

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 8. december 2015 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Peder Damgaard	(PD)
	Kristian Thorsen	(KT)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Mesude Eskicioglu	(ME)
	Frank Jonsen	(FJ)

Administrationen	Susanne Kyra Jensen	(SKJ)
	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)

Dagsorden

270.	Godkendelse af dagsorden	3
271.	Godkendelse af referat	3
272.	Revisionsprotokol	3
273.	Indskudsbevis og aflysning af gældsbevis	4
274.	Forvaltningsrevision 2015	4
275.	Revurdering af renoveringsoversigt	6
276.	Mulig helhedsplan for afdelingerne 1-9	8
277.	Principbeslutning om overførsel af overskud i afdelingerne	10
278.	Godkendelse af design af kort	10
279.	Ændring af gavereglement	11
280.	Evaluering af bestyrelsens arbejde	12
281.	Fleksibel udlejning og kommunal anvisning	12
282.	Sms-løsning til boligafdelingerne	15
283.	Orientering fra Intrum Justitia	16
284.	Status for den boligsociale medarbejder	17
285.	Orientering fra formanden	18
286.	Orientering fra administrationen	18
287.	Fremtidig mødeoversigt	19
288.	Eventuelt	20

270. **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:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/beslutning:

PD bød velkommen til mødet og også til SKJ, der kort præsenterede sig selv og sine tidligere erfaringer. Bestyrelsen orienterede kort om sig selv og deres virke i bestyrelsen.

PD gennemgik dagsordenen. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

271. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 1. september 2015, er udsendt til bestyrelsen den 11. september 2015.

I henhold til bestyrelsens beslutning, skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet.

Den 25. september 2015 havde administrationen ikke modtaget bemærkninger fra bestyrelsens medlemmer til referatet.

Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet, til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/beslutning:

Der var ingen bemærkninger til referatet, der blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

272. **Revisionsprotokol**

Revisionen foretog den 15. september 2015 uanmeldt beholdningseftersyn i administrationen. Eftersynet gav ikke anledning til anmærkninger.

Revisionsprotokollen medbringes til mødet og fremlægges til orientering, sammen med protokollatet for det uanmeldte beholdningseftersyn, der fremlægges til bestyrelsens godkendelse.

Indstilling:

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

Referat/beslutning:

BMR orienterede om sagen, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning samt underskrev protokollatet for det uanmeldte beholdningseftersyn.

273. Indskudsbevis og aflysning af gældsbevis

RandersBolig er, som besluttet, overgået til momsfri administration pr. 1. juli i år. Som en del af beslutningen har ejerne godkendt, at en del de midler, der er udlånt til RandersBolig, konverteres til indskud, og at den resterende gæld eftergives.

De relevante tegningsberettigede fra RandersBolig har undertegnet et nyt indskudsbevis, og på mødet her skal indskudsbeviset endeligt undertegnes af Vorup Boligforening af 1945.

Ved Vorup Boligforening af 1945s udlån af midler til RandersBolig, blev der udstedt et gældsbevis. Eftersom gælden nu er eftergivet, skal gældsbeviset på dette møde kvitteres aflyst af tegningsberettigede for Vorup Boligforening af 1945.

Indstilling:

Det indstilles, at næstformanden undertegner nyt indskudsbevis samt at formand og næstformand sammen med kontorchef for RandersBolig underskriver aflysningen af det oprindeligt udstedte gældsbevis.

Referat/beslutning:

En forudsætning for overgangen til momsfri administration er, at boligorganisationen er gældsfri. Derfor omlægges boligorganisationens økonomi vedrørende RandersBolig fra gæld til indskud. Indskuddet er i form af ansvarlig kapital, der skal indfris i forbindelse med eventuel udtræden af RandersBolig.

Denne beslutning er i tråd med repræsentantskabets beslutning i foråret 2015. Ændringen i økonomien i forbindelse med momsfri administration er også godkendt i RandersBoligs bestyrelse.

Bestyrelsen tiltrådte anbefalingerne ved næstformanden underskrift af nyt indskudsbevis, samt formand og næstformands underskrift, sammen med kontorchef for RandersBolig, af aflysningen af det oprindeligt udstedte gældsbevis.

274. Forvaltningsrevision 2015

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 A/B Gudenå.

Forvaltningsrevisionen gennemføres september-oktober 2015 af den daglige ledelse i RandersBolig, i samarbejde med ledende medarbejdere fra DAB og i samarbejde med 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 28. september 2015, og det blev godkendt at følgende områder medtages i dette års forvaltningsrevision:

De områder der foreslås udtaget til dette års forvaltningsrevision er således:

1. Inkassosager / Intrum
2. Håndtering af egne trækningsretspolitikker
3. Renoveringsoversigt – opfølgning
4. Dispositionsfonden – prognosen
5. Forbrugsregnskaber

Udvælgelse af konkrete enkeltsager til kontrol af forretningsgange, arbejdsgange og processer i øvrigt, foretages af forvaltningskonsulenterne efter et tilfældighedsprincip.

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

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder oplægget om forvaltningsrevision og godkender indsatsområderne for forvaltningsrevisionen for 2015, samt tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Notat om forvaltningsrevision

Referat/beslutning:

Det er et lovkrav, at der skal udarbejdes forvaltningsrevisionen en gang om året. Dette sker ofte i forbindelse med regnskabsafslutningen.

