

# Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Dagsorden udsendt den 21. februar 2019

Referat udsendt den 4. marts 2019

BMR

Referat fra formøde inden generalforsamling

**Torsdag den 28. februar 2019 kl. 17.00**

Mødested: Viborgvej 16, 8900 Randers C



## Mødedeltagere

|                          |                             |       |
|--------------------------|-----------------------------|-------|
| <b>Bestyrelsen:</b>      | Mogens Vive                 | (MV)  |
|                          | Jannie Østergaard Amdi      | (JØA) |
|                          | Lars Klok                   | (LK)  |
|                          | Benny Kristiansen           | (BK)  |
|                          | Maria Dyrborg               | (MD)  |
| <b>Administrationen:</b> | Kenneth T. Hansen           | (KTH) |
|                          | Berit M. Rudbeck (referent) | (BMR) |

## Dagsorden

|      |                                                    |   |
|------|----------------------------------------------------|---|
| 245. | Godkendelse af dagsorden .....                     | 3 |
| 246. | Godkendelse af referat .....                       | 3 |
| 247. | Revisionsprotokol .....                            | 3 |
| 248. | Organisatoriske forhold .....                      | 4 |
| 249. | Orientering om budgetkontrol .....                 | 5 |
| 250. | Orientering fra formanden .....                    | 6 |
| 251. | Orientering fra administrationen .....             | 6 |
| 252. | Orientering fra drifts- og projektafdelingen ..... | 6 |
| 253. | Afdelingsmøde og generalforsamling .....           | 8 |
| 254. | Mødekalender .....                                 | 8 |
| 255. | Eventuelt .....                                    | 8 |

245. **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/Beslutning**

**MV bød velkommen til mødet.**

**Mødetidspunkt og sted fastholdes fremover for formødet inden generalforsamlingen.**

**Bestyrelsen godkendte dagsordenen.**

246. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 13. december 2018 er udsendt til bestyrelsen den 8. januar 2019.

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

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

**Referat/Beslutning**

**Ved en fejl er det korrekte referat ikke medbragt til underskrift fra bestyrelsen. Administrationen beklager dette, og medbringer referatet til underskrift ved næste bestyrelsesmøde i april 2019.**

247. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**Der er ingen bemærkninger i revisionsprotokollen siden sidst.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **248. Organisatoriske forhold**

RandersBoligs bestyrelse besluttede den 26. november 2018, at arbejde videre med udflytningen af medarbejdere fra RandersBolig til boligorganisationerne. Dette gjorde de, ud fra følgende overvejelser:

Den 1. januar 2019 overgik RandersBolig til momspligtig administration, hvilket betyder, at administrationsbidraget, som boligorganisationerne betaler, skal tillægges 25% moms.

Administrationsbidraget er kostægte, og skal derfor dække omkostningerne i RandersBolig. Langt den største del af omkostningerne i RandersBolig er personaleudgifter. Lønninger og øvrige personaleudgifter udgør således mere end 70% af de samlede omkostninger.

I perioden med momsfri administration har RandersBolig haft personale ansat, som kun udfører arbejde i én boligorganisation, men som alligevel har været aflønnet af administrationsselskabet.

Overgangen til momspligtig administration rejser imidlertid spørgsmålet, om dette er en hensigtsmæssig løsning.

Der vil kunne hentes en væsentlig besparelse for organisationerne, hvis det personale, som er direkte tilknyttet den enkelte organisation, også aflønnes af den pågældende organisation. På den måde vil vi kunne nedsætte administrationsbidraget i RandersBolig med et beløb, som overstiger den ekstra omkostning, som påføres den enkelte organisation.

Det vil være en økonomisk fordel, hvis inspektører og forvaltningskonsulenter ansættes direkte i den enkelte boligorganisation. Dette kan give en samlet nettobesparelse på ca. 1,2 mio. kr.

Forslaget vil betyde en stigning i den enkelte boligorganisations egen administrationsomkostning, mens administrationsbidraget til RandersBolig vil falde.

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Besparelse i administrationsomkostninger i RandersBolig | 106.063 kr.       |
| <u>Yderligere lønomkostning i RAB</u>                   | <u>88.263 kr.</u> |

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| <u>Nettobesparelse i boligorganisationen</u> | <u>17.800 kr.</u> |
|----------------------------------------------|-------------------|

Forslaget er blevet forelagt for RI til kommentering og udtalelse med henblik på at sikre, at vi overholder lovgivningen i alle skatte- og momsmæssige forhold.

