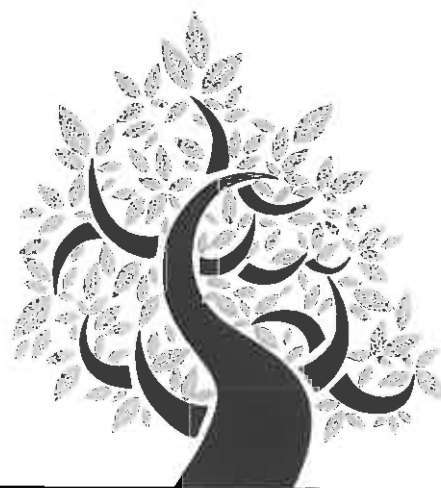


Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 5. september 2012 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)
	Karin El Arabi	(KEA)
	Peter Rosborg	(PR)
	Kaj Madsen	(KM)
	Esther Pedersen (indtrådt 01.09.2012)	(EP)

Afbud: Karin El Arabi (udtrådt af organisationsbestyrelsen)

Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Karin Jensen - referent	(KAJ)
	Peer Blom	(PFB)

Dagsorden	Side
107. Godkendelse af dagsorden	4
108. Godkendelse af referat.....	4
109. Revisionsprotokol.....	4
110. Orientering fra RandersBolig om status for organisatoriske tiltag mv.....	5
a. Organisatoriske tiltag.....	5
b. Opfølgning på organisationsanalyse fra BL.....	7
c. Udflytning af synsopgaver	7
111. Opkvalificering af afdelingsbestyrelser	8
112. Mailliste for afdelingsbestyrelser	9
113. Økonomi.....	10
a. Likviditet og status.....	10
b. Likviditet og råderet.....	10
114. Ejendomsskatter – status	11
115. Reberbanevej – opfølgning	12
116. Afdeling 14 – Godkendelse af lån til gårdprojekt.....	12
117. IT udstyr – Stadfeldtsvej 49.....	13
118. Afdeling 57 – Spindervej	13
a. Statusopgørelse:.....	13
b. Etablering af byggeudvalg:.....	14

119.	TV-aftaler	14
120.	APV og tilfredshedsundersøgelse	15
121.	Dialogmøde – Randers Kommune / MSBolit	15
122.	Forsikringsforhold.....	16
123.	Udlejningssituationen	17
a.	Fraflytninger:	17
b.	Afdeling 40 Stemannsgade 3, 3 stk. boliger opført 2001.	18
c.	Afdeling 56 Flyvervej 5 – højhuset 32 boliger	18
124.	Julegaver/kalendere til afdelingsbestyrelser	19
125.	Fuldmagt til DAB	19
126.	Kredsweekendkonference 5. – 6. oktober 2012.....	20
127.	Diverse fra Forvaltningen	20
128.	Fremtidig mødeoversigt.....	21
129.	Eventuelt.....	21

107. 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 onsdag den 29. august 2012 til bestyrelsen

Referat/beslutning:

KH startede med at byde velkommen og orienterede herefter om Karin El Arabis udtræden af bestyrelsen og Karins begrundelse herfor. Herefter bød han velkommen til Esther der som 1. suppleant overtager Karins plads i bestyrelsen. Slutteligt blev administrationens deltagere præsenteret.

Dagsordenen og udsendelsen af denne blev godkendt uden bemærkninger.

108. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Som bilag til dagsordenen er vedlagt referat af mødet i bestyrelsen onsdag den 9. maj 2012.

Referatet er fremlagt og underskrevet på bestyrelsesseminaret den 11. maj 2012 og efterfølgende fremsendt pr. mail den 14. maj 2012 til bestyrelsen.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen godkender referatet

Bilag vedlagt:

- Referat fra bestyrelsesmødet 09.05.2012

Referat/beslutning:

Referatet var tidligere blevet godkendt og underskrevet på bestyrelsesseminariet den 11.05.2012.

Der blev spurgt til punkt vedrørende ledige boliger. Dette behandles under pkt. 123.

109. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering. Der er intet nyt til dette møde.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Revisionsprotokollen blev rundsendt og skrevet under. Protokollen blev godkendt uden bemærkninger.

110. Orientering fra RandersBolig om status for organisatoriske tiltag mv.**a. Organisatoriske tiltag****Sagsfremstilling:**

Organisatoriske tiltag. Mundtlig orientering ved Dennis Larsen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Dia orienterede om status for organisatoriske tiltag og startede med, at forhøre sig om alle havde modtaget orienteringen fra 3. september 2012, idet orienteringen ville tage udgangspunkt i denne skrivelse.

Der bliver p.t. brugt rigtig mange kræfter på omorganisering og oplæring i nye funktioner for medarbejderne. Implementeringen af nyt IT-system EG-Bolig er gået i gang med de indledende faser.

