

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Dagsorden udsendt den. 05-08-2021
Referat udsendt den. 23-08-2021
ARK

Referat af formøde inden generalforsamling

Torsdag den 19. august 2021 kl. 17:00

Mødested: Vestergade 15, 8900 Randers C



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Formand Mogens Vive	(MOV)
	Maria Dyrborg	(MRD)
	Malene Dyrborg	(MLD)
	Lars Klok	(LK)
	Jette Panduro	(JEP)
Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Ardiana Kota (referent)	(ARK)

Dagsorden

307.	Godkendelse af dagsorden	3
308.	Godkendelse af referat.....	3
309.	Revisionsprotokol	3
310.	Styringsdialog med Randers Kommune 2021	3
311.	Budget til ny kommunikationsstrategi samt annoncering af ledige boliger	4
312.	Opfølgning på drøftelse om tv overvågning.	5
313.	Orientering fra formanden	6
314.	Orientering fra administrationen	6
315.	Afdelingsmøde og generalforsamling	7
316.	Mødekalender	7
317.	Eventuelt	8

307. 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.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

308. Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 27. maj 2021 er udsendt til bestyrelsen den 03. juni 2021.

Der medbringes et eksemplar af referatet på mødet, til godkendelse og underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

309. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning

310. Styringsdialog med Randers Kommune 2021

Der blev den 10 juni 2021 afholdt styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og RAB. Fra sidstnævnte deltog formand Mogens Vive og næstformand Maria Dyrborg.

På mødets dagsorden var bl.a. boligorganisationens og afdelingens økonomi, helhedsplan samt effektiv drift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Redegørelse fra styringsdialogmøde

311. Budget til ny kommunikationsstrategi samt annoncering af ledige boliger

a) Budget til en samlet kommunikationsstrategi:

I takt med et større udbud af nye lejemål i Randers og omegn, er konkurrencen om synlighed og fastholdelse af beboere blevet hårdere. Det kræver derfor nye kommunikative ressourcer for at skabe mere opmærksomhed og øge tilfredsheden blandt vores målgrupper. Fra første januar 2021 har RandersBolig ansat en kommunikationskonsulent, der blandt andet skal øge synligheden af RandersBolig og de syv boligorganisationer, med fokus på de gode historier og udlejning. På RandersBoligs bestyrelsesmøde den 26. april 2021 godkendte bestyrelsen en samlet kommunikationsstrategi, der er udarbejdet af kommunikationskonsulenten. Kommunikationsstrategien er langsigtet og proaktiv mod den udfordring, vi står overfor i forhold til konkurrence og udlejning.

Ifølge strategien vil RandersBolig arbejde med kommunikation inden for flere områder:

- Som et redskab til opbygning af tilfredshed og dermed længere fastholdelse af beboere
- Som et profilerings- og markedsføringsredskab til at tiltrække potentielle beboere og samarbejdspartnere
- Som et internt arbejdsredskab mellem medarbejdere og mellem medarbejdere og ledelse

I dag er der godkendt et budget til allerede eksisterende initiativer – eksempelvis messer og nyhedsbreve til beboere. Men da kommunikationsindsatsen er ny, er der ikke afsat midler til at nå målene for kommunikationsstrategien - derfor er der behov for godkendelse af en medfinansiering blandt alle boligorganisationer. I vedlagte bilag 1 er der en oversigt over det yderligere budget og fordelingen mellem RandersBolig og alle boligorganisationerne (fordelt pr. lejemål). Derudover kan I se, hvor mange midler jeres boligorganisation har afsat for dette regnskabsår.

Med en øget indsats vil vi kunne synliggøre de syv boligorganisationer, RandersBolig samt opskrivning på ventelisten og generelt få en mere effektiv annoncering af de ledige boliger – dvs. det er noget, der kan komme alle boligorganisationer til gode.

I tilfælde af godkendelse af medfinansieringen, vil dette gælde fra regnskabsåret for 2022.

b) Budget til annoncering af ledige boliger/tomgangsboliger i den enkelte boligorganisation:

I 2020 havde vi i gennemsnit 27,2 ledige boliger på hjemmesiden om ugen. Ledige boliger har en risiko for at ende i tomgang, hvis ikke de bliver udlejet, før nuværende beboer flytter ud.

Fra seneste regnskabsår kan vi se, at tabet i forbindelse med tomgangsboliger totalt set er højt, hvilket de berørte boligorganisationer finansierer gennem dispositionsfonden. Derfor er der i høj grad et behov for at øge indsatsen for at udleje de boliger, der både ender som ledige og i tomgang.

De enkelte boligorganisationer bør derfor fastlægge et årligt budget til annoncering af deres ledige boliger og boliger i tomgang. I vedlagte bilag 2 er der en præsentation af, hvilke annoncemuligheder RandersBoligs kommunikationskonsulent kan være

behjælpelig med. I vedlagte bilag 3 er der et forslag til, hvordan forretningsgangen kan se ud mellem den enkelte organisationsbestyrelse og kommunikationskonsulenten.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender medfinansieringen af den samlede kommunikationsstrategi.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et årligt beløb til annoncering af ledige boliger jf. bilag 2

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede forretningsgang.

