

Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Dagsorden udsendt den 9. august 2018
Referat udsendt den 30. august 2018

BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 23. august 2018 kl. 15.30

Mødested: Viborgvej 16, 8920 Randers NV



Mødedeltagere

| | | |
|---------------------|--------------------------------------|-------|
| Bestyrelsen: | Mogens Vive (formand) | (MV) |
| | Jannie Østergaard Amdi (næstformand) | (JØA) |
| | Benny Kristiansen | (BK) |
| | Lars Klok | (LK) |
| | Maria Dyrborg | (MD) |

| | | |
|--------------------------|-----------------------------|-------|
| Administrationen: | Kenneth T. Hansen | (KTH) |
| | Berit M. Rudbeck (referent) | (BMR) |

Afbud: MD

Dagsorden

| | | |
|------|--|----|
| 212. | Godkendelse af dagsorden | 3 |
| 213. | Godkendelse af referat | 3 |
| 214. | Revisionsprotokol | 3 |
| 215. | Budgetkontrol | 3 |
| 216. | Økonomisk boligsociale medarbejdere | 4 |
| 217. | Forretningsorden for bestyrelsens arbejde | 4 |
| 218. | Effektiv drift | 5 |
| 219. | Elektronisk syn | 6 |
| 220. | Elever i boligorganisationen | 6 |
| 221. | Kursus for organisationsbestyrelsen | 7 |
| 222. | Materiale til afdelingsmøder | 7 |
| 223. | Opdatering af ordensreglement | 8 |
| 224. | Styringsdialog med Randers Kommune 2018 | 9 |
| 225. | LUKKET PUNKT | 9 |
| 226. | Orientering fra formanden | 9 |
| 227. | Orientering fra administrationen | 9 |
| 228. | Orientering fra drifts- og projektafdelingen | 10 |
| 229. | Mødekalender | 10 |
| 230. | Eventuelt | 11 |

212. **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:

Formanden bød velkommen til mødet. BMR orienterede om, at der er eftersendt bilag vedrørende punkt 222 Materiale til afdelingsmøderne og punkt 225 Rengøring i afdelingen. Det vil fremgå under behandlingen af punkterne i nærværende referat, hvilke bilag der er eftersendt til bestyrelsen.

Punkt 225 vil blive behandlet som et lukket punkt.

Dagsordenen blev godkendt af bestyrelsen med ovenstående tilføjelser.

213. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 5. april 2018 er udsendt til bestyrelsen den 13. april 2018.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

214. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

215. **Budgetkontrol**

Gennemgang af boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. juni 2018.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Budgetkontrol pr. 30. juni 2018

Referat:

KTH redegjorde for budgetkontrollen pr. 30. 06. 2018 der er udført ¾ inde i regnskabsåret. Der er en række konti hvor der allerede er overskridelser eller højere forbrug end forventet i budgettet. Herunder fremhæves konto 502 Mødeudgifter, hvor der også forventes yderligere udgifter inden regnskabsåret afsluttes, idet bestyrelsen deltager i BLs Kreds konference i september 2018. Herudover fremhæves også konto 511 Personaleudgifter, hvor der har været noget større udgifter end forventet. Dette skyldes blandt andet, indhentningen af assistance fra revisionen til regnskabsafslutning. RandersBolig har fokus på, at denne omkostning bringes ned i fremadrettet. Endelig nævnes også konto 513 Kontorhold, hvor udgifterne er høje grundet anskaffelse af mobil og IPads. Der har også været tilbagebetaling af administrationsbidrag fra RandersBolig, hvilket gør at boligorganisationens ekstraordinære indtægter på konto 611 forventes at medføre et overskud på 261.000 kr. Det generelle billede af boligorganisationens budgetkontrol er, at boligorganisationens balance er acceptabel, om end der vil være ekstra fokus på ovennævnte udgiftskonti resten af budgetåret, samt i forhold til fremtidig budgetlægning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

216. Økonomisk boligsociale medarbejdere

RandersBolig har to økonomisk boligsociale medarbejdere; den ene er ansat 37 timer pr. uge under Boligministeriets bevilling indtil 30. september 2020, mens den anden er ansat 20 timer pr. uge indtil 31. august 2018. Sidstnævnte betales af boligorganisationerne, og omkostningerne fordeles på grundlag af lejemålsenheder.

