

# Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Dagsorden udsendt den 4. april 2019  
Referat udsendt den 24. april 2019  
BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

**Torsdag den 11. april 2019 kl. 15.30**

Mødested: Viborgvej 16, 8920 Randers NV



## Mødedeltagere

<b>Bestyrelsen:</b>	Mogens Vive	(MV)
	Jannie Østergaard Amdi	(JØA)
	Malene Dyrborg	(MLD)
	Lars Klok	(LK)
	Maria Dyrborg	(MRD)

<b>Administrationen:</b>	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck (referent)	(BMR)

<b>Gæst:</b>	Flemming Søgaard	(FS)
--------------	------------------	------

## Dagsorden

256.	Godkendelse af dagsorden .....	3
257.	Godkendelse af referat.....	3
258.	Revisionsprotokol .....	3
259.	Konstituering af bestyrelsen .....	4
260.	Godkendelse af udkast til fusionsaftale og omdeling af folder til orientering om fusion .....	5
261.	Styringsdialog med Randers Kommune 2019.....	5
262.	Budget for afdelingen for 2019/20 .....	6
263.	Bestyrelseshonorar .....	7
264.	Eksterne interessenter.....	9
265.	Orientering om udlejningssituationen.....	9
266.	Orientering fra formanden .....	11
267.	Orientering fra administrationen .....	11
268.	Orientering fra drifts- og projektafdelingen.....	11
269.	Mødekalender .....	12
270.	Eventuelt .....	12

## 256. **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 – særligt til MLD, der er nyvalgt til organisationsbestyrelsen. Formanden orienterede ligeledes om, at ejendomsmester Flemming Søgaard er inviteret med og deltog i mødet.**

**JA var ikke mødt ved mødets start.**

## 257. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 28. februar 2019 er udsendt til bestyrelsen den 4. marts 2019.

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

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

### **Referat/Beslutning**

**BMR orienterede om, at referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 13. december 2018 også var med til underskrift, da det desværre ikke var med til sidste bestyrelsesmøde.**

**Bestyrelsen godkendte og underskrev begge referater.**

## 258. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**BMR orienterede om, at der ikke er noget nyt i revisionsprotokollen siden sidste møde.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 259. **Konstituering af bestyrelsen**

På generalforsamlingen i Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 den 28. februar 2019 var to bestyrelsesmedlemmer på valg. Bestyrelsen ser herefter således ud:

<b>Bestyrelsesmedlem</b>	<b>Valgt af</b>	<b>Valgt indtil</b>
Mogens Vive (formand)	generalforsamlingen	februar 2021
Malene Dyrborg	generalforsamlingen	februar 2021
Maria Dyrborg	generalforsamlingen	februar 2021
Jannie Østergaard Amdi	generalforsamlingen	februar 2020
Lars Klok	generalforsamlingen	februar 2020

Boligorganisationens administrator er RandersBolig.

### **Næstformand**

Som en del af konstitueringen skal bestyrelsen vælge en næstformand blandt sine medlemmer.

### **Byggeudvalg**

Bestyrelsen har mulighed for at konstituere et byggeudvalg til varetagelse af bestyrelsens interesser i forbindelse med større byggesager i boligorganisationen.

### **Habilitetserklæring**

Eventuelt ny-indtrådte bestyrelsesmedlemmer anbefales at udfylde en habilitetserklæring, der medbringes på mødet af administrationen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at:

- Bestyrelsen konstituerer sig med en næstformand
- Bestyrelsen konstituerer sig med et byggeudvalg
- Ny-indtrådte bestyrelsesmedlemmer udfylder en habilitetserklæring

### **Referat/Beslutning**

**Efter afholdt generalforsamling består bestyrelsen af:**

<b>Bestyrelsesmedlem</b>	<b>Valgt af</b>	<b>Valgt indtil</b>
Mogens Vive (formand)	generalforsamlingen	februar 2021
Malene Dyrborg	generalforsamlingen	februar 2021
Maria Dyrborg	generalforsamlingen	februar 2021
Jannie Østergaard Amdi	generalforsamlingen	februar 2020
Lars Klok	generalforsamlingen	februar 2020

Boligorganisationens administrator er RandersBolig.

**JA blev genvalgt som næstformand**

**Efter en drøftelse af byggeudvalgets størrelse blev LK og MV valgt her til.**

**Habilitetserklæringen blev udleveret og udfyldt af MLD.**

## 260. **Godkendelse af udkast til fusionsaftale og omdeling af folder til orientering om fusion**

### **Fusionsaftale**

Som følge af bestyrelsens drøftelser omkring mulighederne for at fusionere med boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945, A/B Andelsbo og A/B Gudenå, er der blevet udarbejdet et udkast til en fusionsaftale. Fusionsaftalen beskriver de nærmere vilkår for en fusion.

