemmer kan henvende sig til LLW (forvaltningssekretæren) for indkøb.

Bestyrelsen godkender indkøb af Tablet og Pc'er, men ikke fri telefon og internet.

8. Byggesagshonorar

Sagsfremstilling:

Udbetaling af honorar for deltagelse i byggeudvalg skal drøftes og bestyrelsen skal beslutte, hvordan honoraret skal fordeles.

Honoraret har hidtil været fordelt med 1/3 til hvert byggeudvalgsmedlem og 0% til øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen skal tage stilling til, om denne fordeling skal fortsætte, eller om der ændres i fordelingen, således at øvrige bestyrelsesmedlemmer også tildeles en andel af honoraret.

Vederlag i **renoveringssager** uden skema ABC sker ved projektafslutning:

Maksimalt byggeudvalgsvederlag

først	0,20%	op til	3,7 mio. kr.
herefter	0,15%	op til	22,3 mio. kr.
herefter	0,10%	op til	58,0 mio. kr.
herefter	0,05%	af restbeløb	

Max beløb på 50 tkr. pr. byggesag.

Vederlag i **helhedsplaner**, der løber over flere år, udbetales over 2 gange efter skema B er godkendt:

- 1. gang ved godkendelse af skema B
- 2. gang når projektet er afsluttet

Indstilling:

Det indstilles, at den fremtidige fordeling besluttet.

Bilag:

Bilag pkt. 8 Byggesagshonorar

Referat

Bestyrelsen tilslutter sig beregningsmetoden 60% til udvalgsmedlemmerne og 40% til resten af bestyrelsesmedlemmerne. Der kan max. udbetales 50 tkr. pr. byggesag. Der gøres opmærksomhed på at beløbet er skattepligtigt. Et nyt udvalg etableres årligt på det konstituerende bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet.

9. Orientering om Erhvervslejemål på Ceresvej i Rønde

Vi har modtaget de manglende BBR og tinglysningsoplysninger den 25.10.2021 for at kunne afslutte sagen. Realistisk set bliver overtagelsesdatoen 01.12. eller 15.12.2021.

Køber og dennes advokat har modtaget de dokumenter og bilag som de ønskede.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Administrationen afventer kommunens og Udbetaling Danmarks godkendelse. Der forventes en hurtig behandling, da salget er et "påbud". Ligeledes forventes det, at nettoprovenuet godkendes overført til dispositionsfonden.

Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

10. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Styrringsdialogmødet med Norddjurs kommune er blevet aflyst. Formanden håber på et nyt tilbud om møde, da mødet er spændende og interessant.

Orientering om at formandsmødet skal afholdes i januar eller februar. Mødet afholdes i Mariager.

Formanden gjorde opmærksom på Beboerbladet.dk – anbefaler at hente "håndbogen 2021".

11. Nyt fra byggeudvalget, herunder status på helhedsplaner

Byggeudvalget orienterer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Status på helhedsplanerne for afdeling 6 og 12

Der gives en orientering på mødet. Tidsplaner kan i summarisk form præsenteres således:

Afdeling 6:

Renoveringsarbejdet er i gang og forventes afsluttet i 2021.

Huslejestigning: 6,02%

Opstart var i april 2020

Forventet afslutning af samtlige arbejder inkl. tillægsarbejder december 2021.

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 af samtlige arbejder inkl. tillægsarbejder december 2021.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Der er afholdt statusmøde med projekt afdelingen omkring helhedsplanerne i afdeling 12. Der blev orienteret om, at tidsplanen forventes af blive overholdt. Der blev ligeledes orienteret om afsætningerne (arbejder, der ikke er udført). Arbejderne vedrører tagudskiftning.

Byggeudvalget har haft indkaldt projektafdelingen til møde for at få en redegørelse omkring 1 årsrapporterne for afdeling 5 og 13. Der blev oplyst om at der er gjort indsigelse over for entreprenør og rådgiver vedrørende de påtalte fejl og mangler i rapporter. Byggeskadefonden har godkendt indsigelserne.

Den 10. november var der et orienteringsmøde med Jan Fisker, der styre de udskudte arbejder i afdeling 5. Arbejderne omhandler udskiftning af vinduer.

Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

12. Orientering fra driften

Der er ingen ny information fra driften siden sidste bestyrelsesmøde.

Mangellister

Vi har afholdt et møde med projektafdelingen, og har i den forbindelse lavet en plan for opfølgning af mangellister.

Driften finder samtlige mangellister fra helhedsplanen, og går dem systematisk igennem for at sikre korrekt behandling.

Der vil blive rettet henvendelse til de beboere, hvor det er nødvendigt at besigtige, og resten vil få et brev med en afklaring på deres mangler.

Kontoret

Anette er desværre syg, og driften har siden august dækket hendes opgave ind.

Det har betydet, at vi har været meget hårdt spændt for.

Anette er forløbeligt sygemeldt frem til 1/12 og vi har lavet en aftale med jobteam, om at ansætte en vikar.

Drift

Vi er så småt begyndt at afvikle markvandring, vi håber at kunne afholde halvdelen inden jul. Resten skal være afsluttet og afleveret til økonomiafdelingen senest 28/2 - 2022

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat

KTH informerede tillige om at inspektøren (JFK) har fået en midlertidig opgave, hos RB1940 Boligservice.

Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

13. Orientering fra administrationen

A. Udviklingsstrategi for RandersBolig

På RandersBoligs bestyrelsesmøde den 27. september 2021 godkendte bestyrelsen en udviklingsstrategi for RandersBolig.

Strategien har til formål at redegøre for, hvordan RandersBolig tager samfundsansvar og arbejder med udviklingen af virksomhedskulturen i organisationerne.

Overordnet set, er strategien inddelt i fire temaer:

Fremtidens servicevirksomhed
Bæredygtighed
Digitalisering
Bydelsudvikling

Helt centralt i strategien er beboerne i boligorganisationerne. Hensigten med udviklingsstrategien er netop at sikre, at udviklingen af organisationen går i retning af det, der er beboernes ønsker og behov fremadrettet.

Skulle organisationsbestyrelsen have et ønske om, at drøfte egne muligheder for en udviklingsstrategi for boligorganisationen, står udviklingskonsulenten i RandersBolig gerne til rådighed for rådgivning mv. om dette.

Bilag vedlagt

- Udviklingsstrategi for RandersBolig

Referat

Administrationen er opmærksomme på, at der har været utilfredshed med servicen og informationsniveauet fra projektafdelingen. På grund af underbemanding, hvor det har været nødvendigt at prioritere opgaverne på bekostning af andet, er det besluttet at udvide projektafdelingen med 1 til 2 mand.

KTH orienterede om ny procedure i Boligbutikken, hvor medarbejderne ikke mere skal være tilknyttet de enkelte selskaber, men skal arbejde mere på tværs af boligselskaberne.

Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

14. Mødekalender for bestyrelsesmøder 2022

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 27. januar 2022, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Onsdag den 4. maj 2022, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde / regnskabsmøde	Godkendt
Onsdag den 22. juni 2022, kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde / konstituering	Godkendt
Onsdag den 5. oktober 2022, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat

Datoerne blev godkendt

15. Eventuelt

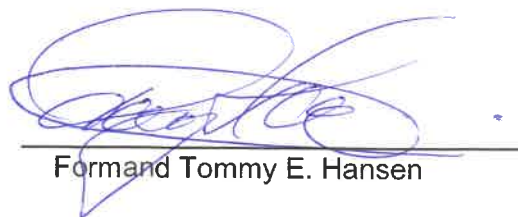
KP orienterede om at afdelingsbestyrelsen har undersøgt forbruget af fælles vand. KP gjorde opmærksom på, at administrationen ikke har gennemført de aftaler, der er aftalt i driftsoverenskomsterne med kommunen (Fårup ældrecentre). Det forventes derfor, at team økonomi vil gennemføre og tjekke alle driftsoverenskomster, for at sikre overholdelse af disse.

PT og SK havde ros til RandersBolig og Bysekretariatet for deres arrangementer.

Der blev orienteret om at der fremadrettet kun er dagsordenen, der bliver udskrevet til bestyrelsesmøderne. Projektoren/storskærm vil blive benyttet under møderne.

Referat godkendt:

Dato _____



Formand Tommy E. Hansen