

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 10. juni 2014 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	Dennis M. Christensen	(DMC)
	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)

Afbud	Jimmi Larsen
--------------	--------------

Dagsorden

148.	Godkendelse af dagsorden	3
149.	Godkendelse af referater	3
150.	Revisionsprotokol	4
151.	Orientering fra formanden	4
152.	Orientering fra administrationen	5
153.	Udlejningssituationen i boligforeningen	5
154.	Prognose for boligforeningens dispositionsfond og trækningsret	6
155.	Tilskud fra dispositionsfonden til renovering i afdeling 4	7
156.	Ændrede myndighedskrav til ventilation i boligerne i afdeling 7	9
157.	Styringsdialogmøde 2014	12
158.	Status for igangværende renoveringer	14
159.	Godkendelse af budget for afdeling 11	15
160.	Nyt fra Team Drift	15
161.	Drøftelse af mulig sammenlægning af afdelinger i boligforeningen	16
162.	Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan	17
163.	Eventuelt	17

148. **Godkendelse af dagsorden**

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke er medtaget på denne dagsorden.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsorden

Referat/Beslutning:

PD bød velkommen til mødet. PEJ ønskede at tilføje et punkt til dagsordenen, der omhandler tidsfristen for udsendelsen af referaterne fra organisationsbestyrelsesmøderne. Sagen blev kort drøftet af bestyrelsen, og punktet blev herefter godkendt af bestyrelsen, og tilføjet dagsordenen som punkt 149a.

149. **Godkendelse af referater**

Referater fra formøde før repræsentantskabsmødet samt konstituerende bestyrelsesmøde er fremsendt til bestyrelsen den 7. maj 2014. Referatet fra det konstituerende møde er underskrevet i en anden sammenhæng, og der medbringes derfor et eksemplar af referatet fra formødet før repræsentantskabsmødet til bestyrelsens underskrift.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede sagsgangen vedrørende punkt 138, der blev behandlet på sidste bestyrelsesmøde.

Referatet blev herefter godkendt af bestyrelsen.

a) Tidsfrist for udsendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøder (tilføjet punkt ved mødestart).

PEJ gav udtryk for at perioden imellem sidste bestyrelsesmøde og udsendelsen af det tilhørende referat var for lang, hvilket havde ført til uklarhed i forbindelse med behandlingen af sagen i afdeling 7. PEJ ønskede derfor at indføre en 14 dages frist for udsendelsen af referatet efter bestyrelsesmøderne.

JHE orienterede om at administrationen allerede arbejder efter et servicemål, der er 10 arbejdsdage til udarbejdelse og udsendelse af referaterne. Årsagen til at dette ikke er blevet overholdt ved sidste bestyrelsesmøde skyldtes udelukkende ekstraordinær travlhed med mødeafviklingen grundet boligforeningernes sammenfaldende årshjul.

Bestyrelsen drøftede situationen, og vedtog herefter 14 dages fristen for udsendelse af dagsordner efter afholdt bestyrelsesmøde.

150. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at der ikke er nyt i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde. Bestyrelsen gennemgår revisionsprotokollen, og tog herefter orienteringen til efterretning.

151. Orientering fra formanden

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

PD orienterede om at Randers Kommune afholder boligkonference den 25. juni 2014 i RandersBoligs lokaler. Hver boligforening i Randers kan deltage med to repræsentanter. Som formand for Vorup Boligforening deltager PD i konferencen. Næstformanden er forhindret i at deltage, og KJ deltager derfor i KT's sted.

Organisationsbestyrelsen i Vorup Boligforening har tidligere støttet boligforeningens bankospil, der er et lokalt beboerdemokratisk initiativ, med seks købmandskurve a' 200 kr. Bestyrelsen godkendte efter en kort drøftelse, også at støtte bankospillet med dette i år.

