

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 5. april 2018 kl. 15.30

Mødested: Viborgvej 16, 8920 Randers NV



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Mogens Vive (MV)
Jannie Østergaard Amdi (JØA)
Benny Kristiansen (BK)
Karl Pedersen (KP)
Lars Klok (LK)

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
Inge Bahn (referent) (IBA)

Øvrige deltagere: Flemming Søgaard (ejendomsmester) (FS)

Dagsorden

198.	Godkendelse af dagsorden	3
199.	Godkendelse af referat	3
200.	Revisionsprotokol	3
201.	Konstituering af bestyrelsen	3
202.	Bestyrelseshonorar	4
203.	Eksterne interessenter	6
204.	Styringsdialog med Randers Kommune 2018	6
205.	Orientering om udlejningssituationen	7
206.	Databehandleraftale	9
207.	Orientering fra formanden	11
208.	Orientering fra administrationen	11
209.	Orientering fra drifts- og projektafdelingen	11
210.	Mødekalender	12
211.	Eventuelt	12

198. 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/Godkendt

Dagsordenen blev godkendt.

199. Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 22. februar 2018 er udsendt til bestyrelsen den 1. marts 2018.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Godkendt

Referatet blev godkendt og underskrevet.

200. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

Der var intet nyt til revisionsprotokollen, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

201. Konstituering af bestyrelsen

På generalforsamlingen i Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 den 22. februar 2018 var to bestyrelsesmedlemmer på valg. Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesmedlem	Valgt af	Valgt indtil
Mogens Vive (formand)	generalforsamlingen	februar 2019
Benny Kristiansen	generalforsamlingen	februar 2019
Karl Pedersen	generalforsamlingen	februar 2019
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/Godkendt

Bestyrelsen konstituerede sig med genvalg af JØA som næstformand, uden modkandidater.

Byggeudvalget udgøres af alle medlemmer af organisationsbestyrelsen.

LK, der er ny-indtrådt i bestyrelsen, underskrev en samtykkeerklæring vedr. offentliggørelse af personoplysninger på hjemmesiden samt en habilitetserklæring.

202. 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 **79,62 kr.** og **47,76 kr.**

Bestyrelseshonorar i RAB pr. 1. marts 2018

Antal lejemål

178

Honorarsatser

Pris for de første 100 lejemål kr.	79,62	7.962,00
Pris for de øvrige lejemål kr.	47,76	<u>3.725,28</u>
I alt		11.687,28

Bestyrelsesvederlag

Pr. år	11.687,28
Pr. kvartal	2.921,82

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 godtgørelsen skattepligtig.

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

Fordeling 2017

Fordelingen af honorar og godtgørelse for 2017 blandt bestyrelsens medlemmer blev besluttet som flg.:

Titel	Navn	Fordeling	Mar. 2017	Jun. 2017	Sep. 2017	Dec. 2017
Formand	Mogens Vive	Honorar 11.492	2.873	2.873	2.873	2.873
Næstfmd.	Jannie Ø. Amdi	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Benny Kristiansen	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	John Harder	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Else Christensen	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 2018

Nedenstående forudsætter samme fordeling som hidtil;

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
Næstfmd.	Jannie Ø. Amdi	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Benny Kristiansen	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Karl Pedersen	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Lars Klok	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til fordelingen af honorar og godtgørelse for 2018.

Referat/Godkendt

Bestyrelsen besluttede, at fordeling af honorar og godtgørelse for 2018-2019 fortsætter uændret.

203. 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/Godkendt

MV orienterede om, at det Kooperative Fællesråd ophører til efteråret.

KTH orienterede om, at RandersBolig har intentioner om – på sigt – at forhandle en rammeaftale med YouSee, som de enkelte afdelinger i boligorganisationerne herefter vil kunne vælge at tilslutte sig.

Orienteringen blev taget til efterretning.

204. Styringsdialog med Randers Kommune 2018

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 i juni. Datoen formidles, så snart den er fastsat.

