

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

tirsdag den 4. februar 2020 kl. 15.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:**Bestyrelsen**

Lars Krogsdorf-Jensen (LKJ)

Preben Søndergaard (PS)

Vibeke Leensbak (VL)

Peter Rosborg (PR)

John Holse Pedersen (JHP)

Jette Christiansen (JEC)

Knud Rothmann (KNR)

Gæst

Peter Mølkjær, Deloitte (PEM) (afbud)

Lars Jørgen Madsen, Deloitte (LJM)

Nicklas Asgeirsson Ellebaek, Deloitte (NAE)

Anders Rahbæk, Arbejdernes Landbank (ANR)

Jacob Højholdt, Arbejdernes Landbank (JHØ)

Administrationen

Kenneth Hansen (KTH)

Karin Jensen - referent (KAJ)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-19	Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-19
1	Fuglebakken Fuglebakken 53-81	15	692	29	Børneinstitution Gl. Jennumvej 2-4		
2	Fuglebakken 1 Fuglebakken 48-52, Lodsejervej 17-21	24	699	31	Platanvænget Platanvej 1A-47B	66	666
3	Fuglebakken 2 Fuglebakken 40-46, Nattergalvej 16-22	32	685	33	Nobilislunden/Citronlunden Nobilislunden 1-53, Citronlunden 1-51	53	927
6	Rosenvænget 1 H. Stillingsvej 7-13, Stadfeldtsvej 1-17	78	735	34	Mariagervej 38	8	859
7	Rosenvænget 2 Stadfeldtsvej 19-39, P. Knudsensvej 14-18	78	734	36	Mariagervej 29-31	19	877
8	Rosenvænget H. Stillingsvej 12-26, Scandiagade 2-8	12	520	37	P. Knudsensvej 4	32	1022
9	Rosenvænget 3 P. Knudsensvej 20-30, H. Stillingsvej 15-25, Stadfeldtsvej 2-18	130	677	40	Stemannsgade 3A	3	937
10	Højgården Mariagervej 28-36	47	718	41	Nobilislunden Nobilislunden 50-68, & 55-65	16	790
11	Rosenvænget 4 Stadfeldtsvej 26-36, H. Stillingsvej 27-43	109	641	42	Anemonevej 16-42	81	588
12	Møllehuset Flintebjerg Allé 11-13, Gl. Hadsundsvej 5a,b,c	55	763	43	Villabyen 1 Nørrebrogade 159-173, Artillerivej 2-16, Majorvej 31-37	20	738
13	Rosendal H. Stillingsvej 8A-10B	27	551	44	Villabyen 2 Gardervej 1-13, Glarbjergvej 59-67, Majorvej 2-26 & 3-25, Pionervej 1-10	46	611
14	Mariehøj Mariagervej 11-13	18	682	45	Lillegården Langgade 2, Mariagervej 71-73	18	515
15	Rosenvænget 5 H. Stillingsvej 28-30, P. Knudsensvej 32-36	31	528	46	Gl. Lervang Gl. Lervang 21-31	36	640

RandersBolig

Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-19	Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-19
16	Rosenvænget 6 H. Stillingsvej 38-52	43	740	47	Gl. Hadsundvej Gl. Hadsundvej 6	14	681
17	Rosenvænget 7 H. Stillingsvej 54-64	35	589	48	Glarbjergvej Glarbjergvej 57	4	744
18	Rosenvænget 8 P. Knudsenvej 8-12	23	689	49	Højhuset Glarbjergvej 148-156	70	722
19	Østervænget Stadfeldtsvej 41-45, M. Andersensvej 2-18	86	616	50	Glarbjergvej-Nørrebrogade Glarbjergvej 110-122, Nørrebrogade 140-148	75	643
20	Østervænget M. Andersensvej 20-34	60	714	51	Jennumparken 3 Husarvej 1-17, Kompagnivej 2-18, Garnisonsvej 31-35	135	554
21	Rosenvænget 9 H. Stillingsvej 66-72	32	655	52	Gl. Hadsundvej 20	22	890
22	Garager M. Andersensvej (garageanlæg)			53	Myrdalsvej Myrdalsvej 1-75 & 2-54	64	872
23	Østervold Nørrestræde 1	6	540	54	Spindervej Rebslagervej 8-10 & 14-16, Reberbanevej 12	41	953
24	Ungskuepladsen Falkevej 9-41, Glarbjergvej 124-146	181	725	56	Flyvervej 5	32	794
25	Område Glarbjergvej Glarbjergvej 109-111, Brigadevej 1-21, Infanterivej 9-19	106	694	57	Spindervej Spindervej 8	24	884
26	Område Infanterivej Infanterivej 1-7	24	474	67	Skovvænget Schaldemosevej 9-19, 8-14 & 21-27	86	637
27	Jennumparken 1 Flyvervej 2-26, Garnisonsvej 1-3	90	539	68	Garnisonsvej Garnisonsvej 10A-26D, 5A-5K	40	1.103
28	Jennumparken 2 Gl. Jennumvej 6-14, Husarej 2-40, Garnisonsvej 7-19	207	586	69	Adelgade Adelgade 21-23, Stemannsgade 9A & 9B, Ungdomsboliger	54	1.005