Der har været afholdt bestyrelsesmøde i det tidligere Fælleskontor i maj. Muligheden for fusion imellem boligforeningerne under det tidligere Fælleskontoret blev igen drøftet, og PD har informeret bestyrelsen for Fælleskontoret om at Vorup Boligforening af 1945 i øjeblikket ikke er interesseret i at arbejde videre med en fusion af boligforeningerne.

Der har også været afholdt møde i Kooperationen. De arbejder på at lave en tur ud og se svømmehallen og stadion til efteråret.

Der afholdes repræsentantskabsmøde i RandersBolig mandag den 16. juni. Her vil blive fremlagt nye vedtægter, samt ny forretningsorden for administrationsselskabet til repræsentantskabets godkendelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

152. **Orientering fra administrationen**

Administrationen orienterer om seneste nyt fra administrationen, herunder kurser for afdelingsbestyrelserne, der kommer til efteråret. Ligesom sidste efterår vil der blive udbudt kurser i afdelingsbestyrelsesarbejdet samt afdelingens økonomi.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

I forlængelse af formandens orientering om det kommende repræsentantskabsmøde i RandersBolig orienterede JHE om at repræsentantskabet også skal vedtage en navneændring for administrationen, således at administrationen fremover hedder Administrationsselskabet RandersBolig.

JHE orienterede også om at boligforeningen har fået udbytte af deres aktier i Bolind A/S på 28 % af deres aktiers nominelle værdi.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

153. **Udlejningssituationen i boligforeningen**

Udlejningschef i DAB Dennis Christensen deltager på mødet og vil orientere om udlejningssituationen i boligforeningen og i RandersBolig.

Bilag:

- a) Notat om udlejningssituationen
- b) Analyse og statistik for udlejning i Vorup Boligforening af 1945

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DMC gennemgik bilagene der var sendt med dagsordenen ud til dette punkt. Bilag a omhandler udlejningen i RandersBolig og bilag b omhandler analyse og statistik for udlejningen i Vorup Boligforening af 1945.

DMC orienterede kort om udlejning i RandersBolig, hvor der blandt andet er fokus på tomgange. Siden september 2013 ligger andelen af tomgangsboliger i boligforeningerne der administreres af RandersBolig på linje med landsgennemsnittet. En væsentlig faktor i forbindelse med tomgangen i Vorup Boligforening har været erhvervslejemålet i afdeling 5. Da det nu er vedtaget at dette lejemål fremover skal anvendes af boligforeningen til driftscenter, vil erhvervslejemålet ikke længere være i tomgang.

Status for ventelisterne i Vorup Boligforening af 1945 er at der er ca. 930 aktive boligsøgende samt ca. 2.000 boligsøgende i bero. Ud fra denne status vurderer DMC, at ventelisten for Vorup Boligforening af 1945 har en acceptabel størrelse, om end ventelisten gerne måtte indeholde flere aktive boligsøgende.

Der sendes i dag omkring 70 - 80 tilbud ud i en tilbudsrunde, hvoraf der kommer tilbagemeldinger fra 3-5 boligsøgende.

Som nyt tiltag vil udlejningen i RandersBolig forsøge med afskaffelse af reservationssystemet over sommeren 2014. Den mulighed de boligsøgende i RandersBolig har i øjeblikket, for at kunne sætte en måske ønsket bolig under reservation, er ikke en mulighed i andre boligforeninger.

DMC orienterede om at hans deltagelse på bestyrelsesmødet blandt andet skal ses som et ønske om at rette bestyrelsens fokus på udlejningen af boligforeningens boliger. Som et led i dette vil administrationen gerne stå til rådighed for yderligere information omkring udlejning i boligforeningen, eksempelvis i form af et seminar om udlejningstiltag eller lignende.

Omkring flyttefrekvensen for boligforeningen fremhævede DMC, at det ser ud til, at flyttefrekvensen i kalenderåret 2014 bliver noget større (status pr. juni 2014: 10,56 %), end det gør sig gældende for 2013 (11,11 %). DMC redegjorde for at dette ikke udgør et akut problem lige nu, og det vil måske heller ikke være et problem i fremtiden, men administrationen vil alligevel holde øje med udviklingen, for om muligt at kunne afdække årsagerne hertil.

