

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Dagsorden udsendt den 13. august 2020
Referat udsendt den 1. september 2020
BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 20. august 2020 kl. 15.30

Mødested: Festsalen, Sjællandsgade 21, 8920 Randers NV



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Mogens Vive	(MV)
	Maria Dyrborg	(MRD)
	Jannie Østergaard Amdi	(JØA)
	Malene Dyrborg	(MLD)
	Lars Klok	(LK)
Administrationen:	Berit M. Rudbeck (referent)	(BMR)
Gæst:	Flemming Søgaard – Ejendomsmester	(FS)

Dagsorden

299.	Godkendelse af dagsorden	3
300.	Godkendelse af referater	3
301.	Revisionsprotokol	3
302.	Konstituering af bestyrelsen	3
303.	Bestyrelseshonorar	4
304.	Eksterne interessenter.....	6
305.	Fuldmagt til direktøren for RandersBolig	7
306.	Anmodning om genhusning ved helhedsplaner og renoveringer	7
307.	Orientering om helhedsplanen.....	8
308.	Styringsdialog med Randers Kommune 2020.....	9
309.	Orientering fra formanden	9
310.	Orientering fra administrationen	10
311.	Mødekalender	11
312.	Eventuelt	11

299. **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 allerede er inkluderet i denne dagsorden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/Beslutning

MV bød velkommen til mødet, og bestyrelsen godkendte dagsordenen.

300. **Godkendelse af referater**

Referat fra bestyrelsesmødet den 27. februar 2020 er udsendt til bestyrelsen den 28. februar 2020.

Ligeledes er der afholdt ekstraordinært bestyrelsesmøde den 7. maj 2020 angående helhedsplanen i afdelingen, hvorfra referatet blev udsendt samme dag. Der er også afholdt ekstraordinært bestyrelsesmøde den 18. maj 2020 angående nybyggeri i afdelingen i forbindelse med helhedsplanen. Her er referatet udsendt til bestyrelsen den 19. maj 2020.

Der medbringes et eksemplar af referaterne fra alle tre møder til godkendelse og underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referaterne.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte og underskrev referaterne.

301. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

302. **Konstituering af bestyrelsen**

På generalforsamlingen i Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 den 27. februar 2020 var to bestyrelsesmedlemmer på valg. Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesmedlem	Valgt af	Valgt indtil
Mogens Vive (formand)	generalforsamlingen	februar 2021

Malene Dyrborg	generalforsamlingen	februar 2021
Maria Dyrborg	generalforsamlingen	februar 2021
Jannie Østergaard Amdi	generalforsamlingen	februar 2022
Lars Klok	generalforsamlingen	februar 2022

Boligorganisationens administrator er RandersBolit.

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.

Samtykkeerklæring

Som en del af GDPR-lovgivningen bedes bestyrelsens medlemmer tage stilling til hvilke oplysninger, der kan offentliggøres omkring deres individuelle rolle som bestyrelsesmedlem. Administrationen medbringer en samtykkeerklæring til underskrift af hvert bestyrelsesmedlem.

Indstilling

Det indstilles, at:

- Bestyrelsen konstituerer sig med en næstformand
- Bestyrelsen konstituerer sig med et byggeudvalg
- Bestyrelsens medlemmer udfylder og underskriver samtykkeerklæringen

Referat/Beslutning

MRD indtræder i posten som næstformand i boligorganisationen.

LK og MV blev genvalgt som byggeudvalg, men da der forventes en del møder i den kommende tid med henblik på helhedsplanen, vil hele bestyrelsen forsøge at deltage i møderne, hvor det er muligt.

Bestyrelsen ønsker, at FS også deltager i byggeudvalgmøder.

MV orienterede om, at der er mulighed for, at søge støtte til tabt arbejdsfortjeneste, hvis der afholdes byggeudvalgmøder i bestyrelsesmedlemmernes arbejdstid.

Bestyrelsen udfyldte og underskrev samtykkeerklæringen.

303. 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 **82,99 kr.** og **49,79 kr.** for regnskabsår, der starter efter 31. august 2019.

Bestyrelseshonorar i RAB, august 2020

Antal lejemål 178

Honorarsatser

Pris for de første 100 lejemål kr.	82,99	8.299,00
Pris for de øvrige lejemål kr.	49,79	<u>3.883,62</u>
I alt		12.182,62

Bestyrelsesvederlag

Pr. år	12.182,62
Pr. kvartal	3.045,66

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 2019

Fordelingen af honorar og godtgørelse for 2019 blandt bestyrelsens medlemmer blev besluttet som flg.:

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
Medlem	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	Marlene Dyrborg	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 2020

På grund af situationen omkring Covid19-pandemien, er forholdene omkring honorar og godtgørelse forsat, som besluttet i april 2019, og godtgørelsen til bestyrelsens medlemmer er således udbetalt i juni 2020.

