

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 30. september 2014 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Peder Damgaard	(PD)
	Kristian Thorsen	(KT)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Jimmi Larsen	(JL)
	Frida Nielsen	(FN)
	(suppleant indkaldt i Kurt Jørgensens sted)	
Administrationen	Berit M. Rudbeck - Referent	(BMR)

Dagsorden

164.	Godkendelse af dagsorden	3
165.	Godkendelse af referat.....	3
166.	Revisionsprotokol.....	3
167.	Orientering fra formanden	4
168.	Politik for anvendelse af trækningsretsmidler	4
169.	Godkendelse af proceduren for anvendelse af eksterne rådgivere	6
170.	Ny beslutning vedr. godkendelse af tilskud til afdeling 4	7
171.	Tilbud om udbud af Energimærkningsordning (EMO).....	8
172.	Genhusningssag i A/B Andelsbo grundet helhedsplan	9
173.	Projektansættelse af gældsrådgiver	10
174.	Afslutning af byggeregnskab for renoveringerne i afdeling 1 og 2.....	11
175.	Status for igangværende og kommende renoveringer	11
176.	Godkendelse af gaveregulativ (Ændret ved mødestart fra "Revidering af gaveregulativ i Vorup Boligforening af 1945")	12
177.	Julegaver for 2014.....	13
178.	Nyt fra Team Drift	14
179.	Procedure for indsendelse af rettelser til referat	16
180.	Orientering fra administrationen	17
181.	Fremtidig aktionsplan og mødeoversigt.....	19
182.	Eventuelt	19

164. **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 også til FN.

PEJ påpegede at punkt 176 ikke kan behandles som det fremgår, idet gaveregulativet ikke kan revideres, da det ikke blev godkendt på bestyrelsesmødet i 2012. Der er således ikke et gældende regulativ at revidere.

Bestyrelsen vedtog at ændre punkt 176 til "Godkendelse af gaveregulativ i Vorup Boligforening af 1945"

PD gennemgik dagsorden, og bestyrelsen godkendte den med ovenstående ændring af punkt 176.

165. **Godkendelse af referat**

Referatet fra sidste bestyrelsesmøde afholdt den 10. juni 2014 er udsendt til bestyrelsen den 23. juni 2014. Der er ikke indsendt rettelser til referatet fra bestyrelsen.

Til orientering fremgår der af punkt 170 i nærværende dagsorden en præcisering af punkt 155 "Tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 4" behandlet på sidste bestyrelsesmøde den 10. juni 2014.

Der medbringes et eksemplar af referatet fra sidste bestyrelsesmøde til mødet til bestyrelsens underskrift.

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede fremgangsmåden for sidste referats udsendelse.

Proceduren for udsendelse af referat samt indsendelse af rettelser af samme drøftes yderligere under punkt 179.

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

166. **Revisionsprotokol**

Den 15. september 2014 har der været foretaget uanmeldt beholdningseftersyn. Eftersynet gav ikke anledning til anmærkninger fra revisionen.

Revisionsprotokollen medbringes til mødet sammen med protokollatet for det uanmeldte beholdningseftersyn og fremlægges til orientering.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet for det uanmeldte beholdningseftersyn.

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om det uanmeldte beholdningseftersyn, og bestyrelsen underskrev protokollatet.

167. Orientering fra formanden

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

PD orienterede om at PD, KT og JL fra organisationsbestyrelsen deltog i BLs almene bolig dage i Bellacenteret i København i starten af september. Deltagerne synes det var et godt arrangement.

Der arbejdes videre med Randers Kommune angående det videre arbejde med Randersegnens Boligforening. De øvrige kommuner der er involveret boligforeningen, skal også inddrages i processen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

168. Politik for anvendelse af trækingsretsmidler

60 % af afdelingernes pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden overføres til boligforeningens egen trækingsret. Trækingsretten kan anvendes til forbedringsarbejder i afdelingerne, og det er boligforeningens bestyrelse der disponerer over hvilke renoveringer, der skal støttes med midler fra trækingsretten. Det anbefales derfor bestyrelsen, at fastlægge en politik for anvendelse af trækingsretsmidler til renoveringer i boligforeningens afdelinger, således at alle renoveringssager vurderes ud fra hvorledes de kommer boligforeningen og afdelingerne mest til gavn.

Regulativ fra Landsbyggefonden

I henhold til lov om almene boliger m.v. § 91 og Landsbyggefondens regulativ om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. er det muligt for boligforeningens bestyrelse, at yde tilskud til afdelingernes forbedringsarbejder med op til 2/3 af udgifterne hertil.

Tilskud kan således eksempelvis ydes til følgende indsatsområder:

- a) Installation af centralvarme eller anden tidssvarende opvarmningsform.
- b) Tidssvarende forbedring af toilet- og badeforhold.
- c) Arbejder, der udføres i forbindelse med brandsikring.
- d) Isoleringsarbejder og andre energibesparende foranstaltninger.
- e) Forbedring af køkkener.