Som led i opfølgningen på "juniplanen", er to ledende medarbejdere, nemlig Teknisk Chef og teamleder forvaltning, blevet opsagt. Dette er sket for at tilstræbe en bedre brug af ressourcerne, således der kan fokuseres på andre områder. Der er desuden sket en justering af stillingerne i sekretariat, hvor en medarbejder er opsagt pr. 31.12.2012, og stillingen nedlagt.

Teknisk chef stillinger er nedlagt, og der vil i stedet for blive ansat en ny medarbejder med en anden profil, der vil få opgaver af mere forvaltningsmæssig karakter. Denne medarbejder vil dog også have udadgående funktioner og aftenmøder, så den samlede mødebelastning pr. medarbejder skulle ikke blive højere.

Teamlederen i forvaltningsteamet kom til RandersBolig i en kaotisk periode, hvor hun blev ansat som HR-chef. DAB's analyse viste, at der som HR-chef hverken var behov for en fuldtidsstilling, eller ressourcer til dette i organisationen. Teamlederen blev derfor forsøgt omplaceret til forvaltningsteamet, her viste der sig at være for stort forskel mellem teamlederens profil og opgaverne.

Der vil nu blive søgt efter en afløser, enten en ny teamleder eller en yngre forvaltningskonsulent uden ledelsesansvar, dette kunne være en yngre akademiker med en stærk forvaltningsmæssig profil. Ovenstående dispositioner vil for en periode give øget arbejdsbelastning for det tilbageværende personale.

Bestyrelsen drøftede redegørelsen, og det blev anført at EG-bolig tidligere er brugt af Randers Egnens Boligforening og Fælleskontoret, så derfor er forventningen, at der er flere medarbejdere der har kendskab til det. Der kan derfor håbes på en hurtigere implementering. Dla slog fast, at EG-bolig i det hele taget er et bedre administrationssystem end KTP. Det må forventes at der fortsat skal ske løbende organisationsomlægninger efter implementering af EG-bolig. Medarbejderne skal uddannes og der vil fortsat skulle ske mindre omrokninger af medarbejdere i forbindelse med skift af funktioner.

Der var en forespørgsel fra bestyrelsen, om der var risiko for at det bliver dyrere med de nye ansættelser. Dla redegjorde for, at der tværtimod bliver tale om en samlet besparelse ved omlægningen, da der vil blive søgt efter væsentlig billigere medarbejdere. Bestyrelsen var betænkelig ved risikoen for at skabe uro blandt personalet ved de fortsatte justeringer af bemanningen, og Dla redegjorde for, at der i en periode fortsat vil være tale om en del "organisatorisk stress", da der er tale om en større genopretning af RandersBolig. DAB er hyret til en genopretning af organisationen, herunder ledelse, indførelse af forretningsgange og procedurer på alle områder. Men det er først hen ad vejen blevet klart for DAB, hvor stort problemet er for RandersBolig. Der var en drøftelse af, hvor lang tid det vil tage, og Dla redegjorde for, at en omfattende genopretning godt kan tage op til 3 år at få indført, inden organisationen er på ret køl.

Der blev endvidere ytret en vis bekymring over, at det fortsat kan være svært at komme i kontakt med administrationen i det daglige. Dla redegjorde for, at der har været en række problemer vedr. telefonsystemet p.g.a. den tekniske opsætning. Problemet skal løses, og der arbejdes videre med dette.

Som det sidste punkt i redegørelsen nævnte Dla, at synsopgaven pr. 1. oktober flyttes ud lokalt, med heraf følgende ændringer i forretningsgangene. Dette vil bl.a. frigøre ledelsesmæssige ressourcer for inspektørernes vedkommende, som målrettes bedre service på andre områder.

KHA opsummerede drøftelserne med at nævne, at han havde tiltro til, at DAB er de bedste til den omfattende opgave, og at organisationen har sat sit renommé ind på det. KHA slog fast at DAB har meldt ærligt ud hele vejen igennem, og har rettet op alle de steder der er blevet mødt problemer. DAB står for solid drift, og der er tiltro til ledelsen. Man kunne ikke have forudset hvor mange problemer der egentlig er blevet skabt i RandersBolig, og hvor omfattende en indsats der egentlig er behov for. Der var enighed om at det ikke længere nytter at grave i fortiden, og at det hele nok går i orden på sigt.

KHA overvejede, om ikke revisionen burde have været mere kritisk. Nu kommer dialogmøderne, og der må forventes kritik, baseret på tilsynsrapporten. Det skal være

en fælles opgave at redegøre for de allerede gennemførte forbedringer, men også at signalere at tingene vil tage tid.

Afslutningsvis blev det nye initiativ med indstillinger til dagsordenen rost, det er godt med uddybende sagsfremstillinger.

Bestyrelsen besluttede herefter at tage redegørelsen til efterretning med de ovenfor nævnte bemærkninger.

b. Opfølgning på organisationsanalyse fra BL

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmødet den 28. marts 2012 under punkt 086 blev det besluttet, at konklusionsdelen samt anbefalinger i rapport fra organisationsanalysen skulle lægges på nettet, når bestyrelsen for RandersBolig og Virksomhedsnævnet i organisationen havde godkendt den. Bestyrelsen for RandersBolig har efterfølgende besluttet, at konklusioner fra rapporten skal sammenskrives.

