

Arbejdernes Byggeforening

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde 2021

Afdeling:	20 – Blåbærhusene og Tyttebærhusene (147 boliger)	
Mødedato:	21. juni 2021 kl. 18.00 i JYSK Park	
Antal deltagere:	Lejere	29 personer
	Fremmødte lejemål	21 fremmødte lejemål samt 2 fuldmagter (2 stemmer pr. lejemål – i alt 46 stemmer)
	Administration	Direktør René K. Rasmussen Teamleder Anne-Sofie Brøndum Udlejningsmedarbejder Gitte Heiberg
	Organisationsbestyrelse	Formand Grethe Rasmussen Næstformand Paw Andreassen

Dagsorden

Formand for boligorganisationen Grethe Rasmussen bød på vegne af organisationsbestyrelsen (fungerende afdelingsbestyrelse) velkommen til det ekstraordinære afdelingsmøde, og lagde efterfølgende op til valg af dirigent under pkt. 1 på dagsordenen.

1. Valg af dirigent

Paw Andreassen blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at mødet var rettidigt varslet iht. vedtægterne. Dagsordenen blev godkendt.

2. Valg af referent

Gitte Heiberg blev valgt.

3. Renovering af bebyggelsen i afdelingen – Helhedsplansrenovering med støtte fra Landsbygefonden – Bilag 1

- *Baggrund for iværksættelse af helhedsplanen/afdelingens renoveringsbehov*
- *Landsbygefonden, ny boligaftale, renovering og fremtidssikring, hvad er en helhedsplan og processen indtil nu*
- *Gennemgang af renoveringsprojektet med støtte fra Landsbygefonden*
- *Krav og gevinst ved gennemførelse af helhedsplanen*
- *Gennemgang af økonomien i renoveringsprojektet*





Direktør René Kjær Rasmussen (RKR) og Teamleder Økonomi & Regnskab Anne-Sofie Brøndum (ASB) gennemgik afdelingens renoveringsbehov og baggrunden for oplæg til iværksættelse af en helhedsplan.

Afdelingsmødet fik indsigt i, hvad Landsbyggefonden står for. Landsbyggefonden (LBF) er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Landsbyggefonden har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger, herunder renoveringsstøtteordningen som helhedsplanerne går ind under.

Renoveringsstøtteordningen giver mulighed for at søge om støtte til ekstraordinære arbejder som f.eks. opretning, udbedring og vedligeholdelse.

En forudsætning for at opnå støtte er samtidig, at man efterlever de krav som LBF evt. måtte stille i relation til sagen. I denne sag er afdelingen underlagt kravet om sammenlægning af afd. 20 og 21, samt krav om skærpet huslejedifferentiering/ harmonisering af huslejen i den sammenlagte afdeling.

Det er regeringen der i forbindelse med boligforligene tager stilling til frigivelsen af midler fra Landsbyggefonden til renovering af boliger i den almene sektor, og her har man i mange år været meget tilbageholdende velvidende at renoveringsbehovet er vokset år for år.

Med boligaftalen 2020 vedtog folketinget den 16. juni 2020 at frigive 30,2 mia. kr. til grøn renovering af boliger i den almene sektor frem mod 2026.

Dermed blev der for alvor sat sætte skub i renoveringen af de 453 renoveringssager, som havde ophobet sig i LBF, heriblandt afdeling 20 og 21. Samlet set blev der afsat 18,4 mia. kr. i Landsbyggefonden til disse projekter.

RKR og ASB gennemgik processen indtil nu, renoveringsrammen (omfang), krav, gevinster og finansiering, herunder lån og tilskud ved gennemførelsen af helhedsplanen.

Der har i flere år været oplæg fra de 2 afdelingsbestyrelser om etablering af vandmålere for individuel afregning af vand, men afdelingerne har ikke haft midlerne til selv at kunne finansiere det. Det kan nu med fordel finansieres som en ustøttet del af helhedsplanen. Men det er nu med fordel finansieringsmæssigt tænkt ind som en del (ustøttet) af helhedsplanen.

Finansieringen af projektet blev gennemgået og huslejekonsekvenserne fremlagt for afdelingsmødet. Der blev i den forbindelse gjort ekstra meget ud af at forklare sammenhængen i finansieringen, da sagen for nogen måske kan virke lidt kompleks.





