

møde nr. 3

Mødeinfo

 Lokation	Kongevejen 46
 Dato	15. marts 2023 Kl. 14:00
 Deltagere	Organisationsbestyrelse
 Fremmødte	Martin Skovhuus Håkonsen Ejvind Hansen Leif Kastner Karsten Richard Håkonsen Mads Vendelbo

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet.

2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at bestyrelsen 1) tager stilling til, hvem vi inviterer med til rejsegildet for anden etape, 2 og 3) tager orienteringen til efterretning, 4) tilkendegiver om man genopstiller og 5) fastlægger mødetidspunkt.

3. Lyddæmpning, Fjordudsigten etape 2

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til evt. ekstra lyddæmpning i lyset af udgifterne for dette.

4. Dispositionsfonden

- a. Indstilling: at bestyrelsen fastholder, at overgangen fra lavt til højt tilskud fra dispositionspuljen sker i 2025 og i øvrigt tager fremskrivningen til efterretning.

5. Eksisterende affaldsøer med molokker

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender at dispositionsfonden afholder udgiften til den 3. container og at afdelingerne selv betaler for den 4. container, der enten kan være overjordisk eller nedgravet.

6. Affaldsøer, Fjordudsigten

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

7. Tilbud om køb af boliger i Borris

- a. Indstilling: at bestyrelsen siger nej tak til tilbuddet om at købe boliger i Borris.

8. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager punkt 1- 3) til efterretning og meddeler, hvem der deltager i 3) og 4)

1. Godkende referat

Referat af møde den 22. februar udsendt den 23. februar 2023.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet.

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

1) Fjordudsigten etape 2 er i god fremdrift og vi skal derfor tage stilling til rejsegilde for byggeriet. De indbudte ud over entreprenør og rådgivere kan være de øvrige beboere Naturbydelen Fjordudsigten, etape 1, .

2) Det blev Brunata, der vandt det fælles udbud af malere og forbrugsafregning. Brunata vil derfor i den kommende tid udskifte malere i de afdelinger, hvor vi laver forbrugsafregning og hvor aflæsning ikke sker online i dag. Når udskiftningen i en afdeling er gennemført, får beboerne mulighed for løbende at følge deres forbrug.

3) Kampagnen med halv husleje og halvt indskud har haft en god effekt: der er tre, der har skrevet under på kontrakt og yderligere et par stykker, der overvejer. 4 af beboerne på første sal har fået halvdelen af deres indskud tilbage. 3 beboere har ikke henvendt sig. De sidste 3 boliger er ikke lejet ud endnu.

4) Vi har aftalt repræsentantskabsmøde den 22. maj. Anne Grethe har meddelt, at hun stopper. Flg. er på valg i år: Karsten, Leif, Mads og Per. Hvem genopstiller til bestyrelsen?

5) Bestyrelsen skal konstituere sig efter valget. Karsten og jeg foreslår onsdag den 7. juni. På mødet kan vi fastlægge tidspunkt på dagen. Uanset hvad vi beslutter, skal mødetidspunktet bekræftes af den kommende bestyrelse, idet der mindst er én ny i bestyrelsen (afløser for AG).

- a. Indstilling: at bestyrelsen 1) tager stilling til, hvem vi inviterer med til rejsegildet for anden etape, 2 og 3) tager orienteringen til efterretning, 4) tilkendegiver om man genopstiller og 5) fastlægger mødetidspunkt.

Punktet er: Godkendt

1) Beboerne i Naturbydelen inviteres med til rejsegilde, 2) og 3) taget til efterretning idet kampagnen for Toftens boliger på 1. sal fortsætter, 4) Karsten, Leif, Mads og Per genopstiller, 5) konstituerende møde forventes afholdt onsdag den 7. juni, kl. 14.00.

