

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 5. november 2013 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen

Thorkild Westergaard Andersen	(TWA)
Kaj Herholdt Madsen	(KHM)
Elsebeth Andersen	(EA)
Vibeke Leensbak	(VL)
Kristina Poser	(KPO)
Heine Bertelsen	(HBE)
Peter Rosborg	(PR)

Administrationen

Dennis Larsen	(DLA)
Karin Jensen - referent	(KAJ)

265.	Godkendelse af dagsorden	4
266.	Godkendelse af referat.....	4
267.	Revisionsprotokol	5
268.	Driftscentrene.....	5
269.	Fuldmagt til DAB	6
270.	Separat forvaltning – Status for låneoptag.....	7
271.	Likviditetsstatus for Møllevænget & Storgaarden.....	8
272.	Økonomisk analyse af omkostninger for MSBolidg ved udtrædelse af RandersBolidg	9
273.	Udlejningssituationen	10
a	- Status for tomgangslejemål:	10
b	- Afdeling 69 tomgangslejemål:.....	11
274.	Bemyndigelse af formand og næstformand til at søge advokathjælp	12
274a.	Nyt punkt Logo for Møllevænget & Storgaarden.....	12
274b.	Nyt punkt Afholdelse af udgifter i forbindelse med fejladministration.....	13
275.	Bysekretariatet	14
a	- Afrapportering vedr. Bysekretariatets indsats:	14
b	- LUKKET PUNKT	15
276.	Afdelingssager til beslutning	15
a	- Afdeling 57 Budgetoverskridelse	15
276b.	Nyt punkt Strakspåbud fra arbejdstilsynet.....	17
277.	Orienteringer	17
a	- Formandens orientering	17
b	- Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer	18
c	- Nyt fra administrationen.....	19
278.	Aktionsplan.....	20
279.	Fremtidig mødeoversigt.....	20
280.	Eventuelt	21

265. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

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:

- At bestyrelsen godkender dagsorden

Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. e-mail den 29. oktober 2013 til bestyrelsen

Referat/beslutning:

TWA bød alle velkommen.

DLA ønskede et nyt punkt på dagsordenen, da arbejdstilsynet havde været på uanmeldt besøg.

Punktet kom på lige efter punkt 276.

TWA ønskede 2 punkter på dagsordenen nemlig:

Punkt 274a Godkendelse af nyt brevpapir.

Punkt 274b Klarlægning af hvem der betaler tab der skyldes RandersBolig.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

266. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat af møde i bestyrelsen tirsdag den 10. oktober 2013 udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 29. oktober 2013.

Indstilling:

- at bestyrelsen godkender referatet
- at bestyrelsen underskriver det godkendte referat

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

HBE Punkt 260 fra sidste møde, han kunne ikke acceptere at punktet var godkendt, når det ikke var lovligt.

DLA fastholdt at der i sagen var oplyst om hvilken paragraf lånet var godkendt efter. Der er ingen penge i dispositionsfonden, hvilket har været fuldt belyst siden regnskabsaflæggelse i 2013. Konsekvenserne af dette er drøftet løbende med den siddende bestyrelsesformand, formandskabet og der er orienteret i bestyrelsen. Kommunen er løbende orienteret.

Der var herefter en diskussion af lovligheden i punkt 260.

TWA konkluderede at referatet var korrekt refereret og at der blev udarbejdet gode referater. punktet er i denne dagsorden som punkt 276a.

Referatet blev herefter godkendt, rundsendt og underskrevet.

267. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Revisionsprotokollatet blev rundsendt til gennemsyn og bestyrelsen tog det herefter til efterretning.

268. Driftscentrene

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen besluttede på sidste bestyrelsesmøde at arbejde videre med en driftsstruktur på 4 driftscentre samt at tage stilling til pakkerne i driftscentrene når arbejdsgruppen havde noget mere konkret.

En arbejdsgruppe bestående af TWA, KHM, DLA, PB og lokalinspektør Johnni Sørensen er i færd med at udarbejde en struktur for driftscentrene.

Arbejdsgruppen mødes næste gang den 4. november.
Der orienteres om nyt fra arbejdsgruppen på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

TWA orienterede om at der havde været møde i arbejdsgruppen mandag inden mødet.

Det havde ikke været muligt for arbejdsgruppen at finde en brugbar løsning. DLA var fremkommet med nogle "guldkorn" omkring organiseringen og havde anbefalet en ekskursion til DAB for at besigtige et velfungerende driftscenter. Det var derfor besluttet at DLA, TWA og KHM skulle besøge DAB og orienteres om hvorledes driften kunne organiseres både økonomisk og ledelsesmæssigt.

Han orienterede om at DLA ville sørge for at arrangerer turen snarest.