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

I 2018 er der implementeret en række ændringer i både styringsrapporten og afdelingsskemaet; dels er der sket en revision af indhold og omfang af spørgsmål, dels er nye data om bl.a. effektivitet nu indarbejdet, ligesom en række data overføres automatisk – herunder bl.a. data om anvisninger, beboerklagenævns sager og fraflytninger. Ændringerne er sket for at forenkle den administrative opgave for både boligorganisation, administration og kommune.

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt en procedure, hvor afdelingsskemaet blev udsendt til og udfyldt af afdelingen. Grundet ændringen af indhold og omfang af spørgsmål samt den række af data, som nu overføres automatisk, foreslås proceduren ændret, således at afdelingsskemaet i stedet udfyldes af RandersBolig.

RandersBolig udarbejder desuden – som i den tidligere godkendte procedure – et udkast til boligorganisationens styringsrapport, der fremsendes i april og godkendes af organisationsbestyrelsen forud for den endelige indrapportering.

Indstilling

Det indstilles, at:

- Bestyrelsen godkender ny procedure for udarbejdelse af materiale
- Bestyrelsen godkender udkast til styringsrapport
- Bestyrelsen drøfter sin deltagelse i samt eventuelle emner til styringsdialogmødet med Randers Kommune

Referat/Godkendt

Proceduren for udarbejdelse af materiale blev godkendt.

IBA gennemgik udkast til hhv. oplysningsskema for afdelingen og styringsrapport for organisationen, som blev godkendt med enkelte tilføjelser.

MV og JØA deltager i styringsdialogmødet, som er fastsat til onsdag den 13. juni 2018 kl. 9.00-11.00.

205. Orientering om udlejningssituationen

Der orienteres i det følgende om udlejningssituationen gennem det seneste år – dels i RAB, dels i RandersBolig generelt;

Udlejningstilbud til Randers Kommune

I starten af 2018 trådte §59-aftalen med Randers Kommune i kraft som en fast del af udlejningen. Det betyder, at Randers Kommune får tilbudt hver fjerde opsagte bolig i hver afdeling, og som ethvert andet medlem har de mulighed for at takke ja eller nej til tilbuddet.

Siden opstarten har Randers Kommune fået tilbudt én bolig i RAB – et tilbud, som de takkede nej til.

Udlejning via eksterne portaler

RandersBolig har gennem det seneste år afprøvet et samarbejde om en studielejlighedsportal på Facebook, hvor Randers Kommune, RandersBolig, Lejerbo samt forskellige private udlejere har haft mulighed for at byde ind med små, billige eller delevenlige boliger. Der har dog ikke været det forventede udbytte af portalen.

Samtidig har RandersBoligs egne ledige boliger været opslået både på egen hjemmeside og på Boligportal.dk, og p.t. er antallet af tomme studieboliger og andre boliger på Her&Nu-listen faldende, hvilket er positivt.

Boligmessen i Randers

RandersBoligs stand på Boligmessen har igen i 2018 været et stort tilløbsstykke. På standen kan de besøgende få svar på spørgsmål, deltage i en konkurrence, få sig et bolsje og/eller et indkøbsnet, og samtidig er det muligt at blive indmeldt gratis.

På Boligmessen i 2018 er der tegnet 102 nye medlemskaber, hvilket er en stigning i forhold til de tidligere år. 453 besøgende deltog i RandersBoligs konkurrence.

Udlejningssituationen i RAB

Der er pr. 8. marts 2018 fire opsagte boliger i RAB; Til én af dem er der udsendt kontrakt, som endnu ikke er underskrevet. To af boligerne er sendt i 1. tilbudsrunde, mens den sidste af boligerne er ude i 2. tilbudsrunde. Alle tilbud er sendt til 70 medlemmer pr. tilbud.

Det seneste år er genudlejningen forløbet fint, og kun en enkelt bolig er endt på listen over ledige boliger på hjemmesiden.