3. Lyddæmpning, Fjordudsigten etape 2

Der er gennemført målinger med forskellige typer gulvbelægning i etape 2. Målingerne viser, at det er muligt at leve op til byggereglementets støjkrav i etape 2 med forskellige typer belægning. Der er forskel på, hvor meget belægningerne dæmper lyden. Vi afventer pt. priser på de forskellige belægningstyper, så bestyrelsen kan tage stilling til, om vi evt. vil betale ekstra for at få en dæmpning, der er bedre end lovgivningens mindstekrav. Priser forventes at foreligge til bestyrelsens møde.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager stilling til evt. ekstra lyddæmpning i lyset af udgifterne for dette.

Punktet er: Godkendt

Priser forelå ikke til mødet. Indstilling fra Karsten og Bo rundsendes pr. mail til bestyrelsens godkendelse, når priser foreligger.

4. Dispositionsfonden

Referat

Bestyrelsen besluttede i november måned at tage dispositionsfondens tilskud til afdelingerne op til overvejelse forud for årets budgetlægning for 2024. Som optakt til dette er forventningen til dispositionsfondens udvikling opdateret. Opdateringen er ikke endelig, idet regnskaberne for 2022 fortsat er ved at blive udarbejdet. Udgifter til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger for 2022 er derfor fortsat kun budgettal. Sammenlagt er der dog afsat 2,4 mio. kr. til dette og det burde være rigeligt.

Gevinster og tab på opsparede midler skal fra 2022 afregnes over henlæggelserne. Da der har været ret store tab i 2022, kommer det til at belaste afdelingerne - og dermed vil der forventeligt være flere afdelinger, hvor henlæggelserne i en kortere årrække er i minus. Det må i princippet ikke ske, men organisationsbestyrelsen har godkendt, at en afdeling kan låne til at dække en manko, hvis det kun er for en kortere årrække. I hvilket omfang dette bliver aktuelt bliver først afklaret, når afdelingernes budgetter og dermed også henlæggelserne er fastlagt. Dette vil derfor influere på dispositionsfondens indestående - dog kun i mindre omfang i de nærmeste år.

I opdateringen er der afsat øgede midler til tab på lejeledighed. Fra årsskiftet 2023-2024 har vi i alt 80 lejemål i Fjordudsigten. Det er sandsynligt, at etape 2 i løbet af 2024 når en fornuftig udlejning. Vi ved, at der er lejere, der overvejer at flytte fra etape 1 til etape 2. Det er derfor sandsynligt, at der fortsat vil være nogen tomgang i etape 1. Det opdaterede budget indeholder også et beløb på 1 mio. kr. til genhusning m.v. vedr. Fjordudsigten, etape 1.

Den opdaterede forventning til dispositionsfondens udvikling er trods ovenstående positiv, idet antallet af år, hvor afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden reduceres fra 4 år til 2-3 år. Dette er med den forudsætning, at det lave tilskud til udskiftning af døre, vinduer og tage i 2025 erstattes af det aftalte højere tilskud. Såfremt det lave tilskud først erstattes af det høje tilskud i 2027, er det kun et enkelt år (2024), at afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden. Dette vil primært ramme afdeling 18 og 84 meget hårdt, da de henholdsvis i 2025 og 2026 har store udskiftningsprojekter, der berettiger dem til tilskud. De vedlagte bilag viser dels den seneste opdatering fra november 2022 og dels den aktuelle opdatering med lavt tilskud frem til henholdsvis 2025 og 2027.

- a. Indstilling: at bestyrelsen fastholder, at overgangen fra lavt til højt tilskud fra dispositionspuljen sker i 2025 og i øvrigt tager fremskrivningen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Jævnfør beslutning under pkt. 5 udgår udgift vedr. molokker. Tilskudssatserne fastholdes uændret, men udgifter til døre, tag og vinduer skubbes så vidt muligt til senere år med henblik på at undgå / minimere antal år, der skal indbetales til dispositionsfonden.

