

Referat til bestyrelsesmøde

Torsdag den 7. maj 2015 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Knud Spangsø	(KS)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Kurt Timmermann	(KT)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
Administrationen	Ulla Gregor – Referent	(UG)
	Jørgen Henriksen	(JHE)

Afbud fra Lars B. Christensen

Dagsorden	Side
142. Godkendelse af dagsorden	3
143. Godkendelse af referat	3
144. Revisionsprotokol	3
145. Finansiering af boligforeningens 75 års jubilæum i 2017	4
146. Opstart af styringsdialog med Randers Kommune.....	4
147. Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2015/16	6
148. Orientering om igangværende renoveringer	8
149. Nyt fra Team Drift	9
150. Korte orienteringssager	9
151. Næste bestyrelsesmøde.....	11
152. Eventuelt	11

142. **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 med en særlig velkomst til UG, der deltog for første gang, som ny konstitueret daglig ledelse i RandersBolig. UG præsenterede sig.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

143. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 19. marts 2015, er udsendt til bestyrelsen den 26. marts 2015.

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 9. april 2015 havde administrationen ikke modtaget bemærkninger til det udsendte referat.

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 og underskrev referatet. Herudover blev der underskrevet lånedokumenter og fuldmagter.

144. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol fremlægges til orientering. Der er ingen meddelelser i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

145. **Finansiering af boligforeningens 75 års jubilæum i 2017**

På sidste bestyrelsesmøde drøftede bestyrelsen kort mulighederne for at finansiere afholdelsen af A/B Gudenås 75 års jubilæum i 2017.

Der er mulighed for at finansiere jubilæet via boligforeningens arbejdskapital eller via direkte stigning i beboernes administrationshonorar til boligforeningen.

Arbejdskapital

Der indbetales i øjeblikket til arbejdskapitalen fra beboerne. Ligesom det netop er blevet besluttet, for det kommende budget 2015/16 for boligorganisationen, at forsætte indbetalingen til arbejdskapitalen.

Beboerne indbetaler 158 kr. pr. lejemålsenhed i regnskabsåret 2014/15. I regnskabsåret 2015/16 stiger indbetalingen til arbejdskapitalen til 159 kr. pr. lejemålsenhed.

Der indbetales således 160.212 kr. til arbejdskapitalen i 14/15 og 161.226 kr. i 15/16.

Den disponible saldo for arbejdskapitalen ved afslutningen af regnskabsåret 2013/14 var 908.834 kr.

Administrationshonorar

Beboerne i A/B Gudenå indbetaler i regnskabsåret 2014/15 518 kr. pr. lejemålsenhed, og administrationshonoraret til boligorganisationen for 2015/16 er blevet fastlagt til 520 kr. pr. lejemålsenhed af bestyrelsen og repræsentantskabet.

Ved eksempelvis at afsætte 100 kr. ekstra pr. lejemålsenhed i boligforeningens budget for 2016/17 vil det være muligt at afsætte ca. 101.400 kr. i foråret 2017, der kan anvendes til afholdelse af boligforeningens jubilæum.

Det indstilles at bestyrelsen afsætter midler til afholdelse af 75 års jubilæum

Referat/beslutning:

UG orienterede om et fremskrevet estimat for størrelsen af arbejdskapitalen i 2017 og at afholdelse via arbejdskapitalen var at foretrække fremfor opsparing og/eller ændring i administrationshonoraret.

Bestyrelsen besluttede, at udgiften til jubilæet trækkes på arbejdskapitalen, når udgiften afholdes. Desuden besluttede bestyrelsen, at der senere fastlægges budget og nedsættes et jubilæumsudvalg.

146. **Opstart af styringsdialog med Randers Kommune**

I lighed med sidst år, afholdes der styringsdialogmøder med Randers Kommune i efteråret 2015.

Styringsdialogmødet for A/B Gudenå er endnu ikke fastlagt i Randers Kommune. Administrationen og boligforeningen er inviteret til at deltage i dialogen, og boligorganisationen 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 afdelingen. 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 udsendes i foråret.

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.

De seneste år har administrationen udarbejdet et oplæg til boligorganisationens styringsrapport. Bestyrelsen vil efterfølgende have mulighed for at godkende rapporten, inden denne indberettes til Landsbyggefonden.

