

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 24. november 2015 kl. 17.30

Mødested: Klub 9, Bjellerupparken 5E, 8930 Randers NØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Allan Rasmussen	(AR)
	Jens Ravnborg	(JR)
	Anne Mette Kjærgaard	(AK)
	Per Munk Andersen	(PA)
	Brian Rytter	(BR)
Administrationen	Susanne Kyra Jensen	(SKJ)
	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)

Afbud: SKJ

Dagsorden

246.	Godkendelse af dagsorden	3	
247.	Godkendelse af referat	3	
248.	Revisionsprotokol	3	
249.	Indskudsbevis og aflysning af gældsbevis	4	
250.	Forvaltningsrevision 2015	4	
251.	Revurdering af renoveringsoversigten	5	
252.	Driftsoverenskomst samt bemanning af driften i afdeling 15, Egholmvej		8
253.	Fleksibel udlejning og kommunal anvisning	9	
254.	Principbeslutning om overførsel af overskud i afdelingerne		11
255.	Intrum Justitia Inkasso	12	
256.	Den boligsociale økonomiske rådgivning	13	
257.	Ændring af beslutning vedr. renovering i afdeling 15, Egholmvej		13
258.	1-års gennemgang af renovering i afdeling 1, Teglvvej	15	
259.	1-års gennemgang af renovering i afdeling 4, Klostervej		16
260.	Evaluering af bestyrelsens arbejde	16	
261.	Nyt fra team drift	17	
262.	Orientering fra formanden	17	
263.	Orientering fra administrationen	18	
264.	Mødekalender og Aktionsplan	19	
265.	Eventuelt	20	

246. **Godkendelse af dagsorden**

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

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsorden

Referat/Beslutning:

AR bød velkommen til mødet. BMR beklagede at dagsordenens forsinkede udsendelse. Inden bestyrelsesmødet godkendte formanden fastholdelsen af mødet, til trods for den sene udsendelse af dagsordenen. Der er således ikke indkaldt til et nyt møde, med rettidig varsel.

247. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 15. september 2015, er udsendt til bestyrelsen den 30. september 2015. Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til referatet, der blev underskrevet af bestyrelsen.

248. **Revisionsprotokol**

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

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

Indstilling:

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

Referat/Beslutning:

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

249. Indskudsbevis og aflysning af gældsbevis

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

De relevante tegningsberettigede fra RandersBolig har undertegnet et nyt indskudsbevis, og på mødet her skal indskudsbeviset endeligt undertegnes af A/B Andelsbo.

Ved A/B Andelsbo's udlån af midler til RandersBolig, blev der udstedt et gældsbevis. Eftersom gælden nu er eftergivet, skal gældsbeviset på dette møde kvitteres aflyst af tegningsberettigede for A/B Andelsbo.

Indstilling:

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

Referat/Beslutning:

AR orienterede kort om sagen. Næstformanden underskrev det nye indskudsbevis og formand og næstformand underskrev aflysningen af det oprindeligt udstedte gældsbevis.

250. Forvaltningsrevision 2015

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

Forvaltningsrevisionen gennemføres normalt således, at der kan afrapporteres om resultaterne i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet. De udvalgte områder, metode og resultater beskrives i revisionsprotokollatet, og det er dermed revisionens ansvar, at efterse, at der er gennemført forvaltningsrevision og påtegne denne med eventuelle bemærkninger.

For boligorganisationer, 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 Andelsbo.

Forvaltningsrevisionen gennemføres september- oktober 2015 af den daglige ledelse i RandersBolig, i samarbejde med ledende medarbejdere fra DAB og i samarbejde med nøglemedarbejdere i RandersBolig. De foreslåede områder er udvalgt af ledelsen, og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs og de administrerede boligorganisationers drift.

Oplægget til forvaltningsrevision er behandlet i RandersBoligs bestyrelse den 28. september 2015, og det blev godkendt at følgende områder medtages i dette års forvaltningsrevision:

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

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

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

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

Indstilling:

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

Bilag:

- Notat om forvaltningsrevision

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om, at der nu for tredje gang er gennemført forvaltningsrevision i RandersBolig. Der er generel stor tilfredshed omkring resultaterne for den gennemførte forvaltningsrevision i 2015. RandersBoligs bestyrelse har godkendt forvaltningsrevision i september.

