

Boligselskabet af 2014

Dagsorden udsendt den 25. januar 2023
Referat udsendt den 6. februar 2023

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 2. februar 2023, 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)
Rasmus Thyboe Thorsen	(RTT)
Pia Terkelsen	(PT)
Sonja Krogh	(SK) - afbud

Administrationen

Kenneth Taylor Hansen	(KTH)
Laila Lykke Winther – Referent	(LLW)

Indhold til dagsorden	Side
2301. Godkendelse af dagsorden	4
2302. Godkendelse af referat	4
2303. Revisionsprotokol	4
2304. Afdeling 11 – Likvideres ved salg af boligerne	5
2305. Boligorganisationens Budgetkontrol	5
2306. Fremtiden for RandersBolig	6
2307. Forvaltningsrevision 2022	7
2308. Administrationsgrundlag for den sociale boliganvisning	8
2309. Whistleblowerordning	10
2310. Status for tab ved tomgang	10
2311. Digital kommunikation – tilpasning af Normalvedtægten fra okt. 2019	13
2312. Forslag om vedtægtsændring – valg af medlemmer til bestyrelsen	15
2313. Nyt fra formanden	15
2314. Orientering fra driften	16
2315. Orientering fra administrationen	17
2316. Mødekalender 2023	19
2317. Eventuelt	20

2301. 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:

KTH – ønsker at tilføje et nyt punkt til dagsordenen. Der er behov for at bestyrelsen tager stilling til, at afdeling 11 likvideres, ved et salg af boligerne. Dagsordenen ændres så det tilføjede punkt bliver pkt. 2304.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen med ændring.

2302. Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmøde afholdt den 5. oktober 2022, blev udsendt til bestyrelsen den 10. oktober 2022.

Ændringer til referatet skulle indsendes til administrationen senest 8 dage efter udsendelsen af referatet. Der var ingen rettelser til referatet. Referatet blev underskrevet af formanden den 17.10.2022.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Bilag:

- Referat fra bestyrelsesmøde den 5. oktober 2022

Referat:

Bestyrelsen godkendte referatet uden bemærkninger.

2303. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Der er intet nyt indført i revisionsprotokollatet siden bestyrelsesmødet den 5.10.2022.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2304. Afdeling 11 – Likvideres ved salg af boligerne

Bestyrelsens har på bestyrelsesmøde den 8. april 2021 og repræsentantskabsmødet den 16. juni 2021 godkendt et salg af boligerne i afdeling 11. I forbindelse med ansøgning om godkendelse af salg, har Randers Kommune ønsket yderligere dokumentation for, at bestyrelsen har godkendt at afdelingen likvideres ved et salg.

Indstilling:

At bestyrelsen drøfter, tager stilling til og godkender at afdeling 11 likvideres ved salg af boligerne i afdelingen.

Referat:

Bestyrelsen drøftede den tidligere beslutning om at et salg af de to boliger i afdeling 11, ligeledes betyder en likvidation af afdelingen. Bestyrelsen har ikke været i tvivl om at salget ligeledes betød en likvidation og dermed en risiko for tab, der skal dækkes af dispositionsfonden. Det samme handlede debatten på repræsentantskabsmødet den 16. juni 2021, om salg af hele afdelingen og dermed en likvidation.

Bestyrelsen godkendte, at et salg af boligerne i afdeling 11, betyder at afdelingen likvideres.

2305. Boligorganisationens Budgetkontrol

Boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. september 2022 samt dispositionsfondsprognose og arbejdskapitalprognose vil blive gennemgået på bestyrelsesmødet den 25. januar 2023.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol pr. 30. september 2022
- Saldobalance pr. 30. september 2022
- Dispositionsfondsprognose pr. 30. september 2022
- Arbejdskapitalprognose pr. 30. september 2022

Referat:

KTH gennemgik budgetkontrol, saldobalance, dispositionsfond og arbejdskapitalprognose pr. 30.09.2022.

Der henvises i øvrigt til de med dagsordenen fremsendte bilag.

Bestyrelsen to orienteringen til efterretning.

2306. Fremtiden for RandersBolig

Sagsfremstilling:

Organisationsbestyrelserne for boligorganisationerne i RandersBolig var den 22. august 2022 samlet til et debatmøde med henblik på at drøfte fremtiden for RandersBolig. Her blev spørgsmålet om dannelsen til én boligorganisation via en sammenlægning/fusion af boligorganisationerne i RandersBolig drøftet. Bestyrelserne drøftede blandt andet fordele og ulemper ved en fusion, hvordan de enkelte boligområder/-afdelinger stilles, samt hvad det betyder for økonomien både 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.

