

Vorup Boligforening af 1945

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 3. september 2013 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Peder Damgaard	(PD)
	Kristian Thorsen	(KT)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Kurt Jørgensen	(KJ)
	Jimmi Larsen	(JL)
Administrationen	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Gert Bach Hølund	(GBH)
	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)

Dagsorden

97.	Godkendelse af dagsorden	3
98.	Godkendelse af referat.....	3
99.	Driftscenter i Vorup Boligforening	3
100.	Orientering fra formanden	10
101.	Orientering fra administrationen	10
102.	Styringsdialog og dokumentationspakke	12
103.	Lokalaftale for ejendomsfunktionærer.....	13
104.	Fremtidig aktionsplan samt mødeoversigt	14
105.	Eventuelt	15

97. **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.

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsorden

Referat/Beslutning:

PD bød velkommen til bestyrelsesmødet. PD havde en tilføjelse under punkt 101 "Orientering fra administrationen". Punktet omhandler RandersBoligs økonomi, og blev tilføjet dagsordenen som punkt 101 c.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

98. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet den 23. april 2013 skal godkendes af bestyrelsen. Referatet er udsendt pr. mail den 22. maj til bestyrelsen. Der medbringes en kopi af referatet til underskrift til mødet

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte referatet uden bemærkninger og underskrev dette.

99. **Driftscenter i Vorup Boligforening**

På baggrund af bestyrelsens principbeslutning om at placere et driftscenter i erhvervsejendommen på Nr. Sundbyvej 1, fremlægges her en nærmere beskrivelse af strukturen for driftscenteret samt finansiering og drift af samme.

a) Struktur og finansiering af driftscenteret

Oprindeligt skulle driftscenteret huse både A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945. Men med baggrund i udviklingen af A/B Gudenås økonomi, har A/B Gudenå trukket sig ud af projektet.

Bestyrelsen i Vorup Boligforening har herefter besluttet, at forsætte med planerne om driftscenteret på Nr. Sundbyvej på egen hånd.

Målet med driftscenteret er at skabe en mere effektiv og rationel drift af afdelingerne i hverdagen, og samtidig have fokus på øget service til beboerne i lokalområderne.

Organisatoriske tiltag

Med indførelsen af driftscenteret følger nogle organisatoriske forandringer. Der er fokus på at øge samdriften af afdelingerne, ved blandt andet at indføre ny rollefordeling internt imellem ejendomsfunktionærerne, samt at ændre på opgavefordelingen ejendomsfunktionærerne imellem. Derudover vil der være forbedringer i de fysiske rammer, samt nogle ændringer i forhold til afdelingernes udgifter til driften af boligforeningen.

Baggrund for samdrift

Ved at omlægge driften, således at samdriften af afdelingerne øges, skabes en række fordele for boligforeningen:

- Stabilitet i driften – Bedre afløsning ved eksempelvis ferie, sygdom eller uddannelsesophold
- Decentral ledelse – Der udnævnes en ejendomsmester samt -assistent
- Opgavefordelingen ændres imellem ejendomsfunktionærerne, sådan at der bliver mere fokus på den konkrete opgaveløsning, for den enkelte ejendomsfunktionær
- Øget service til beboerne – mere effektiv opgaveløsning

Betydningen for personalet

Personalemæssigt tager ændringerne udgangspunkt i udnævnelsen af en ejendomsmester og en ejendomsmesterassistent.

Ejendomsmesteren skal fremover varetage den daglige ledelse af ejendomsfunktionærerne, der er ansat i driftscenteret. Det vil sige, at det er ejendomsmesterens opgave, at koordinere opgaverne imellem ejendomsfunktionærerne, og sørge for alle opgaver bliver løst i afdelingerne.

Ejendomsmesteren refererer til inspektøren. I det daglige arbejde vil ejendomsmesteren dog referere til lokalinspektøren, som daglig ansvarlig overfor ledelsen på Marsvej.