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

251. **Revurdering af renoveringsoversigten**

Bestyrelsen godkendte sidste efterår en renoveringsoversigt for boligorganisationens afdelinger, der har til formål at oplyste de ønskede renoveringer i boligorganisationen, således at de mest presserende renoveringer bliver prioriteret.

Det er væsentligt, at renoveringsoversigten for boligorganisationen revurderes løbende over tid, således at det til en hver tid er de mest presserende renoveringer i boligorganisationen, der står øverst på listen. Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har således gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse.

Den eneste renovering der fremgik som meget presserende, inden revurderingen af renoveringsoversigten, var udskiftning af tag i afdeling 12. Denne renovering er blevet godkendt til iværksættelse af organisationsbestyrelsen på det seneste bestyrelsesmøde, og afdelingen har afholdt ekstraordinært afdelingsmøde om renoveringssagen ultimo september 2015.

Kriterier for udarbejdelse af renoveringsoversigten

Renoveringsoversigten pr. 1. november 2015 er fastlagt ud fra nogle på forhånd fastlagte kriterier. Disse kriterier lå også til grund for den tidligere godkendte renoveringsoversigt.

Renoveringsoversigten er bygget op efter 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.

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

Meget presserende renoveringer		
Afdeling	Projekt	Pris på projektet
Presserende renoveringer		
Afdeling	Projekt	Pris
2	Udskiftning af tagbelægning, ventilation og badeværelser	6.900.000
3	Renovering af tekniske installationer og bad	1.100.000
14	Renovering af glasoverdækning	?
Ikke presserende renoveringer		
Afdeling	Projekt	Pris
2	Efterisolering af klimaskærm	1.000.000
4	Udskiftning af tekniske installationer	2.800.000
11	Udskiftning af tekniske installationer	2.700.000
Særlige renoveringer		
Afdeling	Projekt	Pris
Igangværende renoveringer 2015		

Afdeling	Projekt	Pris
6	Helhedsplan	201.000.000
12	Udskiftning af tag	8.900.000

De seneste års fokus på renoveringsbehovet i boligorganisationen, har medvirket til, at der er afsat en væsentlig mængde ressourcer fra A/B Andelsbo til dette formål, især set i lyset af helhedsplanen i Bjellerupparken. Samtidig er der ingen renoveringer, der er vurderet som værende meget presserende for det kommende år på renoveringsoversigten.

Med bestyrelsens godkendelse af ovenstående renoveringsoversigt, vil udgangspunktet for det indeværende regnskabsår således være, at der ikke blive iværksat renoveringer i boligorganisationen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2015 for A/B Andelsbo samt godkender, at der som udgangspunkt ikke iværksættes større renoveringssager i det kommende år.

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om formålet med renoveringsoversigten. Udskiftningen af taget i afdeling 12 er iværksat, der også er kommunalt godkendt. Bestyrelsen spurgte ind til følgende renoveringer fra renoveringsoversigten.

Afd 1: Renovering af kælderrum i afdelingen, fremgik tidligere af renoveringsoversigten. Denne renovering er ikke længere på listen. Under den netop gennemførte facaderenovering i afdelingen, blev det kælderrum, der var mest angrebet af fugt, renoveret. Renovering af de resterende kælderrum i afdelingen, blev ikke iværksat ved samme lejlighed. Administrationen undersøger, hvad årsagen er til, at de resterende kælderrum ikke længere fremgår af renoveringsoversigten.

Afd. 4 og 11: Det er alene de tekniske installationer, der fremgår af renoveringsoversigten. Bestyrelsen ønsker badeværelserne renoveret sammen med denne renovering. Ligeledes ønsker bestyrelsen svar på hvordan der prissættes ved denne renovering.

Bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2015, samt at der ikke iværksættes nye renoveringssager i det kommende år, med forbehold for ovenstående spørgsmål til afdeling 1, 4 og 11.