Boligorganisationen Boligselskabet af 2014 er ikke medejer af RandersBolig, men en naturlig del af en eventuel fusion.

Indstilling:

- At bestyrelsen evaluerer mødet, og drøfter næste skridt i processen.

Referat:

TEH – Orienterede kort om det afholdte møde om sammenlægning/fusion.

Gode oplæg af oplægsholdere, men det virkede lidt for positivt. Bange for at miste beboerdemokratiet hvis sammenlægningen/fusion gennemføres.

IE- Det er svært at have en holdning til hvordan det påvirker BS2014, mangler lidt informationer om hvad det kommer til at betyde. Ønsker at have mulighed for at deltage i flere møder.

JG – Der er ikke afholdt andre møder angående sammenlægningen/fusionen. Det er et punkt på RandersBoligs bestyrelsesmøder, hvor TEH også deltager.

IE – Hvis jeg har forstået det rigtigt, er der nedsat en styregruppe.

JG – Styregruppen består af RandersBolig's bestyrelse. Repræsentanter fra alle boligorganisationerne, udover Typografernes stiftelse deltager i de møder der holdes.

RTT – Det burde være nemmere at lave sammenlægning/fusion hvis flere afdelinger lægges sammen.

JG – Ikke mange afdelinger ønsker en sammenlægning. Min holdning om fremtiden i RandersBolig, at det ikke skal være enkelte personer som er årsag til ikke at foretage en sammenlægning. Det skal netop være til gavn for beboerne/afdelingerne. Vi bliver dog en stor organisation, hvis sammenlægning/fusion gennemføres og jeg kan frygte, om noget vil gå tabt i beboerdemokratiet, som vi også hørte på mødet den 17. januar.

KTH – Erfaringsmæssigt er det svære at lægge to afdelinger sammen end 2 boligorganisationer. Det er et fast punkt på bestyrelsesmøderne i RandersBolig, der bør lægges en køreplan for mødet. Er en organisationsbestyrelse ikke positiv for en fusion skal det frem, der er ingen grund til at arbejde videre med det hvis det ingen interesse har. Hvis det er muligt, kunne BS2014 så tænke sig at blive medejer af RandersBolig? Der kunne arbejdes på en løsningsmulighed.

GMK – Umiddelbart er vores afdelingsbestyrelse ikke interesseret i en sammenlægning/fusion.

TEH – Skal BS2014 være medejer, skal det være såfremt der ikke sker en fusion ellers er der ingen fordel ved det. F.eks. er Himmerlands boligselskab blevet delt op i 3 selskaber, fordi de var blevet for store.

RTT – Hvordan kan det være så svært at få folk til at stille op til afdelingsbestyrelsen, måske er det en fordel at være en større afdeling.

JG – Jeg er enig med KTH, hvis organisationsbestyrelsen har drøftet det og er enige i at der ikke er interesse i en sammenlægning/fusion, så er det vigtigt at melde det ud. Nogle er mere for det end andre, vi har en fordel ved at vi allerede har en fælles administration.

TEH – Et af punkterne på mødet var at de står stærkere ved bl.a. at søge om helhedsplaner.

RTT – Vi skylder KTH at vi ser på hvilken muligheder der kunne være, hvis BS2014 bliver medejere af RandersBolig.

TEH – Hvis der fusioneres er det unødvendigt.

KTH – Styrken er en fordel ved at være store. Når jeg holder møder med Randers Kommune, holder de møde med RandersBolig, de ser det ikke som forskellige boligselskaber. Hvis BS2014 skal være medejer skal det være før sammenlægningen/fusionen, for at have de samme vilkår som de øvrige boligorganisationer. Skal det ske skal det selvfølgelig godkendes af de andre boligorganisationer.

IE – Det lyder spændende med et medejerskab, vi var jo med til at skabe Randersbolig da administrationsselskabet blev stiftet. Vi skal da ikke afskrive at være med i en sammenlægning/fusion.

KTH – Det er da ærgerligt at BS2014 ikke er medejer. Jeg syntes det er en god idé at blive medejer.

IE – Kapitalen i RandersBolig betaler vi også til, vi betaler via administrationsgebyret.

JG – Alle boligselskaber er ligeværdige, den eneste forskel er ejerskabet. Hvis en medejer vil melde sig ud, skal de have deres andel af andelen. Det vil være mere interessant for medejerne at få en sammenlægning/fusion end at få BS2014 som medejer.

TEH – Vi skal ikke lægge fusionen død endnu, vi skal have noget mere viden inden beslutningen træffes.