Bestyrelsen i RandersBolig har på møde den 23. april 2018 tilkendegivet sin opbakning til, at ansættelsen på 20 timer pr. uge forlænges, således at den udløber samtidigt med ansættelsen under Boligministeriets bevilling den 30. september 2020.

RABs andel af omkostningerne udgør p.t. 480 kr. pr. måned.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en forlængelse af den økonomisk boligsociale medarbejders ansættelse på 20 timer pr. uge til 30. september 2020.

Referat:

KTH orienterede om sagen. Bestyrelsen drøftede hvorvidt de boligsociale medarbejdere også kom i RAB, hvor efter de godkendte en forlængelse af den økonomisk boligsociale medarbejder med 20 timer pr. uge frem til 30. september 2020.

217. Forretningsorden for bestyrelsens arbejde

Det anbefales bestyrelsen, at vedtage en forretningsorden med beskrivelse af bestyrelsens ansvar, beføjelser og pligter m.v. - defineret dels af vedtægter og lovgivning, dels af bestyrelsen selv.

Vedlagt er et udkast til en forretningsorden for bestyrelsens arbejde.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en forretningsorden for bestyrelsens arbejde.

Bilag vedlagt

- Udkast til forretningsorden for bestyrelsens arbejde

Referat:

Bestyrelsen drøftede udkastet til en forretningsorden, herunder at forretningsordenen er et godt redskab for kommende bestyrelsesmedlemmer sammen med vedtægterne for boligorganisationen, at læne sig op ad, når det skal defineres, hvad bestyrelsens rolle er i boligorganisationen.

Bestyrelsen godkendte forretningsordenen for bestyrelsens arbejde, som det er fremlagt i udkastet.

218. **Effektiv drift**

RandersBolig vil i de kommende år frem mod 2020 have fokus på effektiv drift i boligorganisationerne, med henblik på at leve op til de krav, der følger af aftalen om effektiviseringer, der er indgået mellem BL og KL.

I den forbindelse gennemføres økonomiske analyser, som skal resultere i konkrete anbefalinger til effektiviseringstiltag.

Analysearbejdet omfatter fem faser; I fase 1 fastlægges baseline, nuværende status og måltal, mens der i fase 2 bl.a. sammenlignes med "best practice" – jf. vedlagte bilag.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Effektiv drift – fase 1 og 2

Referat:

KTH redegjorde for hvorledes RandersBolig fremadrettet søger at opnå målene for effektiv drift.

Da beregningerne vedrørende effektiv drift blev indledt, fremgik det, at RAB skal spare ca. 200.000 om året i 2020, set i forhold til udgifterne i 2014, for at leve op til målsætningerne i planerne for effektiv drift. Lige nu er RAB 250.000 kr. om året fra målet, så RAB er reelt rykket længere væk fra målsætningen i stedet for at nærme sig målet. Det fremhæves, at udviklingen skyldes, at konto 114 er for høj.

Administrationen vil komme med nogle konkrete forslag til handlinger i den enkelte boligorganisation. Det bliver bestyrelsen der i sidste ende skal beslutte, hvad der skal implementeres.

Mulighederne for effektivisering vil blive drøftet med ejendomsmesteren, inden der vil blive fremlagt anbefalinger til effektivisering for bestyrelsen på næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

219. **Elektronisk syn**

På møde i december 2017 besluttede bestyrelsen at udskyde eventuelt indkøb af elektronisk syn og genoptage drøftelsen i efteråret 2018.

Med elektronisk syn digitaliseres – og effektiviseres – processen og arbejdsopgaverne ved flyttesyn. Hertil kommer fordele ved en gennemgribende opmåling af boligerne.

En beregning af udgifterne til syn og istandsættelse baseret på 33 fraflytningssyn i regnskabsåret 2016/2017 lød på i alt 454.000 kr./år. Den gennemsnitlige besparelse ved elektronisk syn blev beregnet til 11,2% svarende til 50.848 kr./år.

Udgiften til implementering af elektronisk syn udgør ca. 205.000 kr. (pris opgjort i 2017). Hertil kommer en abonnementsudgift på ca. 100 kr./md.

