

Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Dagsorden sendt ud, den 10-03-2021

Referat sendt ud den, 19-03-2021

ARK

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag, den 17.marts kl. 15:30

Mødested: Teams



Mødedeltagere

Bestyrelsen	Mogens Vive (formand)	(MV)
	Maria Dyrborg (næstformand)	(MRD)
	Malene Dyrborg	(MLD)
	Lars Klok	(LK)
	Jette Panduro	(JP)

Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Ardiana Kota (referent)	(ARK)

Dagsorden

324.	Godkendelse af dagsorden	3
325.	Godkendelse af referat	3
326.	Revisionsprotokol	3
327.	Godkendelse af tilpassede vedtægter for boligorganisationen	4
328.	Finansiering af renovering af elevatorer på Viborgvej	4
329.	Forprojektering og bygherreansvar	6
330.	Styringsdialog 2021	7
331.	Orientering fra formanden	7
332.	Orientering fra administrationen	8
333.	Orientering fra drifts- og projektafdelingen	10
334.	Afdelingsmøde og generalforsamling	10
335.	Mødekalender	10
336.	Eventuelt	11

324. **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 allerede er inkluderet på denne dagsorden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/Beslutning

Præsentation af nye forvaltningskonsulent, ARK og nyt bestyrelsesmedlem, JP. Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

325. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 10. december 2020 er udsendt til bestyrelsen den 11. december 2020.

Der er ikke modtaget rettelser eller ændringer til referatet. Og der medbringes et eksemplar af referatet på mødet, til godkendelse og underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

ARK orienterede om, at på grund af mødets digitale afholdelse, sendes materialet fra dagens møde på mail til digitalt underskrift i Penneo via bestyrelsesmedlemmernes NemID.

Bestyrelsen godkendte referatet.

326. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/ Beslutning

Der er ikke bemærkninger i revisionsprotokollen siden sidste møde. ARK viste revisionsprotokollens sidste side til bestyrelsen.

Bestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

327. **Godkendelse af tilpassede vedtægter for boligorganisationen**

Boligorganisationens vedtægter er godkendt senest i 2011. Siden godkendelsen, er der løbende sket ændringer af standardvedtægten, der er blevet tilpasset efter udviklinger i lovgivningen generelt.

Det anbefales derfor organisationsbestyrelsen, at indstille nye vedtægter til godkendelse af generalforsamlingen, der lever op den tidssvarende standardvedtægt for almene boligorganisationer.

En af de væsentligste ændringer i vedtægterne fra 2011 til i dag er muligheden for at kommunikere digitalt med lejerne. Herunder er det også muligt, at udsende indkaldelser og dagsordener til afdelingsmøder mv. digitalt.

Der vedlægges en oversigt over ændringer i de nye vedtægter, samt de nye vedtægter til bestyrelsens orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen indstiller de nye vedtægter til endelig godkendelse af boligorganisationens generalforsamling.

Bilag

- Forslag til vedtægtsændringer i RAB

Referat/Beslutning

Der var kun en enkelt bemærkning, som omhandler antallet af bolig lejere, som ikke er skrevet ind i selve teksten jf. § 8, stk. 2 i forslag til ny vedtægter.

Bestyrelsen indstillede de nye vedtægter til endelig godkendelse af boligorganisationens generalforsamling.

328. **Finansiering af renovering af elevatorer på Viborgvej**

De eksisterende elevatorer er af årgang 1984. Elevatorernes alderstegn og slitage medfører gener såsom: ujævn kørsel, upræcis stopnøjagtighed, et højt strømforbrug, mekanisk støj fra maskinrum og skakt, og driftsstop.

Reserveudgifter til ældre elevatorer er ofte ikke længere lagervare, og skal derfor forsøges fremskaffet eller evt. specialfremstilles, med som regel større omkostninger til følge.

Dette taget i betragtning og sammenholdt med elevatorernes alder (37 år), anbefales det derfor, at udføre en modernisering, hvor der udskiftes elevatorstyring, tryk og installationer, således elevatorernes fremtidige drift sikres.

