

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 22. maj 2014 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Knud Spangsø	(KS)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Kurt Timmermann	(KT)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Lars B. Christensen	(LC)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
Administrationen	Dennis M. Christensen	(DMC)
	Dennis Larsen	(DLA)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)

Dagsorden	Side
59. Godkendelse af dagsorden	3
60. Godkendelse af referat	3
61. Revisionsprotokol	3
62. Orientering om udlejningssituationen	3
63. Evaluering af afholdt repræsentantskabsmøde	4
64. Godkendelse af honorar samt godtgørelser til bestyrelsen	4
65. Godkendelse af afdelingernes budgetter	6
66. Prognose for boligforeningens dispositionsfond	9
67. Endelig godkendelse af renoveringen af boligerne i afdeling 21	10
68. Fremgangsmåde ved finansiering af ekstern rådgiver	12
69. Godkendelse af medfinansiering til helhedsplanen i nordbyen	14
70. Styringsdialog 2014	15
71. Nyt fra Team Drift	16
72. Korte orienteringssager	17
73. Næste bestyrelsesmøde	18
74. Eventuelt	19

59. Godkendelse af dagsorden

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

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/Beslutning:

KS bød velkommen til mødet, og dagsordenen for mødet blev godkendt uden bemærkninger fra bestyrelsen.

60. Godkendelse af referat

Referater fra formødet til repræsentantskabsmødet samt det efterfølgende konstituerende bestyrelsesmøde er udsendt til bestyrelsen den 7. maj 2014. Der er indkommet en enkelt ændring til referatet angående korrektion af navn, da denne dagsorden er udsendt.

Det indstilles at bestyrelsen godkender referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referaterne.

61. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol fremlægges til orientering.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA redegjorde for at der ikke var nogle tilføjelser til revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

62. Orientering om udlejningssituationen

Udlejningschef fra DAB Dennis Christensen deltager på bestyrelsesmødet med en orientering om udlejningssituationen i A/B Gudenå.

Der eftersendes analyse af boligforeningens tomgange, ventetider og flyttefrekvenser

Bilag: Notat om udlejning

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

KS bød velkommen til DMC, og DMC redegjorde herefter for udlejningssituationen i A/B Gudenå ud fra det vedlagte bilag om udlejning samt eftersendte analyse af tomgange, ventelister og flyttefrekvenser.

DMC orienterede kort om udlejning i RandersBolig, hvor der blandt andet er fokus på tomgange. Siden september 2013 ligger andelen af tomgangsboliger i boligforeningerne, der administreres af RandersBolig, på linje med landsgennemsnittet.

Status for ventelisterne i Gudenå er at der er ca. 1.500 aktive boligsøgende samt ca. 4.000 boligsøgende i bero. Ud fra denne status vurderer DMC, at ventelisten for A/B Gudenå har en acceptabel størrelse, om end ventelisten gerne måtte indeholde flere aktive boligsøgende. KS gav udtryk for at der er for mange aktive boligsøgende på ventelisten, der reelt ikke er boligparat.

Der udsendes normalvis 70-80 tilbud pr. tilbudsrunde.

Fraflytningsfrekvensen for A/B Gudenå i 2013 lå omkring 11 %. I 2014 ser det på nuværende tidspunkt ud til at flyttefrekvensen bliver noget højere, end det var tilfældet i 2013. Forsætter tendensen, som det ser ud nu, kommer flyttefrekvensen op på 18-20 % ved årets udgang, og der vil i så fald være behov for at vende situationen med DMC. Administrationen følger udviklingen.

Der vil over sommeren 2014 blive gennemført et forsøg med afskaffelse af reservationssystemet, sådan at den boligsøgende, der siger ja til et boligtilbud, vil få kontrakten til boligen udsendt med det samme, uden at boligen kan blive reserveret først.

Hvis bestyrelsen finder behov for en mere gennemgribende gennemgang af udlejningsprincipperne for boligforeningen, eksempelvis i form af et mindre kursus eller lignende, står administrationen gerne til rådighed for dette.

Bestyrelsen drøftede udlejningssituationen for A/B Gudenå, og tog herefter orienteringen til efterretning.

63. Evaluering af afholdt repræsentantskabsmøde

Det indstilles at bestyrelsen drøfter det afholdte repræsentantskabsmøde

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede kort forløbet for det afholdte repræsentantskabsmøde, og formanden konstaterede, at der havde været overvældende flertal for bestyrelsens forslag om at bemyndige bestyrelsen til at undersøge muligheden for en fusion af de fire boligforeninger fra Fælleskontoret.