Såfremt indkøb og opmåling foretages inden en – formodentlig – kommende helhedsplan, vil opmåling af ombyggede/sammenlagte boliger skulle gentages efter helhedsplanens gennemførelse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til eventuelt indkøb af elektronisk syn.

Bilag vedlagt

- iSYN-brochure

Referat:

Sagen drøftedes kort. Det anslås at der er to fraflytninger om måneden. Der er mulighed for at lave en light-version af digitalt syn, hvor boligerne ikke opmåles, indtil det er afklaret om afdelingen får en helhedsplan.

Bestyrelsen besluttede at vente med indkøbet af digitalt syn indtil afdelingens beboere har stemt om der bliver en helhedsplan i afdelingen.

220. **Elever i boligorganisationen**

RandersBolig orienterer om muligheder og konsekvenser af ansættelse af elever i boligorganisationen. Bestyrelsen bedes drøfte muligheden for ansættelse af elever i organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter muligheden for ansættelse af elever i boligorganisationen.

Referat:

KTH orienterede om den nye lovgivning for ansættelsen af elever, der gør, at boligorganisationen vil få pålagt en afgift, hvis der ikke ansættes elever. Sagen er fremsat for bestyrelsen, for at drøfte og kende bestyrelsens principielle holdningen til ansættelsen af elever.

KHT orienterede om at RandersBolig netop har ansat en elev i boligbutikken.

Bestyrelsen tilkendegav, at de generelt støtter op ansættelsen af elever i boligorganisationen og RandersBolig.

221. **Kursus for organisationsbestyrelsen**

Det fælles kursus for organisationsbestyrelserne i Vorup Boligforening af 1945, A/B Gudenå, A/B Andelsbo og RAB afholdes fredag den 5. oktober til lørdag den 6. oktober 2018 på Hotel Amerika i Hobro.

Ekstern oplægsholder er fra Dansk Selskabs Rådgivning A/S, og temaet for kurset vil være "den strategisk ledende bestyrelse" samt dennes opgaver og ansvar.

Derudover byder BL ind med oplæg, workshops og øvelser omkring strategisk ledelse i almene boligorganisationer.

Der er udsendt et nærmere beskrevet program til alle bestyrelsesmedlemmer.

Prisen for kurset er ca. 7.500 kr. pr. boligorganisation samt 1.525 kr. pr. person for ophold og forplejning (ekskl. drikkevarer)

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Kursusprogram

Referat:

BMR orienterede om sagen. Det er noteret, at der er tilmeldt fire bestyrelsesmedlemmer fra RAB.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

222. **Materiale til afdelingsmøder**

RandersBolig indfører med virkning fra efteråret 2018 en ny procedure for udsendelse af materiale til afdelingsmøder.

Indkaldelsen omdeles som hidtil til alle beboere, men nu vedlægges en vejledning i at finde alt øvrigt materiale – det vil sige endelig dagsorden samt bilag, regnskab og budget – på RandersBoligs hjemmeside. Materialet vil være tilgængeligt på hjemmesiden senest en uge før et afdelingsmøde.

Såfremt man ønsker det, vil materialet i stedet kunne rekvireres i papirformat ved henvendelse til RandersBolig, hvilket vil fremgå af indkaldelsen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Eksempel på vejledning

Referat:

Der er tilsendt ekstra bilag i sagen til bestyrelsen via mail efter dagsordenen er udsendt. Bilagene er:

- Eksempel på indkaldelse
- Eksempel på vejledning til forslag
- Eksempel på skema til forslag

KTH orienterede om, at der med tiltaget er tale om en udvidelse af service for beboerne, samt en besparelse på forbruget af papir ved afholdelse af afdelingsmøderne.

Lejerne har forsat mulighed for at modtage materialet på papir, når de retter henvendelse til administrationen herom.

Det er muligt at se alt materialet på hjemmesiden uden at have et log in til siden. Det blev i denne forbindelse drøftet, hvornår man får et log in tildelt til hjemmesiden. BMR undersøger dette.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Efterskrift

Når en person opretter et medlemskab af RandersBolig tildeles et log in til hjemmesiden.

223. Opdatering af ordensreglement

Det gældende ordensreglement for afdelingen i RAB er fra 2009 og foreslås opdateret, til godkendelse på afdelingsmødet i 2019.

