

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Dagsorden udsendt den 14. februar 2017
Referat udsendt 09. marts 2017

Referat fra formøde for generalforsamling

Torsdag den 23. februar 2017 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	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)
Afbud	JHN	

Dagsorden

129.	Godkendelse af dagsorden	3
130.	Godkendelse af referat	3
131.	Revisionsprotokol	3
132.	Afvikling af Fælleskontoret	3
133.	Fotografering af afdelingen.....	5
134.	Status for helhedsplan.....	6
135.	Orientering om status for den boligsociale medarbejder	7
136.	Orientering vedrørende privat glas- og kummeforsikring	8
137.	Fuldmagtsforhold.....	9
138.	Nyt fra Team Drift	9
139.	Orientering fra formanden	10
140.	Orientering fra administrationen	10
141.	Det kommende afdelingsmøde samt generalforsamlingen	12
142.	Fremtidig mødeoversigt.....	12
143.	Eventuelt	12

129. **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 dagsorden

Referat/Beslutning:

**MV bød velkommen til mødet og bestyrelsen godkendte dagsordenen.
JHN har meldt afbud pga. sygdom.**

130. **Godkendelse af referat**

Referatet fra sidste bestyrelsesmøde afholdt den 15. december 2016 er udsendt til bestyrelsen den 22. december 2016. 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.

131. **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.

132. **Afvikling af Fælleskontoret**

Repræsentantskabet for Fælleskontoret vedtog i 2013 likvideringen /lukning af Fælleskontoret. Alle har troet, at sagen var ved advokat for nedlukning af Fælleskontoret. Det blev opklaret medio december 2016, at det ikke var tilfældet. Sagen blev derefter straks overgivet til advokatfirmaet Holst, hvor advokat Henrik Steen Jensen er meget kompetent i forhold til afvikling af almene boligorganisationer, idet han har igennem årene forestået likvidation af flere forskellige almene boligorganisationer, senest likvidation af Tilst Boligadministration og Hejredalskollegiet.

Advokaten peger på to muligheder for at få gennemført lukningen af Fælleskontoret. Begge løsningsforslag kræver nye godkendelser, så det er ikke muligt at lukke Fælleskontoret uden nye godkendelser.

Den ene mulighed er likvidation af Fælleskontoret. Det er det I regnede med, at I vedtog tilbage i 2013, men lovgivningen kræver en ny godkendelse af repræsentantskabet for Fælleskontoret, da der også skal vælges en likvidator. Dernæst skal kommunen og ministeriet også godkende samt vælge likvidator. Det er fordi, at lovgivningen kræver, at hvis man vil nedlægge en almen boligorganisation (også selvom der ikke er boliger eller aktiviteter), så skal det ske med ministerie og kommune godkendelse og valg af eksterne likvidatorer. Det vil være muligt at vælge samme likvidator, hvis ministeriet siger OK. Administrationen har indledningsvis forhørt os hos kommunen og de er i givet fald indstillet på at vælge samme likvidator, som i øvrigt velvalgt kunne være advokat Henrik Steen Jensen, hvis det bliver aktuelt. Ved denne løsning vil der være udgifter til revisor (krav om revisor påtegnet likvidationsregnskab) og til likvidator(er). Og det tager tid (ministerie behandling).

Den anden mulighed er fusion. En fusion mellem Fælleskontoret og RandersBolig, som begge er almene administrationsorganisationer. Ved fusion menes, at den tomme skal, som Fælleskontoret er i dag, flyttes over i administrationsselskabet RandersBolig, og hvor man så vælger, at RandersBolig er den fortsættende organisation og dermed "lukker" Fælleskontoret. Ved fusion skal der ikke ske likvidering, ikke bruges eksterne dyre likvidatorer eller kommune eller ministerie godkendelser. Der skal blot efterfølgende ske en indberetning til kommunen om fusionen. Fusion skal godkendes af de to respektive repræsentantskaber.

Da Fælleskontoret (endnu) ikke er lukket, eksisterer repræsentantskabet i princippet fortsat, og består af formand og næstformand i jeres fire boligorganisationer samt en tredje beboerdemokrat fra hver – efter det oplyste det bestyrelsesmedlem, der har siddet længst i hver af de fire bestyrelser. Det vil således – hvis I er enige – være muligt at indkalde Fælleskontorets repræsentantskab.

