

Referat fra bestyrelsesmøde

**Onsdag den 18. maj 2016 kl. 17.00**

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



## Mødedeltagere:

<b>Bestyrelsen</b>	Peder Damgaard	(PD)
	Kristian Thorsen	(KT)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Frank Jonsen	(FJ)
	Mesude Eskicioglu	(ME)
<b>Administrationen</b>	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)

## Dagsorden

318.	Godkendelse af dagsorden .....	3
319.	Godkendelse af referater.....	3
320.	Revisionsprotokol.....	3
321.	Mulighed for bankskifte.....	3
322.	Forebyggelse af udsættelser .....	4
323.	Styringsdialog med Randers Kommune 2016.....	5
324.	Principbeslutning om julegaveindkøb til personale .....	6
325.	Status for mulig helhedsplan for afdelingerne 1-9.....	7
326.	Indførelse af halvårlig budgetkontrol.....	8
327.	Nyt fra Team Drift .....	9
328.	Orientering fra formanden .....	9
329.	Orientering fra administrationen .....	9
330.	Fremtidig mødeoversigt.....	10
331.	Eventuelt .....	10

### 318. **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:**

- At bestyrelsen godkender dagsordenen

**Referat/Beslutning:**

**PD bød velkommen til bestyrelsesmødet. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.**

### 319. **Godkendelse af referater**

Referaterne fra bestyrelsesmøderne afholdt den 17. marts 2016, er udsendt til bestyrelsen den 6. april 2016.

I henhold til bestyrelsens beslutning skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet. Den 20. april 2016 havde administrationen ikke modtaget ændringer til de udsendte referater.

Der medbringes et eksemplar af referaterne til bestyrelsesmødet, til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender og underskriver referaterne

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen godkendte og underskrev referaterne.**

### 320. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol fremlægges til orientering. Der er ingen meddelelser i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 321. **Mulighed for bankskifte**

Administrationsselskabet RandersBolig har på bestyrelsesmøde den 26. november 2015 besluttet, at skifte fra Danske Bank/Nordea til Arbejdernes Landsbank (AL). Dette er for at få en bedre aftale omkring renter.

På formandens opfordring forelægges således også spørgsmålet om bankskift for bestyrelsen for Vorup Boligforening af 1945.

Den årlige besparelse for Vorup Boligforening af 1945 forventes at være 50.000 kr.

Eventuel omkostning eller en tabsrisiko i forbindelse med bankskifte samt tabsrisiko ved porteføljeforvaltningens (værdipapirer) overgang til AL indgår ikke i beregningerne. Der er således tale om et groft skøn med forbehold.

Ligeledes gøres opmærksom på, at AL ikke er en SIFI-bank, og hver juridisk enhed er derfor kun garanteret 750.000 kr. af sit indestående.

Bestyrelsen skal overveje tabsrisikoen.

Et eventuelt bankskifte er forbundet med en betydelig arbejdsindsats, og i lyset af dette, kan der ikke defineres en eksakt tidshorison for bankskiftet.

I henhold til RandersBoligs bestyrelsesbeslutning, arbejdes der i øjeblikket på bankskift for RandersBolig samt tre andre boligorganisationer i RandersBolig.

#### **Indstilling:**

- At bestyrelsen vurderer tabsrisiko for boligorganisationen og tager stilling til om Vorup Boligforening af 1945 skal skifte bank

#### **Referat/Beslutning:**

**BMR orienterede om sagen, der er forbundet med en væsentlig administrativ arbejdsindsats. Da der således er andre boligorganisationer i RandersBolig, der allerede har besluttet at skifte bank, forventes det, at Vorup Boligforening tidligst vil kunne skifte bank omkring årsskiftet 2016/17.**

**Bestyrelsen drøftede mulighederne og overvejede tabsrisikoen. Bestyrelsen overvejede sagen nøje, men betragter det som relativt usandsynligt, at Arbejdernes Landsbank går konkurs. Bestyrelsen gav yderligere udtryk for, at det ville være ønskeligt med yderligere informationer om sagen. Bestyrelsen erkendte også, at det er vanskeligt, at forudse eksempelvis rente- og kursniveau ved et fremtidigt bankskifte. Ligesom en beregning af en endnu ukendt renteindtægt ikke vil kaste yderligere lys over sagen.**

**Bestyrelsen stemte om forslaget. Tre bestyrelsesmedlemmer stemte for forslaget, et bestyrelsesmedlem var i mod forslaget, og et bestyrelsesmedlem afstod fra at stemme.**

**Bestyrelsen godkendte således forslaget om bankskifte for Vorup Boligforening af 1945 til Arbejdernes Landsbank ved almindelig stemmeflertal.**

## 322. **Forebyggelse af udsættelser**

Projektansættelsen af den økonomisk boligsociale medarbejder udløber i august 2016.