Dagsorden

side

965.	Godkendelse af dagsorden	5
966.	Godkendelse af referat	5
967.	Kapitalforvaltning – Orientering om årets afkast	5
968.	Årsregnskab 2018/2019.....	6
969.	Revisionsprotokol.....	7
970.	Tilskud til afdelinger – godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden	7
971.	Budget 2020/2021	8
972.	Budgetopfølgning.....	9
973.	Feriepengeforpligtelse efter de nye regler	9
974.	Status tomgange og tab ved fraflytning.....	10
975.	GDPR.....	11
976.	Den kollektive råderet	13
977.	Byggeudvalgshonorar	13
978.	Repræsentantskabsmøde den 17. marts 2020.....	14
979.	Afdelingssager til beslutning	15
a	- Afdeling 43, 44 og 48 – afdelingssammenlægning	15
b	- Afdeling 57 – Vandindtrængen	16
c	- NYT PUNKT – Punkt til afdelingsmøderne 2020.....	16
980.	LUKKET PUNKT	17
981.	Eseebase – MS nye logo.....	17
982.	Energimærkning - EMO	17
983.	Spørgsmål til udvalg.....	18
984.	Byggeudvalg	18
985.	Orientering fra formanden	18
986.	Orientering fra administrationen	19
987.	Aktionsplan	19
988.	Fremtidig mødeoversigt	20
989.	Meddelelser	21
990.	Eventuelt	21

965. 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. e-mail den 28. januar 2020 til bestyrelsen

Referat:

LKJ bød velkommen til mødet, med særlig velkomst til ANR og JHØ fra Arbejdernes Landsbank samt revisorerne LJM og NAE fra Deloitte.

Bestyrelsen besluttede at starte med punkt 967. Kapitalforvaltning, inden godkendelse af dagsordenen.

Efter punkt 967, godkendte bestyrelsen dagsordenen.

966. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat fra ordinært møde i bestyrelsen mandag den 19. november 2019, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 28. november 2019.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra det ordinære bestyrelsesmøde mandag den 19. november 2019

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

967. Kapitalforvaltning – Orientering om årets afkast

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmødet den 17. september 2019 besluttede bestyrelsen at ændre risikoprofilen i kapitalforvaltningen fra 0-3 års varighed til 0-5 års varighed. Samtidig blev det besluttet, at Arbejdernes Landsbank skulle inviteres med på dette møde for at orientere om årets afkast.

Fra Arbejdernes Landsbank deltager Anders Rahbæk og Jacob Højholdt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

JHØ takkede for invitationen til mødet og oplyste, at han var erhvervsrådgiver og havde kontakten til RandersBolig, samt at det var ANR, der tog sig af investeringer og risikoprofil.

ANR forklarede, at det var lovbestemt hvilken risiko boligselskaber må tage. Det drejer sig om sikre investeringer med meget lav risiko og kun i obligationspapirer.

Mølløvænget & Storgaarden ændrede i efteråret risikoprofil fra varighed 0-3 år til varighed 0-5 år. Det er en meget lille ændring som holder sig indenfor de lovbestemte krav.

I disse år giver sådanne investeringer meget tæt på 0% i afkast, og forventningen er, at renteniveauet forbliver det samme i hvert fald de næste 2 år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

JHØ og ANR forlod mødet.

968. Årsregnskab 2018/2019

Sagsfremstilling:

Der er nu udarbejdet årsregnskab, spørgeskema og ledelsesberetning for boligorganisationen Mølløvænget & Storgaarden samt afdelingerne. Administrationen gennemgår regnskaberne og ledelsesberetningen på mødet.

Hovedorganisationens og afdelingernes regnskab 2018/2019 med spørgeskema og ledelsesberetning kan afhentes inden mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen behandler regnskabet og træffer beslutning om godkendelse
- At bestyrelsen underskriver regnskabet

Bilag vedlagt:

- Hovedorganisationens regnskab 2018/2019 med spørgeskema
- Ledelsesberetning

Referat:

KTH fremlagde regnskabet og gennemgik ledelsesberetningen.

Boligorganisationens regnskab for 2018/19 resulterede i et overskud på 638.446 kr.

Der var fald i tab ved lejeledighed, men en stigning i tab ved fraflytning i regnskabsåret, og den disponible del af dispositionsfonden var steget til 11.041 tkr.

Arbejdskapitalens disponible del steg med 638 tkr. Beløbet svarer til årets overskud.