64. Godkendelse af honorar samt godtgørelser til bestyrelsen

På det konstituerende bestyrelsesmøde den 20. marts blev der ikke truffet beslutning om fordeling af honorar og godtgørelse til bestyrelsen.

I henhold til tidligere beslutninger og sagsfremstillinger fremlægges der således her et oplæg til beslutning i bestyrelsen:

Efter den årlige regulering af honorarsatsen har A/B Gudenå 48.567,16 kr. til rådighed i 2014.

Det er muligt for organisationsbestyrelsesmedlemmer at modtage skattefri godtgørelse indtil en fastsat bagatelgrænse på:

1.400 kr. for udgifter til kontorhold
2.300 kr. for udgifter til telefon
3.700 kr.

I forhold til tidligere års beslutninger forslås det, at kriterierne for tildeling af honorar og godtgørelse til bestyrelsens medlemmer forenkles som følger:

- Bestyrelsesmedlemmerne modtager de skattefrie godtgørelser op til bagatelgrænsen.

De bestyrelsesmedlemmer der også modtager godtgørelse i forbindelse med deres hverv som afdelingsbestyrelsesformand, kan vælge at afstå fra at modtage denne.

- Bestyrelseshonoraret fordeles med forholdet 60/40 mellem formand og næstformand.

Hermed ser fordelingen ud som følger:

Titel	Navn	Samlet udbetalt	Jun. 2014	Sep. 2014	Dec. 2014	Mar. 2015
Formand	Knud Spangsø	Honorar 29.140	7.285	7.285	7.285	7.285
Næstformand	Lone Jakobsen*	Honorar 19.427	4.857	4.857	4.857	4.857
Medlem	Lillian Strangholt	Godtgørelse 3.700	925	925	925	925
Medlem	Lars B. Christensen	Godtgørelse 3.700	925	925	925	925
Medlem	Lars Karlson	Godtgørelse 3.700	925	925	925	925
Medlem	Kurt Timmermann	Godtgørelse 3.700	925	925	925	925
Medlem	Ingrid Birkeskov	Godtgørelse 3.700	925	925	925	925

*LJ ønsker at afstå fra at modtage honorar. I stedet ønskes hendes kørsel i forbindelse med bestyrelsesarbejdet godtgjort.

Det foreslås at honoraret til næstformanden i stedet står uforbrugt hen, og LJ i stedet tildeles 3.700 kr. i godtgørelse i lighed med de resterende bestyrelsesmedlemmer.

Organisationsbestyrelsens forbrug af godtgørelse vil således stige, som følge af denne fordeling af godtgørelse i forhold til de seneste år. Til gengæld vil der være mindre forbrug af honorar.

Det indstilles at bestyrelsen principbeslutter fordelingen af honorar samt godtgørelser til bestyrelsen som den fremgår af skemaet ovenfor.

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om at der, som følge af ovenstående forslag, vil være uforbrugte midler på boligforeningens bestyrelsesvederlags konto.

Bestyrelsesmedlemmerne ud over formanden vil i stedet blive tilkendt godtgørelse på 3.700 kr.

Da LJ afstår fra at modtage honorar for sit arbejde som næstformand, blev det i stedet foreslået, at hun skulle tilbydes, at få stillet en Ipad til rådighed.

Forslaget blev drøftet i bestyrelsen, og det blev vedtaget, at stille en Ipad til rådighed til LJ. Administrationen undersøger prisen for en 32GB Ipad uden 3G netværk.

Fordelingen af honorar og godtgørelsen blev godkendt som følger:

Titel	Navn	Samlet udbetalt	Jun. 2014	Sep. 2014	Dec. 2014	Mar. 2015
Formand	Knud Spangsø	Honorar 29.140	7.285	7.285	7.285	7.285
Næstformand	Lone Jakobsen*	Godtgørelse 3.700	925	925	925	925
Medlem	Lillian Strangholt	Godtgørelse 3.700	925	925	925	925
Medlem	Lars B. Christensen	Godtgørelse 3.700	925	925	925	925
Medlem	Lars Karlson	Godtgørelse 3.700	925	925	925	925
Medlem	Kurt Timmermann	Godtgørelse 3.700	925	925	925	925
Medlem	Ingrid Birkeskov	Godtgørelse 3.700	925	925	925	925

Bestyrelsesmedlemmerne LS, LJ og IB afstår fra at modtage godtgørelsen på 2.000 kr., som de ellers ville modtage, som formænd for deres afdeling.