Det er bestyrelsen i boligorganisationerne, der har været med til at godkende politikkerne og forretningsgangene, der udarbejdes forvaltningsrevision omkring. Bestyrelsen har således også mulighed for at tage punkter op, der kan have relevans for lige deres bestyrelse og boligorganisation.

Oplægget til forvaltningsrevision godkendes hvert år af RandersBoligs bestyrelse. Forvaltningsrevisionen kan anskues som et redskab til drøftelse af hvordan det går i administrationen.

Bestyrelsen tiltrådte oplægget om forvaltningsrevision og godkendte indsatsområderne for forvaltningsrevisionen for 2015, samt tog orienteringen til efterretning.

275. **Revurdering af renoveringsoversigt**

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

I praksis betyder dette, at de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, er de eneste større renoveringer i boligorganisationen, der arbejdes med i forhold til iværksættelse i det kommende år. Der vil altid finde en individuel vurdering af den enkelte renovering sted, inden denne bliver endeligt godkendt til igangsættelse, eller udsat til de kommende år.

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

Iværksatte renoveringssager i boligorganisationen

De renoveringer der fremgik af den godkendte renoveringsoversigt fra november 2014 som meget presserende renoveringsprojekter var renovering af tekniske installationer, bad og køkken i afdelingerne 5, 6 og 8.

Umiddelbart efter den sidste renoveringsoversigt blev godkendt, blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 6, med godkendelse af renoveringen på dagsordenen. Afdelingen afviste renoveringen.

Helhedsplan

Sideløbende med forløbet med renovering af afdelingerne opstartedes drøftelsen af en mulig helhedsplan for afdelingerne 1-9.

Bestyrelsen for boligorganisationen har således, siden sidste år, godkendt udførelsen af en bygningsteknisk gennemgang af afdelingerne, der har resulteret i en omfattende tilstandsrapport. Ligeledes er det blevet besluttet, at arbejde videre med muligheden for en helhedsplan, efter gennemgangen af bygningernes tilstand. Opnås der tilsagn fra Landsbyggefonden om en helhedsplan for området, vil situationen for de meget presserende renoveringer i boligorganisationen også ændres.

Renoveringerne i afdelingerne 5, 6 og 8 afventer således forsat iværksættelse, imens det indledende arbejde med en helhedsplan udføres, og renoveringerne fremgår således forsat, som meget presserende på nedenstående forslag til renoveringsoversigten.

Bestyrelsen har tidligere godkendt iværksættelse af vinduesudskiftning i afdeling 10. Denne renovering er igangsat med godkendelser fra både afdeling, Tilsynet med almene boliger i Randers Kommune samt realkreditinstitut.

Renoveringsoversigten for november 2015

Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse.

Kriterier for udarbejdelse af renoveringsoversigten

Renoveringsoversigten for november 2015 er fastlagt ud fra nogle på forhånd fastlagte kriterier. Disse kriterier lå også til grund for den tidligere godkendte renoveringsoversigt.

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.

Oplæg til renoveringsoversigten pr. 1. november 2015 ser ud som følger:

Meget presserende renoveringer			
Afdeling	Projekt	Pris på projektet	Huslejeniveau 2015/16 i kr./m²/år
5	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad	19.800.000	588
6	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad	14.400.000	560
8	Renovering af tekniske installationer, bad og eventuelt køkken	17.400.000	552
Presserende renoveringer			
4	Renovering af tekniske installationer, køkken og bad	14.300.000	699
2	Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad	8.400.000	776
6	Renovering af altan	1.100.000	560
9	Renovering af køkken samt ventilation	8.600.000	632
Ikke presserende renoveringer			
3	Efterisolering af gavle	700.000	748
5	Renovering af tag og efterisolering af gavle	7.000.000	588
6	Renovering af tag og efterisolering af gavle	6.000.000	560
7	Renovering af tag og efterisolering af gavle	6.000.000	631
8	Renovering af tag og efterisolering af gavle	8.200.000	552
9	Renovering af tag og efterisolering af gavle	4.800.000	632
10	Renovering køkken og bad	6.500.000	741 (før ren. stign.)
11	Renovering køkken og bad	14.000.000	883
TOTAL		137.200.000 kr.	
Særlige renoveringer			
4	Renovering af tag og ventilation	10.500.000	699
Igangværende renoveringer 2015			

10	Udskiftning af vinduer	1.342.165	741
----	------------------------	-----------	-----

Idet der arbejdes videre med mulighederne for en helhedsplan i afdelingerne 1-9 i boligorganisationen, er det hensigtsmæssigt, i det omfang det er muligt, forsat at afvente afklaringen af helhedsplansmuligheden, inden de meget presserende renoveringer iværksættes.

Renoveringen af tag og ventilation i afdeling 4 fremgår ovenfor som en særlig renovering. Dette skyldes, at afdelingen og boligorganisationen ikke har mulighed for at finansiere renoveringen, i den nuværende situation. Denne renovering afventer således også afklaring vedrørende helhedsplanen for området.

