

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 27. november 2014 kl. 17.00

Mødested: Centrumgården 99, 8870 Langå



Mødedeltagere:

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

Dagsorden	Side
95. Godkendelse af dagsorden	3
96. Godkendelse af referat.....	3
97. Revisionsprotokol.....	3
98. Revurdering af finansiering af renovering i afdeling 21	3
99. Trækningsretsstøtte til vinduesudskiftning i afdeling 6.....	6
100. Tildeling af trækningsret til vinduesudskiftning i afdeling 15.....	8
101. Placering af tidligere anvendte udgifter til helhedsplan i afdeling 1	9
102. Revurdering af renoveringsoversigten.....	9
103. Projektansættelse af gældsrådgiver	13
104. Forvaltningsrevision	15
105. Præcisering af beregning af renovering i afdeling 17.....	16
106. Nyt fra Team Drift.....	17
107. Korte orienteringssager	18
108. Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan for bestyrelsen.....	20
109. Eventuelt	21

95. **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 bestyrelsen godkendte dagsordenen.

96. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 2. september 2014, er udsendt til bestyrelsen den 15. september 2014.

I henhold til bestyrelsens beslutning af 2. september 2014 skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet. Den 29. september 2014 havde administrationen ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet.

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

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte referatet uden bemærkninger

97. **Revisionsprotokol**

Revisionen foretog den 15. september 2014 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.

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

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og underskrev revisionsprotokollatet for det uanmeldte beholdningseftersyn.

98. **Revurdering af finansiering af renovering i afdeling 21**

På sidste bestyrelsesmøde blev der kort orienteret om udfordringerne i forhold til at hjemtage lån fra realkreditinstitutter til renoveringen af punkthusene i afdelingen. Realkreditinstitutterne stiller krav om kommunal garanti for lån til renoveringen, med

baggrund i forureningsniveauet på grunden. Da det er meget vanskeligt at opnå kommunal garanti hos kommunen, hvis ikke umuligt i denne sag, bliver der arbejdet med alternative finansieringsmuligheder for renoveringen af afdelingens punkthuse.

Den 1. oktober har boligforeningens formandskab således været til møde i administrationen, hvor afdelingens situation er blevet drøftet.

Særligt udgiftskrævende genopretningsarbejder

I regulativet om tilskud fra egen trækingsret fra Landsbyggefonden, der også er udgangspunkt for boligforeningens fastlagte politik for området, kan LBF i henhold til § 3 lægge vægt på et forhold, der omhandler delvis finansiering af *særligt udgiftskrævende opretningsarbejder*, når LBF godkender afdelingernes renoveringsarbejder.

Boligforeningen har således mulighed for, at tildele afdeling 21 tilskud til renoveringen fra boligforeningens trækingsret, ud fra argumentationen om at renoveringen af afdelingens punkthuse, er et *særligt udgiftskrævende opretningsarbejde*.

Boligforeningen har stadig kun mulighed for delvis at finansiere renoveringen med trækingsret op til 2/3 af udgiften til dette arbejde. Ligesom det gør sig gældende i de øvrige renoveringssager, hvor der kan tildeles trækingsret fra boligforeningen.

Forslag til finansiering

Finansieringen af renoveringen af punkthusene i afdeling 21 er budgetteret til at koste 1.500.000 kr.

På mødet med formandskabet den 1. oktober forhåndsgodkendte formandskabet tildelingen af 1.000.000 kr. til renoveringen af punkthusene fra trækingsretten, ligesom det blev forhåndsgodkendt, at undersøge mulighederne for at finansiere de resterende 500.000 kr. med et banklån fra Sydbank.

Da arbejdet med iværksættelsen af denne renoveringssag har strukket sig over længere tid, er boligernes nuværende stand forværret, og det vurderes nu af forsigtighedshensyn, at udgifterne til renoveringen bør øges med 150.000 kr. til eksempelvis partiel omfugning af facaderne, eller genopretning af andre bygningsdele, der ikke længere kan anvendes.

Der er således i stedet tale om en samlet udgift til renoveringen af punkthusene på 1.650.000 kr.

Der foreslås derfor bestyrelsen, at tildele afdeling 21 1.100.000 kr. fra boligforeningens egen trækingsret til delvis finansiering af renoveringen.

På tidspunktet for udsendelse af dagsordenen, har det ikke været muligt at få en tilbagemelding fra Sydbank, omkring omfanget af udgifter, der er forbundet med optagelsen af et lån i banken.

