

# Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Dagsorden udsendt den 9. august 2016  
Referat udsendt den 30. august 2016

## Referat fra bestyrelsesmøde

**Torsdag den 25. august 2016 kl. 17.00**

Mødested: Viborgvej 16, 8920 Randers NV



## Mødedeltagere:

<b>Bestyrelsen</b>	Mogens Vive	(MV)
	John Harder Nielsen	(JHN)
	Jannie Østergaard Amdi	(JØA)
	Else Christensen	(EC)
	Benny Kristiansen	(BK)
<b>Administrationen</b>	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)
<b>Gæst</b>	Flemming Søgaard – ejendomsfunk.	(FS)
<b>Afbud</b>	JHN	
	EC (forventet senere ankomst, men mødet afsluttedes, inden hendes fremmøde)	

## Dagsorden

103.	Godkendelse af dagsorden .....	3
104.	Godkendelse af referat.....	3
105.	Revisionsprotokol.....	3
106.	Forebyggelse af udsættelser .....	4
107.	Ny vision for styringsdialogen med Randers Kommune.....	4
108.	Principbeslutning om julegaveindkøb .....	6
109.	Indførelse af halvårlig budgetkontrol.....	7
110.	Orientering om byggetransaktioner for renovering af Jyllandsgade/Sjællandsgade.....	8
111.	Status helhedsplan.....	8
112.	Nyt fra Team Drift.....	8
113.	Orientering fra formanden .....	10
114.	Orientering fra administrationen .....	11
115.	Fremtidig mødeoversigt.....	11
116.	Eventuelt .....	11

### 103. **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.

**Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsorden**

**Referat/Beslutning:**

**MV bød velkommen til mødet, der var afbud fra JHN, og EC forventedes at komme lidt senere. Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt.**

### 104. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 14. april 2016, er udsendt til bestyrelsen den 29. april 2016. Der er ikke indkommet ændringer til referatet. Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

**Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til referatet. Referatet blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.**

### 105. **Revisionsprotokol**

Revisionen foretog den 23. juni 2016 uanmeldt beholdningseftersyn i administrationen. Eftersynet gav ikke anledning til anmærkninger.

Revisionsprotokollen medbringes til mødet og fremlægges til orientering, sammen med protokollatet for det uanmeldte beholdningseftersyn, der fremlægges til bestyrelsens godkendelse.

**Bilag:**

- Revisionsprotokollat for det uanmeldte beholdningseftersyn

**Det indstilles, at**

**Referat/Beslutning:**

**BMR orienterede om det uanmeldte beholdningseftersyn. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og underskrev revisionsprotokollatet for det uanmeldte beholdningseftersyn.**

## 106. **Forebyggelse af udsættelser**

Projektansættelsen af den økonomisk boligsociale medarbejder udløber i august 2016.

RandersBoligs bestyrelse besluttede på det seneste bestyrelsesmøde i april, at arbejde med muligheden for at forlænge ansættelsesforholdet.

Administrationen har ansøgt om puljemidler til støtte til en boligsocial økonomisk rådgiver, der kunne finansiere en fortsættelse af medarbejderens kontrakt i en 2-årig periode. Desværre blev RandersBolig ikke tilgodeset i denne pulje, hvorfor bestyrelsen må drøfte ønsket om at forsætte det nuværende ansættelsesforhold i en 2-årig periode med en lignende fordelingsnøgle til finansiering af ansættelsen.

De øvrige fem boligselskaber, der administreres af RandersBolig har tiltrådt det videre arbejde med forlængelsen af kontrakten for den økonomisk boligsociale medarbejder.

**Det indstilles at bestyrelsen drøfter oplægget samt beslutter, om kontrakten med den boligsociale økonomiske rådgiver skal forlænges med 2 år i RAB.**

### **Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede muligheden for at forsætte ansættelse af den boligsociale medarbejder. Bestyrelsen tiltrådte forlængelsen af kontrakten med den boligsociale medarbejder for de kommende to år.**

## 107. **Ny vision for styringsdialogen med Randers Kommune**

Randers Kommunes Tilsyn med almene boliger tilkendegiver, at de ønsker, at arbejde med muligheden for en ny tilgang til styringsdialogen mellem boligorganisationerne og Randers Kommune.