Der anvendes i mellemtiden midler på reparationer af rør i afdelingerne. Situationen i afdelingerne følges således tæt, således at der kan gribes ind, hvis følgeskader på bygningerne opstår.

Med bestyrelsens godkendelse af ovenstående renoveringsoversigt, vil udgangspunktet for det indeværende regnskabsår således være, at der ikke bliver iværksat større renoveringer i boligorganisationen i indeværende regnskabsår. Dette afhænger dog af udviklingen af afdelingernes stand. I særdeleshed i afdelingerne 4, 5, 6 og 8.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2015 for Vorup Boligforening af 1945, samt godkender at der, som udgangspunkt, ikke iværksættes større renoveringssager i det kommende år.

Referat/beslutning:

BMR orienterede om, at planen for renoveringerne skal træde i stedet for helhedsplanen, hvis denne ikke bliver godkendt i LBF. Priserne for projekterne er udtryk for overslag, og vil, hvis det bliver aktuelt, blive nøjere fastsat, inden projektet bliver udsendt til godkendelse i beboerdemokratiet. Hvis en renovering bliver aktuel at iværksætte, skal der ligeledes udarbejdes en økonomisk analyse af den pågældende afdelings samt boligorganisationens situation.

Bestyrelsen godkendte renoveringsoversigten pr. 1. november 2015 for Vorup Boligforening af 1945. Bestyrelsen godkendte også, at der, som udgangspunkt, ikke iværksættes større renoveringssager i det kommende år.

276. Mulig helhedsplan for afdelingerne 1-9

Primo november 2015 er det første byggeudvalgsmøde afholdt vedrørende muligheden for iværksættelse af en helhedsplan for afdelingerne 1-9.

Mødet omhandlede primært afklaring af bygningernes tilstand på baggrund af den bygningstekniske gennemgang og tilstandsrapporten, der er et resultat af den byggetekniske gennemgang. Ligeledes er der udført en miljøscreening af afdelingerne, der kan ligge til grund for det kommende arbejde i bygningerne.

Byggeudvalget besluttede, at forsætte arbejdet med at afsøge muligheden for en helhedsplan for afdelingerne. Det fortsatte arbejde består i at entrere med en arkitekt

og en landskabsarkitekt, der kan beskrive visionerne for bygningerne og området. Visionerne skal anvendes til den kommende ansøgningsproces i Landsbyggefonden.

Byggeteknisk skal der arbejdes videre med afklaring af indeklimaproblemerne i afdelingerne.

Administrationen er blevet bemyndiget af byggeudvalget til at iværksætte dette arbejde.

Ansættelse af ekstern byggesagsadministrator

På bestyrelsens temamøde i maj i år besluttede bestyrelsen, at hvis muligheden for en helhedsplan blev afsøgt yderligere ville RandersBolig forestå byggesagsadministrationen.

Det vurderes nu, at det vil være til fordel for Vorup Boligforening af 1945, at ansætte en ekstern rådgiver til denne opgave, til at sikre fremdrift i projektet, da administrationen, i lyset af den seneste tids udvikling, er optaget af mange andre opgaver.

Som det også er nævnt på temamødet, har RandersBolig tidligere haft god erfaring med samarbejdet med Kuben Management, hvorfor det forsat anbefales, at entrere med dem, til administration af helhedsplanen i Vorup Boligforening.

Afregning af byggesagsadministrationshonorar vil finde sted i forbindelse med afslutningen af skema A. Fastlæggelsen af dette sker, i forbindelse med udarbejdelsen af kontrakten med Kuben Management, hvis bestyrelsen beslutter at entrere hermed.

Til orientering bliver arbejdet med større byggeprojekter honoreres ud fra satser, der er fordelt efter projektets samlede anskaffelsessum. Nedenfor fremgår tidligere fremlagte satser, hvor omkring, det forventes, at den fremtidige kontrakt, er indgået med Kuben Management, vil ligge:

Grundhonoraret udgør:		42.000 kr.
Af de første 3.900.000 kr. beregnes	2,5 % svarende til max:	97.500 kr.
Af de næste 18.500.000 kr. beregnes	2,0 % svarende til max:	370.000 kr.
Af de næste 50.000.000 kr. beregnes	1,5 % svarende til max:	750.000 kr.
Af resten beregnes	1,3 %	

Det forventes således ikke, at indgåelsen af kontrakten med Kuben Management, vil ændre væsentligt i de forventede udgifter til arbejdet med en helhedsplan, der allerede er godkendt af bestyrelsen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder byggeudvalgets beslutning om at arbejde videre med muligheden for en helhedsplan, samt tiltræder ansættelsen af Kuben Management som byggesagsadministrator.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte administrationens anbefaling om at ansætte en ekstern byggesagsadministrator. FJ havde spørgsmål til Kuben Managements virke, og JHE orienterede om, at Kubens opgave blandt andet bliver at facilitere redegørelsen for Vorup Boligforenings fremtidige vanskeligheder, samt

indsende en ansøgning til Landsbyggefonden (LBF). Godkender LBF ansøgningen, vil det også blive Kuben Management, der vil stå for at drive helhedsplanen videre i processen, helt frem til afleveringen af det færdige projekt.