252. **Driftsoverenskomst samt bemanning af driften i afdeling 15, Egholmvej**

Vedligeholdelsen af de grønne områder samt rengøring af fællesarealer i afd. 15, udføres i dag af en kommunalt ansat servicemedarbejder.

Kvaliteten af det udførte arbejde har været meget svingende igennem det sidste år, og har i den seneste tid været særdeles mangelfuld.

På denne baggrund har der været afholdt møde med Randers kommune vedrørende den eksisterende driftsoverenskomst, der beskriver samarbejdet og snitfladerne mellem A/B Andelsbo og Randers Kommunes drift af bygningerne beliggende på Egholmvej 2 (A/B Andelsbo) og 4 (Randers Kommune). Driftsoverenskomsten er i denne forbindelse revideret, og skærpet i forhold til konkrete opgavefordelinger.

Randers Kommune beklager den manglende kvalitet i arbejdet, der er udført i den seneste tid i afdeling 15, og tilkendegiver, at der er mulighed for at afslutte samarbejdet vedrørende vedligeholdelsen af de grønne områder og rengøringen af fællesarealerne, hvis dette ønskes.

Det er ikke muligt, at afslutte samarbejdet mellem parterne vedrørende de tekniske installationer i bygningerne og elevatoren i indgangspartiet, der er en del af driftsoverenskomsten mellem parterne. A/B Andelsbo har en andel på 35% af udgifterne til dette. Vedrørende snerydning/glatførebekæmpelse kan aftalen heller ikke opsiges. Her har de samlede boliger på Egholmvej 2 og 4 80% af udgifterne. Udgifterne er fordelt 50/50 mellem parterne.

Mulighed for intern bemanding

I de seneste år er flere affaldsskakter i A/B Andelsbo blevet lukket, og i forbindelse med helhedsplanen i Bjellerupparken bliver affaldsskakterne også lukket her. Driftscenteret bruger ugentligt ca. 7-8 arbejdstimer på skakttømning. Når skakttømningen ophører, frigives denne tid til andre opgaver i driftscenteret. Det estimerede tidsforbrug på vedligeholdelse af de grønne områder i afd. 15, ligger på samme niveau som tidsforbruget til skakttømning.

På et ejendomsfunktionærmøde d. 10. september 2015, blev situationen omkring afd. 15 drøftet. Der var enighed blandt alle ejendomsfunktionærer i driftscenteret om, at driftscenteret kan varetage vedligeholdelsen af de grønne områder i afd. 15, når skakttømningen i Bjellerupparken ophører.

Rengøringen i afdeling 15 vil blive udført af en ekstern virksomhed.

Fordelingsnøgle

Fordelingsnøglen for ejendomsfunktionæruddgifter i A/B Andelsbo, omfatter fordeling af tidsforbrug til kontortid, kontoropgaver, synsopgaver, beboerservice, vedligeholdelse af tekniske installationer, renovation, samt renholdelse af grønne områder.

Afd. 1, 2, 3, 10, 12, 13, 14, 16 og Bjellerupparken gør brug alle services i driftscenteret.

Afd. 4, 11 og 15 får ikke renholdt de grønne områder af driftscenteret, hvorfor de skal betale en mindre faktor end de øvrige afdelinger.

På grund af en u hensigtsmæssighed i fordelingsnøglen, har afd. 15 ikke samme faktor som afd. 4 og 11, men betaler samme faktor, som de øvrige afdelinger i A/B Andelsbo. Afd. 15 betaler således allerede i dag for, at driftscenteret vedligeholder de grønne områder. Der skal derfor ikke ændres i fordelingsnøglen, hvis driftscenteret

overtager den grønne vedligeholdelse, ligesom det heller ikke får økonomiske konsekvenser for de øvrige afdelinger.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter bemanningen i afdeling 15, og godkender opsigelsen af aftalen vedrørende vedligeholdelsen af de grønne områder i afdeling 15 samt rengøring med Randers Kommune.