RandersBoligs bestyrelse besluttede på det seneste bestyrelsesmøde i april, at arbejde med muligheden for at forlænge ansættelsesforholdet.

Administrationen er blevet opmærksom på en mulighed for at ansøge om puljemidler til støtte til en boligsocial økonomisk rådgiver. I givet fald vil dette kunne finansiere en

fortsættelse af Diana Christensens stilling, dog vil der kun være tale om en 2 årig periode.

Modtages der ikke puljemidler til ansættelsesforholdene må bestyrelsen drøfte ønsket om at forsætte det nuværende ansættelsesforhold i en 2-årig periode med en lignende fordelingsnøgle til finansiering af ansættelsen.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen drøfter oplægget samt beslutter, om kontrakten med den boligsociale økonomiske rådgiver skal forlænges med 2 år

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede oplægget og besluttede, at arbejde for, at kontrakten med den boligsociale økonomiske rådgiver skal forlænges med 2 år.**

### 323. **Styringsdialog med Randers Kommune 2016**

I lighed med sidste år, afholdes der styringsdialogmøder med Randers Kommune i år. Mødet er dog flyttet til juni i år, i stedet for afholdelse af mødet i efteråret, som det har været de seneste år.

Mødet afholdes den 14. juni kl. 9.00 i Randers Kommunes lokaler. Tilsynet med almene boliger udsender nærmere dagsorden for mødet, i god tid inden mødedatoen.

Administrationen og boligforeningen er inviteret til at deltage i dialogen, og boligorganisationen kan deltage med to repræsentanter.

Bestyrelsen godkendte proceduren for udarbejdelse af materialet til styringsdialogen sidste år. Som følge af den godkendte procedure, har administrationen udarbejdet en "dokumentationspakke" for boligorganisationen og afdelingen.

Dokumentationspakken består af:

- Styringsrapport for boligorganisationen
- Oplysningsskema for afdelingen
- Revisionsprotokollat
- Årsberetning
- Redegørelse – udarbejdes af Randers Kommune efter afholdes af styringsdialogmødet (referat af mødet)

Styringsrapporten og oplysningsskemaet er sammensat af flere forskellige typer af information, der samlet belyser, hvor godt boligorganisationen lever op til sektorens målsætninger.

Oplysningsskemaet udarbejdes af administrationen i samarbejde med afdelingen. I praksis udsendes oplysningsskemaet til afdelingsbestyrelsen, med anmodning om tilbagemelding. Hvis afdelingsbestyrelsen ønsker det, er der mulighed for at den enkelte afdelingsbestyrelse kan afholde møde med administrationen om udfyldelsen af oplysningsskemaet.

Oplægget til styringsrapporten er vedlagt dagsordenen som bilag til bestyrelsens godkendelse. Tilsynet har fastlagt deadline for indberetning af materialet den 1. maj, hvilket er inden bestyrelsen har haft mulighed for at godkende materialet. Det er

derfor aftalt med tilsynet, at materialet indberettes med forbehold for bestyrelsens godkendelse.

Bestyrelsen har mulighed for at drøfte og indstille emner til dagsordenen, til den kommende styringsdialog med Randers Kommune, på bestyrelsesmødet.

**Det indstilles at bestyrelsen:**

- Drøfter deltagelsen og eventuelle emner til dagsordenen fra boligorganisationen til styringsdialogmødet.
- Godkender oplægget til styringsrapporten for boligorganisationen

**Bilag:**

- Oplæg til styringsrapport for boligorganisationen

**Referat/Beslutning:**

**PD og PEJ deltager i styringsdialogmødet for boligorganisationen. Fra administrationen deltager SKJ og BMR.**

**BMR orienterede om baggrunden for de kritiske nøgletal, der fremgår af side 8 af styringsrapporten.**

**Afdeling 1 er markeret vedr. lejeledighed: Der er tale om en elektronisk fejl i indberetningen af ledige boliger til huslejeregistret. Reelt har der ikke været lejeledighed i afdelingen.**