De 500.000 kr., der var på tale som et eventuelt banklån, er som følge af bygningernes stand, og hensynet til eventuelle yderligere renoveringer, øget til 550.000 kr.

Det foreslås derfor, som alternativ til banklånet, at de 550.000 kr. finansieres via et rente- og afdragsfrit lån i 10 år fra boligforeningens dispositionsfond. Efter denne periodes udløb, skal lånet til afdelingen revurderes af bestyrelsen.

Det samlede forslag til finansiering af renoveringen af punkthusene i afdeling 21, ser således ud som følger:

Lån fra dispositionsfonden:	550.000 kr.
Tilskud fra trækingsretten:	1.100.000 kr.
<u>Total:</u>	<u>1.650.000 kr.</u>

Til orientering vedlægges bilag med udviklingen i boligforeningens trækingsret, og prognose for udviklingen i boligforeningens dispositionsfond eftersendes. Bilagene er inklusiv nærværende forslag om tilskud til afdeling 21. Forslag der afventer bestyrelsens beslutning i bilagene er fremhævet med gult i teksten.

Yderligere tilskud fra dispositionsfonden til afdelingen

Som en del af den tidligere besluttede renovering af punkthusene indgik også tilskud til huslejeudligning det første år (ca. 75.000 kr.), samt støtte til afdelingens henlæggelser fra boligforeningens dispositionsfond. Bestyrelsen gøres hermed opmærksom på, at afdelingen fremadrettet vil have behov for støtte til driften i en periode. Den konkrete beslutning om disse forhold henvises til de endelige beslutninger vedrørende afdelingens budget i det nye år.

Tidligere beslutninger om støtte til afdelingens renovering frafalder således, med godkendelsen af denne sagsfremstilling.

Det indstilles at bestyrelsen:

- **Godkender tilskuddet på 1.100.000 kr. fra boligforeningens trækingsret**
- **Godkender et dispositionsfondslån på 550.000 kr. til renoveringen af punkthusene i afdeling 21.**
- **Såfremt afdelingens driftsøkonomi tillader det iværksættes afvikling af afdelingens lån i dispositionsfonden**

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om sagen. Da der endnu ikke er modtaget et tilbud fra Sydbank, er denne mulighed ikke aktuel. Hvis tilbuddet fra Sydbank viser sig at være anvendeligt, kan finansieringen af renoveringen revurderes. Dette skyldes at et banklån har den fordel, at boligforeningen undgår likviditetstræk på dispositionsfonden.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for afdelingerne beliggende uden for Randers. Der har været drøftet en mulig kommende helhedsplan for afdelingerne i Langå på styringsdialogmødet i Randers Kommune i september. Bestyrelsen er opmærksom på at afd. 21 er en afdeling, der tager mange ressourcer fra boligforeningen. Ligeledes blev situationen omkring udlejningssituationen i afdeling 21 og Langå-afdelingerne drøftet. Det blev dog også pointeret at afdelingerne i Langå også bidrager væsentligt til boligforeningens dispositionsfond.

Bestyrelsen besluttede forsat at støtte nedsættelse af husleje fra 948 kr. til 727 kr. pr. m² for boligerne i punkthusene efter renoveringen.

Herefter godkendte bestyrelsen til renoveringen af punkthusene i afdeling 21:

- Tilskud på 1.100.000 kr. fra boligforeningens trækingsret
- Et dispositionsfondslån på 550.000 kr. rente- og afdragsfrit i 10 år.
- Såfremt afdelingens driftsøkonomi tillader det, iværksættes afvikling af afdelingens lån i dispositionsfonden efter nærmere overvejelse og beslutning.

99. Trækingsretsstøtte til vinduesudskiftning i afdeling 6

På sidste bestyrelsesmøde blev det besluttet, at afdelingen kan modtage tilskud fra boligforeningens egen trækingsret til renoveringen af taget i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen havde på daværende tidspunkt et ønske om at udvide renoveringen af afdelingens tag til også at omhandle udskiftning af vinduer og indgangsdøre (udvendige – 6 stk.) i afdelingen. Der er udarbejdet kalkulationer på udvidelsen af renoveringen af Rådgivende Ingeniører Reeholm og Bredahl, og afdelingsbestyrelsen har drøftet udvidelsen af renoveringen med boligforeningens projektleder.

Renoveringen af vinduer og indgangsdøre (fremover vinduesrenoveringen) er kalkuleret til at koste: 2.820.375 kr.