Tilsynet lægger således op til, at boligorganisationerne kan byde ind, med forslag til emner eller områder, der kan udvikle og opkvalificere samarbejdet mellem boligorganisationerne i Randers og Randers Kommune.

Forslagene til det nye fokus for styringsdialogen skal naturligvis forsat leve op til de fastsatte rammer herfor. Formålet med styringsdialogen er derfor forsat, at forbedre boligorganisationernes muligheder for, at løse deres opgaver på en effektiv måde, samt at gøre det kommunale tilsyn mere fremadrettet med fokus på at håndtere væsentlige udfordringer og problemer.

Der er således mulighed for at boligorganisationen kan anlægge et eller flere politiske perspektiver, og melde ind til Randers Kommune med forslag om konkrete emner eller samarbejdsområder, hvor inden for boligorganisationen ønsker at udvikle sig.

Det er væsentligt, at understrege, at det skal være områder, hvor bestyrelsen selv ønsker at drive udviklingen, og gå forrest i dialogen med eksempelvis beboere og tilsynet. Hermed vil det også fremgå, at bestyrelsen har taget politisk stilling til, hvilken retning I ønsker, jeres boligorganisation skal bevæge sig.

I det følgende fremgår nogle oplæg til mulige udviklingsområder. Det er ikke nødvendigvis meningen, at alle oplæggene skal ses som adskilt fra hinanden, da der sagtens kan være sammenfald imellem de forskellige kategorier.

### **Socialt ansvar**

Ofte arbejder virksomheder med socialt ansvar under paraply-betegnelsen CSR (Corporate Social Responsibility). Under denne betegnelse findes et væld af muligheder for at styrke boligorganisationens sociale og miljømæssige ansvar.

Boligorganisationen har eksempelvis mulighed for at arbejde mere fokuseret med uddannelses- eller sociale-klausuler ved ansættelser. Dette betyder, at boligorganisationen, som arbejdsgiver, prioriterer, at ansætte lærlinge eller andre socialt udsatte grupper i beskyttede stillinger efter nærmere definition. Dette område har også Randers Kommunes bevågenhed, da det blandt andet blev fremhævet ved styringsdialogen i efteråret 2015.

Randers Kommune arbejder også fokuseret med integration og flygtninge i øjeblikket. Boligorganisationen har således også mulighed for, at fokusere på et samarbejde med kommunen på dette område, ved eksempelvis at arbejde for praktikpladser eller arbejdsprøvning for denne befolkningsgruppe.

### **Miljø**

Boligorganisationen har mulighed for at arbejde mere aktivt med miljøudfordringer ved eksempelvis at forsøge at reducere ressourceforbruget i boligorganisationen. Dette kan eksempelvis gøres ved minimering af papirforbrug, fokus på ressourceforbrug i driften, genanvendelse af materialer mv.

### **Kultur**

Kulturen i boligorganisationen kan ofte være et overset område, men med fokus på dette, kan muligheden for, at opnå positive resultater på andre områder som økonomi eller antallet af husordensklager også opnås. Her kan være fokus på kulturelle forskelle og ligheder mellem afdelinger eller beboere i afdelinger. Der kan være fokus på at skabe glæde og tryghed ved at færdes i afdelingen eller arkitektoniske forbedringer af afdelinger eller områder, der kan styrke sammenhængen mellem en afdeling eller boligorganisation, og det område af kommunen eller byen som afdelingen er beliggende i.

