

Referat fra ordinært bestyrelsesmøde i Vorup Boligforening af 1945				
Mødedato:	Onsdag den 12. september 2012 kl. 17.00 på Marsvej 1			
Mødedeltagere:				
Bestyrelse	Peder Damgaard (PD)			
	Claus Nerup (CN)			
	Poul Erik Jensen (PEJ)			
	Kristian Thorsen (KT)			
	Helle Lund (HL)			
Administrationen	Dennis Larsen (DLA)			
	Karin Jensen (KAJ)			
	Gert Bach Hølund (GBH)			
Referent:	KAJ			
PUNKT	EMNE:	BESLUTNING:	Ansvarlig:	Deadline:
030.	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	Gert Hølund blev præsenteret som den nye inspektør med det overordnede ansvar for driften. DLA forklarede baggrunden for Gert's deltagelse, i mødet, nemlig at pkt. 038 også ville omhandle et forslag til etablering et driftscenter på Nørresundbyvej, herunder overslag over etableringsomkostninger og et forslag til fremtidig driftsøkonomi for kontoret. Med disse bemærkninger blev dagsordenen godkendt.		
031.	<u>Godkendelse af referat fra mødet den 13.06.2012</u> Til underskrift.	Der var ingen bemærkninger til referatet, som herefter blev rundsendt, underskrevet og godkendt		
032.	<u>Fuldmagt til DAB</u>	DLA redegjorde for, hvorfor en fuldmagt er nødvendig. Der findes ingen underskrevet administrationsaftale		

	Til underskrift.	mellem Vorup Boligforening af 1945 og RandersBolig. Dette medfører, at DAB for at lette processerne bør bemyndiges direkte via en fuldmagt for at kunne underskrive dokumenter såsom tinglysningsattester, økonomiske transaktioner o.a. på vegne af Vorup Boligforening af 1945. Tegningen af boligforeningen foregår stadig som beskrevet i vedtægterne, med formand og en fra bestyrelsen som underskriver sammen med administrationen. Redegørelsen blev taget til efterretning, og fuldmagten blev rundsendt og underskrevet.		
033.	<u>Nyt fra RandersBolig</u> Organisatoriske tiltag. Orientering ved Dennis Larsen	DLA orienterede om at der var sket meget siden sidste møde. Der indføres ny lt pr. 1. oktober - EG-bolig. Organisationen er blevet tilpasset, data er konverteret og der pågår en løbende uddannelse af medarbejderne i forhold til nye opgaver. Den 1. oktober flyttes ind- og udflytningssyn ud lokalt. Ejendomsfunktionærerne der skal varetage disse opgaver er udpegede. I starten vil de for at sikre den bedste overgang blive fulgt tæt af lokalinspektøren. Lokalinspektørerne flytter fysisk ud til driftscentrene sidst på året, eller så snart der er etableret faciliteter til dette. Lokalinspektøren, Søren Andersen Figen, vil være Gert Bach Hølund's forlængede arm, lave tværgående arbejde i afdelinger, have lokal ledelsesfunktion samt have beboerkontakt og kontakt til afdelingsbestyrelser vedrørende renholdelsen mv. Gert Hølund har overordnet ansvaret for driftskonti, den		

		overordnede ledelse af ejendomsfunktionærerne, ansvar for vedligeholdelse og kontakt med afdelingsbestyrelserne. På Marsvej er der afskediget 2 ledende medarbejdere. Dette er sket for, at tilsikre bedre brug af ressourcer og muliggøre et øget fokus på andre dele af forvaltningen. Tekniskchef stilling er nedlagt. Der vil blive ansat en ny medarbejder med en noget anden profil, der vil få opgaver af både teknisk og forvaltningsmæssig karakter. Den nye medarbejder vil også have udadgående opgaver. Teamlederen i forvaltningsteamet er ligeledes afskediget. Hun kom til RandersBolig i en kaotisk periode, hvor hun blev ansat som HR-chef. DAB's analyse viste, at der ikke var behov for en fuldtidsstilling i funktionen som HR-chef. HR-chefen blev derfor omorganiseret til forvalter teamet, her viste der sig at være for stor forskel mellem teamlederens profil og opgaverne. Der vil blive søgt efter en forvalter, enten en ny teamleder eller alternativt en yngre akademiker uden ledelsesansvar. Det ovenstående vil for en periode give øget arbejdsbelastning for det tilbageværende personale. Økonomistyringen er strammet op. Der er fuld fart på, fokus er rettet mod 1. okt. Bestyrelsen var interesseret i om indskuddet fra		
--	--	---	--	--

		selskaberne var tilfredsstillende eller der kan risikere at komme nye overraskelser, og om huset på Marsvej 1 er for stort? DLA beskrev, at hver interessent har indskudt 5 mio.kr. som "tålmodig lånekapital" og 1 mio. kr. i ansvarlig kapital (indskud). Vorups andel indgår forholdsmæssigt i Fælleskontorets andel. Efter en forhandling har det efterfølgende stået klart, at RandersBolig's kassekredit i Danske Bank skulle afvikles. Der er derfor behov for at optage yderligere kreditter til fortsat at sikre likviditeten i RandersBolig. Der arbejdes på dette i forhold til lokale pengeinstitutter. Mht. huset på Marsvej 1 er dette købt meget dyrt. Det har egentligt altid været for stort. De tiltag der nu gøres er at flytte økonomi og sekretariat tættere på boligbutikken og driftsafdelingen, og herefter forsøges det at udleje sydfløjen.		
034.	<u>Nyt om Fælleskontoret</u>	Formanden orienterede om at fælleskontorets informationsmøde havde været et godt møde, mødet gav retningslinjer for det fortsatte arbejde med fusion. Indtrykket var, at det ikke var fordi deltagerne var negative over for forslaget om fusion, men tidspunktet 2013 var nok for tidligt. Herefter var der en drøftelse af, at RandersBoligs renommé bør forbedres inden der kan forventes en sammenlægning i Fælleskontoret, idet mange beboere blander sammenlægning i Fælleskontoret og RandersBolig sammen. Administrationen orienterede på fællesmødet om den økonomiske fordel ved sammenlægning, idet der ikke		