- f) Renovering af facader, altaner, tag m.v. ("klimaskærmen").
- g) Etablering og forbedring af vaskerier og andre fælleslokaler.
- h) Forbedring af bebyggelsens omgivelser, f.eks. omlægning af gårdsplads og øvrige friarealer, etablering af lege- og opholdsarealer eller lignende arbejder, hvorved bebyggelsens omgivelser forbedres væsentligt.

Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer, der hæver bygningens og boligens standard, og tilfører ejendommen og/eller dens omgivelser - og dermed boligerne - en øget brugsværdi for beboerne.

Vorup Boligforening har ved udgangen af regnskabsåret 2012/13, 373.922 kr. indestående på trækningssretten, og der indbetales i øjeblikket årligt ca. 820.000 kr. til denne fra afdelingerne.

Indsatsområder

På et tidligere bestyrelsesmøde har bestyrelsen godkendt en prioriteret renoveringsoversigt over kommende renoveringer i boligforeningens afdelinger.

I lyset af behovet for renovering af boligforeningens afdelinger, anbefaler administrationen, at bestyrelsen fokuserer på specifikke indsatsområder for fordelingen af trækningssrettsmidler til afdelingerne. Indsatsområderne fremgår af ovenstående regulativ.

Det anbefales, at de renoveringer der bør prioriteres er:

- d) Isoleringsarbejder og andre energibesparende foranstaltninger.
- f) Renovering af facader, altaner, tag m.v. ("klimaskærmen").

Herefter kan følgende renoveringer tilgodeses:

- b) Tidssvarende forbedring af toilet- og badeforhold.
- e) Forbedring af køkkener.

Hermed prioriteres kriterierne for tildeling af midler fra trækningssretten, således at disse er i overensstemmelse med den allerede godkendte renoveringsoversigt.

Andel af støtte fra trækningssretten

Som det tidligere er beskrevet, kan bestyrelsen beslutte, at støtte forbedringsarbejder i afdelingerne med op til 2/3 af udgifterne til renoveringen.

Da muligheden for at støtte afdelingernes renoveringer med regulativet begrænses til 2/3 af udgifterne, anbefales det, at de afdelinger der opfylder ovenstående kriterier, modtager den fulde andel af støtte fra trækningssretten. Således skabes den maksimale nytte for beboerne i afdelingen inden for det givne indsatsområde.

Det skal dog fremhæves, at hver renoveringssag, der måtte opfylde kravene til tildeling af midler fra trækningssretten, bør vurderes nøje fra sag til sag i forhold til den enkelte afdelings behov. Det kan således være nødvendigt, at vurdere hvorvidt støtten fra trækningssretten skaber et gode for afdelingen, der skaber ubalance i forhold til afdelingens konkurrenceevne med de omkringliggende afdelinger.

Det er en forudsætning for tildelingen af midler til en afdelings renovering:

- At der er midler til rådighed i trækningensretten til at yde den størst mulige støtte
- At bestyrelsen har behandlet den enkelte renoveringssag på et bestyrelsesmøde
- At Landsbyggefonden giver tilsagn om støtte til afdelingen

Både politikken for tildeling af støtte fra trækningensretten samt renoveringsoversigten bør revurderes med jævne mellemrum af bestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender politikken for anvendelse af trækningensret i Vorup Boligforening, herunder den byggetekniske prioritering af indsatsområderne d og f og derefter b og e fra Landsbyggefondens regulativ.

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om udgangspunktet for politikken for tildeling af trækningensret samt sammenhængen mellem politikken og den allerede godkendte renoveringsoversigt.

Bestyrelsen drøftede sagen, og godkendte politikken for anvendelse af trækningensret i Vorup Boligforening, herunder den byggetekniske prioritering af indsatsområderne d og f og derefter b og e fra Landsbyggefondens regulativ, med ønsket om at revidere politikken med jævne mellemrum.

169. **Godkendelse af proceduren for anvendelse af eksterne rådgivere**

I opstartsfasen af større renoveringssager i afdelingerne kan det være hensigtsmæssigt, at anvende eksterne rådgivere til vurdering af byggetekniske udfordringer og økonomiske omkostninger for afdelingen. På denne måde sikres det, at det bliver det bedst mulige renoveringsprojekt, der bliver fremlagt til beslutning i afdelingen og organisationsbestyrelsen.

Da det pågældende renoveringsprojekt på dette tidspunkt i sagsforløbet, endnu ikke er godkendt af beboerdemokratiet, foreligger der ikke en sag, hvorfra finansieringen af den eksterne rådgiver kan indgå.

Udgiften til rådgiveren kan i stedet midlertidigt finansieres af dispositionsfonden.