65. Godkendelse af afdelingernes budgetter

Forslag til afdelingernes budgetter for 2014/15 er blevet fremlagt på afdelingsmøderne. Der er blevet taget godt i mod budgetforslagene, og langt størstedelen af afdelingerne har godkendt budgetterne for 2014/15.

Afdeling 5 og 9 skal af forskellige årsager afholde ekstraordinært afdelingsmøde, hvor afdelingernes budgetter for 2014/15 er på dagsordenen. Ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 5 er afholdt onsdag den 14. maj 2014, og i afdeling 9 afholdes mødet den 17. juni 2014.

Ligesom sidste år har der været fokus på afdelingernes henlæggelser til drift og vedligehold samt afvikling af afdelingernes underskud i udarbejdelsen af budgetterne. Dette betyder, at 9 afdelinger har vedtaget at stige gradvist i husleje over en periode på op til 4 år for at nå op på et henlæggelsesniveau, hvor der er balance i budgettet (afdeling 9 afventer også godkendelse af dette).

Ligeledes betyder det, at 5 afdelinger har modtaget tilskud fra boligforeningens dispositionsfond, og 14 afdelinger har aktiveret deres opsamlede overskud i indværende år, for at konsolidere eller finansiere drift og vedligeholdelse af afdelingen.

Af skemaet nedenfor fremgår nøgletal for de enkelte afdelingers budgetter for 2014/2015, samt en oversigt over afdelingsbestyrelserne efter valgene på afdelingsmøderne.

	Regnskab/ Budget Godkendt	Stigning i % i budget 14/15	Lejeniveau pr. 1/10 – 14	Trappe- stigning	Tilskud fra disp. fonden	Overførsel af resultat i 2013/14	Beboerdemokrati
Afd. 1 Hans Bojes Allé	Ja/Ja	6,02	627	3-årig		64.896 kr.	Ingen
Afd. 2 Valdemarsvej	Ja/Ja	4,86	613				Karen Pedersen, formand Ketty Lang Henny Knudsen
Afd. 3 R. Hougårdsvej	Ja/Ja	7,11	709			78.000 kr.	Ingrid Nielsen, formand Kirsten Danielsen Liselotte Hansen
Afd. 4 Valdemarsvej	Ja/Ja	6,03	540			53.000 kr.	Bruno Danielsen, formand Else Marie Lassen Marianne Mathiasen
Afd. 5 R. Hougårdsvej	Ja/Ja	8,42	541	4-årig			Bent Frank, formand Inger Kristoffersen Vita Rasmussen
Afd. 6 R. Hougårdsvej	Ja/Ja	10,58	598			197.000 kr.	Lillian Strangholt, formand Lars Karlson Benedikte Kvist
Afd. 7 Klyngehusene	Ja/Ja	3,3	541				Ingrid Birkeskov, formand Annalise Jensen Kirsten Ove-Bisgaard
Afd. 8 Skolegade	Ja/Ja	3,49	540			185.000 kr.	Pernille Mortensen, formand Linda Mikkelsen Sabine Keil
Afd. 9 Vennelystvej	Ja/ Nej (Overførsel af resultat godkendt)	4,55	608	3-årig		309.000 kr. (500.000 kr. overført fra istandsættelse ved frafl.)	Knud E. Andersen, formand Kaj Andersen Ulrik Pedersen (på valg) Karin Jespersen Lars Kristiansen (på valg)
Afd. 11 Drosselhaven	Ja/Ja	9,70	606	4-årig		155.000 kr.	Poul Erik Larsen Maj-Britt Olufson Lilja Højer

