

Referat - Åben

Organisationsbestyrelsesmøde Grenaa Andelsboligforening den 4. juli 2024

Deltagere: Marianne Svith Edvart, Ove Borrits, Dorthe Kaagh, Connie Jensen, Christian Breinholt

Fra BDK: Anita Skarregaard Dideriksen

Økonomidirektør Michael Pedersen og byggeprojektchef Heine Krarup Møller deltager via Teams

Udsendt den 4. juli 2024

1 – Godkendelse af referater.....	2
2 – Orientering fra formand og administration	2
3 – Afdeling 2.1&2, Fuglevænget og afd. 2.3, Fuglevænget, Grenaa – Landsbyggefondssag, økonomi	2
4 – Afdeling 902-090 Byggeregnskab	6
5 – Lukket punkt!	7
6 – Budgetkontrol 2. kvartal 2024	7
7 – Lukket punkt!	7
8 – Bidrag til lokalrådsarbejde	7
9 – Mødekalender 2024	7

1 – Godkendelse af referater

Fremstilling:

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 18.juni 2024

Indstilling:

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 18. juni 2024 til godkendelse.

Beslutning:

Godkendt

2 – Orientering fra formand og administration

Fremstilling:

Formand:

Formand Marianne byder velkommen og orienterer.

Der er kommet nye online kurser fra BDK som måske kunne være interessante at mødes om at se.

Administrationen:

Anita orienterer om ansættelse af boligrådgiver Lise og organiseringen på kontoret frem til efteråret hvor der er ny driftschef på plads.

Anita orienterer om samtaler med driftschef, og den videre proces herfra.

En kæmpe tak fra Lars Lehmann i anledningen af GABolig's støtte til julemærkehjemmet i forbindelse med hans søns bortgang og bisættelse. Der blev i alt samlet næsten 50.000 kr. ind til velgørenheden.

Indstilling:

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

3 – Afdeling 2.1&2, Fuglevænget og afd. 2.3, Fuglevænget, Grenaa – Landsbyggerfondssag, økonomi

På mødet deltog projektchef Heine K. Møller og Økonomidirektør Michael Pedersen, for at gennemgå økonomi på sagen og for en gennemgang af udviklingen i selskabets dispositionsfond i forbindelse med de midler som skal anvendes til Landsbyggerfondssagerne i afd. 2.1&2 og 2.3 fra selskabets egenkapital.

Fremstilling afd. 2.1&2, Fuglevænget, Grenaa:

Betydning for afdelingen 2.1&2, Fuglevænget:

Projektkøkonomien er blevet opdateret ift. byggefasen samt forventet endelige finansiering.

Afdelingen vil ifølge indstilling blive renoveret for kr. 132.688.691 når der indregnes indeksregulering og 5% til uforudsete udgifter i byggefasen, hvoraf den støttede del udgør kr. 63.703.169 som ved skema B godkendelsen. Udenfor fondens samlede sag ønskes arbejder gennemført for samlet kr. 68.985.522, hvoraf kr. 16.000.000 kr. støttes som gruppe 2 arbejder (ekstraordinære understøttede renoveringsarbejder).

Afdelingens nuværende huslejeniveau på kr. 560 samt en individuel modernisering på kr. 0, vil i forbindelse med den støttede renoveringssag stige med kr. 20, mens egne arbejder vil betyde en stigning på kr. 187. Ny husleje efter gennemført renovering incl. individuel modernisering kr. 767 beregnet på nutidskroner.

Afdelingens nuværende huslejeniveau på kr. 560, vil derfor efter gennemført renovering stige til kr. 767.

Der vil blive anvendt kr. 5.000.000 af afdelingens henlæggelser som finansiering og der vil være en årlig besparelse på driften på kr. 0 og kr. 0.

Betydning for Boligorganisationen:

For gennemførelse af renoveringssagen skal organisationsbestyrelsen godkende følgende indstillinger.

