

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Dagsorden udsendt den 15. februar 2016
Referat udsendt 11. marts 2016

Referat fra formøde for generalforsamling

Torsdag den 25. februar 2016 kl. 17.00

Mødested: Sjællandsgade 21, 8900 Randers C



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Mogens Vive	(MV)
	John Harder Nielsen	(JHN)
	Jannie Østergaard Amdi	(JØA)
	Else Christensen	(EC)
	Benny Kristiansen	(BK)
Administrationen	Susanne Kyra Jensen	(SKJ)
	Kim Møller	(KIM)
	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)

Dagsorden

72.	Godkendelse af dagsorden	3
73.	Godkendelse af referat	3
74.	Revisionsprotokol	3
75.	Godkendelse af budget 2016/17 for afdelingen	3
76.	Sms-løsning til boligafdelingen	4
77.	Fleksibel udlejning og kommunal anvisning	5
78.	Finansiering af boligorganisationens 150 års jubilæum	7
79.	Status for renovering	8
80.	Status for helhedsplan	9
81.	Orientering fra formanden	9
82.	Orientering fra administrationen	9
83.	Det kommende afdelingsmøde samt generalforsamlingen	10
84.	Fremtidig mødeoversigt	10
85.	Eventuelt	10

72. 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 er medtaget på denne dagsorden.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/Beslutning:

MV bød velkommen til mødet og bestyrelsen godkendte dagsordenen.

73. Godkendelse af referat

Referatet fra sidste bestyrelsesmøde afholdt den 10. december 2015 er udsendt til bestyrelsen den 16. december 2015. Ved dagsordenens udsendelse har administrationen ikke modtaget bemærkninger eller ændringsforslag til referatet.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Der var ingen bemærkninger til referatet, der blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

74. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen fremlægges til orientering. Der er ikke tilføjet bemærkninger til protokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

75. Godkendelse af budget 2016/17 for afdelingen

Som følge af at budgetforslaget for afdelingen for 2016/17 blev trukket tilbage på organisationsbestyrelsesmødet i december 2015, fremlægges sagen her til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Budgetforslaget resulterer i at afdelingens økonomi balancerer uden at dette nødvendiggør en huslejestigning for afdelingens beboere.

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder budgetforslaget for afdelingen for 2016/17 til endelig godkendelse på afdelingsmødet 2016.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte budgetforslaget for afdelingen for 2016/17 til endelig godkendelse på afdelingsmødet 2016.

76. Sms-løsning til boligafdelingen

En række boligorganisationer har opfordret DAB til at undersøge muligheden for at implementere sms-systemer i boligafdelingerne. DAB har undersøgt markedet og valgt at indgå samarbejde med virksomheden Blue Idea, der leverer sms-systemer til en række boligselskaber, virksomheder og kommuner.

Med Blue Idea sms-systemet kan driftscenteret sende en sms dagen før et håndværkerbesøg, så håndværkeren ikke går forgæves, fordi beboeren har glemt aftalen.

Der kan også sendes en sms ud med dagsordenen til afdelingsmødet – og en opfordring om at deltage – et par dage før mødet skal afholdes.

Driftscenteret kan i øvrigt oplyse beboerne om:

- Driftsforstyrrelser på tv/internet
- Ny skraldeordning
- Nye telefontider på ejendomskontoret
- En ny pjece, der kan afhentes på ejendomskontoret
- Oprydning i cykelkælder
- Maling af opgang/kælder/vaskeri
- Ændringer i vasketider
- Ændring af frekvens for trappevask
- Ferieåbent/ferielukket på kontoret
- Sygdom på kontoret
- Ny mand på ejendomskontoret
- Reminder om diverse arbejder
- Nye priser for leje af selskabslokaler

Det er tilladt, at sende sms-beskeder til beboere i afdelingen. Også selvom de ikke har givet tilladelse. Dog er det et lovkrav, at sms'en udelukkende indeholder service-beskeder. Det er ikke tilladt at bruge sms-systemet til markedsføring eller salg. Det orienterer Blue Idea ejendomsfunktionen om i forbindelse med undervisningen, og hver gang der sendes en besked ud, skal afsenderen sætte flueben ved, at de er bekendt med lovkravet og at beskeden er en service besked.

Løsningen kræver ingen vedligeholdelse for organisationer og afdelinger. Blue Idea står for drift og support af systemet til ejendomskontorerne.

Omkostninger pr. selskab

Opstart/Opsætning	maks. 250 lejemål	3.125 kr.
Opstart/Opsætning	250-500 lejemål	6.250 kr.
Opstart/Opsætning	500-1000 lejemål	10.000 kr.
Opstart/Opsætning	1.000 + lejemål	12.500 kr.
Drift/Support/Hosting/Backup	maks. 250 lejemål	312,50 kr./md
Drift/Support/Hosting/Backup	250-500 lejemål	625,00 kr./md
Drift/Support/Hosting/Backup	500-1000 lejemål	1.000,00 kr./md
Drift/Support/Hosting/Backup	1.000 + lejemål	1.250,00 kr./md
sms-pris	pr. sms	0,25 kr.