Fakta:

- Inden sammenlægning – den gennemsnitlige leje i afd. 20 og 21 er ikke enslydende. Den gennemsnitlige leje i afd. 21 ligger over lejen i afd. 20.
- Krav om sammenlægning af afdeling 20 og 21 til ny afdeling benævnt afd. 20, hvilket er sket med virkning pr. 1. januar 2021. En sammenlægning som afdelingerne vedtog på ekstraordinære afdelingsmøder henholdsvis den 2. og 3. november 2020.
- Den gennemsnitlige leje i den **sammenlagte afdeling, afd. 20** forbliver dermed som den er (ingen regulering – 0%)
- Krav om skærpet huslejedifferentiering/harmonisering af lejen i den sammenlagte afdeling – lejen harmoniseres med virkning pr. 1. januar 2022. Harmoniseringen indebærer, at den gennemsnitlige leje i tyttebæarhusene (gl. afd. 21) sættes ned og den gennemsnitlige leje i blåbæarhusene (gl. afd. 20) tilsvarende sættes op.
- Overgang fra kollektiv til individuel afregning af vand medfører som udgangspunkt en nedsættelse af huslejen.
- Nedsættelsen indgår imidlertid som en del af finansieringen af helhedsplanen og udligner dermed omhandlende nedsættelse.
- Forbrugsafregning af vand pr. 1. januar 2022 (a`conto opkrævning) – forbrugsudgiften udgør den reelle stigning i lejen med udgangspunkt i den gennemsnitlige leje i den sammenlagte afdeling.

Opklarende spørgsmål fra afdelingsmødet blev løbende besvaret af RKR og ASB under gennemgangen af sagen.

Som afsluttende bemærkning inden afstemningen blev der fra salen stillet følgende spørgsmål: ”Hvad skulle argumenterne for at stemme nej til oplæg til helhedsplansrenovering, eller er der nogle argumenter som taler imod sagen?”

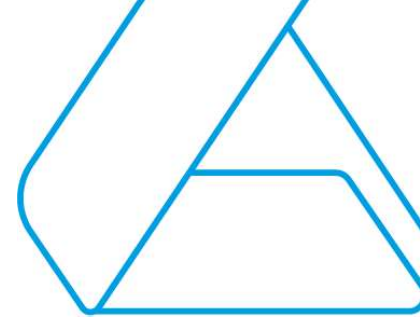
”Arbejdernes Byggeforening ser ingen argumenter som taler imod sagen, tværtimod ser vi det som en enestående mulighed for at få løst afdelingens renoveringsbehov” sagde RKR, som anbefalede at man stemte ja til helhedsplansrenoveringen.

Ved godkendelse af projektet for helhedsplanen godkendes også følgende:

Finansiering, herunder

- Huslejekonsekvens
- Harmonisering af lejen i den sammenlagte afdeling
- Opkrævning og afregning af individuel vand
- Optagelse af pant





RKR redegjorde for processen fremadrettet, såfremt at der stemmes ja til projektet.

Arbejdernes Byggeforening vil, såfremt at det bliver et ja, sikre størst mulig fremdrift i sagen, men kan p.t. ikke melde noget konkret ud i forhold til tidsplan, da sagen flere gange er blevet skubbet grundet COVID-19 situationen og dermed kræver, at parterne afstemmer tidsplanen på ny.

Oplæg til helhedsplansrenovering blev herefter sat til skriftlig afstemning.

Oplæg til stemmeudvalg:

Max Bojsen
Henrik Bech Nielsen
Grethe Rasmussen

Max, Henrik og Grethe blev valgt til stemmeudvalget.

Afstemningsresultat:

Helhedsplanen blev vedtaget med stemmerne

Ja	: 46
Nej	: 0
Blank	: 0
Ugyldig	: 0

Dirigent Paw Andreassen takkede for god ro og orden under mødet, og overlod herefter ordet til formand Grethe Rasmussen for en afsluttende bemærkning

Grethe Rasmussen takkede for tilliden til projektet og ønskede alle en god sommer.

Silkeborg, den 25. juni 2021

Referatet er signeret/underskrevet digitalt af dirigent Paw Andreassen og formand for boligorganisationen Grethe Rasmussen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Paw Nicolai Andreassen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-528642523338

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-06-24 09:00:18Z

NEM ID 

Grethe Koza Rasmussen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-568480519407

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-06-24 18:49:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X4BZF-VJMVN-KUK01-XPXIH-EVY56-U3NZ4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>