



Det økonomiske tilskud skal støtte den enkelte borger til at blive selvhjulpnen i egen bolig

Randers Kommune får mulighed for at hjælpe udsatte borgere med en lejebolig

Randers Kommune får som frikommune særlig tilladelse til at hjælpe udsatte borgere med at skaffe egen bolig. RandersBolig er positiv.

Bedre boligløsninger for udsatte borgere med lav betalingsvne. Det skulle gerne blive resultatet, efter at Randers Kommune er kommet med i frikommunenetværket *Billige boliger og fleksible boligløsninger*. Frikommunerne får frihed til at hjælpe borgere, der har svært ved at finde en bolig, som de kan betale, og det er udsatte borgere som fysisk handicappede, psykisk sårbare, hjemløse og flygtninge, der er i målgruppen.

Forsøget åbner mulighed for at give et midlertidigt huslejetilskud til for eksempel borgere i et bomiljø, som vil prøve at bo i egen bolig eller til borgere, som kommunen gerne vil følge i en periode for at sikre det rigtige tilbud. Tanken bag det økonomiske tilskud handler om at få hjælp til selvhjælp.

- Formålet er i højere grad at støtte den enkelte borger til at blive selvhjulpnen i egen bolig. På længere sigt skal kommunens særlige støtte til beboeren i egen bolig nemlig sikre, at han eller hun så vidt muligt får magt over eget liv, får en uddannelse eller arbejde. Den udvikling vil gavne den enkelte

men også kommunens økonomi, for alternativet er, at de vokser fast på en institution, siger Torben Rugholm, chefkonsulent i social- og arbejdsmarkedsforvaltningen i Randers Kommune til nyhedsbrevet.

Han tilføjer, at midlertidige huslejekontrakter og mulighed for at dele boligydelse mellem bofæller er andre instrumenter, som kommunen er klar til at afprøve.

Frikommuneforsøg hilses velkommen

Frikommunerne kan blive undtaget fra statslige regler eller få ændret dem, hvis de står i vejen for at yde en hensigtsmæssig service, så længe det ikke er i strid med grundloven eller EU-regler eller bryder afgørende med borgernes retssikkerhed. Frikommunerne får dermed vide rammer for at nytænke deres opgaveløsning. Det bliver en fordel for både kommunen, boligorganisationerne og borgerne, mener de ledende politikere i begge leje.



Spændende og positiv fremtid for RandersBolig

Som kort oplyst i det seneste nyhedsbrev, har såvel RandersBolig som DAB ønsket, at samarbejdsaftalen om ledelsen af RandersBolig skal ophøre, og RandersBolig ansætte sin egen ledelse. Udfordringen har været fra hvilket tidspunkt, dette skulle ske.

Bestyrelsen i RandersBolig er gået positivt ind i forhandlinger med DAB, men har naturligvis villet sikre os, at vi fra Landsbyggefonden (LBF), Randers kommune og øvrige kommuner kunne få opbakning til et tidligere ophør end i 2018, hvilket indtil nu har været kravet i forbindelse med vores administration af Boligselskabet 2014.

Disse godkendelser har vi til vores tilfredsstillelse nu fået. Det betyder, at vi opslår stillingen som direktør for RandersBolig med forventet ansættelse pr. 1. marts 2017. Vores nuværende kontorchef, Susanne Kyra Jensen, er af DAB blevet opsagt til fratrædelse ved årets udgang, og jeg vil gerne sige Susanne tak for indsatsen hos os.

I tiden indtil 1. marts vil ledelsen blive varetaget af henholdsvis Ulla Gregor og Dennis M. Christensen fra DAB, og herefter vil vores nyansatte direktør overtage ledelsen, og vi udfaser samarbejdet med DAB.

Bestyrelsen i RandersBolig ser med de indgåede aftaler med kommuner, LBF og DAB, samt med den planlagte ansættelse af egen direktør, positivt på fremtiden. Vigtigst for os er, at hverken afdelinger, lejere eller personale skal opleve problemer i denne forbindelse, men kan se frem til en fortsat god

Fortsat fra forsiden >

- I Randers har vi et tæt samarbejde med boligorganisationerne for at finde løsninger på udfordringen med at skaffe flere billige boliger. Men vi bliver ofte begrænset af de eksisterende regler, og dem vil vi derfor gerne udfordre som frikommune, siger Claus Omann Jensen, der er borgmester i Randers Kommune.

Også i RandersBolig, der administrerer de fleste af kommunens almene boliger, ser man frem til at afprøve nye muligheder i samarbejdet.