Der var uomtvistelig god sikkerhed for både afdelingernes og dispositionsfondens midler.

Der var 50 afdelinger med overskud og 1 med underskud i året. Der var 45 afdelinger med positive og 6 med negative opsamlede resultater.

Driftsmæssigt gik det godt i afdelingerne og alle afdelinger henlagde tilfredsstillende til drift og vedligeholdelse.

Bestyrelsen godkendte regnskabsmaterialet for hovedforeningen og afdelingerne.

Regnskabspræsentationen vedlægges som bilag.

969. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Udkast til revisionsprotokollat udsendes i anledning af afslutning af årsregnskab sammen med dagsorden. Revisor Peter Mølkjær og revisor Lars Jørgen Madsen fra Deloitte er tilstede på mødet for gennemgang af revisionsprotokollat og tilhørende regnskab.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollatet

Bilag vedlagt:

- Revisionsprotokollat 2018/2019

Referat:

LJM fortalte, at der desværre var afbud til mødet fra PEM, men at NAE deltog i stedet.

Revisor fremlagde revisionsprotokollatet og orienterede om, at protokollatet havde blank påtegning. Der var gode og fornuftige forretningsgange med solid egenkontrol.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

PEM og NAE forlod mødet.

970. Tilskud til afdelinger – godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden

Sagsfremstilling:

I budget 2020/21 er der indregnet et tilskud fra dispositionsfonden til:

Afdeling 40 - Huslejenedsættelse	6.000 kr.
Afdeling 43 - Tilskud til hjemfald	48.000 kr.
Afdeling 44 - Tilskud til hjemfald	99.000 kr.

Afdeling 69 - Tilskud til huslejenedsættelse og afvikling af resultat	48.000 kr.
Boligsocial helhedsplan - Bysekretariatet	<u>108.000 kr.</u>
I alt	309.000 kr.

Afdeling 69 har i en årrække fået driftsstøtte fra hovedforeningen pga. afdelingens økonomiske problemer. Desuden udlejes 3 lejemål med lejenedsættelse på hver 500 kr. pr. måned til Randers Kommune.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender tilskud på 6.000 kr. fra dispositionsfonden til forebyggelse af tomgangstab i afdeling 40
- At bestyrelsen godkender tilskud på kr. 48.000 kr. fra dispositionsfonden til hjemfald i afdeling 43
- At bestyrelsen godkender tilskud på kr. 99.000 kr. fra dispositionsfonden til hjemfald i afdeling 44
- At bestyrelsen godkender tilskud på 48.000 kr. fra dispositionsfonden til huslejenedsættelse og afvikling af resultat i afdeling 69
- At bestyrelsen godkender tilskud på 108.000 kr. fra dispositionsfonden til boligsocial helhedsplan i Jennumparken

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen godkendte de indstillede tilskud.

971. Budget 2020/2021

Sagsfremstilling:

Der er udarbejdet budgetforslag for hovedforeningen for driftsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen behandler budgettet og træffer beslutning om godkendelse

Bilag vedlagt:

- Budgetforslag 2020/2021 for hovedorganisationen

Referat:

KTH gennemgik budgettet og orienterede om, at der var en besparelse på administrationsbidraget. Dette skyldtes bl.a. at inspektøren og forvaltningskonsulenten pr. 1. april 2019, var flyttet fra RandersBolig til Møllevænget & Storgaarden. Det betød besparelse på moms og derudover var der generelle besparelser i RandersBolig.

Bestyrelsen godkendte hovedforeningens budget 2020/2021.

972. Budgetopfølgning

Sagsfremstilling:

Administrationen har udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen pr. 31. december 2019. Budgetkontrollen fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Budgetkontrol pr. 31. december 2019
- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital

Referat:

Bestyrelsen drøftede kort, hvor midlerne til Eseebase skulle tages, om det var fra dispositionsfonden eller arbejdskapitalen. På bestyrelsesmøde den 20. november 2018 blev det besluttet, at midlerne skulle tages fra arbejdskapitalen.

KTH orienterede om, at det kunne være hensigtsmæssigt at tage midlerne fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen besluttede, at emnet skulle drøftes på næste bestyrelsesmøde den 16. april 2020.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

973. Feriepengeforpligtelse efter de nye regler

Sagsfremstilling:

Med den nye ferielov ændres ferieåret til at omfatte perioden 1. september til 31. august, og perioden fra 1. januar 2019 til 31. august 2020 kommer i den forbindelse til at fungere som en overgangsperiode til det nye system med samtidighedsferie.

De feriepenge, som optjenes i perioden fra 1. september 2019 til 31. august 2020, skal derfor opgøres og indefrysnes og kommer først til udbetaling, når medarbejderen engang går på pension. Det er 25 feriedage der bliver indefrosset og det bliver de fordi medarbejderen ellers ville have 2 x 25 feriedage til rådighed det første år med samtidighedsferie: 25 dage optjent året før og de 25 dage, som medarbejderen løbende vil optjene med den nye ferielov.