Han forklarede at det var et stort problem at MS bestod af 2600 lejemål fordelt på over 50 afdelinger. Desuden havde nogle afdelinger mange lejemål mens andre var meget små helt ned til 4 lejemål, hvilket gjorde driften umulig at styre. Det stod efterhånden klart at det bliver en kæmpe opgave at finde en retfærdig model.

Dette betød at der måtte sælges ud af særinteresser og der skulle sluges nogle kameler for at få det til at hænge sammen.

Han fastslog at der fortsat arbejdes med 4 driftscentre der skal ledes effektivt og økonomisk.

KHM supplerede med at DLA var kommet med nogle rigtig gode ideer som der kunne arbejdes videre med, da det så sortest ud i arbejdsgruppen.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

269. Fuldmagt til DAB

Sagsfremstilling:

Da der er kommet flere nye medlemmer i bestyrelsen siden der sidst blev udfærdiget en fuldmagt, er det blevet nødvendigt med nye underskrifter på fuldmagten til DAB

Fuldmagten medbringes til underskrift på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen underskriver fuldmagten

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

På foranledning af TWA var Medlems og administrationsaftalen mellem Mølløvænget & Storgaarden og RandersBolig udsendt til medlemmerne inden mødet.

DLA forklarede, at da der ikke forelå en underskrevet administrationsaftale mellem Mølløvænget & Storgaarden og RandersBolig der bemyndigede forretningsføreren til at underskrive, var det besluttet at bemyndige DAB ledelsen direkte.

I RandersBolig var man startet med et stiftelsesdokument, herefter havde man ikke fået underskrevet de underliggende administrationsaftaler mellem boligorganisationerne og RandersBolig.

Når stiftelsesdokumentet udløb, bør man sørge for et klart administrationsgrundlag.

TWA spurgte til hvad fuldmagten bemyndigede til.

DLA Fuldmagten bemyndigede ledelsen i DAB ifølge vedtægtens § 13 stk. 4 til blandt andet at underskrive lånedokumenter tilsammen med 2 bestyrelsesmedlemmer hvoraf den ene skulle være formand eller næstformand.

Der var lagt op til at bemyndige 6 ledende medarbejder i DAB som tegningsberettigede. I praksis ville DLA som daglig ledelse i RandersBolig normalt være den underskrivende part.

TWA konkluderede at medlems og administrationsaftalens bilag 5 var ugyldigt og at det var stiftelsesdokumentet der var gyldigt.

TWA omdelte samarbejdsaftalen mellem RandersBolig og DAB. Han læste op af dokumentet om DABs ansvar.

Bestyrelsen og DLA havde herefter en diskussion om hvilket ansvar DAB havde samt beløbsgrænsen for dette ansvar.

TWA kunne ikke forstå hvorfor der ikke var rettet i aftalens side 4, 2. afsnit vedrørende ansvarsfraskrivelse da man lavede en ny samarbejdsaftale mellem RandersBolig og DAB i juni 2013.

DLA forklarede, at der på det tidspunkt ikke var tale om en revision af selve indholdet i aftalen, der blev kun rettet i opsigelsesvilkår, således aftalen var løbende med et års opsigelse.

TWA ønskede at det blev stadfæstet hvem der har ansvar for hvad og han ville arbejde videre med denne sag.

DLA slog fast at DAB ikke tager ansvar for historikken før DAB overtog ledelsen eller dispositioner foretaget af andre. Fejl begået af DAB dækkes med op til kr. 1.000.000 pr. skade, DAB har tegnet ansvarsforsikring.

Bestyrelsen bad om at få en kort beskrivelse af de personer fuldmagterne skulle udskrives til, hvilket DLA redegjorde for.

En kopi af en fuldmagt sendes til bestyrelsesmedlemmerne med referatet.

Bestyrelsen underskrev herefter fuldmagterne.

270. Separat forvaltning – Status for låneoptag

Sagsfremstilling:

Der har været afholdt ekstraordinære afdelingsmøder med de 22 afdelinger, hvor det er nødvendigt med låneomlægning til eksternt belåning.

Alle afdelinger på nær afdeling 8 har godkendt det eksterne låneoptag, afdelingerne har generelt haft god forståelse for nødvendigheden af dette tiltag.

De afdelinger hvor det har været nødvendigt med huslejestigninger har anerkendt dette.

Twisten med afdeling 8 er sendt til kommunen den 26. september 2013. Administrationen har modtaget tilbagemelding fra kommunen og afventer nu kommunens afgørelse.

Ansøgningerne til kommunen om godkendelse af låneoptaget i afdelingerne er under udarbejdelse og forventes indsendt til kommunen snarest.

Når godkendelserne af låneoptagene foreligger fra kommunen, hjemtages lånene fra et realkreditinstitut.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

KAJ orienterede om at administrationen var i færd med at udfærdige ansøgningerne om godkendelse af låneoptagene hos Randers Kommune. Det forventedes at låneansøgningerne blev sendt til kommunen i løbet af den næste uge.