Bliver renoveringsprojektet godkendt i beboerdemokratiet, vil udgiften til rådgiveren blive en del af renoveringssagen, og udgiften til rådgiveren bliver således tilbagebetalt til dispositionsfonden igennem renoveringssagen.

I det tilfælde at renoveringssagen bliver afvist af beboerdemokratiet, vil boligforeningens dispositionsfond således ikke modtage tilbagebetaling af udlægget til finansiering af rådgiveren, og udgiften til rådgiveren vil således forblive i dispositionsfonden.

Det vil være projektlederen eller inspektøren for den pågældende afdeling, der vurderer ud fra deres erfaring, hvornår der er behov for at anvende en ekstern rådgiver i renoveringssager, og i så fald også hvilken rådgiver der vil være fordelagtig at anvende i den specifikke sag.

Hvis omfanget af en mulig renovering bliver så stort at rådgiveropgaven skal i udbud, vil fremgangsmåden for valg af rådgiver naturligvis følge lovgivningen herfor.

Det indstilles at bestyrelsen godkender proceduren for finansiering af ekstern rådgiver

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om sagen, samt at godkendelsen af forslaget vil medføre, at bestyrelsen påtager sig en risiko ved at afdelingerne kan vælge ikke at godkende en renovering, og dermed ikke påtage sig udgiften til rådgiver. Hermed vil dispositionsfonden skulle dække udgiften til rådgiver. Bestyrelsen drøftede sagen, samt størrelsen af den potentielle udgift dispositionsfonden påtager sig ved at godkende denne udgift.

Bestyrelsen godkendte proceduren for finansiering af ekstern rådgiver.

170. **Ny beslutning vedr. godkendelse af tilskud til afdeling 4**

Efter udsendelsen af referatet fra bestyrelsesmødet den 10. juni 2014 er der i forbindelse med ekstraordinært afdelingsmøde om renoveringen i afdeling 4, opstået uklarhed om indholdet i bestyrelsens beslutning vedrørende punkt 155 "Tilskud fra dispositionsfonden til renovering i afdeling 4". Det er derfor nødvendigt at præcisere bestyrelsens beslutning i sagen.

Det fremgår af referatet fra bestyrelsesmødet den 10. juni 2014:

"... 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..."

Det bør præciseres, at tilskuddet til renoveringen i afdeling 4 fra dispositionsfonden svarer til 33 % af den årlige ydelse på realkreditlånet til renoveringen, som det også fremgår af sagsfremstillingen til mødet, dog vil der maksimalt blive tale om et tilskud på 247.170 kr. pr. år.

Bestyrelsens beslutning vedrørende evaluering af støtteordningen består som besluttet på bestyrelsesmødet den 10. juni 2014.

Det indstilles at bestyrelsen godkender

- **At tilskuddet til renoveringen i afdeling 4 fra dispositionsfonden svarer til 33 % af den årlige ydelse på realkreditlånet til renoveringen.**
- **Maksimalt tilskud på 247.170 kr. pr. år til renoveringen af tag og ventilation i afdeling 4.**

Referat/Beslutning:

BMR redegjorde for at præciseringen af beslutningen omkring tilskud til afdeling 4 har til formål at gøre klart at bestyrelsen har tilkendegivet at støtte renoveringen i afdeling 4 med 33 % af den årlige ydelse til lånet, og ikke et specifikt beløb på nuværende tidspunkt. Årsagen til dette er at beløbet ikke kendes præcist før lånet er hjemtaget, og det kan derfor ikke præcist angives på nuværende tidspunkt. Det er dog muligt at angive et maksimalt beløb, og dette fremgår hermed også af beslutningen. Bestyrelsen udtrykte enighed i præciseringen af deres beslutning. Herefter blev afdelingsmødet drøftet og bestyrelsen godkendte:

- At tilskuddet til renoveringen i afdeling 4 fra dispositionsfonden svarer til 33 % af den årlige ydelse på realkreditlånet til renoveringen.
- Maksimalt tilskud på 247.170 kr. pr. år til renoveringen af tag og ventilation i afdeling 4.

171. Tilbud om udbud af Energimærkningsordning (EMO)

Afdelingernes lovpligtige energimærke skal fornyes efter en given årrække, og RandersBoligs bestyrelse har drøftet EMOen i maj. Her besluttede bestyrelsen, at opgaven med udarbejdelse af udbudsmateriale til fornyelsen af mærkerne, skal betales af den enkelte boligforening. Der udarbejdes altså ikke et samlet udbud for alle boligforeningerne i RandersBolig, og udbuddene når dermed heller ikke grænsen for EU-udbud.

Der er blevet udarbejdet et tilbud om nationalt udbud for hver boligforening. Vær opmærksom på, at det er udbudsmaterialet samt selve udbudsfasen der er givet pris på, og altså ikke udarbejdelsen af selve energimærkerne.