Indefrysningens beløb skal opgøres for hver enkelt medarbejder og beregnes som 12,5% af dennes ferieberettigede løn i indefrysningsperioden. Det svarer til den opgørelsesmetode, der anvendes ved beregning af feriepenge i forbindelse med en medarbejders fratreden eller ved den løbende opgørelse af feriepenge for time-lønnede medarbejdere, og er altså en anden metode end den, som skal anvendes ved opgørelse af den regnskabsmæssige feriepengeforpligtelse. Sidstnævnte skal fra nu af altid opgøres efter den konkrete metode.

Arbejdsgiveren har ansvaret for at opgøre indefrysningens beløb og indberette dette til den nye fond Lønmodtagerens Feriemidler senest ved udgangen af 2020. Indberetningen skal blandt andet indeholde oplysning om antal opsparede feriedage

pr. medarbejder og den beløbsmæssige værdi heraf. I indberetningen skal det tilkendegives, om arbejdsgiveren ønsker at beholde midlerne eller indbetale disse til fonden. Det sidste skal i givet fald ske i løbet af 2021.

Vælger arbejdsgiveren at beholde de indefrosne midler, skal de årligt – frem til medarbejderen går på pension – forrentes (indekseres) med en sats, hvis størrelse arbejdsgiveren hvert år modtager information om fra fonden.

Regnskabsmæssigt skal de indefrosne midler optages som anden gæld under langfristet gæld, mens indekseringen resultatføres som en finansiel omkostning. De midler, som forfalder til betaling i 2020, flyttes løbende til anden gæld under kortfristet gæld.

Hvis arbejdsgiveren vælger at beholde de indefrosne midler i eget regi, skal dette hvert år inden udgangen af august måned bekræftes overfor fonden. Arbejdsgiveren kan dog når som helst vælge at indbetale hele eller dele af forpligtelsen til fonden.

Hvorvidt det er mest hensigtsmæssigt at indbetale feriemidlerne eller selv beholde dem i bindingsperioden, afhænger dels af beløbets størrelse og dels af virksomhedens konkrete likviditets- og rentemæssige stilling.

Møllevænget & Storgaarden har hensat ca. 1,25 mio. kr. til feriepengeforpligtelser, hvilket svarer til den forventede indbetaling.

Da Møllevænget & Storgaarden likvide beholdninger pr. 31. september 2019 beløber sig til ca. 207,5 mio. kr. og afdelingernes indestående er 181 mio. kr., foreslår administrationen, at Møllevænget & Storgaarden indbetaler det fulde beløb til fonden, når det endelige indefrysningssbeløb er opgjort.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og beslutter om Møllevænget & Storgaarden skal beholde de indefrosne midler eller indbetale disse til fonden Lønmodtagerens Feriemidler, når beløbet er opgjort

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede at indbetale feriepengeforpligtelserne til fonden Lønmodtagerens Feriemidler, når indefrysningssbeløbet er opgjort.

974. Status tomgange og tab ved fraflytning

Sagsfremstilling:

Fraflytningsprocenten i nogle afdelinger i boligorganisationen har de seneste år ligget over benchmark for andre lignende boligorganisationer. Det er i sig selv, ikke en udfordring, hvis boligerne genudlejes inden de går i tomgang.

Over de seneste måneder har det været en generel oplevelse i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig, at det er tiltagende vanskeligt, at genudleje de fraflyttede boliger, og RandersBolig har derfor skærpet opsynet med denne udvikling.

Dette har ført til, at der fra 1. juli 2019 er indført månedlig analyse af udviklingen af tomgange på boliger og genudlejningsprocessen.

Som et eksempel på udviklingen, oplever Boligbutikken i tiltagende grad udfordringer med sagsbehandlingstiden, når fraflytningen skyldes et dødsbo, og sagen skal behandles i Skifteretten. Sagsbehandlingstiden i Skifteretten kan altså være årsag til, at boligerne ikke frigives i tide til, at Boligbutikken kan nå, at udleje boligen igen, inden opsigelsesperioden er gået, og boligen går i tomgang.

Til bestyrelsens orientering fremlægges hermed fakta omkring tomgange og tab ved fraflytning i boligorganisationen.

Tomgange i Møllevangen & Storgaarden

Fra 1. oktober 2019 til 31. december 2019 har der været 17 boliger samt erhvervslejemålet på Reberbanevej i tomgang i boligorganisationen. I samme periode sidste år var der 9 boliger i tomgang.

Årsagerne til tomgange er mange. I vedlagte oversigt er beskrevet nogle af årsagerne til tomgangene.

Det samlede tomgangstab for perioden 1. oktober 2019 – 31. december 2019 udgør kr. 195.419.