Twisten med afdeling 8 forventedes afklaret af kommunen i løbet af 2 uger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

271. Likviditetsstatus for Mølevænget & Storgaarden

Sagsfremstilling:

Det er tidligere aftalt, at udviklingen i boligforeningens likviditet skulle følges tæt. Der orienteres om den aktuelle likviditetsstatus.

Som følge af regnskabsskæring netop er passeret, er det ikke relevant at udføre budgetkontrol. Der arbejdes i stedet på regnskabsudarbejdelse.

Det forventes at revisor starter på revision af årsregnskabet den 4. november og er færdig med dette i uge 1 2014.

Bestyrelsen har ordinært bestyrelsesmøde samt møde med revisor tirsdag den 4. februar 2014.

Herefter afholdes der budgetcafé og afdelingsmøderne starter op – datoerne for budgetcaféer og afdelingsmøder kan ses i punkt 279 fremtidig mødeoversigt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Likviditetsstatus pr. 25. oktober 2013

Referat/beslutning:

DLA orienterede om at likviditeten nu var så høj at der ikke var konkursrisiko i boligorganisationen og når lånene bliver hjemtaget vil disse beløb komme oveni likviditetsmæssigt.

TWA foreslog at bestyrelsen fremadrettet ikke længere skulle orienteres om likviditeten, men i stedet fokuserer på budgetopfølgning. Hvis likviditeten falder drastisk skal administrationen orientere bestyrelsen.

TWA rundsendte en oversigt over administrationsbidrag for alle selskaber i RandersBolig opkrævet til RandersBolig og til boligorganisationerne, for perioderne 2011/12, 2012/13 og 2013/14 og gennemgik oversigten.

TWA orienterede om at der var opkrævet ekstra kr. 393 ud over de budgetterede kr. 250. Det betød at der var opkrævet kr. 643 i regnskabsåret 2012/13. En overskridelse på over 1 mio. kr. i forhold til det budgetterede. Han ønskede derfor at DLA kom med en skriftlig redegørelse for denne overskridelse. En væsentlig faktor i overskridelsen var løn til lokalinspektøren der ikke var med i budgettet i 2012/13.

På baggrund af forespørgslen havde administrationen lavet et kort notat der var medbragt på mødet. Notatet gennemgår afvigelser i det ureviderede regnskab for boligforeningen. DLA afleverede notatet til formanden. Det blev aftalt at notatet skulle udsendes sammen med referatet.

Derudover blev udgiften til renholdelse på Reberbanevej 8 drøftet. Der var tale om et højt tal til renhold. Det blev aftalt at administrationen tjekker tal og vender tilbage. Renhold er ikke et problem efter 1. juli 2013, da lejer selv overtager dette.

Der blev herudover spurgt til et forbrug på ca. kr. 50.000.
(Udenfor referat) Dette beløb er boligorganisationens medfinansiering i helhedsplanen i Nordbyen i 2013.

DLA forklarede at det indgik i den økonomiske genopretningsplan at administrationsbidrag skulle opkræves kostægte fra og med 2012/13. Budgettet for 2012/13 var ikke budgetteret kostægte og hertil kom udgiften til lokalinspektøren som heller ikke var i budgetteret.

På den baggrund var der tale om et relativt stort underskud på driften i hovedforeningen.

Da underskud ikke længere er muligt opkræves der i stedet for ekstra administrations bidrag i afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringen om likviditeten til efterretning og var enige om at der fremadrettet ikke længere skulle orienteres om likviditeten, men i stedet fokuserer på budgetopfølgning. Hvis likviditeten falder drastisk skal administrationen orienterer bestyrelsen.

272. Økonomisk analyse af omkostninger for MSBolig ved udtrædelse af RandersBolig

Sagsfremstilling:

Der har løbende været kontakt vedrørende punkt 3 og 5 i kommissoriet. Professor Frank Thinggaards redegørelse imødeses snarest og eftersendes dagsordenen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede indholdet i Frank Thinggaards rapport. Nogen mente at den havde været unødvendig, mens andre mente den var godt lavet og var god at bruge til repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen ønskede at vide om rapporten måtte offentliggøres.

DLA mente at offentliggørelse var en formsag, men det skulle cleses med Frank Thinggaard inden offentliggørelse.

TWA havde fået tilladelse fra Hans Henrik Edlund til, at indsende hans rapport til Randers Amtsavis.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

273. Udlejningssituationen

a - Status for tomgangslejemål:

Sagsfremstilling:

Status for tomgangslejemål. Lejetabet der dækkes af dispositionsfonden udgør for oktober måned kr. 118.076.