Forud for en forelæggelse for repræsentantskabet skal administrationen naturligvis sikre os, at der ikke er økonomiske eller juridiske spidsfindigheder eller andet, der kunne give udfordringer. Der vil skulle ske en regnskabsmæssig opgørelse/afslutning af Fælleskontoret, som i princippet følger med over i RandersBolig. Det forventes af svare til, at en tom kasse flyttes. Og administrationen vil sørge for at regnskabet påtegnes af revisor, så tingene er kontrollerede og i orden.

Administrationen vil pege på fusions muligheden, som den hurtigste og billigste af de to. Samtidigt beklager vi, at dette ikke for længst er bragt i orden.

Ovenstående tanker har været udsendt på mail til de respektive organisationsbestyrelsesformænd samt formand og næstformand i RandersBolig, hvilket førte til, at punktet kommer på dagsordenen.

I forhold til RandersBoligs formandskab var tilbagemeldingen, at de ikke ville have noget imod, at det kunne løses ved en fusion som den angivne med sammenlægning af det tomme Fælleskontor over i administrationsselskabet RandersBolig, dog kræver det vished for, at det ikke får indflydelse på forholdene i RandersBolig, idet der tænkes på ejerkreds, andelskapital og momsproblematikken. Efter bedste overbevisning hos administrationen giver det ikke anledning til problemer. Som nævnt vil økonomien blive opgjort og afklaret med revisor inden forelæggelse for repræsentantskaberne.

Det er aftalt, at punktet kommer på bestyrelsesmøder som angivet:

Andelsbo den 10. januar 2017, Vorup den 17. januar 2017, Gudenå den 26. januar 2017 og RandersBolig den 30. januar 2017, samt RAB den 23. februar 2017.

Når vi har en tidsplan for de økonomiske afklaringer og revisors arbejde, kan vi aftale en dato for det afsluttende repræsentantskabs møde i Fælleskontoret.

RandersBolig har ordinært repræsentantskabsmøde i juni 2017.

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til hvilken metode der skal anvendes til endelig lukning af Fælleskontoret.

Referat/Beslutning:

BMR beklagede, at sagen ikke er længere nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen besluttede, at arbejde for en fusion af administrationsselskaberne.

Da RAB nu, som den sidste boligorganisation af de fire, der var administreret af Fælleskontoret, har besluttet, at arbejde for en fusion af Fælleskontoret og RandersBolig, vil der blive indkaldt til repræsentantskabsmøde i Fælleskontoret, hvor sagen skal til endelig afstemning.

Fra Randers Arbejderes Byggeforening deltager MV, JAM og EC i repræsentantskabsmødet.

MV orienterede om at alle bestyrelser fra boligorganisationerne i det tidligere Fælleskontor deltager i repræsentantskabsmøde, der vil fungere som en form for afslutningsmarkering. BMR redegjorde for, at det alene vil være repræsentantskabsmedlemmerne, der vil have stemmeret på repræsentantskabsmødet, selv om den fulde bestyrelse er mødt frem.

BMR orienterede om at regnskabet for Fælleskontoret er udarbejdet og sendt til revisor.

133. Fotografering af afdelingen

Billedmaterialet på RandersBoligs hjemmeside mv. kan trænge til en opdatering mange steder, da billederne er mangelfulde i nogle afdelinger og andre steder har en del år på bagen.

Der er derfor indhentet flere tilbud fra professionelle fotografer, og det bedste tilbud kom fra DIAKRIT, som tager billeder for flere kæder indenfor ejendomsmægler branchen.

Der er to muligheder, med eller uden mastefoto.

Hvis beslutter at tage imod tilbuddet, vil opgaven blive udført i 2017 (forår/sommer), når der er kommet lidt farve på omgivelserne igen.

Standardpakke

Fotografering af ejendomme i Randers med specifik navngivning filnavnet.

Pris pr. afdeling: 360,00 kr. excl. moms (op til 10 billeder)

Pakke med 2 mastefotos

Fotografering af ejendomme i Randers med specifik navngivning filnavnet.

Pris pr. afdeling: 460,00 kr. excl. moms (op til 10 billeder inkluderet 2 mastefotos)

Der medbringes eksempler på billederne til mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, om det ønskes, at RABs afdeling fotograferes efter ovenstående tilbud.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede sagen, og besluttede at lade afdelingerne fotograferes med mastefoto.

BMR orienterede om, at da RABs afdeling består af mange forskellige bygninger, er det derfor muligt, at der vil komme lidt ekstra udgifter hertil for afdelingen.