Det samlede tomgangstab for år til dato er 195.419 sammenlignet med et tal på 80.721 kr. for samme periode sidste år.

Tab ved fraflytning i Møllevangen & Storgaarden

Fra 1. oktober 2019 til 31. december 2019 har der været 8 afdelinger med høje eller meget høje tab ved fraflytninger. I vedlagte oversigt er beskrevet nogle af årsagerne til tabene.

Det samlede tab ved fraflytning for perioden 1. oktober 2019 – 31. december 2019 udgør kr. 424.162.

Det samlede tab ved fraflytning for år til dato er 424.162 sammenlignet med et tal på 287.082 kr. for samme periode sidste år.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Skema over tomgang mv. fra 1. oktober 2019 til 31. december 2019

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

975. GDPR

Sagsfremstilling:

Der har været afholdt en række møder mellem bestyrelsen i RandersBolig, administrationen og medlemmer af de enkelte organisationsbestyrelser.

Møderne omkring GDPR har været afholdt som følger:

- Opstartsmøde d. 1.10.2019
- Bestyrelsesmøde i RandersBolig d. 3.10.2019
- Ekstraordinært bestyrelsesmøde i RandersBolig d. 10.10.2019.
- Temamøde for organisationsbestyrelser d. 26.11.2019.

Formålet med møderne har været at drøfte og evaluere de ændringer i RandersBoligs forretningsgange, som GDPR har medført, og hvordan disse ændringer påvirker bestyrelsernes arbejde.

Der er drøftet 8 emner, der vurderes, at være centrale for behandling af persondata i boligorganisationerne i praksis. De 8 emner er:

- Bilagsadgang (godkendelse af regnskaber)
- Samtykkeerklæringer vedrørende brugen af persondata for bestyrelses- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer
- Udlevering af lejerlister i forbindelse med afdelingsmøder og selskabslokaler
- Forslag til afdelingsmøder
- Klagesager
- Fraflytningssyn
- Udlevering af oplysning om ny indflyttere til afdelingsbestyrelsen
- Adgang og færden i administrationsbygningen

På temamødet d. 26.11.2019 blev nogle ændringer til forretningsgangene besluttet, som kan lette bestyrelsernes arbejde. Disse beslutninger er opsummeret i notat om GDPR, som er vedlagt denne dagsorden som bilag.

Vedrørende afdelingsmøderne er følgende dokumenter tilrettet: Forslag til emner til behandling på afdelingsmødet, Vejledning i at finde materialet til afdelingsmødet på vores hjemmeside, Vejledning til udarbejdelse af forslag til afdelingsmøder.

GDPR retningslinjerne skal nu drøftes og godkendes på bestyrelsesmøderne i de 7 boligforeninger. Når bestyrelsesmøderne i boligforeningerne er afholdt, og der er opnået enighed om, hvordan emnerne håndteres, vil beslutningerne blive implementeret i organisationen RandersBolig.

Bestyrelsen bør særskilt tage stilling til, om der skal genåbnes for bilagsadgang online, eller om den eksisterende bilagsadgang på kontoret er tilstrækkelig. Boligorganisationen er dataejer, og der er derfor organisationsbestyrelsen, som tager stilling til, hvordan bilagsadgangen praktiseres, herunder at lovgivningen overholdes.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter de 8 emner vedr. GDPR og træffer beslutning om godkendelse jf. bilaget Notat – GDPR.
- At bestyrelsen beslutter, om der skal etableres online bilagsadgang

Bilag vedlagt:

- Notat – GDPR
- Skema - Forslag til afdelingsmødet
- Vejledning til udarbejdelse af forslag til afdelingsmødet
- Vejledning i at finde materialet til afdelingsmødet på vores hjemmeside

Referat:

Bestyrelsen drøftede GDPR notatet og især punktet om bilagsadgang. Der var delte meninger om bilagsadgang hjemmefra.

Bestyrelsen ønskede dog ikke, at Møllevænget & Storgaarden skulle tage ansvaret som dataejer. Afdelingsbestyrelserne er velkomne til at komme ud til RandersBolig og se den enkelte afdelings bilag.

Bestyrelsen besluttede at følge GDPR-notatet.

976. Den kollektive råderet

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmøde den 19. november 2019, besluttede bestyrelsen at drøftelsen vedrørende kollektiv råderet skulle med på dette møde.

KTH har været i dialog med banker om mulige realkreditlån og banklån til finansiering af råderetten samt omkostningerne ved de forskellige muligheder. Afdelingerne i Møllevænget & Storgaarden er meget forskellige i antal lejemål og behovet er derfor meget forskelligt.

Administrationens indstilling er, ud fra ovenstående betragtninger, at finansiere den kollektive råderet med realkreditlån. Der mellemfinansieres i løbet af året med en byggekredit for den enkelte afdeling. Ved årets udgang laves et samlet realkreditlån for afdelingen.