Tomgangslejelisten udviser permanent tomgang i afdeling 69.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Oversigt over tomgangslejemål pr. 16. oktober 2013

Referat/beslutning:

Dla redegjorde for at administrationen var i færd med at behandle om det kunne være strukturelle problemstillinger der medførte tomgangene. Kunne det være bestemte afdelinger eller bestemte lejemål der havde problemerne. Der var flow i udlejningerne af tomgangslejemålene, der var rigtig mange nyudlejninger hver måned og de lejemål der var ledige havde generelt stået tomme i kort tid.

Administrationen havde valgt at se på afdeling 69, da det tydede på at der var et strukturelt problem i ungdomsboligerne (se punkt 273b).

Set på landsplan var der da heller ikke et stort antal ledige lejemål i Randers, hvor der ifølge Landsbyggefonden var lige knapt 1% ledige lejemål i oktober. Almene boliger havde generelt fået sværere betingelser. Det tog tid at lejemålene skulle ud i flere udbudsrunder og selv rækkehusene skulle ofte ud i flere udbudsrunder.

Bestyrelsen drøftede herefter antal lejemål i byen, opnoteringssystemet, annoncering og ventelistegebyret.

TWA ønskede at administrationen arbejdede videre med dette.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Afdeling 69 tomgangslejemål:

Sagsfremstilling:

DAB er ved at undersøge mulighederne for at få boligforeningen tilknyttet CIU – Central Indstillings Udvalget – der er en administrativ organisation, der udlejer ungdomsboliger til målgruppen.

Der er forskellige modeller for hvordan denne udlejning kan foregå, og dette drøftes med CIU, så der kan lægges op til en konkret aftale skræddersyet til formålet i den konkrete situation. Administrationen vender tilbage herom.

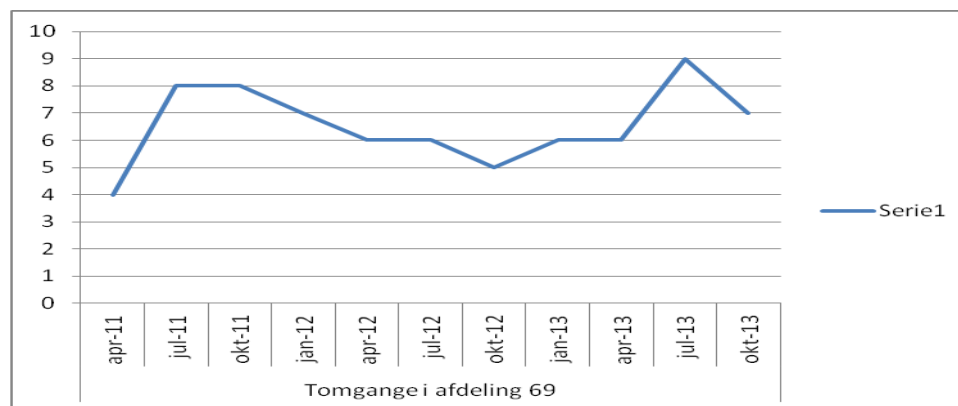
En anden mulighed er at udvide udlejningen til boligsøgende uden for målgruppen, dette vil dog have konsekvenser for boligstøtten og kan have sociale problemer.

Derudover kan man overveje at støtte huslejenedsættelser fra dispositionsfonden.

Administrationen er i færd med at undersøge om der er specifikke årsager til tomgangene i afdeling 69.

Der har dog ikke været den store interesse for ungdomsboliger generelt.

Der suppleres med en mundtlig redegørelse på mødet.



Indstilling:

- At bestyrelsen bemyndiger administrationen til at træffe beslutning vedr. ungdomsboligerne i afdeling 69

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

DLA orienterede om de forskellige tiltag der kunne tages:

kontakt til CIU,

udlejning udenfor målgruppen, her var der statsstøtte til ungdomsboligerne og

dette blev fjernet hvis boligerne blev udlejet uden for målgruppen,

huslejenedsættelser med støtte fra dispositionsfonden,

og konsekvenserne i forbindelse med disse tiltag.

Administrationen vil fremadrettet se på udviklingen i tomgangene, undersøge grundene til tomgangene samt se på om der er tiltag der kan gøres for at udleje ungdomsboligerne.

EA orienterede om at kontanthjælpen nedsættes til SU-takst for unge og at dette kunne have indflydelse på udlejningen.

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til at træffe beslutning vedr. ungdomsboligerne i afdeling 69.

274. Bemyndigelse af formand og næstformand til at søge advokathjælp

Sagsfremstilling:

Formand og næstformand bemyndiges til at søge advokathjælp til rådgivning og løsning af opgaver for organisationsbestyrelsen.
Beløbsramme for budgetår 2013-2014 = 50.000 kr..

