

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra ordinært bestyrelsesmøde

tirsdag den 5. marts 2013 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Kurt Helge Andersen	(KHA)
	Vibeke Leensbak	(VL)
	Elsebeth Andersen	(EA)
	Birthe Skov Jensen	(BSJ)
	Peter Rosborg	(PR)
	Kaj Madsen	(KM)
Administrationen	Esther Pedersen	(EP)
	Dennis Larsen	(DLA)
	Karin Jensen - referent	(KAJ)

Dagsorden

Side

166.	Godkendelse af dagsorden	3
167.	Godkendelse af referat.....	3
168.	Revisionsprotokol.....	3
169.	Likviditetsstatus Møllevænget & Storgaarden.....	4
170.	Opfølgende styringsdialogmøde.....	5
171.	Repræsentantskabsmøde 19. marts 2013.....	6
172.	Orienteringer	7
a.	Formandens orientering	7
b.	Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer	8
c.	Nyt fra administrationen.....	8
173.	Øvrige sager	9
174.	Fremtidig mødeoversigt.....	9

166. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

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:

- At bestyrelsen godkender dagsordenen

Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. mail 26. februar 2013 til bestyrelsen

Referat/beslutning:

Formanden startede med at byde velkommen. Og spurgte til om der var nogen der havde yderligere punkter til dagsordenen.

KM ønskede at genoptage diskussionen om brug af lydfil på bestyrelsesmøderne.

KHA meddelte at det kom på under orienteringspunktet 173.

Herefter blev dagsordenen godkendt.

167. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Som bilag til dagsordenen er vedlagt referat af møde i bestyrelsen tirsdag den 5. februar 2013.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Bilag vedlagt:

- Referat fra ordinært bestyrelsesmøde den 5. februar 2013

Referat/beslutning:

KM ønskede ikke at godkende referatet, problemstillingen mente han var den samme som ved forrige referat, som var at referaterne ikke var i overensstemmelse med mødets indhold. KM indvilligede i at skrive "set" på referatet.

KHA redegjorde for, at administrationen har forklaret grunden til de sene udsendelser af referaterne. Underskriften er udtryk for at man har set referatet.

Herefter blev referat godkendt rundsendt og underskrevet.

168. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Revisionsprotokollen for sidste regnskabsår var behandlet på bestyrelsesmøder i december og februar sammen med årsregnskabet for 2011/12. Protokollen blev herefter rundsendt og underskrevet.

169. Likviditetsstatus Mølevænget & Storgaarden**Sagsfremstilling:**

Det er tidligere blevet aftalt, at udviklingen i boligforeningens likviditet skulle følges tæt. Kontorchef Dennis Larsen orienterer om den aktuelle likviditetsstatus.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Likviditetsoversigt for Mølevænget & Storgaarden

Referat/beslutning:

DLA redegjorde for status for hjemtagelse af kreditforeningslån i afdeling 56. BRF Kredit havde tidligere krævet en 100% kommune garanti, som var det kommunen gik ud fra i sin forberedelse til politisk behandling. I sidste øjeblik gik BRF ned på et krav på 89%, formodentligt på grund af en revurdering af bygningens værdi, men DLA kendte ikke den eksakte begrundelse. RandersBolig er ikke direkte involveret i kommunikationen mellem BRF og kommunen. Kommunen har stillet lånegarantien ved behandling i byrådet, den 18. februar 2013. BRF har iværksat tinglysning af den kommunale lånegaranti. Der er en forventning om at pengene udbetales fra BRF Kredit indenfor 1-2 uger.

Herefter gennemgik DLA den udsendte likviditetsoversigt, hvor status var at likviditeten var lav og der blev trukket på kassekredit. Det vil der blive ændret på når lånet i afdeling 56 kommer hjem, da der så ikke længere vil være brug for kassekredit.

PR Ønskede at vide om administrationen fortsat ønskede at benytte BRF Kredit.

Til dette svarede DLA, at der ikke er taget stilling til hvad der gøres næste gang. Sagen har været meget alvorlig for boligforeningen og dette vil blive taget med i fremtidige betragtninger.

Det ligger fast at der ikke fremover vil blive hjemtaget lån med renteswap, og i øvrigt er politikken i DAB, at der optages fastforrentede lån med løbetid på levetiden for forbedringen. Dette er den tryggeste finansiering for beboerne, da man her kan forudsige lånets fremtidige påvirkning af lejen.

Afdelingerne vil fremadrettet blive orienterede om optagelse af realkreditlån og byggeregnskaber. Der bør i øvrigt nedsættes byggeudvalg i større sager.

KHA Orienterede om at han har kendskab til at der har været ført prøvesager om bankernes vildledende rådgivning ved udlån med renteswap i Tyskland, bankerne har tabt disse sager. Desuden kunne han fortælle at bankerne i Danmark har været nødsagede til at lave aftalerne om, når de har været truede af sagsanlæg.