Siden BL rapporten blev udfærdiget er der sket meget i RandersBolig og rapporten er derfor ikke tidssvarende.

Administrationen anbefaler derfor, at der udarbejdes en generel orientering om status for boligorganisationerne i RandersBolig, som afløsning for BL's organisationsrapport.

Indstilling:

- Det indstilles således at BL rapportens konklusioner henlægges

Bilag:

- Ingen

Referat/beslutning:

Indstillingen blev tiltrådt.

Bestyrelsen ønsker alle konklusioner vedr. Møllevænget & Storgaarden tilgængelige på forlangende – dvs. ved konkrete henvendelser.

c. Udflytning af synsopgaver

Sagsfremstilling:

Der er tidligere udsendt informationsmails omhandlende organisationsomlægninger i RandersBolig. Bl.a. arbejder RandersBolig på at udflytte flere driftsopgaver – hvoraf synsopgaver er den mest omfattende.

Der arbejdes generelt i RandersBolig på procedurer og kurser for de medarbejdere, der skal stå for disse opgaver.

På mødet orienteres om status på sagen, og der redegøres nærmere for konsekvenserne for MSBolig af inspektør Peer Blom og kontorchef Dennis Larsen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Der medbringes bilag med oversigt over afdelingerne på mødet

Referat/beslutning:

Der er nogen bekymring vedr. kompetencen hos de medarbejdere der kommer til at foretage synene i afdelingerne, om servicen forringes, kommer der ekstra udgifter, hvem har ansvar for opgaverne og om der kan opstå problemer med forsikringen i forhold til ejendomsfunktionærernes kompetencer.

Administrationen redegjorde for, at der pt. arbejdes for at flytte synene ud til afdelingerne. Kompetencer flyttes fra Marsvej til afdelingerne, desuden bliver det en nøje udvalgt skare der kommer til at syne, og inspektørerne vil være der som ledere for ejendomsfunktionærerne.

I forhold til tidligere, vil antallet af centre skæres fra 4 til 3 driftscentre, til gengæld øges bemandingen i centrene til 5 eller 7 mand.

Ejendomsfunktionærerne har været på uddannelse i syn af lejligheder, indflytnings-syn, udlevering af nøgler mm. og inspektøren vil følge op fra start, men der er tale om en opkvalificering af ejendomsfunktionærerne, og de vil derfor komme til at varetage synsopgaverne selvstændigt, når procedurerne er kørt ind.

Bestyrelsen drøftede oplægget, og konsekvenserne for ressourcerne. Inspektør Peer Blom redegjorde for, at der nogle steder er nedlagt skakte, hvilket medfører arbejdsomlægninger og frigørelse af timer. Disse ressourcer bør være med til at muliggøre, at udflytningen af synene sker så "smertefrit" som muligt. Det er desuden meningen, at man i højere grad skal hjælpe hinanden på tværs af afdelingerne, hvilket fremmer optimeringen af ressourcerne. Der vil selvfølgelig være en tæt overvågning af opgavehåndteringen i starten, så både lokalinspektøren og inspektøren vil samle op på hvad der måtte være.

Dennis Larsen slog fast at det er inspektør Peer Blom der har det overordnede ansvar for driften, og herudover kører lokalinspektør Johnni Sørensen som inspektør ressource i hele boligforeningen. D.v.s. at Johnni er Peers forlængede arm i driftscentre i det daglige.

Dia redegjorde for, at tankegangen bag konceptet er, at styrke organisationen i driften i en sådan grad, at inspektøren på Marsvej (Peer Blom) i højere grad kan få tid til at varetage driftsøkonomien, udarbejde langsigtede vedligeholdelsesplaner, ledelse af ejendomsfunktionærer og kontakt til beboerdemokraterne.

Formanden takkede for orienteringen og slog fast, at dette for så vidt er et rent orienteringspunkt. Det er administrationen der bestemmer strukturen for driften.

111. Opkvalificering af afdelingsbestyrelser

Sagsfremstilling:

Der er mange nye formænd og medlemmer, som blev valgt i februar uden at blive indført i, hvilke opgaver de har.

Administrationen redegør for de tanker og tiltag der arbejdes med.

Pt. arbejdes der på, at lave kursus eller temadage for afdelingsbestyrelserne indenfor økonomi og ansvar i beboerdemokratiet.

Indstilling;

- Bestyrelsen opfordres til at byde ind med ideer og behov

Bilag:

- Ingen

Referat/beslutning:

Der er principielt 2 muligheder det kan gribes an på, enten kurser i for en mindre kreds, hvor man går i dybden med forskellige emner. Man kan også vælge et bredere forum - temamøder, drøftelser og udveksling af synspunkter på et mere overordnet niveau. DLA orienterede om evaluering fra weekendkursus i Randers Boligforening af 1940, hvor der har været forskellige kurser i udlæjningsregler, klagesager, ansvar og opgavefordeling og økonomi for afdelings-bestyrelserne. Her ønskede flest afdelingsbestyrelser at få kurser i henholdsvis kompetencefordeling og økonomi.