2307. Forvaltningsrevision 2022

Der er nu gennemført en revision af de områder RandersBoligs bestyrelse har vedtaget, og notat om forvaltningsrevision 2022 er vedlagt. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i ledelsesberetningen for boligorganisationens regnskab for 2022.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Udflytningssager

Forretningsgangen for udflytning anses af ledelsen som værende tæt på tilfredsstillende, dog med forbedringsmuligheder på området omkring "endelig afregning". Det er et klar mål, at samtlige fraflyttere modtager den endelige afregning rettidigt.

Til- og framelding af el for beboerne

Til- og framelding af el for beboerne sker i overensstemmelse med forretningsgangen, og testresultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende. Det er konstateret, at forretningsgangen er fulgt i 25 af 25 tilfælde, hvilket er særdeles tilfredsstillende.

Fuldmagtsforhold ved kreditor stamdata

Forretningsgangen for fuldmagtsforhold ved kreditor stamdata fungerer særdeles tilfredsstillende. Der er en målopfyldelse på 100% for alle servicemål undtagen et, efter kontrollen. Løsningen for efterkontrollen synes dog nærtstående ved at flytte kontrollen til team forvaltning. Denne løsning er godkendt af ledelsen.

Månedlig lønudbetaling

Forretningsgangen for månedlig udbetaling løn sker i overensstemmelse med lovgivningen og forretningsgangen for området. Testresultatet viser en 100% målopfyldelse, og ledelsen anser resultatet som meget tilfredsstillende. Den udførte test giver ikke anledning til bemærkninger.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen og resultatet af forvaltningsrevision for 2022 til efterretning.

Bilag:

- Notat forvaltningsrevision 2022

Referat:

KTH – Orienterede kort om forvaltningsrevisionen 2022.

Opfølgning ledelsesmæssigt – som f.eks. udflytningssager, alle boligorganisationer har fået elektroniske syn. Det er utilfredsstillende at se at tidsfristen for opgørelse ikke overholdes, der er ingen grund til at dette da rapporten laves med det samme.

Kreditorstamdata – Der arbejdes med tanken om habilitetserklæringer fra medarbejderne. Relationer skal kendes så interne undersøgelser er gode nok, såsom private relationer ved kreditorer. Vi er nødt til at kende eventuelle relationer.

Bestyrelsen tog orienteringen og resultatet af forvaltningsrevisionen til efterretning.

2308. Administrationsgrundlag for den sociale boliganvisning**Sagsfremstilling:**

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

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

Aftalegrundlaget

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

Randers Kommune har den 08.09.2022 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./m. inkl. forbrug
- At få tilbudt hver 6. bolig med en husleje mellem 4000 – 6000 kr./m. 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.

Det bemærkes dog at det for RandersBolig er et væsentligt konkurrenceparameter, at RandersBolig også selv kan stille billige boliger til rådighed for RandersBoligs egne beboere.

Styring af beboersammensætning

Randers Kommune foreslår at indføre nogle dynamiske afskæringskriterier i forhold til brug af den sociale boliganvisning i boligområder med mere end 750 beboere. Dette for 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 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 boliglistor (udsatte boligområder, forebyggelsesområder, omdannelsesområder) m.v.

Samarbejdsfora

Randers Kommune foreslår at der etableres 1 – 2 nye samarbejdsfora. En **Embedsmandsgruppe** med repræsentanter fra kommunen, de almene boliger og private udlejere. Embedsmandgruppen tænkes at mødes 2 gange årligt. Endvidere et **Boligforum** med repræsentanter fra de almene boligers bestyrelser 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 forslaget godkendes af boligorganisationerne, vil administrationsgrundlaget blive sendt til endelig godkendelse ved kommunalbestyrelsen hos Randers Kommune.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender nyt administrationsgrundlag fra Den Boligsociale Enhed i Randers Kommune.

Bilag:

- Nyt administrationsgrundlag fra Den Boligsociale Enhed.

Referat:

**KTH – Orienterede om administrationsgrundlaget iflg. vedlagte bilag.
Kommunerne anviser borgere til nogle af vore boliger, dette administrationsgrundlag er kun for Randers Kommune.**

Bestyrelsen godkendte det nye administrationsgrundlag fra Randers Kommune.

2309. Whistleblowerordning

Sagsfremstilling:

Den 17. december 2021 trådte EU's whistleblowerdirektiv i kraft i Danmark – den såkaldte whistleblowerordning. Virksomheder med mellem 50-249 ansatte skal derfor senest 17. december 2023 have etableret en whistleblowerordning.

