

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde Grenaa Andelsboligforening den 27. marts 2023

Til stede : Uffe Bech, Marianne Svith Edvart, Ove Borrits, Kjeld Hulvej, Dorthe Kaagh

Fra BDK: Forretningsfører Anita Skarregaard Dideriksen, Projektschef Heine Krarup Møller, Økonomi- og Forvaltningsdirektør Michael Pedersen (Michael og Heine deltog via Teams)

Udsendt den 27. marts 2023

1 – Godkendelse af referater.....	2
2 – Orientering fra formand og administration.....	2
3 – Landsbyggefondssager afd. 2 1.&2 og afd. 2.3.....	2
4 – Huslejeniveau og tilskud fra dispositionsfonden/dispositionsfondsudvikling vedr. afd. 2. 1&2, Fuglevænget 16-62 og Fuglevænget 8-14, 8500 Grenaa.....	4
5 – Differenteret husleje afd. 2. 1&2, Fuglevænget 16-62, Grenaa.....	6
6 – Genhusningsprincipper afd. 2. 1&2, Fuglevænget, Grenaa.....	7
7– LUKKET PUNKT.....	7
8 – Mødekalender.....	7

1 – Godkendelse af referater

Fremstilling:

Referater fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. februar 2023 til godkendelse.

Indstilling:

Referater fra organisationsbestyrelsesmøde til godkendelse.

Beslutning:

Godkendt.

2 – Orientering fra formand og administration

Fremstilling:

Formand:

Formanden byder velkommen og orienterer.

Indestående i fællesforvaltningen 33.044.644,00 kr. grundet negativ forrentning har der været betydelig nedgang i fællesforvaltningen.

Administration:

Der er afholdt budgetkursus for afdelingsbestyrelser i Grenaa den 9. marts 2023.

Ejendomsfunktionær Peter har 10 års jubilæum den 1. april 2023. Der indkøbes gave til 500 kr. Jan indkøber en gave.

Ejendomsfunktionær Ulrich har været på driftskonference med andre funktionærer i BDK.

Der er indkaldt til formandsmøde den 13. april 2023 kl. 17.00. Forpersoner og organisationsbestyrelsen er indbudt.

Der afholdes ekstraordinært Organisationsbestyrelsesmøde omkring driftsrelaterede emner. Dato ikke besluttet endnu.

Der er indkaldt til lokalrådsmøde den 19. april 2023 kl. 15.00 på Sabro Kro.

Der skal foretages valg til udvalg i Boligkontoret Danmark. Siddende medlemmer er:

Kommunikationsudvalget: Dorthe Kaagh (på valg 2023)
Marianne Svith Edvart (på valg 2024)

Beboerdemokratiudvalget: Uffe Bech (på valg i 2024)

Indstilling:

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter om de vil indstille kandidater til posterne i Boligkontorets udvalg, og om nuværende kandidater vil blive siddende på posterne.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

Bestyrelsen besluttede, at Dorthe melder tilbage om hun ønsker genvalg til posten i kommunikationsudvalget. Uffe og Marianne ønsker fortsat at være en del af udvalgene de sidder i.

3 – Landsbyggefondssager afd. 2 1.&2 og afd. 2.3

Fremstilling:

Intet nyt siden sidste byggeudvalgsmøde.

902-021 Fuglevænget (afd. 2, 1+2)

Sagens stadie

- Skema A godkendt med en samlet økonomisk ramme på 83.766.021 kr.
- Licitation afholdt 23. september 2022, laveste konditionsmæssigt tilbud er på 98.536.805 kr.
- Laveste tilbud er juridisk vurdereret ikke konditionsmæssigt, hvilket kan medføre en klagesag.
- Der er afholdt drøftelser med Landsbyggefonden omkring udvidelse af den økonomiske ramme.
- Budgetudvidelse er godkendt af Landsbyggefonden, hvorved projektet udvides fra 83.766.021 kr. til 118.524.084 kr..