Bestyrelsen drøftede sagen og udtrykte ønske om en temaaften om afdelingsbestyrelsens kompetencer og en anden aften med økonomi/budget. Tema aftenerne ønskes afholdt i efteråret med følgende prioritering:

1. Afdelingsbestyrelsens kompetencer,
2. Økonomi/budget. Afholdes før budgetcaféen.

Der afholdes en budgetcafé før budgetmøderne starter.

Kurset vedrørende kompetencefordeling afholdes første gang for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer, derefter kun for nye medlemmer.

Der afholdes et formandsmøde inden jul, hvor emnerne f.eks. kunne være, klargøring til budgetmøder eller et dirigentkursus. Formanden bad bestyrelsesmedlemmerne byde ind med emner til formandsmødet.

Bestyrelsen opfordrede til, at der fremadrettet tilrettelægges kurser for nye bestyrelsesmedlemmer.

112. Mailliste for afdelingsbestyrelser

Sagsfremstilling:

Der er behov for en opdateret mailliste til brug for løbende orienteringer.

Indstilling;

- At der tages stilling til om der skal udarbejdes en mailliste, som "offentliggør" kontaktinformationer på alle afdelingsbestyrelser. Oplysningerne holdes dog internt i regi af valgte beboerdemokrater.

Bilag:

- Ingen

Referat/beslutning:

Der udarbejdes udkast til mailliste til formandsmødet der afholdes inden jul. Der undersøges det, hvem der vil være med på listen.

KHA bad om en intern bestyrelsesliste over organisationsbestyrelsen.

113. Økonomi**a. Likviditet og status****Sagsfremstilling:**

Økonomisk status udarbejdet af Team Økonomi.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Balance pr 23. august 2012

Referat/beslutning:

DLA gennemgik bilaget.

Konto 511, Personaleudgifter var ikke budgetteret, men der er et forbrug på 114.000,00. Udgifter til revision bogføres senere, da det bliver opgjort ved regnskabs-skæringen. Konto 541, ekstraordinære udgifter på 252.000 som ikke var budgetteret. Renteindtægter og udgifter afstemmes ved regnskabsskæringen og det kan medføre væsentlige udsving i resultatopgørelsen.

Underskud på ml 600.000 – 1.000.000 er det billede der tegnes nu og der vil kunne ske udsving i begge retninger.

b. Likviditet og råderet**Sagsfremstilling:**

Der har i M/S henover forår og sommer 2012 været likviditetsvanskeligheder i boligforeningen. Vanskelighederne skyldes manglende hjemtagelse af lån i større forbedrings og byggesager, først og fremmest finansiering af byggeriet på Flyvervej. Der udestår et lån på kr. 37. mill. fra BRF Kredit, som har afventet en afklaring mellem BRF Kredit og Landsbyggefonden af fordelingen af forpligtelserne. Der orienteres nærmere om dette forhold på mødet.

Likviditetsvanskelighederne har i praksis udmøntet sig i, at administrationen i løbet af forår og sommer 2012, har måttet blokere for råderetsprojekter i nogle tilfælde i afdelingerne. Flere afdelinger har således ikke haft tilstrækkelige midler "i kassen", til

at kunne gennemføre allerede vedtagne råderetsprojekter og andre moderniseringer. Problemerne har givet anledning til spørgsmål fra flere afdelingsbestyrelser. Der orienteres nærmere om dette forhold på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Dla redegjorde for, at det er kassekreditter i banken, der i en periode har holdt boligforeningen likvid. Der er dog en obligations beholdning på 15 mio. kr. som man har ønsket at undgå at sælge hvis muligt, i længden kan dette dog ikke betale sig.

Der burde have været etableret byggekredit fra starten af byggeriet i afd. 56, Flyvervej 5, i stedet er der trukket på foreningens midler, hvilket har medført en belastning af likviditeten. Havde der været en byggekredit og været lavet et regnskab ville det have set godt nok ud likviditetsmæssigt. Lånet på 37 mill ved BRF kredit, som skal afslutte sagen, forventes frigivet i nærmeste fremtid.

På baggrund af et stort træk på likviditeten konstaterede KHA, at der er behov for større opsparinger i afdelingerne til at modstå 'chok'.

114. Ejendomsskatter – status

Sagsfremstilling:

Dennis Larsen orienterer om status, herunder dialog med Rafn & Søn.

Vi er kontaktet fra Rafn & Søn om de kan være behjælpelige med udredning og indsendelse af sager til vurderingsankenævnet lave udredning?

Sagerne skal anlægges inden 1/1-2013.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager stilling til om der skal anlægges yderligere klagesager

Bilag vedlagt:

- Behandlede sager af Revisionsinstituttet
- Beregning af årlige besparelser i vundne sager

Referat/beslutning:

Dla redegjorde for, at DAB har erfaret at Rafn & søn har indgået en underhåndsaftale om at aftalen med addecu, således at der skal betales selv om det oprindeligt var no cure no pay.