I tilbuddet er udbuddet opdelt i to faser:

Fase 1: Udarbejdelse af udbudsmateriale til udbud i licitation

- Generel beskrivelse af udbudsbetingelser
- En oversigt med oplysninger om hver afdeling (areal, lejemål, seneste EMO-dato)
- Teknisk beskrivelse af den efterspurgte ydelse
- Udarbejdelse af tilbudsliste
- Udbudsbrev

Fase 2: Udbud af EMO-aftalen

- Annoncering af udbud – Indkaldelse af anmodninger om prækvalifikation
- Evaluering af prækvalifikationsansøgninger samt udarbejdelse af indstilling til hvilke virksomheder der skal prækvalificeres
- Udsendelse af udbudsmateriale
- Evaluering af de indkomne tilbud
- Kontraktforhandling og kontraktindgåelse

Ønsker bestyrelsen at gøre brug af dette tilbud vil udgiften (inkl. moms) for boligforeningen være som følger:

Fase 1:	10.000 kr.
<u>Fase 2:</u>	<u>7.000 kr.</u>
<u>Total:</u>	<u>17.000 kr.</u>

Bestyrelsen har mulighed for at beslutte om boligforeningen skal dække udgiften til afholdelsen af udbuddet eller om udgiften skal finansieres af afdelingerne fordelt pr m².

Det indstilles at bestyrelsen:

- **Accepterer tilbuddet om udbud af EMO-aftalen**
- **Beslutter boligforeningen finansierer udbuddet**

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om EMO. Efter en kort drøftelse accepterede bestyrelsen tilbuddet om udbud af EMO-aftalen og besluttede at boligforeningen finansierer udbuddet.

172. **Genhusningssag i A/B Andelsbo grundet helhedsplan**

I A/B Andelsbos afdeling Bjellerupparken beliggende i Dronningborg, arbejdes der i øjeblikket med en omfattende helhedsplan for området. I denne forbindelse skal nogle boliger renoveres i et sådan omfang, at det er nødvendigt at genhuse beboerne i de pågældende boliger i en periode.

Der kan blive tale om op til 28 midlertidige genhusninger, og 8 permanente genhusninger. Bjellerupparken består af etagebyggeri, og genhusningen af beboerne fra Bjellerupparken vil ske løbende, som renoveringen påbegyndes i opgangene. Der vil således ikke være behov for 36 genhusninger på én gang.

Det anslås at genhusningsperioden vil opstarte primo 2015 og løbe frem til udgangen af 2017.

Vorup Boligforenings bestyrelse anmodes om at dispensere fra boligforeningens regler for opnotering på ventelisten for boligforeningen, i forbindelse med genhusning af beboerne i Bjellerupparken, således at disse beboere har mulighed for at vælge en bolig i Vorup Boligforening til genhusning, hvis de ønsker dette.

Til orientering har A/B Andelsbos bestyrelse besluttet, at dispensere for reglerne for opnotering på ventelisten til afdelinger, der består af boliger, der ligner de der skal renoveres i Bjellerupparken (etagebyggeri).

Det indstilles at bestyrelsen imødekommer anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten i forbindelse med genhusning af beboere fra Bjellerupparken i A/B Andelsbo

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forslaget. Herunder også om Andelsbos egen indstilling til genhusningen og solidariteten mellem boligforeningerne i Randers. Bestyrelsen imødekom herefter anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten i forbindelse med genhusning af beboere fra Bjellerupparken i A/B Andelsbo for alle afdelingerne i Vorup Boligforening af 1945.

173. **Projektansættelse af gældsrådgiver**

På baggrund af boligkonferencen der blev afholdt den 25. juni 2014, har administrationen i samarbejde med Randers Kommune og Bysekretariatet arbejdet videre, på planer om en styrket organisering med henblik på, at forebygge udsættelser i RandersBolig og hermed også i Randers Kommune.

På boligkonferencen fremgik det at Randers Kommune har en meget høj andel af udsættelser.

I Vorup Boligforening af 1945 er der registreret følgende udsættelser samt udgifter af samme:

År	Antal	Udgift
2013	4	121.000
2014 (første halvår)	1	34.500

Administrationen anbefaler, at der arbejdes videre på en projektansættelse af en gældsrådgiver, der kan hjælpe beboere, der er kommet i restancer.

Der redegøres yderligere for indstillingen på mødet.

Det indstilles at bestyrelsen principgodkender at Vorup Boligforening af 1945 deltager i finansieringen af en projektansættelse af en gældsrådgiver

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forslaget og principgodkendte at Vorup Boligforening af 1945 deltager i finansieringen af en projektansættelse af en gældsrådgiver og godkendte forslaget som indstillet.

174. **Afslutning af byggeregnskab for renoveringerne i afdeling 1 og 2**

Byggeregnskaberne er udarbejdet og revisionspåtegnet for renoveringen i afdeling 1 og 2. Der er ligeledes udarbejdet et revisionsprotokollat vedrørende renoveringen.