	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
Godkendt skema A	45.983.139 kr.	37.782.882 kr.
Accept fra fonden	60.264.188 kr.	58.259.896 kr.

- Landsbyggefonden oplyser, at finansieringsskiten fra godkendelse af skema A fortsat er gældende.
- Projektøkonomien vurderes samlet set, at lande på 122.451.060 kr. med baggrund i genhusningsproces (estimeret udgift), hvor alle beboere genhuses (stueplan under renoveringen og 1. + 2. etage kortvarigt).
- Udvidelsen af økonomien vil med baggrund i uændret finansieringsskitse medføre en huslejestigning som er større end den godkendte, hvorved sagen kræver fornyet behandling i OB, godkendelse på ekstraordinært afdelingsmøde samt godkendelse i Norddjurs Kommune.
- Byggeudvalgsmøder afholdes løbende.
- Der pågår en løbende opdatering af finansiering og afklaring af hvorledes projektet påvirker dispositionsfondens midler samt huslejberegning / udarbejdelse af oplæg til differentieret husleje.

Nyt siden sidst

- Tidsforløb omkring fornyet godkendelsesproces er under planlægning.
- Licitationen er annulleret med baggrund i juridiske udfordringer i oprindeligt udbud. Drøftet og behandlet af organisationsbestyrelsen den 8. december.
- Tilbudsgiverne er den 12. december orienteret om aflysning af licitation med begrundelse.
- Der er afholdt møde med organisationsbestyrelsen den 5. januar omkring projektets finansiering i relation til dispositionsfondens samt fremtidig husleje.
- Der er påbegyndt en dialog med Landsbyggefonden omkring projektets finansiering, da der er en uklarhed mellem deres finansieringsskitse og skema A tilsagn, hvorved det fremtidige huslejeniveau ikke kan fastlægges entydigt i forhold til et godkendende afdelingsmøde. Tilsvarende kan skitsens håndtering have indvirkning på dispositionsfondens udvikling, hvorved den endelige håndtering skal præsenteres og godkendes af organisationsbestyrelsen.

Udfordringer

- Håndtering af tidsplan i udførelsesfasen set i relation til varsling af beboere og genhusning.
- Udvidelse af projektøkonomi og finansiering.
- Byggeplads og beboere, herunder støj, støv, lys, afbrydelser af vand, varme og el.
- Manglende afklaring af endelig finansieringsskitse fra Landsbyggefonden, hvilket kan have en indvirkning på projektets finansiering og fremtidigt huslejeniveau.
- Manglende afklaring af rådgiveraftale i forhold til projektudvidelsen. Projektet er omfattet af EU-udbuds regler, hvorved en rådgiveraftale ikke uden videre kan udvides.

Økonomisk status

- Et skøn over samlet udgift er ca. 122 mill. kr..

Genhusning

- Ikke opstartet.

Udlejning

- Udarbejdelse af differentieret husleje ikke udført.
- Varsling af beboere omkring foreløbig huslejestigning ikke udført.

902-022 Fuglevænget (afd. 2, 3)

Sagens stadie

- Sagen er med baggrund i boligorganisationens ønske om at forskyde projekterne i forhold til hinanden sat på pause.
- Afklaring af hvordan boligorganisationens dispositionsfond påvirkes af den reviderede økonomi og finansiering af afd. 21 samt oprindelige projektøkonomi for afd. 22 pågår.
- Skema A godkendt med en samlet økonomisk ramme på 40.499.152 kr.

Nyt siden sidst

- Der er påbegyndt en dialog med Landsbyggefonden omkring finansiering af afd. 21, da der er en uklarhed mellem deres finansieringsskitse og skema A tilsagn, hvorved det fremtidige huslejeniveau ikke kan fastlægges entydigt i forhold til et godkendende afdelingsmøde. Tilsvarende kan skitsens

håndtering have indvirkning på dispositionsfondens udvikling, hvorved den endelige håndtering skal præsenteres og godkendes af organisationsbestyrelsen. Udfordringen er tilsvarende for afd. 22.