- Vi hilser det velkomment og ser frem til, at vi kan lave nogle gode ordninger, der gør, at borgere i målgruppen får bedre mulighed for dels at få en lejebolig og dels beholde deres

service i en tryk og stabil dagligdag. Vi ser frem til, at kunne orientere nærmere herom i næste Nyhedsbrev.

Som det fremgår af dette Nyhedsbrev, går det rigtig godt på mange områder. Boligselskabet 2014 er blevet kraftigt styrket med flere ansatte, og formanden samt de mange beboervalgte gør en rigtig stor indsats med at styrke kommunikationen og samarbejdet med lejerne.

Rundt om i boligforeningerne er der gang i rigtig mange renoveringer og forbedringsarbejder, og vi viser i Nyhedsbrevet et par eksempler herpå.

Der er besluttet nye regler for medlemskab og boligsøgning, og der vil fremover kun være en samlet pris for dette, hvilket du kan læse om på bagsiden.

Som det fremgår af forsiden, vil Randers kommune på forsøgsbasis få mulighed for at kunne afprøve nogle idéer, som kan sikre borgerne, og dermed vores lejere, større sikkerhed end man har i dag, og fra RandersBolig, vil vi naturligvis aktivt, medvirke i sådanne tiltag.

Samlet set vurderer jeg året 2016 som et rigtig godt år for RandersBolig, og ser klart 2017 som en fortsat positiv udvikling heraf.

Med denne forventning ser vi frem til det nye år, og vil gerne ønske alle en rigtig glædelig jul samt de bedste ønsker om et godt og lykkebringende 2017.

bolig, hvis de allerede har en. Vi ser positivt på de modeller, kommunen kommer med og så må vi tage de udfordringer, det kan give for os hen ad vejen. Vi er åbne over for forsøgsordninger, og så må vi se, om de fungerer efter hensigten, siger Jan Guldmann, formand for RandersBolig.

Der er 44 frikommuner fordelt på otte forskellige netværk, som de næste fire år får mulighed for at løse kommunale kerneopgaver mere effektivt.

I bolignetværket er udover Randers Kommune: Roskilde, Høje Taastrup, København, Favrskov og Århus. Frikommuneforsøget kører fra 2017 til 2020.



Effektiv drift skal komme boligafdelingerne til gode

Mere effektiv drift i landets almene boligafdelinger skal hente besparelser for 1,5 milliarder kroner frem mod 2020.

Der er en mulig besparelsesgevinst i vente for landets almene boligafdelinger. Regeringen er blevet enig med BL - Danmarks Almene Boliger og Kommunernes Landsforening (KL) om at effektivisere den almene boligsektor for halvanden milliard kroner frem mod 2020.

Det er en aftale, som RandersBolig og de administrerede boligforeninger hilser velkommen. De arbejder allerede med effektiv drift.

- Vi har arbejdet med effektiv drift gennem nogle år og har dagligt fokus på det. Vi ser for eksempel løbende på, om det kan betale sig at udbyde opgaver eksternt. Vi udskifter gamle pærer med LED-pærer og har fokus på koordinering af indkøb af eksempelvis salt til glatførebekæmpelse. Desuden forsøger vi at påvirke beboerne til at sortere affaldet og således spare på renovation, siger Susanne Kyra Jensen, daglig leder af RandersBolig.



Boligafdelingerne bestemmer selv

Det er op til de enkelte boligorganisationer og -afdelinger selv at beslutte, hvordan effektiviseringsgevinsterne bedst kan hentes hjem:

"Målet tvinger ikke den enkelte boligorganisation til at nå et bestemt delmål. Der er nemlig stor forskel på potentialet i de enkelte afdelinger. Afdelingerne har stadig kompetencen til at lægge deres egne budgetter, men regeringen og kommunerne vil hjælpe sektoren til at lave de mest fordelagtige besparelser og de mest lovende investeringer", står der i Udlændinge-, integrations- og boligministeriets pressemeddelelse om aftalen.

Det vil sige, at RandersBolig i samarbejde med boligorganisationerne og boligafdelingerne i de kommende år vil udarbejde budgetterne med fokus på, om det er muligt at finde yderligere besparelser og således begrænse huslejestigninger.

Samarbejdet mellem RandersBolig og DAB ophører

Samarbejdsaftalen mellem Administrationselskabet RandersBolig og DAB ophører pr. 31. dec. 2016 efter gensidig forståelse. Samtidigt har bestyrelsen for RandersBolig og DAB aftalt en overgangsordning, hvor DAB fortsat hjælper med at lede administrationen på Marsvej, indtil bestyrelsen har ansat en ny direktør.