Kapitaltilførelsessag:

Boligorganisationen skal godkende og deltage i kapitaltilførelsessagen på kr. 750.000. Boligorganisationens andel hertil udgør 1/5 svarende til kr. 150.000.

Trækningsretten:

Boligorganisationen skal godkende ansøgning af tilskud fra trækningsretten på samlet kr. 960.000. Kr. 960.000 vedrørende gruppe 2 arbejder og kr. 0 vedrørende gruppe 3 arbejder.

Tilskud til anlægsudgifter fra dispositionsfonden:

Boligorganisationen skal i forlængelse af byggeregnskabet yde et engangstilskud til finansieringen på kr. 0.

Årligt tilskud fra dispositionsfonden:

Den årlige støtte fra dispositionsfonden udgør i alt kr. 2.037.214. Hvis dispositionsfonden ikke er i stand til at yde den andel af tilskuddet, der fremgår af kapitaltilførelsessagen på kr. 2.037.214 pr. år., vil der ydes supplerende driftslån (mankolån) fra LBF på denne del. Herudover vil afdelingen modtage støtte fra dispositionsfonden til egne arbejder på kr. 0 af tidligere godkendt ramme til afd. 2.1&2 samt afd. 2.3 på kr. 800.000. Tilskuddet vil efter 4 år i henhold til retningslinierne fra LBF, blive nedsat årligt med 9 kr. pr. m², svarende til kr. 138.465.

Fritagelse udamortiserede lån:

Boligorganisationen skal godkende ansøgning om fritagelse af udamortiserede lån. Fritagelsen vil nedsætte den årlige indbetaling til dispositionsfonden med kr. 179.000.

Fritagelse pligtmæssige bidrag:

Boligorganisationen skal godkende ansøgning om fritagelse af indbetaling af pligtmæssige bidrag. Fritagelsen vil nedsætte den årlige indbetaling til dispositionsfonden (60 % til trækningsretten / 40% til fælles moderniseringsfond) med kr. 454.000.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen efter gennemgang af økonomioplæg godkender dette, så renovering af afdeling 2.1&2, Fuglevænget kan gennemføres.

Bilag:

Finansieringsskitser med udgangspunkt i skema B økonomi + 5% til uforudsete udgifter samt forventet udgift til indeksering.

Oversigt dispositionsfondsudvikling

Beslutning:

Afdeling 2. 1&2, Fuglevænget, Grenaa: Bestyrelsen godkendte følgende for kapitaltilførelse, trækningsret, årlig tilskud fra dispositionsfonden, fritagelse af udamortiserede lån, fritagelse af pligtmæssige bidrag samt huslejeniveau.

Kapitaltilførelsessag:

Bestyrelsen godkendte at deltage i kapitaltilførelsessagen på kr. 750.000. Boligorganisationens andel hertil udgør 1/5 svarende til kr. 150.000.

Trækningsretten:

Bestyrelsen godkendte tilskud fra trækningsretten på samlet kr. 960.000.
Kr. 960.000 vedrørende gruppe 2 arbejder og kr. 0 vedrørende gruppe 3 arbejder.

Tilskud til anlægsudgifter fra dispositionsfonden:

Boligorganisationen skal ikke i forlængelse af byggeregnskabet yde engangstilskud til finansieringen.

Årligt tilskud fra dispositionsfonden:

Bestyrelsen godkendte en årlige støtte fra dispositionsfonden på i alt kr. 2.037.214. Hvis dispositionsfonden ikke er i stand til at yde den andel af tilskuddet, der fremgår af kapitaltilførselssagen på kr. 2.037.214 pr. år., vil der ydes supplerende driftslån (mankolån) fra LBF på denne del.

Herudover vil afdelingen modtage støtte fra dispositionsfonden til egne arbejder på kr. 0 af tidligere godkendt ramme til afd. 2.1&2 samt afd. 2.3 på kr. 800.000. Tilskuddet vil efter 4 år i henhold til retningslinierne fra LBF, blive nedsat årligt med 9 kr. pr. m², svarende til kr. 138.465.