### **Frivillighed**

Boligorganisationens beboerdemokratiske arbejde er baseret på frivillighed. I de seneste år har der været en tydelig tendens til, at beboernes villighed til, at yde en frivillig indsats for boligorganisationen eller afdelingen er dalende. Det er af væsentlig interesse for både boligorganisationen og Randers Kommune, at det positive samarbejde mellem parterne forsætter, og har et grundlag at bygge sin fortsatte eksistens videre på. Forbedring af frivilligheden vil derfor været et oplagt område at arbejde videre på, således at deltagelsen, trivsel og det gode naboskab i afdelingen kan styrkes.

### **IT-effektivitet/Digitalisering**

Teknologien er i rivende udvikling i øjeblikket. Der er rig mulighed for at boligorganisationen kan øge sit fokus på dette område, og starte en dialog med Randers Kommune om samarbejdsmuligheder og effektivitet på området. Digital kommunikation, strategi og ledelse bliver mere og mere aktuelle emner, at drøfte med beboere, beboerdemokrati og samarbejdspartnere.

Styringsdialogen skal være baseret på ønsket om konstruktiv og fremadrettet samarbejde samt frivillighed fra alle parter, hvor der styres efter overordnede mål og aftaler.

Der ønskes ligeledes størst mulig lokal fleksibilitet, metodefrihed og afbureaukratisering på områder, hvor særlige hensyn ikke taler imod det.

Det er sigtet med styringsmodellen, at der skal skabes forbedrede muligheder for at finde lokale tilpassede løsninger. Det er derimod ikke intentionen, at den offentlige styring af boligorganisationerne samlet set skal være mere detaljeret eller indgribende end tidligere. Det er ligeledes ikke hensigten, at ressourceforbruget hos kommuner og boligorganisationer samlet set skal øges.

I henhold til lovgivningen vil det altid være pålagt tilsynet, at udarbejde dagsordenen til styringsdialogmøderne. Det vil derfor altid være op til tilsynet, endeligt at definere hvilke emner, der skal drøftes på styringsdialogmødet.

Alle boligorganisationer der administreres af RandersBolig hører om deres holdninger og ønsker til den kommende styringsdialog. Efterfølgende vil RandersBoligs bestyrelse også behandle tilsynets anmodning, og der vil derefter blive meldt samlet tilbage til tilsynet omkring udgangen af november 2016.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forslag og ønsker til andre perspektiver på den fremtidige styringsdialog med Randers kommune.**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og drøftede mulighederne for tilbagemelding til tilsynet. Bestyrelsen drøftede blandt andet huslejeniveauet i boligorganisationen, og den varslede udfordring med at finde boliger til det stigende antal flygtninge, der skulle komme til Randers, som mulige emner til tilsynet.**

**Bestyrelsen overvejer tilbagemeldingen til tilsynet, og vil vende tilbage til administrationen med et oplæg.**

## 108. **Principbeslutning om julegaveindkøb**

Da det er ved at være tid for bestilling af julegaver til personalet i boligorganisationen fremstilles her en kort oversigt over sidste års beslutninger på området.

Skattetekniske regler for området gør at julegaveindkøb under 800 kr. pr. ansatte må anbefales. Overskrides denne beløbsgrænse bliver gaverne skattepligtige for de ansatte.

Ligeledes gør det sig gældende, at indkøb af gavekort som julegave må frarådes, da disse betragtes som pengegaver, og derfor er skattepligtige af de fulde beløb.

Dog er der mulighed for at indkøbe julegaver til ansatte op til 1.100 kr. pr. ansat, uden at julegaven bliver skattepligtig, hvis der ikke er indkøbt andre gaver i årets løb til den pågældende.

Administrationen indkøber julegaver til de ansatte, og bestyrelsen har mulighed for at beslutte at julegaveindkøbet til boligforeningen, skal indgå i administrationens indkøbspulje.

Bestyrelsen besluttede sidste år selv at indkøbe 9 julegaver af 800 kr. pr. stk. til i alt 7.200 kr.

Ønsker bestyrelsen at administrationen varetager indkøbene af julegaver til boligforeningens ansatte, skal administrationen have besked herom snarest muligt.