Afdelingsbestyrelsen ønsker at ansøge boligforeningens bestyrelse om trækingsret til vinduesrenoveringen i henhold til den godkendte politik for tildeling af denne.

På det tidligere omtalte møde med formandskabet den 1. oktober blev situationen i afdeling 6 drøftet, og det kom her frem, at det samlede tilskud til afdelingen vurderes til at være højt, hvis der også tildeles fuldt tilskud til vinduesrenoveringen. Dette er set i forhold til de omkringliggende afdelinger, når det tages i betragtning, at afdeling 6 tidligere har modtaget tilskud fra trækingsretten til altanrenovering, og bestyrelsen allerede har godkendt trækingsret til tagrenoveringen af afdelingen. Se bilag vedr. prognose for trækingsret for et samlet overblik over tilskuddene til afdelingerne.

I 2013/14 har afdeling 6 fået tildelt 1.192.922 kr. i tilskud til renovering af altaner

I 2014/15 har bestyrelsen godkendt et tilskud på 1.759.613 kr. til renovering af tag

Ved fuldt tilskud fra trækingsretten til vinduesrenoveringen, skal bestyrelsen tildele afdelingen yderligere 1.608.333 kr.

Afdeling 6 kan således over to år få tildelt et samlet tilskud fra trækingsretten på 4.560.868 kr.

Finansieringsforslag

Efter aftale med formandskabet foreslås det, at afdeling 6 tildeles 740.387 kr. i tilskud fra trækingsretten til vinduesrenoveringen i afdelingen. Således vil afdeling 6 modtage et samlet tilskud fra trækingsretten på 2.500.000 kr. til renovering af afdelingens tag, vinduer og indgangsdøre. Afdelingen vil på denne måde blive tilgodeset i henhold til boligforeningens politik for tildeling af trækingsret, og afdelingen kan samtidig tage hånd om renoveringen af tag, vinduer og indgangsdøre samtidig, som var afdelingsbestyrelsens oprindelige ønske.

Bestyrelsen kan, som præmis for tildelingen af trækingsret til vinduesrenoveringen, pålægge afdelingen, at de konsolidere deres henlæggelser i de kommende budgetter, således at afdelingen rustes bedre til fremtidige udfordringer. Hermed vil der være bedre mulighed for at afdelingen selv kan medfinansiere kommende

renoveringer i afdelingen, og dermed ikke har behov for støtte fra boligforeningen i samme omfang igen på et senere tidspunkt.

Afdelingen vil i de kommende år have behov for udskiftning af deres tekniske installationer og bad, og det foreslås derfor at afdelingen styrker deres henlæggelser til dette. Med en henlæggelse på 2.500 kr. pr. bolig pr. år, svarer dette til en stigning på 33 kr./m²/år.

Økonomi for renoveringen

Afdeling 6 består af 37 lejemål fordelt over 2.797 m², den gennemsnitlige husleje er i 2014/15 fastsat til 598 kr/m²/år.

Godkender bestyrelsen forslaget til finansiering af afdelingens tag, vinduer og indgangsdøre, vil det medføre følgende økonomiske udvikling for afdelingen:

Det tænkes, at renoveringen af afdelingens tag, vinduer og indgangsdøre skal finansieres med et 30-årigt fastforrentet realkreditlån.

Pris for renovering	Tilskud fra træk.n.ret	Udgift efter træk.n.ret	1. års ydelse	Pris pr. m ²	Stigning i %
5.845.819	2.500.000	3.345.819	194.000	69	11,60%

Såfremt organisationsbestyrelsen og afdelingen godkender økonomien for renoveringen af tag, vinduer og døre, som det er fremlagt her vil afdelingen efter renoveringen have en gennemsnitlig husleje på:

$$598 \text{ kr.} + 69 \text{ kr.} = 667 \text{ kr./m}^2/\text{år.}$$

Renoveringen vil medføre følgende eksempler på huslejestigning i afdelingen.

Lejemålstyper	m ²	Gennemsnitlig månedsløje 14/15	Stigning pr. måned	Ny leje (14/15)
2-Værelses	58	2.890	335	3.226
3-værelses	77	3.837	445	4.282
4-værelses	86	4.286	497	4.783

Hvis bestyrelsen godkender ovenstående finansiering af renoveringen af afdelingen, vil der blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor afdelingen skal tage stilling til renoveringen, samt finansieringen af samme.