5. Eksisterende affaldsøer med molokker

Vi har etableret affaldsøer med molokker (nedgravede containere) ved 10 adresser i Ringkøbing, 1 i Skjern og 6 i Tarm.

Molokker var en rigtig god idé, den gang vi besluttede at indføre dem, men efterfølgende har kommunen desværre sat prisen for tømning af molokker en del op. Det er derfor ikke længere en fordel alle steder.

Molokker har en række fordele, idet de er nemme at anvende for beboerne, da der ikke er et tungt låg, man først skal løfte og da indkastet sidder i lav højde. Det er således både muligt for børn og for folk i kørestol at aflevere affald i en molok. For affaldsselskabet er det en fordel, at arbejdsmiljøet er bedre, da skraldemænd er fri for at bakse rundt med tunge hjulcontainere, men i stedet kan tømme containere med kran. Samtidig skal der kun en enkelt chauffør til at håndtere indsamlingen, når det er molokker. Det virker derfor noget uforståeligt, at det er blevet så dyrt at tømme molokker.

De 17 eksisterende affaldsøer er forberedt til en molok mere, der enten skal anvendes til papir/pap-fraktionen eller til "metal, plast og drikkekarton"-fraktionen.

Referat

kommunen har besluttet, at den ikke vil indsamle glas ved husstandene, selvom dette egentlig er forudsat i den nationale affaldsstrategi. Kommunens nye affaldsordning matcher derfor ikke vores valgte løsning med en 2-delt container til madaffald og glas. Vi kan vælge at indkastet til glas skal bruges til "metal, plast og drikkekartoner".

Det er bare ikke særligt godt, da det runde hul til flasker gør det vanskeligt at aflevere "metal, plast og drikkekarton"-fraktionen. Samtidig fraråder leverandøren at anvende en delt container til "metal, plast og drikkekarton"-fraktionen, da denne fraktion er let og dele af affaldet derfor risikerer at blive hængende i containeren.

Der er endvidere en vis risiko for, at beboere, der er vant til at aflevere glas i indkastet med det runde hul, vil fortsætte med det.

Den rigtige løsning er at udvide med en container mere, så der bliver fire molokker ved hver affaldsø. Ulempen ved dette er prisen, idet en komplet molok-løsning koster i størrelsesordenen 130.000 kr. inkl. moms. I alt en udgift på 2,2 mio. kr. Udgiften til den 3. molok, hvor vi allerede har betonkassen er i størrelsesordenen 70.000 kr. inkl. moms., svarende til en udgift på i alt 1,2 mio. kr. Fire molokker ved hver af de 17 affaldsøer løber dermed op i 3,4 mio. kr.

I stedet for at vælge en nedgravet container til den sidste fraktion (papir/pap) kan man vælge en container oven på jorden. Det bliver ikke en lige så pæn og sammenhængende affaldsø, men en løsning, der er noget mere overkommelig i anskaffelse. En sådan løsning koster ca. 60.000 kr. inkl. moms. Det giver en samlet udgift på 1 mio. kr. til den fjerde container.

I princippet kan vi vælge hjulcontainere, men især til papir/pap fraktionen er det en ringe løsning, for der er altid beboere, der ikke klapper deres papkasser ordentligt sammen og så bliver containeren meget hurtigt overfyldt. Ved lukkede containere er man nødt til at klappe papkasser helt sammen for at få dem igennem indkastet.

Dengang de berørte afdelinger godkendte løsningen med molokker, var det med den forudsætning, at dispositionsfonden afholdt udgiften til molokkerne. Det giver derfor mening, at dispositionsfonden betaler for den "manglende" container i den tredje betonkasse svarende til en udgift på 1,2 mio. kr. Afdelingerne skal derved selv betale for den 4. container til papir/pap, enten som nedgravet til 130.000 kr./stk. eller som overjordisk til 60.000 kr.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender at dispositionsfonden afholder udgiften til den 3. container og at afdelingerne selv betaler for den 4. container, der enten kan være overjordisk eller nedgravet.