Ejendomsmesterassistenten overtager ejendomsmesterens opgaver, når denne er forhindret, og ejendomsfunktionærerne vil således fremover primært beskæftige sig med beboernære opgaver, frem for administration, som fremover hovedsageligt varetages af ejendomsmesteren.

I driftscenteret i Vorup vil bemanningen være som følger:

Ejendomsmester:	Kai Pedersen (KP)
Ejendomsmesterassistent:	Erik A. Jørgensen (EAJ)
Ejendomsfunktionærer:	Jan Brix (JB)
	Thomas Koitzsch (TK)

Udnævnelsen af en ejendomsmester betyder en mindre stigning i udgifterne til løn på kr. 2.000 om måneden, idet denne skal have tilskud. Denne udgift fordeles blandt alle afdelinger, og får derfor en kun en lille betydning for beboernes udgifter til driften.

Ejendomsfunktionærerne er ansat under overenskomstmæssig løn med Ejendoms- og Servicefunktionærernes Landssammenslutning. Alle ejendomsfunktionærer er ansat på fuld tid.

Opgaver i driftscenteret

Samdriften betyder at følgende opgaver fremadrettet varetages fra driftscenteret:

- Ind- og fraflytningssyn
- Udlevering af nøgler for alle afdelinger
- Beboerservice
- Vedligehold af bygninger og tekniske installationer
- Renovation og renholdelse af de grønne områder, veje, p-pladser, stier og fortove
- Vandforsyning
- Fællesantenneanlæg, -vaskeri og -lokaler
- Glatførebekæmpelse/snerydning

Fysiske Rammer

De nuværende lokaler ejendomsfunktionærerne anvender, er beliggende i kælderlokalerne i ejendommen på Nr. Sundbyvej 10. Lokalerne er utidssvarende i forhold til arbejdstilsynets retningslinjer for flugtveje, tilgængelighed/adgangsforhold og indeklima.

En af de primære udfordringer med de nuværende lokaler er, at der ikke er adskilte lokaler til kontor, frokoststue og lager. Derudover henstilles til at frokoststuen i niveau med omgivelserne. Hertil kommer status for indeklima og tilstrækkelige muligheder for udluftning i kælderlokalet.

Der er også behov for forbedringer af omklædnings- og badeforholdene, og der skal indrettes omklædningsfaciliteter til både mænd og kvinder.

For at alle beboere kan få adgang til driftscenteret, er det nødvendigt, at dette er beliggende på niveau med omgivelserne og tilgængeligt for gangbesværede. Driftscenteret bør altså ikke, som det nu er tilfældet, være beliggende i et kælderlokale.

Finansiering af driftscenteret

Udgifterne til driftscenteret er delt op i etableringsudgifter og driftsudgifter. Etableringsudgifterne dækker de omkostninger der er ved at ombygge og klargøre ejendommen på Nr. Sundbyvej 1. Driftsomkostninger er den pris det koster årligt at drive driftscenteret.

Etablering

Udgifterne ved ombygningen af ejendommen på Nr. Sundbyvej 1 er ved licitation berammet til 1.200.000 kr.

Den primære udgift dækker etableringen af bade- og omklædningsfaciliteter.

Der er 608.000 kr. i trækningsretsmidler i Landsbyggefonden, der er udbetalt for meget til afdeling 3. Trækningsretsmidlerne kan bevilliges af bestyrelsen til delvis finansiering af ombygningen.

Den resterende udgift foreslås finansieret ved et eksternt realkreditlån svarende til 592.000 kr. med en årlig ydelse på 50.000 kr.

Af nedenstående skema fremgår de enkelte afdelingers andel i den årlige ydelse på et 20-årigt fastforrentet realkreditlån fordelt på antal boliger og institutioner (enheder).