134. **Status for helhedsplan**

Landsbyggefonden har varslet, at de vil besigtige afdelingen den 14. marts 2017 kl. 10.00. Det er aftalt med ejendomsfunktionær Flemming Søgaard, at han vil bistå med at finde relevante boliger til besigtigelsen, samt bestilling til frokost efterfølgende.

På besigtigelsen deltager:

- Driftsstøttechef Leif Tøiberg, Landsbyggefonden
- Byggeteknisk konsulent Finn Lykkegaard-Madsen, Landsbyggefonden
- Organisationsbestyrelsen, RAB
- Ejendomsfunktionær Flemming Søgaard, RAB
- Projektchef Martin Holst, Kuben Management
- Projektleder/Bygningskonstruktør Steen Bojer Sørensen, Rådgivende Ingeniører Reeholm og Bredahl
- Projektleder Kim Møller, RandersBolig
- Inspektør Gert Hølund, RandersBolig
- Forvaltningskonsulent Berit Rudbeck, RandersBolig
- Randers Kommunes tilsyn med almene boliger

Det forventes at besigtigelsen vil tage ca. 1 time, hvorefter der afholdes et kort møde om støttemuligheder til helhedsplanen i RAB og det fremtidige forløb. Herefter vil der være frokost til deltagerne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Fra bestyrelsen deltager EC, JAM og BK.

Ejendomsmester Flemming Søgaard har fundet boliger til fremvisning.

BMR orienterede om tilsynet med almene boliger fra Randers Kommune har meldt afbud til besigtigelsen.

Bestyrelsen undrede sig over, at Kuben havde været i afdelingen, for at foretage energimærkning den 20. februar, set i lyset af den forestående besigtigelse. Administrationen vil undersøge sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referentens efterskrift

Administrationen har undersøgt sagen, der tager udgangspunkt i at Kuben Management vandt udbuddet af udarbejdelsen af nye energimærker for afdelingen i RAB tilbage i 2014. Det er derfor Kuben Management, der udfører denne opgave, der har fundet sted den 20. februar. Det er et tilfældigt sammenfald, at målingerne, der skal føre til afdelingens energimærkning, bliver udført i forbindelse med at Kuben også bistår afdelingen med helhedsplanen op til besigtigelse fra Landsbyggefonden.

135. Orientering om status for den boligsociale medarbejder

Boligorganisationen har godkendt at deltage i projekt "Forebyg Udsættelser". Projektets primære formål er, at forebygge udsættelser, og hermed skabe en økonomisk besparelse for boligorganisationen. Projektet har medført, at der er ansat en økonomisk boligsocialmedarbejder, til at varetage denne opgave, fordelt mellem de seks deltagende boligorganisationer:

Møllevænget og Storgaarden
Randers Boligforening af 1940
A/B Andelsbo
Vorup Boligforening af 1945
A/B Gudenå
Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Projektet bygger videre på erfaringer fra første projektperiode der løb fra 1. marts 2015 – 31. august 2016. Denne nye projektperiode løber fra 1. september 2016 – til 31. august 2018.

Den boligsociale medarbejders opgave er blandt andet at tilbyde rådgivning til lejere, der modtager en rykker, når de ikke betaler huslejen til tiden.

Resultater i RAB for perioden fra marts 2015 til dec. 2016.

Hvis der ikke er betalt husleje i en given måned, udsendes rykker 1 med påkrav om betaling med 14 dages betalingsfrist. Hvis der forsat ikke betales, udsendes rykker 2, der er en ophævelse af lejemålet på grund af lejerestancen. Rykker 2 udsendes omkring den 25. i hver måned.

Der er udsendt mellem 1-6 rykker 2 pr. måned. Mange modtagere er gengangere måned for måned. Der har været 10 forskellige husstande på rykkerlisten, som har modtaget rykker 2, det vil sige, at de har fået ophævet deres lejemål på grund af huslejerestance. Der har været udsendt 46 rykker 2 på 20 måneder, svarende til at der i gennemsnit er 2,3 rykkere pr. måned.

Den boligsociale medarbejder har været ude at banke på døren til 15 husstande, som har været på rykker 2-listen. Derudover er der lavet telefonisk opfølgning til beboere. Der har været personlig kontakt til ni husstande, og heraf har der været forløb med tre af husstandene. Seks af de ni lejere bor fortsat i deres lejemål. En lejer er blevet udsat og to lejere er flyttet på almindelige vilkår. Udfordringen omkring udsættelsessagen handlede om, at beboeren ikke reagerede på den boligsociale medarbejders henvendelser i tide, og med afslag på økonomisk hjælp fra kommunen, var det ikke muligt at forhindre udsættelsen, men kun muligt at vejlede for at minimere udgifterne.

