

A/B Andelsbo

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 29. maj 2018 kl. 17.30

Mødested: Driftscentret, Dronningborg Boulevard 91,
8930 Randers NØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Allan Rasmussen (formand)	(AR)
	Jens Ravnborg (næstformand)	(JR)
	Per Munk Andersen	(PA)
	Brian Rytter	(BR)
	Dan Bruun	(DB)
Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Inge Bahn (referent)	(IBA)
Afbud:	Per Munk Andersen	(PA)
	Brian Rytter	(BR)

Dagsorden	Side
322. Godkendelse af dagsorden	3
323. Godkendelse af referater.....	3
324. Revisionsprotokol.....	3
325. Budgetkontrol	3
326. Effektiv drift	4
327. Orientering om udlejningssituationen.....	4
328. Økonomisk boligsociale medarbejdere	5
329. Databehandleraftale	6
330. Styringsdialog med Randers Kommune 2018.....	7
331. Salg af matr. nr. 5aæ beliggende Tjærbyvej 47, 8930 Randers NØ.....	8
332. Orientering fra formanden	9
333. Orientering fra administrationen	9
334. Orientering fra drifts- og projektafdelingen.....	9
335. Retningslinjer vedr. nøglebrikker	10
336. Mødekalender	10
337. Eventuelt	10

322. **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

JR anmodede om at få et ekstra punkt på dagsordenen, omhandlende retningslinjer vedr. nøglebrikker.

Dagsordenen blev herefter godkendt, med tilføjelse af dette punkt som nr. 335.

323. **Godkendelse af referater**

Referater fra de to bestyrelsesmøder hhv. før og efter repræsentantskabsmødet den 13. marts 2018 er udsendt til bestyrelsen den 20. marts 2018.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referaterne.

Referat/Godkendt

Begge referater blev godkendt og underskrevet.

324. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokollen 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.

325. **Budgetkontrol**

Der orienteres om boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. marts 2018.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Budgetkontrol pr. 31.03.18

Referat/Godkendt

Budgetkontrollen pr. 31. marts 2018 blev gennemgået og taget til efterretning.

326. Effektiv drift

RandersBolig vil i de kommende år frem mod 2020 have fokus på effektiv drift i boligorganisationerne, med henblik på at leve op til de krav, der følger af aftalen om effektiviseringer, der er indgået mellem BL og KL.

I den forbindelse gennemføres økonomiske analyser, som skal resultere i konkrete anbefalinger til effektiviseringstiltag.

Analysearbejdet omfatter fem faser; I fase 1 fastlægges baseline, nuværende status og måltal, mens der i fase 2 bl.a. sammenlignes med "best practice" – jf. vedlagte bilag.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Effektiv drift – fase 1 og 2

Referat/Godkendt

KTH orienterede om status på fase 1 og 2 i arbejdet med effektivisering af driften, herunder afdelingernes effektiviseringspotentiale, samt om det videre analysearbejde i fase 3, der skal føre til konkrete handlingsforslag.

Orienteringen blev taget til efterretning.

327. Orientering om udlejningssituationen

Der orienteres i det følgende om udlejningssituationen det seneste år – dels i A/B Andelsbo, 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 to boliger i A/B Andelsbo, og heraf har de takket ja til én.

Udlejning via eksterne portaler

Randers Bolig har gennem det seneste år afprøvet et samarbejde om en studielejningsportal 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 Andelsbo

Det går godt med udlejningen i A/B Andelsbo; der er stor efterspørgsel på boligerne, specielt i Bjellerupparken, og der er ingen genudlejningsproblemer i nogen af afdelingerne.

Der har i 2017 været 47 opsigelser, jf. nedenstående tabel. Tallene er gældende for både interne og eksterne flytninger og giver en flytteprocent på 10%.

Afd. 1	Afd. 2	Afd. 3	Afd. 4	Bjellerup-parken	Afd. 11
3	3	0	0	29	0

Afd. 12	Afd. 13	Afd. 14	Afd. 15	Afd. 16
1	7	2	1	1

Antallet af fraflytninger i Bjellerupparken er rekordlavt i forhold til antallet da man påbegyndte byggeriet i forbindelse med helhedsplanen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning.

328. 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.

A/B Andelsbos andel af omkostningerne udgør p.t. 1.377 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/Godkendt

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

329. Databehandleraftale

Som RandersBolig tidligere har orienteret om, har EU vedtaget en persondataforordning, der er trådt 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 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 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 A/B Andelsbo og RandersBolig.