Medlemmerne spørger ikke så meget til den kommende helhedsplan, men ofte skriver de, at de vælger boligerne fra pga. denne, hvilket kan mærkes på tilbudsrunderne, idet lejlighederne bliver sendt ud i flere runder.

Renoveringers påvirkning på udlejningen

Det giver sædvanligvis et større antal fraflytninger, når der skal foretages store renoveringer i en afdeling. Udlejningen før og under helhedsplanen kan derfor blive en udfordring, og flere boliger kan risikere at ende på listen over ledige boliger på hjemmesiden.

Dette oplevede man bl.a. under helhedsplanen i Bjellerupparken, som hører under A/B Andelsbo. Her havde man i sommeren 2017 en fraflytning på næsten 30%. Renoveringen er nu næsten overstået, og der er stort set ingen fraflytninger i denne afdeling længere.

Tomgange i RAB

Tabellen nedenfor viser, at tomgangen i RAB i regnskabsåret 2016/17 udgjorde én familiebolig, ét erhvervslejemål og to klubværelser; Familieboligen stod i tomgang i 14 dage og er atter lejet ud, mens de to klubværelser hver især stod i tomgang i en måned og nu også er genudlejet. Erhvervslejemålet har været lejet ud i en kort periode, men er atter tomt og forsøgt genudlejet siden 1. september 2017.

År	Lejemålstype			
	Alm. bolig	Erhverv	Klubværelse	Tomgang i alt
2015/16	5	1	1	7
2016/17	1	1	2	4
2017/18		1		1

Fraflytninger i RAB

Antallet af fraflytninger pr. måned (baseret på frigørelsesdato) for kalenderåret 2017 ses i tabellen nedenfor. De i alt 33 fraflytninger er fordelt på 28 familieboliger, fire klubværelser og ét erhvervslejemål.

	Antal fraflytninger		Antal fraflytninger
Januar	2	Juli	6
Februar	1	August	2
Marts	3	September	3
April	4	Oktober	1
Maj	4	November	3
Juni	1	December	3
I alt i 2017: 33 fraflytninger			

Fraflytningsprocenten i RAB er på ca. 21%, hvilket er over gennemsnittet. Til sammenligning ligger den gennemsnitlige fraflytningsprocent for alle boligorganisationerne i RandersBolig på omkring 14,5%.

Der opleves et stigende antal opsigelser i RAB, og årsagen synes at være den eventuelt forestående helhedsplan og dennes mulige konsekvenser for det enkelte lejemål – herunder en ukendt huslejestigning samt især en eventuel genhusning.

Opsigelserne har ikke ført til væsentlige tomgange, men Boligbutikken i RandersBolig er opmærksom på og holder øje med udviklingen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

Hjemmesidens tekst vedr. en eventuel helhedsplan bør tilrettes for ikke at "skræmme" potentielle lejere unødigt – f.eks. mht. genhusning. IBA følger op.

Orienteringen blev taget til efterretning.

206. Databehandlersaftale

Som RandersBolig tidligere har orienteret om, har EU vedtaget en persondataforordning, der træder i kraft den 25. maj 2018.

Et af kravene i de nye regler er, at der skal indgås databehandleraftaler, når én juridisk enhed har en anden juridisk enhed til at udføre arbejde for sig, hvori der indgår indsamling og behandling af persondata.

RandersBoligs arbejde for de administrerede boligorganisationer er reguleret af administrationsaftaler/forretningsføreroverenskomster. Da RandersBolig alene er et administrationsselskab, er de enkelte boligorganisationer ansvarlige for egne data. Dette kaldes i persondataretlige termer for "dataansvarlig". RandersBolig er derimod "databehandler", idet selskabet behandler data på vegne af de administrerede boligorganisationer.

RandersBolig anses således for databehandler og de administrerede boligorganisationer for dataansvarlige.