Afdeling	Navn	Boliger	Etableringsudgift pr. bolig fordelt på afdelinger
1	Aalborggade	42	3.918
2	Løgstørvej	28	2.612
3	Aalborggade	46	4.291
4	Bøsbrovej	52	4.851
5	Bøsbrovej	66	6.157
6	Nr. Sundbyvej	48	4.478
7	Vorup Boulevard	48	4.478
8	Vorup Boulevard	59	5.504
9	Bøsbrovej	48	4.478
10	Dalumvej	24	2.239
11	Athenevej	69	6.437
12	Nr. Sundbyvej	4	373
13	Institutioner	2	187
Totaler		536	50.000
Kr./Enhed/År			93,28

Aftale om afdrag

Da driftscenteret er beliggende i afdeling 5, skal denne afdeling, i henhold til lovgivningen, være låntager af realkreditlånet, da de resterende afdelinger ikke kan stille pant i andre afdelingers ejendomme.

Der skal derfor samtidig etableres en aftale mellem de resterende afdelinger i Vorup Boligforening og afdeling 5, der gør det klart, at de resterende afdelinger afdrager solidarisk på lånet efter en på forhånd fastlagt plan. Planen skal tydeliggøre, at afdeling 5 ikke er ansvarlig for større andel af lånet, end de andre afdelinger i boligforeningen. Andelen udregnes på lejemål i afdelingerne, og det foreslås, at aftalen tinglyses.

Drift

Udgifterne til driften af driftscenteret er beregnet til 156.000 kr./år. Dette beløb dækker udgifter til leje af bygningen til afdeling 5 samt forbrug.

Udgifterne til driften af driftscenteret fordeles som følger af nedenstående skema.

Afdeling	Navn	Boliger	Driftsudgift pr. bolig fordelt på afdelinger
1	Aalborggade	42	12.224
2	Løgstørvej	28	8.149
3	Aalborggade	46	13.388
4	Bøsbrovej	52	15.134
5	Bøsbrovej	66	19.209
6	Nr. Sundbyvej	48	13.970
7	Vorup Boulevard	48	13.970
8	Vorup Boulevard	59	17.172
9	Bøsbrovej	48	13.970
10	Dalumvej	24	6.985
11	Athenevej	69	20.082
12	Nr. Sundbyvej	4	1.164
13	Institutioner	2	582
Totaler		536	156.000
Kr./Enhed/År			291,04

Det vil sige at de årlige udgifter til driftscenteret beløber sig til:

Etablering kr.: 50.000

Drift kr.: 156.000

Total kr.: 206.000

De årlige udgifter svarer til følgende huslejestigning pr. lejemål:

206.000 kr./ 536 lejemål = 384 kr./lejemål

Hvilket svarer til en månedlig udgift til huslejestigning pr. lejemål på 32 kr.

Tidsplan

- Godkendes oplægget og finansieringen af driftscenteret kan der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde afdeling 5. Afdelingen skal på det ekstraordinære møde godkende lånoptagelsen.
- Når optagelsen af lånet er godkendt i afdeling 5, kan renoveringen af ejendommen på Nr. Sundbyvej 1 sættes i gang.
- Det forventes at ombygningen af driftscenteret kan være færdigt til ejendomsfunktionærernes indflytning den 1. marts 2014.

Ændringen i opgavefordelingen og ansvarsstrukturen for ejendomsfunktionærerne kan dog allerede træde i kraft den 1. oktober 2013.

Ud over den formelle beslutningsproces, der er bestyrelsens ansvar, bør den fremtidige dialog om driftscenteret med afdelingsbestyrelserne overvejes.

Det indstilles at bestyrelsen:

- Godkender strukturen for driftscenteret
- Godkender udnævnelsen af ejendomsmesteren og ejendomsmesterassistenten
- Godkender finansieringen af driftscenteret
- Drøfter mulighederne for dialogen med afdelingsbestyrelserne fremadrettet

Referat/Beslutning:

GBH redegjorde for processen indtil nu, der indebærer udflytningen af syn til driftscentrene, hvilket fandt sted 1. oktober 2012.

Mulighederne for driftscenteret blev drøftet. Bestyrelsen fremhævede at det, ved indførelsen af driftscenteret på Nr. Sundbyvej, indskærpes overfor ejendomsfunktionærerne at det udelukkende er disse lokaler der skal anvendes til omklædning, frokost, pauser og lignende.