Byggeregnskaber samt revisionsprotokollater er vedlagt dagsordenen, og bestyrelsen bedes underskrive protokollaterne på bestyrelsesmødet.

Det indstilles at bestyrelsen tager byggeregnskaberne for afdeling 1 og 2 til efterretning og underskriver revisionsprotokollaterne.

Bilag:

- **Byggeregnskab samt revisionsprotokollat for afdeling 1**
- **Byggeregnskab samt revisionsprotokollat for afdeling 2**

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog byggeregnskaberne til efterretning og underskrev revisionsprotokollaterne for byggeregnskaberne for afdeling 1 og 2.

175. **Status for igangværende og kommende renoveringer**

I Vorup Boligforening af 1945 arbejdes der med renoveringer i følgende afdelinger.

Afdeling 4: Renovering af tag og ventilation

Afdeling 5: Renovering af vinduer i boliger

Renovering af tag på erhvervslejemål (bageren)

Renovering af driftscenter

Afdeling 7: Renovering af køkken, bad og tekniske installationer

Afdeling 10: Udskiftning af vinduer

Der orienteres nærmere om status for renoveringerne på mødet.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at det generelt at blive noget vanskeligere for afdelingerne at blive kreditgodkendt i realkreditinstitutterne. Dette har også vist sig at være tilfældet i afdeling 4, hvor tilbagemeldingen fra Realkredit Danmark (RD) har været, at de, ud fra en vurdering af afdelingens værdi, kun vil låne afdelingen hele det ansøgte beløb, hvis der stilles kommunal garanti for ca. 1.500.000 kr. Der er således behov for at organisationsbestyrelsen overvejer alternative

finansieringsmuligheder af de ca. 1.500.000 kr. til afdelingen, da en kommunal garanti for dette lån er usandsynlig.

Alternativ finansiering kunne være fra boligforeningens trækingsret, hvilket også vil være indenfor den netop godkendte politik for anvendelse af trækingsret for boligforeningen. Et andet alternativ kunne være ansøgning om lån hos et andet realkreditinstitut.

Bestyrelsen vil blive orienteret ved nyt i sagen.

BMR orienterede videre om at udskiftningen af vinduerne i afdeling 5 næsten er færdige med det fysiske arbejde. Bestyrelsen bemærkede at resultatet af vinduesudskiftningen var flot. Omkring taget på erhvervslejemålet i afdeling 5, har der været en drøftelse omkring placeringen af ventilationen efter istandsættelsen af taget, men dette er kommet på plads, og arbejdet med renoveringen af taget kan forsætte.

Der er kommet lån hjem til istandsættelse af driftscenteret, og dette arbejde forventes derfor igangsat hurtigst muligt.

Afdeling 7: Der bliver leveret låger og greb den 1. oktober til beboernes valgmode torsdag den 2. oktober. Herefter etableres der byggeplads i uge 42 og renoveringen opstartes i opgang ved nummer 28 i uge 42.

Afdeling 10: Administrationen har afholdt møde med afdelingsbestyrelsen i denne uge. Det er blevet besluttet at der skal afholdes ekstraordinært afdelingsmøde med beslutning om afdelingens vinduesudskiftning.

Derudover orienterede BMR om den kommende revurdering af renoveringsoversigten for boligforeningen, her vil der blandt andet også være fokus på de tekniske installationer i afdeling 6.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

176. **Godkendelse af gaveregulativ (Ændret ved mødestart fra "Revidering af gaveregulativ i Vorup Boligforening af 1945")**

På formandens opfordring fremgår her en gennemgang af regulativet for gaver i boligforeningsregi.

I juni 2012 er følgende gaveregulativ godkendt.

Ved nedenstående skal boligorganisationen også markere sig med gave og repræsentation af medlemmer fra organisationsbestyrelsen:

- 1. Afdelingers jubilæer ved 50 - 75 år osv - et rimeligt arrangement kan afholdes.*
- 2. Afdelingsbestyrelsesmedlemmers 25, 30, 40 og 50 års jubilæer - et rimeligt arrangement kan afholdes.*
- 3. Afdelingsbestyrelsesmedlemmers begravelse - der gives en bårbuket/krans.*

Nedenstående kan afholdes af organisationsbestyrelsen på boligorganisationens regning:

1. Boligorganisationens jubilæer ved 50 og 75 år osv. - et rimeligt arrangement afholdes og en gæsteliste skal udarbejdes.
2. Repræsentation med gave og evt. fremmøde til reception i anledning af jubilæer, runde fødselsdage samt afsked hos interesseorganisationer og samarbejdspartnere.
3. Organisationsbestyrelsesmedlemmers jubilæer, fødselsdage, bryllupper og begravelser mv. - der gives en bårebuket/krans.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter gaveregulativet for boligforeningen, og tilføjer eventuelle ændringer af regulativet

Referat/Beslutning:

På baggrund af bestyrelsens beslutning ved mødestart drøftede bestyrelsen dette punkt med henblik på at godkende gaveregulativet for boligforeningen, da gaveregulativet ikke blev godkendt på bestyrelsesmødet i juni 2012.