Bestyrelsen efterspurgte en opsamling vedrørende radonmålingen. Der er planlagt et møde med rådgiver den 15. december, der skal gennemgå tilstandsrapporten igen, og definere de områder, der kan være relevant for en ansøgning til Landsbyggefonden. På mødet vil radonmålingen også blive fulgt op.

Bestyrelsen tiltrådte byggeudvalgets beslutning om at arbejde videre med muligheden for en helhedsplan, samt tiltrådte ansættelsen af Kuben Management som byggesagsadministrator.

277. Principbeslutning om overførsel af overskud i afdelingerne

Med det formål at optimere tilbagebetalingen til dispositionsfonden, anbefales det fra og med regnskabsåret 2014/15, når der oprettes lån i dispositionsfonden til renoveringssager i afdelingerne, at der tilføjes, som krav i låneaftalen, at:

"Hvis afdelingen har overskud på deres driftsregnskab i lånets løbetid, har det første prioritet, at overskuddet anvendes som ekstraordinært afdrag på lånet, indtil lånet er betalt tilbage til dispositionsfonden"

På denne baggrund sikres det, at lånet i dispositionsfonden afdrages hurtigst muligt.

Ligeledes tages metoden for tilbagebetaling af lån til dispositionsfonden i brug i regnskabsåret 2014/15 og fremadrettet vedrørende afdelinger, der allerede har et lån i dispositionsfonden, og opnår overskud i regnskabsåret.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen principgodkender, at afdelingernes driftsoverskud primært anvendes til ekstraordinære afdrag på afdelingens lån i dispositionsfonden.

Referat/beslutning:

Principbeslutningen har til formål at prioritere, at boligorganisationens økonomi bliver konsolideret hurtigst muligt. Der vil til enhver tid blive taget hensyn til den enkelte afdelings økonomi, inden overskuddet overføres til dispositionsfonden.

Bestyrelsen principgodkendte, at afdelingernes driftsoverskud primært anvendes til ekstraordinære afdrag på afdelingens lån i dispositionsfonden.

278. Godkendelse af design af kort

På formandens opfordring, er der blevet udarbejdet et kort/telegram fra boligorganisationen, der kan bruges i regi af repræsentation mv.

Et overslag på udgifterne ved postkort er ved 100 stk. med farvetryk på en side med postkortkarton.

Enkelt: 148 x 105 mm.: 680 kr.

Dobbelt - med bukkestreg på midten: 296 x 105 mm.: 1.060 kr.

Der er vedlagt et udkast til kortet som bilag til dagsordenen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender design af kortet fra Vorup Boligforening af 1945

Bilag:

- Udkast til kort/telegram

Referat/beslutning:

Bestyrelsen besluttede at bestille 100 kort, med bukkestreg, alene med boligorganisationens logo, og uden billede.

279. **Ændring af gavereglement**

Formanden opfordrer bestyrelsen til at ændre boligorganisationens godkendte gavereglement omkring punktet for gaver ved repræsentation med fælles interesse for boligorganisationerne, der tidligere blev administreret af Fælleskontoret.

Ved arrangementer hvor de fire boligorganisationer, der tidligere var administreret af Fælleskontoret, deltager med lige interesse, foreslås det, at boligorganisationerne deltager med en fælles gave. Dette kan eksempelvis være en tredje boligorganisations jubilæum, eller en fødselsdag ved en fælles samarbejdspartner.

Det foreslås, at der ved disse arrangementer gives en gave til 1.000 kr., og udgiften fordeles lige ved de fire deltagende boligorganisationer, det vil sige 250 kr. til hver boligorganisation.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at Vorup Boligorganisation af 1945 bidrager til en fælles gave, sammen med A/B Andelsbo, A/B Gudenå og Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 til samlet set 1.000 kr. (250 kr. pr. boligforening) ved fælles arrangementer/repræsentation.

Bilag:

- Gavereglement

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede forslaget, og gav udtryk for, at de ønskede at give en gave alene, og ikke gå sammen med de andre boligorganisationer. Det vedlagte gavereglement nedstemtes således, og der gives fremadrettet 400 kr. Ved repræsentation, som det også var vedtaget tidligere.

280. **Evaluering af bestyrelsens arbejde**

Bestyrelsen har været sammensat i en længere periode. Det kan være sundt for samarbejdet i bestyrelsen, med jævne mellemrum at tage bestyrelsens arbejde op til evaluering, for på denne måde at vurdere, om bestyrelsens arbejde lever op til de krav der stilles til dette.

Det er muligt, at evaluere bestyrelsens arbejde på mange måder. Bestyrelsens indsats kan således både vurderes internt af bestyrelsens medlemmer, men det er også muligt, at inddrage eksterne parter i vurderingen. Eksempelvis kan afdelingsbestyrelserne eller repræsentantskabet høres.

Der er vedlagt et udkast til et spørgeskema til evaluering af bestyrelsens arbejde som bilag til dagsordenen. Dette skema kan anvendes som udgangspunkt for bestyrelsens dialog omkring mulighederne for at evaluere bestyrelsens arbejde, med henblik på at bestyrelsen træffer beslutning omkring metoden for evaluering af bestyrelsens arbejde.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter mulighederne for evaluering af bestyrelsens arbejde, samt træffer beslutning omkring metoden herfor.