Det indstilles at bestyrelsen:

- Drøfter situationen i afdeling 6
- Godkender afdelingens renovering af tag, vinduer og døre til en samlet pris af 5.845.819 kr.
- Bekræfter formandskabets forhåndsgodkendelse af tilskud fra boligforeningens trækingsret på 2.500.000 kr. til renovering af afdelingens tag, vinduer og indgangsdøre.
- Opstiller som præmis for tildelingen af trækingsret til udskiftningen af vinduer og døre i afdelingen, at afdelingen fremadrettet årligt henlægger minimum 33 kr./m²/år til udskiftningen af tekniske installationer og bad.

Referat/Beslutning:

Administrationen redegjorde for, at vurderingen af tildeling af trækningsret til afdelingens renovering af vinduer og indgangsdøre er gjort ud fra objektive kriterier og den fastlagte politik for samme. I denne sag er der også tale om en opstramning af tildelingen af trækningsret, da bestyrelsen beder afdelingen om at hæve deres henlæggelser til kommende renoveringer, som præmis for tildelingen af trækningsret. En styrkelse af afdelingens henlæggelser skal konsoliderer henlæggelserne til kommende renoveringer af afdelingen.

Bestyrelsen drøftede forslaget og LS fremførte, at afdelingen får en voldsom huslejestigning set i forhold til de seneste års stigninger. LK pointerede at betalingen af altanrenoveringen på 457 kr. pr. lejemål sker som tillæg til huslejen, og derfor ikke fremgår af ovenfornævnte beregninger.

Drifts- og vedligeholdelsesplanen for afdelingen skal gennemgås for eventuelle besparelser som følge af renoveringen af tag og vinduer, således at disse kan overføres til opsparingen til renovering af tekniske installationer og bad. Hermed vil der være mindre behov for at lade henlæggelserne stige markant til renoveringen. Dette vil ske som følge af udarbejdelsen af budget for 2015/16 til afdelingen.

Bestyrelsen godkendte:

- Afdelingens renovering af tag, vinduer og døre til en samlet pris af 5.845.819 kr.
- Tilskud fra boligforeningens trækningsret på 2.500.000 kr. til renovering af afdelingens tag, vinduer og indgangsdøre.

100. Tildeling af trækningsret til vinduesudskiftning i afdeling 15

Afdelingen har været et længere juridisk forløb i forbindelse med afdelingens ønske om at udskifte afdelingens vinduer. De juridiske udfordringer har gjort at renoveringsprojektet har afventet opstart.

Processen er nu så langt, at det administrative arbejde med at opstarte renoveringen igen kan påbegyndes. I forbindelse med dette arbejde fremgår det, at der tidligere har været truffet beslutning om tildeling af trækningsret fra boligforeningen til afdelingens udskiftning af vinduer. Denne beslutning fremgår dog ikke af referaterne fra de tidligere afholdte bestyrelsesmøder i boligforeningen, og bestyrelsen bedes således bekræfte beslutningen om finansieringen af afdelingens vinduesudskiftning.

Udskiftningen er forkalkuleret til 4.224.365 kr. som forventes finansieret således:

Tilskud fra egen trækningsret:	1.122.000 kr.
<u>Realkreditlån</u>	<u>3.102.365 kr.</u>
<u>Total</u>	<u>4.224.365 kr.</u>

Se bilag for prognose for trækningsretten, hvor udskiftningen af vinduer er indsat og fremhævet med gult, for overblik over bestyrelsens samlede tilsagn om trækningsret til afdelingernes renoveringer.

Det indstilles at bestyrelsen bekræfter godkendelsen af tildeling af trækningsret til vinduesudskiftningen i afdeling 15 svarende til 1.122.000 kr.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen bekræftede godkendelsen af tildeling af trækningsret til vinduesudskiftningen i afdeling 15 svarende til 1.122.000 kr.

101. **Placering af tidligere anvendte udgifter til helhedsplan i afdeling 1**

Bestyrelsen har tidligere bevilliget midler anvendt til forarbejde i forbindelse med ønsket om en helhedsplan for afdeling 1. Der er således anvendt 176.618 kr. blandt andet til forundersøgelser for en helhedsplan, men det fremgår ikke af den tidligere beslutning, om det er boligforeningen eller afdelingen der skal afholde udgiften.

Caspersen og Krogh, Totalrådgivning:	175.000 kr.
<u>Eurofins, Miljøprøver</u>	<u>1.618 kr.</u>
<u>Total:</u>	<u>176.618 kr.</u>

I vurderingen af sagen anbefales det, at historikken for afdelingen, afdelingens stand og økonomi, samt de seneste beslutninger om renovering af afdelingen, tages i betragtning.