Bilag vedlagt

- Oversigt over yderligere budget fordelt på boligorganisation og RandersBolig
- Præsentation af annoncemuligheder og priseksempler
- Forslag til forretningsgang til annoncering af ledige boliger

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet.

Organisationsbestyrelsen godkendte medfinansiering af den samlede kommunikationsstrategi.

Organisationsbestyrelsen godkendte et årligt beløb til annoncering af ledige boliger.

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreslåede forretningsgang.

312. Opfølgning på drøftelse om tv overvågning.

På sidste bestyrelsesmøde af 11-05-2021 drøftede organisationsbestyrelsen muligheden for etablering af tv-overvågning af kriminalpræventive formål.

Det nyeste ændring af loven om tv- overvågning hjemler muligheden for opsætning af kameraer og overvågning, der hvor persondataloven ikke tillader det, hvis formålet med tv overvågning er for at bekæmpe kriminalitet i tæt samarbejde med politiet. Alle andre mindre indgribende foranstaltninger skal være afprøvet og ikke have båret frugt, før etablering tv overvågning på kældre og eller opgange kommer på tale.

Diskussionen tog udgangspunkt i de udfordringer, som har været med narkotika kriminalitet i boligforeningen. Boligforeningen har i forbindelse med disse udfordringer skiftet låsesystem, hvis effekt på bestyrelsesmøde af 11-05-2021 endnu ikke vides.

Der blev således på bestyrelsesmøde af samme dato besluttet for at tage punktet til etablering af tv- overvågning op til dagsorden til den næste bestyrelsesmøde, da bestyrelsen vurderer, at på dette tidspunkt vil man kunne oparbejde en bedre viden om, hvorvidt det nye låsesystem har den tiltænkte effekt mod kriminalitet.

På nuværende tidspunkt er der gået 3 måneder siden sidste bestyrelsesmøde og lokalkontoret samt bestyrelsen har således haft bedre mulighed for at vurdere, om den nye låsesystem har virket efter hensigten.

Der skal således tages stilling til, om organisationsbestyrelsen vil gå videre med opsættelse af tv-overvågning eller om det nye låsesystem har haft den tilsigtede virkning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter hvilke indvirkning det ny låsesystem har haft og hvorvidt der er behov for etablering af tv-overvågning som følge heraf.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede virkning af nye låsesystem. Låsesystemet har virket efter hensigten og der har ikke været problemer siden sidst. Det beslattes, at for nuværende ikke er behov for etablering af tv overvågning.

313. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Der er ikke nyt siden sidst.

Organisationsbestyrelsen tog formandens orientering til efterretning.

314. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen, herunder bl.a.;

- a) Budgetkontrol
- b) Tomgang og lejeledighed
- c) Boligkonference 2021

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budget kontrol for 30-06-2021
- Oversigt over tomgang pr. 30-07-2021

Referat/Beslutning

- a) KTH redegjorde for budgetkontrollen. Vi er inde i tredje kvartal og boligorganisationen holder sig inden for budgettet på alle omkostninger. Mødeomkostninger sættes ned og kursusudgifter flyttes til personale omkostninger. Der er lidt besparelse på administrationsbidraget. Renteudgifterne overstiger renteindtægterne. Situationen er som sidste år. Boligforeningen endte dog med et lille plus, som følge af de store økonomiske pakker, som blev tildelt i forbindelse med covid-19 pandemien. Dette år kommer boligorganisationen mest sandsynligt i negativ udkast, som kan resultere i en huslejestigning.
- b) ARK redegjorde for tomgang og lejeledighed. Der er hverken problemer med tomgang eller lejeledighed i boligorganisationen.

- c) ARK redegjorde for boligkonferencen, som afholdes på Marsvej 1, d. 20-08-2021. Emnet er en by i balance. I forbindelse med boligsocial helhedsplan 2021-2025 er hensigten at opnå en by uden parallelsamfund og udsatte boligområder, hvor der er rekreative og erhvervsmæssige muligheder for voksne og hvor børn og unge vil vokse op i en by med muligheder for at leve et meningsfyldt liv med gode udsigter for uddannelse og arbejde. Den store helhedsplan omfatter nu fem boligområder, som i samarbejde med Randers Kommune skal løfte de udsatte boligområder og skabe en by i balance. Under konferencen er der også hentet inspiration udefra, som f.eks. urbanisten Niels Bjørn, Himmerlands Boligforening mv. Program og invitation er allerede sendt ud til organisationsbestyrelsen.
Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

315. Afdelingsmøde og generalforsamling

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

Indstilling

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

Referat/Beslutning

MRD har valgt at stoppe som bestyrelsesmedlem.

Organisationsbestyrelsen drøftede det efterfølgende afdelingsmøde og generalforsamling samt valg af bestyrelse, dirigent og referent.

316. Mødekalender

Bestyrelsesmøder		
Torsdag den 09. december 2021 kl. 15.30 – På Marsvej	Bestyrelsesmøde med revisor	
Oversigt over andre kommende møder		
Torsdag den 19. august 2021 kl. 18:00	Afdelingsmøde	
Torsdag den 19. august 2021 kl. 18:45	Generalforsamling	

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog mødekalenderen til efterretning

- 317. Eventuelt**
Intet til referat