Bilag:

- Udkast til evalueringsskema

Referat/beslutning:

PD redegjorde for, at det vil være rart, at bestyrelsen tager sit eget virke op til evaluering en gang i mellem. Ved anvendelse af spørgeskemaet, er det muligt at skabe lidt statistik på besvarelsene, der kan danne grundlag for en videre drøftelse i bestyrelsen.

Der skal hvert år til styringsdialogen svares på, om der er blevet evalueret på bestyrelsesarbejdet.

Det blev foreslået, at udfylde skemaet og drøfte resultatet på et kommende bestyrelsesmøde, hvor rapporten til styringsdialogen skal færdiggøres. Ligeledes blev det foreslået at spørge repræsentantskabet.

Det blev besluttet, at sende spørgeskemaet ud til bestyrelsen i forbindelse med bestyrelsesmødet den 18. maj, hvor evalueringen vil finde sted, således kan evalueringen af bestyrelsesarbejdet, også blive en del af materialet, til den kommende styringsdialog.

281. **Fleksibel udlejning og kommunal anvisning**

Ledige almene boliger udlejes efter venteliste. Ancienniteten på ventelisten er afgørende for hvem, der får boligen. Der er fortrin for ansøgere, der søger i egen afdeling. Dernæst kommer ansøgere, der søger i egen boligorganisation. Herefter kommer ansøgere, der søger indenfor RandersBoligs administrations område og endelig kommer "eksterne" ansøgere. Den, der har stået længst på ventelisten, opnår

boligen. Boligorganisationen har vedtaget, at man beholder sin anciennitet også selvom man får en bolig forudsat, at man betaler det årlige opnoteringsgebyr. Det er lovgivningen, der kræver, at der dels betales, når man lader sig skrive op, dels betaler hvert år for at stå på ventelisten.

De almene boligorganisationer må efter de almene udlejningsregler ikke tage hensyn til andet end ventelisten, når der skal lejes ud.

Lovgivningen giver to muligheder for, at boligorganisationen med kommunens mellemkomst kan tage andre hensyn end venteliste anciennitet.

Den ene mulighed er kommunal anvisning. Kommunen har krav på at få op til 25 % af de ledige boliger stillet til rådighed for kommunal anvisning. Og kommunen er ikke bundet af noget ventelistep princip, men kan tage forskellige boligsociale hensyn ved tildeling af boliger. Kommunen kan således helt lovligt bevist arbejde for at styrke beboersammensætningen i et område. Ved aftale kan kommuneanvisningen øges helt op til 100 %. Når der er tale om kommunal anvisning, hæfter kommunen får huslejen fra boligen stilles til rådighed til den lejes ud, og endnu vigtigere kommunen garanterer for istandsættelseskravet ved fraflytning. Randers kommune anvender i dag sin anvisningsret forholdsvis sporadisk. Samtidigt efterlyser kommunen billige boliger til især unge hjemløse samt til flygtninge.

Den anden mulighed er fleksibel udlejning. Flexibel udlejning betyder, at de boligsøgende får muligheden for at rykke frem i boligkøen, såfremt der opfyldes nogle særlige kriterier. Det kræver, at boligorganisationen indgår en aftale med kommunalbestyrelsen om fleksibel udlejning. Aftalen har som hovedregel løbetid på 4 år og evalueres en gang årligt ved styringsdialog.

Målet med fleksibel udlejning er at styrke boligområderne, løse de boligsociale opgaver og tiltrække flere ressourcer stærke boligsøgende i problemramte områder.

Det aftales, hvor mange boliger, der skal være omfattet af aftalen. Det kan være alle eller en mindre del. Det kan også aftales, at det kun skal være nogle afdelinger eller nogle boligtyper, der skal være omfattet af aftalen om fleksibel udlejning. Såfremt kommunen har anvisningsret, skal denne trækkes fra, dvs. ved 25 % til kommunen kan max 75 % gå til fleksibel udlejning.

Man skal gøre sig klart, at ventelisten suspenderes og tilsidesættes, hvis der aftales fleksibel udlejning. Derfor kan det overvejes, om man ønsker at man først respekterer den interne venteliste (ansøgere fra egen afdeling), før der skal udlejes efter fleksibel udlejning.

Flexibel udlejning giver mulighed for, at kommuner og boligorganisationer kan prioritere bestemte grupper af boligsøgende, som så får fortrinsret. Efter det oplyste har Randers Kommune tidligere været skeptiske overfor fleksibel udlejning. Det skal ikke afholde boligorganisationen fra at få en dialog med kommunen om mulighederne.

Boligorganisationen kan selv foreslå kriterier, dog skal disse godkendes af kommunen. Boligorganisationen bør se på, hvad man gerne vil opnå i forhold til beboersammensætningen i området.

Kriterierne skal være saglige og ikke diskriminerende, samt egnede til at der kan ske en bedømmelse af en form for dokumentation for at kriteriet er opfyldt.

Det anbefales, at der laves sideordnede kriterier til en aftale om fleksibel udlejning. Det betyder, at ved opfyldelse af et af kriterierne, kommer anciennitet på ventelisten

til at afgøre hvem, der får boligen, hvis flere ansøgere opfylder et af kriterierne. Den boligsøgende skal fortsat skrive sig op. Det er først ved tilbud til en ledig bolig, der skal fremvises dokumentation for opfyldelse af et kriterium.

