

Referat for bestyrelsesmøde

Tirsdag den 9. december 2014 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

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

Dagsorden

183.	Godkendelse af dagsorden	3
184.	Godkendelse af referat	3
185.	Revisionsprotokol	3
186.	Finansiering af renovering af tag og ventilation i afdeling 4	4
187.	Revurdering af renoveringsoversigt	5
188.	Status for igangværende og kommende renoveringer	8
189.	Godkendelse af gaveregulativ	9
190.	Forvaltningsrevision	10
191.	Orientering om projektansættelse af gældsrådgiver	11
192.	Godkendelse af vinduesudskiftning i afdeling 10	13
193.	Iværksættelse af renovering i afdeling 6	15
194.	Redegørelse om kompensation for tabt arbejdsfortjeneste ved bestyrelsesarbejde.	16
195.	Orientering fra formanden	17
196.	Orientering fra administrationen	18
197.	Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan	18
198.	Eventuelt	19

183. **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 og gennemgik dagsorden. PEJ orienterede om at det under punkt 188 fremgår, at renoveringen af afd. 7 afsluttes den 8. april 2015. Dette er ikke korrekt. Renoveringen af den sidste opgang opstartes den 8. april, og renoveringen forventes afsluttet den 22. maj 2015.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte dagsordenen, med ovenstående kommentar.

184. **Godkendelse af referat**

Referatet fra sidste bestyrelsesmøde er udsendt til bestyrelsen den 3. oktober 2014. På sidste bestyrelsesmøde, besluttede bestyrelsen at indføre en procedure, der giver bestyrelsen 14 dage efter referatets udsendelse, til at indsende rettelser her til. Der er således ikke indkommet rettelser inden fristen for indsendelse af disse udløb den 17. oktober 2014.

Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsens underskrift til bestyrelsesmødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

185. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at der ikke var noget nyt siden sidste bestyrelsesmøde, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

186. **Finansiering af renovering af tag og ventilation i afdeling 4**

På sidste bestyrelsesmøde blev bestyrelsen orienteret om udfordringerne med at låne penge til afdelingens renovering af tag og etablering af ventilation i realkreditinstitutterne. Overordnet set skyldes udfordringerne, at realkreditinstitutterne ikke vurderer afdelingens værdi til at være høj nok til at låne det fulde beløb på 11.350.800 kr. Realkredit Danmark vil, efter yderligere forespørgsel, låne afdelingen 8.348.000 kr.

BRF-kredit og Nykredit er også blevet forespurgt, men de kan ikke give et mere fordelagtigt lånetilbud til afdelingen.

Desværre er det en landsdækkende tendens, at realkreditinstitutterne stiller tiltagende højere krav til dokumentation og sikkerhed i lånesager. Administrationen er således blevet mødt med i en lang række sager af lignende karakter i andre boligforeninger.

Den økonomiske situation vedrørende renoveringen i afdeling 4 forværres af at boligforeningens likviditet på nuværende tidspunkt ikke er stærk nok til at støtte renoveringen yderligere. Det vurderes også, at boligforeningen ikke kan varetage bygherrerisici i sager af denne størrelse, i perspektiv af at en længere række store renoveringer afventer igangsættelse i andre afdelinger i boligforeningen.

Bestyrelsen anbefales derfor, at afvente en styrkelse af både boligforeningens og afdelingens økonomi inden renoveringen af tag og etableringen af ventilation i afdeling 4 iværksættes.

Henlæggelser til vedligehold

Afdelingen har over de seneste år anvendt midler op til 100.000 kr. om året til reparation af taget. Under forudsætning af at taget ville blive renoveret i 2014/15 henlægger afdelingen ikke længere til reparation af taget.

I lyset af den nuværende økonomiske situation foreslås det, at henlæggelsen til reparation af taget forsættes og yderligere øges op til 200.000 kr. årligt. Anvendes alle de henlagte midler ikke til reparation af taget, kan de resterende midler anvendes til den kommende tagrenovering, når denne iværksættes.

Godkendes ændringerne i afdelingens henlæggelser vil det have følgende huslejekonsekvens for afdelingen:

Henlægges 200.000 kr. i 3 år medfører, i forhold til den budgetterede henlæggelse i 14/15, en stigning på 85.095 kr. (11,9 %) i 15/16.

Situationen omkring afdelingen og boligforeningens økonomi i forbindelse med renoveringen af tag og etablering af ventilation bør revurderes løbende, første gang ultimo 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen udsætter iværksættelsen af tagrenoveringen og etableringen af ventilation
- At bestyrelsen godkender forøgelsen af afdelingens henlæggelser med op til 200.000 kr. om året. Administrationen fastlægger størrelsen af

henlæggelserne nærmere, i forbindelse med udarbejdelse af budgettet for afdelingen.