Efter en kort drøftelse af regulativet besluttede bestyrelsen, at udskyde beslutningen om gaveregulativet til næste bestyrelsesmøde, og administrationen vil her have udarbejdet en revideret udgave af gaveregulativet ud fra nedenstående retningslinjer, der blev fastsat af bestyrelsen.

Gaver til samarbejdspartnere: max 500 kr.

Gaver til organisationsbestyrelsesmedlemmer: max 500 kr.

Ved begravelser af organisationsbestyrelsesmedlemmer: krans 1.000 kr.

Ved begravelser af repræsentantskabsmedlemmer: bårebuket til 300 kr.

Gaver til repræsentantskabsmedlemmers 25 års jubilæer: max 500 kr.

177. **Julegaver for 2014**

Da det er ved at være tid for bestilling af julegaver til personalet i boligforeningen, fremstilles her en kort oversigt over sidste års beslutninger på området.

Repræsentantskabet samt ejendomsfunktionærer fik julegaver i 2013 af boligforeningen.

Der blev i alt indkøbt 38 julegaver i 2013.

38 stk. a 700 kr.:	26.600 kr.
<u>Total</u>	<u>26.600 kr.</u>

Skattetekniske regler for området gør at julegaveindkøb under 800 kr. pr. ansatte må anbefales. Overskrides denne beløbsgrænse bliver gaverne skattepligtige for de ansatte. Ligeledes gør det sig gældende, at indkøb af gavekort som julegave må frarådes, da disse betragtes som pengegaver, og derfor er skattepligtige af de fulde beløb. Dog er der mulighed for at indkøbe julegaver til ansatte op til 1.100 kr. pr.

ansat, uden at julegaven bliver skattepligtig, hvis der ikke er indkøbt andre gaver i årets løb til den pågældende.

Administrationen indkøber julegaver til de ansatte, og bestyrelsen har mulighed for at beslutte at julegaveindkøbet til boligforeningen, skal indgå i administrationens indkøbspulje. Ønsker bestyrelsen at administrationen varetager indkøbene af julegaver til boligforeningens ansatte, skal administrationen have besked herom snarrest muligt.

Det indstilles at bestyrelsen:

- **Fastsætter beløbsgrænse for julegaver i 2014**
- **Beslutter om bestyrelsen selv eller administrationen skal forestå indkøbet af julegaver til boligforeningens ansatte.**

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forslaget og vedtog at der i år gives der julegaver for 800 kr. til repræsentantskabet samt ejendomsfunktionærer.

Bestyrelsen indkøber gaven selv. JL og KT er gaveudvalg.

178. **Nyt fra Team Drift**

A: Evaluering af nye åbningstider i driftscenteret, samt nye arbejdstider for ejendomsfunktionærerne.

Ændringen i driftscenterets åbningstid og ejendomsfunktionærernes arbejdstid, som blev vedtaget på organisations-bestyrelsesmødet d. 19. november 2013, er blevet evalueret.

De nye åbningstider i driftscenteret blev pr. 1. februar 2014 ændret til mandag – fredag kl. 8.00-9.00, torsdag tillige 15.30-16.30.

Ejendomsfunktionærernes arbejdstider blev ændret til mandag – torsdag 7.00-15.30, fredag 7.00-12.00.

Åbningstid i Driftscenteret

Ejendomsfunktionærerne og ejendomsfunktionærerne har ikke modtaget negative tilbagemeldinger om driftscenterets åbningstid, fra hverken beboere eller beboerdemokrati.

Den tidlige åbningstid er en fordel, idet der kan bestilles håndværkere til beboerserviceopgaver samme dag som de modtages. Endvidere kan mange opgaver forventes udført samme dag.

Åbningstiden mandag – fredag kl. 8.00-9.00 fungerer derfor godt.

Der er ikke stor aktivitet i den sene åbningstid om torsdagen. Der er blevet ført statistik med telefonhenvendelser og personlige henvendelser i den sene åbningstid om torsdagen siden 3. april 2014.

Der har pr. 29. august 2014 været 18 sene åbningstider om torsdagen, når helligdage med videre er fratrukket. Der har været 12 telefonhenvendelser (gennemsnit 0,66 pr. gang) og 7 personlige henvendelser (gennemsnit 0,39 pr. gang).

Ejendomsfunktionærernes arbejdstid

Ejendomsføreren og ejendomsfunktionærerne har ikke modtaget negative tilbagemeldinger om de ændrede arbejdstider, fra hverken beboere eller beboerdemokrati.

Ejendomsfunktionærerne er blevet mere synlige, og ejendomsføreren har nu bedre mulighed for at planlægge opgaver i afdelingerne.

