

Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 17. august 2023 kl. 15.30

Mødested: Viborgvej 16, 8920 Randers NV



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Mogens Vive	(MV)
	Lars Klok	(LK)
	Malene Dyrborg	(MD)
	Lone Lund Jensen	(LJ)
	Karsten Nedergaard Jensen	(KNJ)

Administrationen:	Matilde Gyldenber	(MGY)
	Kenneth T. Hansen	(KTH)

Afbud:	Karsten Nedergaard Jensen	(KNJ)
---------------	---------------------------	-------

Dagsorden

2321.	Godkendelse af dagsorden	3
2322.	Godkendelse af referater	3
2323.	Revisionsprotokol.....	3
2324.	Orientering om genhusning ved helhedsplaner og renoveringer.....	4
2325.	Fusion af boligorganisationerne under RandersBolig	5
2326.	Styringsdialog med Randers Kommune 2023.....	6
2327.	Orientering fra drifts- og projektafdelingen	6
2328.	Orientering fra formanden	7
2329.	Orientering fra administrationen	7
2330.	Mødekalender.....	9
2331.	Eventuelt	10

2321. 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 i denne dagsorden.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Bilag:

- Intet.

Referat:

MV bød velkommen til mødet.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2322. Godkendelse af referater

Referat fra bestyrelsesmødet den 13. april 2023 er udsendt til bestyrelsen den 18. april 2023.

Administrationen har ikke modtaget indsigelser herfra. Referatet er sendt til bestyrelsen til underskrift i PENNEO.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet i Penneo.

Bilag:

- Referat af bestyrelsesmøde d.13.4.2023 – bilag nr.2322.1.

Referat:

Bestyrelsen godkendte referatet.

Bestyrelsen underskrev referatet d.d. i penneo.

2323. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering. RI har været på uanmeldt beholdningseftersyn, den 19. juni 2023. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat:

KTH fremlagde revisionsprotokollatet 2021/2022.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2324. Orientering om genhusning ved helhedsplaner og renoveringer

Der er i øjeblikket flere omfattende fysiske helhedsplaner i gang i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig.

Derfor vil administrationen gerne opfriske og orientere om tidligere beslutninger truffet af boligforeningerne omkring genhusning.

Der er tale om følgende helhedsplaner:

Boligorganisation	Afdeling	Adresse	Postnr.
Møllevænget & Storgaarden	13	Herman Stillingsvej	8930
Møllevænget & Storgaarden	42	Anemonevej	8930
Boligforeningen Kronjylland	27-35	Bøsbrovej, Løgstørvej, Vorup Boulevard mv.	8930
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874	1	Sjællandsgade, Jyllandsgade, Viborgvej, Chr. Hauns alle	8900

Boligforeningerne er på bestyrelsesmøder i 2020 blevet orienteret om genhusning, og de har ved samme lejlighed taget stilling til anmodningen om dispensation fra reglerne om op notering af ventelisten afledt af ovennævnte sager.

Midlertidig eller permanent genhusning

I en genhusningsproces er der mulighed for at blive genhuset midlertidigt eller permanent. I en midlertidig genhusning vender lejeren tilbage til sin renoverede bolig efter genhusningen. Men lejere kan også være i en situation, hvor deres bolig bliver nedlagt, som en del af renoveringen, og derfor skal der findes en ny permanent bolig til den pågældende lejer. Her er således tale om permanent genhusning. Permanent genhusning kan også finde sted efter aftale med lejeren, hvor lejeren selv ønsker at fraflytte sin bolig permanent eller ikke har råd til at flytte tilbage til den renoverede bolig, og således ikke vender tilbage til det renoverede lejemål.

Krav til genhusning

I henhold til lov om leje af almene boliger § 86 stk. 2 er boligorganisationen forpligtet til at tilbyde en passende bolig til lejeren i tilfælde af en genhusning. Det vil sige, at boligorganisationen skal finde en genhusnings bolig, der skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.

Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed.

Bestyrelsen i Møllevænget & Storgaarden anmodes hermed om at dispensere fra boligorganisationens regler for op notering på ventelisten for boligorganisationen i forbindelse med genhusning af beboerne i ovenfor nævnte selskaber og afdelinger. Disse lejere har således mulighed for at vælge en bolig i Møllevænget & Storgaarden til genhusning, hvis de ønsker dette.