Bestyrelsen i RandersBolig blev på deres møde den 14. oktober 2022 orienteret om ordningen, men de enkelte boligselskaber skal selv tage stilling til hvordan de vil sikre at de kommer til at overholde reglerne i whistleblowerdirektivet.

Det er muligt at tilslutte sig en fælles whistleblowerordning under LBF. Landsbyggefonden 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 betalt af LBF. Ved yderligere behov for hjælp/rådgivning afregnes særskilt til Kromann Reumert.

Boligselskaberne skal tilmeldes ordningen enkeltvist, men RandersBolig står for tilmeldingen på vegne af boligselskaberne.

Tilmeldes et boligselskab ordningen skal der udpeges 2 betroede medarbejdere, som skal være Kromann Reumert behjælpelige i forhold til eventuelle indberetninger. De 2 medarbejdere kan være fra RandersBolig.

Indstilling:

- At bestyrelsen indgår i den fælles whistleblowerordning under LBF.

Referat:

**KTH – Orienterede kort om whistleblowerordningen.
Der er ingen grund til ikke at indgå i LBF ordningen.**

Bestyrelsen besluttede at indgå i den fælles whistleblowerordning under LBF.

2310. Status for tab ved tomgang

Administrationen har udarbejdet en ny tomgangsanalyse, hvor tomgang og tab ved fraflytning fra starten af regnskabsåret den 1. januar 2022 og frem til den 31. december 2022 er påført. Igangværende tomgang er markeret med gul linje.

Aktuel status, analyse og/eller handling på nedenstående afdelinger eller lejemål.



Alle tomganglejemål markedsføres på de sociale medier.

Der er 10 tomgangslejemål pr. 31.12.2022:

Afdeling 4:

Gormsvej 27

Pænt rækkehus på 85 m², god stand. Meget få fremvisninger. Varmekilde er elvarme.

Hestehaven 4B

Pæn bolig i god stand, i dejligt område. Få henvendelser for fremvisning.

Afdeling 5:

Blåmejsevej 10B, Assens

Ungdomsbolig der er udfordringer med genudlejning. Det er synliggjort på hjemmesiden at boligen kan lejes af alle, man behøver ikke være studerende eller under anden uddannelse.

Afdeling 6:

Sønderskovbakken 8, Nimtofte

Pæn moderne bolig med egen have. Der har ikke tidligere været udlejningsproblemer. Varmekilde er fjernvarme.

Afdeling 12:

Havnevej 5, Udbyhøj

Ældre villa i 2 plan m. egen have og udhus. Varmekilde er oliefyr.

Nedre Vej 24O, Vestrup:

Lejlighed beliggende i hyggelige landlige omgivelser. Denne bolig har en indretning/rumfordeling der gør den svær at indrette. Husleje er måske i den dyre ende. Varmekilde er oliefyr.

Syvager 17 & 21, th., Lem

Pæne lejligheder, gentagne udfordringer med genudlejning. Varmekilde er naturgas og nok en del af årsag til manglende interesse.

Afdeling 13:

Gl. Viborgvej 212A, Tånum

Pænt rækkehus på 107 m² med egen carport. Huset står rigtig flot og velholdt. Der er taget billeder inde i boligen til markedsføring. Huslejen er høj i forhold til beliggenheden. Varmekilde er ved at blive udskiftet til luft til vand varmepumpe.

Hobrovej 2, 1. th., Fårup

Gentagne problemer med genudlejning. Mangler udearealer, er ikke en attraktiv beliggenhed. Varmekilde er naturgas.

Generelt om ledige boliger på hjemmesiden:

Vi forsøger fremover at få taget billeder inde i boligerne efter fraflytning, samt vi er i gang med at opdatere afdelingsteksterne på hjemmesiden.

Det forventede bidrag i 2022 indbetalt fra afdelingerne til dispositionsfonden er t.kr. 865. Boligorganisationens målsætning er som minimum at ligge under dette tal, for at styrke robusthed. Denne målsætning opnås ikke i 2022. Tab ved lejeledighed t.kr. 783 og forbrug t.kr. 139, er ialt t.kr. 922.

Derudover skal dispositionsfonden dække sin andel af tab ved fraflytning. I 2021 udgjorde denne andel t.kr. 6 ud af t.kr. 506. Afdelingerne og Intrum (Indgået ved tidligere afskrevet debitorer) dækker største delen af tabet.

Tilskud dispositionsfonden

På grund af udlejningsvanskeligheder af enkelte boliger med relativ høj husleje pr. m², vil vi anbefale at nedsætte lejen for boligerne.

Målet er at nedbringe tomgang. Konsekvenser og fremgangsmåden er beskrevet i vedlagte bilag.