JHE redegjorde for økonomien i projektet. Det fremgik heraf, at der, ud af de 156.00 kr. der er beregnet til drift af centeret, går 110.00 kr. til at dække lejetabet i afdeling 5. Dette beløb bliver i øjeblikket dækket af dispositionsfonden.

Formanden spørger til om licitationen vil holde, som den så ud ved indgåelsen. JHE redegjorde for muligheden for at bede entreprenøren om vedståelse og eventuelt med indeksering af licitationsresultatet.

Bestyrelsen drøftede den fremtidige dialog med afdelingsbestyrelserne, og herefter godkendte bestyrelsen:

- **Strukturen for driftscenteret**
- **Udnævnelsen af ejendomsmesteren og ejendomsmesterassistenten**
- **Finansieringen af driftscenteret**

b) Afdeling 10 og 11

Afdeling 10 og 11 har hidtil ikke været en del af ejendomsfunktionærordningen for boligforeningen.

Som følge af aftalen om udflytning af syn til driftscenteret, vurderes værdien af en synsforretning at være 1.500 kr. Dette skøn er generelt lagt til grund i aftalen, og dermed følger, at når nogle afdelinger ønsker at stå udenfor aftalen bør RanderBolig opkræve så kostægte en pris for de synsforretninger, der skal udføres, som muligt, hvilket dermed svarer til 1.500 kr. pr. syn.

Ligeledes skal beboerne i disse afdelinger kontakte administrationen, hvis de ønsker at få udbedret mindre reparationer i boligerne. Administrationen udarbejder så rekvisitioner til håndværkere.

Ved at inddrage afdeling 10 og 11 i driftscenterets service, skal afdelingernes beboere i stedet kontakte driftscenteret for at få udført mindre serviceopgaver i boligerne, og de skal ikke længere betale for ind- og fraflytningssyn, der i stedet vil være en del af de arbejdsopgaver driftscenteret udfører.

Erfaring har vist, at afdeling 10 og 11 kan få deres ønskede serviceniveau dækket af driftscenteret for en rimelig udgift svarende til 40% af de øvrige afdelingers udgift til samdriften. Hermed bevarer afdeling 10 og 11 deres eksterne ordninger for vedligeholdelse af grønne områder samt glatførebekæmpelse, og driftscenteret får deres udgifter dækket for servicering af afdeling 10 og 11.

Der pågår dialog med afdelingsbestyrelserne om indtrædelse i driftscenteret. De ytrer sig i øjeblikket positivt om mulighederne for indtrædelse. Det bemærkes dog i denne sammenhæng at afdeling 10 endnu ikke har godkendt afdelingens budget for 2013 og 2014.

Det indstilles at bestyrelsen godkender inddragelsen af afdeling 10 og 11 i driftscenteret

Referat/Beslutning:

GBH redegjorde for situationen. Det er beregnet at tidsforbruget for afdeling 10 vil være omkring 2-3 timer om ugen, og for afdeling 11 vil det være 6-9 timer om ugen.

JHE redegjorde for at det fremgår af lovgivningen og boligforeningens vedtægter, at det er organisationsbestyrelsens ansvar og dermed kompetence at drive boligforeningen og dens afdelinger. Dermed også at stå for ansættelse af personale i denne forbindelse.

Bestyrelsen principgodkendte at inddrage afdeling 10 og 11 i driftscenteret.

c) Opnormering

Som en del af omlægningen til driftscenteret, med inddragelsen af opgaverne i afdeling 10 og 11, kan det blive nødvendigt, at hente flere ressourcer ind i driftscenteret. Der kan derfor blive tale om ansættelsen af en ekstra ejendomsfunktionær.

Inspektør Gert Hølund orienterer nærmere på mødet om ressourcer og den aktuelle status for organisering af medarbejderne.

Det indstilles til bestyrelsen, at muligheden for en opnormering drøftes, samt at emnet drøftes til de ordinære afdelingsmøder i foråret.

