

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 17. januar 2017 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Peder Damgaard	(PD)
	Kristian Thorsen	(KT)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Mesude Eskicioglu	(ME)
	Frank Jonsen	(FJ)

Administrationen	Berit M. Rudbeck - Referent	(BMR)
-------------------------	-----------------------------	-------

Gæster	Karsten Jensen (Revisor)	(KJE)
	Kristian Stenholm Koch (Revisor)	(KSK)

Dagsorden

358.	Godkendelse af dagsorden	3
359.	Godkendelse af referat	3
360.	Årsregnskab 2015/2016	3
361.	Revisionsprotokol	6
362.	Budget for 2017/18	6
363.	Øget bemanning i driftscenteret	7
364.	Helhedsplan for afdelingerne 1-9	8
365.	Afvikling af Fælleskontoret	9
366.	Indkøb af hjertestarter	11
367.	Orientering om nedlæggelse af det tidligere driftscenter	13
368.	Repræsentantskabsmøde 2017	13
369.	Orientering om status for den boligsociale medarbejder	14
370.	Orientering vedrørende privat glas- og kummeforsikring	15
371.	Fuldmagtsforhold	16
372.	Nyt fra Team Drift	17
373.	Orientering fra formanden	18
374.	Orientering fra administrationen	18
375.	Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan	19
376.	Eventuelt	19

358. 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 dagsordenen

Referat/beslutning:

PD bød velkommen til mødet, også til revisor. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

359. Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 1. november 2016, er udsendt til bestyrelsen den 9. november 2016.

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 godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

360. Årsregnskab 2015/2016

Administrationen har udarbejdet hovedorganisationens og afdelingernes regnskaber for regnskabsåret 2015/16, og fremlægger hermed årsregnskabet for organisationsbestyrelsen.

Revisionen er også repræsenteret på mødet under dette punkt.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2015/16
- Regnskab for afdelingerne for 2015/16
- Ledelsesberetning for 2015/16

Bilag:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2015/16
- Regnskab for afdelingerne for 2015/16
- Ledelsesberetning for 2014/16

Referat/beslutning:

BMR orienterede om regnskabet.

Årets resultat – Boligorganisationen har et overskud på knap 51.000 kr. Overskuddet skyldes primært at renteindtægterne har været væsentligt større end budgetteret 1,9% (forventet indtægt på 1%).

Bruttoadministrationsudgifterne har været mindre end budgetteret, hvilket skyldes mindre udgifter til:

- Andre møder end bestyrelsesmøder
- Kurser
- Telefon

Kontorholdsudgifter har været højere end budgetteret pga. øgede gebyrudgifter. Dette er også ændret i budget 16/17

Momsfriheden i administrationen har medført, at der er blevet tilbagebetalt 307.430 kr. til Vorup Boligforening. Dette har medført, at tilgodehavendet i egen boligorganisation er blevet indfriet og der er afviklet 214.830 kr. på boligorganisationens indskud.

Restindskud udgør pr. 30. september 2016 680.798 kr.

Boligorganisationens egenkapital

Den disponible del af dispositionsfonden er ved årets udgang 4.700.000 kr., hvorfor der ikke skal indbetales hertil i 2016/17

Saldoen for den disponible del er steget med ca. 1.200.000 kr. siden sidste år.

Der er udbetalt i året:

- **31.000 kr. til tab ved lejeledighed**
 - 6.000 kr. skyldes tab fra det gamle ejdomsmester kontor
 - Resterende tab er forbrug i mellem perioder
- **104.000 kr. til tab ved fraflytning. (321 kr. pr. lejemålsenhed dækkes af afdelingen)**
 - Der er hentet ca. 50.000 kr. via Intrum
 - Mislighold og sager der er overdraget til incasso (afd. 1 en fraflytning (57.000 kr.) og afd. 4 fire fraflytninger)
 - Samlet tab for afdelingerne over 200.000 kr.
- **41.000 til økonomisk boligsocial rådgiver**

Afdeling 4 har færdigbetalt sit lån i dispositionsfonden, og der er ikke flere lån til afdelingerne.

Der har alene været tilgang i trækning retten på 866.000 kr. i året. Ved status-tidspunktet var 2.900.000 kr. disponible (herudover A- og G-indskud):

Der er ikke udbetalt fra trækning retten i året. Det forventes dog, at der vil ske udbetalinger i fremtiden til enten helhedsplanen eller renoveringer i afdelingerne.