Herunder er eksempler på mest anvendte kriterier til en udlejningsaftale, der indgås med kommunen.

- Pendlerordning; fortrinsret til pendlere med beskæftigelse i kommunen.
- Tilflyttere med beskæftigelse i kommunen.
- Unge under 25 år, med tilknytning til kommunen.
- Studerende
- Ældre (50 +), der sælger hus og ønsker mere passende bolig.
- Ældre (55+), der i tide ønsker en mere egnet bolig.
- Skilsmisseramte, fortrin op til 1 år efter.
- Børnefortrinsret; for x % af de ledige 4- og 5-rums boliger fortrinsret for familier med børn
- Fortrinsret til par til 3 rums boliger.
- Forældre med samkvemsret til børn i kommunen.
- Særlige sociale grupper; fx. boligsøgende med fysisk eller psykisk handicap.
- Unge, der flytter hjemmefra første gang

Administrationen følger udviklingen i situationen, og vender tilbage på bestyrelsesmødet inden sommerferien, med en orientering om udlejningssituationen generelt

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen overvejer mulighederne for yderligere kommunal anvisning og fleksibel udlejning.

Referat/beslutning:

Randers Kommune anvender ikke sin anvisningsret fuldt ud, fordi der, ved kommunal anvisning, også følger en økonomisk forpligtigelse omkring eksempelvis mislighold af lejemålet.

Der har tidligere været indgået 2 årige aftaler mellem kommunen og boligorganisationen, hvor kommunen efterfølgende ikke er forpligtet på lejemålet. Denne form for udlejningsaftale anvendes ikke længere.

Der er indledt en drøftelse omkring det fremtidige samarbejde mellem Randers Kommune og RandersBolig.

Anvisning af flygtninge drøftedes i bestyrelsen. Administrationen orienterede om at der, i tråd med ovenstående, vil blive stillet krav til kommunen om anvisning via §59, hvis der er behov for boliger uden om ventelisten til denne målgruppe.

Boligorganisationen har også mulighed for at lave en udlejningsaftale via fleksibel udlejning, sådan at der kan prioriteres ansøgere til boliger i specifikke områder.

Bestyrelsen tiltrådte administrationens arbejde med at udleje via anvisningsretten, og mulighederne for at etablere udlejningsaftale via fleksibel udlejning blev drøftet.

Administrationen vender tilbage til bestyrelsen, når der er nyt i sagen.

282. Sms-løsning til boligafdelingerne

En række boligselskaber har opfordret DAB til at undersøge muligheden for at implementere sms-systemer i boligafdelingerne. DAB har undersøgt markedet og valgt at indgå samarbejde med virksomheden Blue Idea, der leverer sms-systemer til en række boligselskaber, virksomheder og kommuner.

Med Blue Idea sms-systemet kan driftscenteret sende en sms dagen før et håndværkerbesøg, så håndværkeren ikke går forgæves, fordi beboeren har glemt aftalen.

Der kan også sendes en sms ud med dagsordenen til afdelingsmødet – og en opfordring om at deltage – et par dage før mødet skal afholdes.

Driftscenteret kan i øvrigt oplyse beboerne om:

- Driftsforstyrrelser på tv/internet
- Ny skraldeordning
- Nye telefontider på ejendomskontoret
- En ny pjece, der kan afhentes på ejendomskontoret
- Oprydning i cykelkælder
- Maling af opgang/kælder/vaskeri
- Ændringer i vasketider
- Ændring af frekvens for trappevask
- Ferieåbent/ferielukket på kontoret
- Sygdom på kontoret
- Ny mand på ejendomskontoret
- Reminder om diverse arbejder
- Nye priser for leje af selskabslokaler

Det er tilladt, at sende sms-beskeder til beboere i afdelingen. Også selvom de ikke har givet tilladelse. Dog er det et lovkrav, at sms'en udelukkende indeholder service-beskeder. Det er ikke tilladt at bruge sms-systemet til markedsføring eller salg. Det orienterer Blue Idea ejendomsfunktionen om i forbindelse med undervisningen, og hver gang der sendes en besked ud, skal afsenderen sætte flueben ved, at de er bekendt med lovkravet og at beskeden er en service besked.

Løsningen kræver ingen vedligeholdelse for selskaber og afdelinger. Blue Idea står for drift og support af systemet til ejendomskontorerne.

Omkostninger pr. selskab

Opstart/Opsætning	maks. 250 lejemål	3.125 kr.
Opstart/Opsætning	250-500 lejemål	6.250 kr.
Opstart/Opsætning	500-1000 lejemål	10.000 kr.
Opstart/Opsætning	1.000 + lejemål	12.500 kr.
Drift/Support/Hosting/Backup	maks. 250 lejemål	312,50 kr./md
Drift/Support/Hosting/Backup	250-500 lejemål	625,00 kr./md
Drift/Support/Hosting/Backup	500-1000 lejemål	1.000,00 kr./md
Drift/Support/Hosting/Backup	1.000 + lejemål	1.250,00 kr./md

sms-pris	pr. sms	0,25 kr.
----------	---------	----------

Alle priser er inklusive moms.