### **Den videre proces**

Ansættelsen af de berørte medarbejdere i boligorganisationerne skal godkendes af den enkelte boligorganisations bestyrelse. Det er i den forbindelse vigtigt at understrege, at medarbejderne stadig refererer til RandersBoligs ledelse, som også er den administrative leder af alle de administrerede boligorganisationer.

Medarbejderne er blevet varslet overflytning med virkning fra 1. april 2019. Det fremgår af varslingen, at ændringen i ansættelsesforholdet er betinget af den enkelte organisations godkendelse.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter, om inspektør og forvaltningskonsulent ansættes direkte i den boligorganisation, som de servicerer i deres daglige arbejde.

#### **Referat/Beslutning**

Da momsfriheden bortfalder pr. 1. januar 2019 affødes overvejelser omkring hvorledes administrationen kan optimeres. Der er således nu incitament til at gennemføre udflytningen af medarbejdere til boligorganisationerne.

Der er tale om en nettobesparelse for boligorganisationerne, som der er opbakning til fra revisionen i forhold til skat og momslovgivning.

Varslingen af medarbejderne er betinget af, at bestyrelsen anerkender forholdet.

Flytningen af medarbejderne er gældende fra 1. april 2019, og det vil intet betyde, for de ansattes arbejdsforhold, der forsættes som de er.

Da RAB deler medarbejdere med de tre andre boligorganisationer fra det tidligere Fælleskontoret, vil lønudgiften deles mellem de fire organisationer, efter lejemålsenheder. Dette er også fordelingen, der anvendes til lokalinspektøren, der allerede er ansat i de fire boligorganisationer.

KTH redegjorde for, at ansættelsen af medarbejdere i boligorganisationen også betyder, at boligorganisationen overtager forpligtelsen overfor medarbejderen eksempelvis ved sygdom.

Bestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at inspektøren og forvaltningskonsulenten ansættes direkte i boligorganisationen, som de servicerer i deres daglige arbejde.

### **249. Orientering om budgetkontrol**

Der orienteres om boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. december 2018.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Bilag vedlagt**

- Budgetkontrol pr. 31.12.18

#### **Referat/Beslutning**

KTH orienterede om budgetkontrollen, der omhandler regnskabsårets første kvartal.

På konto 502 er der en budgetoverskridelse, der skyldes afholdelsen af seminar i Hobro i oktober 2018.

Der er overskudslikviditet i boligorganisationen efter første kvartal.

Omkostninger i forbindelse med en mulig fusion af boligorganisationer, vil kunne ses i en kommende budgetkontrol.

**Der forventes en tilbagebetaling til boligorganisationerne fra RandersBoligs regnskabsår 2018.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**250. Orientering fra formanden**

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat/Beslutning**

**Der er afholdt fælles organisationsbestyrelsesmøde i sidste uge, hvor mulighederne for en fusion drøftes. Ligeledes har formanden sendt referat fra fusionsgruppens seneste møde til bestyrelsen i dag.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**251. Orientering fra administrationen**

Der orienteres om nyt fra administrationen.

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat/Beslutning**

**KTH redegjorde for, at det forventes, som følge af bestyrelsens beslutning om de organisatoriske forhold i denne dagsorden, at RandersBolig kan nedsætte administrationsbidraget fra 1. april 2019 til 3.190 kr.**

**Det forventes videre, at administrationsbidraget til RandersBolig fra 1. oktober 2019 kan nedsættes til 2.500 kr. plus moms (3.125 kr.)**

**Omkring personalesituationen har JHA overtaget lønbogholderopgaven fra IHR der er trådt tilbage i december 2018.**

**Projektafdelingen har udvidet med en medarbejder pr. 1. januar 2019. Det er IBA, som bestyrelsen kender fra tidligere.**

**Samarbejdet med Kuben Management drøftes. KTH orienterer om at samarbejdet med Kuben ikke lever op til RandersBoligs forventninger.**

**Bestyrelsen gav udtryk for, at de støtter op om RandersBoligs holdning til samarbejdet, og bakker op om, at administrationen afbryder samarbejdet med Kuben, hvis det findes mere hensigtsmæssigt, at bruge en anden rådgiver.**

**252. Orientering fra drifts- og projektafdelingen**

Der orienteres om nyt fra drifts- og projektafdelingen, herunder bl.a.;

### **Status helhedsplan**

Status på Helhedsplanen er, at der er den planlagte fremdrift i sagen. Der forventes forsat først tilsagn om støtte omkring år 2021.