Punktet er: Godkendt

Et flertal i bestyrelsen besluttede, at dispositionsfonden ikke yder tilskud til kommende containere. De berørte afdelinger må på efterårets møder tage stilling til, om den fjerde container skal være nedgravet eller overjordisk.

6. Affaldsøer, Fjordudsigten

Der er endnu ikke etableret molokker i Fjordudsigten, da der først var en dialog med kommunen om placering og mulighed for tømning, derefter fordi vi afventede kommunens konklusion på den nye affaldsordning. Der skal etableres én affaldsø i hver etape.

I lyset af punktet ovenfor, giver det mening at afklare, om det skal være nedgravede containere eller containere oven på jorden. Derudover skal der tages stilling til, om glas også skal kunne afleveres her.

Nedgravede containere er den pæneste løsning og den løsning, hvor der er mindst lugtgener i sommerhalvåret, da affaldets temperatur i nedgravede containere er noget lavere i sommerhalvåret. Imidlertid er det også en markant dyrere løsning, idet de nedgravede containere koster i størrelsesordenen 130.000 kr./stk. svarende til en samlet udgift på godt 1 mio. kr. inkl. moms. Dette vil være inkl. glas, da madaffald ikke har brug for ret mange m³. Med containere oven på jorden, bliver udgiften i størrelsesordenen 400.000 kr. uden glas og i størrelsesordenen 450.000 kr. inkl. container til glas.

Det giver god mening, at man kan komme af med glas-fraktionen ved hver af de to affaldsøer.

Referat

Der er i de to byggeprojekter sammenlagt afsat en ½ mio kr. inkl. moms til to affaldsøer. Løsningen med overjordiske containere inkl. glas-fraktionen kan dermed indeholdes i det budgetterede.

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

På det ordinære afdelingsmøde til efteråret kan afdelingen beslutte, om containerne skal være nedgravede eller overjordiske.

7. Tilbud om køb af boliger i Borris

Fra Astrup Bolig Aps har vi fået tilbud om at købe i alt 6 boliger i Borris. De 3 er opført og lejet ud, de 3 næste står for at blive opført.

I henhold til almenboligloven er der ikke hjemmel til, at en almen boligorganisation kan opføre ustøttede lejeboliger. Det er dog lovligt for en almen boligorganisation at købe en eksisterende bygning og omdanne den til almene boliger. Det sker i så fald uden offentlig støtte, og derfor skal almene boligorganisationer udvise stor forsigtighed ved køb af eksisterende bygninger og ved finansieringen af dem.

Ved køb af et eksisterende og dermed ustøttet byggeri, er det en betingelse for købet:

- * at det godkendes af kommunen,
- * at der vurderes at være behov for boligerne,
- * at der i boligafdelingen kan sikres balanceleje inden for maksimalt 10 år, og
- * at finansieringen på lang sigt er realistisk.

Et eventuelt køb bør derfor baseres på et fastforrentet, 30-årigt lån. Det er ikke tilladt at anvende afdragsfrie lån. Der er ikke hjemmel til, at kommunen kan give garanti for realkreditbelåningen.

Afdelingen vil ikke være omfattet af Byggeskadefonden, men omfattet af det almindeligt gældende regelsæt for almene boliger.

En ustøttet afdeling skal i lighed med støttede afdelinger bidrage til boligorganisationens dispositionsfonde og arbejdskapital samt til Landsbyggefonden. Dette gælder bidrag til dispositionsfonden såvel som de midler, der fremkommer ved udamortisering af lån i afdelingen.

Vi har således mulighed for at købe de 3 boliger, der allerede er opført og i drift. De 3, der endnu ikke er opført, skal først opføres og være i drift, før vi evt. kan overtage dem. De allerede opførte boliger er opvarmet med gasfyr, mens de 3 kommende får med varmepumpe. Til hver bolig er der carport med solceller + et isoleret redskabsskur.