Bestyrelsen drøftede situationen for udlejningen af boligforeningens boliger, herunder også markedsføring. Det var en enig bestyrelse, der gav udtryk for at boligforeningens tilstedeværelse på den årlige boligmesse i Randers bør forsætte, og eventuelle yderligere tiltag i forbindelse med markedsføring kan drøftes.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

154. **Prognose for boligforeningens dispositionsfond og trækingsret**

Der er udarbejdet prognoser for dispositionsfonden og trækingsrettens midler. Af prognoserne fremgår blandt andet afdelingernes kommende indbetalinger til dispositionsfonden og trækingsretten.

Der vil blive fremlagt en redegørelse for prognoserne på bestyrelsesmødet.

Bilag:

- a) Prognose for boligforeningens dispositionsfond
- b) Prognose for trækingsretten i boligforeningen

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

JHE redegjorde for status for boligforeningens dispositionsfond og trækingsret i henhold til prognoserne herfor, der var udsendt med dagsordenen som bilag.

Indbetaling til dispositionsfonden fra afdeling 11 vil i den nærmeste fremtid stige væsentligt, da afdelingens ydelser på oprindelige lån bortfalder.

Som det ser ud nu skal afdelingerne henlægge særlige bidrag til dispositionsfonden frem til 2015/16.

Der indbetales for nuværende over 800.000 kr. årligt fra afdelingerne til trækingsretten. Administrationen gav den anbefaling, at boligforeningen lader midlerne akkumulerer for nu, og formulerer en strategi for anvendelse af midlerne, ud fra et trangsbehov i afdelingerne.

Bestyrelsen tiltrådte administrationens anbefaling om udarbejdelse af strategi for brug af trækingsrets- og dispositionsfondsmidler.

155. Tilskud fra dispositionsfonden til renovering i afdeling 4

På afdelingsmødet i afdeling 4 den 3. marts 2014, blev afdelingen forelagt følgende tre muligheder for at renovere afdelingen, finansieret med et fastforrentet 30-årigt realkredit lån:

	Renovering	Pris for renovering	1. års ydelse før skat	Pr m ²	Stigning i %	Samlet ny leje pr m ² i 2014/15
1	Renovering af tag	7.860.000 kr.	444.136 kr.	135 kr.	19,76%	816 kr.
2	Renovering af tag og ventilation	11.205.000kr.	632.970 kr.	192 kr.	28,16%	873 kr.
3	Renovering af tag, ventilation, tekniske installationer, bad og køkken	22.160.000kr.	2.272.000 kr.	385 kr.	56,58%	1.066 kr.

Afdelingsmødet har besluttet, at arbejde videre med alle tre muligheder.

På baggrund af organisationsbestyrelsens tilkendegivelse herom, blev afdelingen på afdelingsmødet orienteret om, at organisationsbestyrelsen planlægger, at støtte deres renovering, med et endnu ikke fastsat beløb i tilskud fra boligforeningens dispositionsfond.

Afdelingen består af 52 lejemål og udgør 3.301 m²

Huslejen for 2013/14 udgør 648 kr. /m²/år

I 2014/15 er huslejen budgetteret til 681 kr. /m²/år

Dispositionsfondsstøtte

Med udgangspunkt i lejeniveauet for 2014/15 vil beregningen af den samlede pris for renoveringerne, inklusiv tilskud til afdelingen på 33 %, se ud som følger:

	Renovering	33% Tilskud fra disp. fonden årligt	Pr m ²	Stigning i %	Samlet ny leje efter tilskud i kr/m ² /år
1	Renovering af tag	146.565 kr.	90 kr.	13,24	771
2	Renovering af tag og ventilation	208.880 kr.	128 kr.	18,87	809
3	Renovering af tag, ventilation, tekniske installationer og bad og køkken	419.760 kr.	258 kr.	37,91	939

Trækingsret

Som alternativ til ovenstående løsningsforslag, har boligforeningen principielt mulighed for at yde tilskud til afdelingens renovering fra boligforeningens trækingsret.