Alle boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, anmodes om at dispensere for disse regler med henblik på genhusning.

Indstilling:

- At bestyrelsen imødekommer anmodningen om dispensation fra reglerne om op notering af ventelisten, i forbindelse med både midlertidig og permanent genhusning af lejere fra Møllevænget & Storgaarden afd. 13 og 42, Randers Arbejders Byggeforening afd. 1 samt Boligforeningen Kronjylland afd. 11 samt 27-35.

Bilag:

- Intet.

Referat:

KTH fremlagde indstillingen.

Bestyrelsen imødekommer anmodningen om dispensation fra reglerne om notering af ventelisten.

2325. Fusion af boligorganisationerne under RandersBolig

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen i RandersBolig afholdt et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 21. juni 2023, med henblik på at drøfte spørgsmålet om en eventuel fusion. Dette begrundes med et ønske om mere viden og yderligere drøftelse af spørgsmålet internt i RandersBoligs bestyrelse.

På nævnte bestyrelsesmøde gav de enkelte boligorganisationer udtryk for deres holdning til spørgsmålet om en fusion efter drøftelse af spørgsmålet i deres egne bestyrelser.

Det kunne konstateres, at RAB og Andelsbo er for en fusion snarest muligt. MS og Kronjylland er som udgangspunkt positive overfor en fusion og RB 1940 er ikke imod ideen. Der er dog en række spørgsmål, som bør afklares, særligt i forhold til beboerdemokratiet. BS 2014 er klart imod en fusion.

Der var enighed om, at man ikke skal lukke muligheden for en fusion, men der er ikke for nuværende konsensus i forhold til at sætte emnet til beslutning i de enkelte boligorganisationer på nuværende tidspunkt. Processen sættes derfor i bero for nuværende.

Der var et forslag fra RandersBoligs formand om et arbejdsmøde i bestyrelsen til efteråret med udgangspunkt i BL's tjekliste. Formålet er, at finde løsninger på de konkrete problemstillinger, som er rejst.

Der var opbakning i RandersBoligs bestyrelse til denne konklusion.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat:

MV fremlagde indstillingen.

RAB er fortsat indstillet på en fusion.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2326. Styringsdialog med Randers Kommune 2023

Der blev den 7. juni 2023 afholdt styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og RAB af 1874. Fra sidstnævnte deltog MV og LK.

På mødets dagsorden var blandt andet boligorganisationens og afdelingens økonomi, helhedsplan samt effektiv drift.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Redegørelse fra styringsdialogmøde - bilag nr.2326.1.

Referat:

MV: Lars og jeg deltog i styringsdialog med kommunen sammen med KTH, MGY og Jette Halkjær økonomichef.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2327. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

Der orienteres om nyt fra drifts- og projektafdelingen.

Markvandring

Der er den 4. maj 2023 afholdt markvandring for derigennem at afstemme og ajourføre vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i afdelingen.

Årsagen til det store fald i henlæggelsen er, at der i forbindelse med helhedsplanens afslutning, skal påbegyndes afdrag på nyt kreditforeningslån.

Ydelsen på lånet er jf. forvaltningschef Mogens Clingman 375.000 kr.

Alle aktiviteter i vedligeholdelsesplanen er indeksreguleret med +3% - derfor er differencen kun på -295.000 kr.

Drifts- og vedligeholdelsesplanen er efterfølgende ajourført og fremsendt til godkendelse den 8. maj 2023.

Henlæggelser Konto 120, 2022/23	Nødvendige henlæggelser Konto 120, 2023/24	Difference	%
2.110.000 kr.	1.815.000 kr.	-295.000 kr.	-14

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat:

KTH fremlagde indstillingen, der ligger op til DV-planen at henlæggelserne falder, det er en naturlig konsekvens når man laver en helhedsplan, så vil det fremtidige vedligeholdelsesbehov falde.

MV: vi får opdatering på det kommende byggeudvalgsmøde omkring forsinkelserne på byggeriet.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2328. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat:

MV: der er sendt indbydelse ud på onboarding kursus ved RandersBolig lørdag d.7.oktober kl.9-16.

Det er gratis at deltage.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2329. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen; herunder blandt andet:

A) Nyt fra RandersBolig

Bistader opsat 3 stk. på udearealet på Marsvej

- Bistaderne er en forlængelse af "Vild Med Vilje" projektet, som blev påbegyndt sidste år med såningen af vilde blomster ved administrationen på Marsvej. Bistaderne er opsat i samarbejde med en lokal biavler, der står for drift og vedligehold af staderne samt øvrigt ift. biernes velfærd.