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om sagen. Bestyrelsen mente ikke umiddelbart at løsningen vedrørende bemanningen lader sig gøre, da det allerede nu tilkendes gives fra ejendomsfunktionærerne, at de ikke har tid til opgaverne i forbindelse med helhedsplanen.

Det blev besluttet, at behandlingen af punktet udsættes til et nyt bestyrelsesmøde, hvor sagen kan behandles separat.

Punktet er suspenderet, og behandles på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

253. **Fleksibel udlejning og kommunal anvisning**

Ledige almene boliger udlejes efter venteliste. Ancienniteten på ventelisten er afgørende for hvem, der får boligen. Der er fortrin for ansøgere, der søger i egen afdeling. Dernæst kommer ansøgere, der søger i egen boligorganisation. Herefter kommer ansøgere, der søger indenfor RandersBoligs administrations område og endelig kommer "eksterne" ansøgere. Den, der har stået længst på ventelisten, opnår boligen. Boligorganisationen har vedtaget, at man beholder sin anciennitet også selvom man får en bolig, forudsat at man betaler det årlige opnoteringsgebyr. Det er lovgivningen, der kræver, at der dels betales, når man lader sig skrive op, dels betaler hvert år for at stå på ventelisten.

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

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

Kommunal anvisning

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

Fleksibel udlejning

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

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

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

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

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

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

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

Det anbefales, at der laves sideordnede kriterier til en aftale om fleksibel udlejning. Det betyder, at ved opfyldelse af et af kriterierne, kommer anciennitet på ventelisten til at afgøre hvem, der får boligen, hvis flere ansøgere opfylder et af kriterierne. Den boligsøgende skal fortsat skrive sig op. Det er først ved tilbud til en ledig bolig, der skal fremvises dokumentation for opfyldelse af et kriterium.

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

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

- Særlige sociale grupper; fx. boligsøgende med fysisk eller psykisk handicap
- Unge, der flytter hjemmefra første gang

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

Indstilling:

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

Referat/Beslutning:

BMR og JHE orienterede om sagen samt at der tidligere har været indgået to-årige udlejningsaftaler mellem Randers Kommune og RandersBolig, hvor kommunen alene hæfter for lejemålet i to år, og er efterfølgende frigjort af aftalen. Denne form for aftaler indgås ikke længere.

Hvis kommunen vælger at anvise boliger i afdelingerne, har bestyrelsen ikke mulighed for at påvirke denne proces. Hvis bestyrelsen på forhånd indgår udlejningsaftaler via den fleksible udlejning med kommunen, er der mulighed for at påvirke anvisningerne til de enkelte afdelinger.

Der pågår i øjeblikket drøftelser om udlejningssamarbejdet mellem blandt andre Randers Kommune og RandersBolig. Administrationen vender tilbage med et mere konkret oplæg, når forhandlingerne i denne strategigruppe er afsluttede.

Bestyrelsen understregede, at de ønsker at være med så tidligt i processen som muligt, for ikke at blive overset i forløbet.

Bestyrelsen drøftede sagen, og overvejer mulighederne fremadrettet.

254. **Principbeslutning om overførsel af overskud i afdelingerne**

Med det formål at optimere tilbagebetalingen til dispositionsfonden anbefales det, når der oprettes lån i dispositionsfonden til renoveringssager i afdelingerne, at der tilføjes som krav i låneaftalen, at:

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

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

Indstilling:

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

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at fremgangsmåden allerede er taget i brug i afdeling 3, hvor der på forhånd er indgået en aftale om afdrag. Bestyrelsen drøftede mulighederne, herunder også om dette tiltag vil give afdelingerne incitament til at skabe ekstraordinære besparelser. Ligeledes skal det overvåges, om afdelingerne kan holde til at afgive deres optjente overskud.