I 2013 blev sidste del af den reservede trækingsret udbetalt, og der er ikke disponeret tilskud til afdelingerne fra boligorganisationens side.

Boligforeningen akkumulerer således fra 2013 ca. 823.000 kr. i trækingsret årligt. I henhold til regulativet, har bestyrelsen mulighed for at disponere over trækingsrettens midler 5 år ud i fremtiden. Dog er dette kun muligt, der hvor afdelingen eller boligforeningen selv kan lægge tilskuddet ud af egne midler, ind til disse vil blive tilbagebetalt fra trækingsretten, idet tilskuddet vil blive udbetalt successivt, som der indbetales pligtmæssige bidrag til trækingsretten.

Da afdeling 4 og boligforeningen ikke har tilstrækkelige likvide midler til at kunne bære et sådan udlæg, anbefales muligheden for at yde afdelingen trækingsret ud i fremtiden ikke.

Af hensyn til afdelingens og boligforeningens økonomi anbefaler administrationen, at bestyrelsen prioriterer at støtte mulighed nummer 2: Renovering af tag og ventilation med støtte fra dispositionsfonden.

Dette anbefales, da administrationen vurderer, at dispositionsfonden for nuværende ikke kan give tilskud i tilstrækkeligt omfang, til at lejeniveauet bliver rimeligt for løsning nummer 3. Endvidere kan det ikke hverken byggeteknisk eller økonomisk anbefales, kun at renovere taget, som det fremgår af løsning nummer 1.

Når renoveringen af tag og ventilation er udført, lånet er hjemtaget og lejestigning effektueret, kan sagen om yderligere renovering af afdelingen genbehandles i afdelingen og boligforeningen.

Handlingsplan

Når bestyrelsen har fastlagt eventuel støtte til renoveringen i afdeling 4, indkaldes der til ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen, hvor der skal tages endelig stilling til renoveringsomfang, og heraf følgende huslejestigning for afdelingen.

Indstilling:

- **At bestyrelsen tiltræder at afdeling 4 bør renoveres efter renoveringsmulighed nr. 2**
- **At bestyrelsen beslutter at støtte afdeling 4 med tilskud til renoveringen med 208.880 kr. årligt i lånets løbetid.**
- **At bestyrelsen beslutter at evaluere støtteordningen til afdeling 4 i 2018, med henblik på en mulig aftrapning af støtten**

Referat/Beslutning:

Administrationen anbefaler at anvende løsningsmulighed nummer 2, hvor boligforeningen giver løbende støtte til afdelingens renovering. Der vil forsat være behov for at vende tilbage til afdelingens renoveringsbehov over tid.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for renovering af afdelingen. Renoveringsmulighed nummer 1 kan ikke hverken byggeteknisk eller økonomisk anbefales, og mulighed nummer 3 har boligforeningen ikke økonomisk mulighed for at støtte, og derudover vil denne løsningsmulighed medføre for højt huslejeniveau til at bestyrelsen vurderer at boligerne i afdelingen vil kunne udlejes.

Bestyrelsen tiltræder derfor administrationens anbefaling, hvor afdelingen får mulighed for at modtage 208.880 kr. i årligt tilskud til renoveringen i lånets løbetid. Bestyrelsen besluttede også at evaluere støtteordningen til afdeling 4 i 2018, med henblik på en mulig aftrapning af støtten. Boligforeningens støtte til renoveringsmulighed nummer 2 i afdeling 4 er også afhængig af at skulle beslattes på et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 4 inden renoveringen kan igangsættes. Der indkaldes således til ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 4 hurtigst muligt, dog først efter sommer.