Den dataansvarlige (boligorganisationen) er forpligtet til at gennemføre passende tekniske og organisatoriske foranstaltninger for at sikre og være i stand til at påvise, at al databehandling sker i overensstemmelse med persondataforordningens regler.

Der skal derfor indgås en databehandleraftale mellem boligorganisationen og RandersBolig.

Overholdes persondataforordningens regler ikke, er der risiko for store bøder. Det er den dataansvarlige (boligorganisationen), som er ansvarlig for, at reglerne overholdes, men databehandleren (RandersBolig) har ifølge forordningen et skærpet medansvar for at sikre overholdelse.

Det betyder for de administrerede boligorganisationer og RandersBolig, at der er en fælles økonomisk risiko forbundet med brud på persondataforordningen. Det er ikke juridisk muligt at fjerne ansvaret fra den dataansvarlige (boligorganisationen) og alene placere det på databehandleren (RandersBolig). Den dataansvarlige skal sikre sig ved at udstikke regler for behandlingen samt føre kontrol med overholdelsen.

Også derfor er der behov for en databehandleraftale. Og da RandersBolig allerede har en administrationsaftale (forretningsføreroverenskomst), er det naturligt at knytte databehandleraftalen til denne.

Som led i arbejdet med databehandleraftalerne vil der blive indgået underdatabehandleraftaler, hvis RandersBolig videregiver oplysninger til behandling hos tredje-mand som led i administrationsarbejdet.

Derudover vil RandersBolig foranledige, at der bliver indgået en række selvstændige databehandleraftaler mellem de administrerede boligorganisationer og eksterne samarbejdspartnere, som boligorganisationerne har et direkte kundeforhold til – f.eks. YouSee, Blueldea m.fl. Underdatabehandleraftalerne og de øvrige databehandleraftaler vil blive indgået i løbet af foråret 2018 for eksisterende samarbejdspartnere.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder og underskriver databehandleraftalen mellem Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 og RandersBolig.

Bilag vedlagt

- Databehandleraftale mellem Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 og RandersBolig

Referat/Godkendt
KTH orienterede om databehandleraftalen, som blev godkendt og underskrevet.

207. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

MV orienterede om, at der fra BLs side bliver kæmpet ihærdigt mod regeringens udspil vedr. brug af Landsbyggefondens midler til en storstilet ghetto-plan.

208. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

KTH orienterede kort om RandersBoligs årsregnskab for 2017, der er på dagsordenen på RandersBoligs bestyrelsesmøde den 23. april 2018.

Der afholdes valgmøde i BLs 10. kreds onsdag den 11. april 2018 kl. 19.00 på Sabro Kro.

209. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

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

Status på helhedsplan

Der er afholdt planlægningsmøde vedr. det videre forløb mandag den 19. marts 2018 med deltagelse af rådgivere, medarbejdere ved RandersBolig samt bestyrelsen i RAB.

Det videre forløb omfatter dels rådgivernes tilpasning af helhedsplanen til de kriterier, som Landsbyggefonden fremførte på deres besigtigelse i marts 2017, dels en række undersøgelser, der bl.a. skal belyse omfanget af fugt og skimmelsvamp, revner i facader og eventuelle afværgeforanstaltninger m.v.

Derudover afholdes et informationsmøde for beboerne i afdelingen tirsdag den 10. april 2018 kl. 15.00-16.00 i festsalen i Sjællandsgade. Invitationer er udsendt i uge 12.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning.

210. Mødekalender

Bestyrelsesmøder		
Torsdag den 23. august 2018 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 13. december 2018 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde med revisor	Til godkendelse

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Godkendt

Bestyrelsesmødet den 13. december 2018 blev godkendt og mødekalenderen taget til efterretning.

211. Eventuelt**Referat**

Der er opsat en hjertestarter i afdelingen, på Chr. Hauns Allé. MV kontakter LAH for iværksættelse af det medfølgende hjertestarter-kursus.