- At bestyrelsen revurderer sagen ultimo 2015

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede sagen. Eksempelvis kom det frem, at det kunne være et alternativ, at begrænse renoveringen til kun at omhandle taget, og altså ikke etablere ventilation. På denne måde holdes udgifterne til renoveringen nede om end det ikke er den mest optimale løsning. BMR orienterede om at dette ikke byggeteknisk er en god løsning, da boligerne i afdelingen mangler ventilation, efter afdelingen har fået glas-lukkede altaner.

Efter udsendelse af dagsordenen har boligorganisationen modtaget et tilbud fra BRF Kredit, der kan være aktuel, som løsning på denne sag. Bestyrelsen ønsker henvendelsen fra realkreditinstituttet undersøgt nærmere, og besluttede at udsætte iværksættelsen af tagrenoveringen og etableringen af ventilation.

187. Revurdering af renoveringsoversigt

Bestyrelsen godkendte i foråret en renoveringsoversigt for boligforeningens afdelinger, der har til formål at opliste de ønskede renoveringer i boligforeningen, således at de meget presserende renoveringer bliver prioriteret. Det er væsentligt, at renoveringsoversigten for boligforeningen revurderes løbende over tid, således at det til en hver tid er de mest presserende renoveringer i boligforeningen, der står øverst på listen.

Hensigten med bestyrelsens godkendelse af renoveringsoversigten er også, skabe fokus udelukkende på de renoveringer, der fremgår af listen, som værende meget presserende. Disse renoveringer vil, med bestyrelsens godkendelse, være de eneste renoveringer, der vil blive iværksat i det kommende år.

Det anbefales at revurderingen af renoveringsoversigten fremover sker en gang årligt, og set i forhold til årshjulet, er det fordelagtigt at tage hånd om dette i efteråret.

Boligforeningens inspektør, lokalinspektør og projektleder har således gennemgået boligforeningens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse.

Den eneste renovering der fremgik som meget presserende inden revurderingen af renoveringsoversigten var renovering af tag mv. i afdeling 4. Renoveringen er nu godkendt af afdelingen, men hjemtagelsen af finansiering, har vist sig mere vanskelig end forventet, og renoveringen fremgår derfor nu, som en særlig renovering.

Ud over renoveringen, der er behandlet som følge af placeringen på renoveringsoversigten, er der andre renoveringer, der tidligere er iværksat i boligforeningen og som endnu ikke er afsluttet. Nederst i renoveringsoversigten fremgår således en samlet liste over de renoveringer, der i øjeblikket er i gang i boligforeningen.

Kriterier for udarbejdelse af renoveringsoversigten

Renoveringsoversigten pr. 1. november 2014 er fastlagt ud fra nogle på forhånd fastlagte kriterier. Disse kriterier lå også til grund for den tidligere godkendte renoveringsoversigt, dog er der ved udarbejdelsen af denne renoveringsoversigt tilføjet nogle mindre ændringer for kriterierne.

Den tidligere renoveringsoversigt var bygget op efter følgende kriterier:

Meget presserende opgaver:

- Opgaver der har følgevirkninger på andre bygningsdele såsom utætte bygningsdele
- Bygningsdele der udgør en fare for sammenbrud, hvis de ikke repareres
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende opgaver:

- Problemer, der ikke giver skader på kort sigt – f.eks. fygesne
- Bygningsdele med begyndende svigt som vil udvikle sig over tid til egentlige bygnings-skader
- Gener, afdelingen har levet med i årevis – ofte stoppede kloakker

Ikke presserende opgaver:

- Øvrige opgaver der ikke giver skade ved at vente
- Projekter der gør afdelingen mere attraktiv – f.eks. legepladser og P-pladser

Helhedsplaner:

- Renoveringsopgaver i afdelingen, med LBF – støtte (Landsbygge fonden)
- Større projekter til fremtidssikring af afdelingen – afvikling/udvikling

Det nuværende oplæg til renoveringsoversigten bygger på følgende kriterier:

Meget presserende renoveringer:

- Renoveringer der har ventet længe
- Nedbrudte bygningsdele der giver følgeskader på andre bygningsdele
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende renoveringer:

- Bygningsdele, der endnu ikke er brud på, men som trænger
- Gener, afdelingen har levet med i årevis

Ikke presserende renoveringer:

- Øvrige opgaver der ikke giver skade ved at vente

Særlige projekter:

- Større projekter som afdelingen ikke kan løfte økonomisk. F. eks LBF-sager, helhedsplaner eller indsatser via puljer.

Der er således tale om mindre tilpasninger, der primært ses i ændringen fra kategorien "Helhedsplaner" til "Særlige projekter". Opbygningen og prioriteringen af renoveringer til oversigten, sker således på tilnærmelsesvist det samme grundlag som den tidligere renoveringsoversigt.