Bestyrelsen drøftede sagen, og besluttede at give administrationen mandat til at arbejde videre med sagerne og træffe afgørelse om sagerne skal forfølges. Både med hensyn til om ejendoms-skattesagerne skal oprettes og hvilket firma der skal tage sig af det.

Der ønskes en tilbagemelding på ovenstående til bestyrelsen på det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 11.10.2012

115. Reberbanevej – opfølgning

Sagsfremstilling:

Orientering ved Dennis Larsen.

Der har hen over sommeren været dialog med ejendomsmægleren om mulighederne for salg eller udlejning.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Ingen

Referat/beslutning:

DLA redegjorde for hvorledes sagen forholder sig, vi har været tæt på at have en lejer, men der er endnu ikke sket noget, så vi er atter på bar bund m.h.t. udlejningen. Den årlige leje var endda nedsat til blot at kunne dække de årlige udgifter.

En anden mulighed er at sælge bygningen. Her vil det være nødvendigt at gå meget langt ned i pris i bedste fald omkring 4 mio.kr., og bygningen har kostet 6 mio. kr. og har et lån på 3,4 mio. kr.

Bestyrelsen mener at evt. salg kan vente på at prisen på bygningen stiger, og det bliver formentligt for dyrt at bruge bygningen som driftscenter, men det kan der kigges nærmere på.

Bestyrelsen gav tilsagn til, at der satses på udlejning.

116. Afdeling 14 – Godkendelse af lån til gårdprojekt

Sagsfremstilling:

Afdelingen søger om lån til finansiering af gårdprojekt.

Finansieringen der søges om, er et 10 årigt lån fra dispositionsfonden i MSBolit på 160.000,00 kr. med en fast årlig ydelse på 18.100,00 kr.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender, at der ydes et lån på kr. 160.000,00 fra dispositionsfonden

Bilag vedlagt:

- Ændring af finansiering af gårdsprojekt

Referat/beslutning:

EA var inhabil og deltog derfor ikke i beslutningen.

Der blev spurgt til om der er rente på lånet, det er der og den udgør 1,30% p.a.

Ansøgningen blev godkendt.

117. IT udstyr – Stadfeldtsvej 49

Sagsfremstilling:

I forbindelse med ombygningen af de tidligere butikker på Stadfeldtsvej 49 til velfærdsfaciliteter for områdets ejendomsfunktionærer, lovede den tidligere ledelse i RandersBolig at udgifterne til it-udstyr og it-forbindelse, ville blive afholdt af RandersBolig. Grundet de økonomiske forhold i RandersBolig, er RandersBolig ikke i stand til at opfylde den tidligere ledelses udmelding.

Det er desuden, med den nye struktur i Randersbolig, blevet nødvendigt med yderligere to it-arbejdspladser.

Afdelingerne i Østbyen (afd. 6, 7, 9, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 og 21) ansøger derfor om et tilskud på kr. 51.758,47 til dækning af ovenstående poster.

Saldoen på Møllevænget og Storgaardens arbejdskapital var den 30.09.2011 kr. 5.334.011.

Indstilling:

- At bestyrelsen bevilger kr. 51.758,47 til afd. 6, 7, 9, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 og 21 fra arbejdskapitalen

Bilag vedlagt:

- Ansøgning om tilskud til nyt IT-udstyr m.m. fra Stadfeldtsvej 49

Referat/beslutning:

DLA redegjorde for, hvorfor det var nødvendigt at ændre indstillingen fra at bevillige lånet, til et afslag. Dette begrundes i, at det efter at dagsordenen er blevet udarbejdet, er blevet tydeligt at arbejdskapitalen er i bund, og der forventes et underskud på driften i boligforeningen.

Ansøgningen afslås.

118. Afdeling 57 – Spindervej

a. Statusopgørelse:

Møllevænget-Storgården afd. 57 – opførelse af 24 familieboliger på Spindervej.
Status pr. 23.08.2012:

Finansiering for færdiggørelse af byggeriet efter totalentreprenørkonkurs er nu på plads og byggelån genåbnet.

Accepter og garantistillelser fra nye entreprenører (fagentrepriser) er modtaget.

Genoptagelse af betonelementmontage planlagt til uge 35.

Derefter en pause i elementmontage på ca 2 uger og derefter monteres de sidste betonelementer (afventer klargøring af de sidste elementer og ledig kapacitet til montage).

De øvrige entreprenører er anmodet om en drøftelse af ny tidsplan for færdiggørelse. RandersBolig er åben for en positiv dialog herom på baggrund af den lange forsinkelse. Men der håbes på en aflevering ultimo marts 2013. Så snart den endelig tidsplan med estimeret tidspunkt for aflevering foreligger, fremsendes orientering til organisationsbestyrelsen.

