

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 1. september 2015 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Peder Damgaard	(PD)
	Kristian Thorsen	(KT)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Frank Jonsen	(FJ)
	Mesude Eskicioglu	(ME)
Administrationen	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)

Dagsorden

254.	Godkendelse af dagsorden	3
255.	Godkendelse af referat	3
256.	Revisionsprotokol	3
257.	Styringsdialogmøde med Randers Kommune	4
258.	Anmodning om genhusning fra Randers Boligforening af 1940, afdeling 27	4
259.	Indkøb af julegaver 2015	5
260.	Godkendelse af byggregnskab for driftscenteret	6
261.	Godkendelse af byggregnskaber for afdeling 5 og 7	8
262.	Orientering om proces for sammenlægning af afdelinger og helhedsplan	10
263.	Orientering om anmodning om opstart af friskole i afdeling 13	11
264.	Nyt fra Team Drift	12
265.	Orientering om status for renoveringssager	14
266.	Orientering fra formanden	15
267.	Orientering fra administrationen	15
268.	Fremtidig mødeoversigt	16
269.	Eventuelt	17

254. **Godkendelse af dagsorden**

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

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsorden

Referat/beslutning:

PD bød velkommen til mødet. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

255. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 9. juni 2015 blev udsendt til bestyrelsen den 22. juni. Der er ikke indkommet bemærkninger eller rettelser til referatet. Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet, til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/beslutning:

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

256. **Revisionsprotokol**

Der er ikke blevet tilføjet ændringer til revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde. Revisionsprotokollen medbringes til bestyrelsesmødet, til bestyrelsens orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

257. **Styringsdialogmøde med Randers Kommune**

Der afholdes styringsdialogmøde med Tilsynet med almene boliger i Randers Kommune den 8. oktober 2015 kl. 9.00. Fra boligorganisationen deltager formand Peder Damgaard og bestyrelsesmedlem Poul Erik Jensen. Fra administrationen deltager sekretariatschef Ulla Gregor samt forvaltningskonsulent Berit Rudbeck.

Styringsrapporten for boligorganisationen er udsendt pr. mail til bestyrelsen den 10. juni. Styringsrapporten er en del af dokumentationspakken fra boligorganisationen sammen med blandt andet oplysningsskemaer fra afdelingerne, bestyrelsens beretning og revisionsprotokollen. Da deadline for indberetning af dokumentationspakken er fastlagt inden afholdelse af bestyrelsesmødet, er udkastet til styringsrapporten blevet indberettet med forbehold for bestyrelsens godkendelse. Bestyrelsens bemærkninger til styringsrapporten vil så blive eftersendt dokumentationspakken.

Bestyrelsen har medio juni godkendt udkastet til styringsrapporten uden ønske om ændringer.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og godkender styringsrapporten

Bilag:

- Udkast til styringsrapport for boligorganisationen

Referat/beslutning:

BMR orienterede om sagen, og PEJ pointerede, at bestyrelsen tolkede administrationens bemærkninger i udkastet til styringsrapporten, som værende et skulderklap til bestyrelsens arbejde. Bestyrelsen vil dog forsætte arbejdet med at styrke og udvikle boligorganisationen.

Bestyrelsen drøftede indholdet på den kommende dagsorden til styringsdialogmødet. Bestyrelsen ønsker at høre kommunen om planerne for den nu lukkede Vorup Skole. Administrationen orienterer Randers Kommunes Tilsyn om dette.

258. **Anmodning om genhusning fra Randers Boligforening af 1940, afdeling 27**

I Randers Boligforening af 1940's afdeling 27 beliggende Glarbjergvej 88-100, arbejdes der i øjeblikket med en omfattende helhedsplan.

Alle boliger i afdelingen skal renoveres i et omfang der gør, at det er nødvendigt at genhuse lejerne i en periode. Da renoveringen omfatter nedlæggelse af et antal lejemål, vil der være "et antal" lejere der skal permanent genhuses.