Ved bestyrelsens godkendelse af udkastet til fusionsaftalen bekræftes det, at det er dette grundlag for en fusion, der arbejdes videre med.

### **Folder**

Til lejernes orientering arbejder fusionsgruppen (formændene fra de fire boligorganisationer) med at udvikle en folder til husstandsomdeling i alle de fire boligorganisationer. Det er således hensigten, at folderen skal omdeles til alle lejerne af RAB i løbet af foråret/sommeren.

Folderen vedlægges til drøftelse og godkendelse i bestyrelsen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender udkastet til fusionsaftalen og folderen.

### **Bilag**

- Udkast til fusionsaftale
- Folder om fusion til husstandsomdeling

### **Referat/Beslutning**

**Bestyrelsen har besluttet, at de ikke ønsker at forsætte drøftelserne omkring fusionen for nuværende. De mener, at processen går for stærkt, og effekterne af en fusion er for u håndgribelige på nuværende tidspunkt.**

**Formanden trækker sig derfor fra det fremtidige arbejde i fusionsgruppen.**

**Der sendes ikke en folder ud til beboerne i afdelingen omkring fusionen.**

## 261. **Styringsdialog med Randers Kommune 2019**

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og Randers Arbejderes Byggeförening af 1874. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der afholdes den 11. juni 2019 kl. 9.00.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, oplysningsskema fra afdelingen og regnskabsmateriale m.v.

I henhold til den godkendte procedure, vedlægges et udkast til styringsrapporten for boligorganisationen til bestyrelsens godkendelse.

### **Indstilling**

Det indstilles, at:

- Bestyrelsen godkender udkast til styringsrapport
- Bestyrelsen drøfter sin deltagelse i samt eventuelle emner til styringsdialog-mødet med Randers Kommune

#### **Bilag**

- Styringsrapport for boligorganisationen 2019

#### **Referat/Beslutning**

**BMR gennemgik oplægget til styringsrapporten, og der tilføjes enkelte mindre ændringer til materialet.**

**Bestyrelsen godkendte herefter udkastet til styringsrapporten.**

### 262. **Budget for afdelingen for 2019/20**

Organisationsbestyrelsens budgetforslag for afdelingen for 2019/20, blev nedstemt på det ordinære afdelingsmøde i februar 2019. Efter aftale med formanden, drøftes mulighederne for at fremlægge et nyt budgetforslag for afdelingens beboere på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Det var en del af det nedstemte budgetforslag, at hyppigheden af trappevasken skal nedsættes i sommerhalvåret, således, at der kun vaskes trapper hver anden uge.

Det fremgik af drøftelserne på afdelingsmødet, at afdelingens beboere nedstemte budgettet, fordi de ønskede, at forsætte med ugentlig trappevask i sommerhalvåret. Ligeledes blev lejetillægget for trappevask, der bortfaldt pr. 1. oktober 2018, drøftet.

Der vedlægges således to nye budgetforslag, hvor udgiften til trappevask i sommerhalvåret forsættes som ugentlig. I det ene budgetforslag finansieres dette via en huslejestigning. I det andet budget er lejetillægget genindført. Til orientering er budgetforslaget, som afdelingen nedstemte også vedlagt.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender et nyt budgetforslag for afdelingen for 2019/20

#### **Bilag**

- Afdelingens budgetforslag for 2019/20 nedstemt på afdelingsmødet, med trappevask hver anden uge i sommerhalvåret
- Nyt budgetforslag for afdelingen for 2019/20, med ugentlig trappevask hele året og huslejestigning
- Nyt budgetforslag for afdelingen for 2019/20, med ugentlig trappevask hele året og lejetillæg

#### **Referat/Beslutning**

**Det drøftes, hvilke muligheder der er, for at vælge et nyt budgetforslag for afdelingen.**

Mulighederne for at opnå målet for effektiv drift i boligorganisationen drøftes også. Dette skal ses i lyset af, at afdelingen har afvist muligheden for at nedsætte trappevasken til hver anden uge i sommerhalvåret, da de afviste budgetforslaget på afdelingsmødet. Denne besparelse kan således ikke længere opnås, i forbindelse med den effektive drift.

KTH redegjorde for, at RAB allerede er rigtig godt med, hvad angår opnåelsen af målsætningen for den effektive drift. Det forventes derfor, at RAB når sit mål for den effektive drift af andre veje, også uden at afdelingen nedsætter trappevasken til hver anden uge i sommerhalvåret.

Bestyrelsen besluttede, at der fremlægges forslag om budget med ugentlig trappevask, lejetillæg på 50/75 kr., og ingen huslejestigning eller fald.