Oplæg til renoveringsoversigten pr. 1. november 2014 ser ud som følger:

Meget presserende renoveringer				
Afdeling	Projekt	Pris på projektet	Huslejeniveau 2014/15 i kr./m²/år	Finansieringsmuligheder
6	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad	13.680.000	545	
5	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad	18.150.000	533 (før ren.stign.)	
8	Renovering af tekniske installationer, bad og eventuelt køkken (?)	16.000.000	568	
Presserende renoveringer				
Afdeling	Projekt	Pris	Husleje 14/15	Finansiering
4	Renovering af tekniske installationer, køkken og bad	14.300.000	681 (før ren.stign.)	
2	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad	7.700.000	762	
6	Renovering af altan	1.100.000	545	
9	Udskiftning af køkkeninventar	7.200.000	589	
Ikke presserende renoveringer				
Afdeling	Projekt	Pris	Husleje 14/15	Finansiering
3	Efterisolering af gavle	700.000	745	
5	Renovering af tag og efterisolering af gavle	7.000.000	533 (før ren.stign.)	
6	Renovering af tag og efterisolering af gavle	4.800.000	545	
7	Renovering af tag og efterisolering af gavle	4.800.000	523 (før ren.stign.)	
8	Renovering af tag og efterisolering af gavle	7.200.000	568	
9	Renovering af tag og efterisolering af gavle	4.800.000	589	
10	Renovering køkken og bad	5.500.000		
11	Renovering køkken og bad	12.000.000		
Særlige renoveringer				
Afdeling	Projekt	Pris	Husleje 14/15	Finansiering
4	Renovering af tag og ventilation	11.350.800	648	? RK-lån ønskes + Tilskud fra Disp.fond

Igangværende renoveringer 2014				
Afdeling	Projekt	Pris på projektet	Huslejeniveau 2013/14 i kr./m²/år	Besluttet Finansiering
1	Udskiftning af hoveddøre mv.	725.000	558	D/V-plan, knt. 120
5	Etablering af driftscenter og udskiftning af tag på erhverv (bager)	1.200.000+ 641.000	476	Trækn.ret + RK-lån
7	Renovering af tekniske installationer, bad og køkken	13.754.000	523	RK-lån
10	Udskiftning af vinduer	1.342.165	726	D/V-plan, knt. 120 + RK-lån

Indstilling:

- At bestyrelsen accepterer de tilpassede kriterier for udarbejdelsen af renoveringsoversigten
- At bestyrelsen drøfter og godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2014 for Vorup Boligforening af 1945
- At bestyrelsen godkender, at det kun er de renoveringer der er meget presserende, der bliver iværksat i det kommende år, og at dette vil ske efter nøje analyse af afdelingens økonomi samt finansieringsmuligheder

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om formålet med renoveringsoversigten, og bestyrelsen drøftede prisfastsættelsen af renoveringerne.

Herudover drøftede bestyrelsen mulighederne ved at anvende det fælles renoveringsbehov i afdelingerne 5 – 9 til at opstarte processen for en mulig sammenlægning af afdelingerne. Muligheden for sammenlægning har også været drøftet på boligforeningens løbende dialogmøder, og bestyrelsen ønsker en orientering om de nærmere omstændigheder ved en sammenlægning på et sådan dialogmøde, så beboerne i afdelingerne også kan få en større forståelse for mulighederne i en sammenlægning.

Bestyrelsen accepterede herefter de tilpassede kriterier for udarbejdelsen af renoveringsoversigten, og godkendte renoveringsoversigten pr. 1. november 2014, samt at det kun er de renoveringer der er meget presserende, der bliver iværksat i det kommende år, og at dette vil ske efter nøje analyse af afdelingens økonomi samt finansieringsmuligheder.

188. Status for igangværende og kommende renoveringer

På formandens opfordring fremgår her en orientering om igangværende og kommende renoveringer.

Afdeling 4: Renovering af tag og ventilation

Status fremgår af punkt 186 i nærværende dagorden

Afdeling 5: Etablering af driftscenter

Arbejdet afsluttes senest 1. januar 2015.

Afdeling 5: Udskiftning af tag på bageren

Der er afholdt licitation, og arbejdet går i gang den 5. januar 2014, hvis vejret tillader det. Arbejdet tager 6 uger afhængig af vejret.

Afdeling 7: Renovering af tekniske installationer, køkkener og bad

Arbejdet i den første opgang (nr. 28) afsluttes inden jul. Arbejdet opstartes igen den 5. januar 2015 i opgang nr. 30, og den 8. april forventes projektet afsluttet.