Afdeling 27 består af etagebyggeri, med 9 – 1 rums boliger, 4 – 2 rums boliger, 20 – 3 rums boliger, 17 – 4 rums boliger og 1 bolig med 5 rum.

Da helhedsplanen endnu ikke er endelig projekteret og byggeforløbet ikke er fastlagt, er det på nuværende tidspunkt ikke fastsat om samtlige beboere skal genhuses på én gang eller om det skal ske i etapper.

Der bliver brug for 45 midlertidige genhusninger, og "6" permanente genhusninger. De 6 permanente genhusninger er til lejere der på nuværende tidspunkt bor i 1 rums boliger.

Det anslås at genhusningsperioden vil opstarte medio 2016 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 afdeling 27, således at disse beboere har mulighed for at vælge en bolig i Vorup Boligforening til genhusning, hvis de ønsker dette.

Til orientering har bestyrelsen i Randers Boligforening af 1940 besluttet, at dispensere for reglerne for opnotering på ventelisten til afdelinger, der består af boliger, af tilsvarende størrelse og er etagebyggeri.

Indstilling:

- At bestyrelsen imødekommer anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten, i forbindelse med genhusning af lejere fra afdeling 27, Randers Boligforening af 1940
- At bestyrelsen imødekommer anmodning om et antal lejemål til permanent genhusning af lejere fra afdeling 27, Randers Boligforening af 1940.

Referat/beslutning:

JHE orienterede om planerne for renoveringen i afdeling 27. Bestyrelsen drøftede mulighederne og konsekvenserne ved at imødekomme anmodningerne.

Bestyrelsen besluttede, at være solidarisk med Randers Boligforening af 1940, og imødekomme deres anmodninger som indstillet.

259. Indkøb af julegaver 2015

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

Repræsentantskabet samt ejendomsfunktionærer fik julegaver i 2014 af boligorganisationen.

Der blev i alt indkøbt 38 julegaver i 2014.

38 stk. a 800 kr.:	30.400 kr.
<u>Total</u>	<u>30.400 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.

Indstilling:

- At bestyrelsen fastsætter beløbsgrænse for julegaver i 2015
- At bestyrelsen beslutter om bestyrelsen selv, eller administrationen skal forestå indkøbet af julegaver til boligforeningens ansatte.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen besluttede at lave en kurv fra Kiwi til 800 kr. pr. stk.

Bestyrelsen indkøber selv julegaverne. PD og PEJ står for indkøbet.

Ejendomsfunktionærerne samt repræsentantskabet skal have gaver.

260. **Godkendelse af byggeregnskab for driftscenteret**

Driftscenteret, der er beliggende i afdeling 5, flyttet fra kælderlokaler under Nørresundbyvej 10 til den istandsatte erhvervsbygning på Nørresundbyvej 1. Renoveringen af erhvervslokalerne er finansieret med støtte fra boligforeningens trækingsret, der er blevet tildelt renoveringen på bestyrelsesmødet den 03.09. 2013. De resterende udgifter til renoveringen af driftscenteret finansieres via hjemtagelse af eksterne lån i realkreditinstitut.

Der har været omkostninger for i alt kr. 1.242.552,74 til etableringen af driftscenteret. Etableringen var budgetteret til kr. 1.257.000 og der har derfor været et overskud på etableringsbudgettet på kr. 14.447,26. Der er derfor ansøgt om udbetaling af færre midler fra trækingsretten end de 608.000 kr. der blev godkendt i 2013.

Overskuddet skyldes mindre låneomkostninger end det budgetterede. Entreprisen er ligeledes mindre end budgetteret. Der har derfor været plads til ekstraarbejder samt belægningsarbejder. Overskuddet vil blive fratrukket tilskuddet fra trækingsretten. Tilskuddet vil herefter blive 593.552,74 kr.