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

255. Intrum Justitia Inkasso

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

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

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

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Oversigt over arbejdet med Intrum Justitia

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at der er sket en stigning fra 2013-14 i indtægterne fra Intrum og den positive udvikling forsætter i 2015. Boligorganisationen får således bedre mulighed for at agere i forhold til afdelingerne, fordi dispositionsfonden får dækket den tidligere udgift i sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

256. Den boligsociale økonomiske rådgivning

Der er vedlagt en halvårsrapport fra den ansatte boligøkonomiske rådgiver. Rapporten er positiv læsning, idet Diana har været arbejdsom i sit virke og tallene viser færre udsættelser end tidligere.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Halvårsrapport den boligsociale økonomiske rådgivning

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at halvårsrapporten viser positive resultater i forhold til målsætningen for ansættelsen af rådgiveren.

I forlængelse af de positive resultater skal det fremhæves, at rykkerproceduren i RandersBolig blandt andet er blevet skærpet, og der er blevet ansat to lignende stillinger i Randers Kommune. Der er således sket meget på dette område, også ved siden af ansættelsen af den boligsociale økonomiske rådgiver.

AR orienterede om, at han kender til konkrete sager, der har haft positive erfaringer med rådgiveren.

Det forventes, at disse tiltag vil nedbringe udgifterne ved udsættelser i boligorganisationerne generelt i det netop afsluttede regnskabsår.

AR anbefaler, at bestyrelsen, når ansættelsen skal evalueres, forsætter kontrakten.

257. Ændring af beslutning vedr. renovering i afdeling 15, Egholmvej

Der er i 2010/2011 opstartet forarbejder vedrørende en renovering af glasoverdækningen i gang i afdeling 15. Der er afholdt afdelingsmøde, hvor renoveringen blev godkendt, og opstartet en ekstern lånehjemtagelse. Det blev i 2011 estimeret, at renoveringen ville koste 2.054.122 kr. svarende til en huslejstigning på 621 kr./bolig/måned.

Som det fremgår af ovenstående punkt 252, foreligger der en driftsoverenskomst med Randers Kommune vedr. afdeling 15. Randers Kommune er derfor blevet forespurgt om deltagelse i renoveringsprojektet. På daværende tidspunkt er der ikke fuldstændig klarhed over opgave- og ansvarsfordelingen mellem Randers Kommune og boligorganisationen, og renoveringsprojektet bliver således ikke fulgt op. Ligeledes fik Randers Kommune ny administrator af deres del af Egholmvej i perioden, hvilket igen bidrog til forsinkelse af projektet. Der ud over har fokus i denne periode været rettet på andre presserende opgaver i både kommunen, boligorganisationen og RandersBolig.

Nuværende status for glastaget

Det konstateres nu, at der forsat flere steder sker vandindtrængning gennem glastaget. Der er dog ingen fare for skader på bygninger, forårsaget af vandindtrængningen.

Den generelle stand på glastagets konstruktion vurderes til at kunne holde mange år endnu, hvorfor en generel udskiftning, som var på tale i den godkendte renovering, ikke anbefales, huslejeniveauet taget i betragtning.

Afdelingen henlægger i øjeblikket 20.000 kr. årligt til reparation af glastaget. Det vurderes, at glastaget kan vedligeholdes tilfredsstillende for dette beløb, mange år endnu.

En nærmere gennemgang af glastaget, forventes udført inden for den nærmeste fremtid, med henblik på reparation af de konstaterede utætheder.

I forbindelse med forarbejdet til renoveringen af tagoverdækningen i 2010/2011 er der udført undersøgelser af forholdene i afdelingen af en rådgiver. Der er i denne sammenhæng udbetalt 115.374 kr. i rådgiverhonorar mv.

Afdelingen har midlertidigt finansieret disse udgifter via egne midler, imens der afventedes hjemtagelse af ekstern finansiering til renoveringen. Det vurderes ikke at afdelingen har mulighed for at finansiere denne udgift endeligt i egne midler, hvorfor det indstilles til organisationsbestyrelsen, at finansiere afdelingens udgifter til forarbejdet via boligorganisationens dispositionsfond.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, samt godkender at:

- Udskiftningen af glastaget udsættes
- Dække udgiften på 115.374 kr. til forarbejdet for renoveringen i afdeling 15 via boligorganisationens dispositionsfond.