Den disponible del af arbejdskapital er ved årets udgang 2.700.000 kr., hvorfor der ikke skal indbetales hertil. Der har været tilgang svarende til årets overskud.

Den bundne del af arbejdskapitalen udgør indskud i RandersBolig (680.000 kr.), indskud i Fælleskontoret (15.000 kr.) og aktier i Bolind (32.500 kr.)

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler.

Der er udført forvaltningsrevision i regnskabsåret, og overordnet set er resultatet godt. Der arbejdes videre på udarbejdelsen af forretningsgange i administrationen.

I spørgeskemaet er der svaret ja til, at der er anvendt dispositionsfondsmidler til dækning af tab ved lejeledighed og at der er afdelinger, hvor der over tid er noget der tyder på tilbagevendende budgettering med overskud. (Afd.13 - dog i fokus i det kommende budget for 17/18).

Årets resultat i afdelingerne: Alle afdelinger har overskud i året og alle afdelinger har akkumuleret overskud, der skal afdrages over tre år.

Generelt skyldes årets resultat:

- Større renteindtægt end budgetteret
- Afdelingerne har ikke indbetalt til dispositionsfonden, som det ellers var budgetteret
- Forsat stram styring af afdelingernes udgifter til vedligehold
- Fokus på afdelingernes henlæggelser, som følge af arbejdet med muligheden for en helhedsplan

Henlæggelser:

- Alle afdelinger har kunnet dække deres forbrug til planlagt vedligehold af henlæggelserne
- Alle afdelinger – på nær afdeling 3 – har øget deres henlæggelser til vedligehold
- Samlet set er henlæggelserne øget med 3,5 mio. kr.
- Forsat fokus på henlæggelserne i afdelingerne 3, 9, 10 og 11, hvor niveauet forsat må betegnes som lavt.
- Istandsættelse ved fraflytning har alle afdelinger kunnet dække af henlæggelser
- Forsat fokus på henlæggelserne i afdeling 11, der må betegnes som små
- Henlæggelser til tab ved fraflytning er fremover i fokus, så afdelingerne kun har henlagt til to gange det maksimale forbrug i året.

Stigning i husleje på gennemsnitligt 2,29 % fra 15/16 til 16/17. Det gennemsnitlige huslejeniveau herefter er på 705 kr./m²/år.

Bestyrelsen drøftede sammensætningen af dispositionsfondens bundne og disponible midler.

Herefter godkendte bestyrelsen:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2015/16
- Regnskab for afdelingerne for 2015/16
- Ledelsesberetning for 2015/16

361. Revisionsprotokol

Boligorganisationens revisionsprotokol medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Boligorganisationens valgte revisorer er inviteret til mødet, og de vil redegøre for revisionsprotokollen for regnskabsåret 2015/16.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om årsregnskabet 2014/15 til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2015/16.

Bilag:

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2015/16

Referat/beslutning:

KJ orienterede om revisionsprotokollen. Han gav udtryk for, at revisor er godt tilfreds med regnskabet, hvor der ikke har været meget at bemærke.

Alle nøgletallene er forbedret ift. sidste år.

Der er ingen væsentlige bemærkninger til regnskabet. Der er forsat fokus på udarbejdelse af forretningsgange, men planen herfor bliver fulgt af administrationen, så det forventes at målet nås som planlagt.

Uanmeldt beholdningseftersyn gav ikke anledning til bemærkninger, og revisor bemærker, at forrentning på 1,9% som boligorganisationen har opnået er meget pænt.

På konto 725 er der udlæg til helhedsplanen, der i øjeblikket udgør 677.000 kr.

Revisor bekræfter, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og boligorganisationens midler.

Det er positivt at afdelingerne har overskud, men idealet er jo at afdelingerne rammer så tæt på 0 kr. som muligt.

Revisor bekræfter, at administrationens arbejde med at nedbringe henlæggelserne til tab ved fraflytning til to gange det maksimale årlige forbrug, er en god fremgangsmåde.

Der blev orienteret om forvaltningsrevisionen og de kommende krav til effektivitet i boligorganisationerne, da der skal spares 1,5 mia i branchen. Der kommer nogle regler, der mere præcist angiver, hvordan forvaltningsrevisionen skal udføres, herunder også hvad revisor skal se på i denne anledning.