Den resterende udgift til etableringen af driftscenteret finansieres via hjemtagelsen af et eksternt 20-årigt fastforrentet realkreditlån med pant i afdeling 5, men som, ifølge skriftlig aftale med de resterende afdelinger, tilbagebetales af samme efter følgende fordeling:

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

Totaler 536 50.000
Kr./Enhed/År 93,28

Det eksterne realkreditlån er hjemtaget og afdelingerne har afdraget på lånet via driftsbudgettet siden 1. januar 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender byggeregnskabet for etableringen af driftscenteret

Bilag:

- Byggeregnskab for driftscenteret

Referat/beslutning:

JHE redegjorde for sagen. Der er opkrævet ydelser allerede fra 1. januar 2015 i afdelingerne, idet lånet blev hjemtaget denne dato. Dette for at undgå brug af byggekredit.

Bestyrelsen gav udtryk for at ejendomsfunktionærerne har fået nogle gode faciliteter.

FJ gav udtryk for, at han gerne ville se tallene bag byggeregnskabet. JHE orienterede om, at han og resten af bestyrelsen er velkommen til at se tallene bag byggeregnskabet til hver en tid, men det vil være en opstilling i overskrifter, der vil blive fremlagt til godkendelse. Det aftaltes at byggeregnskaberne for renoveringssagerne udsendes sammen med referatet fra mødet.

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for driftscenteret.

261. **Godkendelse af byggeregnskaber for afdeling 5 og 7**

Renoveringerne i afdeling 5 og 7 er færdige, og der er udarbejdet byggeregnskaber herfor.

Afdeling 5: Udskiftning af vinduer og døre

Udskiftning af vinduer og døre er godkendt af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 3. oktober 2012. Renoveringen er nu afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab med revisors påtegning den 4. juni 2015.

Byggeregnskabet viser, at der har været omkostninger for i alt kr. 3.819.919. Derudover har afdelingen fået et energisparetilskud på kr. 42.730.

Der er hjemtaget lån fra Realkredit Danmark på kr. 3.981.000, og der er derfor en overfinansiering i byggeregnskabet på kr. 203.810.

Overfinansieringen kan henvises til det hjemtagne lån, som er større end det oprindeligt budgetterede. Dette skyldes en misfortolkning af, om lånet skulle være med eller uden låneomkostninger. Lånet er tillagt låneomkostninger og er godkendt af Randers Kommune i brev af den 10. juni 2013. I budgettet er energisparetilskuddet på kr. 42.730 ikke medtaget.

Renten på realkreditlånet var ved hjemtagelsen af samme lavere end ved udarbejdelsen af lånetilbuddet. Derfor er beboerne blevet varslet en lavere huslejestigning end forventet. Der er varslet en huslejestigning på 8,7 % pr. 1. februar 2015. Der var godkendt en forventet huslejestigning på 11 %.

Overskuddet fra renoveringen tænkes brugt til ekstra afdrag på realkreditlånet, samt til at dække underfinansieringen ved udskiftning af taget på erhvervslejemålet.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender byggeregnskabet for udskiftning af vinduer og facadedøre i afdeling 5

Referat/beslutning:

JHE orienterede om muligheden for nedskrivning af hovedstolen på lånet samt muligheder i forbindelse med tilbagebetaling af lån.

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for udskiftning af vinduer og facadedøre i afdeling 5. Vedrørende beslutning om overfinansiering se næste punkt.

Afdeling 5: Udskiftning af tag på erhvervslejemål (bageri)

Afdeling 5 har på ekstraordinært afdelingsmøde besluttet at udskifte tag på erhvervslejemål. Udskiftningen er budgetteret til kr. 649.000. Udgiften er dækket af lån fra Realkredit Danmark på kr. 649.000. Udskiftning af tag på erhvervslejemål er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab med revisors påtegning den 4. juni 2015.

Byggeregnskabet vedr. udskiftning af tag på erhvervslejemål viser, at der har været omkostninger ved udskiftningen for i alt kr. 685.737,91. Udskiftningen var budgetteret til kr. 649.000. Der er derfor en underfinansiering på kr. 36.737,91.