156. Ændrede myndighedskrav til ventilation i boligerne i afdeling 7

Da renoveringsprojektet for tekniske installationer, køkkener og bad i afdelingen blev godkendt i 2013, var der blevet udarbejdet en forkalkulation, der udgjorde den økonomiske ramme for renoveringen.

Da forkalkulationen blev udarbejdet, gav Teknik og Miljø forvaltningen i Randers Kommune, der er myndighed i denne sag, udtryk for at der kunne dispenseres for etablering af varmegenindvinding i ventilationen i afdelingen. Varmegenindvinding var således ikke en del af renoveringen, der blev godkendt sidste år.

a) Godkendelse af udvidelse af lånerammen

I januar 2014 meddelte tilsynet, at de alligevel *ikke* kan give dispensation for etableringen af varmegenindvinding til trods for den tidligere tilkendegivelse af dette. Det er altså nu et krav fra myndighederne at varmegenindvinding skal være en del af renoveringsprojektet. Det er ikke muligt at omstøde denne beslutning.

Der er derfor blevet gennemført nye beregninger for etablering af ventilation med varmegenindvinding, hvilket medfører, at budgettet for renoveringen stiger med ca. 1,5 millioner kr. inklusiv finansieringsomkostninger.

Økonomisk konsekvens for renoveringen

Da renoveringen er finansieret udelukkende af eksternt realkreditlån, skal lånerammen for renoveringen således udvides fra ca. 12 mio. kr. til ca. 13,5 mio. kr., hvilket betyder en stigning på ca. 80.000 kr. i årlig ydelse på lånet.

Når lånerammen for renoveringen udvides, skal Randers Kommune genbehandle og godkende den udvidede låneramme, hvilket beror på organisationsbestyrelsens godkendelse af samme.

Muligheder i budgettet for 2014/15

På afdelingsmødet for afdeling 7, der blev afholdt den 20. februar 2014, blev et budget for 2014/15 godkendt uden lejestigning. Afdelingens lejeniveau for det nuværende og kommende regnskabsår er 523 kr./m²/år.

Afdelingen kan bevare sit lejeniveau fra 2013/14, da en del udgifter til afdelingens planlagte vedligehold bortfalder ved gennemførelsen af den planlagte renovering af afdelingen.

I det godkendte budget for 2014/15, er den ovenfor nævnte merudgift til lånet på 80.000 kr./år inkluderet på konto 125. Afdelingen kan derfor afholde merudgiften uden lejestigning.

Tidsplan

Desværre har ovenstående uventede myndighedskrav til ventilationen i afdelingen gjort at processen for renoveringen må ændres, i forhold til den fremlagte tidsplan på afdelingsmødet i 2013.

- Juni 2014: Randers Kommune ansøges om godkendelse af udvidelse af lånerammen
- December 2014: forventet opstart af byggesag
- December 2015: forventet afslutning af byggesag

Der tages forbehold for tidsplanen i forhold til myndighedsbehandlingstiden hos de stedlige myndigheder samt finansieringsinstitut.

Bilag:

- Budget for 2014/15 for afdeling 7 til orientering

Indstilling:

- **At bestyrelsen godkender udvidelsen af den eksterne lånefinansiering for renoveringen af afdeling 7 fra ca. 12 mill. kr. til ca. 13,5 mill. kr.**

Referat/Beslutning:

Under gennemgangen af sagen godkendte bestyrelsen at behandle punkt 156 b før punkt 156 a. Se derfor samlet referat for både punkt 156a og 156b efter punkt 156b.

b) Ansøgning om tilskud til renovering til afdeling 7

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 7 har, i lyset af ovenstående stigning i udgifterne til renoveringen af køkken, bad og tekniske installationer i deres afdeling, indsendt en ansøgning til organisationsbestyrelsen om dækning af den uforudsete udgift.

I lighed med den tidligere behandlede renoveringssag i afdeling 4 har boligforeningen mulighed for at yde tilskud til afdeling 7 fra dispositionsfonden eller fra trækningsretten.

