

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Dagsorden udsendt den 15. august 2019

Referat udsendt den 27. august 2019

BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 22. august 2019 kl. 15.30

Mødested: Viborgvej 16, 8920 Randers NV



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Mogens Vive (formand)	(MV)
	Jannie Østergaard Amdi (næstformand)	(JØA)
	Malene Dyrborg	(MLD)
	Lars Klok	(LK)
	Maria Dyrborg	(MRD)
Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck (referent)	(BMR)
Gæst:	Flemming Søgaard, Ejendomsmester	(FS)

Dagsorden

271.	Godkendelse af dagsorden	3
272.	Godkendelse af referat.....	3
273.	Revisionsprotokol	3
274.	Styringsdialog med Randers Kommune 2019.....	4
275.	Status tomgang og genudlejning	4
276.	Budgetkontrol	5
277.	Reception for formanden i anledning af fødselsdag.....	6
278.	Kapitalforvaltning – Godkendt ved mødestart.....	7
279.	Orientering fra formanden	7
280.	Orientering fra administrationen	7
281.	Orientering fra drifts- og projektafdelingen.....	9
282.	Mødekalender	10
283.	Eventuel	10

271. **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. Ejendomsmester FS deltog også i mødet som bestyrelsens gæst.

BMR stillede forslag om optagelse af et ekstra punkt på dagsordenen vedrørende kapitalforvaltning. Punktet kan behandles som punkt 278 på dagsordenen.

Bestyrelsen godkendte optagelsen af det ekstra punkt på dagsordenen, og godkendte herefter dagsordenen.

272. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 11. april 2019 er udsendt til bestyrelsen den 24. april 2019.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

273. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering. Der har været uanmeldt beholdningseftersyn i administrationen den 6. juni 2019. Det uanmeldte beholdningseftersyn gav ikke anledning til bemærkninger fra revisionen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

274. **Styringsdialog med Randers Kommune 2019**

Der blev den 11. juni 2019 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/Beslutning:

MV orienterede om, at der er en god ånd på styringsdialogmøderne, og formanden ser frem til disse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

275. **Status tomgang og genudlejning**

Fraflytningsprocenten i boligorganisationen har de seneste år ligget over benchmark for andre lignende boligorganisationer. Da det hidtil har været muligt, at genudleje boligerne RAB, er en høj fraflytningsprocent i sig selv, ikke en udfordring for boligorganisationen.

Over de seneste måneder har det været en generel oplevelse i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig, at det er tiltagende vanskeligt, at genudleje de fraflyttede boliger, og RandersBolig har derfor skærpet opsynet med denne udvikling.

Dette har ført til, at der fra 1. juli 2019 er indført månedlig analyse af udviklingen af tomgange på boliger og genudlejningsprocessen. Analyserne vil blive gennemført så længe, der findes behov for dette.

Som et eksempel på udviklingen, oplever boligbutikken i tiltagende grad udfordringer med sagsbehandlingstiden, når fraflytningen skyldes et dødsbo, og sagen skal behandles i skifteretten. Sagsbehandlingstiden i skifteretten kan altså være årsag til, at boligerne ikke frigives i tide til, at boligbutikken kan nå, at udleje boligen igen, inden opsigelsesperioden er gået, og boligen går i tomgang.

Til bestyrelsens orientering fremlægges hermed den indledende fase fakta omkring tomgange og genudlejning i boligorganisationen.

Tomgange i RAB

Fra 1. september 2018 til 31. juli 2019 har der været to boliger i tomgang i boligorganisationen. I samme periode sidste år, var der ingen boliger i tomgang.

Adresse	Tomgang fra	Tomgang til	Husleje pr. måned
Viborgvej 22 st. th.	01.05.2019	14.06.2019	3.848 kr.

Chr. Hauns alle 6 4. th.	15.07.2019	31.07.2019	4.600 kr.
--------------------------	------------	------------	-----------

Boligen på Chr. Hauns allé har været sendt i tilbud 11 gange, inden den blev lejet ud. Boligen nåede derfor at komme i tomgang i en halv måned.