Alle priser er inklusive moms.

Inkluderet i ovenstående priser er 5 brugere pr. boligorganisation. Herudover koster det 62,50 kr. inkl. moms pr. måned pr. ekstra bruger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til, om organisationen skal indgå en aftale om sms-løsning til boligafdelingerne

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forslaget, men synes det var dyrt og unødvendigt i en lille boligorganisation som RAB.

Bestyrelsen ønsker således ikke at gøre brug af muligheden for nu.

77. Fleksibel udlejning og kommunal anvisning

Ledige almene boliger udlejes efter venteliste. Ancienniteten på ventelisten er afgørende for hvem, der får boligen. Der er fortrin for ansøgere, der søger i egen afdeling. Dernæst kommer ansøgere, der søger i egen boligorganisation. Herefter kommer ansøgere, der søger indenfor RandersBoligs administrations område og endelig kommer "eksterne" ansøgere. Den, der har stået længst på ventelisten, opnår boligen. Boligorganisationen har vedtaget, at man beholder sin anciennitet også selvom man får en bolig, forudsat at man betaler det årlige opnoteringsgebyr. Det er lovgivningen, der kræver, at der dels betales, når man lader sig skrive op, dels betaler hvert år for at stå på ventelisten.

De almene boligorganisationer må efter de almene udlejningsregler ikke tage hensyn til andet end ventelisten, når der skal lejes ud.

Lovgivningen giver to muligheder for, at boligorganisationen med kommunens mellemkomst kan tage andre hensyn end venteliste anciennitet.

Kommunal anvisning

Den ene mulighed er kommunal anvisning. Kommunen har krav på at få op til 25 % af de ledige boliger stillet til rådighed for kommunal anvisning. Og kommunen er ikke bundet af noget ventelistepincip, men kan tage forskellige boligsociale hensyn ved tildeling af boliger. Kommunen kan således helt lovligt bevist arbejde for at styrke beboersammensætningen i et område. Ved aftale kan kommuneanvisningen øges helt op til 100 %. Når der er tale om kommunal anvisning, hæfter kommunen får huslejen fra boligen stilles til rådighed til den lejes ud, og endnu vigtigere kommunen garanterer for istandsættelseskravet ved fraflytning. Randers kommune anvender i dag sin anvisningsret forholdsvis sporadisk. Samtidigt efterlyser kommunen billige boliger til især unge hjemløse samt til flygtninge.

Fleksibel udlejning

Den anden mulighed er fleksibel udlejning. Fleksibel udlejning betyder, at de boligsøgende får muligheden for at rykke frem i boligkøen, såfremt der opfyldes nogle særlige kriterier. Det kræver, at boligorganisationen indgår en aftale med kommunalbestyrelsen om fleksibel udlejning. Aftalen har som hovedregel løbetid på 4 år og evalueres en gang årligt ved styringsdialog.

Målet med fleksibel udlejning er at styrke boligområderne, løse de boligsociale opgaver og tiltrække flere ressourcestærke boligsøgende i problemramte områder.

Det aftales, hvor mange boliger, der skal være omfattet af aftalen. Det kan være alle eller en mindre del. Det kan også aftales, at det kun skal være nogle afdelinger eller nogle boligtyper, der skal være omfattet af aftalen om fleksibel udlejning. Såfremt kommunen har anvisningsret, skal denne trækkes fra, dvs. ved 25 % til kommunen kan max 75 % gå til fleksibel udlejning.

Man skal gøre sig klart, at ventelisten suspenderes og tilsidesættes, hvis der aftales fleksibel udlejning. Derfor kan det overvejes, om man ønsker, at man først respekterer den interne venteliste (ansøgere fra egen afdeling), før der skal udlejes efter fleksibel udlejning.

Fleksibel udlejning giver mulighed for, at kommuner og boligorganisationer kan prioritere bestemte grupper af boligsøgende, som så får fortrinsret. Efter det oplyste har Randers Kommune tidligere været skeptiske overfor fleksibel udlejning. Det skal ikke afholde boligorganisationen fra at få en dialog med kommunen om mulighederne.

Boligorganisationen kan selv foreslå kriterier, dog skal disse godkendes af kommunen. Boligorganisationen bør se på, hvad man gerne vil opnå i forhold til beboersammensætningen i området.

Kriterierne skal være saglige og ikke diskriminerende, samt egnede til, at der kan ske en bedømmelse af en form for dokumentation for at kriteriet er opfyldt.