**Det indstilles at bestyrelsen principbeslutter indkøbet af julegaver fremadrettet**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen besluttede, at de selv vil indkøbe julegaver til 800 kr. pr. stk., eller til det maksimale beløb under den anbefalede grænse for julegaveindkøb, hvis grænsen ændres fra de nuværende 800 kr.**

**Yderligere vedtog bestyrelsen, at denne beslutning står ved magt, frem til sagen behandles på ny.**

## 109. **Indførelse af halvårlig budgetkontrol**

Siden 2012 er der sket en betydelig forbedring af økonomistyringen i RandersBolig. Økonomistyringen styrkes nu yderligere med indførelse af en komplet budgetkontrol for afdelingerne midtvejs i regnskabsåret.

I praksis foregår det ved, at Team Økonomi umiddelbart efter den 6. måned i regnskabsåret laver et halvårsregnskab. Hermed menes en gennemgang af det faktiske forbrug på samtlige driftskonti. Herudover laves der et kvalificeret skøn for forbruget på samtlige driftskonti for resten af året og der gives dermed et sagligt bud på årets resultat. Det skal nævnes, at forbruget på nogle konti kan fastlægges meget præcist (nettokapitaludgifter, ejendomsskat, renovation, forsikring, ydelser tillægslån, henlæggelser og lignende). Andre konti er forbrugsrelaterede og fastlæggelse sker ud fra første halvårs forbrug samt kendt viden om fremtidigt forbrug.

Budgetkontrollen er som nævnt rettet mod at give et sagligt bud på årets resultat for de respektive afdelinger. I de tilfælde hvor der ses risiko for større underskud vil det være muligt at gribe ind i forbruget på enkelte konti (almindelig vedligeholdelse m.v.) for at undgå eller minimere underskud.

Servicemålet er, at der senest 5 uger efter udgangen af den 6. måned skal foreligge en færdig budgetkontrol for samtlige afdelinger. Disse kvalitetssikres internt i RandersBolig og udsendes herefter til afdelingsbestyrelserne. Hvor der kan vise sig behov for indgreb sker der en dialog med relevante afdelingsbestyrelser herom. Organisationsbestyrelserne vil blive orienteret i oversigtform om de forventede resultater i afdelingerne.

Team Økonomi er netop nu i gang med at lave de første budgetkontroller. Grundet oplæring og fremrykning af udarbejdelse af forbrugsregnskaber er arbejdet startet noget senere end 1. april. Det er derfor ikke sikkert, at det kan nås at lave budgetkontroller for alle afdelinger i tilstrækkelig god tid til at eventuelle indgreb kan nå få effekt på det forventede resultat.

Videre er der fokus på, at økonomimedarbejderne vægter kvalitet frem for hastighed ved udarbejdelsen af budgetkontrollerne. Derfor er der i første omgang fokuseret på afdelinger med akkumulerede underskud fra tidligere år samt afdelinger hvor der er kendte større økonomiske problemstillinger. Budgetkontrollerne ventes færdige ved udgangen af maj i år og udsendes umiddelbart derefter.

Alle afdelingsbestyrelser bliver orienteret som her og samtidig hermed om der er udarbejdet budgetkontrol for netop deres afdeling.

Afslutningsvis skal det nævnes, at driftskontiene 114, 115, 116, 118 og 119 forsat gennemgås af inspektøren hver måned, som det er sket siden 2013. Denne procedure vil også fortsætte fremover.

I RAB er der i foråret 2016 gennemført budgetkontroller i afdelingen.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Referat/Beslutning:**

**BMR orienterede om sagen, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

110. **Orientering om byggeregnskab for renovering af Jyllandsgade/Sjællandsgade**

Byggeregnskabet for renoveringen af Jyllandsgade og Sjællandsgade er under udarbejdelse. Grundet sommerferien når revisor og tilsynet fra Randers Kommune ikke at behandle regnskabet, så det kan nå at komme med i denne dagsorden. Det forventes således, at byggeregnskabet kan fremlægges på næste organisationsbestyrelsesmøde i december 2016.

**Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning**

**Referat/Beslutning:**

**BMR orienterede kort om sagen, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

111. **Status helhedsplan**

Der forventes forsat tilbagemelding fra Landsbyggefonden, om hvornår fonden ønsker at besigtige afdelingen.

**Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede situationen og tog orienteringen til efterretning.**

112. **Nyt fra Team Drift**

**A) Bemanding i driften**

RABs ejendomsfunktionær kan, med sin håndværksmæssige baggrund, udføre mange reparationsarbejder i boligorganisationens bygninger, og han har dermed ikke også tid, til at passe udearealerne optimalt.

Bestyrelsen har tidligere drøftet denne problemstilling, og har på denne baggrund, ansat en ekstra mand deltid. På grund af sygdom er denne opgave ikke blevet udført, og administrationen har derfor set på mulighederne for ekstra bemanding/hjælp til vedligeholdelse af udearealerne.



Indenfor rammerne af det godkendte budget, er der i regnskabsåret 2016/2017, to muligheder:

- Der kan ansættes en ekstra medarbejder med 4 timer pr. uge
- Der kan indhentes hjælp fra ekstern entreprenør for i alt 35.000 kr. inkl. moms.

Ejendomsfunktionærens opgaveløsning i bygningerne gør, at afdelingen sparer penge på afdelingens konto 115, almindelig vedligehold.

I regnskabsåret 2014/2015 var der på konto 115 budgetteret med 289.000 kr., men kun brugt 111.000 kr.

I budgettet for 2015/2016 er der på konto 115 budgetteret med 200.000 kr., og der er pr. 1. juli 2016 (75 %) brugt ca. 79.000 kr.

Budgettet for 2016/2017 er på konto 115 ligeledes budgetteret med 200.000 kr.

Det vil derfor være muligt at budgettet for 2016/2017 på konto 115 ændres til 150.000 kr. og konto 114, Renholdelse, øges med 50.000. Dette vil herefter gøre, at der i regnskabsåret 2016/2017 vil blive mulighed for at RAB kan:

- Ansætte en ekstra medarbejder med 10 timer pr. uge (6 timer mere end ovenfor) eller
- Få hjælp fra ekstern entreprenør for i alt 85.000 kr. inkl. moms.

Da budgettet for 2016/2017 er godkendt på seneste ordinære afdelingsmøde, skal denne ændring godkendes på det næste ordinære afdelingsmøde i februar 2017 med tilbagevirkende kraft fra 1. oktober 2016. Organisationsbestyrelsen skal indtil en godkendelse være garant for ændringen.

Erfaringsmæssigt har det vist sig, at det kan være vanskeligt at få ansat en deltids medarbejder på grund af øvrige regler om muligheder for supplerung af indkomst. Administrationen vil derfor anbefale, at der hentes hjælp fra en ekstern entreprenør. Beslutning, herunder omfang m.m., kan nærmere aftales i forbindelse med markvandringen den 1. september 2016.

**Det indstilles, at bestyrelsen ændrer budgettet, og afsætter 85.000 kr. til ekstern hjælp til udearealerne i boligorganisationen.**

**Referat/Beslutning:**

**FS orienterede om boligorganisationens mulighed for at ansætte en person i fleksjob i den ovenfor nævnte stilling. BMR undersøger de juridiske implikationer ved en sådan ansættelse, og vender tilbage til bestyrelsen.**

**Bestyrelsen besluttede at afsætte 85.000 kr. til at afhjælpe situationen i henhold til ovenstående beregning. Bestyrelsen er således garant for ændringen af budgettet, frem til næste ordinære afdelingsmøde i 2017.**

**Bestyrelsen besluttede videre, at hvis der ikke står noget til hindring, og hvis det kan lade sig gøre inden for de økonomiske rammer, der er fastsat ovenfor, vil bestyrelsen støtte op om ansættelsen af en person i fleksjob, som en løsning på bemandingsudfordringen i driften.**