Inkluderet i ovenstående priser er 5 brugere pr. selskab. Herudover koster det 62,50 kr. inkl. moms pr. måned pr. ekstra bruger.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til, om organisationen skal indgå en aftale om sms-løsning til boligafdelingerne.

Referat/beslutning:

Sagen var også til orientering på bestyrelsesmødet i juni 2015. Nu er sagen fremstillet til bestyrelsens beslutning, ligesom der fremgår nærmere orientering om økonomi samt omfang af forslaget.

Bestyrelsen gav udtryk for, at deres holdning fra juni 2015 fastholdes, og bestyrelsen besluttede således, at der ikke skal indgås en aftale om en sms-løsning til boligafdelingerne på nuværende tidspunkt.

283. **Orientering fra Intrum Justitia**

Siden juni 2012 har administrationen videregivet ubetalte flytteregninger til inddrivelse via firmaet Intrum Justitia. Oversigt for hvorledes arbejdet med inkasso forløber samt om det retslige forløb hos Intrum Justitia vedlægges som bilag til orientering.

I skemaet nedenfor er gengivet de igangværende sager hos Intrum samt hvilke beløb, der er indgået i de respektive år. Herudover er der indgået afdragsordninger for flyttegæld for ca. 1,5 millioner kr. Indtægterne tilgår de respektive boligafdelinger, hvor flyttegælden er opstået.

Flytteafregninger hos Intrum Justitia	Antal sager pr. 30.06.2015	Udbetaling kr. 2013	Udbetaling kr. 2014	Udbetaling kr. ½ år 2015
Reminder sager	177	180.463,77	251.849,73	121.930,35
Inkasso sager	359	33.880,23	82.223,25	74.109,98
Overvågningssager	722	1.783,25	9.687,75	15.486,13

Honoreringen til Intrum Justitia er en procentsats af det inddrevne beløb, og ved fogedsager er der tillige en fast takst af hensyn til, at der skal betales fogedgebyr. Intrum Justitia opdeler ikke sager i de enkelte boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, men RandersBolig sørger naturligvis for, at alle modtagne beløb tilgår de rigtige konti. Sagerne kan godt opdeles i boligorganisationer, men mod en betaling til Intrum Justitia herfor.

Orienteringen er taget til efterretning af RandersBoligs bestyrelse den 28. september 2015.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Retligt Inkassoforløb

Referat/beslutning:

Der er udført en evaluering på samarbejdet med Intrum, som RandersBolig har samarbejdet med siden 2013.

Intrum holder også øje med skyldneres økonomi over tid, sådan at der kan inddrives de udestående midler, hvis skylderen senere får overskud til at betale sit udestående med boligorganisationen.

Der er også strammet op på rykkerprocedurerne i RandersBolig siden samarbejdet er opstartedes i 2013.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

284. **Status for den boligsociale medarbejder**

Den boligsociale medarbejder Diana Christensen deltog på RandersBoligs bestyrelsesmøde den 28. september 2015. Her orienterede hun om status for hendes arbejde med de boligsociale økonomiske udfordringer, der også udgør grundlaget for hendes ansættelse. RandersBoligs bestyrelse tog positivt imod hendes redegørelse, der viser en positiv udvikling for området. Redegørelsen er også vedlagt dagsordenen til bestyrelsens orientering.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Redegørelse om status for den bydækkende boligsociale indsats

Referat/beslutning:

Siden den boligsociale økonomiske rådgiver er ansat har hun haft en dialog med ca. 200 beboere. Der har været et markant fald i udsættelser i Randers Kommune siden ansættelsen.

Ud over ansættelsen af boligorganisationens boligsociale rådgiver er der også blevet strammet op på procedurerne for rykkere i administrationen, og der er blevet ansat to personer i Randers Kommune, til at styrke det boligsociale arbejde i kommunalt regi.

Der er således tale om flere tiltag, der resulterer i det store fald i udsættelser.

Bevillingen af den boligsociale medarbejder udløber i august 2016.

Der er tale om en solidarisk ansættelse af rådgiveren i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig, og det fremgår ikke af resultatet, hvordan ansættelsen eksplicit har været til gavn for Vorup Boligforening af 1945.

Det undersøges om den boligsociale medarbejder har mulighed for at deltage på repræsentantskabsmødet i 2016, med en generel orientering til repræsentantskabet.

285. Orientering fra formanden

- Styringsdialog med Randers Kommune
- Arbejde med helhedsplan for afdelingerne 1-9
- Nyhedsbrev omdelt

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

PD orienterede om, at der har været afholdt styringsdialog med Randers Kommune. Det gik fint, og der var til sidst en kort dialog om Vorup skole. Bestyrelsen drøftede kort muligheden for at bygge på grunden for Vorup skole. Det forventes ikke, at der vil blive mulighed for at bygge almene boliger på grunden.

ME spurgte til dialogen med kommunen omkring integrering af flygtninge i afdelingerne. Der er behov for helt grundlæggende tolkning omkring livet i almene boligafdelinger. Randers Kommune virker noget på hælene omkring dette element. SKJ har opfordret til at der bliver inviteret til et konkret møde på dette område, hvor kommunens ansatte skal holdes op på at etablering af et samarbejde. Der vil blive samlet op på dette inden jul.