Samarbejdet med DAB har eksisteret siden 2012. Ved årets repræsentantskabsmøde i RandersBolig blev det tilkendegivet, at man ønsker at være selvadministrerende. De to administrationselskaber er derfor enige om, at RandersBolig igen er klar til at stå på egne ben fra årsskiftet. Beslutningen er tiltrådt af Randers Kommune og Landsbyggefonden.

Fuld damp fremad for Boligselskabet af 2014

Der er sat fuld damp på udviklingen i Boligselskabet af 2014. Beboerdemokratiet er søsat, der er kommet fokus på opsparring til vedligeholdelse, og flere ansatte skal bidrage til et højere serviceniveau i boligafdelingerne.

Den 9. december 2014 så en helt ny boligorganisation dags lys i Kronjylland. Men det var ikke en helt almindelig boligorganisation, der var kommet til verden. Den var allerede fra fødslen lidt af en atypisk størrelse. For selv om Boligselskabet af 2014, som den hedder, har hjemsted i Randers dækker den også kommunerne Favrskov, Norddjurs, Syddjurs og Mariager Fjord.

Det er rent geografisk et kæmpestort område. Og netop det er selskabets akilleshæl. Afstandene er uden sammenligning det største problem i Boligselskabet af 2014 (B2014). De trækker tænderne ud engang i mellem, som et bestyrelsesmedlem udtrykker det. B2014 er om ikke en gigant så en gigantisk udfordring.

Hovedbestyrelse sætter kursen

Alligevel er det i løbet af knap to år lykkedes for beboere i B2014 at skabe store resultater i samarbejde med administrationen. En af de første opgaver var at etablere et beboerdemokrati helt fra bunden. Målet var en afdelingsbestyrelse i hver afdeling.

- I hovedbestyrelsen skal vi snakke politik - ikke driften i de enkelte afdelinger. Det er afdelingsbestyrelsernes opgave. Vi har derfor fået oprettet bestyrelser i næsten alle afdelinger. Men vores afdelinger dækker så store områder, at det er svært at vide, hvad der foregår alle de steder, der er boliger. Det er et kæmpe arbejde. Men alle gør en kanon indsats, og det er vi meget glade for, siger Tommy E. Hansen, formand for B2014. Han giver alle de nye bestyrelser det samme råd:

- Tag jeres bil og kør rundt til hele jeres afdeling, så I ved, hvad I snakker om.

Engageret afdelingsbestyrelse

I det unge beboerdemokrati ude i boligafdelingerne mærker man efterhånden fremgang efter et langt sejt træk.

- Jeg synes, vi havde en svær opstart. Mennesker skal først lære hinanden at kende. Det skete også her. Vi skulle definere vores opgaver og finde vores plads. I dag har vi et godt kompagniskab. Bestyrelsesmedlemmerne her er meget engagerede. Og hos os er vi så heldige, at vi har en repræsentant for hvert af de steder, vi har boliger i afdelingen. De er således talspersoner for deres bebyggelser, og det fungerer rigtig godt. Så det er dejligt, siger Leif Enger, formand for afdelingsbestyrelsen i afdeling 5 og tilføjer:

- Nu skal vi arbejde på at få nogle flere beboere med til vores afdelingsmøder. Det skal nok lykkes at få samlet nogle flere mennesker i fremtiden.



Leif Enger
Formand afd. 5

Ny struktur med flere ansatte

Problemer med beboerservicen gjorde, at B2014 og administrationen tidligere i år valgte at ansætte flere folk og ændre strukturen pr. 1. oktober.



Birgitte S. Pedersen
Forvaltningskonsulent

- Der er oprettet et driftskontor i Randers og alle boligafdelinger er blevet fordelt på nogle driftsområder. Desuden er der i efteråret blevet ansat seks ejendomsfunktionærer i marken. Derudover er der ansat en koordinator, som beboerne kan ringe til. Det vil sige, at B2014 nu har 11 ansatte til beboerservice, fortæller forvaltningskonsulent Birgitte S. Pedersen fra RandersBolig.

- Vi vil gerne skabe et godt forhold til vores beboere. Derfor har vi arbejdet rigtig meget på at optimere vores service, uden at det måtte have økonomiske konsekvenser. Omstruktureringen skal gerne føre til, at beboerne føler en meget bedre service fremover. Al begyndelse er svær men det ser umiddelbart ud til at fungere godt, siger Jan Guldmann, der er bestyrelsesmedlem i B2014 og formand for RandersBolig.