Bilag:

- Dispositionsfondsprognose

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om sagen. AR gav udtryk for skuffelse vedrørende tidligere indstillinger nu ikke længere kan anbefales. Dette er ikke tilfredsstillende, og betragtes som dårlig rådgivning fra administrationen.

JHE orienterede om, at der konkret er tale om, at der er bygget et drivhus imellem bygningerne, der pr. definition ikke er tæt.

Bestyrelsen drøftede mulighederne i sagen.

Fremadrettet bliver der taget stilling til, hvorfra midlerne til forarbejder ved renoveringer finansieres, også hvis renoveringen ikke bliver til noget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, samt godkendte at:

- Udskiftningen af glastaget udsættes
- Dække udgiften på 115.374 kr. til forarbejdet for renoveringen i afdeling 15 via boligorganisationens dispositionsfond

258. 1-års gennemgang af renovering i afdeling 1, Teglvej

Der er afholdt 1. års mangelgennemgang af Byggeskadefonden for byggesagen i afdeling 1 primo september 2015.

Ved mangelgennemgangen blev påpeget nogle svigt, som der skulle rettes op på eller undersøges.

Nedenfor fremgår hvilke svigt, der er påpeget, samt hvad der efterfølgende er foretaget, for at rette op på forholdet.

- 1.1 Manglende understøtning af altanplade
Dette var ikke en del af projektet – men er udbedret via driften
- 2.1. For små inddækningshøjder
Dette er ikke korrekt – arkitekten har dokumenteret at inddækningshøjden er i overensstemmelse med kravene (se vedlagte)
- 3.1. Afslutning af sålbænk ved vinduesfals
Afslutningen er udført korrekt – dette har arkitekten dokumenteret med henvisning til datablad (se vedlagte)
- 4.1. Utilstrækkelig tykkelse på pudslag
Entreprenøren har oplyst, at forholdet er udbedret.
- 5.1. Forkert placering af tagrende
Tagrenden er placeret korrekt – arkitekten har dokumenteret, at tagrenden er korrekt placeret samt "overdimensioneret" ca. 3 gange (kan aftage 3 gange så meget vand end der kræves) se vedlagte

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Rapport fra mangelgennemgang

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at det er byggeskadefonden, der har udført og skrevet 1-års gennemgangen af renoveringen i afdeling 1. Udbedringer af de omtalte svigt er udført af rådgiver, der også har taget ovenstående stilling til manglerne.

Administrationen afventer at modtage byggeskadefondens accept af rådgivers stillingtagen.

Opstår der en tvist mellem rådgiver og byggeskadefonden vil administrationen tage forbehold for rådgivers holdning.

AMK orienterede om skader i pudset, der er fundet for nylig. Administrationen undersøger status i sagen, og vender tilbage til afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

259. 1-års gennemgang af renovering i afdeling 4, Klostervej

Entreprenør og projektleder har udført mangelgennemgang den 16. september 2015. Ved forespørgsel hos afdelingsformanden, er der ikke fundet mangler inde i boligerne.

Der blev ved mangelgennemgangen ikke konstateret mangler.

Da trækningsretstilskuddet til afdelingens renovering er under 1 mill. kr., stilles der ikke krav om indbetaling til byggeskadefonden. Der er ikke blevet indbetalt frivilligt bidrag til byggeskadefonden i denne renoveringssag, hvorfor Byggeskadefonden ikke har udført 1-års mangelgennemgang for denne renovering, som det var tilfældet i afdeling 1.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

260. Evaluering af bestyrelsens arbejde

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

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

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

henblik på at bestyrelsen træffer beslutning omkring metoden for evaluering af bestyrelsens arbejde.

Indstilling:

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

Bilag:

- Udkast til evalueringsskema

Referat/Beslutning:

AR orienterede om at det er sundt at evaluere bestyrelsens rolle og indsats også internt. AR anbefaler, at bestyrelsen godkender at arbejde videre med evalueringsskemaet som det fremgår.

Næste år kan evalueringsskemaet tilpasses og udsendes til afdelingsbestyrelserne, for således også at få evalueret bestyrelsens arbejde fra afdelingsbestyrelsernes perspektiv.