Det indstilles at bestyrelsen godkender at boligforeningen afholder de tidligere anvendte udgifter i afdeling 1 fra dispositionsfonden

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at boligforeningen afholder de tidligere anvendte udgifter i afdeling 1 fra dispositionsfonden i regnskabsåret 2013/14.

102. **Revurdering af renoveringsoversigten**

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

I praksis betyder dette, at de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, er de eneste større renoveringer i boligforeningen, 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 revurderingen af renoveringsoversigten fremover sker en gang årligt, og set i forhold til årshjulet, er det fordelagtigt at tage hånd om dette i efteråret.

De renoveringer der fremgik af den godkendte renoveringsoversigt fra marts 2014 som meget presserende renoveringsprojekter var:

Afdeling	Renovering
1	Udskiftning af vinduer og kælderdøre
4	Udskiftning af tag
8	Udskiftning af tag
5	Udskiftning af tag
6	Udskiftning af tag samt renovering af gavlaltan
17	Udskiftning af vinduer og opgangsdøre i Villavej, Tværgade og Vestergade
20	Udskiftning af vinduer

Disse renoveringer er nu blevet godkendt af organisationsbestyrelsen og renoveringerne i afdeling 1, 17 og 20 er også blevet godkendt på afdelingsmøder og forventes således gennemført i den nærmeste fremtid. Disse renoveringer fremgår således ikke længere som meget presserende på nedenstående forslag til renoveringsoversigten.

Ud fra et samlet perspektiv for boligforeningens iværksatte renoveringer skal det også fremhæves, at renoveringen i afdeling 21, der er nævnt tidligere i denne dagsorden, også forventes at blive igangsat i den kommende tid. Der ud over afventer afdeling 15 juridisk sagsbehandling inden de kan iværksætte en længe ventet vinduesudskiftning i afdelingen. Dette forløb forventes afsluttet inden for det kommende år. Organisationsbestyrelsens godkendelse af disse to renoveringer er således sket i særskilte sagsfremstillinger.

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

Kriterier for udarbejdelse af renoveringsoversigten

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

Den tidligere renoveringsoversigt var bygget op efter følgende kriterier:

Meget presserende opgaver:

Opgaver der har følgevirkninger på andre bygningsdele såsom utætte bygningsdele

- Bygningsdele der udgør en fare for sammenbrud, hvis de ikke repareres
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende opgaver:

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

Ikke presserende opgaver:

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

Helhedsplaner:

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

Det nuværende oplæg til renoveringsoversigten bygger på følgende kriterier:

Meget presserende renoveringer:

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

Presserende renoveringer:

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

Ikke presserende renoveringer:

- Øvrige opgaver der ikke giver skade ved at vente

Særlige projekter:

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

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

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

Meget presserende renoveringer			
Afdeling	Projekt	Pris på projektet	Huslejeniveau 2014/15 i kr./m²/år
7	Renovering tagbelægning	1.300.000	541
18	Udskiftning af vinduer	2.000.000	674
18	Betonrenovering af altaner m.v.	980.000	674
Presserende renoveringer			
Afdeling	Projekt	Pris	Husleje 14/15
1	Renovering af bad og tekniske installationer	2.800.000	627 (før ren.stign.)
2	Renovering af bad og tekniske installationer	8.400.000	613
3	Renovering af bad og tekniske installationer	6.300.000	709
4	Renovering af bad og tekniske installationer	1.200.000	540 (før ren.stign.)
5	Renovering af bad og tekniske installationer	5.200.000	541 (før ren.stign.)
6	Renovering af bad og tekniske installationer	6.500.000	598 (før ren.stign.)
6	Udskiftning af vinduer og kælderdøre	1.800.000	598 (før ren.stign.)
7	Renovering af bad og tekniske installationer	3.100.000	541
8	Renovering af bad og tekniske installationer	8.400.000	
9	Isolering af udvendige facader på rækkehuse og gårdhavehuse	7.350.000	608
9	Renovering af tekniske installationer i etagehuse og rækkehuse	16.300.000	608
11	Renovering af bad og tekniske installationer	16.800.000	606
11	Renovering af altaner	2.000.000	606
13	Renovering af bad, tekniske installationer og ventilation	7.000.000	486
14	Renovering af bad og tekniske installationer	18.000.000	636
17	Udskiftning af tagbeklædning i Vestergade	2.500.000	640 (før ren.stign.)
Ikke presserende renoveringer			
Afdeling	Projekt	Pris	Husleje 14/15
1	Facader og gavle isoleres	1.500.000	627 (før ren.stign.)
1	Renovering af køkken	2.400.000	627 (før ren.stign.)
2	Isolering af gavle	1.700.000	613
3	Isolering af gavle	850.000	709
4	Isolering af gavle	640.000	540 (før ren.stign.)
5	Isolering af gavle	850.000	541 (før ren.stign.)
6	Isolering af gavle	1.150.000	598 (før ren.stign.)
8	Isolering af gavle	800.000	540 (før ren.stign.)
9	Udskiftning af tagbelægning på rækkehusene og gårdhavehuse	8.400.000	608
Særlige renoveringer			
Afdeling	Projekt	Pris	Husleje 14/15