I henhold til driftsbekendtgørelsen kan bestyrelsen medvirke til afdelingernes forsatte beståen ved enten økonomisk, social eller fysisk opretning.

I sagen omkring ønsket om tilskud til afdeling 7, kan der således indgå følgende betragtninger:

Som det fremgår af ovenstående gennemgang af afdelingens kommende budget, har afdelingen mulighed for selv at bære den ekstra udgift, myndighedskravet har medført, uden at dette medfører lejestigning til afdelingens beboere. Det vurderes ikke, at et tilskud til afdelingen, som følge af ændringen i myndighedskravet, vil påvirke den nuværende udlejningssituation i afdelingen i form af eksempelvis til- eller fraflytning.

Endvidere kan det hævdes, at afdelingen selv formår at tage hånd om de fysiske forhold i afdelingen, da afdelingen allerede har iværksat en omfattende renovering af de fysiske forhold.

I lyset af den tidligere gennemgang af status for boligforeningens dispositionsfond og trækningsret vurderes det yderligere, at afdeling 7 ikke kan modtage tilskud til finansiering af de ændrede myndighedskrav til afdelingens renovering, da den økonomiske status for både dispositionsfonden og trækningsretten for nuværende ikke muliggør dette.

Bilag:

- Ansøgning fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 7

Indstilling:

- At bestyrelsen tiltræder vurderingen af sagen, og afviser ansøgningen om tilskud til renoveringen af afdeling 7

Referat/Beslutning:

PEJ fremførte, at da han er formand for afdeling 7, er han inhabil i sagen, og vil derfor forlade mødet under behandlingen af sagen. Han fremlagde sine argumenter i sagen, og forlod derefter lokalet, imens bestyrelsen drøftede sagen, og besluttede den fremadrettede proces.

JHE orienterede om at det, i stedet for at yde afdelingen tilskud til denne renovering, kan være en god ide at have afdeling 7 i betragtning til tilskud i forbindelse med den kommende renovering af afdelingens tag.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for at støtte afdeling 7 både til den nuværende renovering og kommende renoveringer.

Bestyrelsen besluttede at tiltræde administrationens anbefaling om at afvise afdelingsbestyrelsens ansøgning om støtte til installering af varmegenindvinding i afdelingen. Bestyrelsen vil dog genoptage vurderingen af støttemulighed til afdelingen, til den kommende tagrenovering i afdelingen.

På baggrund af bestyrelsens beslutning om at afvise ansøgningen om tilskud til renoveringen fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 7, blev udvidelsen af den eksterne lånefinansiering for renoveringen af afdeling 7 fra ca. 12 mill. kr. til ca. 13,5 mill. kr. godkendt.

Der vil blive udarbejdet en ansøgning til Randers Kommune snarest muligt, med henblik på kommunal godkendelse af dette.

PEJ blev herefter indkaldt til mødet igen og orienteret om bestyrelsens beslutning.

157. **Styringsdialogmøde 2014**

I lighed med sidst år, afholdes der styringsdialogmøder med Randers Kommune i efteråret 2014.

Styringsdialogmødet for Vorup Boligforening af 1945 er planlagt til den 23. oktober 2014.

Administrationen og boligforeningen er inviteret til at deltage i dialogen. Boligforeningen kan deltage med to repræsentanter.

Til brug for styringsdialogen skal der udarbejdes en "dokumentationspakke" for boligorganisationen, samt de enkelte afdelinger. Dokumentationspakken består af:

- Styringsrapport for boligorganisationen

- Oplysningsskema for hver enkelt afdeling.
- Revisionsprotokollat
- Årsberetning
- Redegørelse – udarbejdes af Randers Kommune efter afholdes af styringsdialogmødet (referat af mødet)

Oplysningsskemaerne udarbejdes af administrationen i samarbejde med afdelingerne. I praksis udsendes rapporten til afdelingsbestyrelsen, med anmodning om tilbagemelding. Hvis afdelingsbestyrelsen ønsker det, er der mulighed for at den enkelte afdelingsbestyrelse kan afholde møde med administrationen om udfyldelsen af oplysningsskemaet.