Der er ikke budgetteret med udgifter til dette område i budget 2013/14.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter den mulige advokathjælp og træffer beslutning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

EA Orienterede om, at det var muligt at klage via styrelsen, hvis bestyrelsen tvivlede på kommunens afgørelser.

Bestyrelsen havde herefter en kort drøftelse af om det var nødvendigt med udgifter til advokathjælp.

Da der ikke var enighed i bestyrelsen var der afstemning om det stillede forslag.

6 for

1 imod

EA stemte imod forslaget, da hun mente man ville komme til at betale for noget man kunne få gratis via styrelsen.

Bestyrelsen besluttede at bemyndige formand og næstformand til at søge advokathjælp til rådgivning og løsning af opgaver for organisationsbestyrelsen.

Beløbsramme for budgetår 2013-2014 i alt 50.000 kr.

274a. Nyt punkt Logo for Møllevænget & Storgaarden

Sagsfremstilling:

TWA Orienterede om at der var nedsat en arbejdsgruppe fra RandersBoligs bestyrelse. Denne gruppe havde lavet udkast til logoer for samtlige boligorganisationer.

Udkast omdelt med forslag til logo for Møllevænget & Storgaarden.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter om der skal arbejdes videre med det foreslåede logo

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen havde en kort drøftelse af det foreslåede logo, hvor et bestyrelsesmedlem mente, at det var en udradning af RandersBolig.

Da der ikke var enighed i bestyrelsen var der afstemning om arbejdsgruppen skulle arbejde videre med det foreslåede logo.

6 for

1 imod

EA stemte imod forslaget, da hun mente det ville ugradere RandersBolig.

Arbejdsgruppen arbejder videre med det foreslåede logo.

274b. Nyt punkt Afholdelse af udgifter i forbindelse med fejladministration

Sagsfremstilling:

TWA ønskede klarlægning af ansvaret for samt hvem der skulle afholde udgifterne ved fejladministration.

Baggrund for punktet var, at boligbutikken havde udlejet en bolig til en lejer som troede det er tilladt med husdyrhold.

Han ønskede klarlæggelse af hvem der skulle afholde omkostningerne for lejeren.

Han havde hørt, at det var aftalt at omkostninger forårsaget af RandersBolig skulle afholdes af den enkelte boligforening.

Indstilling:

- Ingen

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Der var en længere diskussion af den konkrete sag.

Nogle mente at lejeren var forpligtet til at læse lejekontrakten, hvor det fremgik om der var tilladelse til husdyrhold.

Andre mente, at det var RandersBolig der skulle afholde udgifterne for lejer, da RandersBolig havde tilbudt lejeren et lejemål, hvori der ikke måtte holdes husdyr.

DLA syntes at det var et godt eksempel, idet sagerne aldrig var sort/hvide. I det konkrete eksempel fremgik det flere gange i det udsendte materiale, at man ikke måtte holde hund.

Der kunne fortsat udvikles på det eksisterende it-system i forhold til boligsøgende m.v.. Dette var et prioriteringsspørgsmål.

(uden for referat) Opnoteringen skete ved personlig henvendelse.

RandersBoligs tidligere forretningsgang, var at medarbejderen indtastede direkte i EG-Bolig og dermed skulle huske hvilke afdelinger der må holde husdyr. Forretningsgangen er ændret fremadrettet således at der sker en automatisk udveksling mellem hjemmesiden og EG-Bolig.

Systemet er dog ikke fejlfrit, feks. kan ønskes være indtastet inden en afdelings ændring af feks. husdyrhold m.v..

DLA påpegede afslutningsvis at en lejekontrakt er et juridisk bindende dokument der forudsættes læst af begge parter inden indgåelse.

TWA spurgt til hvem der hæfter for omkostninger ved fejl forårsaget af RandersBolig. Han havde fået at vide at der var en aftale om at Møllelægnet & Storgaarden skulle dække tab forårsaget af RandersBolig.

DLA Det havde været drøftet i regi af RandersBoligs bestyrelse sidste år, hvor holdningen var at udgiften ved tab skulle ligge i regi af boligforeningerne, da holdningen dengang var at eventuelle fejl var begået af boligforeningernes "egne" medarbejdere.

KHM mente at hvis en ansat forårsagede en hændelse kunne det ikke være afdelingen der skulle være ansvarlig for udgiften.

Bestyrelsen havde herefter en drøftelse af hvem der har ansvaret og hvem der afholder udgifterne hvis en medarbejder i RandersBolig laver fejl. Nogen mente at RandersBolig skulle stå inde for omkostningerne. Hvis fejlen var begået af en fra DAB, skulle DAB være ansvarlig for omkostningerne som det fremgik af samarbejdsaftalen mellem RandersBolig og DAB.