Det er vigtigt, at gøre opmærksom på, at det, hos nogle lejere har en effekt, alene at den boligsociale medarbejder kommer og banker på. Selvom lejerne måske takker nej til tilbuddet om hjælp til deres økonomiske situation, betaler de alligevel deres husleje.

Forløbene med beboerne indeholder typisk:

- Rådgivning omkring hvordan beboeren kan få betalt sin huslejerestance.
- Budgetlægning og vejledning om ny (og typisk mindre og billigere) bolig
- Hjælp til samarbejdet med kommunen
- Rådgivning om boligstøtte
- Hjælp til kontakt til kreditorer

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Projektbeskrivelse
- Staderapport

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Fremadrettet vil bestyrelsen blive orienteret om status for den boligsociale medarbejder i form af statusrapporter.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

136. Orientering vedrørende privat glas- og kummeforsikring

I forlængelse af tidligere udsendte orienteringer til lejerne af administrationen i Fælleskontoret, skal det her præciseres, at det, i henhold til lovgivningen, alt andet lige, er frivilligt, om en lejer ønsker, at tegne en privat glas og kumme forsikring.

Tidligere har der, i forskellige versioner, været beskrevet i velkomstmapper eller under særlige vilkår i lejekontrakten, hvorvidt det var et krav, at lejerne tegnede en privat glas og kummeforsikring.

I følge lejeloven skal udlejer (afdelingen) vedligeholde alle "faste bygningsdele", herunder "glas samt kummer". "Glas & kummer" vil sige, spejle, bruseafskærmning i glas, termoruder, toiletter, badekar mv.

I forbindelse med en skade, skal afdelingen således, i henhold til lejeloven, vedligeholde, og altså erstatte den beskadigede bygningsdel.

Eneste undtagelse for denne regel er, hvis bygningsdelen er ødelagt med "forsæt" – altså med vilje, hvilket også vil sige, at lejeren har udøvet mislighold eller hærværk.

Med andre ord, skal afdelingen erstatte den ødelagte bygningsdel, hvis skaden er sket som et almindeligt uheld, også selv om det er lejeren, der har forrettet skaden.

Alle udgifter i forbindelse med mislighold skal betales/erstattes af lejeren, og lejeren vil således i dette tilfælde, skulle erstatte det ødelagte.

En privattegnet glas- og kummeforsikring vil under ingen omstændigheder heller ikke erstatte en bygningsdel, som er ødelagt med vilje – mislighold eller hærværk.

Det er således ikke nødvendigt for lejeren at tegne en "Glas- og kummeforsikring", da afdelingen skal erstatte det ødelagte, når skaden ikke er sket med forsæt.

Historisk set, har afdelingerne meget små udgifter til vedligehold/udskiftning af glas og kummer, der er gået i stykker. Dette skal ses i forhold til afdelingens potentielle udgift til at have en glas og kumme forsikring.

Afdelingerne har således ingen glas og kummeforsikring, og det er frivilligt, om lejerne, i privat regi, ønsker at tegne en sådan forsikring.

Det anbefales forsat, at alle lejere tegner en privat indboforsikring.

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder præciseringen omkring lejernes private glas og kummeforsikring, og tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og tiltrådte præciseringen omkring lejernes private glas og kummeforsikring.

137. **Fuldmagtsforhold**

I overgangsperioden, indtil ny direktør er tiltrådt, er der behov for, at Dennis Christensen, udlejningschef i DAB, har bemyndigelse til at handle på vegne af RAB. Når den nye direktør er tiltrådt skal denne bemyndiges af bestyrelsen og diverse fuldmagter skal underskrives.

Det indstilles at bestyrelsen bemyndiger Dennis Christensen til at kunne handle og underskrive som daglig leder på vegne af RAB indtil ny direktør er tiltrådt

Bilag vedlagt:

- Fuldmagt til Dennis Christensen, udlejningschef i DAB

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at dokumentet allerede er underskrevet.

138. **Nyt fra Team Drift**

Licitation vedr. vinduesudskiftning på Viborgvej 26 og Chr. Hauns Alle 1-3

Den 18. januar 2017 blev der afholdt licitation for renoveringen.

