

Vorup Boligforening af 1945

Dagsorden udsendt den 3. september 2018
Referat udsendt den 24. september 2018
BMR

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 11. september 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)
	Berit M. Rudbeck (referent)	(BMR)

Afbud:	LA
---------------	----

Dagsorden	Side
475. Godkendelse af dagsorden	3
476. Godkendelse af referat	3
477. Revisionsprotokol	3
478. Budgetkontrol	4
479. Udvidelse af bevilling til forarbejder i forbindelse med helhedsplanen	4
480. Renoveringsudgift i afd. 4	5
481. Forretningsorden for bestyrelsens arbejde	6
482. Elever i boligorganisationen	6
483. Materiale til afdelingsmøder	7
484. Styringsdialog med Randers Kommune 2018	7
485. Orientering fra formanden	8
486. Orientering fra administrationen	8
487. Orientering fra drifts- og projektafdelingen	9
488. Kursus for organisationsbestyrelsen	10
489. Mødekalender	10
490. Eventuelt	11

475. 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

PD bød velkommen til mødet.

Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

476. Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 15. maj 2018 er udsendt til bestyrelsen den 22. maj 2018.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

Der var ingen bemærkninger til referatet, der blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

477. Revisionsprotokol

Der har været afholdt uanmeldt beholdningseftersyn den 28. august 2018. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger fra revisionen. Med baggrund i den nye procedure på området, udarbejdes der ikke særskilt protokollat, som følge af det uanmeldte beholdningseftersyn, når eftersynet ikke har givet anledning til bemærkninger. Der er derfor ikke tilføjet nye bemærkninger, siden årsafslutningen 2017.

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Revisor har udfærdiget en e-mail, der bekræfter ovenstående. E-mailen blev omdelt til bestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

478. Budgetkontrol

Gennemgang af boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. juni 2018.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol pr. 30.06.18

Referat/Beslutning

KTH orienterede om budgetkontrollen. Han fremhævede blandt andet en budgetafvigelse fordi, der ikke er budgetteret med den faglige klub på konto 511. Der er tilbagebetalt 610.000 kr. Fra RandersBolig i administrationshonorar, og vi forventer derfor et overskud i dette niveau for regnskabsåret 2017/18.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

479. Udvidelse af bevilling til forarbejder i forbindelse med helhedsplanen

Kuben Management oplyser, at der er behov for at udvide bevillingen til forarbejder i forbindelse med helhedsplanen for at kunne gennemføre arbejdet som planlagt.

Den indledende bevilling fra marts 2018 på 1.000.000 kr. til forarbejder er givet på baggrund af prisoverslag. Kuben orienterer om, at den faktiske pris på forarbejderne viser sig at være højere end de estimerede omkostninger, hvorfor der er behov for en ekstra bevilling.

RandersBolig stiller sig tvivlende overfor denne orientering, og vil udfordre rådgiverne på deres beregninger. Der arbejdes således for, at fastholde omkostningerne til forarbejderne under det allerede bevilligede beløb på 1.000.000 kr.

For ikke at bremse arbejdet med helhedsplanen, vil det dog forsat være nødvendigt at indstille til bestyrelsen, at udvide bevillingsrammen med 200.000 kr. Således vil der alt i alt være bevilliget 1.200.000 kr. til forarbejder til en helhedsplan for afdeling 1-9 fra boligorganisationens dispositionsfond, hvis bestyrelsen godkender denne indstilling.

Status i arbejdet med helhedsplanen

Der er afholdt rådgivermøde omkring helhedsplanen 15. august 2018, hvor fremdriften og udviklingen i forarbejdet omkring helhedsplanen er blevet drøftet og koordineret.

Rådgiverne arbejder videre med konkrete planer for tilgængelighedsboliger samt ombygning/sammenlægning af boliger og udtagning af prøver til dokumentation af bygningernes stand.

Det forventes, at der kan indkaldes til byggeudvalgsmøde igen omkring nytår.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender den ekstrabevilling til udarbejdelse af forarbejder til en helhedsplan på 200.000 kr.