EA mente at hvis en inspektør lavede fejl skulle afdelingen betale dette. Fejlen skulle så rettes fremadrettet. Det var vigtigt at bestyrelsen gav deres opbakning til administrationen.

DLA mente, at den ledelsesstil et flertal i bestyrelsen gav udtryk for, udtrykte mistillid til medarbejderne og han ville gøre opmærksom på, at denne ledelsesstil kunne have negativ indflydelse på hele administrationens og boligforeningens egne medarbejders arbejde.

Bestyrelsen besluttede, at DLA skulle lave en skriftlig redegørelse der afklarede hvor ansvaret lå og hvem der afholdt udgifterne, hvis medarbejdere i RandersBolig eller Møllelægnet & Storgaarden lavede fejl.

275. Bysekretariatet

a - Afrapportering vedr. Bysekretariatets indsats:

(Udsat fra sidste møde)

Der har været afsluttende møde i styregruppen for helhedsplanen 2009-2013.

Styregruppen består af repræsentanter fra kommunen, boligorganisationen samt lejerepræsentanter.

Styregruppen har bestyrelsesansvaret for projektet. Projektet har sit eget sekretariat og finansieres primært af landsbyggefondsmidler.

Styregruppen har behandlet regnskabet for helhedsplanen og har godkendt dette.

Kontorchefen orienterer yderligere på mødet.

Materiale til punktet blev omdelt på mødet den 10. oktober 2013.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager regnskabet for Helhedsplanen i Randers Nordby 2009-2013 til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

DLA orienterede om at punktet havde været med på sidste møde, hvor materialet var omdelt.

Det bestyrelsen især skulle se på var revisionserklæringen.

Landsbyggefonden holder skarpt øje med at de uddelte midler bruges korrekt.

Projektreghskabet var tidligere godkendt af styregruppen.

Projektet havde været en succes og der var givet en ny bevilling for perioden 2013-17.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - LUKKET PUNKT**276. Afdelingssager til beslutning****a - Afdeling 57 Budgetoverskridelse****Sagsfremstilling:**

På sidste møde blev det besluttet at bevillige et lån på op til kr. 1.500.000 til afdeling 57 Spindervej 8.

Formanden har ved e-mail den 20. oktober annulleret denne beslutning.

Sagen sættes derfor på til ny behandling.

Indstilling:

- Ingen

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

TWA læste op fra et notat.

"På sidste bestyrelsesmøde den 10. oktober 2013 godkendte bestyrelsen, at afdeling 57 kunne låne 1,5 mio. af andre afdelingers hensættelser.

Jeg er efterfølgende fra anden side blevet bekendt med, at beslutningen var ulovlig.

På mail til Dennis Larsen (DLA) dateret den 19. oktober 2013, anmodede jeg DLA om at bekræfte, at beslutningen var lovlig.

På svar mail fra DLA dateret den 20. oktober 2013 fik jeg oplyst, at beslutningen var ulovlig.

På mail til DLA dateret den 20. oktober 2013 meddelte jeg, at jeg ikke accepterer at bestyrelsen træffer ulovlige beslutninger, og at beslutningen på sidste bestyrelsesmøde den 10. oktober 2013 hermed er annulleret.

I forbindelse med dette punkt, bedes DLA skriftligt over for den siddende bestyrelse redegøre for om beslutningen på det ordinære bestyrelsesmøde onsdag den 9. maj 2012 og det ekstraordinære bestyrelsesmøde mandag den 12. november 2012, hvor det blev besluttet at låne afdeling 57 3,6 mio. af dispositionsfonden på ubestemt tid, er lovlig

Denne beslutning har vitale følger for vor boligforening mange år frem

Jeg vil foreslå, at tilsynet med de almene boliger i Randers Kommune inddrages i løsningen af ovennævnte.”

DLA omdelte en redegørelse for den økonomiske færdiggørelse.

DLA redegjorde for forløbet siden hovedentreprenørens konkurs og de tiltag der blev gjort for at redde byggesagen. Han forklarede at denne byggesag var helt speciel. På mødet den 12. november 2012 stod bestyrelsen reelt overfor valget om de skulle lade byggesagen gå konkurs eller skulle redde den.

VL supplerede, det daværende bestyrelsesflertal frygtede, hvis man accepterede at lade sagen gå konkurs hvad ville der så ske i fremtiden. Der var frygt for renommeet og muligheden for at køre videre. Det var valget mellem ”pest” eller ”kolera”. Bestyrelsen vidste ikke at dispositionsfonden var så langt nede. Dette blev efterfølgende tydeliggjort ved regnskabsaflæggelsen 2013, hvor der blev ryddet op i en lang række forbedringssager der var bogført som mellemværender.