Boligen på Viborgvej, er et dødsbo, der har været til sagsbehandling i skifteretten i næsten to måneder. Boligen var i tomgang i 1,5 måned.

Der har været et erhvervslejemål (Jyllandsgade 3 c kld.) i tomgang siden 1. september 2017. Lokalet er lejet ud pr. 15. november 2019. Lokalet stod således tomt i mere end 2 år.

Der er i øjeblikket ingen tomgange i RAB.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Skema over tomgang mv. fra 1. oktober 2018 til 31. juli 2019

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om analysen er i sin indledende fase, og sagen vil blive revurderet løbende.

KTH redegjorde for, at analysen har ført til en del overvejelser i forhold til eksempelvis huslejeniveau, renoveringsbehov og andre konkurrenceparametre i boligorganisationerne. Hertil kommer også fokus på udefra kommende omstændigheder som eksempelvis konjunkturudsving og nybyggeri.

BMR orienterede om at også tabet ved lejeledighed og fraflytning følges tæt.

Kommunens forpligtelse til at betale tab ved fraflytning ved anviste boliger drøftes.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

276. Budgetkontrol

Boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. juni 2019 gennemgås på mødet.

Budgetkontrollen for 31. marts vedlægges til orientering. Denne budgetkontrol var ikke klar til gennemgang på det seneste bestyrelsesmøde i april, hvorfor denne ikke har været forelagt bestyrelsen tidligere.

Til bestyrelsens orientering, er der udsendt halvårlig budgetkontrol for afdelingen i maj 2019.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Budgetkontrol pr. 31. marts 2019

- Budgetkontrol pr. 30. juni 2019

Referat/Beslutning:

KTH redegjorde for budgetkontrollen. Centrale poster fremhæves.

Konto 502, Mødeudgifter mv.: Næsten hele budgettet er brugt for året. Prognosen for kontoen er derfor hævet. Årsagen til at budgettet allerede næsten er brugt, skyldes at bestyrelsen har været til strategiseminar i begyndelsen af regnskabsåret. Da der ikke var budgetteret med seminaret, har det skabt et større forbrug på kontoen end budgetteret.

Personale udgifterne er også steget grundet udflytningen af medarbejdere fra RandersBolig. I stedet er udgifterne til konto 512, Administrationsbidrag, faldet af samme årsag.

Kontorholdsudgifter. Budgettet er overskredet for i år, da der er indkøbt en Ipad til MLD og en Iphone til MV.

På indtægtssiden sættes forventningerne til konto 601 ned, hvilket skyldes momsbesparelsen på udflytningen af medarbejdere.

Der forventes et overskud i regnskabet på ca. 157.000 kr. Da der er tilbagebetalt administrationsbidrag fra RandersBolig.

Likviditeten i boligorganisationen er god. Der er overskydende likviditet på 5,5 mio. kr.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

277. Reception for formanden i anledning af fødselsdag

I anledning af formandens 75 års fødselsdag foreslås, at boligorganisationen afholder en reception. Det forventes, at receptionen afholdes den 6. september 2019 fra kl. 13.00 til 16.00 i festsalen. Det forventes videre, at udgifterne til receptionen ikke overstiger 12.500 kr.

Udgifterne til receptionen vil indgå i boligorganisationens regnskab som en ekstraordinær udgift i året, idet der ikke er budgetteret med afholdelse af receptionen.

Indstilling

Det indstilles, at der afholdes reception i anledning af formandens fødselsdag den 6. september 2019, samt at der budgetteres med udgifter til en reception på 12.500 kr.

Referat/Beslutning:

MV redegjorde for, at bestyrelsen har drøftet sagen, og fastholder, at der skal afholdes en reception for formanden til trods for, at der ikke er budgetteret med dette. KTH redegør for, at der, jævnfør budgetkontrollen, forventes et overskud i boligorganisationen, og derfor ikke ses så kritisk på dette, som hvis der var forventninger om et underskud for året.