Afd. 12 Nålemagervej	Ja/Ja	1,89	832			80.000 kr.	Finn Kjerrumgaard, formand Ole Ravn Michael Andersen
Afd. 13 Fabershus	Ja/Ja	5,27	486			134.000 kr. (120.000 kr. overført fra istandsættel se ved frafl.)	Bente Thornqvist, formand Louise Riis Sonja Jacobsen
Afd. 14 Ungskuepladsen	Ja/Ja	9,85	636	2-årig	350.000 kr.		Alf Hellerup, formand Connie Sørensen Henny Høy Søren Lassen Ellen Brandt
Afd. 15 Møllevej	Ja/Ja	8,41	813	2-årig	250.000 kr.	467.195 kr.	Jan Ravn, formand Bunde Petersen Svend Kolling
Afd. 16 Tronholmgaard	Ja/Ja	6,14	874	4-årig			Ingen
Afd. 17 Villav., Tværg., Bakkeh., Vesterg.	Ja/Ja	4,46	640	4-årig		266.705 kr.	Lone Vindberg, formand Jannie Philipsen Søren Carlsen
Afd. 18 Rubjergparken	Ja/Ja	5,93	674		100.000 kr.	94.184 kr.	Palle Hansen, formand Hanne Pedersen Jes Hjuler
Afd. 20 Pilevej	Ja/Ja	1,96	863			40.000 kr.	Inger Vilhelmsen, formand Else Sørensen Karen Pedersen
Afd. 21 Centrumgården	Ja/Ja	3,7	752	3-årig	200.000 kr.	193.000 kr.	Lone Jakobsen, formand Camilla Guldbrand Birgitte Breum
Afd. 22 Blomsterparken	Ja/Ja	6,64	827		250.000 kr.		Grete Metzsch formand Else Jørgensen Brian Thøgersen

Det indstilles at bestyrelsen:

- Godkender afdelingernes budgetter
- Forhåndsgodkender budgetterne for afdeling 5 og 9, som de er fremlagt ovenfor

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forløbet for afdelingsmøderne. Der var kritik af omdelingen af indkaldelser til nogle afdelinger, da der var opstået uvished om de var blevet omdelt i tide. Bestyrelsen efterlyste et kontrolparadigme for dette.

For at øge kontrollen med omdelingen af indkaldelserne, vil der næste år blive anvendt mesterbreve, når ejendomsfunktionærerne afhenter indkaldelser og dagsordener til afdelingsmøderne i administrationen. Her skriver ejendomsmesteren under på at have modtaget indkaldelsen/dagsordenen til omdeling.

KS foreslog at der opsættes opslag i opgangene, hvor det fremgår, at der er omdelt indkaldelser. Dette tiltag gennemføres også ved omdelingen af indkaldelserne næste år.

Bestyrelsen udtrykte kritik af håndteringen af budgettet i afdeling 9, der har ført til indkaldelsen til et ekstraordinært afdelingsmøde. Der er planlagt ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 9 den 17. juni 2014, hvor godkendelsen af afdelingens reviderede budget er på dagsordenen.

Der er yderligere indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 13 den 4. juni 2014, med baggrund i et bredt beboerønske om fornyet budgetgennemgang. Budgettet for afdelingen er blevet godkendt af afdelingen på det ordinære afdelingsmøde, og dette er ikke genfremsat til beslutning. Budgettet for afdelingen var underfinansieret med 5.000 kr. på baggrund af reguleringer tilbage i tiden af erhvervslejen i afdelingen, samt tekniske vanskeligheder med at fremstille denne regulering i budgettet. Der vil blive rettet op på disse tekniske udfordringer i det kommende budgetår.

Herefter godkendte bestyrelsen budgetterne for afdelingerne, herunder også afdeling 5, der har afholdt ekstraordinært afdelingsmøde.

66. Prognose for boligforeningens dispositionsfond

Der er udarbejdet en prognose for dispositionsfondens midler. Af prognosen fremgår blandt andet afdelingernes kommende indbetalinger i dispositionsfonden, samt hvilke afdelinger der har fået tilkendt tilskud fra dispositionsfonden fra bestyrelsen.

Der vil blive fremlagt en redegørelse for dispositionsfondens prognose på bestyrelsesmødet.

Prognosen for boligforeningens dispositionsfond er vedlagt dagsordenen som bilag

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen har på et tidligere tidspunkt drøftet, at det sandsynligvis vil være muligt, at nogle afdelinger i de kommende år får brug for tilskud fra boligforeningen til drift af afdelingerne. Disse fremtidige mulige tilskud fremgår dog ikke af oversigten.

Prognosen kan således ændre sig i fremtiden, når det bliver klart, hvor meget det bliver nødvendigt at yde i tilskud til afdelingerne.

DLA gennemgik prognosebilaget i hovedtræk. Under de givne forudsætninger fremkommer en nettotilgang på den disponible dispositionsfondssaldo i de kommende år. Således vil der over en femårig periode ske en mere end fordobling af den disponible beløb i dispositionsfonden.

DLA understreger, at der naturligvis ikke er fraregnet fremtidige dispositioner, som eksempelvis støtte til afdelingerne i boligforeningen.