Det indstilles at bestyrelsen:

- **Tiltræder de tilpassede kriterier for udarbejdelsen af renoveringsoversigten**
- **Drøfter og godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2014 for A/B Gudenå**
- **Beslutter at de meget presserende renoveringer iværksættes i dette regnskabsår og den daglige ledelse beslutter nærmere om iværksættelse på baggrund af ressourcesituationen samt det økonomiske råderum.**

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om proceduren i forbindelse med anvendelsen af renoveringsoversigten i driften af boligforeningen.

Bestyrelsen besluttede at:

- **Tiltræde de tilpassede kriterier for udarbejdelsen af renoveringsoversigten**
- **Drøftede og godkendte renoveringsoversigten pr. 1. november 2014 for A/B Gudenå**
- **Besluttede at de meget presserende renoveringer iværksættes i dette regnskabsår, og den daglige ledelse beslutter nærmere om iværksættelse på baggrund af ressourcesituationen samt det økonomiske råderum.**

103. **Projektansættelse af gældsrådgiver**

På sidste bestyrelsesmøde blev der orienteret kort om muligheden for at projektansætte en gældsrådgiver på tværs af boligforeningerne i RandersBolig. Organisationsbestyrelsen principgodkendte at projektansætte en gældsrådgiver. RandersBoligs bestyrelse har nu godkendt sagen, og der er udarbejdet nedenstående notat, hvor ud fra det også konkret fremgår, hvordan situationen omkring udsættelser for A/B Gudenå ser ud. Bestyrelsen i RandersBolig godkendte indstillingen omkring projektansættelsen af en gældsrådgiver.

Projektansættelse af gældsrådgiver

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

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

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

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

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

Table 1: oversigt over antal udsættelser samt økonomi

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

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

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

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

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

Administrationen anbefaler på den baggrund, at bestyrelsen beslutter, at der skal ske projektansættelse af en gældsrådgiver, der kan hjælpe beboere der er kommet i

restancer. Det forudsættes at gældsrådgiveren ansættes i en 1½-års periode, med mulighed for forlængelse.

De konkrete opgaver for gældsrådgiveren vil som udgangspunkt være,

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

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

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

Fordeles udgiften til gældsrådgiveren efter boligforeningernes lejemålsenheder, vil A/B Gudenås andel til dette beløbe sig til ca. 70.000 kr. årligt.

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

Boligforeningerne skal endeligt godkende ansættelsen, herunder beslutte at støtte med midler fra dispositionsfonden.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Randers Kommune ligger højest på landsgennemsnittet i forhold til effektive udsættelser. Kommunen har derfor oprustet betydeligt på forebyggelse af udsættelser og arbejder på at ansætte et helt årsværk til dette formål. DLA tror derfor på, at det vil skabe gode resultater, når der også ansættes en gældsrådgiver til at varetage boligforeningernes sager på dette område.

DLA orienterede yderligere om, hvorfor de enkelte udsættelser er så dyre for boligforeningerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

104. Forvaltningsrevision

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

Forvaltningsrevisionen gennemføres normalt således, at der kan afrapporteres om resultaterne i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet. De udvalgte områder, metode og resultater beskrives i revisionsprotokollatet, og det er dermed revisionens

ansvar, at efterse, at der er gennemført forvaltningsrevision og påtage 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 2014 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 29. september 2014, og det blev godkendt at følgende områder medtages i dette års forvaltningsrevision:

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

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

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

Det indstilles at bestyrelsen:

- **Tiltræder oplægget om forvaltningsrevision**
- **Godkender indsatsområderne for forvaltningsrevisionen for 2014**

Referat/Beslutning:

BMR, Det endelige resultat vil blive fremlagt som en del af regnskabsaflæggelsen.

