

Referat fra bestyrelsesmøde

**Tirsdag den 1. november 2016 kl. 17.00**

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



## Mødedeltagere:

|                         |                             |       |
|-------------------------|-----------------------------|-------|
| <b>Bestyrelsen</b>      | Peder Damgaard              | (PD)  |
|                         | Kristian Thorsen            | (KT)  |
|                         | Poul Erik Jensen            | (PEJ) |
|                         | Frank Jonsen                | (FJ)  |
|                         | Mesude Eskicioglu           | (ME)  |
| <b>Administrationen</b> | Berit M. Rudbeck - referent | (BMR) |
|                         | Laila Hägg                  | (LAH) |

## Dagsorden

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 345. Godkendelse af dagsorden.....                                   | 3  |
| 346. Godkendelse af referat .....                                    | 3  |
| 347. Revisionsprotokol .....                                         | 3  |
| 348. Revurdering af renoveringsoversigten .....                      | 3  |
| 349. Indkøb af hjertestarter.....                                    | 7  |
| 350. Drøftelse af indkøb af kalendere til omdeling til beboerne..... | 7  |
| 351. Drøftelse af indkøb af I-pads til bestyrelsen .....             | 8  |
| 352. Status for helhedsplanen .....                                  | 8  |
| 353. Orientering om forvaltningsrevision 2016 .....                  | 8  |
| 354. Orientering fra formanden .....                                 | 9  |
| 355. Orientering fra administrationen .....                          | 10 |
| 356. Fremtidig mødeoversigt .....                                    | 10 |
| 357. Eventuelt.....                                                  | 10 |

### 345. **Godkendelse af dagsorden**

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

**Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender dagsorden

**Referat/Beslutning:**

**PD bød velkommen til mødet. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen fra bestyrelsen, der således godkendte dagsordenen.**

### 346. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 6. september 2016, er udsendt til bestyrelsen den 26. september 2016.

I henhold til bestyrelsens beslutning skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet. Den 10. oktober 2016 havde administrationen ikke modtaget ændringer til de udsendte referater.

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

**Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet

**Referat/Beslutning:**

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

### 347. **Revisionsprotokol**

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

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 348. **Revurdering af renoveringsoversigten**

Som det har været procedure de seneste år, godkendte bestyrelsen sidste efterår en renoveringsoversigt for boligorganisationens afdelinger. Renoveringsoversigten har til formål at oplyse 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.

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

### **Iværksatte renoveringssager i boligorganisationen**

De renoveringer der fremgik af den godkendte renoveringsoversigt fra november 2015, som meget presserende renoveringsprojekter, var renovering af tekniske installationer, bad og køkken i afdelingerne 5, 6 og 8 og renovering af tag og ventilation i afdeling 4 fremgik som en særlig renovering, da afdelingen har udfordringer med finansiering af renoveringen.

Afdeling 6 stemte renoveringen ned, da den blev fremlagt på ekstraordinært afdelingsmøde. Efterfølgende blev det besluttet at afvente arbejdet med iværksættelse af en helhedsplan for afdelingerne 1-9, for renoveringerne i både afdeling 4, 5, 6 og 8.

Afdeling 10 har afsluttet den iværksatte vinduesrenovering, og boligorganisationen har således ingen afdelinger, med iværksatte renoveringer på nuværende tidspunkt.

### **Helhedsplan**

Forarbejdet med helhedsplanen for afdelingerne 1-9 kører efter planen. Der er således udarbejdet en tilstandsrapport for afdelingerne, og det administrative arbejde med forberedelse og indsendelse af en ansøgning til Landsbyggefonden er iværksat. Det forventes, at ansøgningen kan indsendes i de første måneder af 2017. Opnås der tilsagn fra Landsbyggefonden om en helhedsplan for området, vil situationen for de meget presserende renoveringer i boligorganisationen også ændres.