Prognosen for dispositionsfonden vil fremadrettet blive præsenteret for bestyrelsen jævnligt, således at bestyrelsen kan holde sig orienteret om udviklingen i dispositionsfonden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

67. **Endelig godkendelse af renoveringen af boligerne i afdeling 21**

Der er afholdt licitation på renoveringen og ombygningen af de otte 1-rums boliger i afdeling 21.

Der vil blive udarbejdet og fremlagt et endeligt budget for renoveringen med finansieringsforslag og huslegeberegning i henhold til licitationsresultatet og tidligere beslutninger til bestyrelsens endelige godkendelse på bestyrelsesmødet.

Eftersendt bilag:

Godkendelse af renovering og ombygning af de otte 1-rum boliger i afdeling 21

Primo april 2014 er der afholdt licitation, der viser en mindre ændring i forhold til den allerede godkendte finansiering i organisationsbestyrelsen.

Der fremlægges derfor fornyet økonomisk grundlag og finansiering af renoveringen og ombygningen af de otte 1-rums boliger i afdeling 21.

Projektbeskrivelse:

Eksisterende 8 boliger af 25m² ombygges til 4 boliger af 50m² beliggende i to huse.

Følgende arbejder skal påregnes udført

- Nye tage, incl. eftergåelse af tagrender
- Nye vinduer og døre overalt (incl. indv. døre)
- Renovering af køkkener (inventar udskiftes)
incl. nye hårde hvidevarer
- Inventar på toilet udskiftes
- Ny gulvbelægning (laminat)
- Maling af alle overflader indvendigt samt udvendig træbeklædning
- Træbeklædning udvendigt eftergås for råd
- Alle tekniske installationer skal eftergås
- Hul for ny terrassedør, incl. flytning af radiator
- Etablering af ny terrasse

Der tages forbehold for tilstanden på de tekniske installationer.

	<i>Licitation</i>	<i>Budget</i>
<i>Licitationsresultat</i>	<i>1.010.514 kr.</i>	<i>1.011.000 kr.</i>
<i>Uforudset (15%)</i>	<i>150.000 kr.</i>	<i>150.000 kr.</i>
<i>Rådgiver (arkitekt)</i>	<i>125.000 kr.</i>	<i>125.000 kr.</i>
<i>Administration</i>	<i>80.000 kr.</i>	<i>80.000 kr.</i>
<i>Skur</i>	<u><i>84.000 kr.</i></u>	<u><i>84.000 kr.</i></u>
<i>Låneomkostninger</i>	<u><i>48.245 kr.</i></u>	<u><i>50.000 kr.</i></u>
<i>Samlet</i>	<u><i>1.463.759 kr.</i></u>	<u><i>1.500.000 kr.</i></u>

Efter afholdt licitation foreslår arkitekten for projektet, at der tilføjes et skur i umiddelbar nærhed af boligerne, idet etableringen af dette, stadig kan afholdes indenfor den godkendte maksimale renoveringssum på 1.500.000 kr. jf. ovenfor. Det foreslås, at skuret etableres, i det tilfælde at der bliver mulighed for det, eksempelvis i lyset af forbeholdet overfor de tekniske installationer i boligerne.

Finansiering

Det er foreslået at renoveringen og ombygningen af boligerne i afdeling 21 finansieres med et 30-årigt fastforrentet realkredit lån. Et sådan realkreditlån vil med det nuværende rente og kursniveau resultere i en årlig ydelse på ca. 90.000 kr.

Tilskud fra boligforeningens dispositionsfond

Som det tidligere er blevet besluttet, vil boligforeningen yde et tilskud til afdelingen på 190.000 kr. årligt i lånets løbetid.

Tilskuddet på 190.000 kr. årligt fra dispositionsfonden svarer til det beløb, der i øjeblikket anvendes til at dække tab ved lejeledighed i afdeling 21, som følge af de otte 1-rum boligers tomgang.

Tilskuddet fra boligforeningen betyder, at afdelingen kan:

- Sænke huslejeniveauet for de ombyggede boliger til 727 kr./m²/år
- Bibeholde huslejegennemsnittet på 727 kr./m²/år (lejeniveau for 2013/14) for resten af afdelingen
- Finansiere realkreditlånet til renovering/ombygning
- Øge henlæggelsesniveauet i afdelingen

Afdelingen vil, med baggrund i tilskuddet fra boligforeningen, således ikke modtage en huslejestigning på baggrund af gennemførelsen af projektet.

Bestyrelsen har vedtaget, at der foretages lejeudligning i afdelingen således at førstegangslejen for de sammenbyggede boliger sættes til 727 kr./m²/år, svarende til den nuværende gennemsnitlige leje i afdelingen. Herved bliver den månedlige leje for de nye boliger på 3.029 kr. pr. mdr.