		skal betales moms af ejendomsfunktionærernes arbejde på tværs af afdelinger. Det vil desuden medføre færre bogføringsforviklinger mellem boligforeningerne i Fælleskontoret. Og slutteligt er det mere rationelt med de 4 organisationer samlet. Bestyrelsen i Fælleskontoret vil forberede et fællesmøde efter bestyrelsesmøderne i Gudenå og Andelsbo og RAB af 1874. Bestyrelsen tilsluttede sig, at der arbejdes videre med fusionsplanerne og der var enighed om, at de respektive repræsentanter fremover holdes orienteret om processen.		
035.	<u>SWOT analyse</u> Se bilag.	Udsættes til næste gang.		
036.	<u>Styringsdialog</u> 1. Invitation til dialogmøde med Randers Kommune (bilag). Formand og næstformand er inviteret med til mødet. 2. Styringsrapport (bilag)	DLA orienterede om, at det siden 2010 har været lovfæstet at afholde styringsdialog mellem Kommunen og boligorganisationerne. Randers Kommune har som tilsynskommune bedt Århus kommune om, at lave en rapport om boligorganisationerne i Randers Kommune. De kritiske punkter i rapporten går igen i invitationen fra Randers Kommune. Administrationen medbragte til mødet forslag til den udfyldte styringsrapport, samt et notat med problemstillinger og forslag til løsning af disse. Materialet blev gennemgået og herefter godkendt. Formand, næstformand og kontorchef Dennis Larsen		

		deltager i mødet med Randers Kommune den 29. oktober.		
037.	<u>Information fra driftsafdelingen</u> Se bilag.	Oversigten fra driftsafdelingen viste sig beklageligvis at være noget mangelfuld i forhold til oversigten fra maj, det drejede sig bl.a. om afd. 11, vedrørende tage mv. og afd. 8. Administrationen lovede, at bringe det på plads til næste møde. I forhold til oversigten har afd.1 og 2 begge med renovering af tag, efterisolering af gavle og udskiftning af vinduer, været med på byrådsmøde og er begge blevet godkendt af byrådet. PEJ orienterede om at afd. 7 havde vedtaget, forslag 2, udskiftning af køkkeninventar.	Drift	28.11.12
038.	<u>Udlejning af det tidligere administrationskontor - fortsat fra mødet den 19. juni 2012</u> Dennis Larsen orienterer om den fremtidige situation, herunder: • Udlejningssituationen og økonomien i denne • Hvad betyder det, hvis bygningen skal benyttes som ejendomskontor, både driftsmæssigt og økonomisk	Administrationen orienterede om planer for bygningen. Som tidligere omtalt flyttes syn ud lokalt, og samarbejdet på tværs af afdelinger bør øges m.h.t. den daglige drift. Desuden er der behov for at finde en bygning til driftscentret, som foreslås at komme til at omfatte ca. 1300 boliger i Vorup og A/B Gudenås afdelinger, og administrationskontoret på Nørresundbyvej vurderes at være velegnet til formålet. Gert Hølund orienterede om baggrunden for forslaget. Udover de åbenlyse fordele ved at øge samdrift mellem afdelingerne, er der også en tendens til at arbejdstilsynet har øget tilsyn med velfærdsfaciliteter for ejendomsfunktionærer. De nuværende faciliteter er utidssvarende og skal derfor forbedres. Hvis bygningen skal bruges som driftscenter, vil fællesudgifterne blive fordelt efter antal lejermål. Der er		

		ca. 1300 boliger i Vorup og Gudenå, hvilket medfører at udgiften pr. bolig bliver til at overskue. GBH gennemgik herefter forslag til den fremtidige indretning af bygningen, ud fra det fremsendte bilag. Med et overslag på 1.2 mio. kr. giver det en engangsudgift til ombygning og indretning på 923,- kr. pr. lejemål, og de løbende driftsudgifter vil blive ca. 5-6 kr. pr. bolig pr. måned. Afdelingerne kan afholde udgiften over henlæggelserne, så der kan undgås eksternt låneoptag. Syn vil samlet koste ca. 1.500,- kr. pr flytning. Dette vil blive opkrævet i afdelinger uden viceværter. Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning og besluttede at der skal arbejdes videre med den skitserede plan.		
039.	<u>Evt.</u>	Der var en drøftelse om, hvorvidt multibanen ligger på afd. 5 eller afd. 9 og om det skal være et fælles projekt for alle afd. Undtagen afdeling 10 og 11. Administrationen blev bedt om at undersøge om der må reklameres på multibane eller legeplads. Der blev bedt om at administrationen fremadrettet oplyser planlagte projekter og renoveringsomkostninger til de kommende lejere ved overtagelse af lejemål. Julegaver: repræsentantskab + ejendomsfunk skal have julegaver i lighed med sidste år.	Adm Drift/ boligbutik LH	28.11.12