KHA varslede derfor et initiativ om at finde en rådgiver, der kunne tage sagerne med renteswap op overfor bankerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

170. Opfølgende styringsdialogmøde

Der er tilgået indkaldelse fra kommunen til opfølgende dialogmøde med henblik på, at følge op, på efterårets styringsdialog. Endvidere er der modtaget skrivelse fra kommunen om at der skal forventes påbud om separat forvaltning. Af skrivelsen fremgår det endvidere, at boligforeningen er sat under skærpet tilsyn.

Det opfølgende møde afholdes mandag den 4. marts 2013. Formanden og kontorchefen orienterer om mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter henvendelsen vedrørende separat formueforvaltning.

Bilag vedlagt:

- Separat forvaltning

Referat/beslutning:

KHA orienterede om at formandskabet og administrationen havde været til opfølgende dialogmøde hos Randers Kommune.

Der var 6 punkter på dagsordenen og de blev alle gennemgåede.

1. Kommunen ønskede bekræftelse på at administrationsbygningen på Spindervej var udlejet.
Dette blev bekræftet. Det blev desuden bekræftet at boligorganisationen fremover vil opkræve kostægte administrationsbidrag.
2. Kommunen udtrykte støtte til den af ledelsen udarbejdede økonomiske genopretningsplan.
Der blev aftalt en budgetopfølgning til sommer.
3. Der er 5 afdelinger med renteswap og DLA konstaterede at der ikke var handlemuligheder pt. ift. til disse lån. Der følges op ift. lånenes eventuelle konvertering, når renten er steget til ca. 4 – 5%.
KHA ønskede at forfølge sagerne på et passende tidspunkt.
4. Udlejningsvanskeligheder, her havde kommunen særlig opmærksomhed på afdeling 24 og 69.

I Møllevænget & Storgaarden er der pt. 39 boliger i tomgang. 22 lejligheder der har været i tomgang længe og 17 er nytilkomne. Dette var markant lavere end sidste år.

Der var en drøftelse af problemstillingerne omkring tomgangsboliger. DLA redegjorde for, hvordan man kan nedsætte lejen via dispositionsfonden i problemramte lejemål.

Der var endvidere en drøftelse omkring markedsføringstiltag. Boligportalen er kontaktet og vil sandsynligvis være en platform, tomgangslejemål fremover kan annonceres på. DLA understregede vigtigheden af, at være specifik i valgene af tiltag, så det efterfølgende kan ses hvad der virker og ikke virker. Der er ikke mange penge til markedsføring. DAB's udlejningschef har lavet et oplæg over tiltag, som tidligere er behandlet, og som der arbejdes videre efter.

KHA Randersmessen gav god feed-back, det har kostet hvad der svarer til et års markedsføring. KHA udtrykte ros til den udarbejdede reklamefilm, og bad om at den lægges på nettet.

KM anførte at udgiften skal sammenholdes med hvad det koster at have tomgange. Er tilhænger af annoncering i onsdagsavisen.

KHA RandersBoligs hjemmeside fungerer nu. Hjemmesiden er linket til kommunens hjemmeside.

Birthe foreslog at der blev lavet en skrivelse om problematikkerne vedrørende indkomne opkald og hjemmesiden. Der arbejdes videre med dette.

5. Afdeling 56, finansieringen er ved at være på plads.

6. Afdeling 57, driftsstart er revideret til 1. august 2013, økonomien i forhold til afslutningen af projektet forventes at give nogle udfordringer, idet der kan være en fordyrelse af byggelånsrenter, pga. den periode projektet har ligget stille. Der arbejdes videre med sagen.

KHA Orienterede om at kommunen har fremsendt varsel om etablering af separat forvaltning imellem afdelingerne. DLA supplerede med at kommunen har givet administrationen 6 uger til at svare på, hvorledes den separate forvaltning fremover håndteres.

KHA sammenfattede redegørelsen med at kommunen havde udtrykt tillid til ledelsen og til at der bliver taget hånd om problemerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Spørgsmålet vedrørende separat forvaltning tages op igen på næste ordinære bestyrelsesmøde.

171. Repræsentantskabsmøde 19. marts 2013

Sagsfremstilling:

Repræsentantskabsmødet er fastsat til tirsdag den 19. marts 2013 kl. 17.30 på hotel Scandic Kongens Ege og indkaldelser er udsendt den 14. februar 2013.

Indstilling:

- At bestyrelsen kommer med input til formanden til den skriftlige beretning
- At bestyrelsen drøfter status på kandidater
- At bestyrelsen drøfter eventuelle forslag til dagsordenen
 - Af forslag er tidligere besluttet: Forslag om ny revisor
 - Ændring af budget for indeværende år med opkrævning til arbejdskapitalen
- At bestyrelsen drøfter andre emner

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

KHA Orienterede om at der bliver en skriftlig og en mundtlig beretning fra bestyrelsen, og han indstillede til enighed om, at beretningen handler om visioner og ikke petitesseer. Der var opbakning til dette. Den skriftlige beretning bliver lavet i den kommende uge.

Søren Madsen fra BL bliver indstillet til dirigent på mødet.