Der er afholdt 2 projekteringsmøder med de involverede teknikere, hvor primært etablering af tilgængelighedsboliger, ombygning/sammenlægning af boliger, mulighed for etablering af tagboligerne i blok 1 herunder facaderne, har været drøftet.

Ligeledes er miljøarbejderne kort drøftet og mulighederne for køreskolens ombygning til bolig er undersøgt.

Der for uden er der i perioden foretaget en række destruktive undersøgelser, primært for at få klarlagt omfanget af skimmelangreb bag forsatsvæggene samt evt. andre stoffer i materialerne som skal miljøsaneres.

Der er planlagt et projekteringsmøde i marts, hvor efter de seneste tilpasninger foretages, og der indkaldes efterfølgende til et byggeudvalgsmøde, hvor projektets stade og løsninger præsenteres og drøftes i fællesskab med byggeudvalget.

Det understreges, at der ikke træffes endelige beslutninger, uden at disse først er fremlagt og drøftet samt godkendt af byggeudvalget.

### **Status renovering af vinduer mv.**

I henhold til bestyrelsens beslutning i december 2018, er renovering af vinduer og kælderdøre mv. på Viborgvej 14-18 og 22-24 samt Chr. Hauns alle 2 sat i værk. Dog bliver projektet delt op i to, idet forholdene for Viborgvej 22-24 og Chr. Hauns alle 2 kompliceres af den mulige helhedsplan i afdelingen.

På gårdsiden af bygningen på Chr. Hauns alle 2 og Viborgvej 22-24 arbejdes der i helhedsplanen med, at der muligvis skal efterisoleres og etableres ny facade. Bliver dette en realitet, vil det være tilrådeligt at vinduesudskiftningen afventer facadeisoleringen, så vinduerne først skiftes, i forbindelse med den nye facade etableres. Alternativt forventes en ekstraudgift på 250.000 kr. til udflytning af vinduerne til de nye facader.

Projekteringen af vinduerne for Viborgvej 14-18 forløber som planlagt, og vil blive gennemført som besluttet af bestyrelsen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**MV orienterede om, at der har været byggemøde i dag vedrørende vinduesudskiftningen.**

**Der vil blive lavet et stort tilbud til fire entreprenører, og så vil vi se tiden an, i forhold til koordinering med helhedsplanen. Det forventes, at renoveringen iværksættes i to tempi, og at udskiftningen af vinduerne kan indledes inden sommerferien 2019.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

253. **Afdelingsmøde og generalforsamling**

Drøftelse af det efterfølgende afdelingsmøde samt generalforsamlingen, herunder dagsordener samt valg til/af bestyrelse, dirigent og referent.

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det efterfølgende afdelingsmøde samt generalforsamlingen.

**Referat/Beslutning**

**MV redegør for, at dagsordenerne er udsendt rettidigt, og forslagene til afdelingsmødet drøftes.**

**Mulighederne i forbindelse med godkendelse af budgettet i afdelingen drøftes også.**

254. **Mødekalender**

| <b>Bestyrelsesmøder 2018</b>         |                 |  |
|--------------------------------------|-----------------|--|
| Torsdag den 11. april 2019 kl. 15.30 | Bestyrelsesmøde |  |

| <b>Oversigt over andre kommende møder</b> |                   |  |
|-------------------------------------------|-------------------|--|
| Torsdag den 28. februar 2019 kl. 18.00    | Afdelingsmøde     |  |
| Torsdag den 28. februar 2019 kl. 18.45    | Generalforsamling |  |

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

**Referat/Beslutning**

**Ingen bemærkninger**

255. **Eventuelt**

**Referat/Beslutning**

**MV opfordrer til, at teksten vedrørende helhedsplanen i tilbudsbreve til nye lejere bør modereres.**

**Administrationen arbejder videre med dette.**