Oplysningsskemaerne er udsendt til afdelingerne i uge 20.

Styringsrapporten for en *almen boligorganisation med egne boligafdelinger* omfatter:

- A. En konklusion vedrørende målopfyldelse og behov for indgåelse af aftaler.
- B. En gennemgang af forhold i den centrale boligorganisation med udgangspunkt i lovens målsætninger.
- C. En gennemgang af særlige problemer i de enkelte afdelinger.
- D. En opfølgning på tidligere aftaler mv.

Styringsrapporten og oplysningsskemaerne er sammensat af flere forskellige typer af information, der samlet belyser, hvor godt boligorganisationen lever op til sektorens målsætninger:

- Åbne spørgsmål i form af *vurderingsfelter*. Boligorganisationen evaluerer her sin egen virksomhed på baggrund af spørgsmål om blandt andet større udfordringer og påtænkte og igangsatte initiativer.
- *Afkrydsningsfelter* med en række specifikke og overbliksgivende spørgsmål vedrørende bestemte initiativer, vurderinger af forhold osv.
- *Nøgletal*, herunder regnskabstal. Der indgår overvejende automatisk overførte data og der gennemføres benchmarking på en stor del af tallene. Boligorganisationen vil altid kunne kommentere nøgletal, men der vil være krav om, at stærkt afvigende/kritiske nøgletal skal kommenteres.

Bilag:

- Oplæg til styringsdialograpport

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter oplæg til styringsdialogskemaet for boligforeningen
- At bestyrelsen drøfter mødedatoen og deltagelsen fra boligforeningen
- At bestyrelsen godkender den kommende proces for afdelingernes bidrag til styringsdialogen.
- At bestyrelsen bemyndiger administrationen til, at udfylde og indsende skemaerne for organisationen og afdelingerne til Randers Kommune.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen har udarbejdet en besvarelse af styringsrapporten for boligforeningen, der blev drøftet på mødet.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for udvikling af boligforeningen. Herudover drøftede bestyrelsen sit arbejde med demokratiudvikling i boligforeningen samt afdelingernes og omgivelsernes stand.

De ændringer der blev drøftet i forhold til det udsendte udkast fra administrationen, bliver tilføjet efter bestyrelsens ønske.

158. Status for igangværende renoveringer

På formandens opfordring fremlægges her en orientering om status for renoveringssager i boligforeningen.

Afdeling	Renovering	Status
Afd. 1	Udskiftning af tag og vinduer samt renovering af gavle	Byggeregnskab er på vej til revision, og endelig finansiering er ved at blive hjemtaget. Varsling er trådt i kraft fra 1. maj 2014
Afd. 2	Udskiftning af tag og vinduer samt renovering af gavle	Byggeregnskab er afsluttet og varsling er trådt i kraft fra 1. maj 2014
Afd. 5	Udskiftning af vinduer	Arbejdet er under udførelse, færdig primo oktober 2014.
Afd. 5	Udskiftning af taget på bageren	Der afventes besked fra RD om lånetilbud
Afd. 5	Etablering af driftscenter	Der afventes besked fra RD om lånetilbud
Afd. 7	Renovering af køkken, bad og tekniske installationer	Afventer bestyrelsens beslutning vedr. økonomien for renovering

Bilag:

- Renoveringsoversigten for boligforeningen vedlagt dagsordenen til orientering

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

JHE redegjorde for status i de enkelte afdelinger. I afdeling 7 kan det være relevant at udsende en fornyet beboermeddelelse, når der modtages tilsagn fra kommunen om udvidelsen af lånet til renoveringen.