Vurderet ud fra det fremsendte materiale, virker det opførte byggeri umiddelbart gedigent og hensigtsmæssigt indrettet. Beboerne betaler i dag henholdsvis en husleje på 7.700 kr. for 97 m² og 8.000 kr. for 114 m². Umiddelbart lyder en husleje på 7.700 / 8.000 kr. som en høj husleje i Borris. For almene boliger skal huslejen også dække henlæggelser, administrationsbidrag m.v. og kan derfor ende med at være endnu højere.

Boligerne er i dag lejet ud til ældre mennesker. Det er overvejende sandsynligt, at ældre også vil være målgruppen fremadrettet. Det gode spørgsmål er derfor, om fremtidens ældre vil bosætte sig nær deres nuværende bolig eller flytte til Skjern eller en anden større by, hvor man har adgang til butikker, læge, apotek, offentlig transport m.v.

Alt i alt er det kontorets vurdering, at almene boliger i Borris med et højt huslejeniveau vil være et risikabelt projekt, hvor der

Referat

ikke er garanti for belåningen og ikke nogen hjælp at hente fra byggeskedefonden, hvis der opstår problemer med byggeriet.

- a. Indstilling: at bestyrelsen siger nej tak til tilbuddet om at købe boliger i Borris.

Punktet er: Godkendt

8. Evt.

1) Kommunen afholdt den 6. marts på rådhuset en "Info-tag" for tyskere, der overvejer at flytte til landet. I arrangementet deltager lokale virksomheder, der ønsker at tiltrække kvalificeret arbejdskraft. Vi var med i år, så de potentielle tilflyttere kunne høre om mulighederne for at få et sted at bo. Bo deltog sammen med Vinni, der var barselsvikar for Gitte. Vinni er god til tysk og kender fra sin tid som barselsvikar hos os både til den almene boligsektor generelt og til RS Bolig konkret. Der var flere henvendelser, der kan føre til kommende lejere. For norges vedkommende som en mellemlanding, inden de evt. køber egen bolig i Dk.

2) Kontoret holder lukket onsdag den 26. og torsdag den 27. april, da vi er på seminar med EG Bolig. EG Bolig er vores økonomi- og administrationssystem.

3) Børnenes trafikskole har henvendt sig, om vi vil være sponsor til deres arrangement i år. Bo har sagt tak for henvendelsen og svaret dette: "Jeg er ked af, at I ændrer jeres koncept, så alle mellem 2 og 99 år skal betale 100 kr. i entré. Dermed udelukker i mange af vores beboere, der ikke vil have råd til at deltage, selvom arrangementet er fint og meget relevant for dem. Derfor giver det ikke mening for os at være sponsor for arrangementet. Skulle I ændre konceptet med entré, er I selvfølgelig velkomne til at henvende jer igen".

3) Roadshow, arrangement i henholdsvis Viborg og Struer. Se mail fra Bo sendt den 3. marts 2023 for yderligere info. Hvem deltager?

4) BL Forum: Allan Werge (den nye formand for BL) har inviteret medlemmer af organisationsbestyrelser til at svare på et spørgeskema, herunder evt. deltage i et nyt forum. Se mail fra Bo sendt den 16. februar 2023 for info. Per og Karsten har tilkendegivet, at de deltager. Hvad siger resten af bestyrelsen?

- a. Indstilling: at bestyrelsen tager punkt 1- 3) til efterretning og meddeler, hvem der deltager i 3) og 4)

Punktet er: Godkendt

1, 2 og 3a) blev taget til efterretning, 3b) Karsten deltager i begge roadshows. 4) Per og Karsten deltager i BL forum.

5) Når der skal være rejsegilde for den nye administrationsbygning inviteres repræsentantskabet og alle medarbejdere.

6) Vi får lavet en ny brochure om RS Bolig. Karsten og Bo fastlægger layoutet.