Bestyrelsens medlemmer gav udtryk for, at de gerne vil mødes og drøfte evalueringen. Dette kunne være uden deltagelse af administrationen.

Bestyrelsen blev enige om, at afholde et møde uden administrationens deltagelse, og tage udgangspunkt i skemaet der er udsendt, således at spørgsmålene blev drøftet i fællesskab. Her kan det også drøftes hvad der skal sendes ud til afdelingsbestyrelserne.

261. **Nyt fra team drift**

Referat/Beslutning:

JR orienterede om at det forventes at driftscenterbygningen kan være lukket inden nytår. JR deltager for organisationsbestyrelsen i byggeudvalgsmøder. AR var taknemmelig for dette.

262. **Orientering fra formanden**

- Helhedsplanen i Bjellerupparken
- Etablering af driftscenter
- Styringsdialog med Randers Kommunes tilsyn med almene boliger den 3. november
- Høring samt høringssvar vedr. ibrugtagning af Tegelvej 37

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Styringsdialog med Randers Kommune

AR orienterede om at der er afholdt styringsdialog med Randers Kommune. Dialogen går primært på økonomi. Det blev besluttet, at mødet næste år afholdes i Bjellerupparken. Der var også nogle kritiske bemærkninger fra bestyrelsen vedrørende afdeling 10 og 14. Formanden og næstformanden gav på mødet udtryk for, at de ikke var tilfredse med forliget, der er indgået mellem Randers Kommune og RandersBolig vedrørende tab ved lejeledighed i afdeling 14.

Der er ikke store udfordringer i forhold til samarbejdet mellem Andelsbo og Randers Kommune. I stedet er der fokus på den politiske dialog omkring historikken og det fremtidige samarbejde mellem RandersBolig, DAB og Randers kommune.

Høringssvar vedr. ibrugtagning af Teglvej 37

Formændene i de omkringliggende afdelinger (1, 2, 16 og Bjellerupparken samt organisationsbestyrelsesformanden) har indsendt forbehold vedrørende lokalplanen for Teglvej 37. Randers Kommune har kvitteret for modtagelsen af høringssvaret, men der bliver ikke ændret i forholdene efter høringen.

Helhedsplan i Bjellerupparken

Arbejdet i afdelingen er iværksat. Tidsplanen er lidt bagud, så de der skal flytte tilbage efter genhusning, vil blive orienteret om at tilbageflytningen bliver udskudt 1- 1,5 måned. Der er tilbageflytning pr. 1. februar 2016.

Der er meget mødeaktivitet i beboerdemokratiet. Der har været overgravet nogle kabler i forbindelse med pilotering og udgravning til fundament omkring D-blokken. Der er hele tiden små overraskelser i renoveringen, det er dog småting.

Arbejdstilsynet har været på besøg på byggepladsen, hvilket har resulteret i opstramning af nogle forhold.

AMK orienterede om at hun træder ud af bestyrelsen fra det næste bestyrelsesmøde og fremadrettet. Første suppleanten orienteres om indtrædelse til næste møde. De seneste referater sendes til suppleanten, således at hun har mulighed for at forberede sig til mødet.

Bestyrelsen takkede for et godt samarbejde. Og ønskede held og lykke frem over.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

263. Orientering fra administrationen

Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at der er kommet ny kontorchef i RandersBolig. Hun hedder Susanne Kyra Jensen. Hun har desværre været forhindret i at deltage i dette møde.

Derudover er der en økonomikonsulent stoppet, og der er ansat en ny med opstart pr. 1. januar 2016.

Der er også en forvaltningskonsulent der har opsagt sin stilling. Stillingen er genbesat, med overlap med konsulenten der stopper.

Ligeledes har en inspektør opsagt sin stilling, denne stilling forventes besat i det nye år.

