

Vorup Boligforening af 1945

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 15. maj 2018 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Peder Damgaard (formand)	(PD)
	Frank Jonsen (næstformand)	(FJ)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Kay Skjøtt	(KS)
	Lene Axelsen	(LA)
Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Inge Bahn (referent)	(IBA)
Afbud:	Lene Axelsen	(LA)

Dagsorden	Side
460. Godkendelse af dagsorden	3
461. Godkendelse af referater.....	3
462. Revisionsprotokol	3
463. Budgetkontrol	3
464. Orientering om udlejningssituationen.....	4
465. Økonomisk boligsociale medarbejdere	5
466. Databehandleraftale	5
467. Sammenlægning af afdelinger	6
468. Styringsdialog med Randers Kommune 2018.....	7
469. Orientering fra formanden	8
470. Orientering fra administrationen	9
471. Orientering fra drifts- og projektafdelingen.....	9
472. Kursus for organisationsbestyrelsen.....	9
473. Mødekalender	10
474. Eventuelt	10

460. 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/beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

461. Godkendelse af referater

Referater fra de to bestyrelsesmøder hhv. før og efter repræsentantskabsmødet den 22. marts 2018 er udsendt til bestyrelsen den 26. marts 2018.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referaterne.

Referat/beslutning

Begge referater blev godkendt og underskrevet.

462. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

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

463. Budgetkontrol

Gennemgang af boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. marts 2018.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Budgetkontrol pr. 31.03.18

Referat/beslutning

KTH gennemgik budgetkontrollen pr. 31. marts 2018, som blev taget til efterretning.

464. Orientering om udlejningssituationen

Der orienteres i det følgende om udlejningssituationen det seneste år – dels i Vorup Boligforening af 1945, 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 tre boliger i Vorup Boligforening af 1945, og heraf har de takket ja til én.

Udlejning via eksterne portaler

Randers Bolig 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 Vorup Boligforening af 1945

Det går godt med udlejningen af boligerne i Vorup Boligforening af 1945. Opsagte boliger bliver generelt udlejet som ønsket af fraflytterne og uden tab for boligorganisationen.

Reglen om, at man *skal* svare på et tilbud (såfremt der ikke svares på tre tilbud, sættes medlemskabet automatisk i bero) virker efter hensigten, men da rigtig mange medlemmer svarer nej tak, opfordres medlemmerne til løbende at justere deres boligønsker, således at de kun får tilbudt boliger, som de reelt ønsker.

Der har i kalenderåret 2017 været 71 opsigelser, jf. nedenstående tabel. Tallene er gældende for både interne og eksterne flytninger og giver en flytteprocent på ca. 13%.

Afd. 1	Afd. 2	Afd. 3	Afd. 4	Afd. 5	Afd. 6
7	8	6	7	5	3

Afd. 7	Afd. 8	Afd. 9	Afd. 10	Afd. 11
9	3	5	4	14

I perioden januar til marts 2018 er antallet af opsigelser opgjort til 17.

I regnskabsåret 2016/17 har der ikke været tomgang i Vorup Boligforening af 1945.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

465. Økonomisk boligsociale medarbejdere

RandersBolig har to økonomisk boligsociale medarbejdere; den ene er ansat 37 timer pr. uge under Boligministeriets bevilling indtil 30. september 2020, mens den anden er ansat 20 timer pr. uge indtil 31. august 2018. Sidstnævnte betales af boligorganisationerne, og omkostningerne fordeles på grundlag af lejemålsenheder.

Bestyrelsen i RandersBolig har på møde den 23. april 2018 tilkendegivet sin opbakning til, at ansættelsen på 20 timer pr. uge forlænges, således at den udløber samtidig med ansættelsen under Boligministeriets bevilling den 30. september 2020.

Vorup Boligforening af 1945s andel af omkostningerne udgør p.t. 1.601 kr. pr. måned.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en forlængelse af den økonomisk boligsociale medarbejders ansættelse på 20 timer pr. uge til 30. september 2020.

Referat/beslutning

En forlængelse af den økonomisk boligsociale medarbejders ansættelse på 20 timer pr. uge til 30. september 2020 blev godkendt.

466. Databehandleraftale

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 administrationselskab, 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 tredjemand 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 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 Vorup Boligforening af 1945 og RandersBolig.

Bilag vedlagt

- Databehandleraftale mellem Vorup Boligforening af 1945 og RandersBolig

Referat/beslutning

KTH orienterede om databehandleraftalen, som blev tiltrådt og underskrevet.

Bestyrelsens utilfredshed med et sandsynligt stop for bilagsadgang som følge af den skærpede persondataforordning vil måske kunne imødekommes med mere detaljerede oplysninger i konteringsteksterne.

467. Sammenlægning af afdelinger

Landsbyggefonden gjorde det klart på deres besigtigelse i marts 2018, at tilsagn om støtte til en helhedsplan for afd. 1-9 forudsætter en sammenlægning af disse afdelinger. Enkeltstående afdelinger vil ikke få tildelt støtte.

Sammenlægning af afdelinger kræver godkendelse af de berørte afdelinger og af repræsentantskabet i Vorup Boligforening af 1945. Forud for godkendelsen skal der udarbejdes et samlet budget for de sammenlagte afdelinger, ligesom der skal beregnes en lejeudligning – typisk over en længere periode, dog maks. ti år.