Ønsker bestyrelsen, at forsætte tidligere praksis for udbetaling af honorar og godtgørelse med ovenfor nævnte tilpasning af tallene, vil udbetalingen se ud som følger:

Titel	Navn	Fordeling	Mar. 2021	Jun. 2020	Sep. 2020	Dec. 2020
For- mand	Mogens Vive	Honorar 12.068	2.988	2.988	3.046	3.046
Medlem	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	Marlene Dyrborg	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen fastlægger fordelingen af honorar og godtgørelse for 2020.

Referat/Beslutning

BMR orienterede om, at der er lavet nye grænser for godtgørelse. Grænserne er hævet til 2.400 kr. om året for telefonhold og 1.450 kr. for kontorhold. Bestyrelsen ønsker, at hæve beløbet de modtager, til den nye grænse.

Bestyrelsen besluttede videre, at forsætte fordelingen af honoraret i 2020 med reguleringerne til denne ordning for året.

304. Eksterne interessenter

Af skemaet nedenfor fremgår de nuværende interessenter i RAB.

Varme	Verdo
Vandværk	Verdo
El	Verdo
Medlemskab	Det Kooperative Fællesråd
TV-aftale	Kollektiv YouSee

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

MV orienterede kort omkring det kooperative fællesråd, der snart forventes afsluttet.

305. Fuldmagt til direktøren for RandersBolig

Som ny-konstitueret bestyrelse underskrives en fuldmagt til Kenneth T. Hansen, direktør for RandersBolig, for at muliggøre den daglige administration.

Der medbringes en fuldmagt til hele bestyrelsens underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen underskriver en fuldmagt til direktør Kenneth T. Hansen

Referat/Beslutning

BMR orienterede om, at der ikke er behov for, at underskrive en ny fuldmagt, da der ikke har været nyvalg til bestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

306. Anmodning om genhusning ved helhedsplaner og renoveringer

Der er i øjeblikket flere omfattende fysiske helhedsplaner under opstart i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig. Der er tale om følgende

Boligorganisation	Afdeling	Adresse	Postnr.
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874	1	Sjællandsgade, jyllandsgade, Viborgvej, Chr. Hauns alle	8900
Møllevænget & Storgaarden	13	Herman Stillingsvej	8930
Møllevænget & Storgaarden	42	Anemonevej	8930
Boligforeningen Kronjylland	27-35	Bøsbrovej, Løgstørvej, Vorup Boulevard mv.	8930

Her til kommer en renovering af køkken, bad tekniske installationer og ventilation, i Boligforeningen Kronjylland, afdeling 11, beliggende på Drosselvej mv. i Randers C.

I alle fem renoveringssager er der behov for genhusning af et antal lejere. En foreløbig oversigt, fra sommeren 2020, over behovet for genhusningsboliger er som følger:

	Projektet i alt	Genhusning	Tidshorisont	Varighed i alt
Boligforeningen Kronjylland, afd. 11	96 boliger	36 boliger	Fra forår 2021	1 år
Møllevænget og Storgaarden, afd. 13	27 boliger	27 boliger	Fra sommer 2021	1 år
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874	150 boliger	55 boliger	Fra sommer 2021	1½ år
Møllevænget og Storgaarden, afd. 42	81 boliger	71 boliger	Fra forår 2022	1 år
Boligforeningen Kronjylland afd. 27-35	437 boliger	189 boliger	Fra forår 2023	2 år
I alt	791 boliger	378 boliger	2021 til 2025	4-5 år

Da helhedsplanerne endnu ikke er endelig projekteret og byggeforløbet ikke er fastlagt, er det på nuværende tidspunkt ikke fastsat, om samtlige beboere i den pågældende renovering, skal genhuses på én gang eller om det skal ske i etaper.

Midlertidig eller permanent genhusning

I en genhusningsproces er der mulighed for at blive genhuset midlertidigt eller permanent. I en midlertidig genhusning vender lejeren tilbage til sin renoverede bolig efter genhusningen. Men lejere kan også være i en situation, hvor deres bolig bliver nedlagt, som en del af renoveringen, og derfor skal der findes en ny permanent bolig i den pågældende lejer. Her er således tale om permanent genhusning. Permanent genhusning kan også finde sted efter aftale med lejeren, hvor lejeren selv ønsker, at fraflytte sin bolig permanent eller ikke har råd til at flytte tilbage til den renoverede bolig, og således ikke vender tilbage til det renoverede lejemål.

Krav til genhusning

I henhold til lov om leje af almene boliger § 86 stk. 2 er boligorganisationen forpligtet til, at tilbyde en passende bolig til lejeren i tilfælde af en genhusning. Det vil sige, at boligorganisationen skal finde en genhusnings bolig, der skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.

Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed.

Bestyrelsen i Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 anmodes hermed om at dispensere fra boligorganisationens regler for opnotering på ventelisten for boligorganisationen i forbindelse med genhusning af beboerne i ovenfor nævnte afdelinger.

Disse lejere har således mulighed for, at vælge en bolig i Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 til genhusning, hvis de ønsker dette.