Ved at modernisere afdelingens elevatorer får afdelingen lavere vedligeholdelses- og energiomkostninger. Risikoen for driftsstop og nedbrud minimeres, og afdelingens beboere vil opleve større komfort og pålidelighed.

Der er indhentet tilbud fra to kendte landsdækkende elevatorfirmaer. De to tilbud er direkte sammenlignelige, hvad angår tilbudte ydelser, kvalitet og service.

Finansiering af renoveringen

Følges det billigste tilbud forventes det, at renoveringen koste 991.875 kr. inkl. moms.

Boligorganisationen har mulighed for, at støtte renoveringen med op til 200.000 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond.

Den resterende udgift til renoveringen vil blive finansieret via afdelingens henlæggelser / besparelser ved drifts og vedligeholdelses planlægning. Der skal således ikke hjemtages lån til finansieringen af denne renovering, ligesom afdelingens lejere ikke skal stige i husleje, som følge af renoveringen.

Midlerne til besparelserne kan findes i Drifts- og Vedligeholdelsesplanen. Dette muliggøres som følge af en lang række tekniske installationer, som bliver fornyet i over halvdelen af afdelingernes boliger i forbindelse med helhedsplanen.

Drifts- og Vedligeholdelsesplanen revideres således, at der kan opnås besparelser på:

- Vedligeholdelse /udskiftning af afløb/faldstammer – nedjusteres med 50% de kommende 10 år. Besparelse **270.610 kr.**
- Vedligeholdelse af el-installationer – nedjusteres med 10% de kommende 10 år. Besparelse **75.332 kr.**
- Udskiftning af vandarmaturer – nedjusteres med 50% de kommende 10 år. Dette giver en besparelse **231.475 kr.**
- Udskiftning/vedligeholdelse af varmeinstallationer – nedjusteres med 10% de kommende 10 år. Besparelse **104.772 kr.**
- Udskiftning af sanitet – nedjusteres med 50% de kommende 10 år. Besparelse **231.475 kr.**

Drifts- og Vedligeholdelsesplanen revidering giver således en samlet besparelse på **913.663 kr.**, som kan bruges til finansiering af renovering af elevatorer.

Tidsplan

Der forventes en leveringstid på ca. 12 uger af materialer mv. og her efter forventes en montagetid på ca. 2-3 uger pr. elevator. Vi kender dog først den præcise montagetid, når der indgås endelig aftale med leverandøren.

Elevatoren vil være ude af drift i perioden for gennemførelsen af renoveringen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at støtte renoveringen af elevatorerne på Viborgvej 14, 16 og 18 med op til 200.000 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond.

Bilag

- Dispositionsfondsprognose for RAB

Referat/Beslutning

KTH redegjorte for renovering af elevatorer.

JP mener, at det er en stor post for beboerne at betale og det vil betyde flere beboere, der flytter ud, herunder JP selv, da det bliver for dyrt at bo i afdelingen. MV oplyser, at beboerne har det udregnet i huslejen og at der vil være beboere, der stadig har lyst til at bo i afdelingen, trods nogen der flytter.

KTH oplyser, at elevatorerne er fra 1984 og er trængende. Elevatorrenoveringen vil ikke medføre huslejestigninger.

Renoveringen bliver finansieret via besparelser som findes i Drifts- og Vedligeholdelses planens 10-årige span.

Boligorganisationen skal kun bidrage med 200.000 kr. fra dispositionsfonden.

JP spørger endvidere, hvorfor boligerne på Viborgvej ikke laves om til tilgængelighedsboliger.

KTH redegør for, at LBF er med til at bestemme, ud fra nogle kriterier, der er vedlagt, hvilke boliger skal være tilgængelighedsboliger og dette hænger sammen med helhedsplanen. Da helhedsplanen allerede er vedtaget, kan vi ikke lave om på det.