MRD redegjorde for, at det havde været bedre, hvis man havde været bedre til at se fremad ved budgetlægningen, og derfor havde vidst, at denne udgift ville komme. Der er flertal for festen i bestyrelsen, hvorfor den afholdes.

MRD redegjorde for, at annonceringen ikke er en del af det budget der er lagt for festen. Hun så gerne, at budgettet havde været mere realistisk.

Bestyrelsen besluttede, at der afholdes reception i anledning af formandens fødselsdag den 6. september 2019, samt at der forventes udgifter i henhold til budgettet herfor på 12.500 kr.

278. **Kapitalforvaltning – Godkendt ved mødestart**

KTH redegjorde for, at Arbejdernes Landsbank (AL) forvalter boligorganisationens og afdelingens midler. Der er meget begrænsede muligheder for at investere for en almen boligorganisation.

Det er meget sandsynligt, at der vil komme et negativt afkast i næste regnskabsår. Derfor foreslår AL, at mandatet forøges med to år fra 0-3 år til 0-5 år. Dette vil skabe mulighed for at få flere konverterbare obligationer i boligorganisationens portefølje, og dermed vil boligorganisationen få mulighed for, at opnå positiv rente.

Der er ikke nogen væsentlig ændring i boligorganisationens risiko ved at ændre profilen.

Bestyrelsen godkendte at ændre profilen fra 0-3 år til 0-5 år.

Bestyrelsen og direktøren underskrev en ny porteføljekontrakt

279. **Orientering fra formanden**

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

MV orienterede om, at der er kommet en indbydelse til oplæg med BL den 28. august 2019.

Der er også kreds-konference den 8-9. november 2019. Formanden opfordrer til deltagelse i dette til inspiration. JØA og MV deltager. KTH redegjorde for, at der er plads i budgettet til bestyrelsens deltagelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

280. **Orientering fra administrationen**

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

Tilbagebetaling af administrationsbidrag 2018

RandersBoligs repræsentantskab har godkendt selskabets årsregnskab for 2018, herunder tilbagebetaling af administrationsbidrag på i alt ca. 7 mio. kr. til boligorganisationerne. RABs andel udgør 166.816 kr.

Beløbet bogføres som en ekstraordinær indtægt og overføres til arbejdskapitalen.

Opfølgning på spørgsmål om udlejning

På bestyrelsesmødet i april 2019 drøftede bestyrelsen udlejningssituationen i boligorganisationen.

Administrationen vender, som aftalt, her tilbage med en kort redegørelse på hvor mange boligsøgende, der besvarer et boligtilbud.

Efter iværksættelsen af en praksis i boligbutikken, hvor boligsøgende bliver sat i bero efter tre udeblivende svar på tilbud, modtager boligbutikken svar fra langt de fleste, der sendes tilbud ud til.

Praksis omkring hvor mange der sendes tilbud ud til varierer, alt efter hvor eftertragtet boligen er. Men i et typisk tilbudsforløb vil der blive sendt tilbud ud til ca. 70 boligsøgende i de første tilbudsrunder. I en sådan tilbudsrunde vil der typisk være 4-5 boligsøgende, der vender tilbage med et ja-tak. Boligen vil så blive tildelt den lejer med højest anciennitet.

I et konkret eksempel er der sendt tilbud ud til 90 boligsøgende, her er 5 vendt tilbage med et ja-tak og 9 boligsøgende har ikke svaret på tilbuddet. Resten har takket nej.

På bestyrelsesmødet i april blev det også drøftet, i hvor stort omfang, der sendes tilbud ud til boligsøgende, der ikke lever op til den boligsøgendes kriterier.

Generelt er det ikke boligbutikkens oplevelse, at det hænder ofte, at boligsøgende modtager et tilbud, de ikke har bedt om. Men der kan være situationer, hvor systemet ikke har mulighed for at sortere tilstrækkeligt i den boligsøgendes ønsker, hvorfor der kan blive sendt tilbud ud, som den boligsøgende ikke har interesse i.