Bestyrelsen godkendte og underskrev revisionsprotokollen.

362. Budget for 2017/18

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen for 2017/18. Administrationen vil gennemgå budgettet til bestyrelsens tiltrædelse, inden repræsentantskabet skal tage endeligt stilling til budgetterne i marts 2017.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tiltræder budgetforslaget for boligorganisationen til endelig godkendelse af repræsentantskabet.

Bilag:

- Budgetforslag for boligorganisationen 2017/18

Referat/beslutning:

BMR orienterede om budgettet for boligorganisationen, samt de kommende budgetter for afdelingerne, der alle forventes at ligge under 2%, samt at der er indstillet til ansættelse af en mand mere i driftscenteret.

Administrationsbidraget til RandersBolig er uændret på 3.788 kr. pr. lejemålsenhed, og administrationsbidraget til egen boligorganisation falder med 34 kr. til 531 kr. pr. lejemålsenhed. Faldet skyldes blandt andet færre udgifter til møder og vagttelefon samt revisor.

Der budgetteres ikke med indbetalinger til hverken dispositionsfond eller arbejdskapital.

Det samlede administrationsbidrag for 2017/18 er således 4.319 kr. pr. lejemålsenhed.

Bestyrelsen drøftede og tiltrådte budgetforslaget for boligorganisationen til endelig godkendelse af repræsentantskabet.

363. Øget bemanning i driftscenteret

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 11 har henvendt sig til administrationen med et ønske om mere service fra driftscenteret. Afdelingsbestyrelsen vil gerne have 8 timer ekstra pr. uge, så afdelingen fremover får ydelser fra driftscenteret på i alt 10,5 timer pr. uge.

Yderligere har inspektørerne og driftspersonalet over en periode drøftet, om den nuværende bemanning på fire medarbejdere i driftscenteret er tilstrækkelig, til at klare opgaverne i afdelingerne. Inspektøren har derfor aftalt med boligorganisationens formand Peder Damgaard, at indregne udgifterne til en ekstra ejendomsfunktionær i budgetterne for 17/18.

Pr. 1. oktober 2017 vil der således være økonomisk råderum til at ansætte en ekstra ejendomsfunktionær i en 37 timers stilling i Vorup Boligforening af 1945.

For afdeling 11 vil opnormeringen af service i afdelingen give en ekstra udgift på konto 114 (renholdelse) på ca. 98.000 kr./år. Denne udgift kan delvist opvejes af en mindre udgift til ekstern entreprenør på ca. 25.000 kr., samt en skønnet besparelse på konto 115 på ca. 23.000 kr. Derudover er der en mulig besparelse på henlæggelser på konto 116 på ca. 40.000 kr.

Hvordan ansættelsen af en ekstra ejendomsfunktionær vil påvirke økonomien i de øvrige afdelinger, vil fremgå af budgetforslaget for 2017/18 for de enkelte afdelinger. Dog forventes det, at langt de fleste afdelinger vil få en stigning på konto 114, som følge heraf.

Afdelingsbestyrelserne vil blive orienteret om opnormeringen af ejendomsfunktionærer og de medfølgende økonomiske konsekvenser på budgetcafeen, der afholdes den 7. februar 2017.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ansættelsen af en ekstra ejendomsfunktionær i på fuld tid i Vorup Boligforening af 1945.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede sagen

Bestyrelsen efterspørger en opstramning af fordelingen af opgaverne i driftscenteret. Inspektørerne følger op på dette.

Bestyrelsen debatterede sagen, der afsluttedes med en afstemning. To bestyrelsesmedlemmer stemte imod forslaget og tre stemte for forslaget.

Bestyrelsen godkendte hermed ansættelsen af en ekstra ejendomsfunktionær på fuld tid i Vorup Boligforening af 1945.

364. Helhedsplan for afdelingerne 1-9

Som det blev besluttet på bestyrelsesmødet den 1. november 2016, er der den 9. december 2016 blevet indsendt en summarisk ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan for afdelingerne 1-9 i Vorup Boligforening af 1945. Ansøgningen er, på baggrund af bestyrelsens beslutning, blevet godkendt af administrationen inden indsendelse til Landsbyggefonden.

Arbejdet med at supplere og færdiggøre ansøgningen forsættes, idet der skal udarbejdes detaljeret budgetark, og følges op på opgaver fordelt til ingeniør og arkitekt. Det primære arbejde med ansøgningen er dog afsluttet, og Kuben Management er således blevet betalt 322.000 kr., som en del af den besluttede honorarramme.