Det er yderligere besluttet, at tilskuddet fra boligforeningen reduceres årligt med 3.386 kr. svarende til 1 kr./m²/år og bortfald efter lånets indfrielse. Tilskudsordningen skal evalueres ultimo 2016.

Tidsplan

Godkendes den nye finansiering af renoveringen og ombygningen af de otte 1-rums boliger i afdeling 21 af bestyrelsen, skal afdelingen godkende renoveringen på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Herefter skal kommunen ansøges om godkendelse af ombygningen og finansieringen af projektet, og der skal indgås låneaftale i realkreditinstitut, samt indhentes byggekredit og byggetilladelse.

Når de administrative procedurer er afsluttede kan ombygningen i værksættes.

Det indstilles at bestyrelsen godkender renoveringen af boligerne i afdeling 21

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede sagen, og godkendte herefter renoveringen af de 8 et-rumsboliger, med finansieringsstøtte fra boligforeningen som det fremgår ovenfor.

68. Fremgangsmåde ved finansiering af ekstern rådgiver

a) Godkendelse af proceduren for anvendelse af eksterne rådgivere

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

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

Udgiften til rådgiveren kan i stedet midlertidigt finansieres af dispositionsfonden.

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

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

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

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

Det indstilles at bestyrelsen godkender proceduren for finansiering af ekstern rådgiver

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen udtrykte ønske om at anvende lokale rådgivere, hvor det er muligt, og BMR redegjorde for at administrationen har dette for øje, og allerede har et godt samarbejde med en række lokale rådgivere.

Bestyrelsen godkendte herefter proceduren for finansiering af ekstern rådgiver i A/B Gudenå, hvor boligforeningen i udgangspunktet lægger

midler ud til rådgivere i opstartsfasen af renoveringsprojekter i afdelingerne.

b) Tilknytning af rådgiver til renoveringssag i afdeling 1

Øverst på renoveringsoversigten – Som bestyrelsen godkendte på sidste bestyrelsesmøde – står renoveringen af afdeling 1, Hans Bojes Alle.

Da renoveringen i afdeling 1 er vurderet til at være meget presserende, har formandskabet for A/B Gudenå, med hensigt om at iværksætte renoveringen hurtigst muligt, på forhånd godkendt finansieringen af rådgiver for afdeling 1.

De rådgivende ingeniører Reeholm og Bredahl er ansat til at besigtige afdelingen i opstartsfasen af renoveringen, og besigtigelsen forventes at administrationen modtager kalkulationer fra rådgiver primo juni.

Finansieringen af rådgiveren forventes at koste maksimalt 50.000 kr.

Rådgiveren gennemgår afdelingen og vender tilbage til administrationen med et økonomisk overslag på følgende tre mulige renoveringer:

1: Udskiftning af vinduer og kælderdøre renovering af ventilation

2: Renovering 1 samt isolering af facaden

3: Renovering 2 samt udskiftning af køkken bad og tekniske installationer

Når administrationen modtager rådgiverens kalkulationer, vil projektlederen efterfølgende analysere rådgiverens overslag, og indkalde afdelingen til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor afdelingen beslutter det endelige omfang af afdelingens renovering.

Vil der blive behov for yderligere undersøgelser af afdelingen, vil bestyrelsen blive forelagt dette, til fornyet beslutning.

Det indstilles at bestyrelsen tiltræder formandskabets beslutning angående ansættelse af rådgiver til afklaring af renoveringsniveauet for afdeling 1

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte formandskabets beslutning om at ansætte rådgiver til afklaring af renoveringsniveauet i afdeling 1, op til foreløbigt 50.000 kr.

c) Tilknytning af rådgiver til renovering af tag i afdelingerne 4, 5, 6 og 8

I lighed med renoveringen i afdeling 1 er det vurderet på boligforeningens renoveringsoversigt, at afdelingerne 4, 5, 6 og 8 har meget presserende behov for at få udskiftet taget på afdelingerne.

Formandskabet har derfor også her forhåndsgodkendt anvendelsen af en ekstern rådgiver til vurdering af omkostningerne i opstartsfasen af disse sager.

De rådgivende ingeniører Reeholm og Bredahl er, som det også gør sig gældende for afdeling 1, ansat til opgaven, der er igangsat, og forventes at vi modtager kalkulationerne for afdelingerne 4, 5, 6 og 8 fra rådgiveren primo uge 21.