Den 28.08.2012 havde advokaten endnu ikke givet tilbagemelding om status på frigivelse af totalentreprenørgarantien fra Tryg på ca. 4.4 mill. kr.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Økonomioversigt med aktuel status over byggeriet

Referat/beslutning:

Taget til efterretning

b.

Etablering af byggeudvalg:

Organisationsbestyrelsen anmodes om udpegning af min. 2 personer som medlemmer af nyt byggeudvalg, der på bestyrelsens vegne får til opgave at følge projektet tæt. I de gamle sagsdokumenter er ingen navne nævnt tidligere. Dette bør drøftes yderligere på det ekstraordinære bestyrelsesmøde i oktober.

Indstilling:

- At bestyrelsen nedsætter et byggeudvalg på min. 2 personer

Bilag:

- Ingen

Referat/beslutning:

PR og KM ønsker at deltage i et byggeudvalg. De blev begge valgt. Begge ytrede ønske om en orientering vedr. byggeudvalgsarbejde.

Uden for referat: Peter Madsen har senere haft møde med byggeudvalget og orienteret dem om hvad arbejdet i byggeudvalget går ud på.

119.

TV-aftaler

Sagsfremstilling:

Oversigt med status over afdelingernes TV-aftaler vedlagt. Karin Jensen orienterer.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Oversigt over TV-aftaler

Referat/beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

120. APV og tilfredshedsundersøgelse**Sagsfremstilling:**

Der er lavet en APV for viceværter i foråret 2012. Ud fra APV'en blev der af arbejdsmiljøudvalget påbegyndt en oversigt over handlingsplaner. Arbejdet er imidlertid gået i stå p.g.a. situationen i RandersBolig og der har ikke været møder i arbejdsmiljøudvalget siden.

Kva den nye struktur er der udpeget en tovholder fra RandersBolig, der vil følge op på undersøgelsen fra april 2012, og udfærdige en rapport.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Foreløbig handlingsplansoversigt

Referat/beslutning:

Punktet blev udsat til næste ordinære bestyrelsesmøde. KHA anmodede om at der evt. arbejdes videre med handleplanen.

Administrationen kigger på udkastet til handlingsplan og prøver at skabe overblik over sagen til næste ordinære bestyrelsesmøde, og vil her komme med overvejelser til den videre proces.

121. Dialogmøde – Randers Kommune / MSBolig**Sagsfremstilling:**

Siden 2010 har der skullet afholdes dialogmøder med tilsynskommunen om boligforeningens forhold og afdelingernes tilstand. Møderne skal omhandle en drøftelse omkring boligforeningens og afdelingernes økonomi, vedligeholdelses-tilstand, beboerdemokrati og de boligsociale forhold mv.

Der er nu tilgået en indkaldelse fra kommunen med invitation til møde, samt forslag til dagsorden. (Kommunens indkaldelse med dagsorden vedlægges).

Punkterne i kommunens oplæg til dagsorden udspringer af en regnskabsanalyse, udarbejdet af Århus Kommune for Randers Kommune, som blev udgivet juni 2012. I rapporten opsummeres en række kritiske bemærkninger fra revisionen og fra tilsynet, baseret på en gennemgang af nøgletal og saldi for afdelinger og boligorganisation.

Vedrørende de anførte kritiske punkter er der mange af disse, der er rettet mod RandersBolig, og administrationsorganisationens procedurer for økonomistyring af

både den løbende drift, samt procedurer ved økonomihåndteringen i større sager i afdelingerne.

Men der er også en række spørgsmål der er rettet mere direkte mod afdelingerne, i form af lejetab, underskud, udlæjningsproblemer, henlæggelser, finansieringsformer mv. Særligt vedrørende disse problemer er det vigtigt at bestyrelsen forholder sig til problemstillingerne, og tilsikrer at der fremadrettet bliver rettet op på afdelingernes økonomi, i samarbejde med afdelingsdemokratiet.

Udover behandling af de fremsatte spørgsmål og punkter, ligger det i styringsdialogen at der skal udarbejdes en "dokumentationspakke" både for boligorganisationen og for hver enkelt afdeling. Af hensyn til ressourcesituationen har administrationen i samarbejde med kommunen fået fritagelse for udarbejdelse af dokumentationsrapporten for afdelingerne, men der skal udarbejdes en sådan for selve boligorganisationen. Det foreslås at Styringsrapporten behandles på et ekstraordinært bestyrelsesmøde i oktober. Den færdige rapport skal fremsendes til kommunen inden dialogmødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter dagsorden til styringsdialog med kommunen og træffer beslutning om den videre proces
- Det indstilles, at der indkaldes til et ekstraordinært bestyrelsesmøde i MSBolig 11. oktober 2012, for godkendelse af indholdet i styringsrapporten

Bilag vedlagt:

- Indkaldelse fra Randers Kommune møde 30. oktober 2012
- Skabelon til dokumentationspakke for boligorganisationen

Referat/beslutning:

Vedtaget, punktet tages op på et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 11. oktober 2012.