Underfinansieringen skyldes øgede håndværkerudgifter samt låneomkostninger. Økonomien har igennem hele projektet været meget stram. Der har derfor været holdt pladsmøder og ikke byggemøder.

Udskiftning af tag på erhvervslejemål har ikke medført en direkte lejestigning, men er indregnet i afdelingens driftsbudget.

Underfinansieringen tænkes dækket af en andel af overskuddet ved udskiftning af vinduer og døre.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender byggeregnskabet for renovering af taget på erhvervsbygningen i afdeling 5
- At bestyrelsen godkender at overskuddet fra vinduesudskiftningen i afdeling 5, delvis anvendes til at dække underfinansieringen af udskiftning af taget på bageren. Den resterende del af overskuddet anvendes til et yderligere afdrag på lånet til vinduesudskiftningen.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede byggeregnskaberne for afdeling 5, og godkendte som indstillet.

- **Byggeregnskabet for renovering af taget på erhvervsbygningen i afdeling 5**
- **At overskuddet fra vinduesudskiftningen i afdeling 5, delvis anvendes til at dække underfinansieringen af udskiftning af taget på bageren. Den resterende del af overskuddet anvendes til et yderligere afdrag på lånet til vinduesudskiftningen.**

Afdeling 7: Udskiftning af køkken, bad samt tekniske installationer

Renoveringen af køkken, bad og tekniske installationer er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab med revisors påtegning den 3. august 2015.

Byggeregnskabet for afdeling 7 viser, at der har været omkostninger ved renoveringen for i alt kr. 12.852.510,70. Der var budgetteret med kr. 13.754.000.

Der er derfor et overskud på renoveringen på kr. 901.489,30.

Overskuddet i byggesagen skyldes stor besparelse på hovedentreprisen, samt færre udgifter til ekstra arbejder og mindre forbrug på de uforudsete udgifter end budgetteret.

Afdeling 7 har hjemtaget kontantlån fra Realkredit Danmark på kr. 13.754.000.

Renoveringen var budgetteret til kr. 13.754.000 med en huslejestigning på 31,95%. Den årlige ydelse på realkreditlånet er kr. 676.000,00. I budgettet for 2014/2015 var der plads til, at vi kunne budgettere med kr. 80.000 af udgiften til realkreditlånet. Derfor er huslejestigningen blevet kr. 80.000 mindre, dvs. 28,63%. Huslejestigningen trådte i kraft den 1. juli 2015.

Administrationen anbefaler, at overskuddet anvendes til nedbringelse af realkreditlånet. Den ydelsesnedsættelse som dette medfører, foreslås anvendt til henlæggelse til kloakseparering. Et forsigtigt bud på den årlige besparelse er kr. 3.500 pr. mrd., svarende til kr. 42.000 pr. år.

Ved at øge den årlige henlæggelse til kloakseparering nu, vil der blive bedre mulighed for at få en mindre lejestigning senere, når arbejdet skal udføres, idet den årlige henlæggelse erstattes af låneydelser. Afdelingen kan dog ikke nå at spare det fulde beløb op til kloakseparering, hvorfor dette arbejde også må forventes lånefinansieret, når renoveringen skal udføres. Forslaget om henlæggelserne til kloakseparering er forelagt afdelingsbestyrelsen og afdelingen skal naturligvis tage endelig stilling hertil.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender byggeregnskabet for udskiftning af køkken, bad samt tekniske installationer i afdeling 7

Referat/beslutning:

JHE orienterede om, at overfinansieringen og hjemtagelsen af et større lån end det viste sig at være behov for, skyldes at realkreditinstitutterne er mere restriktive i deres långivning i renoveringssager i Randers, på grund af tidligere lånesagers historik for området.

Der bliver indhentet tilbud på nedbringelsen af lånet.