MV oplyser endvidere, at oprindeligt var det planen, at boligerne skulle være tilgængelighedsboliger, men der var ikke midler nok, så Viborgvej måtte opgives planen.

MRD oplyser, at der i forbindelse med renovering af elevatorer, var der tale om, at driften skulle undersøges, om der var mere presserende sager end den ovennævnte. Der har været nogle problemer med varme i kældere. Det har været drøftet, at der i forbindelse med fremtidige oversvømmelser, kunne opstå risiko for legionella. Denne vurderes dog ikke presserende.

MV oplyser, at i forbindelse med varmen i kælderrum, har Randers Kommune undersøgt alle anlæg og der er ikke fundet noget fejl.

LK oplyser, at det var på plads, hvad der skulle ordnes på helhedsplanen.

JP spørger endvidere om ikke huslejestigning hænger sammen med, at der er besparelser, som bliver sat til side i DV- planen.

KTH redegør for, at DV-planen strækker sig over en 10 årig periode og der henlægges midler til fremtidig reparation og renoveringer løbende. I den kontekst kan man bruge nogle af midlerne i forbindelse med helhedsplanen.

KTH oplyser endvidere, at RandersBolig står til rådighed for spørgsmål og svar som et nyt bestyrelsesmedlem, som JP måtte have.

Bestyrelsen godkendte og vil støtte renovering af elevatorerne på Viborgvej, 14, 16 og 18 med op til 200.000 kr. fra dispositionsfonden.

329. **Forprojektering og bygherreansvar**

I forbindelse med igangsætningen af nybyggeri og helhedsplanen skal der etableres forprojekteringskreditter.

Disse kreditter skal udgøre for nybyg kr. 817.902 og helhedsplanen kr. 5.547.098. Vi vil derfor gøre bestyrelsen opmærksom på, at der foreligger et bygherreansvar frem til kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af skema B. Samlet udgør forprojekteringskreditterne kr. 6.365.000, mens boligorganisationens egenkapital (dispositionsfonden og arbejdskapitalen) udgør kr. 5.182.364 pr. 30.09.2020.

Hvis projekterne ikke bliver til noget skal boligorganisationen dække afholdte udgifter til projekterne, hvilket vil betyde, at egenkapitalen er helt væk.

Typiske udgifter frem til skema B er rådgivningsydelse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orientering til efterretning.

Referat/ Beslutning

KTH oplyser at dette pkt. kun er til orientering og at helhedsplanen skal realiseres som planlagt. Risikoen eksisterer kun, hvis helhedsplanen ikke realiseres.

Helhedsplanen er godkendt, så det, der teoretisk set kunne gå galt, er noget i forbindelse med licitationen. Men også i dette tilfælde vil der kunne findes besparelser og bestyrelsen vil blive informeret herom.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

330. **Styringsdialog 2021**

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og Randers Arbejderes Byggeförening af 1874. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet. Datoen for afholdelse kender vi ikke på nuværende tidspunkt.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, oplysningsskema fra afdelingen og regnskabsmateriale m.v.

I henhold til den godkendte procedure, vedlægges et udkast til styringsrapporten for boligorganisationen til bestyrelsens godkendelse.

Indstilling

Det indstilles til, at bestyrelsen godkender udkast til styringsrapport.

Det indstilles til, at bestyrelsen drøfter sin deltagelse i samt eventuelle emner til styringsdialogmødet med Randers Kommune

Bilag

- Styringsrapport for boligorganisationen 2020

Referat/Beslutning

ARK oplyste, at der i forbindelse med styringsdialog med Randers Kommune er kommet en dato for afholdelse af mødet, som, hvis COVID-19 pandemien og forsamlingsforbuddet tillader det, er sat til 10. maj.2021.

MV orienterede om, at det er formanden og/eller næstformanden, der plejer at deltage.