Når administrationen modtager rådgiverens anbefalinger, vil projektlederen efterfølgende analysere rådgiverens overslag, og indkalde afdelingerne til ekstraordinære afdelingsmøder, hvor afdelingerne beslutter det endelige omfang af afdelingens renovering.

Finansieringen af rådgiveren til opstartsfasen af renoveringerne forventes at koste maksimalt 50.000 kr.

Udgiften er fordelt ligeligt med udlæg på 12.500 kr. fra hver af de afdelinger.

Hvis renoveringerne af taget bliver godkendt i de 4 afdelinger, forventes det, at tagrenoveringerne skal finansieres separat for hver afdeling.

Vil der blive behov for yderligere undersøgelser af afdelingerne, vil bestyrelsen blive forelagt dette, til fornyet beslutning.

Det indstilles at bestyrelsen tiltræder formandskabets beslutning angående ansættelse af rådgiver til afklaring af omkostningerne for afdelingerne 4, 5, 6 og 8

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte formandskabets beslutning angående ansættelse af rådgiver til afklaring af omkostningerne for renovering af taget i afdelingerne 4, 5, 6 og 8 finansieret med 12.500 kr. fra hver afdeling.

69. **Godkendelse af medfinansiering til helhedsplanen i Nordbyen**

I forbindelse med prækvalificeringen af den boligsociale helhedsplan for Randers Nordby 2013-2017 har A/B Gudenå tilkendegivet skriftligt at de deltager i projektet. Medfinansieringen er ikke tidligere blevet referatført i organisationsbestyrelsesregi.

A/B Gudenå bidrager til helhedsplanen med 24.051 kr. fordelt over de fire år helhedsplanen forløber.

Samarbejdsaftalen, der er indgået mellem parterne, for den boligsociale helhedsplan for Randers Nordby er vedlagt som bilag til dagsordenen.

Det indstilles at bestyrelsen principgodkender A/B Gudenås medfinansiering af Helhedsplanen for Randers Nordby 2013-17

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen principgodkendte A/B Gudenås medfinansiering af Helhedsplanen for Randers Nordby 2013-17

70. Styringsdialog 2014

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

Styringsdialogmødet for A/B Gudenå er planlagt til den 11. november 2014. Administrationen og boligforeningen er inviteret til at deltage i dialogen. Boligforeningen kan deltage med to repræsentanter.

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

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

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

Oplysningsskemaerne er udsendt til afdelingerne i uge 20.

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

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

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

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

Med dagsordenen er udsendt oplæg til styringsdialog skema for organisationen.

Det indstilles at bestyrelsen.

- Drøfter oplæg til styringsdialogskemaet for boligforeningen
- Drøfter mødedatoen og deltagelsen fra boligforeningen
- Godkender den kommende proces for afdelingernes bidrag til styringsdialogen.
- Bemyndiger administrationen til, at udfylde og indsende skemaerne for organisationen og afdelingerne til Randers Kommune

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede oplægget til styringsdialogskemaet for boligforeningen. DLA orienterede om at der vil blive lavet enkelte tilpasninger til skemaet, der var sendt ud med dagsordenen.

Mødedatoen for styringsdialogen med kommunen blev godkendt af bestyrelsen, og det vil være KS og LJ der deltager fra A/B Gudenå.

BMR orienterede kort om den kommende proces for afdelingernes bidrag til styringsdialogen, og bestyrelsen godkendte denne.

Afslutningsvist bemyndigede bestyrelsen administrationen til, at udfylde og indsende skemaerne for organisationen og afdelingerne til Randers Kommune.

71. **Nyt fra Team Drift**

a) Personale

En ejendomsfunktionær er blevet opsagt, og stillingen vil blive fratrådt pr. 31. august 2014.

Der er indgået en ansættelsesaftale med en ny ejendomsfunktionær, som starter sit ansættelsesforhold i A/B Gudenå d. 15. maj 2014.

Den nye ejendomsfunktionær har i en periode været udlånt til A/B Gudenå og varetaget ejendomsfunktionæropgaverne.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Markvandring 2014

Alle afdelinger tilbydes en markvandring, hvor formålet er at ajourføre afdelingens vedligeholdelsesplan, således der er enighed om vedligeholdelsesbehov og eventuelle ønsker som afdelingsbestyrelsen måtte have til kommende projekter eller vedligeholdelsesopgaver i afdelingen.