Huslejenedsættelsen vil blive varslet til den 1.3.2023.

Indstilling

Det indstilles til at bestyrelsen godkender det vurderede huslejeniveau (ca. kr. 950 pr. m²) og det årlige tilskud fra dispositionsfonden kr. 123.120.

De budgetmæssige konsekvenser for afdelingerne skal forlægges og godkendes på afdelingsmødet 2023.

Samt, at bestyrelsen tager orienteringen om tomgang til efterretning.

Bilag:

- Tomgangsregistrering pr. 31. december 2022
- Forslag om tilskud fra dispositionsfonden/tomgang

Referat:

TEH – Der er et forslag til huslejenedsættelse og et tilskud fra dispositionsfonden i Hestehaven og Langdalen samt en huslejenedsættelse i Syvager. Jeg kan støtte op om forslaget, for at få boligerne lejet ud og vi har en del tomgang på adresserne.

JG – Hvor meget er dette drøftet, tidligere var det dispositionsfonden som dækker tilskud.

KTH – Ja, der lægges op til en tilskud fra dispositionsfonden. I 2023 bliver det taget fra dispositionsfonden, i 2024 er det med i budgettet, hvor der laves en udjævning. Hvis I beslutter at tilslutte jer forslaget i dag, er det en beslutning der er endelig, det skal ikke godkendes af afdelingerne og det træder i kraft pr. 1.03.2023. Afdelingerne skal dog godkende budgetterne på afdelingsmøde. Dermed godkender de også den nye huslejefordeling.

GMK – Selvfølgelig skal der gøres noget, men denne løsning ender med en huslejestigning.

TEH – Vi skal have nedsat risikoen for tomgang.

IE – Hvis vi tager tilskuddet og regulerer ud til alle de andre beboere, vil disse beløb ikke udgøre en ret stor huslejestigning pr. lejemål.

KTH – Der skal selvfølgelig informeres om det til afdelingerne, hvad der er gjort vi skal spille med åbne kort, så vil der forventeligt være forståelse for det.

Ja, JG har ret i at afdelingerne skal godkende og det gør de ved at godkende budgettet for 2024. Det skal muligvis også godkendes af Tilsynet.

JG – Har vi som bestyrelse hjemmel til at gå ind og træffe en sådan beslutning, udenom afdelingerne? Hvad sker der hvis afdelingen ikke vil godkende den del af budgettet?

PE – Der er før givet tilskud til huslejen, på en af adresserne, skal der gives nedsættelse hver gang det udfases? Det er skruen uden ende.

KTH – Det er muligt at det er skruen uden ende, men det er en god skrue det virkede så at boligerne blev udlejet. Sidst gav det gode resultater boligerne blev udlejet.

JG – Udgangspunktet er en svag dispositionsfond, ved at denne løsning tages op. Måske skal man i bestyrelsen snakke om det er løsningen fremover, hvis det er en god idé. Er det et oplæg til repræsentantskabet og præsentere dette så den ligger ved afdelingen. Hvis der kommer andre udfordringer, vil dette så være modellen? Det bør bestyrelsen tage stilling til.

TEH – Det ved vi ikke men der er et behov, da der er gentagne udlejningsproblemer.

Bestyrelsen godkendte det vurderede huslejeniveau og det årlige tilskud fra dispositionsfonden på 123.120,00 kr. og tog orienteringen om tomgang til efterretning.

2311. Digital kommunikation – tilpasning af Normalvedtægten fra okt. 2019

Sagsfremstilling

Bestyrelsen i RandersBolig drøftede d. 23.11.22 organisationens vedtægter og spørgsmålet om en tilpasning af disse, så de er i overensstemmelse med normalvedtægten fra 2019.

Normalvedtægten er således i 2019 ændret så digital kommunikation nu sidestilles med analog, ift. kommunikation med beboerdemokratiet.

RandersBoligs bestyrelse indstiller pba. denne ændring, at de enkelte organisationsbestyrelser tager stilling til spørgsmålet om brugen af digital kommunikation. Dette mhp. en evt. ændring af vedtægterne for RandersBolig således at disse tilpasses til den gældende normalvedtægt.

Normalvedtægten á 2019

Den 1. oktober 2019 ændrede Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen normalvedtægten mhp. at fremme den digitale kommunikation, samt sikre overgangen til brugen af digital post, som blev indført i 2021. Normalvedtægterne kom herved til at afspejle Lov om Leje af Almene Boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation.

Ændringerne betyder/betød at det nu er muligt at indkalde digitalt til **repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder**, uden at der skal foreligge en specifik aftale med lejer om dette.