### **Renoveringsoversigten for november 2016**

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

### **Kriterier for udarbejdelse af renoveringsoversigten**

Renoveringsoversigten for november 2016 er fastlagt ud fra nogle på forhånd fastlagte kriterier. Disse kriterier lå også til grund for de tidligere godkendte renoveringsoversigter.

#### **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. 1. november 2016 ser ud som følger:

| <b>Meget presserende renoveringer</b> |                                                                       |                          |                                          |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| <b>Afd.</b>                           | <b>Projekt</b>                                                        | <b>Pris på projektet</b> | <b>Huslejeniveau 2016/17 i kr./m²/år</b> |
| 4                                     | Renovering af tekniske installationer, køkken og bad                  | 15.600.000               | 743                                      |
| 5                                     | Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad | 19.800.000               | 618                                      |
| 6                                     | Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad | 14.400.000               | 576                                      |
| 8                                     | Renovering af tekniske installationer, bad og eventuelt køkken (?)    | 17.400.000               | 563                                      |
| <b>Presserende renoveringer</b>       |                                                                       |                          |                                          |
| 2                                     | Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad | 8.400.000                | 801                                      |
| 9                                     | Renovering af køkken                                                  | 7.200.000                | 662                                      |
| <b>Ikke presserende renoveringer</b>  |                                                                       |                          |                                          |
| 5                                     | Renovering af tag og efterisolering af gavle                          | 12.500.000               | 618                                      |
| 6                                     | Renovering af tag og efterisolering af gavle                          | 9.600.000                | 576                                      |
| 7                                     | Renovering af tag og efterisolering af gavle                          | 9.600.000                | 643                                      |
| 8                                     | Renovering af tag og efterisolering af gavle                          | 12.000.000               | 563                                      |
| 9                                     | Renovering af tag og efterisolering af gavle                          | 9.600.000                | 662                                      |
| 10                                    | Renovering køkken og bad                                              | 5.500.000                | 743                                      |
| 11                                    | Renovering køkken og bad                                              | 12.000.000               | 883                                      |
| <b>Særlige renoveringer</b>           |                                                                       |                          |                                          |
| 4                                     | Renovering af tag og ventilation                                      | 11.205.000               | 743                                      |
| <b>Total:</b>                         |                                                                       | <b>164.805.000</b>       |                                          |

**Tærede og tilstoppede rør i afdelingerne 4, 5, 6 og 8**

Som det fremgår ovenfor, er situationen omkring afdelingernes behov for udskiftning af rør forsat meget presserende. I forbindelse med forarbejdet med helhedsplanen for afdelingerne 1-9, vil Kuben Management bidrage til at finde en løsning på afdelingernes udfordringer med tærede og tilstoppede rør.

Afdelingerne har forholdsvis store udgifter til reparation og vedligehold af rør, og situationen er også en stor belastning for afdelingernes forsikringer. Det er vurderet, at renoveringen af afdelingernes rør ikke længere kan afvente iværksættelsen af en helhedsplan, og der arbejdes derfor i øjeblikket, på at finde den optimale løsning, i både økonomisk- og renoveringsregi, for både beboerne, boligorganisationen, afdelingerne og helhedsplanen. Det er muligt, at det bliver nødvendigt for boligorganisationen at iværksætte nogle -eller dele af ovenstående meget presserende renoveringer i det kommende år, selv om det tidligere er blevet besluttet, at afvente arbejdet med en helhedsplan. Dette kan således skabe en medfølgende økonomisk konsekvens for både boligorganisationen og afdelingerne.

Renoveringen af tag og ventilation i afdeling 4 fremgår ovenfor som en særlig renovering. Dette skyldes, at afdelingen og boligorganisationen ikke har mulighed for at finansiere renoveringen, i den nuværende situation. Denne renovering afventer således også afklaring vedrørende helhedsplanen for området, men afdelingens generelle stand vil indgå i ovenstående overvejelser, om alternative tiltag for afdelingerne.