Afdeling 10: Udskiftning af vinduer

Status fremgår af punkt 192 i nærværende dagorden

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede mulighederne for afholdelsen af en reception i forbindelse med indvielsen af driftscenteret. Administrationen vil undersøge mulighederne for at finansiere dette, og bestyrelsen gav udtryk for at der blot skal være tale om et lille arrangement, der ikke skal have stor betydning for boligforeningens økonomi. Receptionen skal afholdes omkring 1. februar 2015.

Rettelse: renoveringen af bagerne opstartes den 5. januar 2015 ikke i 2014.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

189. Godkendelse af gaveregulativ

Udkast til gaveregulativ for bestyrelsen i Vorup Boligforening af 1945 er vedlagt som bilag til dagsordenen. Hermed fremgår retningslinjer for indkøb af gaver til forskellige anledninger i boligforeningsregi.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender gaveregulativet for boligforeningen

Bilag:

- Gaveregulativ for boligforeningens bestyrelse

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte gaveregulativet.

190. Forvaltningsrevision

I henhold til lovgivningen skal boligorganisationer og almene administrationsorganisationer gennemføre forvaltningsrevision hvert år, efter en nærmere angivet plan.

Forvaltningsrevisionen gennemføres normalt således, at der kan afrapporteres om resultaterne i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet. De udvalgte områder, metode og resultater beskrives i revisionsprotokollatet, og det er dermed revisionens ansvar, at efterse, at der er gennemført forvaltningsrevision og påtegne denne med eventuelle bemærkninger.

For boligforeninger som er administreret af en almen administrationsorganisation, er det normalt tilstrækkeligt, at administrationsorganisationen gennemfører forvaltningsrevision på de administrerede boligorganisationers vegne. Det vil i praksis sige, at RandersBoligs forvaltningsrevision vil komme til at gå igen i revisionsprotokollen for Vorup Boligforening af 1945.

Forvaltningsrevisionen gennemføres september-oktober 2014 af den daglige ledelse i RandersBolig, i samarbejde med ledende medarbejdere fra DAB og nøglemedarbejdere i RandersBolig. De foreslåede områder er udvalgt af ledelsen, og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs og de administrerede foreningers drift.

Oplægget til forvaltningsrevision er behandlet i RandersBoligs bestyrelse den 29. september 2014, og det blev godkendt at følgende områder medtages i dette års forvaltningsrevision:

- Markvandring (del af årshjul for budgetlægning og regnskaber i afdelingerne)
- Kontrol af fakturabetaling
- Tomgange (med lejetab til følge)
- Varsling af forhøjelse af leje og á conto vand/varme
- Flyttesager
- Udarbejdelse af forretningsgange

Flere af områderne er en opfølgning på forvaltningsrevisionen sidste år, idet der var behov for at forbedre disse. Udvælgelse af konkrete enkeltsager til kontrol af forretningsgange, arbejdsgange og processer i øvrigt, foretages af DAB's udlejningschef, efter et tilfældighedsprincip.

Resultaterne af målingerne på de enkelte områder bliver systematisk beskrevet, og resultaterne medtages i revisionsprotokollatet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om formålet for forvaltningsrevision, og at analysen og resultaterne af forvaltningsrevisionen vil indgå i boligforeningens regnskab for 2013/14. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

191. **Orientering om projektansættelse af gældsrådgiver**

På sidste bestyrelsesmøde principgodkendte bestyrelsen ansættelsen af en gældsrådgiver i regi af RandersBoligs boligforeninger. Her følger en uddybende redegørelse af forløbet omkring ansættelsen af gældsrådgiveren, samt en præcisering af Vorup Boligforenings konkrete rolle i denne proces.

På baggrund af boligkonferencen, der blev afholdt den 25. juni 2014, er der fra ledelsen i RandersBolig fremsat ønske om, at omfanget af udsættelser, samt de økonomiske følgevirkninger heraf for boligorganisationerne analyseres nærmere.

Der er derfor nedsat en arbejdsgruppe bestående af medarbejdere fra boligbutikken, forvaltning og Bysekretariatet. Bysekretariatet er blevet indbudt, da de tidligere har gjort erfaringer med udredning af data, samt at de kan bidrage omkring samarbejdet med Randers kommune.

I den indledende fase er det udsættelsernes økonomiske omfang der konkretiseres. Allerede til boligkonferencen havde Boligbutikken udarbejdet et overslag over de økonomiske følgevirkninger af udsættelser, dette var på 4 millioner kr. Verificeringen af dette beløb er foretaget, det har her vist sig, at de samlede omkostninger i perioden 2013 til 1. halvår 2014 for nuværende udgør ca. 5,6 millioner kr. omkostningerne vedrører 130 udsættelser i perioden.

Beløbet vedrører, tab af leje, istandsættelsesudgifter, advokatomkostninger. I beregningen er eventuelle senere tilkomne afdrag på tabet ikke medtaget ligesom udgifter til administration af sagerne i RandersBolig ikke indgår.