Det indstilles at bestyrelsen:

- Drøfter deltagelsen fra boligorganisationen
- 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 besluttede, at formand og næstformand deltager i styringsdialogmødet sammen med relevante medarbejdere fra administrationen.

Bestyrelsen godkendte den skitserede fremgangsmåde for styringsdialogarbejdet, samt at dette gælder fremadrettet hvert år.

Jørgen Henriksen oplyste, at kommunen umiddelbart stræber efter et møde i uge 37 og formanden oplyste, at han ville være forhindret i uge 39. Så snart en dato er fundet, vil denne blive oplyst. Rapporterne vil blive forelagt bestyrelsen på næste møde.

147. Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2015/16

Alle afdelingsmøderne i A/B Gudenå er afholdt i april måned, dog med undtagelse af afdeling 16, hvor ingen af beboerne i afdelingen havde mulighed for at deltage, og der er derfor fastlagt et nyt afdelingsmøde i denne afdeling medio maj. Afdelingernes beboere behandlede afdelingernes budgetforslag for 2015/16 på afdelingsmøderne, og, med undtagelse af budgettet for afdeling 13, blev alle budgetterne godkendt.

Budgetforslaget for afdeling 13 blev ikke godkendt, da en beboer på afdelingsmødet fremlagde argument om at afdelingen havde i flere år genereret store overskud, hvilket ikke stemmer overens med huslejestigningen i budgetforslaget.

Administrationen undersøger således forholdene omkring afdelingens akkumulerede overskud nærmere, og vil indledningsvist indkalde afdelingsbestyrelsen til et møde om et nyt budgetforslag, og efterfølgende indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde for beboerne til godkendelse af budgettet.

Resultatet for afdelingernes afdelingsmøder fremgår af nedenstående skema.

Afdeling	Regn- skab/Budget Godkendt	Stigning i % i budget 15/16	Lejeniveau pr. 1/10 – 15	Trappe- stigning	Tilskud disp. Fond	Beboerdemokrati
Afd. 1 Hans Bojes Allé	Ja/Ja	4,85	658	1 år		Ingen
Afd. 2 Valdemarsvej	Ja/Ja	3,66	636			Karen Pedersen, f Ketty Lang Helle Johansen
Afd. 3 R. Hougårdsvej	Ja/Ja	5,78	749			Ingrid Nielsen, f Kirsten Danielsen Liselotte Hansen
Afd. 4 Valdemarsvej	Ja/Ja	6,32	530	4 år		Bruno Danielsen, f Else Marie Lassen Birte Hornbæk
Afd. 5 R. Hougårdsvej	Ja/Ja	7,41	581	2 år		Bent Frank, f Inger Kristoffersen Vita Rasmussen
Afd. 6 R. Hougårdsvej	Ja/Ja	5,56	631			Lillian Strangholt, f Lars Karlson Benedikte Kvist
Afd. 7 Klyngehusene	Ja/Ja	2,51	554			Ingrid Birkeskov, f Annalise Jensen Kirsten Ove-Bisgaard
Afd. 8 Skolegade	Ja/Ja	6,20	574			Linda Mikkelsen, f Pernille Mortensen Tove Ravn
Afd. 9 Vennelystvej	Ja/ Ja	6,54	648		600.000 Kap.tilførsel	Knud Erik Andersen, f Kaj Andersen Ulrik Pedersen Karin Jespersen Lars Kristiansen
Afd. 11 Drosselhaven	Ja/Ja	5,25	638			Mogens Andersen, f Maj-Britt Olufson Lilja Højer
Afd. 12 Nålemagervej	Ja/Ja	0	832			Finn Kjerrumgaard, f Isuf Bytygi Michael Andersen
Afd. 13 Fabershus	Ja/Nej	5,72	514			Bente Thornqvist, f Claus Gamborg Sonja Jacobsen
Afd. 14 Ungskuepladsen	Ja/Ja	6,56	678			Alf Hellerup, f Connie Sørensen Henny Høy Søren Lassen Ellen Brandt
Afd. 15 Møllevej	Ja/Ja	3,91	868			Jørgen Arreborg Gitte Bonde Mia Bundgaard
Afd. 16 Tronholmgård	Ja/Nej	4,7	915	3 år		Ingen
Afd. 17 Villav., Tværg., Bakkeh., Vesterg.	Ja/Ja	2,54	656			Lone Vindberg, f Jannie Philipsen Søren Carlsen
Afd. 18 Rubjergparken	Ja/Ja	2,86	693	2 år	370.000 Driftsstøtte	Palle Hansen, f Hanne Pedersen Jes Hjuler
Afd. 20 Pilevej	Ja/Ja	0	857			Inger Vilhelmsen, f Else Sørensen Ruth Pedersen
Afd. 21 Centrumgården	Ja/Ja	1,80	786		100.000 Driftsstøtte (244.000 punkthuse)	Lone Jakobsen, f Camilla W. Guldbrand Birgitte Breum
Afd. 22 Blomsterparken	Ja/Ja	0	857		250.000 Kap.tilførsel	Leila Dalsgaard, f Peter Rasmussen Brian Thøgersen