Referat/Beslutning:

GBH redegjorde for at ejendomsfunktionærerne gør et stort stykke arbejde ude i afdelingerne. Hidtil har ejendomsfunktionærerne ikke løst håndværkermæssige opgaver i lejemålene, men siden disse opgaver er kommet til, er deres opgaveportefølje også blevet det større.

Bestyrelsen debatterede mulighederne for opnormering af ejendomsfunktionærer. Debatten var blandt andet præget af moloketableringen hvor ejendomsfunktionærernes arbejdsopgaver og -tid var til debat i beboerdemokratiet. Afdelingsbestyrelserne skal også være med til at definere serviceniveauet i de respektive afdelinger, men den overordnede ledelse forestås af lokalinspektør og inspektør.

Administrationen arbejder videre med at kortlægge behovet for normering i hele samdriften og kommer med et udspil til fremtidig normering frem til budgetlægning for 2014/2015.

Bestyrelsen tog debatten og mulighederne til efterretning.

100. **Orientering fra formanden**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

PD orienterede om det afholdte repræsentantskabsmøde i RandersBolig. Jan Guldmann fra Randers Boligforening af 1940, blev her genvalgt som formand for RandersBoligs bestyrelse.

Der er kredsmøde i Billund den 27. og 28. september. Her deltager PD og KJ.

Boligforeningen Møllevænget og Storgaarden har indkaldt til ekstraordinært repræsentantskabsmøde i november, hvor de skal stemme om de vil blive i RandersBoligs administration. Den 18. september afholdes der bestyrelsesmøde i Fælleskontoret, hvor administrationen vil orientere nærmere om situationen. PD vil herefter indkalde bestyrelsen til et internt møde.

PD spurgte bestyrelsen om holdningen til julegaver fra boligforeningen. Det blev besluttet at forsætte som sidste år, hvor der blev købt julegaver til repræsentantskabet og ejendomsfunktionærerne.

Derudover orienterede formanden om at bestyrelsen skal sanktionere at han modtager Randers Amts avis. Bestyrelsen godkendte dette. Fremadrettet vil spørgsmål som dette, indgå som en del af det konstituerende bestyrelsesmøde.

101. **Orientering fra administrationen**

a) Status for trækningsretten for Vorup Boligforening af 1945

Der orienteres om status for trækningsretten

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Administrationen har undersøgt Vorup Boligforenings ind- og udbetalinger til trækningssretten i Landsbyggefonden. Status er at afdeling 3 har modtaget det sidste bidrag fra trækningssretten, og boligforeningen akkumulerer derfor nu midler på trækningssretten svarende til 200.000 kr. pr. kvartal.

Administrationen opfordrer bestyrelsen til at drøfte en strategi for renovering og forbedring i afdelingerne. Strategien skal indeholde prioritering af renoveringsbehov, finansiering heraf samt det afledte lejeniveau i de respektive afdelinger og skal generelt arbejde ud for en helhedsbetragtning for den enkelte afdeling og boligforeningen. Trækningssretten og anvendelse af samme vil indgå i denne strategi. Administrationen arbejder videre med et oplæg til en strategi som bestyrelsen skal drøfte på et senere tidspunkt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Lovændring vedr. dispositionsfonden

Hidtil har boligforeningens dispositionsfond skullet dække tab ved lejeledighed. Med den nye lovændring, jf. Lov om almene boliger § 20, er det nu vedtaget, at dispositionsfonden i et vist omfang også skal dække tab på fraflytninger.

Den nye bestemmelse lyder: *"En afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed og uforholdsmæssige store tab som følge af fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen dækkes af dispositionsfonden. Dispositionsfonden dækker ikke udgifter til tab som følge af ledighed og udgifter til tab som følge af lejers manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen ved fraflytning, hvis udgifterne er omfattet af reglerne om kommunal betaling af leje og garanti ved fraflytning".*

Baggrunden for lovforslaget har været, at en del afdelinger har forholdsvis store udgifter til tab ved fraflytninger, og at udgifterne har været stigende. Samtidigt er det selskabet, der har ansvaret for udlejningen og for ejendomsfunktionærerne, hvorfor man har ønsket at lade kompetence, ansvar og økonomi følges ad.