Det foreslås, at bestyrelsen orienterer om genindførelsen af den kollektive råderet på repræsentantskabsmødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at genindføre den kollektive råderet i afdelingerne
- At bestyrelsen beslutter, at den kollektive råderet finansieres med realkreditlån. Der mellemfinansieres i løbet af året med en byggekredit
- At bestyrelsen beslutter at orientere om genindførelsen af den kollektive råderet på repræsentantskabsmødet

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen drøftede den kollektive råderet og besluttede, at administrationen snarest skal komme med et udkast til råderetskatalog for afdelingerne.

Når det er godkendt af organisationsbestyrelsen, skal det godkendes i afdelingerne, for efterfølgende endelig godkendelse af den enkelte afdelings råderetskatalog i organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen ønskede, at udkastet til råderetten skulle være klar til godkendelse på afdelingsmøderne i 2021.

977. Byggeudvalgshonorar

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmøde den 4. april 2017 besluttede bestyrelsen, at Byggeudvalget skulle have vederlag i renoveringssager og helhedsplaner. Honoraret skulle fordeles med 50% til hver af de to Byggeudvalgsmedlemmer.

Formandskabet foreslår, at bestyrelsen drøfter og revurderer denne beslutning, da hele bestyrelsen er ansvarlige i bygge- og renoveringssager.

De foreslår en fordeling af honoraret på 25% til hver af de to Byggeudvalgsmedlemmer og 10% til hver af de 5 resterende bestyrelsesmedlemmer.

Den nye fordeling træder i kraft efter det konstituerende bestyrelsesmøde.

Indstilling:

- At bestyrelsen tilslutter sig fordeling af byggeudvalgshonorar med 25% til hver af de 2 Byggeudvalgsmedlemmer og 10% til hver af de resterende 5 bestyrelsesmedlemmer

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen havde en længere drøftelse af ansvaret i bygge- og renoveringssager samt fordelingen af byggeudvalgshonoraret og ændringsforslaget.

Bestyrelsen besluttede at udsætte punktet til mødet i april, hvor alle udvalgene i bestyrelsen konstitueres.

978. Repræsentantskabsmøde den 17. marts 2020**Sagsfremstilling:**

Repræsentantskabsmødet er fastsat til tirsdag den 17. marts 2020 kl. 17.00 hos Randers FC. Mødet starter med spisning kl. 17.00 og selve repræsentantskabsmødet starter kl. 17.30.

Administrationen har udarbejdet udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde med følgebrev.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og godkender indkaldelsen
- At bestyrelsen drøfter arrangementet
- At bestyrelsen drøfter hvem de vil foreslå som dirigent
- At bestyrelsen drøfter indhold til bestyrelsens beretning
- At bestyrelsen drøfter status på kandidater
- At bestyrelsen drøfter eventuelle forslag til dagsordenen

Bilag vedlagt:

- Udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde med følgebrev

Referat:**Bestyrelsen**

- **Godkendte indkaldelsen**
- **Drøftede arrangementet**
- **Foreslog Jan Guldman som dirigent**
- **Aftalte at mødes den 13. februar for at lave beretning**
- **Alle kandidater ønsker at genopstille**
- **Ingen forslag til dagsorden**

979. Afdelingssager til beslutning

a - Afdeling 43, 44 og 48 – afdelingssammenlægning

Sagsfremstilling:

I afdeling 43 og 44 har der den 3. september 2019 og i afdeling 48 den 4. september 2019 været ekstraordinære afdelingsmøder om afdelingssammenlægning og såfremt sammenlægning blev besluttet så renovering af den fremtidige afdeling med tildeling af trækningsret.

I afdeling 43 og 48 besluttede afdelingsmødet sammenlægning med de øvrige afdelinger samt renovering af afdelingen.

I afdeling 44 besluttede afdelingsmødet at de ikke ønskede sammenlægning med de øvrige afdelinger, hvorfor punktet om renovering blev suspenderet.

Administrationen indsendte på bestyrelsens vegne den 13. november 2019 afdeling 44s beslutning til Tilsynet i Randers Kommune for afgørelse.

Tilsynet har meldt tilbage at de ikke har hjemmel til at pålægge afdelingen afdelings-sammenlægning.

Formandskabet har drøftet sagen med administrationen for at se på eventuelle løsninger. De foreslår, afdelingens stand og økonomi taget i betragtning, at der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde med to afstemninger som følger:

- Renovering, sammenlægning og tildeling af trækningsretsmidler
- Renovering uden sammenlægning og dermed ingen tildeling af trækningsretsmidler.