Der blev kort orienteret om, at der er omdelt nyhedsbrev omkring udviklingen af helhedsplanen samt muligheden for sammenlægning af afdelinger uden en helhedsplan. Der er mulighed for at arbejde med layoutet af nyhedsbrevet, således at dette kan vække mere opsigt og genkendelse blandt beboerne.

Bestyrelsen drøftede muligheden for sammenlægning af afdelingerne. Der afholdes et temamøde om sammenlægning af afdelingerne primo februar, hvor økonomien for en sammenlægning fremlægges til drøftelse for afdelingsbestyrelserne.

Muligheden for at vurdere økonomien ved en sammenlægning efter "det lejedes værdi", der også anvendes i den private udlejning, er tilstede. Dette er dog en omfattende proces at iværksætte, og strategien omkring dette bør overvejes nøje. Det kan også være vanskeligt, at sælge ideen om det lejedes værdi til beboerne, da det kan være en kompliceret beregning at gennemskue.

Beregningerne omkring det lejedes værdi beror både på konkrete beregninger, men der vil også være nogle principper bag fordelingen af udgifterne, blandt andet med henblik på kapitalisering af forbedringer, drift og vedligehold.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

286. Orientering fra administrationen

Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

SKJ orienterer om, at der udkommer et nyhedsbrev fra RandersBolig i næste uge. Bestyrelsen må gerne bidrage med en god historie til nyhedsbrevet, da alle boligorganisationer har del i nyhedsbrevet.

Omkring ansættelser i RandersBolig orienterede SKJ om at der er ansat en økonomikonsulent pr. 4. januar 2016, og måske også en økonomimedarbejder. Der vil blive opslået en stilling som teamleder for driften.

Generelt er administrationen gået i gang med efteruddannelse af alle medarbejdere.

Der arbejdes videre med hjemmesiden. Der arbejdes med en realistisk tidsplan for dette, hvor der også skal bidrages fra boligorganisationerne med information til hjemmesiden.

Der arbejdes med at boligkonferencen bliver den 8. juni 2016 – Det er den tredje boligkonference siden opstarten.

Der er julelukket fra fredag den 18. december til mandag den 4. januar 2016.

287. Fremtidig mødeoversigt

Aktionsplan for kommende bestyrelsesmøder er vedlagt som bilag

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Tirsdag den 19. januar 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	Godkendt
Tirsdag den 17. marts 2016 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	Godkendt
Tirsdag den 17. marts 2016 efter rep.mødet	Konstituerende bestyrelsesmøde	Godkendt
Onsdag den 18. maj 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 6. september 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 1. november 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder:		
Torsdag den 11. februar 2016 kl. 17.00	Budgetcafé	Godkendt
Tirsdag den 22. marts 2016 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	OBS DEN 17. MARTS

Afdelingsmøder 2015

Dato	Tid	Afd.	Sted	Deltager adm.	Deltager best.
23.02.16	14.30	12	Nr. Sundbyvej	SAF	
23.02.16	19.00	10	Dalumvej	GBH/SAF	
02.03.16	19.00	3	Bøsbrovej 33 B	SAF	
03.03.16	19.00	11	Festsalen Athenevej	GBH	
03.03.16	19.00	2	Bøsbrovej 33 B	LGB	
07.03.16	19.00	4	Bøsbrovej 33 B	LGB	
08.03.16	19.00	5	Bøsbrovej 33 B	GBH	
09.03.16	17.00	9	Bøsbrovej 33 B	SAF	
10.03.16	19.00	8	Bøsbrovej 33 B	GBH	
14.03.16	19.00	6	Bøsbrovej 33 B	SAF	
15.03.16	19.00	7	Bøsbrovej 33 B	GBH	
16.03.16	19.00	1	Bøsbrovej 33 B	SAF	

Bilag:

- Aktionsplan for bestyrelsen

Referat/beslutning:

Afdelingsmødet i afdeling 9 skal afholdes kl. 19.

Der ønskes øl og sodavand til budgetcafeen. Der afholdes dialogmøde med afdelingsbestyrelsen den 3. februar.

Bestyrelsen drøftede metoden for afdelingsmøderne. Spørgsmål, der blev drøftet, var:

- Skal der ændres på mødetidspunktet?
- Skal der sættes begrænsning for hvor længe møderne skal vare?
- Hvornår skal der være spisning?

Det aftales internt i bestyrelsen, hvem der deltager i afdelingsmøderne fra organisationsbestyrelsen. Der indsendes en liste til administrationen, når dette er på plads. Det tilstræbes, at der deltager to medlemmer af organisationsbestyrelsen til hvert af afdelingsmøderne.

288. **Eventuelt**

Referat/beslutning:

KT spurgte til affaldssortering. Randers Kommune leverer et nyt låg til undergrundscontainere, der sorterer i en del mere. Dette er planlagt til at træde i kraft i efteråret 2016. Alle nedfaldsskakter er lukket i Vorup Boligforening af 1945.

PEJ orienterede om et forhold vedrørende afslutningen af byggesagen i afdeling 7 angående vandmålere i gulvvarmen. Det aftaltes, at drøfte sagen specifikt parterne imellem efterfølgende.