Når der er fastlagt en samlet strategi for tilgangen til de meget presserende og særlige renoveringer i afdelingerne, vil administrationen vende tilbage til bestyrelsen. Hvorvidt de meget presserende renoveringer på dette års renoveringsoversigt vil blive iværksat i år, som det er intentionen, vil derfor afhænge af den samlede vurdering af situationen.

#### **Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning, og godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2016 for Vorup Boligforening af 1945, med forbehold for den samlede plan for de meget presserende og særlige renoveringer, der er under udarbejdelse.

#### **Referat/Beslutning:**

**BMR orienterede om, at administrationen har haft en dialog med Kuben Management, som følge af udfaldet af revurderingen af renoveringsoversigten. Det understreges, at udfordringerne i afdelingerne 4, 5, 6 og 8 er meget store, set i lyset af afdelingernes økonomi og arbejdet med helhedsplanen. Det vurderes ikke, at afdelingerne kan bære udgiften til renoveringerne alene, som situationen er nu.**

**Der er således behov for, kun at udføre det nødvendige arbejde i afdelingerne, og altså alene fokusere på udskiftningen af rør. Et groft overslag på udgiften til dette er 36.000 kr. pr. bolig, svarende til lige under 8 mio. kr. for alle fire afdelinger, eller omkring 1,5 – 2,5 mio. kr. pr. afdeling.**

**Bestyrelsen har mulighed for at ændre processen for helhedsplanen, og sende en summarisk ansøgning ind til Landsbyggefonden (LBF) hurtigst muligt. Hermed får boligorganisationen en plads i køen hos LBF, og samtidig mulighed for at kontakte LBF med ønsket støtte til, at udbedre skaderne i afdelingerne inden ansøgningsprocessen er afsluttet.**

**Der vil være mulighed for at forbedre ansøgningen efter indsendelse af den summariske ansøgning. Hermed vil alle oplysningerne, der er ved at blive indsamlet på nuværende tidspunkt, blive anvendt, som det var hensigten.**

**Det forventes, at LBF vil stille krav til afdelingerne og boligorganisationen, som følge af ønsket om støtte. Erfaringsmæssigt kan henstillinger om sammenlægning af afdelinger, eller forøgelse af afdelingernes henlæggelser til større renoveringsopgaver, være krav fra LBFs side.**

**Når en renovering laves som en afværgeforanstaltning, med accept fra LBF, skal udgiften til renoveringen lægges ud af boligorganisationen eller afdelingerne. Men udgiften til renoveringen vil også kunne indregnes i den samlede helhedsplan, når denne gennemføres, og boligorganisationen eller afdelingerne kommer således ud af udlægget igen.**

**Det forventes, at en summarisk ansøgning til LBF kan indsendes ultimo november 2016.**

Bestyrelsen tilsluttede sig planen for indsendelse af en summarisk ansøgning hurtigst muligt, og bemyndigede derfor administrationen til at godkende den summariske ansøgning til LBF, da der ikke afholdes bestyrelsesmøde inden udgangen af november.

Bestyrelsen drøftede niveauet for afdelingernes henlæggelser. Det blev fremhævet, at afdelingen i de seneste år har gjort en stor indsats, i forhold til at spare op til kommende vedligeholdelsesopgaver. Afdelingerne har også godkendt at bidrage til den kommende kloakseparering i nogle af afdelingerne. Bestyrelsen erkendte dog også, at det er vigtigt, at afdelingerne også gør hvad de kan, for at spare op til kommende større renoveringsopgaver, sådan at der vil være flere midler til dette fremadrettet. Yderligere kan forøgede henlæggelser til dette bidrage til, at forbedre samarbejdet med LBF på sigt.

Bestyrelsen godkendte således renoveringsoversigten, med forventning om en ny drøftelse af situationen for de fire meget presserende renoveringsopgaver i afdeling 4, 5, 6 og 8 samt den særlige renovering vedrørende renovering af taget i afdeling 4, når dialogen med LBF er opstartet ultimo november 2016. Yderligere renoveringer iværksættes ikke i det kommende år i boligorganisationen.