Bestyrelsen tiltrådte oplægget om forvaltningsrevision og godkendte indsatsområderne for forvaltningsrevisionen for 2014

105. **Præcisering af beregning af renovering i afdeling 17**

Renoveringen vinduer og døre i afdeling 17, som bestyrelsen godkendte på sidste bestyrelsesmøde, er blevet godkendt af afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde den 21. oktober 2014.

Ved fremstillingen af materialet til afdelingsmødet viste det sig, at beregningerne for renoveringen måtte præciseres en smule, med baggrund i afrundinger. Præciseringen har ingen betydning for tilskuddet fra trækningensretten, men betyder en lille stigning i husleje for beboerne i afdelingen med 0,04 %.

Organisationsbestyrelsen godkendte følgende:

Pris for renovering	Tilskud fra trækningensretten	Pris efter trækningensret	1. års ydelse	Stigning pr. m ²	Stigning i %	Samlet ny leje pr m ² i 2014/15
1.356.400	786.000	570.400	33.000	11	1,68%	651

Afdelingen har, efter genberegning, godkendt følgende:

Pris for renovering	Tilskud fra trækningensretten	Pris efter trækningensret	1. års ydelse	Stigning pr. m ²	Stigning i %	Samlet ny leje pr m ² i 2014/15
1.355.850	786.000	569.850	33.000	11	1,72%	651

Det indstilles at bestyrelsen godkender præciseringen af finansieringen af renoveringen i afdeling 17, således at huslejestigningen i forbindelse med renoveringen bliver 1,72 %, hvilket svarer til en præcisering på 0,04 %

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte præciseringen af finansieringen af renoveringen i afdeling 17, således at huslejestigningen i forbindelse med renoveringen bliver 1,72 %, hvilket svarer til en præcisering på 0,04 %

106. **Nyt fra Team Drift**

a) Tilfredshedsundersøgelse vedr. brug af faste håndværkere til mindre opgaver i afdelingerne

På baggrund af drøftelser på det seneste repræsentantskabsmøde, er der foretaget en forespørgsel til samtlige afdelingsformænd i A/B Gudenå vedr. brug af faste håndværkere til mindre opgaver i afdelingerne.

Alle er blevet spurgt om hvordan de oplever den generelle service fra de nuværende faste håndværkere, som hovedsageligt omfatter EI, VVS og tømrerarbejde.

Alle, på nær afdelingsbestyrelsen i afdeling 9, er tilfredse med deres faste håndværkere, og ønsker ikke at ændre på den nuværende ordning. Afdeling 9 ønsker en licitation vedr. de daglige håndværkerydelser, idet de mener de nuværende priser er for dyre.

Der afholdes således udbud vedrørende i de daglige håndværkerydelser i afdeling 9.

Oversigt over timelønninger:

Timepriser	kr. excl. moms
VVS	
Bravida - Randers Blikkenslager	416

Hedegård & Jespersen	405
John Sloth	415
EI	
De Choen	409
Hornbæk EI	430
Vorup EI	412
Tømrer	
Poul Nielsen	390
Johnny Gregersen	380
Vinther & Lassen	400

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Der orienteres om at dagsordens tekst tilrettes, da der afholdes udbud, og ikke licitation, som det fejlagtigt fremgik.

BMR orienterede om sagen. Bestyrelsen drøftede grænsen for, hvornår et renoveringsprojekt skal i udbud, og hvad der er indeholdt i tilbuddene. Principielt er der en ide i at lave jævnlige udbud, for at sikre priserne er optimale.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Lukket punkt

107. Korte orienteringssager

Nyt fra formanden

Referat/Beslutning:

KS orienterede om at der har været afholdt en hyggelig vinterfest.

Nyt fra bestyrelsesmedlemmer

Referat/Beslutning:

LJ orienterede om at hun har været til BL møde sammen med LK

Der afholdes kredsweekend i Billund den 25. og 26. september 2015

LJ roste afholdelsen af kurser for afdelingsbestyrelserne i efteråret i RandersBolig.

LS har været til møde i det Kooperationen – Generalforsamlingen er udsat til den 27. januar, da der var mange afbud.

LC: Der er opsat støjværn i afdeling 15

Nyt fra administrationen

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

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

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

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

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om sagen. Feriedage skal nu afholdes i hele og halve dage, og kan ikke længere registreres som timer.