Fremadrettet vil der bliver arbejdet på en model, hvor valide data kan hentes direkte fra EG-bolig, således at der løbende kan dannes overblik over antallet af udsættelse, samt de økonomiske konsekvenser.

Tabel 1: oversigt over antal udsættelser samt økonomi

Selskab	2013		2014 1. halvår	
	Antal	Beløb	Antal	Beløb
Møllevænget & Storgaarden	37	1.589.064	23	1.031.544
Randers Boligforening af 1940	24	1.312.131	12	483.908
Vorup	4	121.260	1	34.527
A/B Gudenå	4	266.751	6	448.845
A/B Andelsbo	1	12.573	2	64.516
RAB	1	35.151	0	0
Typograferne	2	37.482	0	0
"Randerseggen"	8	314.609	5	139.367
I alt	81	3.689.020	49	2.202.703

Erfaring fra andre byer viser, at lokal forebyggelse påvirker antallet af udsættelser i positiv retning. En metode til forebyggelse kan være/er, at der tilbydes økonomisk rådgivning til lejerne. – såfremt en sådan medarbejder kan reducere dette med 10-15% vil denne kunne tjene sin egen løn ind. Hertil kommer den sociale gevinst.

Randers kommune giver udtryk for, at ansættelse af en gældsrådgiver i regi af RandersBolig er i tråd med de overvejelser man gør sig i kommunen. Randers kommune planlægger ansættelse af en medarbejder til det boligsociale arbejde i samarbejde med den sociale boliganvisning. Medarbejderen skal være ansvarlig for fastholdelse af kommunens kontakt til samarbejdspartnere (herunder RandersBolig), og tager afsæt i idéen om én samlet indgang for det boligsociale område i kommunen. Det er kommunens oplæg, at medarbejderen skal være en del af samarbejdet med både boligorganisationer og Fogedretten med henblik på, at sikre gode boligforhold i Randers herunder forebyggelse af udsættelser. Ansættelse af en sådan medarbejder skal drøftes politisk i løbet af efteråret 2014.

Randers kommune har tilkendegivet, at de bakker op om ansættelse af en gældsrådgiver under RandersBolig. Hvis Randers skal være et bedre sted at bo, og forbedre placeringen i de landsdækkende statistikker, er det en forudsætning, at både kommunen og boligorganisationerne gør en indsats som led i den overordnede boligstrategi.

Bysekretariatet vil bistå processen og gennemførelsen af dette forsøg gennem hjælp til at dokumentere de iværksatte aktiviteter og den konkrete målopnåelse ved ansættelse af en gældsrådgiver. Bysekretariatet vil ligeledes bidrage med projekterfaring, således at de hjælper en kommende gældsrådgiver med en afrapporteringsmodel til bestyrelsen i RandersBolig. Herudover vil Bysekretariatet undersøge muligheder for, at der ansøges om tilskud eller fortsættelse af dette initiativ gennem relevante puljer. Bysekretariatet har observeret at MBBL (ministeriet for By, bolig og landdistrikter) har stor fokus på forebyggelse af udsættelser pt. Bysekretariatet vil sammen med en evt. gældsrådgiver udarbejde en ansøgning til en given pulje, som viser sig muligt i projektperioden. Gældsrådgiveren vil også få mulighed for at deltage i Bysekretariatets landsdækkende netværk af indsatser med gældsrådgivning i almene boligområder.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at bestyrelsen beslutter, at der skal ske projektansættelse af en gældsrådgiver, der kan hjælpe beboere der er kommet i restancer. Det forudsættes at gældsrådgiveren ansættes i en 1½-års periode, med mulighed for forlængelse.

De konkrete opgaver for gældsrådgiveren vil som udgangspunkt være,

- Arbejde med de restancesager der allerede er kendt i systemet.
- Opsøgende/forebyggende arbejde
- Tæt arbejde med boligbutikken/RandersBolig
- Tæt samarbejde med øvrige kommunale- og boligsociale tilbud.
- Samarbejde med Bysekretariatet.

Organisatorisk vil gældsrådgiveren blive placeret i Bysekretariatet og får sit daglige arbejde ude i boligområderne. Personen vil skulle dække alle lejere i RandersBolig og ikke kun områderne i Nordbyen, forudsat at alle boligorganisationer går med.

Økonomisk vil ansættelsen koste boligforeningerne ca. 520.000 kr. årligt, heri er inkluderet løn, kontor, it-udstyr mv. fordelt efter boligforeningernes lejemålsenheder.

Ud fra en fordelingsnøgle beregnet på lejemålsenheder vil udgiften for Vorup Boligforening af 1945 være ca. 41.000 kr. årligt.