#### 349. **Indkøb af hjertestarter**

Med baggrund i bestyrelsens drøftelser på det seneste bestyrelsesmøde fremlægges her forslag til indkøb af hjertestarter til boligorganisationen.

Det er muligt at indkøbe en hjertestarter, inkl. abonnement og kursus for op til 16 deltagere for op til 12.000 kr. årligt med en bindingsperiode på mellem tre og fem år.

Det er intentionen, at hjertestarteren skal placeres udendørs på driftscenteret, så den er skærmet for vejret, men tilgængelig døgnet rundt.

##### **Indstilling:**

- At bestyrelsen arbejder videre med indkøbet af en hjertestarter, og afsætter midler til indkøb af hjertestarter og abonnement i det kommende budget.

##### **Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen ønsker opstillet 3 hjertestartere i Vorup Boligforening, ved henholdsvis Driftscentret, Dalumvej og Athenevej.**

**Bestyrelsen besluttede at administrationen indhenter mindst 3 tilbud til næste bestyrelsesmøde den 17. januar 2017. Tilbuddene skal indeholde prisen for hjertestarter, udeskab, service samt kursus.**

#### 350. **Drøftelse af indkøb af kalendere til omdeling til beboerne**

På opfordring fra bestyrelsen, er nedenstående priser for indkøb af kalendere til omdeling til boligorganisationens beboere indhentet:

550-600 stk.

Håndbog med op til fire farver og op til 32 sider.

Kr. 15,70 pr. stk. svarende til 10.794-11.775 kr. inkl. moms men ekskl. fragt

Ønsker bestyrelsen at arbejde videre med dette, vil beløbet blive inddraget i budgettet for 2017/18.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen beslutter om der skal indkøbes kalendere til beboerne i boligorganisationen i budgetåret 2017/18

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen arbejder videre med hvilket indhold, der skal være i kalenderen. Der afsættes 11.775 kr. på budgettet for 2017/18 til indkøb af kalendere til samtlige beboere. Ligeledes afsættes midler til fragten af kalenderne. Indkøb af kalendere skal revurderes årligt.**

**351. Drøftelse af indkøb af I-pads til bestyrelsen**

På opfordring af formanden, indstilles det til bestyrelsen, at det drøftes om bestyrelsen ønsker, at der budgetteres med indkøb af I-pads til bestyrelsens arbejde for boligorganisationen.

Det forventes, at udgifterne til indkøb af I-pads er omkring 5.000 kr. pr. stk. Der til kommer muligheden for indkøb af trådløst netværk, der vil have en løbende månedlig udgift.

Hvis bestyrelsen ønsker, at der budgetteres med indkøb af I-pads til bestyrelsen, vil den forventede udgift blive indregnet i budgettet for 2017/18. Det vil således være muligt, at indkøbe I-pads til bestyrelsen i oktober 2017.

Bestyrelsen har tidligere godkendt retningslinjer for udlån og afskrivning af det indkøbte it-udstyr over 3 år, der i denne forbindelse bør anvendes.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen drøfter indkøb af I-pads til bestyrelsen i budgettet for 2017/18

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen ønsker ikke, at der afsættes midler til indkøb af I-pads i budgettet for 2017/18.**

**352. Status for helhedsplanen**

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**

**Se referatet for punkt 348 i nærværende referat vedrørende renoveringsoversigten.**

**353. Orientering om forvaltningsrevision 2016**

Processen for gennemførelse af forvaltningsrevision blev vedtaget på bestyrelsesmøde i RandersBolg den 11. april 2016.

Der er nu gennemført analyse af de vedtagne områder, og der er udarbejdet et notat, der fremsendes til revisionens brug. Notatet indarbejdes i den kommende ledelsesberetning for boligorganisationen for regnskaberne 2015/2016.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

**Rykker procedure for huslejebetaling.** Forretningsgangen for rykkerkørsler fungerer fuldt tilfredsstillende og bliver fulgt punktligt. Målopfyldelsen er 100%.