Når der indføres et nyt dækningsområde for dispositionsfonden, forudses samtidigt behov for at styrke dispositionsfondens indtægter ved at sætte satserne for afdelingernes bidrag til dispositionsfonden op.

De nærmere tal medtages ikke i selve loven, men er fastsat i driftsbekendtgørelsen.

Niveauet for "uforholdsmæssige store tab på fraflyttere" sættes til 313 kr. pr. lejemål og vil fremadrettet blive reguleret årligt. Selskabet skal således dække den del af en boligafdelings tab på fraflyttere, der overstiger 313 kr. pr. lejemål, mens afdelingen selv skal dække de første 313 kr. pr. lejemål. Det fremgår, at selskabet vil kunne vælge også at dække mindre tab, hvis det er velbegrundet ud fra afdelingens økonomiske situation og midlerne i dispositionsfonden.

Afdelingerne skal fortsat henlægge til udgifter ved fraflytninger og til tab ved fraflytninger.

Dispositionsfonden skal ikke og kan ikke dække udgifter, som kommunen skal dække på grund af deres hæftelse for kommuneansvarede beboere.

Der er fortsat mulighed for i særlige tilfælde at opnå kommunens godkendelse af, at en eller flere afdelinger helt eller delvist undtages fra reglen om, at dispositionsfonden skal dække tabene, under hensyn til selskabets samt afdelingernes økonomi.

Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden sættes op til 544 kr. pr. lejemålsenhed. (2012 tallet er 231 kr.)

Der skal indbetales til dispositionsfonden indtil de likvide midler udgør 5.434 kr. pr. lejemål. (2012 tallet er 4.460 kr.)

For god ordens skyld skal nævnes, at reglerne om størrelsen af bidrag til arbejdskapitalen ikke er ændret.

Lovændringen træder i kraft pr. 1. april 2013. Det betyder, at tab, der er opstået efter 1. april 2013, er omfattet af reglerne. Disse tab "konstateres" ved regnskabsaflæggelsen næste år.

De nye større bidrag til dispositionsfonden reguleres første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter den 1. april 2013.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at Vorup Boligforening har moderate tab ved fraflytning, og at denne lovændring, derfor ikke vil få videre konsekvenser, som det vil være tilfældet i nogle boligforeninger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c) RandersBoligs økonomi (Tilføjet punkt ved mødestart)

Referat/Beslutning:

JHE orienterede kort om, at RandersBoligs økonomi stort set følger det budgetterede for året.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

102. Styringsdialog og dokumentationspakke

Det lovpligtige styringsdialogmøde med kommunen afholdes i år den 12. november.

I år er alle afdelingsbestyrelserne samt organisationsbestyrelsen blevet bedt om input til dialogen igennem udfyldelsen af et oplysningsskema for afdelingen. Dette blev afdelingerne under RandersBoligs administration fritaget for sidste år.

Formand og næstformand deltager i mødet sammen med kontorchef Dennis Larsen og forvaltningskonsulent Berit M. Rudbeck.

Styringsdialogmødet tager udgangspunkt i de oplysninger afdelingsbestyrelserne samt organisationsbestyrelsen har afgivet i skemaerne, samt Landsbyggefondens oplysninger om afdelingerne og boligforeningen.

De indberettede oplysningsskemaer fra afdelingerne, samt styringsrapporten fra boligorganisationen eftersendes dagsordenen pr. mail. Oplysningerne kan således drøftes på mødet, og kommentarer og pointer fra bestyrelsen kan inddrages i dialogen med kommunen til november.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter og godkender oplysningsskemaerne fra afdelingerne samt styringsrapporten fra boligorganisationen.

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at der havde været mange tilbagemeldinger fra afdelingsbestyrelserne, der jo havde besvaret oplysningsskemaerne for første gang.