Udfordringer

- Håndtering af tidsplan i udførelsesfasen set i relation til varsling af beboere og genhusning.
- Udvidelse af projektøkonomi og finansiering.
- Byggeplads og beboere, herunder støj, støv, lys, afbrydelser af vand, varme og el.
- Manglende afklaring af endelig finansieringsskitse fra Landsbyggefonden, hvilket kan have en indvirkning på projektets finansiering og fremtidigt huslejeniveau.

Økonomisk status

- Der er ikke foretaget en revision af projekt økonomien, men med baggrund i tidligere licitationsresultat vil et skøn over samlet udgift være ca. 59,2 mill. kr..

Genhusning

- Ikke opstartet.

Udlejning

- Udarbejdelse af differentieret husleje ikke udført.
- Varsling af beboere omkring foreløbig huslejestigning ikke udført.

Indstilling:

Det indstilles at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

4 – Huslejeniveau og tilskud fra dispositionsfonden/dispositionsfondsudvikling vedr. afd. 2. 1&2, Fuglevænget 16-62 og Fuglevænget 8-14, 8500 Grenaa

Fremstilling:

Afd. 2. 1&2, Fuglevænget 16-62 – Grenaa:

På baggrund af Landsbyggefondens tilbagemelding på Økonomidirektør Michael Pedersens forespørgsler til tidligere fremsendte tilsagnsbrev af 2021 til GABolig, er der udarbejdet ny økonomi på Landsbyggefondssagen i afd. 2. 1&2, ud fra denne økonomi skal Organisationsbestyrelsen godkende huslejeniveauet og diverse tilskud fra dipositionsfonden og trækningssretten.

Ligeledes skal Organsationsbestyrelsen godkende fritagelse af udarterede lån og pligtmæssige bidrag.

Betydning for afdelingen - Huslejeniveau:

Afdelingen vil ifølge indstilling blive renoveret for kr. 122.451.060, hvoraf den støttede del udgør kr. 60.264.188. De ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder udgør kr. 16.000.000. Udenfor fondens samlede sag ønskes arbejder gennemført for samlet kr. 46.186.872.

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.

Trækningssretten:

Boligorganisationen skal godkende ansøgning af tilskud fra trækningssretten på samlet kr. 960.000. Kr. 960.000 vedrørende gruppe 2 arbejder og kr. 0.000 vedrørende gruppe 3 arbejder.

Tilskud til anlægsudgifter fra dispositionsfonden:

Boligorganisationen skal i forlængelse af byggeregnskabet yde et engangstilskud til finansieringen på kr. 0.000.

Årligt tilskud fra dispositionsfonden:

Den årlige støtte fra dispositionsfonden udgør i alt kr. 1.913.411. Hvis dispositionsfonden ikke er i stand til at yde den andel af tilskuddet, der fremgår af kapitaltilførelsessagen på kr. 1.913.411 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. 0.000. 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 moder-niseringsfond) med kr. 454.000

Forventet huslejestigning uden tilskud fra dispositionsfonden til gruppe 3 arbejder : 767 kr. pr. m2

Dispositionsfonden er selskabets muligheder for at støtte op under de enkelte afdelinger, som økonomisk er udfordret. Når man i et selskab har en Landsbyggefondssag, er det altid dispositionsfonden som yder støtten. Er der ikke tilstrækkelige midler i dispositionsfonden til at yde de nødvendige støttel, vil Landsbyggefonden yde mankolån.

Når et selskab er på en mankolånsordningen, er man underlagt Landsbyggefondens regler for brug af dispositionsfonden. For Grenaa Andelsboligforening betyder det, at hvis ikke der anvendes midler fra dispositionsfonden til at støtte afdelinger de enkelte år, vil beløbet blive anvendt til at yde støtten i stedet for at modtage mankolån. Konklusionen er at Grenaa ikke har mulighed for at opspare store midler i dispositionsfonden.