Alle boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, anmodes om at dispensere for disse regler med henblik på genhusning.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen i møde kommer anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten, i forbindelse med både midlertidig og permanent genhusning af lejere fra Randers Arbejderes Byggeforening afd. 1, Møllevænget & Storgaarden afd. 13 og 42 samt Boligforeningen Kronjylland afd. 11 samt 27-35

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede sagen og godkendte, at dispensere fra reglerne om opnotering af ventelisten, i forbindelse med både midlertidig og permanent genhusning af lejere fra Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 afd. 1, Møllevænget & Storgaarden afd. 13 og 42 samt Boligforeningen Kronjylland afd. 11 samt 27-35.

307. Orientering om helhedsplanen

Processen omkring helhedsplanen blev fremskyndet i maj i år, har organisationsbestyrelsen afholdt ekstraordinære digitale møder til afklaring af sagen.

Randers Kommune har den 15. juni 2020 også godkendt både helhedsplanen og nybyggeriet i afdelingen.

Vi foreslår nu følgende møder afholdt;

- **Torsdag den 10. september 2020 kl. 16.00**
Byggeudvalgsmøde forud for de to nedenfor nævnte møder – afholdes v/ RandersBolig
- **Tirsdag den 22. september 2020 kl. 18.00**
Informationsmøde – afholdes i festsalen i Sjællandsgade
- **Onsdag den 30. september 2020 kl. 18.00**
Ekstraordinært afdelingsmøde vedr. godkendelse af projekt – afholdes i festsalen i Sjællandsgade

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøfter hvorvidt der vil være plads nok i festsalen til møderne med lejerne i lyset af corona-situationen. Administrationen undersøger mulighederne for at afholde mødet et andet sted i lokalområdet, måske Håndværkerforeningen (AOF) eller Randers hallen. Mødet koordineres med formanden. Der ønskes serveret kaffe/the.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

308. Styringsdialog med Randers Kommune 2020

Der er afholdt styringsdialogmøde mellem Randers Kommune og Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 den 11. juni 2020.

Referatet fra mødet er vedlagt dagsordenen til bestyrelsens orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Redegørelse fra styringsdialogmøde mellem Randers Kommune og RAB

Referat/Beslutning

MV orienterede om at mødet, lige som de seneste mange år, er gået godt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

309. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

I regi af BL er der indkaldt til repræsentantskabsmøde. MV og JA træder ud af repræsentantskabet ved dette møde.

Bestyrelsen drøftede muligheder for elevatortårne samt parkering i forbindelse med istandsættelse af garager. FS drøfter sagen med inspektørerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

310. **Orientering fra administrationen**

Der orienteres om nyt fra administrationen; herunder blandt andet:

A) Orientering om overskudsdeling fra RandersBolig

RandersBolig har afsluttet regnskabsåret 2019 med et overskud. Som andelshaver i RandersBolig har RAB modtaget en udlodning på 10.000 kr.

B) Tomgang mv. pr. 30. juni 2020

Der orienteres omkring status for tab ved lejeledighed og fraflytning

C) Budgetkontrol pr. 30. juni 2020

Der orienteres omkring resultaterne af budgetkontrollen pr. 30. juni 2020 i boligorganisationen.

D) Ansættelse af boligsocialmedarbejder i RandersBolig pr. 1. oktober 2020.

På RandersBoligs bestyrelsesmøde i maj 2020 blev det besluttet, at der skal ansættes en økonomisk boligsocialmedarbejder i RandersBolig. Pr. 1. oktober 2020. Ansættelsen erstatter den deltids stilling, der er finansieret af boligorganisationerne, samt den stilling, der var finansieret af en ministeriel pulje. Begge stillingerne var tidsbegrænsede frem til 30. september 2020.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Tomgang mv. pr. 30. juni 2020
- Budgetkontrol pr. 30. juni 2020

Referat/Beslutning:

- A) BMR orienterede om, at udlodningen sker som følge af, at feriepengeforpligtelsen ikke var fulgt med, da beregningen for udflytningen af medarbejderne til boligorganisationen blev gennemført i 2019.**
- B) Bestyrelsen gør opmærksom på, at der godt kunne fremgå flere billeder af Viborgvej 22-24 på hjemmesiden. BMR orienterer om, at RABs afdeling adskiller sig fra andre afdelinger, idet bygningerne i afdelingen er så forskellige. Teknisk set kan der således være udfordringer med at diffentiere mellem billeder og boliger på hjemmesiden.**
- C) BMR orienterede om budgetkontrollen. Personaleudgifter og forretningsførelse er forsat de poster der afviger mest fra budgettet, da der ikke har været budgetteret med udflytningen af medarbejdere. Kurstab og kapitalforvaltning drøftes også i lyset af corona-situationen.**
- D) Kort drøftelse.**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

311. Mødekalender

Bestyrelsesmøder		
Torsdag den 10. december 2020 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde med revisor	
Torsdag 28. januar 2021 kl. 15.30	Formøde+Generalforsamling	Godkendt
Torsdag 15. april 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Torsdag 26. august 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Torsdag 9. december 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde	Godkendt

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte mødekalenderen.

312. Eventuelt

Referat/Beslutning

FS orienterede om status i driftssager.