

Referat fra ordinært organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 21. maj 2019 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)
Berit M. Rudbeck (referent) (BMR)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19
1	Teglvej 20-30	24	847	14	Ankerhusvej 10-56	24	1.049
2	Teglvej 29-35	24	624	15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	942
3	Teglvej 17-27	6	686	16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	941
4	Klostervej 12A -12B Klostervej 14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	546				
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	803				
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1					
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	436				
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	950				
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	829				

Referat

Side

399.	Godkendelse af dagsorden	4
400.	Godkendelse af referater.....	4
401.	Revisionsprotokol.....	4
402.	Styringsdialog med Randers Kommune 2019.....	4
403.	Drøftelse af grøn politik	5
404.	Orientering om udlejningssituationen.....	6
405.	Orientering fra formanden	7
406.	Orientering fra administrationen	7
407.	Orientering fra drifts- og projektafdelingen.....	8
408.	Mødekalender	9
409.	Eventuelt	9

399. **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

AR bød velkommen til mødet. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

400. **Godkendelse af referater**

Referater fra de to bestyrelsesmøder hhv. før og efter repræsentantskabsmødet den 5. marts 2019 er udsendt til bestyrelsen den 19. marts 2019.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referaterne.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte og underskrev referaterne.

401. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

BMR redegjorde for, at der ikke var nye bemærkninger i revisionsprotokollen siden sidste møde, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

402. **Styringsdialog med Randers Kommune 2019**

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 afholdes den 9. oktober 2019 kl. 9.00.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, oplysningsskema fra afdelingerne og regnskabsmateriale m.v.

I henhold til den godkendte procedure, vedlægges et udkast til styringsrapporten for boligorganisationen til bestyrelsens godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at:

- Bestyrelsen godkender udkast til styringsrapport
- Bestyrelsen drøfter sin deltagelse i samt eventuelle emner til styringsdialogmødet med Randers Kommune

Bilag

- Styringsrapport for boligorganisationen 2019

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede og godkendte udkastet til styringsrapporten.

Styringsdialogmødet ønskes afholdt i Klub E i Bjellerupparken.

Det besluttet, at formand og næstformand deltager i styringsdialogmødet, som repræsentanter for boligorganisationen.

Bestyrelsen ønsker, at drøfte mulighederne for nybyggeri samt kommunens planer for vuggestuen i afdeling 10 med kommunen til styringsdialogmødet.

403. Drøftelse af grøn politik

Formanden ønsker, at drøfte bestyrelsens holdning til "den grønne dagsorden" i forhold til boligorganisationen.

Indstilling

Formanden indstiller, at bestyrelsen drøfter emnet

Referat/Beslutning

AR redegjorde for, at han overvejer, om boligorganisationen ikke bør have en grøn politik. Han vil derfor gerne drøfte dette med bestyrelsen, og høre deres holdning hertil.

KTH bakker formanden op i, at der tidligere har været stor fokus på økonomi og renovering i boligorganisationen, hvilket der er kommet rigtig fint styr på. Så tiden kan godt være moden til, at drøfte mulighederne for nye fokusområder og visioner for boligorganisationen.

Bestyrelserne drøfter mulige områder, der kan behandles i lyset af en grøn politik. Det kan være spørgsmål som: "Kan driftscenteret være selvforsynende?", "Kan der barren sættes højere for energirenovering?", "Kan boligorganisationen investere i en vindmølle?" der kan drøftes.

Bestyrelsen beslutter, at de vil arbejde videre på egen hånd, med at lægge en strategi eller vision for, i hvilken retning boligorganisationen skal gå.

404. **Orientering om udlejningssituationen**

Der orienteres i det følgende om udlejningssituationen det seneste år – dels i A/B Andelsbo, dels i RandersBolig generelt;

Digitale kontrakter

Efteråret 2018 har været brugt til at teste og tilrette digitale kontrakter i Andelsbo, som kører 100%. Øvrige selskaber følger i løbet af foråret 2019. Brugen af digitale kontrakter er en klar serviceforbedring; de er sikre, tidsbesparende og miljøressourcebesparende, og samtidig giver det en besparelse på porto.

Anvisningsboliger

§59 aftalen med Randers Kommune er indkørt som en fast del af udlejningsproceduren. I 2018 har Randers Kommune fået tilbudt 12 boliger i Andelsbo under denne ordning. Der er takket ja til 2 af disse tilbud.

Digital kommunikation

RandersBolig arbejder på at flere og flere breve fremsendes digitalt. Derfor har vi kørt kampagne hos lejerne, for at få registreret de oplysninger vi har brug for, for at kunne sende post bl.a. via E-boks. Formålet er en hurtigere og sikrere information til lejerne og medlemmerne.

Messen 2019

Temaet for messen i år har været digital kommunikation, og vi har samtidig synliggjort vores Her&Nu boliger, som der var stor interesse for. Messen gav 61 nye medlemskaber, og 347 deltog i vores vanlige konkurrence om en gavekurv.