Bestyrelsen har ligeledes besluttet en honorarramme for arkitektens bidrag til ansøgningen til Landsbyggefonden. Arkitektens opgaver er nu udført, og boligorganisationens udgift til opgaven på 60.000 kr. vil blive trukket fra dispositionsfonden.

Ekstra bevilling til arkitekten

En del af det fortløbende arbejde med ansøgningen om støtte til helhedsplanen, er at fastlægge placeringen af tilgængelighedsboliger, der er en væsentlig del af ansøgningen. Det forventes at der skal placeres ca. 100 tilgængelighedsboliger i afdelingerne, og til dette arbejde anbefales det, at bede arkitekten om at bidrage, da dette giver det optimale resultat for afdelingerne.

Da den godkendte økonomiske ramme for arkitektens indsats er opbrugt, indstilles det derfor, at bestyrelsen indvilliger i at finansiere denne ekstraopgave med midler fra dispositionsfonden.

Det forventes at arkitekten skal bruge 140 timer på opgaven, og der er således behov for en nyt bevilling på 150.000 kr.

Når tilgængelighedsboligerne er placeret i afdelingerne, forsættes arbejdet med de videre planer for renovering af tekniske installationer i afdelingerne 5, 6, 8.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om indsendelsen af ansøgningen om støtte til helhedsplan til efterretning, samt godkender bevillingen på 150.000 kr. til arkitektens deltagelse i placeringen af tilgængelighedsboliger i afdelingerne.

Bilag:

- Ansøgning om helhedsplan for afdeling 1-9

Referat/beslutning:

BMR orienterede om, at der efter LBFs tilbagemelding, ikke arbejdes med resalidløsninger til de afdelinger, der har store udfordringer med rørskader. Resalitter er heller ikke en del af ansøgningen. Der bliver i stedet tale om en rørudskiftning, der også kan anvendes, hvis en helhedsplan i afdelingerne bliver godkendt.

Der afholdes møde med arkitekt og rådgiver den 24 januar 2017 omkring placering af tilgængelighedsboliger i helhedsplanen.

Det forventes, at der kan være en plan klar ift. kommende renoveringer i afdelingerne 5, 6 og 8 til forsommer bestyrelsesmødet 2017.

PEJ påpeger en mulig fejl i ansøgningen angående udsugning i afdeling 2. Administrationen undersøger sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen om indsendelsen af ansøgningen om støtte til helhedsplan til efterretning, samt godkendte bevillingen på 150.000 kr. til arkitektens deltagelse i placeringen af tilgængelighedsboliger i afdelingerne.

Referentens efterskrift

Administrationen har undersøgt om det også bør fremgå af ansøgningen til LBF, at udsugningen i afdeling 2 trænger til udskiftning, som det allerede fremgår at afdeling 4,5, 6 og 8 gør. Lokalinspektøren slår fast, at der ikke er behov for udskiftning af udsugning i afdeling 2, og ansøgningens opremsning af afdelinger, er således korrekt.

365. Afvikling af Fælleskontoret

Repræsentantskabet for Fælleskontoret vedtog i 2013 likvideringen /lukning af Fælleskontoret. Alle har troet, at sagen var ved advokat for nedlukning af Fælleskontoret. Det blev opklaret medio december 2016, at det ikke var tilfældet. Sagen blev derefter straks overgivet til advokatfirmaet Holst, hvor advokat Henrik Steen Jensen er meget kompetent i forhold til afvikling af almene boligorganisationer, idet han har igennem årene forestået likvidation af flere forskellige almene boligorganisationer, senest likvidation af Tilst Boligadministration og Hejredalskollegiet.

Advokaten peger på to muligheder for at få gennemført lukningen af Fælleskontoret. Begge løsningsforslag kræver nye godkendelser, så det er ikke muligt at lukke Fælleskontoret uden nye godkendelser.