Økonomi til vedligeholdelse

Endelig er der brugt meget energi på at forbedre økonomien i boligafdelingerne, som fattes penge. Huslejerne er steget betydeligt de seneste to år, og de vil også komme til at stige noget i de kommende år. Stigningerne skyldes behovet for større henlæggelser, altså opsparring til vedligeholdelse. Der er nemlig et stort behov for renoveringer rundt omkring.

- Men vi bliver nødt til at have pengene først. Der er kun lejerne til at betale. Det er det, vi retter op på med huslejestigningerne. Det er vi nødt til. Det er der heldigvis stor lydhørhed for hos beboerne, siger Tommy E. Hansen, der selv har deltaget i syv afdelingsmøder.

- Der er rykket meget i forhold til B2014. Der er tillid til boligorganisationen og afdelingsbestyrelserne hos beboerne. Jeg er sikker på, at B2014 og RandersBolig i fællesskab går en god tryk fremtid i møde, mener Jan Guldmann.

Formanden for B2014 er enig.

- Det har været hårdt arbejde, men vi har kæmpet for det. Nu må jeg sige, at med hensyn til fremtiden er jeg meget fortrøstningsfuld, siger Tommy E. Hansen.



Formanden for B2014
Tommy E. Hansen, ved Thors Bakke

Bor du i B2014

- og kunne du tænke dig at være kontaktperson i dit boligområde for bestyrelsen, så kontakt Tommy E. Hansen på mail: tommy@te-hansen.dk



Dalgårdsvej, Thorsager
Afd. 6



Bryggerhaven, Mariager
Afd. 5



Søndergade, Hadsten
Afd. 3



Vestergade, Allingåbro
Afd. 4



Renovering skrider frem i Bjellerupparken

Den store renovering i Bjellerupparken er nu halvvejs. Det gælder både indvendigt og udvendigt. Den ene af blokkene, blok C, er ved at stå færdig med den udvendige del, og det bliver således snart muligt at se det færdige resultat for første gang.

- Renoveringen skrider planmæssigt frem. Det er jo et omfattende projekt, og det er en stor mundfuld for beboerne. Men det er vinter nr. 2, vi går i møde, så vi har lært af sidste års erfaringer og forbereder byggepladsen så godt vi kan, oplyser Berit M. Rudbeck, forvaltningskonsulent i RandersBolig.

Hun tilføjer, at byggeudvalget, som forsøger at orientere så godt som muligt undervejs i byggeriet, har holdt sit midtvejsmøde i november. Kommunens tilsynsmyndighed har i øvrigt været på rundtur i Bjellerupparken i efteråret sammen med hovedbestyrelsen i A/B Andelsbo og repræsentanter fra RandersBolig.



Bjellerupparken er A/B Andelsbos største boligafdeling med 214 boliger. Den er opført i 1950'erne. De 214 lejemaal skal blive til 206 moderne boliger i forbindelse med renoveringen, som koster 200 millioner kroner og forventes at være afsluttet i november 2017.

Nye terrasser og P-pladser i Kodammen

En mindre renovering forbedrer i øjeblikket udendørsmiljøet i afdeling 23, Kodammen i det nordlige Randers. En gammel underjordisk P-kælder er blevet nedbrudt og opbygningen af 32 nye carporte til beboerne er i fuld gang. Der anlægges grønne områder og opholdsarealer på arealet, hvor det gamle betondæk til garageanlægget lå.



Der er også anlagt 30 nye skråparkeringspladser foran boligblokkene til at imødegå det stigende behov for parkeringspladser. Udover de nye carporte er der også anlagt nye terrasser foran 34 lejligheder i stueetagen. Der er bygget trappenedgange fra alle stuelejligheder til de nye terrasser. Afdeling 23, Kodammen hører under Randers Boligforening af 1940.



ANSIGTER I RANDERSBOLIG



Mette Ehlertsen er pr. 1. november 2016 ansat som boligrådgiver i Boligbutikken i RandersBolig.

Fra autolakering til boligudlejning

- Jeg startede min karriere som selvstændig i bilbranchen og troede ikke lige, jeg skulle udleje boliger en dag. Det var lidt af en omvæltning, så det skulle jeg vænne mig til, siger Mette Ehlertsen, som pr. 1. november er blevet fastansat boligrådgiver i RandersBolig efter et år som vikar.