Det indstilles at bestyrelsen:

- Drøfter afviklingen af afdelingsmøderne
- Godkender afdelingernes budgetter

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter.

Særligt med hensyn til afd. 13 gennemgik Jørgen Henriksen et nyt udarbejdet budget med 3,08 % i stigning, idet afdelingsmødet ikke havde godkendt budgetudkastet med 5,72 %. Ændringen angår især, at fordelingen af overskuddet kr. 89.000 ændres fra jævn fordeling over tre år til at en større del gives det første år.

Bestyrelsen godkendte det rettede budget for afd. 13 under forudsætning af, at afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet godkender det. Såfremt der ikke opnås afdelingsbestyrelsens tilslutning, besluttede bestyrelsen, at budgettet med den fulde forklaring skulle fremsendes til kommunen til afgørelse af tvisten.

Bestyrelsesmedlemmerne orienterede om de afholdte afdelingsmøder. Et af de generelle indtryk var, at beboerne efterhånden fandt, at der var vel store stigninger hvert år. Møderne forløb i øvrigt godt. Nogle steder kunne der ses behov for oplæring i dirigentrollen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

148. Orientering om igangværende renoveringer

Organisationsbestyrelsen godkendte endeligt en række byggesager i afdelingerne på sidste bestyrelsesmøde.

Renoveringer i afdelingerne 1, 4, 5, 6, 8 og 17.

Administrationen har, siden sidste møde, modtaget byggekreditter for renoveringerne, som formandskabet har underskrevet.

Med de underskrevne byggekreditter har det været muligt at iværksætte renoveringerne, og der vil således snarest blive afholdt indledende møder med afdelingsbestyrelserne hvor forventningerne til det kommende projekt kan afstemmes. Efterfølgende skal rådgiveren tegne samt udarbejde udbudsmateriale med henblik på licitationerne.

Når licitation er afholdt, skal datoen for igangsætning af arbejderne aftales. Det forventes at arbejderne tidligst kan igangsættes omkring 1. oktober 2015.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

LK bemærkede, at afdelingsbestyrelserne gerne ser, at administrationen udsender information løbende om stadiet for de forskellige sager.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

149. **Nyt fra Team Drift**

Markvandring 2015

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 er i A/B Gudenå planlagt således:

Gudenå	Dato	Tid	Initialer
1	22.06.2015	13.00	SAF
2	23.06.2015	09.00	SAF
3	17.06.2015	09.00	SAF
4	23.06.2015	13.00	GBH
5	29.06.2015	09.00	SAF
6	30.06.2015	13.00	GBH
7	29.06.2015	09.00	GBH
8	30.06.2015	13.00	SAF
9	18.06.2015	13.00	GBH+SAF
11	23.06.2015	09.00	GBH
12	18.06.2015	09.00	GBH
13	02.07.2015	13.00	SAF
14	02.07.2015	09.00	GBH
15	25.06.2015	13.00	GBH+SAF
16	22.06.2015	13.00	SAF
17	15.06.2015	13.00	SAF
18	16.06.2015	13.00	SAF
19	16.06.2015	15.00	GBH
20	18.06.2015	09.00	SAF
21	16.06.2015	13.00	GBH
22	15.06.2015	13.00	GBH

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

150. **Korte orienteringssager**

a) Nyt fra formanden

Referat/beslutning:

KS gav en orientering om bestyrelsen for RandersBolig's beslutninger angående ledelsen af administrationen, samarbejdet med DAB og samarbejdet med kommunen, hvilket har ført til, at Dennis Larsen er fratrådt og at UG er indsat som daglig leder og deltager her i dag.