Den ene mulighed er likvidation af Fælleskontoret. Det er det I regnede med, at I vedtog tilbage i 2013, men lovgivningen kræver en ny godkendelse af repræsentantskabet for Fælleskontoret, da der også skal vælges en likvidator. Dernæst skal kommunen og ministeriet også godkende samt vælge likvidator. Det er fordi, at lovgivningen

kræver, at hvis man vil nedlægge en almen boligorganisation (også selvom der ikke er boliger eller aktiviteter), så skal det ske med ministerie og kommune godkendelse og valg af eksterne likvidatorer. Det vil være muligt at vælge samme likvidator, hvis ministeriet siger OK. Administrationen har indledningsvis forhørt os hos kommunen og de er i givet fald indstillet på at vælge samme likvidator, som i øvrigt velvalgt kunne være advokat Henrik Steen Jensen, hvis det bliver aktuelt. Ved denne løsning vil der være udgifter til revisor (krav om revisor påtegnet likvidationsregnskab) og til likvidator(er). Og det tager tid (ministerie behandling).

Den anden mulighed er fusion. En fusion mellem Fælleskontoret og RandersBolig, som begge er almene administrationsorganisationer. Ved fusion menes, at den tomme skal, som Fælleskontoret er i dag, flyttes over i administrationsselskabet RandersBolig, og hvor man så vælger, at RandersBolig er den fortsættende organisation og dermed "lukker" Fælleskontoret. Ved fusion skal der ikke ske likvidering, ikke bruges eksterne dyre likvidatorer eller kommune eller ministerie godkendelser. Der skal blot efterfølgende ske en indberetning til kommunen om fusionen. Fusion skal godkendes af de to respektive repræsentantskaber.

Da Fælleskontoret (endnu) ikke er lukket, eksisterer repræsentantskabet i princippet fortsat, og består af formand og næstformand i jeres fire boligorganisationer samt en tredje beboerdemokrat fra hver – efter det oplyste det bestyrelsesmedlem, der har siddet længst i hver af de fire bestyrelser. Det vil således – hvis I er enige – være muligt at indkalde Fælleskontorets repræsentantskab.

Forud for en forelæggelse for repræsentantskabet skal administrationen naturligvis sikre os, at der ikke er økonomiske eller juridiske spidsfindigheder eller andet, der kunne give udfordringer. Der vil skulle ske en regnskabsmæssig opgørelse/afslutning af Fælleskontoret, som i princippet følger med over i RandersBolig. Det forventes af svare til, at en tom kasse flyttes. Og administrationen vil sørge for at regnskabet påtegnes af revisor, så tingene er kontrollerede og i orden.

Administrationen vil pege på fusions muligheden, som den hurtigste og billigste af de to. Samtidigt beklager vi, at dette ikke for længst er bragt i orden.

Ovenstående tanker har været udsendt på mail til de respektive organisationsbestyrelsesformænd samt formand og næstformand i RandersBolig, hvilket førte til, at punktet kommer på dagsordenen.

I forhold til RandersBoligs formandskab var tilbagemeldingen, at de ikke ville have noget imod, at det kunne løses ved en fusion som den angivne med sammenlægning af det tomme Fælleskontor over i administrationsselskabet RandersBolig, dog kræver det vished for, at det ikke får indflydelse på forholdene i RandersBolig, idet der tænkes på ejerkreds, andelskapital og momsproblematikken. Efter bedste overbevisning hos administrationen giver det ikke anledning til problemer. Som nævnt vil økonomien blive opgjort og afklaret med revisor inden forelæggelse for repræsentantskaberne.

Det er aftalt, at punktet kommer på bestyrelsesmøder som angivet:

Andelsbo den 10. januar 2017, Vorup den 17. januar 2017, Gudenå den 26. januar 2017 og RandersBolig den 30. januar 2017, samt RAB den 23. februar 2017.

Når vi har en tidsplan for de økonomiske afklaringer og revisors arbejde, kan vi aftale en dato for det afsluttende repræsentantskabs møde i Fælleskontoret.

RandersBolig har ordinært repræsentantskabsmøde i juni 2017.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til hvilken metode der skal anvendes til endelig lukning af Fælleskontoret.

Referat/beslutning:

BMR beklagede at sagen ikke gennemført på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen besluttede, at arbejde for en fusion af administrationsselskaberne.

Der vil blive indkaldt til repræsentantskabsmøde, når alle boligorganisationerne har behandlet forslaget. Fra Vorup Boligforening deltager PD, KT og PEJ.

366. Indkøb af hjertestarter

På bestyrelsesmødet tirsdag den 1. november 2016 blev det besluttet, at der skulle indhentes mindst 3 tilbud på hjertestarter, udeskabe, service samt kursus.