PR bygningen ville tage skade hvis ikke pengene blev bevilligede. Mødet den 12. november 2012 var hasteindkaldt. Håndværkerne ville forlade pladsen hvis vi ikke skaffede pengene.

TWA ønskede en skriftlig redegørelse for de tidligere beslutninger.

HBE var af den opfattelse at administrationen skulle varsko bestyrelsen, hvis de kommer på kant med juraen eller økonomien, da administrationen har pligten og ansvaret for at råde og vejlede bestyrelsen.

DLA fastholdt at der i sagen var oplyst om hvilken paragraf lånet var godkendt efter. Der er ingen penge i dispositionsfonden, hvilket har været fuldt belyst siden regnskabsaflæggelse i 2013. Konsekvenserne af dette er drøftet løbende med den siddende bestyrelsesformand, formandskabet og der er orienteret i bestyrelsen. Kommunen er løbende orienteret.

DLA gjorde opmærksom på at den løsning der blev fremlagt og besluttet på sidste møde var den eneste fremkommelige praktiske løsning han kunne komme med. Han tog derfor forbehold for hvis bestyrelsen ikke længere ønskede at stå ved denne løsning, kunne administrationen ikke færdiggøre sagen.

Bestyrelsen besluttede at sende sagen til afgørelse hos Randers Kommune.

276b. Nyt punkt Strakspåbud fra arbejdstilsynet

Sagsfremstilling:

KAJ orienterede om at arbejdstilsynet havde været på uanmeldt besøg på Stadfeldtsvej 41.

Arbejdstilsynet havde her uddelt strakspåbud om brug af personlige værnemidler ved affaldshåndtering.

Driftsafdelingen har lavet en beregning på hvad det ville koste at indkøbe og benytte værnemidler samt en beregning på midlertidig opstilling af containere.

I østbyen vil den nuværende løsning incl. værnemidler koste ca. kr. 276.000 pa.

Midlertidige containere vil koste ca. kr. 160.000. pa.

I midtbyen vil den nuværende løsning incl. værnemidler koste ca. kr. 138.000 pa.

Midlertidige containere vil koste ca. kr. 46.000. pa.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter mulighederne for affaldshåndteringen og beslutter hvad der skal gøres på kort sigt frem til det ordinære afdelingsmøde

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen besluttede at lukke skakterne og opsætte containere midlertidigt i de berørte afdelinger frem til de ordinære afdelingsmøder.

Afdelingerne skal på de ordinære afdelingsmøder i foråret 2014 beslutte den fremtidige affaldshåndtering.

277. Orienteringer

a - Formandens orientering

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

TWA: Jeg vil anmode om, at vi for at styre pengeforbruget i organisationsbestyrelsen i MS aftaler, at deltagelse i kurser, møder og lignende på MS's regning, godkendes af formand / næstformand eller organisationsbestyrelsen inden tilmelding.

Her tænker jeg på, at vi kan udvælge én person, som deltager frem for hele

organisationsbestyrelsen.

Formålet med deltagelse i kurser, møder og lignende på MS's regning er at det tilfører boligorganisationen en værdi, som kan omsættes til brug for at sikre, at vor boligorganisation til enhver tid ledes mest effektivt.

KPO foreslog at hele bestyrelsen tog stilling til om der skulle deltages i foreslåede kurser, samt at det blev taget op fra gang til gang.

VL mente at bestyrelsen var forpligtede til at dygtiggøre sig og burde deltage når kredsen lavede noget bl.a. for ikke at blive isoleret i kredsen.

HBE mente at det var en god måde at være samme på når alle i bestyrelsen samlet tog af sted.

Bestyrelsen var enige om at hele bestyrelsen diskuterer og træffer beslutning om man tager på kurser fra gang til gang.

TWA orientering om møde med advokat

TWA orientering om møde med Domea

Til disse punkter blev administrationen bedt om at forlade lokalet.

Kontorchefen deltog ikke i resten af mødet.

b - Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer

Sagsfremstilling:

Bestyrelsesmedlemmerne orienterer om sidste nyt af fælles interesse.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

VL Havde modtaget mail fra afdeling 49 vedrørende låste indgangsdøre i afdeling 56. Det var irriterende for bysekretariatet at skulle ud og lukke op når der blev ringet på.

Hun har talt med bysekretariatet om at det ville være godt hvis dørene kunne være åbne til kl. 16.00.

I afdeling 56 var de utrygge ved dem der kommer i parkcafeen og derfor blev døren låst kl. 12.00.

Bestyrelsen aftalte at VL tager henvendelse til afdelingsformanden i afdeling 56 med henblik på at løse dørproblemet.

VL havde set et referat, hvor det fremgik at bestyrelsen havde besluttet at administrationen skulle flytte til nordsiden af åen, for der boede hovedparten af lejerne.