Dette for endnu engang at få beboerne i afdelingen til at se alvoren i afdelingens stand og økonomi.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager mail fra Tilsynet i Randers Kommune til efterretning
- At organisationsbestyrelsen beslutter, at der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde med to afstemninger:
 - Renovering med sammenlægning og tildeling af trækningsretsmidler
 - Renovering uden sammenlægning og dermed ingen tildeling af trækningsretsmidler

Bilag:

- Mail fra Tilsynet i Randers Kommune
- Afdeling 44, renovering med sammenlægning og tildeling af trækningsretsmidler
- Afdeling 44, renovering uden sammenlægning og dermed ingen tildeling af trækningsretsmidler

Referat:

LKJ orienterede om, at der havde været møde mellem administrationen og afdeling 44. Afdelingsbestyrelsen ønskede kun tagrenovering, hulmursisolering og nye fuger, hvilket projektlederen forklarede afdelingsbestyrelsen, at administrationen ikke kunne stå inde for.

Bestyrelsen besluttede, at der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 44 med to afstemninger:

- Renovering med sammenlægning og tildeling af trækningsretsmidler
- Renovering uden sammenlægning og dermed ingen tildeling af trækningsretsmidler

b - Afdeling 57 – Vandindrængen

Sagsfremstilling:

Byggeskadefonden (BSF) har tidligere truffet afgørelse og besluttet at tage sagen vedrørende de anmeldte skader i afdelingen. BSF skønnede på det tidspunkt, at udbedring af skaderne kunne ske for et beløb på ca. 1,9 mio. kr. inkl. moms. Heraf ville BSF dække 50% svarende til ca. 950.000 kr.

Bestyrelsen besluttede på møde den 9. april 2019, at dække udgiften til byggeskaden fra enten dispositionsfonden eller arbejdskapitalen, alt efter hvilken kasse der havde flest disponible midler. Bestyrelsen ønskede desuden at blive orienteret, såfremt beløbet oversteg 950 tkr.

Administrationen har modtaget nyt overslag for økonomien fra rådgiveren på håndværkerudgiften som anslås at udgøre kr. 3.348.125,- incl. moms, hertil skal der lægges ca. 14% i samlede omkostninger.

Ligeledes er der ind til nu, i flg. bogholderiet forbrugt kr. 294.203,56 i sagen, der er for nuværende uklarhed over, hvor stor en del af udlægget Byggeskadefonden vil medtage i sagen?

Det vurderes at de samlede udgifter vil ligge i omegnen af ca. 4 mio. kr. inkl. moms, hvoraf Møllevænget & Storgaarden skal afholde 50% af udgiften svarende til ca. 2 mio. kr. – det bemærkes, at alle beløb, indtil der er afholdt licitation, alene beror på overslag.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender at dispositionsfonden/arbejdskapitalen afholder 50% af udgiften, forventeligt ca. 2 mio. kr., til opretning af de utætte facader

Bilag:

- Afdeling 57 budget for udbedring af skader

Referat:

Bestyrelsen drøftede, at renoveringsbehovet var mere end fordoblet og ønskede, at administrationen rettede henvendelse til BSF for at høre, om det var muligt at øge BSFs andel som pt. var på 50%, da sagen havde udviklet sig drastisk.

Bestyrelsen godkendte om nødvendigt at afholde 50% af udgiften, forventeligt ca. 2 mio. kr., til opretning af de utætte facader. Midlerne tages enten fra dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

c - NYT PUNKT – Punkt til afdelingsmøderne 2020

Referat:

Bestyrelsen drøftede og besluttede et punkt til de ordinære afdelingsmøder i 2020. Punktet er ændring af forretningsordenen fra at formand vælges direkte på afdelingsmødet til, at afdelingen konstituerer sig på første afdelingsbestyrelsesmøde efter afdelingsmødet.

980. LUKKET PUNKT

981. Eseebase – MS nye logo

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen besluttede den 19. november 2019 at der skal ændres til det nye logo fremadrettet.

Mølløvænget & Storgaarden er ved at implementere Eseebase. I den forbindelse kan Eseebase påsætte det nye logo på pulje 3 tegningerne uden beregning. Det koster 16.500 kr. ekskl. moms at få logoet på tegningerne i pulje 1 og 2.

Indstilling:

- At bestyrelsen tiltræder, at logo ikke ændres bagudrettet i pulje 1 og 2

Bilag vedlagt:

- Mail fra Eseebase

Referat:

Bestyrelsen talte om, at tegningerne skulle ligge på hjemmesiden i mange år, hvorfor det var nødvendigt med udgiften.

Bestyrelsen besluttede, at ændre til nyt LOGO for pulje 1 og 2.

982. Energimærkning - EMO

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen har bedt om et løsningsforslag vedr. ny energimærkning efter renovering af klimaskærme.

Emnet er blevet drøftet på driftsmødet den 7. januar 2020, og indstillingen fra projekt- og driftsafdelingen samt direktøren er, at energimærkning fortsat skal udarbejdes samtidigt for alle afdelinger og i fast interval, således at EMO kan udbydes i én pulje og med samme udløbsdato.