- Min eksmand og jeg startede vores egen autolakering og her lavede jeg alt kontorarbejde, bogføring, løn, bestyrelsesarbejde, og jeg kørte også rundt til kunder. Ja, jeg vaskede sågar firmaets arbejdstøj, griner hun.

Mette Ehlertsen blev siden skilt og stoppede i firmaet, og sådan begyndte hendes vej ind i branchen for boligudlejning.

Hun fik med sin kontoruddannelse i bagagen hurtigt arbejde i boligorganisationen AAB i Århus, og de sidste 5-6 år har hun arbejdet i boligforeninger – senest i Brabrand Boligforening. Hun har således yderst relevant erhvervs erfaring.

Mette Ehlertsen glæder sig over ansættelsen i RandersBolig, som hun i første omgang søgte uopfordret.

- Jeg er helt vildt glad, siger administrationselskabets nye boligrådgiver, som har bopæl i Hammel.

Boliger i venteposition til renovering

52 boliger i Jyllandsgade og i Sjællandsgade skal have renoveret altanerne i forbindelse med en helhedsplan. Helhedsplanen vil blive støttet af Landsbyggefonden, hvis fonden godkender ansøgningen. Tidshorisonten for en eventuel byggestart er ukendt, fordi Landsbyggefonden først vil besigtige ejendommen, og det besøg afventer boligorganisationen stadig.

Altansiden er dog så nedslidt, at man har sikret den med en midlertidig løsning i forbindelse med sidste års renovering af køkkener og badeværelser. De 52 boliger er ejet af Randers Arbejderes Byggeförening af 1874.



Medlemskab vil koste 200 kroner om året

Fra 1. januar vil der være én fast pris for medlemskab i RandersBolig. Prisen er den samme, uanset om du er aktivt boligsøgende på ventelisten eller ej, og du kan selv ændre din status på hjemmesiden.

Det koster altså ikke ekstra at blive aktiv søgende, som det hidtil har gjort. Gebyret bliver på 200 kroner for indmeldelsen og 200 kroner for den efterfølgende årlige fornyelse af medlemskabet.

Det nye beløb vil blive opkrævet på den tid af året, hvor du sidst betalte for dit medlemskab, så hvis du betalte 20. august 2016, vil du blive opkrævet 20. august 2017.

Ny regel om svar for boligsøgende

Når du som aktiv boligsøgende får tilbudt en bolig, skal du svare ja eller nej til tilbuddet. Hvis du ikke svarer på tilbuddet, vil du, efter 3 ikke besvarede tilbud, blive stillet i bero. Vi sender information til dig, når din ansøgning sættes i bero. Det sker automatisk, enten via brev eller via mail. Det betyder, at du ikke vil få tilbudt flere boliger, før du har kontaktet os, eller har logget på "min side" og gjort dig aktivt søgende igen. Reglen omkring bero træder i kraft pr. 1. december 2016.

Større frihed til valg eller fravalg af tv-kanaler

I fremtiden får alle beboere med en kollektiv TV aftale større frihed, når det handler om TV kanaler. Det er resultatet af en ny lov om frit valg af TV leverandør i almene boliger, som trådte i kraft 1. juli 2016. De nye regler gør det nemlig muligt for den enkelte beboer at fravælge de TV programpakker, der tilbydes i afdelingen. Den enkelte beboer kan altså vælge slet ikke at modtage TV programmer overhovedet. Ønskes fritagelse skal opsigelsen sendes skriftligt til RandersBolig, enten pr. mail eller brev.

Det er fortsat boligafdelingens beboere, der i fællesskab vælger TV leverandør, men det er i realiteten blevet muligt helt at fravælge en leverandør og for eksempel vælge hurtigt bredbånd i stedet.

Beboere i de afdelinger, som har en kollektiv aftale med Stofa kan ikke blive fritaget for at betale grundbidraget til Stofa, da denne aftale ikke er omfattet af lovgivningen, idet det ikke er et krav fra leverandørens side, at beboerne har en TV pakke.

Åbningstider i julen 2016

RandersBoligs administration på Marsvej holder lukket fra fredag den 23.12. 2016 til fredag den 30.12. 2016 begge dage inklusive.

Alle lokalkontorer og driftcentre på nær B2014 holder åbent på hverdage i perioden.



Dinne tryk og er klimakompenseret i henhold til ClimateCalc.
Kompensation er købt hos: ClimateCare
www.climatecalc.eu
Cert. no. CC-000012/DK



MIX
Papir fra
ansvarlige kilder
FSC® C129268