Eksempelvis vil RABs ene afdeling være vanskelig, at sortere på elevator-ønske, idet størstedelen af afdelingens opgange ikke har elevator. Her har systemet ikke mulighed for at sortere på opgange med elevator alene, og den boligsøgende vil derfor få tilbud tilsendt, der er beliggende i opgange, der også er uden elevator.

Hvis administrationen modtager konkrete eksempler på at der modtages boligtilbud, der ikke er ønsket, vil hver enkelt tilfælde blive undersøgt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

KTH redegjorde for tilbagebetalingen af administrationsbidrag fra RandersBolig.

Omkring personalet, er der startet to nye elever i RandersBolig den 1. august 2019. En elev er startet i økonomiteamet og en elev er startet i forvaltningsteamet.

BMR redegjorde for mulighederne ved genudlejning, der er en opfølgning fra sidste møde.

I drøftelsen af fraflyttende lejeres forpligtelse til at fremvise boligen redegjorde KTH for, at der også er mulighed for, at lave fremvisningsdage/åbent hus, i stedet for, at lave enkelte fremvisninger.

Bestyrelsen bakker op omkring etableringen af fremvisningsdage/åben hus.

Bestyrelsen drøftede de nye regler omkring 50/50 udlejning. Anvisning styres af EG-bolig.

KTH erindrer bestyrelsen om, at når en lejer står på den interne venteliste – som betalende medlem af boligorganisationen – står denne også på den eksterne venteliste.

Det fremhæves, at de nye regler gør, at det således er en fordel, hvis du bor i en almen bolig og forsætter med at betale medlemsgebyr.

Det drøftes, om der skal udarbejdes en orientering om dette til alle lejere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Der orienteres om nyt fra drifts- og projektafdelingen.

Markvandring

Der er den 15. maj 2019 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 2019/20	Nødvendige henlæggelser konto 120 – 2020/21	Difference	%
1.926.000	1.954.000	28.000	1,5

Status vinduesudskiftning

Udskiftning af vinduerne på gårdsiden på Viborgvej 14-18 blev udført i uge 28 og stillads blev fjernet. Kælderdøre mod gårdsiden, samt fordøre og kælderdøre mod Viborgvej bliver udskiftet i uge 33.

På Viborgvej 22-24 og Chr. Hauns Allé 2 påbegyndes udskiftning af vinduer og døre i uge 34.

Renoveringen forventes afsluttet i henhold til tidsplanen.

Status på helhedsplan

Der er afholdt byggeudvalgsmøde den 24. juni 2019. På mødet godkendte byggeudvalget skitser mv. der skal danne grundlag for finansieringsskitser for helhedsplanen.

Materialet bliver således indsendt til Landsbyggefonden, der beregner finansieringsskitser. Ud fra finansieringsskitser kan det endelige huslejeniveau beregnes, og der kan afholdes informations- og afdelingsmøder med beslutning om helhedsplanen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

KTH redegjorde kort for udfordringen med Kuben. MV gav udtryk for, at det havde været et godt møde i byggeudvalget i juni.

MRD spurgte til, hvad planen er efter skema A, hvor det forventes at Kuben ikke længere er rådgivere på helhedsplanen. KTH redegjorde for, at Randers-Bolig selv skal varetage det meste, men at vi kan ikke projektere, så derfor skal der stadig ekstern rådgiver på sagen.

Flemming gennemgik markvandingsnotatet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

282. Mødekalender

Bestyrelsesmøder		
Torsdag den 12. december 2019 kl. 15.30 – På Marsvej	Bestyrelsesmøde med revisor	

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at det første møde i 2020 er den 27. februar 2020. Der kommer en ny mødeplan for 2020 med på næste bestyrelsesmøde.

283. Eventuel

Referat/Beslutning:

Intet til referat.