**Afdeling 11 er markeret vedr. fraflytning: Den store fraflytning i afdelingen skyldes, at afdelingen besluttede at overgå til individuel afregning af vand, hvilket havde store økonomiske konsekvenser for nogle lejere af særligt ungdomsboligerne i afdelingen.**

**Bestyrelsen drøftede oplysningerne om boligorganisationen og afdelingerne, og godkendte styringsrapporten for boligorganisationen, som det var vedlagt dagsordenen.**

**Bestyrelsen havde ingen ønsker om særlige dagordenspunkter til styringsdialogmødet.**

**324. Principbeslutning om julegaveindkøb til personale**

Da det er ved at være tid for bestilling af julegaver til personalet i boligorganisationen fremstilles her en kort oversigt over sidste års beslutninger på området.

Til julen 2015 indkøbtes julegaver til personalet som følger:

38 gaver af 800 kr. pr. stk. til ejendomsfunktionærer samt repræsentantskabet. Bestyrelsen forestod selv indkøbet af julegaverne.

Skattetekniske regler for området gør at julegaveindkøb under 800 kr. pr. ansatte må anbefales. Overskrides denne beløbsgrænse bliver gaverne skattepligtige for de ansatte.

Ligeledes gør det sig gældende, at indkøb af gavekort som julegave må frarådes, da disse betragtes som pengegaver, og derfor er skattepligtige af de fulde beløb.

Dog er der mulighed for at indkøbe julegaver til ansatte op til 1.100 kr. pr. ansat, uden at julegaven bliver skattepligtig, hvis der ikke er indkøbt andre gaver i årets løb til den pågældende.

Administrationen indkøber julegaver til de ansatte, og bestyrelsen har mulighed for at beslutte at julegaveindkøbet til boligforeningen, skal indgå i administrationens indkøbspulje.

Ønsker bestyrelsen at administrationen varetager indkøbene af julegaver til boligorganisationens ansatte fremadrettet, skal bestyrelsen godkende dette.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen principgodkender indkøbet af julegaver til boligorganisationens personale samt repræsentantskab

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen besluttede at forsætte som hidtil. Det principgodkendtes derfor, at bestyrelsen indkøber julegaver til personalet i boligorganisationen samt repræsentantskabet for 800 kr. pr. stk. Bestyrelsen forestår selv indkøbet.**

325. **Status for mulig helhedsplan for afdelingerne 1-9**

Der pågår i øjeblikket arbejde med analyse af boligområdet for afdelingerne 1-9. Dette omhandler blandt andet beboersammensætning og boligernes udformning.

Som besluttet af byggeudvalget er der blevet ansat en arkitekt til udarbejdelse af en vision for området. Det er Pluskontoret A/S arkitekter, der er beliggende i Aarhus, der er blevet valgt til opgaven.

Arkitektens redegørelse skal blive en del af den samlede ansøgning til Landsbyggefonden om en helhedsplan for området.

Det forventes at arkitektens redegørelse samt analysen for boligområdet, kan være afsluttede i det tidlige efterår af 2016.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen ønskede at orientere de øvrige i byggeudvalget om status for helhedsplanen. Administrationen sørger for dette.**

## 326. Indførelse af halvårlig budgetkontrol

Siden 2012 er der sket en betydelig forbedring af økonomistyringen i RandersBolig. Økonomistyringen styrkes nu yderligere med indførelse af en komplet budgetkontrol for afdelingerne midtvejs i regnskabsåret.

I praksis foregår det ved, at Team Økonomi umiddelbart efter den 6. måned i regnskabsåret laver et halvårsregnskab. Hermed menes en gennemgang af det faktiske forbrug på samtlige driftskonti. Herudover laves der et kvalificeret skøn for forbruget på samtlige driftskonti for resten af året og der gives dermed et sagligt bud på årets resultat. Det skal nævnes at forbruget på nogle konti kan fastlægges meget præcist (nettokapitaludgifter, ejendomsskat, renovation, forsikring, ydelser tillægslån, henlæggelser og lignende). Andre er forbrugsrelaterede og sker ud fra første halvårs forbrug samt kendt viden om fremtidigt forbrug.

Budgetkontrollen er som nævnt rettet mod at give et sagligt bud på årets resultat for de respektive afdelinger. I de tilfælde hvor der ses risiko for større underskud vil det være muligt at gribe ind i forbruget på enkelte konti (almindelig vedligeholdelse m.v.) for at undgå eller minimere underskud.