Bilag

- Udkast til informationsbrev til beboerne
- Dispositionsfondsprognose

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for, at han finder situationen omkring rådgiverhonorarerne utilfredsstillende. RandersBolig vil gerne samarbejde med de lokale rådgivere, men det skal naturligvis være til en omkostning, der er rimelig. Hvis dette ikke er muligt, må vi undersøge markedet for andre rådgivere.

Næste rådgivermøde omkring helhedsplanen i Vorup er ultimo oktober. Her forventes en afklaring på de undersøgelser/processer, der er sat i gang.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for en sammenlægning af afdelingerne 1-9, og hvorvidt det vil give mening, at arbejde hen i mod en sammenlægning af afdelingerne, også inden en helhedsplan er en realitet.

Bestyrelsen understreger, at det er vigtigt, at der er noget informationsmateriale med til afdelingsmøderne omkring helhedsplanen og mulighederne for sammenlægningen af afdelingerne.

Når informationsbrevet, der var sendt med dagsordenen som bilag, er blevet tjekket igennem for fagtermer, kan det godt sendes ud til beboerne i afdelingerne 1-9.

Bestyrelsen vil gerne holde et dialogmøde med afdelingsbestyrelserne i den nærmeste fremtid.

Bestyrelsen drøftede også mulighederne for anvendelsen af et beboerhus, der kan etableres som en del af helhedsplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte den ekstra bevilling til udarbejdelse af forarbejder til en helhedsplan på 200.000 kr.

480. Renoveringsudgift i afd. 4

Afdeling 4 har tilbage i 2013 haft en udgift på 46.384,10 kr. i forbindelse med en påtænkt renovering af tag og ventilation. Renoveringsprojektet blev imidlertid indstillet som følge af den planlagte helhedsplan.

Udgiften har siden affødt bemærkninger i revisionsprotokollen, hvorfor det foreslås, at lade boligorganisationen betale udgiften via dispositionsfonden, da renoveringen er blevet erstattet af planerne om en helhedsplan for afdelingerne 1-9.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender at betale renoveringsudgiften i afd. 4 via dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

Bilag

- Dispositionsfondsprognose

Referat/Beslutning

PEJ opfordrer til at bestyrelsen agerer ens set i lyset af bestyrelsens beslutning omkring en ønsket bevilling til afdeling 7 for nogle år tilbage. Bestyrelsen drøftede sagen.

Bestyrelsen godkendte at betale renoveringsudgiften i afdeling 4 via dispositionsfonden.

481. Forretningsorden for bestyrelsens arbejde

Det anbefales bestyrelsen, at vedtage en forretningsorden med beskrivelse af bestyrelsens ansvar, beføjelser og pligter m.v. - defineret dels af vedtægter og lovgivning, dels af bestyrelsen selv.

Vedlagt er et udkast til en forretningsorden for bestyrelsens arbejde.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en forretningsorden for bestyrelsens arbejde.

Bilag

- Udkast til forretningsorden for bestyrelsens arbejde

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede oplægget. En forretningsorden er et sæt spilleregler for bestyrelsens arbejde, der kan reguleres efter i tilfælde af uenighed i bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte og underskrev forretningsordenen.

482. Elever i boligorganisationen

RandersBolig orienterer om muligheder og konsekvenser af ansættelse af elever i boligorganisationen. Bestyrelsen bedes drøfte holdningen til ansættelse af elever i organisationen og RandersBolig.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter den principielle holdning til ansættelse af elever i boligorganisationen og RandersBolig.

Bilag

- Orientering fra Arbejdsgivernes Uddannelsesbidrag

Referat/Beslutning

I RandersBoligs bestyrelse er der truffet en beslutning om at man gerne vil ansætte elever. Der er også netop ansat en elev i boligbutikken.

Bestyrelsen drøftede muligheden for at ansætte en elev i Vorup Boligforening af 1945. Principielt ønsker bestyrelsen, at bakke op om sit sociale ansvar, og støtter ansættelsen af elever, både i boligorganisationen og i RandersBolig.