LS, LK, LJ og IB gav udtryk for, at bestyrelsen for RandersBolig efter deres mening ikke havde handlet professionelt, og at bestyrelsen burde have søgt uvildig bistand og rådgivning inden. Ligesom de var bekymrede for den uro dette giver samt den økonomiske side af sagen.

LS, LJ og IB tilføjede, at de var glade for samarbejdet med DAB.

LK opsummerede, at KS bedes videregive denne besked til bestyrelsen for RandersBolig, idet bestyrelsens ageren giver dønninger og bestyrelsen bør gøre tingene ordentligt.

b) Nyt fra bestyrelsesmedlemmer

Referat/beslutning:

Bestyrelsen besluttede at dække udgiften til udstedelse af pas til LJ af hensyn til at kunne legitimere sig i forbindelse med tegningsretten.

c) Nyt fra administrationen

a. Økonomisk boligsocial medarbejder

RandersBolig har fra 1. marts 2015 ansat en økonomisk boligsocial medarbejder. Medarbejderen har flere års erfaring indenfor socialrådgiver faget. Hovedopgaven, i de 1½ år som projektet vedrører, er at varetage boligorganisationernes gældsrådgivning.

I perioden er kontakten med beboerne af afgørende betydning for at opnå projektets mål. Der tages kontakt til de beboere der har modtaget to rykkrer ved huslejerestance.

Beboerne tilbydes støtte til udarbejdelse af:

- Budget
- Kontakt til kommunen
- Kontakt til kreditorer
- Støtte til ansøgning af diverse ydelser, gældssanering m.m.

Der vil være en helhedsorienteret tilgang til beboeren for at sikre, at beboeren får den nødvendige støtte. Det nærmere forløb vil være præciseret i en handleplan, der udarbejdes i samarbejde med beboeren.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning:

UG oplyste, at den økonomiske boligsociale medarbejder Diana Christensen var godt i gang med arbejdet. Desuden er der udarbejdet en flyer, der medsendes ved rykker 1 brevene til beboere i lejurerestance.

UG orienterede endvidere om en ny vagttelefonaftale, der er indgået med Dansk Skadeservice. Aftalen koster ikke noget. Først når aftalen faktisk benyttes til udkald betales der for dette.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

151. Næste bestyrelsesmøde

Aktionsplanen er vedlagt til orientering.

Bestyrelsesmøder 2015/16

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 20. august 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 19. november 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	I Langå
Torsdag den 28. januar 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Med revisor
Torsdag den 17. marts 2016 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	
Torsdag den 17. marts 2016	Konstituerende bestyrelsesmøde	Efter endt rep.møde
Tirsdag den 3. maj 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 18. august 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 1. december 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	I Langå

Oversigt over andre kommende møder:		
Torsdag den 17. marts 2016 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Bilag:

- Aktionsplan for bestyrelsen

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Med bemærkning om, at mødet den 19. november 2015 er i Langå tog bestyrelsen orienteringen til efterretning.

152. Eventuelt

Referat/beslutning:

LJ noterede sig, at der bør overvejes et rejsegilde/festligholdelse af ombygningen af ungdomsboligerne.

LJ nævnte, at hun deltager i BL møde i Grenå, samt at der pågår debat om frit TV valg. Her er FDA og BL gået sammen om høringssvar til ministeriet og lovgiver.

Bestyrelsen var enige om, at der er behov for opsamling angående valg af TV leverandør og de nye muligheder for valg af TV pakker mm.

UG sagde, at når de nye lovregler er kommet, vil administrationen give orientering herom og derefter udarbejde oplæg/retningslinjer til de forskellige afdelinger.

LK oplyste, at afd. 5, 6 og 8 gerne ville sammenlægges, hvorfor de har behov for et oplæg om hvorledes dette kan foregå. UG gav tilsagn herom.

LK rejste en problemstilling, der dels var konkret ud fra en ny indflyttet flygtningefamilie, dels var en generel udfordring; hvorledes sikres god integration af flygtninge, der får almene boliger. Der er behov for kommunal indsats, støtte og hjælp til de pågældende, tolke bistand, materiale om hvordan det er at bo alment o.l.

LJ nævnte, at der udover flygtninge spørgsmålet også savnes tilbagemelding fra kommunen angående hjælp til psykisk syge, hvilket var oppe på sidste års boligsociale konference med Randers Kommune.