159. **Godkendelse af budget for afdeling 11**

Da afdelingen stemte imod budgettet 2014/15 for afdelingen, der blev fremlagt på det ordinære afdelingsmøde, blev der den 12. maj 2014 afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen. På mødet blev der fremlagt et revideret budget for afdelingen, for det kommende regnskabsår, og efter en drøftelse af budgettet blev dette godkendt af afdelingen ved skriftlig afstemning.

Bestyrelsen har tidligere godkendt at boligforeningen yder afdelingen et tilskud fra dispositionsfonden på 100.000 kr. og afdelingen har godkendt at overføre resultatkontoen for afdelingen til henlæggelserne til planlagt drift og vedligehold i indeværende år.

Afdeling 11 skal stige 4,67 % i husleje til 856 kr./m²/år.

Til det ekstraordinære afdelingsmøde blev der også valgt en afdelingsbestyrelse.

En beboer havde på baggrund af budgettet, der blev fremlagt på det ordinære afdelingsmøde, klaget til tilsynet for almene boliger i Randers Kommune. Til orientering har tilsynet afvist at behandle sagen, da afdelingen efterfølgende godkendte det reviderede budget, der blev fremlagt på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Bilag:

- Budgettet er vedlagt dagsordenen som bilag

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender budgettet for 2014/15 i afdeling 11

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede sagen kort og godkendte herefter budgettet for 2014/15 for afdeling 11.

160. **Nyt fra Team Drift**

a) Markvandring 2014

Der bliver afholdt markvandring i Vorup Boligforening fra den 7. – 23. juni 2014.

Bilag:

- Oversigten over markvandring til orientering

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at markvandringernes betydning for boligafdelingernes årshjul. Markvandringerne med afdelingsbestyrelserne resulterer i reviderede drifts- og vedligeholdelsesplaner for de enkelte afdelinger, der

igen er medvirkende faktor for de kommende budgetter og huslejeniveauer for afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Afgørelse i sag om legionella i afdeling 6

Sagen om legionella angrebet i afdeling 6, er blevet myndighedsbehandlet.

Boligforeningen er blevet frikendt for skyld i sagen.

Der orienteres yderligere på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at boligforeningen har modtaget et påbud, som følge af sagen. Påbuddet medfører at afdelingen skal have lagt en plan for udskiftning af "døde rør", brusehoveder samt -slanger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

161. Drøftelse af mulig sammenlægning af afdelinger i boligforeningen

På dialogmøderne i boligforeningen har der været tale om muligheden for sammenlægning af afdelinger i boligforeningen.

Beboerne, der deltager i dialogmøderne, ytrer ønske om et orienteringsmøde med administrationen, hvor der kan orienteres om de økonomiske og administrative konsekvenser ved en sammenlægning.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter mulighederne for at sammenlægge afdelingerne

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede historikken for forslaget om at sammenlægge afdelinger, samt det kommende renoveringsbehov i en lang række afdelinger, der kan fungere som et bærende element i en eventuelt kommende sammenlægningsproces.

JHE orienterede om at det er godt at give en sådan proces tid, og at det vil være rigtig godt at lade processen starte i blandt beboerne.

Administrationen vil således gerne være behjælpelig med processen, og anbefaler at gå langsomt fremad.

Beboerne drøfter denne proces videre på de kommende dialogmøder i mellem afdelingerne. De næste dialogmøder er planlagt til den 13. august 2014, 12. november 2014, og 4. februar 2015.

Bestyrelsen besluttede at arbejde videre med sagen.

162. **Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan**

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		NOTER:
30. september 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	OBS ændret siden sidste møde (fra den 23/9)
9. december 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	OBS ændret siden sidste møde(fra den 2/12)
6. januar 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	

Bilag:

- Aktionsplan til orientering

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

På næste bestyrelsesmøde vil der fremgå mødekalender for 2015 til bestyrelsens godkendelse.

163. **Eventuelt**

PD takkede PEJ og KJ for deres indsats under markvandringerne.