Det er meget vigtigt at man som selskab er klar over, at det ikke er meningen, at dispositionsfonden bare skal være en opsparingskonto/pengetank. Dispositionsfonden skal understøtte afdelingerne.

LBF sagerne i afdeling 2. 1&2 er med de forhøjede udgifter på sagen mulig at gennemføre med et årligt tilskud på op til 800.000 kr. Beregningerne viser at det kan gennemføres med et tilskud på 530.000 kr. årligt. Huslejestigningen vil herefter være kr. 20 for de støttede arbejder og kr. 153 for de ustøttede arbejder.

OBS! Tilskuddet på op til 800.000 kr. som indstilles til godkendelse, er det maksimale tilskud, som dispositionsfonden kan yde samlet set til Landsbyggefondssagerne i afd. 2.1&2, Fuglevænget 16-62 og afd. 2.3 Fuglevænget 8-14.

Udover det nævnte tilskud på 800.000 kr. er det derudover muligt for selskabet i begrænset omfang at støtte andre afdelinger med op til 200.000 kr. De endelige beregninger kendes først når vi har en redegørelse og et oplæg fra Landsbyggefonden til en mankolånsberegningen. Det sker først efter skema B godkendelse.

Som bilag til fremstillingen er oversigt overdispositionsfonden med indarbejdede tilskud benævnt ovenover. Afdelingerne i Grenaa vil komme til at indbetale til dispositionsfonden i fremtiden, uagtet om der ydes yderligere tilskud til afdelingerne som foreslået. Dispositionsfondens midler vil blot gå til at nedsætte mankolånet (reelt en betaling direkte til Landsbyggefonden).

Indstilling:

Huslejestigning:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter om huslejeniveau for Landsbyggefondssagen i afd. 2. 1&2, Fuglevænget, Grenaa kan godkendes efter den endelige finansieringsskitse er udarbejdet, med baggrund i Landsbyggefondens tilbagemelding på tilsagsbrev som GABolig har modtaget.

Forventet huslejestigning uden tilskud fra dispositionsfonden til gruppe 3 arbejder : 767 kr. pr. m2
Projektchef Heine Krakup Møller gennemgår økonomien (Bilag).

Tilskud:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

Kapitaltilførelse på 750.000 kr. – Boligorganisationens andel udgør 1/5 – 150.000 kr.

Trækningsret på samlet 960.000 kr. vedrørende gruppe 2 arbejder.

Årligt tilskud fra dispositionsfonden på 1.913.411 kr.

Fritagelse for udarmortiserede lån som bestyder nedsættelse af den årlige indbetaling til dispositionsfonden på 179.000 kr.

Ansøgning om fritagelse af pligtmæssige bidrag med 454.000 kr. til dispositionsfonden pr. år.

Udvikling af dispositionsfonden ved tilskud til LBF sager til afd. 2.1&2 og 2.3:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter selskabet dispositionsfonds udvikling, og beslutter, om selskabet ønsker at yde et årligt tilskud på **op** til kr. 800.000 pr. år til Landsbyggefondssagerne i afd. 2.1&2, Fuglevænget 16-62 og afd. 2.3, Fuglevænget 8-14, 8500 Grenaa.

Beløbet 800.000,00 kr. reserveres, og ydes til afd. 2.1&2 og afd. 2.3 når økonomien kendes på på Landsbyggefondssagen i afd. 2.3, da økonomien eventuelt kan blive udfordret blandt andet i forhold til at holde sig inden for skema A rammen.

Opstart LBF sag afd. 2.3, Fuglevænget 8-14: Det indstilles, at bestyrelsen godkender at der starts op på Landsbyggefondssagen i afd. 2.3, Fuglevænget 8-14, 8500 Grenaa, da skema B skal afleveres senest 2. juli 2024. Såfremt denne tidsfrist skal overholdes, skal sagens startes op nu.