Det besluttes, at der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde tirsdag den 14. Maj kl. 17.00.

Bestyrelsen bakker op om fremvisning af budgettet på et lærred til de fremmødte på det ekstraordinære afdelingsmøde.

JA træder ind i mødet.

## 263. Bestyrelseshonorar

Bestemmelserne om det samlede årlige honorar til organisationsbestyrelsen findes i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1307 af 15. december 2009 med senere ændringer.

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige 69,86 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 41,91 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. Beløbene kan dog hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor.

Ved regulering i overensstemmelse hermed udgør beløbene henholdsvis **81,42 kr.** og **48,85 kr.**

### **Bestyrelseshonorar i RAB pr. 1. marts 2019**

Antal lejemål 178

#### **Honorarsatser**

Pris for de første 100 lejemål kr.	81,42	8.142,00
Pris for de øvrige lejemål kr.	48,85	<u>3.810,30</u>
I alt		11.952,30

#### **Bestyrelsesvederlag**

Pr. år	11.952,30
Pr. kvartal	2.988,07

### **Godtgørelse**

Hvis organisationsbestyrelsesmedlemmerne ikke modtager honorar for bestyrelsesarbejdet, er det muligt at modtage en skattefri godtgørelse for bestemte udgifter indtil en fastsat bagatelgrænse på flg.:

1.400 kr. for udgifter til kontorhold

2.300 kr. for udgifter til telefon

3.700 kr. i alt

Overskrides de ovenfor nævnte beløb er hele godtgørelsen skattepligtig.

Herudover kan der godtgøres udgifter til transport i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

### Fordeling 2018

Fordelingen af honorar og godtgørelse for 2018 blandt bestyrelsens medlemmer blev besluttet som flg.:

Titel	Navn	Fordeling	Mar. 2018	Jun. 2018	Sep. 2018	Dec. 2018
Formand	Mogens Vive	Honorar 11.687	2.921	2.921	2.921	2.921
Næst-fmd.	Jannie Ø. Amdi	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Maria Dyrborg	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Lars Klok	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Benny Kristensen	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0

Derudover har bestyrelsesmedlemmerne iPads til rådighed, og formanden har tillige fri telefon og internet. Randers Amtsavis leveres til RABs bestyrelseslokale.

### Fordeling 2019

Nedenstående forudsætter samme fordeling og valg som hidtil;

Titel	Navn	Fordeling	Mar. 2019	Jun. 2019	Sep. 2019	Dec. 2019
Formand	Mogens Vive	Honorar 11.952	2.988	2.988	2.988	2.988
Næst-fmd.	Jannie Ø. Amdi	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Maria Dyrborg	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Lars Klok	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Malene Dyrborg	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0

### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til fordelingen af honorar og godtgørelse for 2019.



### Referat/Beslutning

Det besluttes, at fordelingen af honorar og godtgørelse forsættes som hidtil med indekseringen for 2019.

Titel	Navn	Fordeling	Mar. 2019	Jun. 2019	Sep. 2019	Dec. 2019
Formand	Mogens Vive	Honorar 11.952	2.988	2.988	2.988	2.988
Næst-fmd.	Jannie Ø. Amdi	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Maria Dyrborg	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Lars Klok	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Malene Dyrborg	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0

#### 264. Eksterne interessenter

Af skemaet nedenfor fremgår de nuværende interessenter i RAB;

<b>Varme</b>	Verdo
<b>Vandværk</b>	Verdo
<b>Ei</b>	Verdo
<b>Medlemskab</b>	Det Kooperative Fællesråd
<b>TV-aftale</b>	Kollektiv YouSee

#### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### Referat/Beslutning

**Situationen i Verdo drøftes.**

**RandersBolig forhandler i øjeblikket om en rammeaftale med YouSee. Det forventes, at der inden længe kan meldes et tilbud ud til boligorganisationerne.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 265. Orientering om udlejningssituationen

Der orienteres i det følgende om udlejningssituationen igennem det seneste år – dels i RAB og dels i RandersBolig.

#### Digitale kontrakter

Efteråret 2018 har været brugt til at teste og tilrette digitale kontrakter i RAB, som nu kører 100%. Øvrige selskaber følger i løbet af foråret 2019. Brugen af digitale kontrakter er en klar serviceforbedring; de er sikre, tidsbesparende og miljøressourcebesparende, og samtidig giver det en besparelse på porto.

### **Anvisningsboliger**

§59 aftalen med Randers Kommune er indkørt som en fast del af udlejningsproceduren. I 2018 har Randers Kommune fået tilbudt 6 boliger i RAB under denne ordning.