Fritagelse udamortiserede lån:

Bestyrelsen godkendte at afdelingen fritages for indbetaling af udamortiserede lån. Fritagelsen vil nedsætte den årlige indbetaling til dispositionsfonden med kr. 179.000.

Fritagelse pligtmæssige bidrag:

Bestyrelsen godkendte at afdelingen fritages for indbetaling af pligtmæssige bidrag. Fritagelsen vil nedsætte den årlige indbetaling til dispositionsfonden (60 % til trækningsretten / 40% til fælles moderniseringsfond) med kr. 454.000.

Fremstilling afd. 2.3, Fuglevænget, Grenaa:

Betydning for afdelingen 2.3, Fuglevænget:

Den rammeøkonomi som Landsbyggefonden har godkendt i forbindelse med opdatering af den støttede økonomi ved licitationen består en støttet del på kr. 32.917.545 og en ustøttet del på kr. 35.436.426 i alt kr. 68.353.971. Landsbyggefondens ramme indeholder ikke uforudsete udgifter og indeksering. Tilsvarende er genhusning og lejetab kun indregnet med den støttede del og ikke ustøttede udgifter. Omsat til licitationstal medfører det, at den samlede ramme vokser til kr. 71.52.810 excl. uforudsete udgifter og indeksering, bestående af en støttet del kr. 32.917.545 og en ustøttet del på kr. 38.609.265.

I kraft af, at der nu er en større klarhed over projektøkonomien for henholdsvis afd. 2.1&2 samt 2.3 er det nu muligt at opdaterer projektøkonomien for afd. 2.3 ift. byggefasen samt forventet endelige finansiering.

Afdelingen vil ifølge indstilling blive renoveret for kr. 75.582.526, når der indregnes indeksregulering og 5% til uforudsete udgifter i byggefasen, hvoraf den støttede del udgør kr. 32.917.545 .

Udenfor fondens samlede sag ønskes arbejder gennemført for samlet kr. 42.664.981, hvoraf kr. 4.000.000 kr. støttes som gruppe 2 arbejder (ekstraordinære ustøttede renoveringsarbejder).

Afdelingens nuværende huslejeniveau på kr. 650 samt en individuel modernisering på kr. 0, vil i forbindelse med den støttede renoveringssag stige med kr. 20, mens egne arbejder vil betyde en stigning på kr. 303. Ny husleje efter gennemført renovering incl. individuel modernisering kr. 973 beregnet på nutidskroner.

Afdelingens nuværende huslejeniveau på kr. 650, vil derfor efter gennemført renovering stige til kr. 973.

Der vil blive anvendt kr. 2.500.000 af afdelingens henlæggelser som finansiering og der vil være en årlig besparelse på driften på kr. 0 og kr. 200.000.

Betydning for Boligorganisationen:

For gennemførelse af renoveringssagen skal organisationsbestyrelsen godkende følgende indstillinger.

Kapitaltilførelsessag:

Boligorganisationen skal godkende og deltage i kapitaltilførelsessagen på kr. 250.000. Boligorganisationens andel hertil udgør 1/5 svarende til kr. 50.000.

Trækningsretten:

Boligorganisationen skal godkende ansøgning af tilskud fra trækningsretten på samlet kr. 250.000. Kr. 250.000 vedrørende gruppe 2 arbejder og kr. 0 vedrørende gruppe 3 arbejder.

Tilskud til anlægsudgifter fra dispositionsfonden:

Boligorganisationen skal i forlængelse af byggeregnskabet yde et engangstilskud til finansieringen på kr. 0.