Ansættelsen evalueres efter 1 år. Herefter træffes der beslutning om en eventuel forlængelse af ansættelsen.

I september 2014 har RandersBoligs bestyrelse godkendt projektansættelsen af gældsrådgiveren, og boligforeningerne skal endeligt godkende ansættelsen, herunder beslutte at støtte med midler fra dispositionsfonden.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om status og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

192. Godkendelse af vinduesudskiftning i afdeling 10

Afdeling 10, Dalumvej, har besluttet på deres ordinære afdelingsmøde i 2014 at udskifte vinduerne i afdelingen, samt at finansiere dette via afdelingens budget.

Den oprindelige forkalkulation for udskiftningen af vinduer var efter aftale med afdelingsbestyrelsen budgetteret til 700.000 kr. svarende til en stigning på 2,08% i gennemsnitlig husleje i afdelingen. Men udskiftningen af vinduer er imidlertid blevet beregnet til at blive dyrere, hvorfor de afsatte midler i budgettet ikke rækker til ydelse på et større lån.

Der er derfor afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen den 10. november 2014, hvor afdelingen tog fornyet stilling til vinduesudskiftning i afdelingen.

Beskrivelse af projektet

Udskiftningen af vinduer omfatter:

- Udtagning/bortskaffelse af eksisterende elementer
- Levering af nye elementer træ/alu A-vinduer med ventilationskanal
- Isætning af nye elementer
- Stillads
- Bagstopning/rundprofil/fugning
- Maling af vindueslysning
- Montering af vinduesplade (laminat m. afrundet forkant)

Overliggerne er vurderet som værende i god stand, hvorfor de ikke udskiftes.

Økonomi og finansiering

Overslagspriser inkl. moms:

• 96 stk. "store" gående vinduer a kr. 6.500	kr.	624.000,-
• 38 stk. "små" gående vinduer a kr. 6.000	kr.	228.000,-
• 38 stk. "små" faste vinduer a kr. 5.500	kr.	209.000,-
• Uforudsete udgifter – 10 % a kr. 1.061.000	kr.	106.100,-
• Omkostninger 15 % a kr. 1.167.100	kr.	175.065,-
• Samlet overslagspris	kr.	<u>1.342.165,-</u>

Afdelingen består af 24 lejemål, der er fordelt over 2.166 m², og den gennemsnitlige husleje for 2014/15 er fastsat til 726 kr./m²/år.

Da udgiften til vinduesudskiftningen er steget fra 700.000 kr. til 1.342.165 kr. er den årlige forventede låneydelse også steget fra 45.000 kr. til 77.000 kr. Afdelingen tog således stilling til finansieringen af en yderligere udgift til finansieringen på 32.000 kr. årligt.

Udskiftningen af vinduerne skal finansieres med et 30-årigt fastforrentet realkreditlån, der skal fordeles på afdelingens samlede areal. Med det nuværende rente- og kursniveau forventes det, at optagelsen af lånet vil medføre følgende økonomiske konsekvenser for afdelingen.

Huslejestigning i kr./m²/år: 15 kr.

Hermed stiger den gennemsnitlige husleje fra 726 kr./m²/år til 741 kr./m²/år.

Huslejestigning i %: 2,03 %

Når udskiftningen af vinduer er afsluttet, vil huslejestigningen på 2,03 % blive varslet for beboerne i afdelingen.

Godkendes ovenstående huslejestigning, vil det resultere i følgende eksempler på huslejestigninger:

Lejemålstyper	m ²	Gennemsnitlig månedsløje 14/15	Stigning pr. måned	Ny leje (14/15)
2-værelses	70	4.235	86	4.321
3-værelses	86	5.203	106	5.309
4-værelses	100	6.050	123	6.173

Tidsplan

Godkender organisationsbestyrelsen finansieringen af vinduesudskiftningen, ansøges Randers Kommunes tilsyn om accept af finansieringen. Det forventes at vinduesudskiftningen vil blive opstartet ca. 1. maj 2015 og forventes afsluttet 30. juni 2015.

Konsekvenser for afdelingens indeværende års budget

Lejestigningen der trådte i kraft pr. 1. oktober 2014 på 2,08 % er godkendt af beboerne sammen med budgettet for 2014/2015, og var betinget af iværksættelsen af vinduesudskiftningen. Da finansieringen af vinduesudskiftningen ikke træder i kraft inden vinduesudskiftningen er afsluttet, spares midlerne i øjeblikket op sammen med afdelingens øvrige henlæggelser til planlagt vedligehold på konto 120.

Det godkendte budget for 2014/15 har "trappe-stigning" på konto 120, hvilket betyder, at der henlægges mindre end forventet forbrug i de kommende 10 år, og at henlæggelserne således er planlagt til at stige med 25.000 kr. over en periode på de kommende to år.