Med forbehold for ændringer efter ønske fra afdelingsbestyrelserne, er markvandringerne i A/B Gudenå planlagt til at starte den 10. juni og afsluttes den 24. juni 2014.

På markvandringen deltager Inspektør Gert Hølund eller Lokalinspektør Søren Figen fra administrationen sammen med den pågældende afdelingsbestyrelse.

Ønsker organisationsbestyrelsens medlemmer at deltage i markvandringerne, er en oversigt over de planlagte markvandring vedlagt dagsordenen som bilag.

Det indstilles at bestyrelsen tager orientering til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

72. Korte orienteringssager

a) Orientering fra formanden

b) Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer

c) Orientering fra administrationen

A) Listen over særligt udsatte boligområder

Listen over særligt udsatte boligområder er blevet ajourført, og er gældende fra 1. februar 2014.

Glarbjergvej-området, og herunder afdeling 14 i A/B Gudenå, fremgår stadig af listen.

B) Boligkonference

Der afholdes Boligkonference den 25. juni 2014 i RandersBoligs store mødelokale.

Boligkonferencen forestås af Randers Kommune, men boligforeningerne er blevet bedt om at bidrage og deltage.

Boligkonferencen er målrettet interessenter indenfor almen bolig herunder såvel beboervalgte demokrater som interesseorganisationer og administrationer.

Der er indkaldt to repræsentanter for hver boligforenings bestyrelse, og det forventes, at der er udsendt invitationer til Boligkonferencen, inden afholdelsen af nærværende møde.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Referat/Beslutning:

a) KS orienterede om at trafikstyrelsen har sendt en orientering om arbejdet med støjværnnet til bestyrelsen i afdeling 15 – Møllevvej. Alle grundejere ned mod motorvejen på strækningen har accepteret opsætningen af støjværnnet, og arbejdet hermed kan således igangsættes.

b) LK orienterede om at han har været til introdag for nyvalgte i BLs kreds 10. LS har været til fællesrådsmøde i Kooperativet. Der vil blive arrangeret noget herfra til efteråret.

LJ orienterede om at hun har været til licitation på renoveringen i afdeling 21.

Bestyrelsen drøftede det kommende repræsentantskabsmøde i RandersBolig den 16. juni hvor KS og LJ deltager.

Der vil være et forslag til ændring af vedtægterne for RandersBolig på dagsordenen, hvor boligforeningerne under det tidligere Fælleskontor fremover får stemmeret til otte repræsentanter, og ikke syv repræsentanter, som det er tilfældet i dag.

Derudover bliver det foreslået til repræsentantskabsmødet at Jan Guldmann, formand i Randers Boligforening af 1940, vælges som formand for RandersBolig og Mogens Vive, formand for RAB af 1874, vælges som næstformand.

c) DLA orienterede om den opdaterede liste over udsatte boligområder, samt at der afholdes Boligkonference den 25. juni i RandersBoligs lokaler på Marsvej. Hver boligforening i Randers kan deltage på boligkonferencen med 2 repræsentanter. LJ deltager, og da KS er forhindret, deltager LS i hans sted. Det er muligt at der bliver plads til en deltager mere fra hver boligforening, og i det tilfælde, ønsker IB at deltage.

73. Næste bestyrelsesmøde

Bestyrelsesmøder 2014/15

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 2. september 2014	Bestyrelsesmøde	OBS Ny mødedato
Torsdag den 27. november 2014	Bestyrelsesmøde	I Langå
Torsdag den 22. januar 2015	Bestyrelsesmøde	

Referat/Beslutning:

LJ og LB er forhindrede i at deltage på næste møde den 4. september. Bestyrelsen besluttede derfor at flytte næste bestyrelsesmøde til den 11. september 2014.

Efterskrift:

Det er efterfølgende blevet besluttet at bestyrelsesmødet er flyttet fra den 11. september, og i stedet afholdes den 2. september 2014.

74. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

LS henstillede til administrationen at afdelingsbestyrelserne bliver orienteret inden der udsendes forbrugsregnskaber med aconto stigninger.

Da der er blevet udsendt forbrugsregnskaber med aconto stigninger til nogle lejere i nogle afdelinger på en brevskafe til udlejningsformål, er der opstået unødigt forvirring omkring lejernes boligsikring.

Efterskrift

Administrationen har undersøgt sagen om udsendelsen af varslinger, og der er sendt en rettelse ud til de pågældende lejere den 23. maj 2014.

LJ roste administrationens redegørelser vedrørende overflytning af resultatkontoen på afdelingsmøderne.