Fraflytninger i A/B Andelsbo

I 2018 har der været 62 fraflytninger i Andelsbo mod 56 i 2017. Det giver en fraflytningsprocent på 13,2%.

Udlejningssituationen i A/B Andelsbo (primo april 2019)

I øjeblikket er alle opsagte boliger i A/B Andelsbo genudlejet. Dog med en enkelt undtagelse, som er en 4-værelses bolig i Bjellerupparken, denne er sendt i tilbud.

Det seneste år har genudlejningen gået fint. Der har været efterspørgsel efter boligerne - specielt i Bjellerupparken.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

KTH orienterede om, at det er mere vanskeligt end forventet, at få godt gang i den digitale kommunikation. Der arbejdes blandt andet med, at forbedre den digitale samtykkemodul, der kan blive mere intuitivt at anvende for brugerne. En anden udfordring er de medlemmer, der ikke interagerer med boligorganisationen i hverdagen.

Niveauet for fraflytninger er på niveau med andre boligorganisationer. BMR orienterede om, at det opleves som tiltagende vanskeligt, at genudleje boligerne. Dette er en tendens, der er gældende i alle boligorganisationer. Administrationen holder øje med udviklingen.

Bestyrelsen ønsker at vide, om det er muligt, at registrere hvor mange af flytningerne der er interne. Administrationen undersøger dette.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Efterskrift – Fraflytninger

Af de 62 fraflytninger i 2018 var 9 interne flytninger.

405. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

AR orienterede om, at der i Bjellerupparken afholdes åbent hus og fest i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen i den kommende tid.

Der har været ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 13, med det formål, at vælge en afdelingsbestyrelse. På det ordinære afdelingsmøde i februar blev der ikke valgt en afdelingsbestyrelse. Der blev valgt en afdelingsbestyrelse på det ekstraordinære møde.

406. Orientering fra administrationen

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

A) Budgetkontrol

Der orienteres om boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. marts 2019.

Bilag vedlagt

Budgetkontrol pr. 31.03.19

B) Orientering om huslejeniveau i Bjellerupparken i ledelsesberetningen for 2017/18 regnskabet

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for, at administrationen laver en økonomisk redegørelse blandt andet omkring afdelingernes økonomi efter en fusion af boligorganisationerne. Bestyrelsen drøftede hvorledes afdelingernes økonomi efter en fusion skal formidles til repræsentantskabet og afdelingens beboere. KTH lagde op til omtanke omkring dette, i det der er mange forudsætninger, der påvirker hvordan den enkelte afdelings økonomi er efter en fusion. En væsentlig faktor i dette er de beboerdemokratiske beslutninger omkring afdelingernes budgetter.

KTH redegjorde også for, at det, i forbindelse med beslutningen omkring en fusion, er vigtigt, at tænke mange år frem i tiden. Der kan være behov for investeringer indledningsvist, men der er ingen tvivl om, at der er tale om besparelser i forbindelse med en fusion på sigt.

Bestyrelsen drøftede oplægget til afdelingernes økonomi.

Bestyrelsen drøftede også bemanningen i driften. Dette emne er drøftet på bestyrelsesmødet i november 2018, og det blev aftalt, at administrationen vender tilbage med en skriftlig redegørelse omkring bemanning.

Ligeledes blev det aftalt, at administrationen følger op, omkring arbejdet med registreringen af ejendomsfunktionærernes tid.

- A) KTH redegjorde for budgetkontrollen for boligorganisationen. Der er gået 50% af regnskabsåret pr. 31. marts 2019. Der er overskridelser ift. halvåret på kurser og revision. Overskridelsen på kursus skyldes forsat bestyrelsens deltagelse på kurset i Hobro i starten af regnskabsåret. Overskridelsen på revision skyldes, at regningen netop er blevet betalt for året. Dette udlignes således over det næste halve år, og det forventes, at udgiften overholder det samlede budget for året. I næste måned kommer en udlodning fra RandersBolit i forbindelse med den momsfrie administration. Det forventes dog at være den sidste gang, i det momsfrigtagelsen er ophørt fra januar 2019. Likviditetsoversigten redegjorde for, at der er ca. 7 mio. kr. i overskydende likviditet i boligorganisationen.
- B) KTH redegjorde for, at der er overført nogle midler fra afdelingen til bygge-regnskabet for helhedsplanen, hvorfor beløbet, der fremgår af ledelsesbetretningen fremgår lavere, end det faktisk er.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

407. 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 er afholdt fra den 2. maj til den 16. maj 2019.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

BMR orienterede om, at der er afholdt markvandring i alle afdelinger på nær afdeling 13, da denne er blevet udskudt til den 28. maj 2019.

408. **Mødekalender**

Bestyrelsesmøder 2019		
Tirsdag den 24. september 2019 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 3. december 2019 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 14. januar 2020 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Der kommer også møder i forbindelse med arbejdet med fusionen.

Til repræsentantskabsmødet i RandersBolig deltager formand, næstformand og det længst siddende bestyrelsesmedlem, som er PA.

409. **Eventuelt**

Referat/Beslutning

Ingen emner drøftet.