I vinterperioden kan arbejdstiden tilpasses, således f.eks. glatførebekæmpelse kan påbegyndes tidligere end kl. 7.00.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter egne oplevelser samt evaluerer åbnings- og arbejdstider på baggrund af oplægget

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og ønsker ikke at ændre ved de nye åbningstider og arbejdstider.

Det indskræpes af PEJ at glatførebekæmpelse skal være udført inden kl. 8 om morgenen. BMR orienterede om at ejendomsfunktionærerne naturligvis skal overholde lovgivningen for området.

B: Orientering om afdelingernes drift efter afholdte markvandring

Markvandringerne er overordnet set gået godt. Afdelingsbestyrelserne har hovedsageligt været positive, og mange har udtrykt tilfredshed med at de får indflydelse på, hvad der skal udføres i deres afdeling. Samtidig er der nu også en bredere forståelse for, at de beløb der afsættes til de enkelte aktiviteter i drifts- og vedligeholdelsesplanerne overordnet set kun må anvendes til disse aktiviteter, og at det er vigtigt, at overholde budgettet på konto 116.

Markvandringerne er varslet med minimum 14. dage, og er udført i perioden fra den 7. maj til den 23. juni 2014.

Efterfølgende er drifts- og vedligeholdelsesplanerne ajourført og sammen med et markvandringensnotat sendt til godkendelse af afdelingsbestyrelsen. Der afventes endelig accept af resultatet fra markvandringen fra nogle afdelingsbestyrelser. Når budgetforslaget for 2015/16 skal drøftes med afdelingsbestyrelserne, vil alle afdelingsbestyrelser have accepteret resultatet af markvandringen på forhånd.

De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2015/16 og de efterfølgende 10 år, som vist i skemaet nedenfor. Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2014/15.

For de afdelinger der ikke stiger i henlæggelser til vedligehold, må det understreges, at dette ikke vil resultere i en huslejenedsættelse for den enkelte afdeling. Der vil i stedet blive tale om konsolidering af afdelingens henlæggelser, således at der skabes bedre rum for kommende udgifter til drift og vedligehold af afdelingerne.

Henlæggelser til drift og vedligehold for afdelingerne i Vorup Boligforening

Afd.	Henlæg. kto. 120 14/15 i kr.	Trappe på henlæg. 2014/15	Nødv. henlæg. kto. 120 15/16 i kr.	Stigning fra 14/15 til 15/16 i kr.	Konsolid. af henlæg. I kr.	Stigning fra 14/15 til 15/16 i %
1	558.000		577.064	19.064		3,4
2	406.000		411.391	5.391		1,3
3	713.000		719.631	6.631		0,9
4	715.000		740.095	25.095		3,5
5	780.000		884.955	104.955		13,5
6	727.000		727.967	967		0,1
7	660.000		627.187	-32.813	32.813	0,0
8	1.005.000		1.013.239	8.239		0,8
9	670.000		670.046	46		0,0
10	220.000		279.250	59.250		26,9
11	808.000	1-årig	866.682	58.682		7,3
12	61.000		63.486	2.486		4,1
13	979.000		596.172	-382.828	382.828	0,0

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

179. **Procedure for indsendelse af rettelser til referat**

Administrationen ønsker at ensrette procedurerne omkring udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder samt tilbagemelding om ændringer i referatet. Derfor udsendes hermed en procedure på området til bestyrelsens drøftelse og godkendelse.

- Referatet udsendes pr. mail til bestyrelsen senest 10 arbejdsdage efter mødets afholdelse.
- Bestyrelsen har mulighed for at vende tilbage til administrationen med ændringer inden for 10 arbejdsdage efter modtagelsen af referatet.
- Eventuelle ændringer til det udsendte referat vil indgå i dagsordenen for det kommende bestyrelsesmøde, under punktet "Godkendelse af referat".

Det indstilles at bestyrelsen godkender proceduren for referat

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forslaget med baggrund i udsendelsen af referatet fra sidste bestyrelsesmøde, og godkendte herefter proceduren for indsendelse af rettelser til referatet.

180. Orientering fra administrationen

a) Der orienteres om nyt fra administrationen

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at afdelingsbestyrelsen i afdeling 7 har fravalgt at indbetale bidrag til Byggeskadefonden på 1 %, da der ikke anvendes trækingsret i deres renoveringssag. Lovgivningsmæssigt er det frivilligt i disse situationer, om afdelingerne vil betale BSF-bidrag, som en slags forsikringsordning. Projektlederen på renoveringsprojektet har erklæret sig enig i afdelingsbestyrelsens beslutning. PEJ supplerer med en orientering om hvad byggeskadefonden dækker.