PEJ roste processen for projektet. Dog rejste han spørgsmål ved rådgivers samt tilsynets indsats ved eksempelvis gennemgangen efter renoveringen. Administrationen undersøger dette.

JHE orienterede om, at det kun er muligt at få håndværkerfradrag for arbejder, som lejerne selv har betalt fakturaen på. Det er således ikke muligt at få håndværkerfradrag for en renovering, som den der er gennemført i afdeling 7.

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for udskiftning af køkken, bad samt tekniske installationer i afdeling 7.

262. Orientering om proces for sammenlægning af afdelinger og helhedsplan

Der har været afholdt dialogmøde med afdelingsbestyrelserne den 13. august om muligheden for sammenlægning af afdelingerne 1-9. På mødet var repræsentanter fra 7 afdelinger fremmødt.

Administrationen var inviteret og orienterede om, hvad det vil sige at sammenlægge afdelinger i en almen boligorganisation. Det blev aftalt på mødet, at der, inden afholdelse af de ordinære afdelingsmøder i foråret 2016, inviteres til et nyt orienteringsmøde for afdelingsbestyrelserne. På det nye orienteringsmøde vil det blive yderligere konkretiseret, hvilke muligheder og konsekvenser en sammenlægning af afdelingerne har.

Med henblik på arbejdet med en mulig helhedsplan er der, med baggrund i bestyrelsens beslutning, iværksat en undersøgelse af bygningernes stand. I denne undersøgelse inkluderes også en miljøscreening, hvor boliger og bygninger testes for bly, PCB og

asbest. Undersøgelsen afsluttes med udarbejdelsen af en tilstandsrapport, der skal danne grund for det videre arbejde med muligheden for en helhedsplan i området.

Tilstandsrapporten forventes afleveret ultimo september 2015.

Byggeudvalget, der blev udpeget på dialogmødet med afdelingsbestyrelserne i maj, indkaldes til et stiftende byggeudvalgsmøde den 8. oktober, hvor en drøftelse af tilstandsrapporten vil være omdrejningspunktet.

Byggeudvalget består af organisationsbestyrelsen samt formanden i afdeling 6, Per Nielsen og formanden i afdeling 2, Kay Skjøtt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte, at første mødedag i byggeudvalget bliver den 8. oktober 2015 kl. 17. Administrationen indkalder byggeudvalget.

Den 11. november 2015 afholdes næste dialogmøde med afdelingsbestyrelserne. Her deltager administrationen ikke.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

263. Orientering om anmodning om opstart af friskole i afdeling 13

Byrådet i Randers Kommune har den 22. juni 2015 behandlet Initiativgruppen for Vorup Friskoles anmodning om opstart af friskole i lokalerne, hvor Vorup Børne- og Ungdomshus (VBU) i dag har lokaler. VBU har indgået en driftsoverenskomst med Randers Kommune om drift af fritidshjem i lokalerne, og det er derfor nødvendigt at søge om ændring/udvidelse af denne hos byrådet.

På byrådsmødet blev der fremlagt et alternativt forslag til anvendelse af de nedlagte skoler, der betød, at byrådet stemte imod inddragelsen af Vorup Friskole i en ny driftsoverenskomst med kommunen og VBU.

Det alternative forslag om anvendelsen af skolerne gjorde det i stedet muligt for initiativgruppen for Vorup Friskole at købe Vorup Skole for 15 mio. kr.

Siden byrådets behandling af sagen, ønsker initiativgruppen for Vorup Friskole ikke længere, at gøre brug af VBUs lokaler.

Sagen forventes hermed afsluttet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:**BMR orienterede om sagen, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.****264. Nyt fra Team Drift****A) Orientering om afdelingernes drift efter afholdte markvandring**

Markvandringerne er overordnet set gået godt. Afdelingsbestyrelserne har 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.

I år har der været fokus på de kommende planer for kloakseparering i en række afdelinger i boligorganisationerne. Der er blevet iværksat yderligere henlæggelser, til finansiering af dette.