122. Forsikringsforhold

Sagsfremstilling:

I løbet af juni måned har DAB's økonomichef på vegne af RandersBolig, haft flere møder med forsikringsmægleren Bækmark og Kvist, i anledning af, at If Forsikring har varslet kraftige prisstigninger på præmierne. Møderækken har resulteret i, at forsikringsmægleren er opsagt, og samarbejdet med If Forsikring er ligeledes opsagt. I stedet er der indgået midlertidig aftale med Codan, som vil videreføre de nuværende forsikringer med uændret præmie. Senere på efteråret skal samtlige forsikringer sendes i udbud, hvor det forventes at Codan vil byde ind med uændrede præmier. (Dertil må der dog forventes tillagt indeksering).

Besparselsen for Møllevangen & Storgaarden ved at skifte til Codan, i forhold til If's udmeldte præmiestigning, udgør pr. 1. oktober 2012, kr. 2.234.201,- pro anno.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen godkender administrationens og formandskabets dispositioner vedrørende forsikringsforhold

Bilag:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte dispositionerne vedr. forsikringsforholdene og takkede for initiativet.

123. Udlejningssituationen**a. Fraflytninger:**

I perioden 1/8 2010 til 31/7 2011 havde M&S 395 opsigelser. Top 3 med hensyn til opsigelser i denne periode.

Afd	Antal lejemål	flytninger
9	130	24
24	181	28
28+51	207+135 (Jennumparken)	59

I perioden 1/8 2011 til 31/7 2012 havde M&S 427 opsigelser. Top 3 med hensyn til opsigelser i denne periode.

Afd	Antal lejemål	flytninger
9	130	23
24	181	27
28+51	207+135 (Jennumparken)	55

Pr. 20/8 2012 var der 15 boliger i tomgang hvoraf 5 stk. afventer lån og resten enten i tilbud eller i reservation

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Ingen

Referat/beslutning:

Der blev spurgt til om boligportalen.dk kan bruges.

DLA redegjorde for at man i DAB har erfaring med forskellige initiativer til imødegåelse af tomme boliger, og nævnte at DAB's udlejningschef på mødet i RandersBoligs bestyrelse den 24. september 2012 vil komme med forslag til

initiativer på området for hele RandersBolig. Derefter kan der kigges på et "skræddersyet" oplæg for Møllevænget & Storgaarden. Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning og tilsluttede sig forslaget til tidsplan.

b. Afdeling 40 Stemannsgade 3, 3 stk. boliger opført 2001.

St. (3 vær./95 m2) leje pr. md. 6.996 + forbrug – udlejet pr. 15/8 2012

1. (3 vær./109 m2) leje pr. md. 8.027 + forbrug

2. (3 vær./97 m2) leje pr. md. 7.143 + forbrug

Boligbutikken har tidligere kunnet leje ovenstående ud, nogle gange dog med en annonce i boligavisen. Ungebasen, Randers Kommune overtog boligerne pr. 1/3 2010, dette medførte genhusning af en lejer. Efter Ungebasens opsigelse pr. 31/12 2011 har det ikke været muligt at leje boligerne ud.

Det bør forsøges om en huslejenedsættelse med et huslejetilskud fra dispositionsfonden kan afhjælpe problemet.

De 2 ledige lejemål medfører et årligt lejetab på kr. 182.880. En nedsættelse på kr. 1000-1.500/md. Medfører en udgift på kr. 24.000-36.000.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen beslutter at yde støtte fra dispositionsfonden til udlejning. Der anbefales en støtte på kr. 1.000-1.500/md. Pr. bolig efter nærmere vurdering i administrationen

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede, at der først skal gøres en ekstra indsats med at annoncere de 2 ledige lejligheder. Hvis ovenstående ikke medfører udlejning skal der gives et tilskud fra dispositionsfonden på 1.000-1.500/md. pr. lejlighed efter administrationens vurdering. Der tages efterfølgende stilling til, hvor længe støtten skal være. Hvis de 2 lejligheder udlejes, kigges der på hvad der kan gøres for den 3. lejlighed.

Kaj Madsen tog forbehold for beslutningen.

c. Afdeling 56 Flyvervej 5 – højhuset 32 boliger

Renoveringen er nu færdig og klar til genudlejning 1/6 2011. To boliger udlejet pr. 1/6 2011 ud af 20 interesseret. Der blev afholdt Åbent Hus arrangement den 15/10 2011 som direkte gav 5 nye indflytninger ellers er udlejningen gået stille og roligt.

Boligbutikken har været rigtig gode til at fremhæve afdelingen og ikke mindst få folk op at se boligerne. For tiden er der 4 boliger som er opsagte og ikke genudlejet og en bolig som aldrig har været udlejet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Godkendt.

124. Julegaver/kalendere til afdelingsbestyrelser**Sagsfremstilling:**

Der skal tages stilling til indkøb af julegaver og kalendere til bestyrelses- og repræsentantskabsmedlemmer.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender at der indkøbes 3 fl. rødvin samt kalender med Møllevænget & Storgaardens logo til hvert afdelingsbestyrelsesmedlem

Bilag vedlagt:

- Tilbud fra Provinsforlaget vedr. køb af kalendere

Referat/beslutning:

I 2012 skal der indkøbes 2 fl. Rød og 1 fl. Hvidvin + en kalender til bestyrelses- og repræsentantskabsmedlemmer.