Afdelingens beboere besluttede således også på det ekstraordinære afdelingsmøde, at fastholde den allerede effektuerede stigning.

Beboerne godkendte således en budgetændring, hvor lejestigningen fra 1. oktober 2014 bibeholdes og i stedet anvendes "overskuddet" frem til at lånet til vinduesudskiftningen er optaget, til at henlægge til planlagt vedligeholdelse. Herved vil afdelingen henlægge svarende til forventet forbrug, og dermed vil der komme mindre udsving i deres fremtidige lejestigninger.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender vinduesudskiftningen, samt den yderligere stigning i husleje på 2,03 % når vinduesudskiftningen er afsluttet.
- At bestyrelsen tilslutter sig afdelingens beslutning om fastholdelse af den allerede effektuerede stigning på 2,08 %

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om sagen, og bestyrelsen godkendte vinduesudskiftningen, samt den yderligere stigning i husleje på 2,03 % når vinduesudskiftningen er afsluttet. Derudover tilsluttede bestyrelsen sig afdelingens beslutning om fastholdelse af den allerede effektuerede stigning på 2,08 %

193. Iværksættelse af renovering i afdeling 6

Renoveringen af tekniske installationer, køkkener og bad i afdeling 6, der fremgår som meget presserende af renoveringsoversigten i punktet ovenfor, er nødvendig at iværksætte hurtigst muligt.

Afdelingsbestyrelsen er orienteret om nødvendigheden af gennemførelsen af denne renovering, og de er også gjort bekendt med omkostningen for afdelingens beboere ved at iværksætte gennemførelsen af dette.

Økonomi og finansiering

Renoveringen er budgetteret til at koste 13.680.000 kr.

Afdelingen består af 48 lejemål fordelt på 3.828 m². Det gennemsnitlige huslejeniveau i 2014/15 er fastsat til 545 kr./m²/år.

Det tænkes at afdelingens renovering skal finansieres af et fastforrentet 30-årigt realkreditlån, der med de nuværende rente og kursniveau vil betyde huslejestigning

på 200 kr./m²/år svarende til en stigning på 36,67 % Den gennemsnitlige husleje vil efter renoveringen være 745 kr./m²/år.

Dette vil medføre følgende eksempler på månedlige huslejestigninger:

Bolig størrelse	Stigning i kr. pr. måned
39 m ² :	650 kr.
64 m ² :	1.067 kr.
77 m ²	1.283 kr.

Godkender organisationsbestyrelsen iværksættelsen af renoveringen, vil afdelingen afholde ekstraordinært afdelingsmøde den 8. januar 2014, hvor renoveringen skal behandles og godkendes af afdelingen, inden renoveringen kan iværksættes yderligere.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender iværksættelsen af renoveringen af tekniske installationer, køkkener og bad i afdeling 6, der er budgetteret til at koste 13.680.000 kr.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte iværksættelsen af renoveringen af tekniske installationer, køkkener og bad i afdeling 6, der er budgetteret til at koste 13.680.000 kr.

194. Redegørelse om kompensation for tabt arbejdsfortjeneste ved bestyrelsesarbejde.

På opfordring fra næstformanden er mulighederne for at tildele bestyrelsesmedlemmer kompensation for tabt arbejdsfortjeneste ved bestyrelsesarbejde i arbejdstiden blevet undersøgt.

BL orienterer om at der i driftsbekendtgørelsen er fastsat et maksimum for hvor meget organisationsbestyrelsen samlet kan hæve i bestyrelsesvederlag. Det er inden for denne samlede ramme, kan bestyrelsen beslutte, hvordan de fordeler vederlaget indbyrdes. Nogle deler lige over, nogle giver lidt mere til formand og evt. næstformand, nogle giver det hele til formanden, og andre giver forlods til de medlemmer, der kan dokumentere tabt arbejdsfortjeneste. Men beløbet er et maks., og der kan ikke herudover gives ekstra, fordi der er nogle som lider indtægtstab.

Bestyrelsen i Vorup Boligforening af 194 beslutter fordelingen af bestyrelsesvederlaget på det konstituerende bestyrelsesmøde efter afholdt repræsentantskabsmøde i foråret hvert år. I foråret 2014 var grundlaget for bestyrelsens beslutning følgende honorarsatser:

Honorarsatser jf. BL informerer nr. 4413 af 17. september 2013

Pris for de første 100 lejemål kr.	74,92	7.492,00
------------------------------------	-------	----------

Pris for de øvrige lejemål kr. 44,94 22.245,30

I alt 29.737,30

Bestyrelsesvederlag

Pr. år 29.737,30

Pr. kvartal 7.434,32

Bestyrelsen besluttede at fordele honoraret som følger:

Titel	Navn	Fordeling	Jun. 2014	Sep. 2014	Dec. 2014	Mar. 2015
Formand	Peder Damgaard	5.139	1.285	1.285	1.285	1.285
Medlem	Kristian Thorsen	3.289	822	822	822	822
Medlem	Poul Erik Jensen	3.289	822	822	822	822
Medlem	Jimmi Larsen	3.289	822	822	822	822
Medlem	Kurt Jørgensen	3.289	822	822	822	822
I alt		18.295	4.573	4.573	4.573	4.573

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede mulighederne indenfor ovenfor nævnte rammer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

195. **Orientering fra formanden**

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Vorup Boligforening bliver 75 år om seks år, og bestyrelsen drøftede i denne sammenhæng mulighederne for at sparre op til at markere jubilæet. BMR orienterede om mulighederne for at tilgodese jubilæet i budgettet for boligforeningen. Administrationen vender tilbage med en nærmere undersøgelse af boligforeningens muligheder.

PD skal til møde i Kooperationen i januar, og der snakkes om at nedlægge dette.

PD har været til møde med de andre boligforeninger i Fælleskontoret. Der er stadig kræfter der trækker i retning af et ønske om at sammenlægge

boligforeningerne, PD gjorde opmærksom på at Vorup Boligforening af 1945 ikke ønsker at deltage i dette i øjeblikket.

196. Orientering fra administrationen

a) Varsling af ændring vedrørende periode for løn under sygdom for ejendomsfunktionærer

Ejendomsfunktionærer, der har været ansat i længere tid i det tidligere Fælleskontors boligforeninger, har indføjet i deres ansættelseskontrakt, at: *"...ejendomsfunktionærer med mere end 4 års anciennitet oppebærer løn under sygdom i 180 dage, før ansættelsesforholdet kan opsiges med en måneds varsel."*

I forbindelse med varsling af generelle ændringer vedrørende registrering af ferie for ejendomsfunktionærer, bliver ejendomsfunktionærerne også varslet om ændringer i forbindelse med løn under sygdom i henhold til overenskomsten for ejendomsservice. Overenskomsten fastlægger perioden til 120 sygedage.

Der er 6 måneders varsel på ændringerne, og varslingen er sendt ud inden udgangen af oktober. Ændringerne i ejendomsfunktionærernes ansættelsesforhold træder således i kraft pr. 1. maj 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om sagen.

Herefter orienterede BMR kort om at der har været afholdt kurser i RandersBolig, hvilket har været en succes. Bestyrelsen foreslog at det fremadrettet kunne være en god ide, at afholde et dirigentkursus.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

197. Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt som bilag

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Onsdag den 14. januar 2015 kl. 17.00. Datoen er ændret fra den 13. januar	Bestyrelsesmøde med revisor	
Mandag den 23. februar 2015 kl. 17.00	Budgetcafe	Til godkendelse
Torsdag den 26. marts 2015 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	

Torsdag den 26. marts 2015 Efter endt rep.møde.	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 9. juni 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 1. september 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 8. december 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder:		
Torsdag den 26. marts 2015 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	Til godkendelse

Afdelingsmøder 2015

Uge 9 – 12				
Dag	Dato	Kl.	Afdeling	Lokale
Onsdag	25.02.15	14.30	12	Nr. Sundbyvej
Onsdag	25.02.15	19.00	10	Dalumvej
Onsdag	04.03.15	19.00	3	Bøsbrovej 33 B
Torsdag	05.03.15	19.00	11	Festsalen Athenevej
Torsdag	05.03.15	19.00	2	Bøsbrovej 33 B
Mandag	09.03.15	19.00	4	Bøsbrovej 33 B
Tirsdag	10.03.15	19.00	5	Bøsbrovej 33 B
Onsdag	11.03.15	17.00	9	Bøsbrovej 33 B
Torsdag	12.03.15	19.00	8	Bøsbrovej 33 B
Mandag	16.03.15	19.00	6	Bøsbrovej 33 B
Tirsdag	17.03.15	19.00	7	Bøsbrovej 33 B
Onsdag	18.03.15	19.00	1	Bøsbrovej 33 B

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender den ændrede dato for bestyrelsesmødet i januar 2015
- At bestyrelsen godkender datoen for repræsentantskabsmødet og budgetcafeen
- At bestyrelsen tager de foreslåede datoer for afholdelsen af afdelingsmøder i det kommende år til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at næste møde er den 14. januar 2015, hvilket er godkendt af formanden.

Administrationen vil undersøge om tidspunktet for afdelingsmødet i afdeling 9 bør flyttes til kl. 19.

198. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:
Ingen punkter blev behandlet under eventuelt.

Godkendt af:

Peder Damgaard
Formand

Kristian Thorsen
Næstformand

Poul Erik Jensen

Jimmi Larsen

Frida Nielsen