Bestyrelsen godkendte udkast til styringsrapport. Bestyrelsen ville deltage i styringsdialogmødet med Randers Kommune, hvis dette er muligt, set i lyset af COVID-19 pandemien og forsamlingsforbuddet.

331. **Orientering fra formanden**

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

MV orienterede om seneste nyt.

Lukket punkt

Bestyrelsen godkendte beslutningen.

- **Politiet har igen været i Christians Hauns Alle, hvor der har været problemer med parkering og parkeringstakster.**

Det har beroet på en misforståelse fra kommunens side, fordi kommunen ikke har forstået, at RAB ejer begge bygninger. Det er ordnet nu. Nu kan godkendes, at parkering bliver reguleret efter privatparkerings regler.

Det der sker nu, så får det hele Chr. Hauns Alle.

JP oplyser, at parkeringsvagterne skal tjekke op to gange i døgnet.

MV oplyser, at boligforening ikke længere har parkeringsproblemer.

MV oplyser, at boligforeningen vil undersøge det videre om parkeringsfirmaet gør det. Ejendomsmesteren vil undersøge, om det sker to gange i døgnet.

KTH oplyser, at RandersBolig ikke tjekker, hvornår Q- park kommer for at tjekke, fordi de som parkeringsfirma har et meget stort interesse, til at komme og tjekke ofte, da de får bøderne.

LK oplyser, at afmærkning af parkeringspladserne er falmet, men den vil, efter vinteren, blive frisket op.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

332. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen.

A) Orientering om budgetkontrol

Der orienteres om boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. december 2020.

B) Orientering om status for tab ved lejeledighed og fraflytning

Der orienteres om status for tab ved lejeledighed og fraflytning pr. 28.februar 2021.

C) Ansøgning om midler til bekæmpelse af ensomhed i almene boliger

Kulturministeriet har i samarbejde med BL udbudt 15 mio. kr. i en pulje til bekæmpelse af ensomhed hos lejere i almene boliger i lyset af Covid-19 pandemien. Der skal ansøges om støtte til konkrete projekter, der skal etableres i samarbejde med det lokale foreningsliv. Projektet skal iværksættes og afsluttes i 2021.

Som et samarbejde i mellem de syv boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, har administrationen ansøgt om ca. 275.000 kr. i støtte fra puljen til bekæmpelse af ensomhed ved etablering af gå-fællesskaber og andre sociale arrangementer forbundet hermed, for afdelinger beliggende i Randers Kommune. Projektet sættes i værk i samarbejde med Ældresagen i Randers samt Randers Senior

Krolf, og der forventes en udvikling i tiltagene efterhånden som forsamlingsrestriktionerne i forbindelse med smitterisiko forventes at mindskes.

Fremdriften i projektet sikres ved ansættelse af en deltidsmedarbejder, som tovholder på projektet. Projektet afsluttes med udgangen af 2021, hvor de etablerede aktiviteter overgår til de eksisterende foreninger til videre drift. Der er ingen udgifter for boligorganisationerne forbundet med projektet.

Det forventes, at administrationen vil have svar på, om ansøgningen er blevet accepteret primo marts 2021.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol pr. 31.12.20
- Tab ved lejeledighed og fraflytning pr. 28-02-2021
- Udkast til budgetkontrol for afdeling til orientering

Referat/Beslutning

A) KTH redegjorte for budgetkontrollen. Gennemgangen lagte primært vægt på renteudviklingen. I første kvartal er der realiseret et positivt afkast på kapitalforvaltningen, men det har desværre ændret sig for 2. kvartal. Det akkumulerede afkast viger med – 1%.

Sidste år var afkastet også negativt på nuværende tidspunkt på grund af COVID-19 og usikkerheden på kapitalmarkederne. Vi endte dog regnskabsåret med et lille plus.

Der er usikkert, hvordan afkastet ender i dette regnskabsår og det er ikke muligt at forudse, om vi kan opnå et positivt afkast for året.