Renovering af klimaskærme vil således ikke udløse ny energimærkning, før den gældende udløber.

Der arbejdes på, at afdelingernes energimærkninger fremadrettet vil kunne ses på hjemmesiden.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen havde en kort drøftelse af EMOen og fordele ved at få dem lavet ved de enkelte renoveringer, kontra den økonomiske besparelse ved at alle afdelinger får lavet EMOer samtidig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

983. Spørgsmål til udvalg

Sagsfremstilling:

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

984. Byggeudvalg

Sagsfremstilling:

Der har været afholdt Byggeudvalgsmøde den 9. januar 2020.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Referat fra Byggeudvalgsmøde den 9. januar 2020

Referat:

JHP orienterede om, at Byggeudvalget har ønsket et overslag på fjernelse af bygningerne i afdeling 22, da der snart vil blive åbnet for byggekvoter i Randers Kommune.

KTH mente også, at Randers Kaserne kunne være en mulighed for byggeri.

JHP orienterede om, at asfaltarbejdet i afdeling 24 er afsluttet.

985. Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

LKJ orienterede om "Almene bolig dage" den 11. og 12. september 2020 i København.

VL, KNR, PS, LKJ og JEC deltager.

Ved kredsvalg til BL, indstiller organisationsbestyrelsen VL som genopstiller og LKJ til nyvalg.

986. Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling:

Administrationen informerer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KTH orienterede:

Personalenyheder

Pr. 1. marts ansættes ny IT supporter. Det betyder, at Tom frigøres til system udvikling og vedligehold og den nye medarbejder vil supportere PC stationerne og brugerne.

Der er en praktikant i RandersBolig frem til 31. marts. Hun beskæftiger sig med HR, jura, MUS og bilejemål.

KTH forventer, at der ansættes en ny medarbejder til HR og løn i løbet af foråret. Hidtil har Jeanet lavet løn for medarbejderne.

Boligmessen

Er flyttet til midt i marts.

Hvis nogen i beboerdemokratiet har lyst til at være med til messen, er de meget velkomne.

Boligbutik

Ekspeditionen er blevet istandsat. Der er blevet lyst, venligt og imødekommende med legehjørne til børn. Farverne på dørene er blevet ændret og der laves nyt indgangsparti med skydedøre. Der er ejendomsmæglerskilte i vinduerne med ledige lejemål. Alt i alt en flot og imødekommende ændring.

Ledergruppen

Arbejder med at tænke mere fremadrettet og der bliver set på opsøgende salgsarbejde, digitale platforme, sociale medier o.a.

987. Aktionsplan

Sagsfremstilling:

Forslag fra bestyrelsen om konkrete sager til beslutning samt spørgsmål der kræver udrædninger foreslås fastsat og prioriteret ved hjælp af dette redskab.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen kommer med forslag til aktionsplanen

Bilag vedlagt:

- Aktionsplan

Referat:
Bestyrelsen godkendte Aktionsplanen.

988. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 17. marts 2020	Konstituerende bestyrelsesmøde
Torsdag den 16. april 2020 kl. 15.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Mandag den 15. juni 2020 kl. 15.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 8. september 2020 kl. 15.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Torsdag den 12. november 2020 kl. 15.00	Ordinært bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøde 2020:	
Tirsdag den 17. marts 2020 kl. 17.00	Ordinært repræsentantskabsmøde/kursus

Budgetcaféer:	
Onsdag den 5. februar 2020 kl. 17.00	Budgetcafé
Onsdag den 11. marts 2020 kl. 17.00	Budgetcafé
Torsdag den 12. marts 2020 kl. 17.00	Budgetcafé

Afdelingsmøder 2020:	
Uge 8 og 9 – 17 afdelinger	Afdelings-/regnskabs- og budgetmøder
Uge 14, 18, 19, 20 – 33 afdelinger	Afdelings-/budgetmøder

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender mødeplanen
- At bestyrelsen fordeler afdelingsmøder frem til den 2. april imellem sig

Bilag vedlagt:

- Afdelingsmøder 2020

Referat:
Bestyrelsen godkendte mødeplanen.
Bestyrelsen fordelte afdelingsmøderne frem til 2. april imellem sig.

989. Meddelelser

Forvaltningen udsender "Forvaltningen informerer" efter behov.
Der er udsendt følgende orientering til organisationsbestyrelsen:

Forvaltningen informerer – Info nr. 01 – 2020

Indhold:

- Møder i udvalg
- Afdeling 12, 16, 20, 31, 46 og 53 – Lånekonverteringer

Referat:

Bestyrelsen tog informationerne til efterretning.

990. Eventuelt

VL roste ejendomsmesteren i Nordbyen for hans håndtering af Legionella sagen i afdeling 31. Sagen var håndteret efter alle forskrifter og i et godt samarbejde med Randers Kommune.