Best mødes kl. 16.30 med Søren Madsen og administrationen til en sidste orientering inden mødet.

Søren Madsen måtte sidste år afvise forslag og ønsker at forslagsstilleren hører om det i forvejen.

Der er indkommet et forslag om udtrædelse af RandersBolig. Bestyrelsen stille forslag om ændring af indeværende års budget, vedrørende opkrævning til arbejdskapitalen, kr. 154,- pr. lejemålsenhed.

På nuværende tidspunkt er der 4 kandidater til bestyrelsen og 2 suppleanter.

KHA har kontaktet en mulig kandidat, der vil overveje at gå ind i bestyrelsen.

VL Vil kontakte en hun mener vil være en god kandidat.

Der var en drøftelse af konsekvenserne ved en eventuel udtræden af RandersBolig. EP spurgte om det var muligt at vælge DAB. KHA anførte at på baggrund af kommunens udmeldinger var der ingen tvivl om at tilsynet ville skride ind og sætte RandersBolig ind som administrator.

Til forslaget om ny revision, der var forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at indgå en aftale med en ny revisor. Den klare melding må være at den nuværende bestyrelse ikke er tryk ved den nuværende revision.

172. Orienteringer

a. Formandens orientering

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Intet til referat.

b. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer**Sagsfremstilling:**

Bestyrelsesmedlemmerne orienterer om sidste nyt af fælles interesse.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Intet til referat.

c. Nyt fra administrationen**Sagsfremstilling:**

Kontorchefen orienterer om sidste nyt fra administrationen.

Aktionsplanen for MSBolig omdeles på mødet.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

DLA Orienterede om status for administrationen. Medarbejderne er godt i gang med at tilvænne sig til de nye opgaver.

Der har været et meget stort pres på økonomi afdelingen med over 150 afdelinger der har fået lavet regnskaber, den fælles skæring for hele porteføljen medfører en meget stor spidsbelastning.

På forvaltningssiden er der ansat 2 forvaltningskonsulenter. Den ene er i sit første rigtige akademiker job den anden har siddet med forvaltningsopgaver i sit tidligere job. Forvaltningskonsulenterne er blevet portefølje opdelt.

Desuden er vores kontorelev kommet til forvaltningen.

I praksis vil der fortsat blive kørt et tæt parløb, men det er planen at forvaltningskonsulenterne på sigt skal overtage flere af sagerne, også omkring de tungere emner.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

173. Øvrige sager

Status for afdelingsmøder.

Der er pt. afholdt 23 møder i afdelingerne om det kommende års budget. Indtil nu har alle afdelingsmøder valgt at tiltræde budgettet, med undtagelse af afdeling 24.

Administrationen redegør yderligere for status på mødet.

Den 6. marts er der planlagt budgetcafé for de resterende 26 afdelinger.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter orienteringen og aftaler eventuelle justeringer inden afholdelse af de resterende afdelingsmøder.

Referat/beslutning:

DLA omdelte en oversigt over de afdelinger der har godkendt budgetterne for 2013/14.

Afdeling 24 har ikke godkendt budgettet pga. fejl i budgettet.

Bestyrelsen drøftede de allerede afholdte afdelingsmøder.

Der har været nogen kritik af RandersBolig og at det er svært at komme igennem på telefon. De fleste afdelingsmøder har dog været afholdt uden nævneværdig kritik.

173b lydfiler

KHA Orienterede om at hans holdning var, at forretningsordenen for den nye bestyrelse bør tilrettelægges når den nye bestyrelse er valgt. Dette forslag blev vedtaget.

174. Fremtidig mødeoversigt

Oversigt over kommende møder:	
Tirsdag den 19. marts 2013 kl. 17.30	Repræsentantskabsmøde
Forslag til ny mødeplan for bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 26. marts 2013 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde (konstituering)
Tirsdag den 4. juni 2013 kl. kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 3. september 2013 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 10. december 2013 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde med revisor
	(kan evt. flyttes)
Planlagt budgetcaféer:	
Onsdag den 6. marts 2013 kl. 17.00 på Marsvej 1, 8960 Randers SØ	

Afdelingsmøder 2013:**Budgetmøder afholdes i****uge 14 og 15 – fra onsdag den 3. april 2013 – torsdag den 11. april 2013**

Afdeling: 6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-20-23-28-31-33-34-36-37-42-47-50-51-52-53-54-56

26 afdelinger i alt

Referat/beslutning:

Til repræsentantskabsmødet mødes Bestyrelsen kl. 16.30.

Ok til møde den 26 marts 2013 kl. 17.

Den nye bestyrelse tager stilling til de fremtidige møder.

175.**Eventuelt**

KM ønskede at der ved fraflytningssyn blev noteret om, der i det enkelte lejemål var tilknyttet en parabolantenne og hvad der skulle gøres med antennen.

DLA orienterede om at enten kan antennen fjernes eller den nye indflytter kan overtage den, det kan besluttet på et afdelingsmøde vedrørende vedligeholdelsesreglement for afdelingen.

Vibeke Leens borte.