Det anbefales, at der laves sideordnede kriterier til en aftale om fleksibel udlejning. Det betyder, at ved opfyldelse af et af kriterierne, kommer anciennitet på ventelisten til at afgøre hvem, der får boligen, hvis flere ansøgere opfylder et af kriterierne. Den boligsøgende skal fortsat skrive sig op. Det er først ved tilbud til en ledig bolig, der skal fremvises dokumentation for opfyldelse af et kriterium.

Herunder er eksempler på mest anvendte kriterier til en udlejningsaftale, der indgås med kommunen.

- Pendlerordning; fortrinsret til pendlere med beskæftigelse i kommunen.
- Tilflyttere med beskæftigelse i kommunen.
- Unge under 25 år, med tilknytning til kommunen.
- Studerende
- Ældre (50 +), der sælger hus og ønsker mere passende bolig.
- Ældre (55+), der i tide ønsker en mere egnet bolig.
- Skilsmisseramte, fortrin op til 1 år efter.
- Børnefortrinsret; for x % af de ledige 4- og 5-rums boliger fortrinsret for familier med børn
- Fortrinsret til par til 3 rums boliger.
- Forældre med samkvemsret til børn i kommunen.
- Særlige sociale grupper; fx. boligsøgende med fysisk eller psykisk handicap
- Unge, der flytter hjemmefra første gang

Administrationen følger udviklingen i situationen, og vender tilbage på bestyrelsesmødet inden sommerferien, med en orientering om udlejningssituationen generelt

Det indstilles, at bestyrelsen overvejer mulighederne for yderligere kommunal anvisning, samt bestyrelsen overvejer muligheden for fleksibel udlejning.

Referat/Beslutning:

SKJ orienterede om at Randers Kommune har meldt ud, at de ønsker at gøre brug af deres anvisningsret, med henblik på den stigende udfordring med flygtningetilstrømning. Tidligere har Randers Kommune ikke gjort brug af dette i særlig omfattende grad.

Lovgivningsmæssigt er der skabt bedre mulighed for etablering af bofællesskaber i almene boliger, hvilket Randers Kommune er opmærksom på, men dette er meget vanskeligt at administrere, og kommunen er således blevet gjort opmærksom på dette, både af RandersBolig og Lejerbo.

Der er indledt en møderække mellem Randers Kommune og RandersBolig omkring anvisning af flygtninge i Randers.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

78. Finansiering af boligorganisationens 150 års jubilæum

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 har 150 års jubilæum om 8 år.

Bestyrelsen vil gerne markere jubilæet, og har hermed mulighed for at indlede drøftelserne om ønsker til både indhold, samt finansiering af jubilæet.

Organisationsbestyrelsen kan beslutte, at finansiere jubilæet via midler fra arbejdskapitalen, men det er ikke muligt, at binde midler herfra til forventet fremadrettet brug, og midlerne kan således ikke øremærkes til formålet på nuværende tidspunkt.

Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed ved afslutningen af regnskabsåret 2014/15 var 7.236 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er over grænsen for, hvornår der kan henlægges til arbejdskapitalen.

Der orienteres nærmere om finansieringsmuligheder for jubilæet på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter mulighederne for indhold og finansiering af boligorganisationens jubilæum i 2024

Referat/Beslutning:

Mulighederne for finansiering af- og indhold i jubilæet blev drøftet.

Der er mulighed for at indbetale midler til henlæggelse på konto 119.

Bestyrelsen ønsker at der henlægges et mindre beløb på konto 119 fremadrettet og budgetterer foreløbigt med ca. 300.000 kr. som samlet udgift for jubilæet.

Administrationen arbejder videre med en finansieringsløsning der måske både kan involvere opsparing over budgetterne på konto 119 og finansiering via arbejdskapitalen.

Bestyrelsen drøftede også mulighederne for ønsker til boligorganisationen i forbindelse med jubilæet. Blandt andet drøftedes muligheden for etablering af en kunstfond eller indsamling til et velgørende formål.

79. Status for renovering

Arbejdet på den sidste opgang i renoveringen er startet mandag den 8. februar og renoveringen forventes, at være endeligt afsluttet omkring påske, hvilket også er i henhold til tidsplanen.

Byggeudvalget arbejder sammen med arkitekten og projektledelsen på at etablere 24 kælderrum i bygningen på Christian Hauns alle, der erstatter de kælderrum i Sjællandsgade, der er inddraget i forbindelse med etablering af ventilation i renoveringssagen.

Afværgeforanstaltningerne for facaderne i Sjællandsgade er iværksat, og forventes afsluttet omkring uge 12.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsens beslutning om at flytte ventilationsanlægget fra loftsrummet til kælderrummet under Sjællandsgade, har betydet, at 35 kælderrum er blevet inddraget af renoveringen. Bestyrelsen ønsker hurtigst muligt at finde en erstatning for disse kælderrum.