Markvandringerne er varslet med minimum 14 dage, og er udført i perioden fra den 2. juni til den 11. juni 2015.

Efterfølgende er drifts- og vedligeholdelsesplanerne ajourført og sammen med et markvandringssnotat sendt til godkendelse af afdelingsbestyrelsen. De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2016/17 og i 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 2015/16.

Generelt er afdelingerne, der egentlig står til at falde i henlæggelser, blevet orienteret om, at de vil bevare status quo på henlæggelserne. Dermed er der ingen afdelinger der falder i deres henlæggelser i praksis, men i stedet konsolideres afdelingernes henlæggelser.

Henlæggelser til drifts- og vedligehold for afdelingerne i Vorup Boligforening af 1945

Vorup	Henlæg kto. 120 15/16	Nødv. henlæg. kto. 120 16/17	Difference	%
1	623.000	639.299	16.299	2,6
2	451.000	468.617	17.617	3,9
3	720.000	711.011	-8.989	-1,2
4	788.000	859.710	71.710	9,1
5	885.000	1.003.722	118.722	13,4
6	856.000	941.527	85.527	10,0
7	660.000	752.355	92.355	14,0
8	1.273.000	1.208.162	-64.838	-5,1
9	670.000	729.367	59.367	8,9
10	252.000	251.837	-163	-0,1
11	960.000	873.710	-86.290	-9,0
12	92.000	62.276	-29.724	-32,3
13	979.000	721.311	-257.689	-26,3

Der er henlagt ekstraordinære midler til kloakseparering i afdelingerne 4, 5, 6, 7, 9

Afdeling 11

Der er afsat ekstraordinære midler i 2015/16 til udvendig malerarbejde. Da denne post falder bort, falder de samlede henlæggelser i 2016/17.

Der orienteres nærmere på bestyrelsesmødet om andre større differencer mellem 2015/16 og 2016/17.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

JHE orienterede om markvandringerne, og fulgte op på afdelingerne 8, 12 og 13, der alle havde væsentlige differencer ift. året før.

Afd. 8 og 12: Der bliver stillet forslag til afdelingsbestyrelserne til budgetlægningsprocessen for det kommende år om at øge opsparingen til kommende store renoveringer, der nu står til at være lånefinansieret.

Afd. 13: Institutionsafdelinger kan ikke låne penge eksternt uden kommunal garantistillelse, hvilket kommunen generelt ikke gør.

Da afdelingen skal have lavet ny ventilation, kan dette, også set i lyset af afdelingens resultat efter markvandringen, finansieres via lån i egne midler. Det foreslås derfor bestyrelsen, at vi lader lejeren låne midlerne af egen afdeling.

Bestyrelsen drøftede forslaget om at tage lån i egne midler til ventilationen i afdeling 13, og principgodkendte herefter forslaget.

Der bliver ikke tale om afdelinger der falder i husleje på grund af differencer i D/V-planen. Der er lagt ind i D/V planerne, at der kommer kloakseparering i nogle afdelinger, hvilket betyder at eventuelle fald på konto 120 neutraliseres.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

B) Status for udkald fra Skadesservice Danmark

Der orienteres nærmere om status på bestyrelsesmødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Der har været 5 sager siden sidste bestyrelsesmøde. En gang har Skadesservice Danmark selv været kørt ud. Der har været fokus på at Skadesservice Danmark rekvirere afdelingernes hus-håndværkere, hvor det har været muligt, og selv ikke kørte ud på alt.

Bestyrelsen drøftede en række enkelt sager, her under et indbrud i afdeling 1, som administrationen følger op på.

265. Orientering om status for renoveringssager

Afdeling 10

Der har været afholdt licitation vedr. vinduesudskiftning. Den vindende entreprenør blev Tømrermester Vinther og Lassen med en pris på kr. 899.725. Det bemærkes, at de opgivne priser, er for fabrikatet "Ideal Combi, model Futura+".