### **Digital kommunikation**

RandersBolig arbejder på at flere og flere breve fremsendes digitalt. Derfor har vi kørt kampagne hos lejerne, for at få registreret de oplysninger vi har brug for, for at kunne sende post blandt andet via E-boks. Formålet er en hurtigere og sikrere information til lejerne og medlemmerne.

### **Fraflytninger i RAB**

I 2018 har der været 27 fraflytninger i RAB mod 32 i 2017. Det giver en fraflytningsprocent på 17,7%, hvilket er et positivt fald fra 2017 hvor den lå på ca. 21%

Opsigelserne har ikke ført til væsentlige tomgange.

### **Messen 2019**

Temaet for messen i år har været digital kommunikation, og vi har samtidig synliggjort vores Her&Nu boliger, som der var stor interesse for. Messen gav 61 nye medlemskaber, og 347 deltog i vores vanlige konkurrence om en gavekurv.

### **Udlejningssituationen i RAB (ultimo marts)**

Der er pt 11 opsagte boliger i RAB, hvor der pt er skrevet kontrakt til 2 af dem, som endnu ikke er underskrevet. 1 af boligerne er sendt i 1. tilbudsrunde. Resten af boligerne er genudlejet.

Alle tilbud er sendt til 70 medlemmer pr tilbud.

Det seneste år har genudlejningen gået jævnt og kun en enkelt bolig, hvis nogen, er endt på vores Ledige boliger liste på vores hjemmeside.

Medlemmerne spørger ikke så meget til Helhedsplanen, men nogle skriver, at de vælger boligerne fra pga. den kommende renovering. Dette kan mærkes på tilbudsrunderne, lejlighederne bliver sendt ud i flere runder.

Der er nu ændret tekst i tilbudsbrevene, med forventning om at denne tendens skal ændre sig.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**Proceduren for genudlejning drøftes.**

**RandersBolig undersøger, hvor mange af dem der modtager et tilbud om en bolig, der normalt melder tilbage ved en tilbudsrunde.**

**Ligeledes vil det blive undersøgt, om der sendes boligtilbud ud, der ikke lever op til de valgte kriterier. Eksempelvis redegjorde MV, for en situation, hvor der er ønsket elevator, men modtaget et boligtilbud uden elevator. MV sender konkrete eksempler til administrationen.**

## 266. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**Intet til referat.**

## 267. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen; herunder blandt andet:

A) Behandling af klagesager i RandersBolig

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**A) KTH redegjorde for, at sagen om klagesager er på dagsordenen på baggrund af, at bestyrelsen har givet udtryk for, at sagsgangen omkring klagesager er uklar.**

**KTH redegjorde for sagsgangen. Herunder orienteredes også om, at der ikke videregives oplysninger til tredjepart. Lejere, naboer eller beboerdemokrater har ikke krav på oplysning omkring status for den enkelte sag.**

**Forretningsgangen for klagesagsbehandling drøftes.**

**Bestyrelsen opfordrer til:**

- **at klagesagsproceduren ligges på hjemmesiden**
- **at både klagesagsproceduren og formularen til indsendelse af klager ligges på hjemmesiden, så den er let tilgængelig.**
- **at det gøres muligt, at udfylde klagesagsformularen digitalt – Altså, at formularen ikke skal udskrives, udfyldes manuelt, indscannes og sendes til administrationen.**

**Det aftaltes, at administrationen vil sende forretningsgangen for klagesagsbehandling til bestyrelsen.**

## 268. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

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

### **Status på helhedsplan**

Der er medio marts afholdt møde mellem RandersBolig og Kuben Management. RandersBolig har på mødet udtrykt kritik omkring fremdriften i projektet. Kuben Management er blevet bedt om, at aflevere en bindende tidsplan for kommende møder.

### **Status på renovering af vinduer**

Der er licitation på vinduesrenoveringen den 12. april 2019, med opstart af renoveringen den 3. juni 2019. Der startes med vinduerne på Viborgvej 14-16-18.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**KTH redegjorde for utilfredsheden med samarbejdet med Kuben Management. RandersBolig har, i den forbindelse, bedt Kuben om, at aflevere en bindende tidsplan frem til skema A. RandersBolig arbejder på, at afbryde samarbejdet med Kuben efter Skema A.**

**Omkring udskiftningen af vinduer afholdelse der licitation i morgen, den 12. april 2019.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 269. **Mødekalender**

<b>Bestyrelsesmøder</b>		
Torsdag den 22. august 2019 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde	<b>Godkendt</b>
Torsdag den 12. december 2019 kl. 15.30 – På Marsvej	Bestyrelsesmøde med revisor	<b>Godkendt</b>

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**Mødedatoer godkendt af bestyrelsen.**

## 270. **Eventuelt**

### **Referat/Beslutning**

**Intet til referat.**