Ved sammenlægningen vælges en ny afdelingsbestyrelse, og der udarbejdes nye, fælles reglementer – eks. forretnings- og husorden. I forbindelse hermed skal der bl.a. tages stilling til, om der skal være en overgangsbestyrelse, hvor stor den fremtidige afdelingsbestyrelse skal være og om sammenlægningen giver anledning til eventuelle vedtægtsændringer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Processen i forbindelse med sammenlægning af afdelinger er omfattende og involverer både beboere, afdelingsbestyrelser og administration;

Til beboerne udsendes et informationsbrev vedr. status på helhedsplanen, den igangværende proces, sammenlægning af afdelinger etc. Udkast udarbejdes til næste bestyrelsesmøde i september 2018.

Herudover afholdes dialogmøder med de involverede afdelingsbestyrelser – bl.a. om udformningen af én afdelingsbestyrelse for de sammenlagte afdelinger og om nye, fælles regler. Dialogmøderne afholdes to-fire gange årligt – første gang den 17. maj 2018.

Sideløbende hermed påbegyndes forberedelserne til den administrative sammenlægning, herunder budgetudarbejdelse og beregning af lejeudligning m.v.

468. Styringsdialog med Randers Kommune 2018

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og Vorup Boligforening af 1945. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der i 2018 afholdes onsdag den 20. juni kl. 9.00-11.00.

Til brug for styringsdialogen er der udarbejdet en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, afdelingsskemaer og regnskabsmateriale m.v. Fristen for indsendelse af dokumentationspakken var den 3. maj 2018.

I 2018 er der implementeret en række ændringer i både styringsrapporten og afdelingsskemaerne; 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 afdelingsskemaerne blev udsendt til og udfyldt af afdelingsbestyrelserne. Grundet ændringen af indhold og omfang af spørgsmål samt den række af data, som nu overføres automatisk,

foreslås proceduren ændret, således at afdelingsskemaerne i stedet udfyldes af RandersBolig.

RandersBolig udarbejder desuden – som i den tidligere godkendte procedure – et udkast til boligorganisationens styringsrapport, der godkendes af organisationsbestyrelsen forud for den endelige indrapportering. Dette er i år sket via mail i april måned.

Indstilling

Det indstilles, at:

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

Bilag vedlagt

- Endelig styringsrapport

Referat/beslutning

Ny procedure for udarbejdelse af materiale blev godkendt, således at RandersBolig fremover udfylder både afdelingsskemaer og styringsrapport.

PD og FJ deltager i styringsdialogmødet, som er fastsat til onsdag den 20. juni 2018 kl. 9.00-11.00.

469. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen, herunder bl.a.;

Dialogmøde vedr. helhedsplan for afd. 1-9

Der afholdes dialogmøde vedr. helhedsplanen for afdelingsbestyrelserne i afd. 1-9 torsdag den 17. maj 2018 kl. 19.00 i festsalen på Bøsbrovej. Invitation omdeles ugen før.

Nybyggeri

Bestyrelsesmedlem KS ønsker muligheden for fremtidigt nybyggeri i Vorup Boligforening af 1945 drøftet.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

PD orienterede om sin deltagelse i valgmødet i april i BLs 10. kreds, hvor der var genvalg til alle opstillede fra boligorganisationerne i Randers.

Der afholdes kredsweekend i BL den 21. og 22. september 2018.

Bestyrelsen har tidligere drøftet, hvorvidt nybyggeri er hensigtsmæssigt sideløbende med en kommende helhedsplan og søgte på baggrund heraf ikke om del i dette års kommunale pulje af midler til nye almene boliger. Emnet bør dog drøftes løbende – både som led i boligorganisationens generelle udvikling og i forbindelse med Kommunens næste pulje om fire år – og gerne i samarbejde med andre boligorganisationer.

470. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

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

Orienteringen blev taget til efterretning.

471. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

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

Markvandring

Hvert år afholdes markvandring i boligorganisationens afdelinger, for derigennem at afstemme og ajourføre vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i de enkelte afdelinger.

Markvandringerne forventes i år afholdt i juni måned.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

472. Kursus for organisationsbestyrelsen

Vedlagt er et oplæg til et fælles kursus for organisationsbestyrelserne i Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå.

Der er lagt op til et kursus over to halve dage (fredag-lørdag) i eget regi, men med en ekstern oplægsholder. Kurset foreslås afholdt i efteråret 2018.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til det foreslåede kursusindhold, program, tid og sted.

Bilag vedlagt

- Oplæg til kursus for organisationsbestyrelsen

Referat/beslutning

Bestyrelsen i A/B Gudenå har tilkendegivet, at den foretrækker kurset afholdt i oktober eller november – og gerne på Hotel Amerika i Hobro. Bestyrelsen i Vorup Boligforening af 1945 tilsluttede sig dette og tilføjede desuden, at den gerne ser vægten lagt på emnerne sammenlægning af afdelinger, helhedsplaner og nybyggeri.

IBA arbejder videre med oplægget på baggrund af tilbagemeldingerne fra såvel A/B Gudenå som Vorup Boligforening af 1945.

473. Mødekalender

Møder 2018	
Tirsdag den 11. september 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 13. november 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/beslutning

Mødekalenderen blev taget til efterretning.

474. Eventuelt

Referat

Punkt vedr. drøftelse af årets julegaver medtages på dagsordenen for næste bestyrelsesmøde i september 2018.