**Er det ikke muligt, at ansætte en person i fleksjob, ansættes i stedet en ekstern entreprenør 10 timer om ugen, for den samme økonomiske ramme.**

**FS orienterede om boligorganisationens mulighed for at ansætte praktikanter i driften.**

**Bestyrelsen ser positivt på ansættelsen af en praktikant, inden for de juridisk gældende rammer herfor.**

### **B) Udskiftning af vinduer Viborgvej 26 og Chr. Hauns Allé 1-3**

Som følge af bestyrelsens beslutning, har Arkitektfirmaet Bang & Jeppesen gennemgået vinduerne på bagsiden af bygningerne på Viborgvej 26 og Chr. Hauns Allé 1-3. Efter besøg i lejlighederne har rådgiverne fremsendt et notat, hvori de beskriver vinduernes tilstand. Notatet er vedlagt dagsordenen som bilag.

Den samlede konklusionen i notatet er, at vinduerne bør udskiftes inden for en kort periode. Dette er fordi det ikke kan betale sig, at reparere i de gamle rammer, skifte glaslister, termoruder som er punkteret, samt behandle dem, for at de kan klare en årrække længere. Der vil også være store omkostninger til leje af stillads/lifte, i forbindelse med en udbedring af de enkelte eksisterende vinduer.

#### **Økonomi inden licitation**

Arbejdet omfatter udskiftning af alle vinduerne mod gården, samt alle ovenlysvinduer i taget.

Sammen med arkitekten har administrationen udregnet et overslag på 500.000 - 550.000 kr. inkl. moms og omkostninger for udskiftningen. Dette arbejde er der afsat midler til i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan i regnskabsåret 2016/2017.

For registrering og udarbejdelse af notat, har arkitektfirmaet fået udbetalt 5.000 kr. inkl. moms. Denne udgift skal indeholdes i byggesagen, hvis udskiftningen realiseres.

Der vil således ikke blive tale om huslejestigning som følge af iværksættelsen af udskiftningen af vinduer.

**Det indstilles, at udskiftning af vinduerne igangsættes.**

#### **Bilag:**

- Notat fra Arkitektfirmaet Bang og Jeppesen vedr. Vinduerne på Chr. Hauns Alle 1 og 3 samt Viborgvej 26

#### **Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen støtter op om renoveringen, og ønsker renoveringen iværksat hurtigst muligt. Bestyrelsen drøftede også muligheden for at udskifte sålbænke i samme tilbud. Det drøftes på den kommende markvandring i afdelingen.**

### 113. **Orientering fra formanden**

**Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning**

#### **Referat/Beslutning:**

**Intet at referere.**

114. **Orientering fra administrationen**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

**Referat/Beslutning:**

**BMR orienterede om ændringerne i normalvedtægten omkring muligheden for digitalisering af beboerdemokratiets møder.**

115. **Fremtidig mødeoversigt**

<b>Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:</b>		<b>Noter</b>
Torsdag den 15. december 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Med revisor, på Marsvej
Torsdag den 23. februar 2017 kl. 17.00	Formøde til generalforsamling	
Torsdag den 6. april 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 24. august 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

**Oversigt over andre kommende møder**

<b>Oversigt over andre kommende møder:</b>		<b>Noter</b>
Torsdag den 23. februar 2017	Afdelingsmøde	
Torsdag den 23. februar 2017	Generalforsamling	

**Referat/Beslutning:**

**Det fremgik af mødeoversigten i dagsordenen, at der skulle være bestyrelsesmøde torsdag den 5. april 2017. Dette er en fejl. Datoen for mødet er torsdag den 6. april 2017. Bestyrelsen godkendte dette.**

116. **Eventuelt**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede muligheden for frit valg af tv-pakker efter lovgivningsændring.**

**Bestyrelsen drøftede videre at organisationsbestyrelsen er forpligtet til at deltage ved et organisationsbestyrelsesmøde. Det blev understreget, at der skal være vægtige grunde for fravær.**