De indberettede oplysninger fra organisationen blev gennemgået, og der var en drøftelse af de afdelinger, der fremgik som havende væsentlige problemer eller kritiske nøgletal.

Her blev afdelinger med flerårige overskud drøftet. Dette var aktuelt for afdelingerne 3, 5, 7, 8 og 9 og skyldes en uhensigtsmæssig budgetteringspraksis. Denne er nu ændret, og det forventes således ikke at disse afdelinger vil fremgå som havende flerårige overskud fremover.

Afdeling 4 og 11 fremgik som havende for mange ledige boliger. I afdeling 11 var dette møntet på ungdomsboligerne i afdelingen, mens det i afdeling 4 skyldes at beboerne i høj grad flytter fra mindre attraktivt beliggende lejemål i afdelingen til mere attraktive lejemål i byen og boligforeningen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

103. Lokalaftale for ejendomsfunktionærer

Der er indgået ny lokalaftale med ejendomsfunktionærerne. Det er RandersBolig der har kompetencen til at indgå lokalafalter med ejendomsfunktionærerne.

Bestyrelsen i RandersBolig har principgodkendt, at honorering af ekstraarbejde i forbindelse med glatførebekæmpelse honoreres med 50% afspadsring og 50% løn.

Det er frivilligt for medarbejderne hvorvidt de ønsker at overarbejde skal udbetales eller om de ønsker at afspadsere.

Herudover har bestyrelsen i RandersBolig sagt nej til generel frugtordning.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter lokalafalten samt tager denne til efterretning.

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om sagen, der var kort debat om emnet, og bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

104.

Fremtidig aktionsplan samt mødeoversigt

a) Aktionsplan

Fremadrettet anvender administrationen aktionsplanen som styringsredskab for bestyrelsesmøderne. Aktionsplanen vil fremover fremgå af dagsorden som denne.

Dato	Emne	Ansvar
03. 09. 13	Bestyrelsesmøde	
	Styringsdialogmøde med Randers Kommune	DLA
	Driftscenter på Nr. Sundbyvej	Adm
19. 11. 13	Bestyrelsesmøde	
	Miljøstation på grunden ved afdeling 5 og 9. Udregning af omkostninger ved etablering samt økonomiske/praktiske konsekvenser af dette.	Drift
	Strategi for anvendelse af trækningsretsmidler	JHE/BMR
	Tidsplan for afdelingsmøder til godkendelse	LAH
08. 01. 14	Bestyrelsesmøde med revisor (Dato til beslutning)	
27. 03. 14	Formøde til repræsentantskabsmøde (Dato til beslutning)	
11. 06. 14	Bestyrelsesmøde (Dato til beslutning)	
29. 09. 14	Bestyrelsesmøde (Dato til beslutning)	
	Kurser om bestyrelsesarbejdet	BMP/DLA
01. 12. 14	Bestyrelsesmøde (Dato til beslutning)	
07. 01. 15	Bestyrelsesmøde med revisor (Dato til	

	beslutning)	
--	--------------------	--

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR redegjorde for formålet med aktionsplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Mødeoversigt

Administrationen stiller forslag om følgende fremtidige mødetidspunkter:

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		Noter
19. november 2013 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
7. januar 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	Foreslået dato til beslutning
27. marts 2014 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmødet	Foreslået dato til beslutning
10. juni 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Foreslået dato til beslutning
23. september 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Foreslået dato til beslutning
2. december 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Foreslået dato til beslutning
6. januar 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	Foreslået dato til beslutning

Det indstilles at bestyrelsen godkender de fremtidige mødetidspunkter

Referat/Beslutning:

Det blev vedtaget at administrationen vil finde nye datoer til vedtagelse, der så vidt muligt er placeret i lige uger.

105. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

KT fremlagde en konkret sag som grundlag for generel debat om bestyrelsens ønske om at tiltrække børnefamilier og unge til boligforeningen.

BMR omdelte beboerundersøgelse i Nordbyen lavet af Bysekretariatet.