Når sagen startes op, vil der blive lavet økonomi, og herfra ved man hvordan finansieringen skal sættes sammen, og hvordan tilsku, herunder de reserverede 800.000 kr. skal bruges.

Beslutning:

Huslejestigning:

Huslejeniveau for Landsbyggefondssagen i afd. 2. 1&2, Fuglevænget, Grenaa blev **godkendt** efter den endelige finansieringsskitse er udarbejdet, med baggrund i Landsbyggefondens tilbagemelding på tilsagsbrev som GABolig har modtaget.

Forventet huslejestigning uden tilskud fra dispositionsfonden til gruppe 3 arbejder : **767 kr. pr. m2**

Tilskud:

Godkendt Kapitaltilførelse på 750.000 kr. – Boligorganisationens andel udgør 1/5 – 150.000 kr. 600.000 kr. kommer fra henholdsvis kommunen, LBF og Realkreditinstitut. Beløbet er en engangsydelse.

Godkendt Trækingsret på samlet 960.000 kr. vedrørende gruppe 2 arbejder. Godkendelsen på 960.000 fra dispositionsfonden er en forudsætning for at få 2.880.000 kr. fra LBF 's fællespulje. Beløbet er en engangsydelse.

Godkendt årligt tilskud fra dispositionsfonden på 1.913.411 kr.

Godkendt fritagelse for udarmortiserede lån som bestyder nedsættelse af den årlige indbetaling til dispositionsfonden på 179.000 kr. dvs. afdelingen skal ikke indbetale til dispositionsfonden, men pengene bruges til indbetalinger på låneydelser.

Godkendt ansøgning om fritagelse af pligtmæssige bidrag med 454.000 kr. til dispositionsfonden pr. år. Pengene skal bruges til låneydelser på gruppe 2 arbejder.

Udvikling af dispositionsfonden ved tilskud til LBF sager til afd. 2.1&2 og 2.3:

Godkendt at selskabet yder et årligt tilskud på **op** til kr. 800.000 pr. år til Landsbyggefondssagerne i afd. 2.1&2, Fuglevænget 16-62 og afd. 2.3, Fuglevænget 8-14, 8500 Grenaa.

Beløbet 800.000,00 kr. reserveres, og ydes til afd. 2.1&2 og afd. 2.3 når økonomien kendes på på Landsbyggefondssagen i afd. 2.3, da økonomien eventuelt kan blive udfordret blandt andet i forhold til at holde sig inden for skema A rammen.

Opstart LBF sag afd. 2.3, Fuglevænget 8-14:

Godkendt at selskabet og administrationen starter op på Landsbyggefondssagen i afd. 2.3, Fuglevænget 8-14, 8500 Grenaa, da skema B skal afleveres senest 2. juli 2024. Såfremt denne tidsfrist skal overholdes, skal sagens startes op nu.

Når sagen startes op, vil der blive lavet økonomi, og herfra ved man hvordan finansieringen skal sættes sammen, og hvordan tilskud, herunder de reserverede 800.000 kr. skal bruges.

5 – Differentieret husleje afd. 2. 1&2, Fuglevænget 16-62, Grenaa

Fremstilling:

I forbindelse med renoveringssagen i afd. 2. 1&2, Fuglevænget 16-62, skal der laves en differentiering af huslejen for de forskellige typer af boliger, som afdelinger ender med at have efter udført renovering. Differentieret husleje er et krav i forbindelse med renoveringer.

Differentieret husleje kan eksempelvis være en differentiering på baggrund af herlighedsværdi hvis man har en god udsigt, det kan være tilgængelighed, det kan være hvis en bolig har to badeværelser/toiletter osv.

Afdelingsbestyrelsen har sendt indstilling til Organisationsbestyrelsen med deres forslag til differentieringen.

Projektchef Heine Krarup Møller præsenterer og orienterer omkring skema med husleje og differentieret husleje

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen præsenteres for, gennemgår og drøfter skema for huslejeniveau og differentieret husleje.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter hvordan differentieringen af huslejen skal udføres.