Kursustilbud for organisationsbestyrelsesmedlemmer

- On-boarding - Det er i RandersBoligs bestyrelsen tidligere vedtaget at afholde et On-boarding forløb for organisationsbestyrelsesmedlemmer. Første forløb afvikles lørdag den 7. oktober 2023 med ekstern facilitator. Deltagelse er gratis.
- Dirigentkursus - Der udbydes et dirigentkursus til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer den 22. august 2023. Deltagelse koster 500 kr. pr. person.
- Årsrapport - Forebyggelse af udsættelser og økonomisk rådgivning
Antallet af udsættelser er steget i 2022 i forhold til 2021. I 2022 var der 43 udsættelser i RandersBolig heraf 22 effektive udsættelser. Omkostningerne forbundet med udsættelserne er steget siden 2021, men er under niveau for 2018 til 2020.

Året 2021 var et ekstraordinært år sammenlignet med tidligere. Tallene for effektive udsættelser i byretterne er kun opdateret med første halvår 2022, men her ligger Randers Retskreds fortsat under landsgennemsnittet.

I 2022 sker der en stigning i antallet af henvendelser sammenlignet med 2021. Der har i 2022 været 299 rådgivningsforløb fordelt på 23 afdragsordninger, 9 sager med kommunal garanti, 120 forløb af diverse karakter og endeligt 147 tilbageholdelsessager. Antallet af rykkerskrivelser til beboerne er steget betragteligt og er på et højere niveau end tidligere. Der arbejdes altså med flere beboere på restancelisterne.

Udviklingen i 2023 vil forventeligt gå "den forkerte vej" med flere udsættelser og højere tab. Dette grundet de fortsat stigende forbruger- og fødevarepriser samt bortfald/ændringer i offentlige tilskud som eks. det midlertidige børnetilskud. Det er forventeligt noget som vil ramme almene beboere hårdt. I første kvartal 2023 er der således registreret 13 udsættelser, herunder 7 effektive udsættelser. Det er en én udsættelse færre end fjerde kvartal 2022, men betragteligt over gennemsnittet for et kvartal sammenlignet med de sidste 5 år. I andet kvartal 2023 er der pr. 28.03.23, 17 udsættelser.

B) Tomgang mv. pr. 31. juli 2023

Der orienteres omkring status for tab ved lejeledighed og fraflytning

C) Budgetkontrol

Der orienteres omkring resultaterne af budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 i boligorganisationen.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Tomgang mv. pr. 30. juni 2023 - bilag nr.2329.1.
- Budgetkontrol pr. 30. juni 2023 - bilag nr.2329.2.
- Prognose for dispositionsfonden - bilag nr.2329.3.
- Prognose for arbejdskapital - bilag nr.2329.4.
- Balance pr.30. juni 2023 - bilag nr.2329.5.
- Årsrapport 2022 - forebyggelse af udsættelser og økonomisk rådgivning - bilag nr.2329.6.

Referat:**KTH fremlagde indstillingen.****Bestyrelsen tog orientering til efterretning.****2330. Mødekalender**

Bestyrelsesmøder	
Torsdag den 7. december 2023 kl. 15.30 på Marsvej 1, 8960 Randers SØ.	Bestyrelsesmøde med revisor
Møder 2024	Til godkendelse
Mandag den 26. februar 2024 kl.18.00	Afdelingsmøde
Mandag den 26. februar 2024 kl.19.00	Generalforsamling
Bestyrelsesmøder	
Torsdag den 18. april 2024 kl.15.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag den 22. august 2024 kl.15.30	Bestyrelsesmøde
Mandag den 9. december 2024 kl.15.30 Marsvej 1, 8960 Randers SØ.	Bestyrelsesmøde med revisor

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat:**Bestyrelsen tog mødekalenderen til efterretning.**

2331. Eventuelt

Referat:

MV: projektafdelingen skal lære af vores helhedsplan, der skal orienteres løbende til lejerne. Vi får svar på forsinkelserne omkring projektet, når vi kommer til byggeudvalgsmøde d.7.9.23.

Tak for god ro og orden, tak for i dag.