BMR orienterede videre om at der i disse dage bliver omdelt Nyhedsbrev til beboerne i RandersBoligs boligforeninger. Bestyrelsen havde alle modtaget nyhedsbrevet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Indberetning af materiale om boligforeningen til styringsdialogen

Der afholdes styringsdialogmøde mellem boligforeningen og Randers Kommune torsdag den 23. oktober 2014.

På mødet deltager formand Peder Damgaard samt bestyrelsesmedlem Poul Erik Jensen fra Vorup Boligforening af 1945. Fra administrationen deltager kontorchef Dennis Larsen samt forvaltningskonsulent Berit Rudbeck.

Til brug for styringsdialogen er der blevet indberettet en række oplysninger om boligforeningen og afdelingerne til Randers Kommune. Materialet omfatter regnskabstal samt revisionsprotokollat og formandens årsberetning. Derudover har afdelingsbestyrelserne udfyldt et oplysningsskema om afdelingen og bestyrelsen har udfyldt en styringsrapport for boligforeningen. Ønsker bestyrelsen at modtage det indberettede materiale i papirformat kan administrationen udlevere dette.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Det forventes, at der er mødestart fra kl. 9, og deltagerne vil modtage en dagsorden, hvor mødetidspunktet også fremgår, når mødedagen nærmer sig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

c) Skiltning af Administrationsselskabet RandersBolig

På bestyrelsesmødet i RandersBolig i maj blev det besluttet at ændre skiltningen på Marsvej.

Der er således blevet opført en ny søjle ved indkørslen til RandersBolig på Marsvej, hvor alle boligforeningernes navne står på. Ligeledes fremgår boligforeningens navn på døren i indgangspartiet ved RandersBolig.

Mulighederne i forhold til skiltning ved rundkørslen undersøges nærmere.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Der orienteres om at Vorup Boligforenings logo ikke forefindes i en version der kan anvendes til tryk på brevpapir eller skilte i øjeblikket. Ønsker bestyrelsen, at logoet skal omtagnes, kan dette iværksættes. Det forventes at en omtagning af logoet vil koste ca. 2.000 kr. Det undersøges forsat med skiltning i rundkørslen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d) Kursusudbud i RandersBolig

RandersBolig afholder, ligesom sidste år, kurser for afdelingsbestyrelserne i det kommende efterår.

I lighed med sidste år er der mulighed for at deltage i kurset om at være "Ny i afdelingsbestyrelsen" og "Regnskab og budget"

Da kurserne blev afholdt før første gang sidste år, blev alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer indbudt. I år er nyvalgte beboerdemokrater fra forårets afdelingsmøder indbudt til kurserne. Dog vil der også være plads på kurserne i år til de afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der ikke fik plads på sidste års kursusrækker.

Der er udsendt invitationer til de pågældende afdelingsbestyrelsesmedlemmer primo juli.

Kurserne afholdes på følgende dage:

Kursus	Dato
Regnskab og budget	Torsdag den 2. oktober kl. 17.00 – ca. 20.00
Regnskab og budget	Torsdag den 9. oktober kl. 17.00 – ca. 20.00
Ny i afdelingsbestyrelsen	Mandag den 20. oktober kl. 17.00 – ca. 20.00
Ny i afdelingsbestyrelsen	Tirsdag den 28. oktober kl. 17.00 – ca. 20.00

Kurserne vil blive afholdt med oplæg fra RandersBoligs ledelse og medarbejdere.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om indholdet, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

181. Fremtidig aktionsplan og mødeoversigt

Aktionsplanen for kommende bestyrelsesmøder er vedlagt dagsordenen til orientering.

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder i Vorup Boligforening af 1945		
Tirsdag den 9. december 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 13. januar 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	Godkendt
Torsdag den 26. marts 2015 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	Godkendt
Torsdag den 26. marts 2015 Efter endt rep.møde.	Konstituerende bestyrelsesmøde	Godkendt
Tirsdag den 9. juni 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Tirsdag den 1. september 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Tirsdag den 8. december 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt

Oversigt over andre kommende møder i Vorup Boligforening af 1945		
Torsdag den 26. marts 2015 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	Til godkendelse

Det indstilles at bestyrelsen godkender datoerne for de kommende møder i regi af Vorup Boligforening af 1945

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at aktionsplanen blandt andet fungerer som et arbejdsredskab for administrationen, og at bestyrelsen kan anvende aktionsplanen til at orientere sig om kommende punkter på dagsordenen.

De angivne datoer for kommende møder i regi af Vorup Boligforening af 1945 blev godkendt. Herunder også flytningen af mødet fra den 6. til den 13. januar 2015.

182. Eventuelt

Referat/Beslutning:

KT rejste spørgsmål om bestyrelsens mulighed for at kompensere bestyrelsesmedlemmer for tabt arbejdsfortjeneste, når bestyrelsesmedlemmer bruger en arbejdsdag på bestyrelsesarbejde. Bestyrelsen ønsker at drøfte spørgsmålet på næste bestyrelsesmøde.