Normalvedtægten blev således i 2019 ændret på følgende områder:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Digitale dokumenter (fx via e-mail) opfylder herefter bekendtgørelsernes krav om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Kun lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne. Det er således muligt at bruge digital kommunikation, også selv om en beboer har givet besked om at man ikke ønsker at modtage indkaldelser digitalt fra RandersBolig.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved et fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Boligselskabet af 2014's vedtægter

Indkaldelse til repræsentantskabs- og afdelingsmøder i BS2014 skal jf. § 8 hhv. § 15 i den nuværende vedtægt for BS2014 ske ved fysisk brev med 4 ugers varsel. Dog kan bruges digital fremsendelse, såfremt dette er aftalt særskilt med den enkelte lejer.

En tilpasning af BS2014's vedtægter så disse er i overensstemmelse med normalvedtægten, vil vende processen om. Således at udgangspunktet vil være at indkaldelsen til repræsentantskabs- og afdelingsmøder sker digitalt. Kun lejere som er fritaget for digital post jf. §5 i Lov om digital Post, vil få et fysisk brev

En evt. brug af digitale indkaldelser til repræsentantskabs- og afdelingsmøder skal fremgå af BS2014's vedtægter. En evt. tilpasning af BS2014's vedtægter så disse er i overensstemmelse med Normalvedtægten skal således godkendes på det kommende repræsentantskabsmøde d. 15. juni 2023.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen drøfter spørgsmålet om en evt. tilpasning af vedtægterne for BS2014. Dette med henblik på at disse bringes i overensstemmelse med normalvedtægterne á oktober 2019.

Dette med henblik på endelig stillingtagen på repræsentantskabsmødet den 15. juni 2023.

Referat:

KTH – orienterede kort om punktet i henhold til indstillingen.

Bestyrelsen besluttede at vedtægterne skal bringes i overensstemmelse med normalvedtægterne. Forslaget medtages til endelig stillingtagen på dagsordenen til repræsentantskabsmødet den 15. juni 2023.

2312. Forslag om vedtægtsændring – valg af medlemmer til bestyrelsen

Formand og næstformand har den 12.10.2022, holdt møde med tilsynet hos Randers Kommune for drøftelse af muligheden for at ændre Boligselskabet af 2014 vedtægter således, at der ikke længere udpeges et bestyrelsesmedlem af administrator.

Tilsynet tilkendegiver at Boligselskabet kan arbejde videre med vedtægtsændringen, og når denne eventuelt er vedtaget, skal vedtægterne sendes til godkendelse hos tilsynet.

Vedtages forslaget, betyder det at alle 7 medlemmer til bestyrelsen, vælges blandt boligselskabets bolig lejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter om forslaget medtages på dagsordenen til repræsentantskabsmødet den 15. juni 2023.

Referat:

TEH orienterede om punktet.

JG kunne godt ønske at han havde været med, da den øvrige bestyrelse drøftede emnet.

Bestyrelsen besluttede at medtage forslaget om vedtægtsændring på dagsordenen til repræsentantskabsmødet den 15. juni 2023.

2313. Nyt fra formanden

Formanden orienterer.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

TEH - I marts 2022 fik vi en stor stigning på vore forsikringer, hvilket vi gjorde indsigelse på. Der blev informeret om at der blev arbejdet på en fordelingsnøgle, men på afdelingsmøderne gav det en større budgetstigning for næsten samtlige afdelinger i BS2014. Pr. 1. januar 2023 viser det sig at forsikringerne er steget igen, jeg kontaktede RandersBolig og fik svar at det var som det skulle være. Efterfølgende har jeg, sendt en mail til Driftchefen med nogle spørgsmål og den har jeg ikke fået et svar på. Der er sket ændringer på flere forsikringer, nogle er steget og andre er faldet, flere afdelinger passer det ikke med de m2 som beregningen er lavet ud fra.

KTH – Det er korrekt at vi fik en stigning på forsikringerne, den gamle forsikringsnøgle var forkert. Den fordeling der er nu er meget rimeligt. Den tidligere fordelingsnøgle er ikke gennemskuelig, hvorfor den var som den var, kender vi ikke svaret på. Vi er tidligere kommet frem til at BS2014 har været skånet dengang i den gamle fordelingsnøgle, i forhold til de øvrige boligorganisationer.

Jeg kan ikke behandle et bilag, som jeg ikke er bekendt med inden bestyrelsesmødet, jeg kender ikke til skema, du henviser til med m2.

GMK – Hvor stor er stigningen i forhold til budgettet?