I tilbuddene er der medregnet udskiftning af samtlige sålbænke mod gården.

I DV-planen for afdelingen er der afsat 500.000 kr. til projektet. Det resterende beløb på 372.920 kr. finansieres, efter aftale med bestyrelsen, med ændring i følgende aktiviteter i afdelingens DV-plan:

- Der er afsat 169.000 kr. til maling af vinduer Viborgvej 22-24 og Chr. Hauns Allé 2. Da disse vinduer også er sat til udskiftning i år 2020/2021, udføres denne aktivitet ikke.
- Aktiviteten "Nyt låsesystem og evt. dørtlif." Reduceres med 200.000 kr. Etablering af nyt låsesystem må prioriteres i henhold til det resterende beløb på ca. 455.000 kr.

Organisationsbestyrelsen har på vegne af afdelingen, accepteret tilbuddet fra Hans Kirk A/S med ovenstående finansiering, da afdelingen ikke har en afdelingsbestyrelse.

Det forventes at arbejdet iværksættes medio april 2017.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen har modtaget kontrakten, som er ved at blive underskrevet.

Et flertal fra bestyrelsen har godkendt fremgangsmåden skriftligt pr. mail i februar 2017.

139. **Orientering fra formanden**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Formanden orienterede omkring situationen for udligning af huslejen som følge af sammenlægning af afdelingerne i 2007. Det forventes at udligningen vil ske inden november 2017, hvor sammenlægningen er sket for 10 år siden.

BMR orienterede om at administrationen har kontaktet tilsynet med almene boliger i Randers Kommune omkring muligheden for at forlænge fristen for udligning af huslejen ud over de 10 år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

140. **Orientering fra administrationen**

A) Kriminalitetsforsikring

På RandersBoligs bestyrelsesmøde den 29. november 2016 blev det besluttet, at tegne forsikring for RandersBolig på dels cyber kriminalitet samt bedrageri/intern

svindel. Det blev endvidere aftalt at Jan Petersen, DAB, skulle indhente tilbud på tilsvarende forsikringer for de administrerede boligorganisationer. Jan Petersen har efterfølgende undersøgt sagen og det kan oplyses, at de to kriminalitetsforsikringer, der er tegnet for RandersBolig, tillige dækker de administrerede boligorganisationer.

B) Notat om effektiv drift

Der er udarbejdet en notat om effektiv drift i henhold til den nye lovgivning herfor. Notatet er vedlagt dagsordenen til orientering.

Bilag:

- Notat om effektiv drift

C) Opsigelse af portefølje management i Nordea

I forbindelse med, at andre boligorganisationer under administration af RandersBolig er ved af foretage bankskifte til Arbejdernes Landsbank har Nordea valgt at opsigte samarbejdet med følgende boligorganisationer:

- A/B Andelsbo
- A/B Gudenå
- Randers Arb. Byggeforening
- Vorup Boligforening af 1945

Begrundelsen for opsigelserne fra Nordeas side er, at det er for omkostnings tungt for Dem, at skulle ajourføre Deres kundekartotek på ny, når De er i besiddelse af viden om at boligorganisationerne ønsker at skifte bank.

Opsigelsen får betydning for administrationen af obligationsbeholdningerne. Nordea ville ikke foretage overvågning, køb og salg fra opsigelsesdatoen.

RandersBolig har reageret med det samme ved, at kontakte Arbejdernes Landsbank så vi i fællesskab og hurtigt kan få overført obligationsbeholdningerne. På den måde har vi sikret, at beholdningerne overvåges på betrykkende vis.

I som bestyrelse vil derfor opleve, at vi nu begynder at indhente dokumentation og underskrifter hos Jer.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

MV orienterede om kriminalitetsforsikring, der også har været behandlet i RandersBoligs bestyrelse.

BMR orienterede om at administrationen ser frem til at den nye direktør starter i administrationen pr. 1. marts 20017.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

141. **Det kommende afdelingsmøde samt generalforsamlingen**

Under dette punkt har bestyrelsen mulighed for at drøfte de kommende møder, herunder dagsorden og valg til bestyrelsen, dirigent og referent.

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

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede det kommende afdelingsmøde og den efterfølgende generalforsamling.

142. **Fremtidig mødeoversigt**

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		Noter
Torsdag den 5. april 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 24. august 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder

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

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om der vil blive fremlagt en ny mødekalender for det kommende år på næste bestyrelsesmøde. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

143. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

Ingen sager til referat.