483. Materiale til afdelingsmøder

RandersBolig indfører med virkning fra efteråret 2018 en ny procedure for udsendelse af materiale til afdelingsmøder.

Indkaldelsen omdeles som hidtil til alle beboere, men nu vedlægges en vejledning i at finde alt øvrigt materiale – det vil sige endelig dagsorden samt bilag, regnskab og budget – på RandersBoligs hjemmeside. Materialet vil være tilgængeligt på hjemmesiden senest en uge før et afdelingsmøde.

Såfremt afdelingernes lejere ønsker det, vil materialet i stedet kunne rekvireres i pdf-format ved henvendelse til RandersBolig, hvilket vil fremgå af indkaldelsen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Eksempel på indkaldelse
- Eksempel på vejledning til materialet på hjemmesiden
- Eksempel på vejledning til forslag
- Eksempel på skema til forslag

Referat/Beslutning

KTH orienterede om, at RandersBolig ønsker at skabe en serviceforbedring for alle vores lejere. Medarbejderen, der deltager på afdelingsmøderne, vil altid have nogle enkelte kopier af materialet med til møderne. Materialet bliver liggende på hjemmesiden år efter år. Der vil også være et væsentligt miljøhensyn ved at godkende forslaget.

Bestyrelsen drøftede sagen, og var blandt andet omkring muligheden for forsat at sende materialet til beboere, der er fritaget for modtagelsen af digital post. Ligeledes blev det drøftet, at procedurerne ikke skal indrettes efter mindretallet i afdelingerne. Bestyrelsen bakker derfor op om den nye procedure.

484. Styringsdialog med Randers Kommune 2018

Der blev den 20. juni 2018 afholdt styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og Vorup Boligforening af 1945. Fra sidstnævnte deltog PD og FJ.

På mødets dagsorden var bl.a. boligorganisationens og afdelingernes økonomi, helhedsplan for afd. 1-9 samt effektiv drift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Redegørelse fra styringsdialogmøde

Referat/Beslutning

Boligorganisationens forhold til kommunen har altid været godt. Kommunen vil forsat ikke etablere en fodgænger overgang på Bøsbrovej.

Det drøftedes om der var blevet lavet en aftale med kommunen, hvor der stilles en tolk til rådighed en kortere periode, når der flytter flygtninge ind i afdelingerne. Administrationen vender tilbage herom.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Efterskrift:

Der er etableret en aftale med Randers Kommune omkring tolkebistand, når flygtninge flytter ind i en almen bolig. Her bliver der omkostningsfrit rekvireret en tolk i 5-10 minutter, der sammen med afdelingens ejendomsfunktionær kort kan gennemgå, de væsentligste retningslinjer omkring hvordan man færdes i en almen bolig.

485. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Der har været rundvisning på Scandiagrunderen med Kooperationen. Det var et godt arrangement.

PD har også været til boligkonference inden sommerferien, og så skal han på kredskonference sidst i september.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

486. Orientering fra administrationen

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

Budgetkontrol i afdelingerne

Der er gennemført halvårlig budgetkontrol i afdelingerne pr. 31. marts 2018. Budgetkontrollerne er fremsendt til afdelingsbestyrelserne i maj 2018.

Tilbagebetaling af administrationsbidrag 2017

RandersBoligs repræsentantskab har godkendt selskabets årsregnskab for 2017, herunder tilbagebetaling af administrationsbidrag på i alt godt 7,7 mio. kr. til boligorganisationerne. Vorup Boligforening af 1945s andel udgør 610.551 kr.

Beløbet bogføres som en ekstraordinær indtægt og overføres til arbejdskapitalen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

KTH orienterede om, at der er kredsweekend i BLs kreds 6 og 10 den 21.-22. september 2018.

RandersBoliq har ansat ny lønbogholder. Hun starter den 1. oktober 2018.

Der orienteredes også kort om de igangværende afstemninger i BS2014, der, efter aftale, skal stemme omkring hvorvidt de ønsker at blive i boligorganisationen.

487. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

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

Markvandring

I juni 2018 er der afholdt markvandring i boligorganisationens afdelinger, for derefter at afstemme og ajourføre vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i de enkelte afdelinger.