Årligt tilskud fra dispositionsfonden:

Den årlige støtte fra dispositionsfonden udgør i alt kr. 1.770.472. Hvis dispositionsfonden ikke er i stand til at yde den andel af tilskuddet, der fremgår af kapitaltilførelsessagen på kr. 1.120.472 pr. år., vil der ydes supplerende driftslån (mankolån) fra LBF på denne del. Herudover vil afdelingen modtage støtte fra dispositionsfonden til egne arbejder på kr. 650.000 af tidligere godkendt ramme til afd. 2.1&2 samt afd. 2.3 på kr. 800.000. Tilskuddet vil efter 4 år i henhold til retningslinierne fra LBF, blive nedsat årligt med 9 kr. pr. m2, svarende til kr. 30.672.

Fritagelse udamortiserede lån:

Boligorganisationen skal godkende ansøgning om fritagelse af udamortiserede lån. Fritagelsen vil nedsætte den årlige indbetaling til dispositionsfonden med kr. 61.000.

Fritagelse pligtmæssige bidrag:

Boligorganisationen skal godkende ansøgning om fritagelse af indbetaling af pligtmæssige bidrag. Fritagelsen vil nedsætte den årlige indbetaling til dispositionsfonden (60 % til trækningsretten / 40% til fælles moderniseringsfond) med kr. 101.000.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen efter gennemgang af økonomioplæg godkender dette, så renovering af afdeling 2.3, Fuglevænget kan gennemføres.

Bilag:

Finansieringsskitser med udgangspunkt i skema B økonomi + 5% til uforudsete udgifter samt forventet udgift til indeksering.

Oversigt dispositionsfondsudvikling

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte følgende for kapitaltilførelse, trækningsret, årlig tilskud fra dispositionsfonden, fritagelse af udamortiserede lån, fritagelse af pligtmæssige bidrag samt huslejeniveau.

Kapitaltilførelsessag:

Bestyrelsen godkendte at deltage i kapitaltilførelsessagen på kr. 250.000. Boligorganisationens andel hertil udgør 1/5 svarende til kr. 50.000.

Trækningsretten:

Bestyrelsen godkendte tilskud fra trækingsretten på samlet kr. 250.000. Kr. 250.000 vedrørende gruppe 2 arbejder og kr. 0 vedrørende gruppe 3 arbejder.

Tilskud til anlægsudgifter fra dispositionsfonden:

Boligorganisationen skal ikke i forlængelse af byggeregnskabet yde engangstilskud til finansieringen.

Årligt tilskud fra dispositionsfonden:

Bestyrelsen godkendte en årlige støtte fra dispositionsfonden på i alt kr. 1.770.472. Hvis dispositionsfonden ikke er i stand til at yde den andel af tilskuddet, der fremgår af kapitaltilførselssagen på kr. 1.120.472 pr. år., vil der ydes supplerende driftslån (mankolån) fra LBF på denne del. Herudover vil afdelingen modtage støtte fra dispositionsfonden til egne arbejder på kr. 650.000 af tidligere godkendt ramme til afd. 2.1&2 samt afd. 2.3 på kr. 800.000. Tilskuddet vil efter 4 år i henhold til retningslinierne fra LBF, blive nedsat årligt med 9 kr. pr. m2, svarende til kr. 30.672.

Fritagelse udamortiserede lån:

Bestyrelsen godkendte at afdelingen fritages for indbetaling af udamortiserede lån. Fritagelsen vil nedsætte den årlige indbetaling til dispositionsfonden med kr. 61.000.

Fritagelse pligtmæssige bidrag:

Bestyrelsen godkendte at afdelingen fritages for indbetaling af pligtmæssige bidrag. Fritagelsen vil nedsætte den årlige indbetaling til dispositionsfonden (60 % til trækingsretten / 40% til fælles moderniseringsfond) med kr. 101.000.

4 – Afdeling 902-090 Byggeregnskab

Fremstilling:

Afdelingen har fået nye vinduer, og projektet er afsluttet og byggeregnskab skal godkendes.