TEH – Jeg mangler at få en forklaring/tilbagemelding fra driftschefen.

IE – Vi mangler at få en god forklaring på, hvordan forsikringerne er skruet sammen.

JG – BS2014 har billigere forsikringer en eks. RB1940. Det skyldes mange rækkehuse i BS2014 mod etagebyggerier i RB1940.

TEH – Mangler tilbagemelding på hvorfor der er en difference på forsikringerne i forhold til budgetterne.

LLW og KTH sikrer at driftschefen giver en tilbagemelding på mail fra TEH.

2314. Orientering fra driften

Der orienteres om sidste nyt fra driften

- Der er givet tilsagn til Spentrup, Hald, Assentoft og Ø. Bjerregrav om at vore boliger tilsluttes fjernvarme når det er muligt. Pt. Ser det positivt ud i Spentrup og Assentoft, forhåbentligt er de første tilsluttet ved udgangen af 2023. I Ø. Bjerregrav og Hald afventer vi det videre forløb.
- Tomgangsboligen på Gl. Viborgvej 212A har fået monteret en luft til vand varmepumpe i henhold til bestyrelsens beslutning på sidste bestyrelsesmøde.
- Affaldsordninger pga. flere sorteringsfraktioner er pt en stor opgave i driften.
- Alle de nye firmabiler, bortset fra én, er modtaget. Den sidste forventes at komme inden udgangen af januar.
- Der er afholdt markvandring i afd. 4 og 6, de øvrige afholdes inden marts måned.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

KTH – I forbindelse med at Anlægsgartner Torben Jensen & Søn er i konkursbegæring, har driften indgået aftaler med andre firmaer for vinterberedskab, gældende for resten af foråret 2023. Udbud for kommende år bliver foretaget senere på året.

Der er indgået følgende aftaler:

Afdeling 4 og 6 - Din Anlægsgartner, Balle.

Afdeling 14 – Ivans Algestop

Afdeling 5 – Entreprenør Anders Madsen

I de øvrige afdelinger – JBN Anlæg

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2315. **Orientering fra administrationen**

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

1. Den 17. november 2022 blev organisationsbestyrelsen pr. mail informeret om, at der har været ændringer i opkrævning af antal lejemålsenheder i RandersBolig og i Boligselskabet af 2014. Det har været nødvendigt at gennemgå boligorganisationernes antal lejemålsenheder i EG-Bolig, til det som RandersBolig rent faktisk opkræver i afdelingerne/boligorganisationerne. RandersBolig 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 RandersBolig med komma antal.

På denne måde kan RandersBolig 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.

Vedhæftet skema viser ændringer for Boligselskabet af 2014. Hvor Boligselskabet af 2014 går fra 1.484 lejemålsenheder til 1.485 lejemålsenheder.

Ændringerne i antal lejemålsenheder træder i kraft pr. 1. januar 2023 for Boligselskabet af 2014.

2. Der er den 17. oktober 2022 udsendt information til samtlige organisationsbestyrelser vedrørende den nye administrative organisering i RandersBolig.
3. Status på godkendte brug af reguleringskontomidler. (se vedlagte oversigt)
4. Status på salg af afdeling 11. Der er sendt ansøgning til Randers Kommune og Landsbyggefonden for godkendelse af salg. Vi forventer en tilbagemelding i starten af 2023. Boligen på Væthvej 55 er blevet opsagt og fraflyttet pr. 15.11.2022.
5. EL aftale: Der er lavet en fastprisaftale på **alle fællesarealerne** med en pris på 2,81 kr./KWh. Aftalen udløber i slutningen 2023.
6. Varmecheck: Nogle borgere har ikke haft mulighed for at modtage varmecheck, pga. fejl registrering i BBR-registeret. Driften sørger for at alle adresser er registreret korrekt. Er man blandt de borgere som fejlagtigt, ikke har modtaget varmechecken i august/sept. 2022 (grundet fejlregistrering i BBR), er der mulighed for at søge om denne primo 2023. Der er i den forbindelse lavet en "fast track" for almene beboere, som betyder at deres evt. ansøgning kan behandles hurtigere. Administrationen fremsender den nødvendige dokumentation til energistyrelsen mhp. dette.
7. Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 3 den 11. januar 2023. Forslaget var udskiftning af gasfyr på Solgårdsvænget 1-19 samt rådskade på Dalsbrovej 64-74.

B. Status på klagesager

Fra den 1. september 2022 og frem til den 1. januar 2023 har der været 9 klager i Boligselskabet af 2014, heraf 9 fra beboere.