B) ARK redegjorde for tomgangen i afdelingen. Afdelingen har ikke problemer med tomgang, men har haft nogle udgifter forbundet med hyppige fraflytninger. Helhedsplanen vurderes at afhjælpe problemet.

KTH tilføjer, at der ikke er eller har været problemer med tomgang i RAB.

C) ARK oplyser, at i forbindelse med ansøgningen om ensomhedsprojektet har RandersBolig fået bevilget midlerne for projektgennemførelse.

Projektet forventes at være afsluttet ultimo 2021. Der bliver ansat en tovholder for en tidsbegrænset periode.

KTH tilføjer, at selve projektet er for godtgørende grunde. Det er et godt projekt for at modvirke ensomheden. Hensigten er at afhjælpe og RandersBolig har ingen fortjeneste i forbindelse med det.

JP spørger, hvorfor der skal betales penge, når gåtur er gratis.

KTH oplyser, at det er en pulje penge, som vi har fået bevilget og det er Kulturministeriet i samarbejde med BL, som står for selve initiativet og puljemidlerne.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

333. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

Der afholdes byggeudvalgsmøde primo marts. Da vil der nærmere redegøres om status for helhedsplanen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Pkt. blev ikke drøftet nærmere.

334. Afdelingsmøde og generalforsamling

Drøftelse af det efterfølgende afdelingsmøde samt generalforsamlingen, herunder dagsorden samt valg til/af bestyrelse, dirigent og referent.

Indstilling

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

Referat/Beslutning

MV oplyser, at der vides ikke noget om, hvordan COVID-19 pandemien udvikler sig og mange beboere er bange for at mødes fysisk. Derfor kan der blive tale om at afholde mødet efter sommerferien.

MV spørger, om det fra lovgivers side er noget til hinder for at springe en generalforsamling over.

KTH oplyser, at blandt andet BL har meddelt, at vi ikke kan aflyse møderne. Beboerdemokratiet skal kunne høres, så anbefaling fra RandersBolig er klart at afholde generalforsamling.

MV oplyser, at beboerne tør ikke møde i f.eks. Randers Hallen, før de er vaccineret, så afholdelse af mødet er mere realistisk efter sommerferien.

Bestyrelsen drøftede generalforsamlingens afholdelse.

335. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2021	
Torsdag den 15. april 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag den 26. august 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag den 9. december 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde m revisor på Marsvej

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog mødekalenderen til efterretning med undtagelse af bestyrelsesmødet den 15.04.2021. Da der ikke er noget i aktionsplanen eller noget presserende, som giver anledning til et møde der, afholdes mødet i stedet for medio maj, den 15. maj. 2021.

336. **Eventuelt**

MRD har skrevet med ejendomsmesteren, Flemming om en bil kørende i gården og det er ikke første gang, den kører på brandvej. MRD efterspørger en måde at forhindre det på. Måske sætte en skilt eller hegn, sådan så de forstår, at der ikke må køres der.

MV siger, da det er et brandvej, så ved man ikke hvad man skal gøre ved det. I forbindelse med helhedsplanen, så bliver problemet ikke længere relevant.

Der kan eventuelt flyttes nogle store sten, sættes en låg op, men her er der tale om en brandvej, så ovennævnte tiltag er ikke tilladt.

Driften er opmærksom på problemstillingen.

En anden pkt. under eventuelt er afholdelse af markvandring, som LK bringer på banen.

MV oplyser, at der kan kun blive tale om markvandring, hvis forsamlingsforbuddet udenfor øges. Vi afventer på hvad der bliver meldt ud fra regeringens side. Markvandring skulle ellers afholdes den 25. maj.

JP spørger om hvad markvandring er.

MV redegør for markvandring, som er et møde udendørs mellem bestyrelse og drift. Man går rundt for at kigge, om der er nogle mangler eller problemer i afdelingerne eller udearealer, 10 år frem i tiden, hvor man kan flytte nogle midler, for at afhjælpe problemet uden at huslejen stiger.