Det godkendte budget var på:	2.959.100 kr.
Regnskab opgjort:	2.3.27.766 kr
Afvigelse:	- 631.334 kr.

Indstilling:

Byggeregnskab med en afvigelse på -631.334 indstilles til godkendelse.

Huslejen er efter varsling:

Huslejeforhøjelse

Renoveringen vil medføre en gennemsnitlig årlig huslejeforhøjelse på 71 kr/m2/ år svarende til 9,91% ifht huslejeniveauet ved beboerafstemningen.

Ved en gennemsnitlig husleje på 782 kr/m2/år vil det svare til gennemsnitligt 853 kr/m2/år.

Eksempler på huslejestigninger, som følge af renoveringsprojektet:

Rum	Boligareal	Nuværende husleje/ mrd.	Fremtidig husleje/ mdr.	Stigning/mdr
3	81	5216 kr.	5733 kr.	517 kr.
4	92	4621 kr.	6465 kr.	583 kr.
2	70	4503 kr.	4950 kr.	447 kr.

Bilag:

Byggeregnskab

Beslutning:

Byggeregnskab med afvigelse på -631.334 kr.

Årlig huslejeforhøjelse på 71 kr/m2/ år svarende til 9,91% ifht huslejeniveauet ved beboerafstemningen.

Ved en gennemsnitlig husleje på 782 kr/m²/år vil det svare til gennemsnitligt 853 kr/m²/år.

Godkendt

5 – Lukket punkt!

6 – Budgetkontrol 2. kvartal 2024

Fremstilling:

Budgetkontrol for selskab 902 2. kvartal 2024.

Indstilling:

Det indstilles at budgetkontrol for selskab 902, 2. kvartal tages til efterretning

Bilag:

Budgetkontrol 2. kvartal 2024

Beslutning:

Taget til efterretning

7 – Lukket punkt!

8 – Bidrag til lokalrådsarbejde

Fremstilling:

På lokalrådsmødet i lokalråd Midtjylland den 12. oktober orienterede formand for Boligkontoret Danmark Klaus Bentzen om metode til betaling af lokalrådsarbejde som benyttes på Fyn. Her er det i nogle selskaber besluttet, at der betales 5 kr. pr. bolig pr. år. Denne metode vil også være en mulig god metode for selskaberne 901, 950 og 902 til at afsætte penge til lokalrådsarbejdet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter om de er interesserede i at bruge samme metode med at afsættes 5 kr. pr. bolig pr. år til lokalrådsarbejde. Alle bestyrelser i selskaberne 901, 902 og 950 tager stilling til fremstillingen/forslaget. 901 – Midtjysk har godkendt metoden.

Thisted Boligs administration er ligeledes gjort opmærksom på muligheden.

Beslutning:

Godkendt at selskabet afsætter 5 kr. pr. bolig pr. år, som tages fra arbejdskapital. Bidraget er under forudsætning af, at Midtjysk Boligselskab og Thisted Bolig også bidrager solidarisk til lokalrådsarbejdet. Midtjysk boligselskab har godkendt metoden den 8. december 2023.

Obs! Punktet blev behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 12. december 2023. Det blev besluttet at beløbet kunne tages fra selskabets dispositionsfond. På mødet dags dato blev beslutningen omtruffet til at tages fra arbejdskapitalen.

9 – Mødekalender 2024

Fremstilling:

Mødekalender med forbehold for eventuelle ændringer:

22. august 2024	kl. 16.00	Organisationsbestyrelsesmøde
3. oktober 2024	kl. 15.00	Organisationsbestyrelsesmøde
13. december 2024	kl. 10.00	Organisationsbestyrelsesmøde
13. december 2024	kl. 12.00	Julefrokost Organisationsbestyrelsen og personale

Underskrift:

Marianne Svith Edvart
Formand

Connie Jensen
Næstformand

Ove Borrits
Medlem

Christian Breinholt
Medlem

Dorthe Kaagh
Medlem