I vedlagte, gældende ordensreglement er nogle af de informationer, der trænger til en opdatering, markeret med gult. Ønsker bestyrelsen at indstille andre ændringer til afdelingsmødet, er dette også muligt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter en opdatering af ordensreglementet, til godkendelse på afdelingsmødet i 2019.

Bilag vedlagt

- Gældende ordensreglement

Referat:

Bestyrelsen ønsker, at drøfte ordensreglementet nærmere, og de henvender sig administrationen med en redigeret version, når den er klar. Det aftales at BMR sender et eksempel på en kortere version af et ordensreglement til formanden til inspiration.

224. **Styringsdialog med Randers Kommune 2018**

Der blev den 13. juni 2018 afholdt styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og RAB. Fra sidstnævnte deltog MV og JØA.

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

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

225. **LUKKET PUNKT**

226. **Orientering fra formanden**

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

MV orienterede om en sag fra beboer, der foreslår en kvotefordeling af vedligehold af bygningerne, da der er stor forskel på bygningernes stand.

KTH foreslog i denne sammenhæng, at der laves en liste over opgaver, der ikke er støtteberettigede opgaver i regi af helhedsplanen i boligorganisationen. Opgaverne på listen vil således kunne sættes i gang inden helhedsplanen iværksættes.

Bestyrelsen bakkede op om forslaget, og administrationen arbejder videre med sagen, og vender tilbage til bestyrelsen med opgaver til godkendelse.

227. **Orientering fra administrationen**

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

Budgetkontrol i afdelingen

Der er gennemført halvårlig budgetkontrol i afdelingen pr. 31. marts 2018. Budgetkontrollerne er fremsendt til afdelingsbestyrelsen i maj 2018.

Tilbagebetaling af administrationsbidrag 2017

RandersBoligs repræsentantskab har godkendt selskabets årsregnskab for 2017, herunder tilbagebetaling af administrationsbidrag på i alt godt 7,7 mio. kr. til boligorganisationerne. RABs andel udgør 182.652 kr.

Beløbet bogføres som en ekstraordinær indtægt og overføres til arbejdskapitalen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

KTH orienterede kort om sagerne, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

228. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

Der orienteres om nyt fra drifts- og projektafdelingen.

Markvandring

Der er den 31. maj 2018 afholdt markvandring for derigennem at afstemme og ajourføre vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i afdelingen. Drifts- og vedligeholdelsesplanen er efterfølgende ajourført og fremsendt til godkendelse.

| Henlæggelser konto 120 – 2018/19 | Nødvendige henlæggelser konto 120 – 2019/20 | Difference | % |
|-------------------------------------|--|------------|-----|
| 1.786.000 | 1.926.000 | 140.000 | 7,8 |

Status på helhedsplan

Der er afholdt informationsmøde for beboerne i RAB den 10. april 2018.

Derudover er der afholdt rådgivermøde vedr. tilpasning af helhedsplanen den 12. juni 2018. Arbejdsnotat herfra er fremsendt til byggeudvalget den 19. juni 2018. Der er også afholdt rådgivermøde den 15. august 2018. Arbejdsnotat herfra afventes.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

229. Mødekalender

| Bestyrelsesmøder 2018-2019 | | |
|---|---|-----------------|
| Torsdag den 13. december 2018 kl. 15.30 | Bestyrelsesmøde med revisor | |
| Torsdag den 28. februar 2019 kl. 17.00 | Bestyrelsesmøde inden generalforsamling | Godkendt |
| Torsdag den 11. april 2019 kl. 15.30 | Bestyrelsesmøde | Godkendt |

| Øvrige møder 2018-2019 | | |
|--|---------------|-----------------|
| Torsdag den 28. februar 2019 kl. 18.00 | Afdelingsmøde | Godkendt |

| | | |
|---|-------------------|-----------------|
| Torsdag den 28. februar 2019 kl. 19.00 | Generalforsamling | Godkendt |
|---|-------------------|-----------------|

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødedatoerne i foråret 2019 og tager mødekalenderen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen godkendte mødedatoerne.

230. **Eventuelt**

Referat:

Bestyrelsen har modtaget et oplæg til en lejeaftale til festsalen. De arbejder videre med sagen.

Bestyrelsen drøftede også muligheden for at installere en officepakke på iPad.