Der har været styringsdialogmøde mellem Randers Kommune og RandersBolig i dag. Det har været en positiv oplevelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

264. Mødekalender og Aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt dagordenen til orientering.

Bestyrelsesmøder 2015/16

Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 12. januar 2016 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	
Onsdag den 30. marts 2016 kl. 17.30	Formøde til repræsentantskabsmødet	
Onsdag den 30. marts 2016 efter endt rep.møde	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 7. juni 2016 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 20. september 2016 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 15. november 2016 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder:		Noter
Onsdag den 21. januar 2016 kl. 17.00	Budgetcafé	Til godkendelse
Tirsdag den 30. marts 2016 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Møder i forbindelse med helhedsplanen

Fastlagt dato	Møde	Noter
---------------	------	-------

Efteråret 2015	Dialogmøde med beboerne
----------------	-------------------------

Afdelingsmøder 2015

Dato	Tid	Afd.	Sted	Deltager adm.	Deltager best.
03.02.16	14.00	15	Brugerhuset på plejecentret	SAF	
03.02.16	19.00	13	Fælleshuset Jadedalen	GBH	
03.02.16	19.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	BMR	
03.02.16	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	SAF	
04.02.16	17.00	16	Fælleslokalet Teglvvej 39	LGB	
04.02.16	19.00	11	Fjordgården	GBH	
04.02.16	19.00	4	Fælleshuset Ankerhusvej	BMR	
08.02.16	17.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej	SAF	
08.02.16	17.00	3	Teglvvej 33, kld.	LGB	
09.02.16	19.00	1	Teglvvej 33, kld.	SAF	
24.02.16	19.00	Bjellerup		BMR/GBH	

Referat/Beslutning:

Det undersøges om afdelingsmøderne for afdeling 12 og 13 kan ændres, så JR kan deltage i begge møder.

Møderne fordeles mellem bestyrelsens medlemmer på januar-mødet, så suppleanten, der indtræder i bestyrelsen til bestyrelsesmødet, har mulighed for at deltage.

Det undersøges hvor afdelingsmødet i Bjellerupparkens afdelingsmøde bliver afholdt.

265. Eventuelt

Referat/Beslutning:

JR bragte bestyrelsens beslutning omkring julegaver til personalet op. Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 15. september 2015 besluttet, at fastsætte beløbsgrænsen til 700 kr. pr. ansat. Denne beslutning fastholdtes.

JHE orienterede om, at hvis en beboer har gæld til boligorganisationen kan boligorganisationen afvise vedkommendes ansøgning om en anden bolig i organisationen, men dette gælder ikke i andre boligorganisationer. Regelsættet omkring boligorganisationernes muligheder for at afvise ansøgere til boliger sættes på en kommende dagsorden.

Efterskrift:

Punkt 251 Revurdering af renoveringsoversigten

Afdeling 1: Renoveringen af de resterende kælderrum fremgår ikke længere af renoveringsoversigten, da de ikke vurderes som værende hverken presserende eller ikke presserende.

Afdeling 4 og 11: Badeværelserne i afdelingerne er ikke inddraget i renoveringen, da mange lejere har istandsat deres badeværelser via råderetten. Når det besluttet, at iværksætte renoveringen af de tekniske installationer, vil behovet for renovering af badeværelser i afdelingerne, blive inddraget i de nærmere undersøgelser i sagen.

Der prissættes ud fra nøgle tal. Der er henholdsvis 28 boliger i afdeling 4 og 27 boliger i afdeling 11. Der er således afsat 100.000 kr. til hver bolig, til denne renovering. Når nærmere undersøgelser om renoveringerne iværksættes, vil der blive udarbejdet nærmere beregninger på hver af renoveringssagerne.

Punkt 258 1-års gennemgang af renovering i afdeling 1, Teglvvej

AMK orienterede på bestyrelsesmødet om at det drypper fra tagrenderne. Det vurderes efterfølgende at der er tale om kondens.

AMK orienterede om at hun ikke havde modtaget svar på hendes henvendelse angående buler i pudset. Det er undersøgt i administrationen, og der er afsendt svar til AMK pr. mail to dage efter modtagelsen af hendes henvendelse. Bulerne i pudset undersøges nu nærmere. Undersøgelsen strækker sig over noget tid, hvor udviklingen i bulerne observeres og undersøges.