**Genudlejningsprocedure.** Genudlejningen foregår effektivt og 92% af genudlejningerne overholder servicemålet for bekræftelse af opsigelsen og start af genudlejningen og udsendelse af tilbud. Der sendes mange tilbud ud, og antallet tilpasses ventelisten og forventet mulighed for at få udlejet. Resultatet må siges at være tilfredsstillende.

**Fakturabetaling.** Scanning af fakturaer sker for 90% inden for servicemålet på to hverdage fra modtagelsen, og 100% er scannet inden for 3 hverdage fra modtagelsen. Og for godkendelserne er 98% godkendte indenfor 11 dage fra scanningen / 9 dage for 1. og 2. godkendelserne. Ligeledes er servicemål for selve fakturabetalingen overholdt for 98%, hvilket er meget tilfredsstillende. Kontrollen gav anledning til retelse af en tidligere konverteringsfejl, og at kreditormedarbejderne kontakter leverandørerne for om muligt at få tilpasning af betalingsbetingelserne, samt at vigtigheden af hurtig godkendelsesproces bliver genopfrisket.

**Markvandring samt drifts- og vedligeholdelsesplaner.** Resultatet af kontrollen af afholdelse af markvandring og udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner er meget tilfredsstillende og giver ikke anledning til yderligere tiltag.

**Udsendelse af budgetter.** Kontrollen for udarbejdelse og udsendelse af budgetter viser, at processen fungerer meget tilfredsstillende og giver ikke anledning til ændringer.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager resultatet af den afholdte forvaltningsrevision for 2016 til efterretning.

**Bilag:**

- Notat om forvaltningsrevision

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen tog resultatet af den afholdte forvaltningsrevision for 2016 til efterretning.**

354. **Orientering fra formanden**

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**

**Formanden orienterede om, at der er sidste tilmeldingsfrist den 1. november til arrangementet i Kooperationen den 7. november 2016.**

**Der er enighed om, at bestyrelsen køber en julekurv til beboeren, som kom til skade på legepladsen.**

355. **Orientering fra administrationen**

**A) Beboerklagenævns-sager**

I lyset af bestyrelsens drøftelse på det seneste bestyrelsesmøde, vil administrationen kort orientere om retningslinjerne for orientering til organisationsbestyrelsen, om beboerklagenævns-sager fra afdelingerne. Ligeledes vil der kort blive orienteret om det seneste års beboerklagenævns-sager.

**B) Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig**

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**

**A) BMR beklagede, at gennemgangen af det seneste års beboerklagenævns-sager, ikke var klar til dette møde, men vil indgå som en orientering på næste bestyrelsesmøde.**

**B) PD orienterede om nyt fra DABs udtrædelse af samarbejdet med RandersBolig.**

356. **Fremtidig mødeoversigt**

| <b>Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:</b> |                                    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| Tirsdag den 17. januar 2017 kl. 17.00           | Bestyrelsesmøde med revisor        |
| Tirsdag den 28. marts 2017 kl. 17.00            | Formøde til repræsentantskabsmødet |
| Tirsdag den 16. maj 2017 kl. 17.00              | Bestyrelsesmøde                    |
| Tirsdag den 12. september 2017 kl. 17.00        | Bestyrelsesmøde                    |
| Tirsdag den 7. november 2017 kl. 17.00          | Bestyrelsesmøde                    |

| <b>Oversigt over andre kommende møder:</b> |                       |                 |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Tirsdag den 7. februar 2017 kl. 17.00      | Budgetcafé            | <b>Godkendt</b> |
| Tirsdag den 28. marts 2017 kl. 19.00       | Repræsentantskabsmøde |                 |

357. **Eventuelt**

**Referat/Beslutning:**

**PEJ orienterede om en sag han har haft med Ista, omkring hans varmtvandsmåler, der ikke var registreret korrekt.**

**Bestyrelsen drøftede opsætning af paraboler.**