Det har ikke været muligt at lave en aftale med afdelingsbestyrelsen i afdeling 10 endnu, så her er ikke gennemført markvandring endnu. De øvrige afdelingsbestyrelser, er godt tilfredse med udfaldet af de gennemførte markvandring.

De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2019/20 og i de efterfølgende 10 år, som vist i skemaet nedenfor. Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2018/19.

Generelt er afdelingerne, der egentlig står til at falde i henlæggelser, blevet orienteret om, at de vil bevare status quo på henlæggelserne. Dermed er der ingen afdelinger der falder i deres henlæggelser i praksis, men i stedet konsolideres afdelingernes henlæggelser.

Henlæggelser til drifts- og vedligehold for afdelingerne i Vorup Boligforening af 1945 efter markvandring i juni 2018

Afdeling	Henlæggelser 2018/2019	Henlæggelser 2019/2020	Difference	%
1	637.000	632.000	-5.000	-0,8
2	559.000	561.000	2.000	0,4
3	786.000	825.000	39.000	5,0
4	901.000	911.000	10.000	1,1
5	1.084.000	1.154.000	70.000	6,5
6	969.000	988.000	19.000	2,0
7	828.000	883.000	55.000	6,6
8	1.260.000	1.302.000	42.000	3,3
9	766.000	760.000	-6.000	-0,8
10	281.000			
11	887.000	878.000	-9.000	-1,0
12	65.000	66.000	1.000	1,5
13	765.000	780.000	15.000	2,0

Den forholdsvis høje procentvise stigning i afdeling 5 og 7 skyldes almindelig indeksering af priserne på 2%. Dertil kommer at opsparingen til henholdsvis vedligeholdelse af altaner samt udskiftning af vaskemaskiner i afdeling 5 og malerbehandling af altaner i afdeling 7 er rykket ind i D/V-planerne som en del af det 10-årige gennemsnit.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

488. Kursus for organisationsbestyrelsen

Det fælles kursus for organisationsbestyrelserne i Vorup Boligforening af 1945, A/B Gudenå, A/B Andelsbo og RAB afholdes fredag den 5. oktober til lørdag den 6. oktober 2018 på Hotel Amerika i Hobro.

Ekstern oplægsholder er fra Dansk Selskabs Rådgivning A/S, og temaet for kurset vil være "den strategisk ledende bestyrelse" samt dennes opgaver og ansvar.

Derudover byder BL ind med oplæg, workshops og øvelser omkring strategisk ledelse i almene boligorganisationer.

Der er udsendt et nærmere beskrevet program til alle bestyrelsesmedlemmer.

Prisen for kurset er ca. 7.500 kr. pr. boligorganisation samt ca. 1.525 kr. pr. person for ophold og forplejning (ekskl. drikkevarer)

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Kursusprogram

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

489. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2018-2019		
Tirsdag den 13. november 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 7. februar 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	Godkendt
Tirsdag den 26. marts 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde før repræsentantskabsmøde	Godkendt
Tirsdag den 26. marts 2019 efter rep.møde	Konstituerende bestyrelsesmøde	Godkendt

Øvrige møder 2019		
Uge 9, 10 og 11 2019	Afdelingsmøder	Godkendt
Tirsdag den 26. marts 2019 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	Godkendt

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødedatoerne i foråret 2019 og tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte mødedatoerne.

490.

Eventuelt**Referat/Beslutning**

Bestyrelsen drøftede muligheden for at informere om personlige oplysninger, eksempelvis adresse og telefonnumre, på afdelingsbestyrelserne efter persondataforordningen er trådt i kraft. Administrationen arbejder på en løsning i samarbejde med afdelingsbestyrelserne.

Ordensreglementerne i afdelingerne trænger til at blive opdateret. De bliver derfor sendt til afdelingsbestyrelserne til revidering og godkendelse på forårets afdelingsmøder.

Ligeledes drøftedes muligheden for at lægge alle festsalene på RandersBoligs hjemmeside, eller muligvis på en separat hjemmeside for udlejning af festsale under RandersBoligs hjemmeside.