Service målet er, at der senest 5 uger efter udgangen af den 6. måned skal foreligge en færdig budgetkontrol for samtlige afdelinger. Disse kvalitetssikres internt i RandersBolig og udsendes herefter til afdelingsbestyrelserne. Hvor der kan vise sig behov for indgreb sker der en dialog med relevante afdelingsbestyrelser herom. Organisationsbestyrelserne vil blive orienteret i oversigtform om de forventede resultater i afdelingerne.

Team Økonomi er netop nu i gang med at lave de første budgetkontroller. Grundet oplæring og fremrykning af udarbejdelse af forbrugsregnskaber er arbejdet startet noget senere end 1. april. Det er derfor ikke sikkert, at det kan nås at lave budgetkontroller for alle afdelinger i tilstrækkelig god tid til at eventuelle indgreb kan nå få effekt på det forventede resultat.

Videre er der fokus på, at økonomimedarbejderne vægter kvalitet frem for hastighed ved udarbejdelsen af budgetkontrollerne. Derfor er der i første omgang fokuseret på afdelinger med akkumulerede underskud fra tidligere år samt afdelinger hvor der er kendte større økonomiske problemstillinger. Budgetkontrollerne ventes færdige ved udgangen af maj i år og udsendes umiddelbart derefter.

Alle afdelingsbestyrelser bliver orienteret som her og samtidig hermed om der er udarbejdet budgetkontrol for netop deres afdeling.

Afslutningsvis skal det nævnes, at driftskontiene 114, 115, 116, 118 og 119 fortsat gennemgås af inspektøren hver måned, som det er sket siden 2013. Denne procedure vil også fortsætte fremover.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Referat/Beslutning:

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. BMR orienterede om, at der er fokus på kvalitet frem for kvantitet, så der er fokus på de mest udsatte afdelinger og boligorganisationer.**

**Den samlede organisationsbestyrelse ønsker at modtage halvårsregnskaberne for de afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**



327. **Nyt fra Team Drift**

**Markvandring 2016**

Alle afdelinger tilbydes en markvandring, hvor formålet er at ajourføre afdelingens vedligeholdelsesplan, således at der er enighed om vedligeholdelsesbehov og eventuelle ønsker som afdelingsbestyrelsen måtte have til kommende projekter eller vedligeholdelsesopgaver i afdelingen.

Det forventes, at der afholdes markvandring i Vorup Boligforenings afdelinger i perioden fra den 5. september til 15. september 2016.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

328. **Orientering fra formanden**

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**

**PD orienterede om, at der indkaldes til boligkonference den 8. juni 2016, og at der er plads til to deltagere fra boligorganisationen. FJ og PD deltager, og tilmelder sig selv hos administrationen.**

**Det kooperative arrangerer byvandring i uge 21. Der er forsat pladser for de interesserede bestyrelsesmedlemmer.**

329. **Orientering fra administrationen**

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**

**Der er kommet byggeregnskab for renoveringen i afdeling 10 til bestyrelsens godkendelse på næste bestyrelsesmøde.**

**BMR orienterede om, at der arbejdes i administrationen med muligheden for et nyt koncept for afdelingsmøderne. Herunder blandt andet, at der for nuværende er et stort papirforbrug ved udsendelse af regnskaber og budgetter til alle lejere.**

**BMR orienterede også kort om personalsituationen i RandersBolig.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

330. **Fremtidig mødeoversigt**

<b>Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:</b>	
Tirsdag den 6. september 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 1. november 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 17. januar 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor
Tirsdag den 28. marts 2017 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmødet
Tirsdag den 16. maj 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 12. september 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 7. november 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde

<b>Oversigt over andre kommende møder:</b>	
Tirsdag den 28. marts 2017 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde

331. **Eventuelt**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede kort priser for tv i boligorganisationen og hvis man bor privat. Samt hvornår der kommer ny renovationsordning i boligorganisationen.**

**FJ orienterede om, at afdeling 5 har besluttet, selv at vil stå for anvendelsen af det tidligere driftscenter. Afdelingsbestyrelsen vil indkalde til et afdelingsmøde, hvor dette skal drøftes og besluttes. Der ligges op til, at lokalet skal anvendes som gæsteværelse, som afdelingen selv vil stå for udlejningen af.**