Bilag vedlagt

- Databehandleraftale mellem A/B Andelsbo og RandersBolig

Referat/Godkendt

KTH orienterede om databehandleraftalen, som blev godkendt og underskrevet.

330. Styringsdialog med Randers Kommune 2018

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og A/B Andelsbo. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der i 2018 afholdes den 1. november kl. 9.00-11.00.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, afdelingsskemaer og regnskabsmateriale m.v. Fristen for indsendelse af dokumentationspakken er den 13. september 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.

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

Bilag vedlagt

- Udkast til styringsrapport

Referat/Godkendt

Proceduren for udarbejdelse af materiale blev godkendt.

IBA gennemgik udkast til styringsrapport for organisationen, som blev godkendt med enkelte tilføjelser – bla. vedr. A/B Andelsbos interesse i nybyggeri.

AR og JR deltager i styringsdialogmødet, som er fastsat til torsdag den 1. november 2018 kl. 9.00-11.00.

331. Salg af matr. nr. 5aæ beliggende Tjærbyvej 47, 8930 Randers NØ

Repræsentantskabet i A/B Andelsbo har på møde den 13. marts 2018 godkendt et frasalg af børnehaven, matr. nr. 5aæ beliggende Tjærbyvej 47 i Randers NØ og samtidig givet bemyndigelse til organisationsbestyrelsen og RandersBolig til at gennemføre salget.

Også Byrådet i Randers Kommune har på møde den 14. maj 2018 godkendt frasalget, under forudsætning af at provenuet fra salget bruges til indfrielse af restgæld i afdelingen.

De to potentielle købere har dog ikke vist yderligere interesse siden deres besigtigelse af grunden og bygningerne i hhv. november 2017 og januar 2018.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Randers Kommunes godkendelse af frasalg

Referat/Godkendt

Der blev på mødet spurgt til grundens størrelse; matr. nr. 5aæ er opgjort til 1.019 m².

Orienteringen blev taget til efterretning.

332. **Orientering fra formanden**

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

AR orienterede om, at der fortsat meldes om mangler i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen i Bjellerupparken. Der er taget kontakt til projektets arkitekt, og en opfølgning afventes.

Den årlige tur til Djurs Sommerland er afholdt med stor tilslutning og succes.

AR deltager i Mølløvænget & Storgaardens næste bestyrelsesmøde med henblik på at fortælle om A/B Andelsbos erfaringer med E-syn.

333. **Orientering fra administrationen**

Der orienteres om nyt fra administrationen, herunder bl.a.;

Afd. 13 – Jadedalen

Formanden for afdelingsbestyrelsen i afd. 13 – Jadedalen har ultimo april 2018 valgt at fratræde med øjeblikkelig virkning. Ny formand vælges på et ekstraordinært afdelingsmøde den 29. maj 2018.

Udgift til projektmateriale

A/B Andelsbos byggeprojekt i Sporbyen blev ikke indstillet i forbindelse med prioriteringen af midler til nye almene boliger i Randers Kommune. Udgiften til det udarbejdede projektmateriale finansieres derfor af dispositionsfonden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

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

Orienteringen blev taget til efterretning.

334. **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 afholdes i år i maj måned.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning.

335. **Retningslinjer vedr. nøglebrikker**

Referat/Godkendt

Bestyrelsen ønsker retningslinjerne for udlevering af nøglebrikker præciseret – herunder hvem der har adgang til at lave dem, hvem de udleveres til, hvad de giver adgang til og evt. hvor længe.

336. **Mødekalender**

Bestyrelsesmøder 2018		
Tirsdag den 25. september 2018 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 27. november 2018 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	Til godkendelse

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødedatoen den 27. november 2018 og tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Godkendt

Mødedatoen den 27. november 2018 blev godkendt og mødekalenderen taget til efterretning.

KTH gjorde dog opmærksom på, at han ikke kan deltage den 27. november.

337. **Eventuelt**

Referat

AR og JR beder om, at bestyrelsesmedlemmerne fremover meddeler på forhånd, hvorvidt de deltager i et bestyrelsesmøde eller ej – også for at der kan tages højde herfor i bestillingen af mad.

Der indkøbes en iPad til DB, der er ny-indtrådt i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen i Vorup BF har ønsket sig et kursus – og gerne i samarbejde med bestyrelserne i A/B Andelsbo, A/B Gudenå og RAB. De to

sidstnævnte har allerede tilkendegivet, at de gerne deltager. Oplæg til kursusindhold og -program blev uddelt på mødet og fremsendes desuden via mail med henblik på en tilbagemelding vedr. A/B Andelsbos ønske om at deltage.