Arbejdet igangsættes primo januar 2016.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Budgettet for renoveringen var 1,4 mill. kr. så der bliver forventligt tale om en pæn besparelse efter licitationen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

266. Orientering fra formanden

A) Ejendomsfunktionærernes opgaver og fordeling af denne.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

PD orienterede om, at han har talt med inspektør og lokalinspektør omkring mulighederne for at lade afdeling 11 indgå i driften, i stedet for at de udliciterer pasningen af afdelingens grønne områder.

PD indskærpede over for bestyrelsen, at hvis ejendomsfunktionærerne har udfordringer med deres opgaver, skal de gå til Inspektørerne og ikke den politiske ledelse af boligorganisationen. Inspektørerne følger op på dette.

B) Undersøgelse af alternative IT-løsninger til formanden.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

PD orienterede videre om, at han har indgået nye IT-aftaler, der skaber en væsentlig besparelse for boligorganisationen.

Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

267. Orientering fra administrationen

A) Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

Referat/beslutning:

JHE orienterede om at Susanne Kyra Jensen starter som ny kontorchef i RandersBolig den 15. september 2015.

B) Afslutning af varmeregnskabssag i afdeling 9 – Brunata

I forbindelse med udsendelsen af varmeregnskabet i afdeling 9 er der opstået en længere dialog med en beboer og formanden for afdelingen. Beboeren og formanden gjorde indsigelser over regnskabet for afdeling 9's beboere, da varmen, samlet set ved sammenligning, fremstod som værende dyrere for afdeling 9 end for andre afdelinger i Vorup Boligforening. Formanden og beboeren ønskede derfor, at indgive en klage til beboerklagenævnet på hele afdelingens vegne.

Der er afholdt en række møder med formanden og beboeren, hvor også Brunata har været indkaldt, for at afgive en redegørelse om sagen.

Afslutningen af sagen er blevet, at formanden og beboeren har frafaldet deres krav om indsendelse til beboerklagenævnet, da det ikke er muligt at klage på

vegne af andre. Ønskes klagen indsendt, skal alle beboere i afdelingen således underskrive klagen, og dette betragtedes ikke som en reel mulighed.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

JHE orienterede om sagen.

Der ud over orienterede JHE om, at aftalen med Brunata er blevet opsagt for hele boligorganisationen, som følge af, at der skal udskiftes til elektroniske varmemålere i alle afdelinger. Opsigelsen sker altså uafhængigt af sagen i afdeling 9.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

268. Fremtidig mødeoversigt

Aktionsplan for kommende bestyrelsesmøder er vedlagt som bilag

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Tirsdag den 8. december 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 12. januar 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	
Tirsdag den 22. marts 2016 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	
Tirsdag den 22. marts 2016 efter rep.mødet	Konstituerende bestyrelsesmøde	
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:		
Tirsdag den 22. marts 2016 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Referat/Beslutning:

BMR fremlagde forslag om at flytte bestyrelsesmødet den 12. januar til den 19. januar samt repræsentantskabsmødet flyttes til den 16. marts.

Bestyrelsen træffer beslutning herom ved næste møde.

Eventuelt**Referat/beslutning:**

PD orienterede om at RandersBolig har fået nyt logo, men at dette først offentliggøres efter RandersBoligs bestyrelses endelige godkendelse den 28. september 2015.

FJ rejste spørgsmål om hvem han skal kontakte i forskellige tilfælde.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for at sende en liste over medarbejder i Vorup Boligforeningen 1945 ud til beboerdemokraterne. BMR orienterede om, hvis der opstår tvivl om hvem man skal kontakte, kan forvaltningskonsulenten hjælpe med at finde den rette.

Bestyrelsen drøftede et tilskud til aktivitetsudvalget på 1.200 kr. som boligorganisationen årligt støtter udvalget med. Bestyrelsen bakkede samlet op om den fortsatte praksis for dette.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.