Yderligere orientering: Nyt fra RandersBolig:

Der bliver skabt et nyt boligselskab, der træder i stedet for Randersegnens Boligforening. Det kommer til at hedde Boligselskabet af 2014. Beslutningsprocessen omkring dette er gået meget hurtigt. Boligforeningen bliver regnet som eksternt medlem. Der oprettes en administrationsaftale imellem RandersBolig og boligorganisationen, men boligorganisationen vil ikke skulle indskyde kapital i RandersBolig.

KS orienterede om at der er kommet tilbagemelding fra BL omkring mulighed for fritagelse fra momspligt. RandersBolig har tidligere indhentet bindende tilsagn fra SKAT, om at det er muligt, at administrere momsfrit. Der er ekstraordinært bestyrelsesmøde i RandersBolig den 17. december 2014, hvor punktet skal behandles. Bliver det besluttet at gå videre med at omstille til momsfri administration, skal dette godkendes i boligforeningernes repræsentantskab.

BMR orienterede om status for tinglysning af sagerne i afdeling 1 og 15. Der er efterspurgt yderligere oprindeligt materiale i sagen i afdeling 1. Der er endnu ikke nyt i sagen om mortificering af pantebrev for afdeling 15.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

108.

Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan for bestyrelsen

Aktionsplanen for kommende bestyrelsesmøder er vedlagt til orientering

Bestyrelsesmøder 2015

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 29. januar 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Mandag den 2. marts 2015 kl. 17.00	Budgetcafé	Godkendt
Torsdag den 19. marts 2015 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	
Torsdag den 7. maj 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 20. august 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 5. november 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Andre kommende møder:

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 19. marts 2015 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	På Tronborg

Afdelingsmøder 2015

Uge 15-17					
Dag	Dato	Kl.	Afdeling	Lokale	
Tirsdag	07.04.15	18.00	1	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	
Tirsdag	07.04.15	19.00	17	Centrumgården	
Tirsdag	07.04.15	19.00	20	Centrumgården	
Onsdag	08.04.15	19.00	8	Festsalen R. Hougårds Vej 5	
Onsdag	08.04.15	19.00	22	Centrumgården	BYT MED afd. 21
Torsdag	09.04.15	19.00	15	Fælleshuset Møllevej	
Torsdag	09.04.15	19.00	18	Centrumgården	
Torsdag	09.04.15	18.00	6	Mødelokalet R. Hougårds V. 27 A	
Mandag	13.04.15	19.00	21	Centrumgården	BYT MED afd. 22
Mandag	13.04.15	19.00	11	Festsalen Lodsejervej 9	
Mandag	13.04.15	19.00	13	Festsalen Fabersvej 40	
Tirsdag	14.04.15	13.00	16	Fælleslokalet Grenåvej 12	
Tirsdag	14.04.15	19.00	9	Tronborg, Grenåvej 2	
Onsdag	15.04.15	17.00	2	Festsalen R. Hougårds Vej 5	
Torsdag	16.04.15	19.00	5	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	
Torsdag	16.04.15	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej	
Torsdag	16.04.15	19.00	12	Fælleshuset på Møllevej 85	
Mandag	20.04.15	17.00	4	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	
Mandag	20.04.15	19.00	7	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	
Tirsdag	21.04.15	19.00	3	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	

Det indstilles at bestyrelsen tager kommende bestyrelsesmøder til efterretning og godkender fastsættelsen af datoer for afholdelse af afdelingsmøder.

Referat/Beslutning:

Afdelingsmøderne fordeles mellem bestyrelsesmedlemmerne ved næste møde.

Datoerne er godkendt, men der blev byttet om på møderne mellem afdeling 21 og afdeling 22. Afdeling 21 afholder således afdelingsmøde den 8. april og mødet i afdeling 22. afholdes den 13. april 2015. Yderligere skal det undersøges, om bestyrelsesmødet i Langå i 2015 kan rykkes til efter den 15. november 2015.

109. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

LS: Orientering om boligpakken der arbejdes med i folketinget.

Bestyrelsen drøftede hvorfor man ikke kan betale med andet end dankort ved indmeldelse. DLA orienterede om at en ændring i dette kan koste penge, og administrationen vil gerne se på behovet for ændringer i dette igen.

LS: Der rejses spørgsmål om Kooperativets eksistens. Det kunne foreslås at indstille at Kooperativet nedlægges. KS vil gerne skrive en indstilling, der sendes direkte til den lokale formand Jan Guldmann.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.