Administrationen har efterfølgende indhentet tilbud fra 5 forskellige forhandlere på køb af hjertestarter og udeskab, serviceabonnement og kursusudgift, priserne gælder ved samlet køb af tre hjertestartere.

Der er nogen forskel på priserne alt efter firma og mærket på hjertestarter og skab. Priserne ligger generelt noget højere end den pris, der blev oplyst på mødet den 1. november.

Det vurderes, at et passende tilbud kommer fra firmaet **Sundhedspartner** og lyder på knap 48.000 kr. for køb af 3 hjertestartere af mærket iPad SP1 AED, storm- og frostsikre skabe og service.

Hertil skal lægges prisen for kursus. Det dyreste, - et 5 timers kursus i førstehjælp og genoplivning med hjertestarter for op til 16 deltagere, - koster 6.053,13 kr. ved samtidig køb af hjertestarter.

Det billigste, et 2 timers orienterende kursus, koster 2.600 kr.

Opsætning af skab vil koste 3.125,00 pr. skab.

Beredskabsforbundets Uddannelsescenter kan levere tre hjertestartere af mærket Zoll AED med plastskab af mærket Aivia200 og service til en samlet pris af 57.337 kr. Vil man i stedet have et stålskab af mærket Claus Andersen, skal der lægges godt 4.500 kr. oven i prisen.

Et 4 timers hjertestarterkursus for max. 16 deltagere koster 6.187,50 kr., og opsætning af skab 2.243,75 kr. pr. skab.

Beredskab & Sikkerhed Randers tager 62.500 kr. for tre Zoll AED+ hjertestartere samt skabe.

Hertil kommer udgift til årlig service på 496,25 kr. Får boligforeningen i forvejen efterset brandmateriel, kan det gøres for 47,50. Prisen er eksklusiv udskiftning af elektroder og batterier efter brug og hvert 5.år, som koster 1.991,25 kr.

Et 4 timers førstehjælpskursus for op til 16 deltagere vil koste 5.750 kr.

Falck Erhverv tager sammenlagt 72.690 kr. for tre hjertestartere af mærket LP1000 og tre AED vægskabe i rustfri stål. Heraf udgør udgiften til skabe 22.200 kr.

Årligt eftersyn af hjertestarterne koster 2.271 kr. årligt. Abonnementet er uopsigeligt i 3 år,

Hertil kommer 11.063 kr. årligt for kursusabonnement. Abonnementet er uopsigeligt i 2 år og dækker et valgfrit kursus på op til 4 timers varighed for max. 16 personer i abonnementsperioden.

Leases hjertestarterne derimod, bliver den årlige udgift til leje af tre hjertestartere 17.760,00 kr., hvis man tegner abonnement for 3 år.

Ved samlet abonnement på hjertestarter, kursus og eftersyn er den årlige pris knap 28.200 kr., når rabat på 1.650 kr. er fratrasket.

Firmaet **European Homecare** tager knap 52.500 for tre Telefunken hjertestartere med skabe og 1 års service. For en hjertestarter af mærket iPad SP1 er pakkeprisen 65.600 kr. for tre sæt.

Efter det første år kan man tegne serviceaftale for enten 1, 3 eller 5 år for hhv. 897 kr., 3.750 kr. og 5.250 kr. Prisen er for tre skabe og dækker udskiftning af batterier og pads. Præmien betales for hele perioden på én gang.

Et 4 timers kursus for op til 16 personer koster hos dem 9.375 kr., 1½ times orienterende foredrag med deltagelse af op til 50 personer 6.062,50 kr.

Alle priser er inklusiv moms. Se vedlagte bilag for et skematisk overblik over tilbudene.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter tilbuddene på indkøb af hjertestartere, samt beslutter hvilket tilbud, der ønskes indkøbt.

Bilag:

- Skematisk oversigt over tilbud

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede forslagene, og besluttede at indkøbe tilbuddet fra Beredskabsforbundets Uddannelsescenter, inkl. stålskabe.

Den samlede udgift til indkøb af hjertestarter inkl. stålskabe er 57.000 kr. Hertil kommer en udgift til ophængning af skabe, der er lidt billigere end oplyst i sagsfremstillingen. Den samlede udgift for ophængning af tre stålskabe er 3.750 kr. inkl. moms. Dog tages der forbehold for elektrikerudgifter, da det endnu ikke vides, hvordan forholdene for at hente el til skabene er.