Beslutning:

Projektchef Heine Krarup Møller gennemgik skema for huslejevfordeling, og fortalte om de allerede besluttede grundprincipper som er indarbejdet efter ønkse fra byggeudvalget.

Bestyrelsen drøftede herefter afdelingsbestyrelsens henvendelse omkring differentieret husleje, hvad der talte for og hvad der talte imod differentiering af forskellighederne i de forskellige boliger når renoveringen er afsluttet.

Bestyrelsen besluttede, at der skal laves en differentiering hvor lejligheder som får et nyt badeværelse skal have et tillæg.

Der er behov for yderligere refleksioner over fordele og ulemper ved differentieringen, og hvordan den skal laves. Der skal være opmærksomhed på, at differentiering har indflydelse på f.eks.:

- Boliger som ikke er tilgængelige bliver for dyre ift. til de andre boliger
- Risiko for tomgang / fravalg / forkert beboer sammensætning mv.
- Konsekvenser hvis der senere skal laves nye badeværelse på 1. og 2. etage

Drøftelsen skal handle om fremtidsperspektivet mere end her og nu betragtningen, når man fastsætter en differentieret husleje.

Beslutningen om differentieret husleje skal kunne begrundes med ord, hvilket også er nødvendigt ift. til den kommunale sagsbehandling.

Beslutningen skal træffes, så man også om 10 år kan se logikken i beslutningen.

Punktet er ikke afsluttet, og der drøftes videre på en model for differentieret husleje.

6 – Genhusningsprincipper afd. 2. 1&2, Fuglevænget, Grenaa

Fremstilling:

Organisationsbestyrelsen har i 2022 drøftet principper for genhusning i afdeling 2. 1&2 under renoveringssagen. Idet det i dag er bekendt, at genhusningen skal ske i pavilloner og ikke i selskabets egne boliger, har bestyrelsen genbesøgt principperne, så det sikres, at de svarer til genhusningssituationen. Genhusningsprincipperne er opdateret med ny viden.

Indstilling:

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen gennemgår opdaterede genhusningsprincipper til godkendelse.

Beslutning:

Bestyrelsen gennemgik og godkendte opdaterede genhusningsprincipper.

7– LUKKET PUNKT

8 – Mødekalender

19. april 2023 – Lokalrådsmøde kl. 15.00, Sabro Kro

16. maj 2023 – Organisationsbestyrelsesmøde m/ regnskab og revision kl. 14.00 (Kl. 14 af hensyn til regnskabsafdelingen)

24. maj 2023 – Regnskabsmøder

25. maj 2023 – Regnskabsmøder

30. maj 2023 – Regnskabsmøde

31. maj 2023 – Regnskabsmøder

6. juni 2023 – Generalforsamling kl. 18.30, Pavillonen, Grenaa

6. juni 2023 – Ekstraordinær generalforsamling, Pavillonen, Grenaa

10.-11. juni 2023 – BDK Repræsentantskabsmøde, Kolding

11. juli 2023 – Organisationsbestyrelsesmøde kl. 14.00

22. august 2023 – Organisationsbestyrelsesmøde m/ budgetter kl. 16.00

5. september 2023 - Afdelingsmøder m/ budgetter kl. 15.30-?

6. september 2023 – Afdelingsmøder m/budgetter kl. 15.30-?

12. september 2023 – Afdelingsmøder m/budgetter kl. 15.30-?

13. september 2023 – Afdelingsmøde m/budgetter kl. 15.30-?

12. oktober 2023 – Evt. Lokalrådsmøde kl. 15.00, Sabro Kro

24. oktober 2023 – Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16.00

12. december 2023 – Organisationsbestyrelsesmøde m/julefrokost kl. 14.00

Underskrift:

Uffe Bech
Formand

Marianne Svith Edvart
Næstformand

Ove Borrits
Medlem

Kjeld Hulvej
Medlem

Dorthe Kaagh
Medlem