Desuden havde hun hørt at til de møder der var afholdt op til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, havde man ikke ønsket at have alle afdelinger med. Der var dem der var "imod os" og dem der var "med os". Hun følte at hun var en af dem man skulle af med. Og hun fandt det meget ubehageligt med opdelingen i bestyrelsen.

KHM oplyste om at de som deltog i møderne var inviteret af arrangørerne og at andre afdelinger kunne have gjort det samme. Han oplyste ligeledes om at møderne ikke drejede sig om, hvem der var "med os" og hvem der var "imod os".

TWA medgav at han vil arbejde for at der kommer et kontor nord for åen med 10 – 12 medarbejdere. Han ville rigtig gerne se det omtalte referat på næste bestyrelsesmøde.

TWA var inviteret til at deltage i møderne af afdeling 24 og afdeling 7 og mente at det var godt bare et bestyrelsesmedlem var med.

VL ønskede at vide hvorfor der ikke var orienteret om møderne i afdelingerne på bestyrelsesmøderne og om hvem fra bestyrelsen der deltog i disse.

PR kunne følge VL, hvorfor var det ikke hele bestyrelsen der var inviteret med.

KHM mente at kritikken skulle have været fremlagt noget før.

EA og VL mente begge at der var sået tvivl om hvad der arbejdes for i bestyrelsen.

PR mente at der var to lejre i bestyrelsen.

VL læste op af et referat fra afdeling 7 om at organisationsbestyrelsen arbejdede for at flytte nord for broen.

VL ønskede at bestyrelsen fremover arbejdede sammen.

TWA forbeholdt sig retten til at tage til møder uden resten af bestyrelsen.

EA mente at bestyrelsesmedlemmerne burde udtale sig på egne vegne og ikke på organisationsbestyrelsens vegne i emner der ikke var vedtaget af bestyrelsen.

EA Ønskede at vide hvorfor kommunens referat af mødet hos kommunen ikke var lagt på RandersBoligs hjemmeside. Hun undersøger sagen og vender tilbage med punktet.

c - Nyt fra administrationen

Sagsfremstilling:

Kontorchefen orienterer om sidste nyt fra administrationen.

I november afholdes der 2 kurser i "regnskab og budget" og i december afholdes der 2 kurser i "grundkursus for afdelingsbestyrelser".
Kurserne henvender sig til alle boligorganisationerne i RandersBolig.
Kurserne har en varighed på 3 timer og der er plads til 30 personer pr. aften.

Der har været stor interesse for kurserne og disse er nu fuldt besatte.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

KAJ orienterede om at der havde været stor interesse for de kommende kurser både i "regnskab og budget" og "grundkursus for afdelingsbestyrelser".
Det var besluttet at lave et ekstra kursus i "Regnskab og budget" til december.
Kurserne i "regnskab og budget" afholdes den 14. og 21. november samt den 11. december.
Kurserne i "grundkursus for afdelingsbestyrelser" afholdes den 3. og 4. december.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

278. Aktionsplan

Sagsfremstilling:

Forslag fra bestyrelsen om konkrete sager til beslutning samt spørgsmål der kræver udredninger foreslås fastsat og prioriteret ved hjælp af dette redskab.
Aktionsplan medbringes og omdeles på mødet.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen kommer med forslag til aktionsplanen

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog aktionsplanen til efterretning.

279. Fremtidig mødeoversigt

Fremtidige bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den xx januar 2014 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 4. februar 2014 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde med revisor

Fremtidige Repræsentantskabsmøder:

Tirsdag den 18. marts 2014 kl. 17.30

Ordinært
repræsentantskabsmøde

Planlagte budgetcaféer 2014:

Onsdag den 5. februar 2014 kl. 17.00

Uge 11, 10-13 marts 2014 kl. 17.00

Planlagte afdelingsmøder 2014:

Regnskabs- og budgetmøder afholdes i uge 8, 9 og 10 – fra mandag den 17. februar – torsdag den 6. marts 2014

Afdeling: 1-2-7-9-19-24-25-26-41-44-45-46-48-49-57-67-68-69

18 afdelinger i alt

Budgetmøder afholdes i uge 15, 17 og 18 – fra mandag den 7. april 2014 – torsdag den 1. maj 2014

Afdeling: 3-6-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20-21-23-27-28-31-33-34-36-37-41-42-43-47-50-51-52-53-54-56

32 afdelinger i alt

Referat/beslutning:

Bestyrelsen besluttede at afdelingsmøderne skulle fordeles på januar mødet.

(Udenfor referat) Administrationen foreslår at der afholdes ordinært bestyrelsesmøde den 28. januar 2014.

Bestyrelsesmødet den 4. februar 2014 foreslås afholdt som et rent regnskabsmøde med revisor uden andre punkter på dagsordenen.

280. Eventuelt
 Intet.