Bestyrelsen ønsker samlet set at etablere 51 nye kælderrum, da det også ønskes, at lukke 16 loftsrum over Sjællandsgade.

I renoveringens udbudsmateriale er der inkluderet 11 kælderrum, som således er finansieret herigennem. Disse kælderrum er inkluderet som en del af den oprindelige plan om at etablere ventilation på loftet, hvorved 11 loftsrum ville være blevet påvirket.

De resterende 40 kælderrum finansieres således, at 24 kælderrum medtages under projektet som en ekstraudgift. De resterende 16 kælderrum, der skal træde i stedet for de 16 loftsrum, som bestyrelsen ønsker at lukke på loftet af Sjællandsgade, finansieres af boligorganisationens arbejdskapital. Afdelingens beboere oplever således ikke en lejestigning, som følge af denne beslutning.

Bestyrelsen påpeger, at ønsket om lukning af loftsrummene over Sjællandsgade opstår, blandt andet på grund af muligheden for at anvende loftsrummet i forbindelse med helhedsplanen. Der har også tidligere været megen uro omkring loftsrummene.

Projektleder Kim Møller har undersøgt mulighederne for etablering af 51 kælderrum i boligorganisationens bygning på Chr. Hauns Alle. KIM orienterede om, at der er mulighed for at etablere alle 51 kælderrum i lokalerne på Chr. Hauns Alle.

Udgiften til etablering af de 24 kælderrum, der finansieres via ekstraarbejder i renoveringssagen, er 72.125 kr.

Udgiften til etablering af de resterende 16 kælderrum er 81.400 kr. Udgiften til disse kælderrum er umiddelbart dyrere end de øvrige kælderrum, da der skal etableres brandsektionering i denne forbindelse.

Bestyrelsen besluttede, at iværksætte etableringen af kælderrummene inklusiv de resterende 16 kælderrum.

Arbejdet med etablering af kælderrum iværksættes således snarest muligt.

Bestyrelsen drøftede videre udlejning af Lungeforeningens lokaler, efter noget rum i lejemålet er blevet inddraget af renoveringen til ventilation. Bestyrelsen drøftede muligheden for at flytte ejendomsfunktionærkontoret og bestyrelseslokalet til Lungeforeningens lokaler, og så udleje lokalerne på Viborgvej 16.

Der arbejdes videre med mulighederne.

Der afholdes et arrangement som afslutning på renoveringen.

80. **Status for helhedsplan**

Administrationen har modtaget besked fra Landsbyggefonden om at afdelingens renoveringssag er blevet foreløbigt behandlet, og at der er afsat 80.000.000 kr. i støttede lån til afdelingen.

Midlerne er foreløbigt afsat i år 2021.

Det understreges, at der ikke hermed er tale om et tilsagn og støtte, men alene at midlerne er afsat.

Landsbyggefonden forventes at besigtige afdelingen til sommer.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

81. **Orientering fra formanden**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Formanden orienterede om at bestyrelsen skal tiltræde om MV forsat skal have honorar fra boligorganisationen for sin indsats som formand. Bestyrelsen tiltrådte, at formanden forsætter med sit nuværende niveau for honorering.

82. **Orientering fra administrationen**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

SKJ orienterede om at hjemmesiden er på vej, den har været længe undervejs. Der har været flere udfordringer med dette, end forudset.

BMR orienterede om styringsdialogprocedurerne. Det forventes at afholde styringsdialogmøde på kommunen den 7. juni. BMR udleverede oplysningsskemaet for afdelingen, og aftalte med bestyrelsen, at proceduren omkring godkendelse og indsendelse af materiale til styringsdialogen, som blev besluttet sidste år, forsat følges. Administrationen udarbejder således et

oplæg til styringsrapporten for boligorganisationen, som bestyrelsen kan godkende på det kommende organisationsbestyrelsesmøde den 14. april 2016.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

83. **Det kommende afdelingsmøde samt generalforsamlingen**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det kommende afdelingsmøde samt generalforsamlingen.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede den kommende generalforsamling og afdelingsmødet.

84. **Fremtidig mødeoversigt**

Aktionsplanen for de kommende organisationsbestyrelsesmøder er vedlagt til orientering

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		Noter
Torsdag den 14. april 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 25. august 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 15. december 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	Godkendt
Torsdag den 23. februar 2017 kl. 17.00	Formøde til generalforsamling	Godkendt
Torsdag den 5. april 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Torsdag den 24. august 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt

Oversigt over andre kommende møder

Oversigt over andre kommende møder:		Noter
Torsdag den 23. februar 2017 Afdelingsmøde		Godkendt
Torsdag den 23. februar 2017 Generalforsamling		Godkendt

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de foreslåede datoer.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte de foreslåede datoer.

85. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

Ingen bemærkninger