125. Fuldmagt til DAB**Sagsfremstilling:**

DAB skal kunne dokumentere at de er tegningsberettiget i forhold til organisationsbestyrelsen f.eks. ved tinglysning af lån, som typisk er det tidspunkt, hvor der skal være håndfast dokumentation for tegningsberettigelsen.

Som udgangspunkt er RandersBolig bemyndiget til at agere som tegningsberettiget for boligorganisationen, men da der ikke pt. forefindes underskrevne administrationsaftaler i administrationen, kan det blive vanskeligt at få et lån og lignende igennem tinglysningen. Det "nemmeste" på kort sigt er derfor, at boligorganisationen bemyndiger DAB direkte, således at der kan ageres hurtigt ift. aktuelle låneoptag. Spørgsmålet om administrationsaftalerne vil blive adresseret af administrationen senere, da det er et generelt problem.

Indstilling:

- At bestyrelsen i henhold til Møllevænget & Storgaardens vedtægter § 13 stk. 4 giver fuldmagt til DAB
- At fuldmagterne underskrives

Bilag:

- Fuldmagt til DAB medbringes på mødet

Referat/beslutning:

DLA redegjorde for, at det er nødvendigt med en fuldmagt, da RandersBoligs administration ikke er i besiddelse af underskrevne administrationsaftaler for boligforeningerne. Der bør gives direkte fuldmagt for at lette administrationens ageren ved underskrift af skøder, lånehjemtagelse mv.

Fuldmagten blev rundsendt og underskrevet.

126. Kredsweekendkonference 5. – 6. oktober 2012**Sagsfremstilling:**

BL afholder kredsweekendkonference fredag den 5. – lørdag den 6. oktober 2012.

Konferencen holdes på Hotel Legoland i Billund, med ankomst og indkvartering fredag kl. 14.00 og afsluttes med frokost lørdag kl. 12.30.

Der er som udgangspunkt 2 hovedtemaer, Danmarks grønne fremtid om fredagen og udkants Danmark om lørdagen.

Prisen for hele opholdet er pr. deltager kr. 2.950,00.

Deltagelse uden overnatning er kr. 2.450,00.

Tilmelding skal ske til sekretariatet senest mandag den 10. september 2012.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter hvem der skal deltage
- At bestyrelsen meddeler om man ønsker at køre med bus

Bilag:

- Indbydelse til kredsweekendkonference 5. – 6. oktober 2012

Referat/beslutning:

Elsebeth, Peter og Kurt Helge deltager i Kredsweekenden.

Elsebeth og Peter ønsker at komme med bus.

127. Diverse fra Forvaltningen**Herunder:**

- Udarbejdelse og udsendelse af referater fra afdelingsmøder, bestyrelsesmøder m.m.
- Nyt koncept for dagsordener, herunder ibrugtagning af aktionsplan m.m.

Referat/beslutning:

Pkt. blev udsat.

128. Fremtidig mødeoversigt

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:

Onsdag den 12. december 2012 kl. 17.00 med revisor

Oversigt over andre møder:

Fredag/lørdag den 5. – 6. oktober 2012

Kredsmøde BL i Billund

Forslag til kommende møder:

Torsdag den 11. oktober 2012 kl. 17.00

Ekstraordinært bestyrelsesmøde

Tirsdag den 5. februar 2013 kl. 17.00

Bestyrelsesmøde

Tirsdag den 5. marts 2013 kl. 17.00

Bestyrelsesmøde

Tirsdag den 19. marts 2013 kl. 19.00

Repræsentantskabsmøde

Forslag til kommende afdelingsmøder 2013:

Regnskabs- og budgetmøder afholdes i

uge 6, 8 og 9 – fra mandag den 4. februar – torsdag den 28. februar 2013

Afdeling: 1-2-3-7-9-10-19-21-24-25-26-27-40-41-43-44-45-46-48-49-67-68-69

23 afdelinger i alt

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

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender mødekalenderen

Bilag:

- Ingen

Referat/beslutning:

Efter en kort drøftelse blev mødeplanen taget til efterretning.

129. Eventuelt

KM: Flyvervej 5, Højhusets fællesmøde kritik af at der ikke er ønsket tillykke og ikke vist interesse for afdelingen. Der bør afsættes mere tid af ved møder end lige til dagsordenen.

Helhedsplanen i Nordbyen er prækvalificeret med 15 mio. kr. der var søgt 22 mio. kr. så det er meget flot.

Der var spørgsmål til vagttelefonen og der var en kort drøftelse af hvordan kendskab til telefonen udbredes. Der blev bedt om at emnet behandles på formandsmødet.

Vibeke deensbo
Birte S. Jansen

Børge Hansen

Rag. Nørde

Feder Nordby

Ellen