Sels.	Afd.	Klage mod- taget fra	Type	Startdato
50	04	Beboer	Hund	27-10-2022
50	04	Nabo	Røggener – chikane	14.11.2022
50	04	Nabo	Chikane – adfærd	30.11.2022
50	05	Beboer	Adfærd – kiggeri	10.11.2022
50	05	Naboer	Blufærdighedskrænkelser	14.12.2022
50	06	Naboer	Adfærd	07.09.2022
50	06	Beboer	Adfærd	25-10-2022
50	06	Nabo	Ulovligt husdyr	12.12.2022
50	13	Nabo	Adfærd	01.12.2022

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Bilag t. pkt. 2314 A:

- Mail med oversigt over antal lejemaal og lejemålsenheder, i forbindelse med ændringer i opkrævning af antal lejemålsenheder, sendt den 17.11.2022
- Brev til organisationsbestyrelserne vedr. ny administrativ organisering i Randers-Bolig, sendt den 17.10.2022
- Oversigt godkendte brug af reguleringskontomidler
- 50-11 Kvittering Landsbyggefonden vedr. ansøgning om salg
- 50-03 Indkaldelse m. bilag samt beslutningsreferat til ekstraordinært afdelingsmøde.

Referat:

KTH orienterede om punkterne.

Varmecheck:

PT - Der blev lovet på afdelingsmødet, at de beboere som ikke fik varmechecken, ville få hjælp til at søge når fejlen var rettet i BBR.

JG – Ja det er korrekt.

Ekstraordinært afdelingsmøde afd. 3:

IE – Organisationsbestyrelsen er ikke blevet informeret om det ekstraordinære afdelingsmøde i afdeling 3.

JG – TEH var bekendt med afdelingsmødet.

IE - Jeg ønsker at der bliver ført til referat at, Organisationsbestyrelsen skal have fremsendt indkaldelse og bilag, når der indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2316. Mødekalender 2023

Fastlagte bestyrelsesmøder	Mødetype	Noter
Onsdag den 25. januar 2023, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Onsdag den 3. maj 2023, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde/ regnskabsmøde	Godkendt
Torsdag den 15. juni 2023, kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde/ konstituering	
Onsdag den 11. oktober 2023, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt

Andre møder	Mødetype	Noter
Tirsdag den 23. maj 2023	Budgetcafé	Godkendt

Afdelingsmøder 2023 – Godkendt 5.10.2022				
Dato	Tid	Afd.	Sted / lokale	Deltager fra organisationsbestyrelsen
04.09.2023	13-15	1	Fælleshuset Husarvej	TEH
	17-19	13	Asferg forsamlingshus	TEH, JG, IE
05.09.2023	13-15	11	Marsvej 1, mødelokale 1	
	17-19	4	Multihal, Idrætscentret, Auning	TEH, JG
06.09.2023	13-15	3	Marsvej 1, mødelokale 1	TEH
	17-19	6	Egegård, Birkevej 39, Rønde	TEH, JG, GMK
07.09.2023	17-19	14	Borgerhuset i Assentoft	TEH
	17-19	7	Marsvej 1, mødelokale 4	
11.09.2023	13-15	9	Marsvej 1, mødelokale 4	TEH
	17-19	5	Idrætshallen Mariager	TEH, JG, SK
12.09.2023	17-19	2	Hos Anne Marie	IE
13.09.2023	17-19	12	Heidis Kro, Harridslev	TEH, JG, PT
		10		

Bestyrelsesmødet den 25. januar 2023 blev udsat til den 2. februar 2023.

Repræsentantskabsmøde/konstituerende bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 15. juni 2023. På sidste møde var der fejl i ugedag/dato, men mødet fastholdes til dato pga. planlægning på Marsvej.

Afdeling 13 og 4 har byttet dato, således at afdeling 13 holder afdelingsmøde den 4.09.2023 og afdeling 4 den 5.09.2023. Det skyldes problemer med booking af lokale til afdelingsmødet i afdeling 13.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændring af mødekalenderen.

Referat:

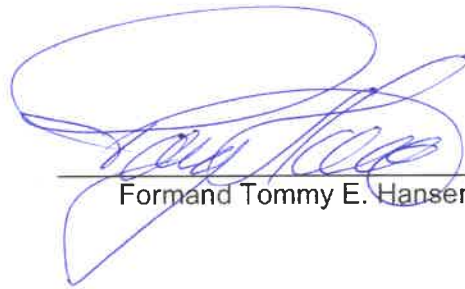
Bestyrelsen godkendte mødekalenderen.

2317. Eventuelt

Referat:
Intet til punktet.

Dato:

16. februar 2023



Formand Tommy E. Hansen