Referentens efterskrift:

Boligorganisationen vil have udgifter til drift af hjertestarterne på 1.678 kr. ekskl. moms hvert 5. år. Udgiften går til udskiftning af pads og batterier samt eftersyn af hjertestarterne. Denne udgift er godkendt af formanden for boligorganisationen. Bliver hjertestarterne brugt, skal pads mv. også udskiftes. Denne udgift dækker regionen.

Ligeledes er afdelingsbestyrelsesformændene i afdeling 10 og 11, hvor to af de tre indkøbte hjertestartere skal hænge, blevet orienteret om organisationsbestyrelsens intention om at hænge en hjertestarter op i deres afdelinger. Afdelingsformændene er også blevet orienteret om, at der forventes at være en udgift på ca. 150 kr. om året til el til skabet.

367. Orientering om nedlæggelse af det tidligere driftscenter

Efter driftscenteret er fraflyttet kælderlokalerne på Nørresundbyvej 10 i februar 2015, har det ikke været muligt, at genudleje lokalerne.

Lokalerne har således, i det afsluttede regnskabsår 2015/16, status som tomgangslejemål, der trækker tab i boligorganisationen. Da det ikke længere vurderes, at være muligt, at genudleje lokalerne til en ekstern part, er lejemålet blevet nedlagt pr. 1. oktober 2016.

Afdeling 5, hvor lokalet er beliggende, arbejder med at omdanne lokalet til et gæsteværelse. Etableringen af et gæsteværelse har dog lidt længere udsigter, på grund af brandmyndighedernes retningslinjer for dette. Sagen skal således behandles på det kommende ordinære afdelingsmøde i foråret. Beslutter afdelingen på afdelingsmødet, at lokalet igen skal benyttes til udlejningsformål, er det muligt, at oprette et nyt lejemålsnummer til lokalet.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

368. Repræsentantskabsmøde 2017

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes den 28. marts 2017 hos administrationen på Marsvej.

På valg fra bestyrelsen er:

Bestyrelsesmedlem Mesude Eskicioglu

Bestyrelsesmedlem Frank Jonsen

På baggrund af bestyrelsens indstilling til repræsentantskabet blev Frank Jonsen fra organisationsbestyrelsen valgt som dirigent på sidste års repræsentantskabsmøde. Det anbefales at bestyrelsen igen i år tager stilling til, hvem de vil indstille som dirigent på det kommende repræsentantskabsmøde.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, herunder også det kommende valg til organisationsbestyrelsen samt valg af dirigent.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Frank Jonsen som dirigent igen. ME ønsker ikke at genopstille, og Frank Jonsen ønsker at genopstille til bestyrelsen.

369. Orientering om status for den boligsociale medarbejder

Boligorganisationen har godkendt at deltage i projekt "Forebyg Udsættelser". Projektets primære formål er, at forebygge udsættelser, og hermed skabe en økonomisk besparelse for boligorganisationen. Projektet har medført, at der er ansat en økonomisk boligsocialmedarbejder, til at varetage denne opgave, fordelt mellem de seks deltagende boligorganisationer:

Møllevænget og Storgaarden
Randers Boligforening af 1940
A/B Andelsbo
Vorup Boligforening af 1945
A/B Gudenå
Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Projektet bygger videre på erfaringer fra første projektperiode der løb fra 1. marts 2015 – 31. august 2016. Denne nye projektperiode løber fra 1. september 2016 – til 31. august 2018.

Den boligsociale medarbejders opgave er blandt andet at tilbyde rådgivning til lejere, der modtager en rykker, når de ikke betaler huslejen til tiden.

Resultater i Vorup Boligforening for perioden fra marts 2015 til dec. 2016.

Hvis der ikke er betalt husleje i en given måned, udsendes rykker 1 med påkrav om betaling med 14 dages betalingsfrist. Hvis der forsat ikke betales, udsendes rykker 2, der er en ophævelse af lejemålet på grund af lejerestancen. Rykker 2 udsendes omkring den 25. i hver måned.

Der er udsendt mellem 2-9 rykker 2 pr. måned. Mange modtagere er gengangere måned for måned. Der har været 23 forskellige husstande på rykkerlisten, som har modtaget rykker 2, det vil sige, at de har fået ophævet deres lejemål på grund af huslejerestance, og nogle har også senere modtaget rykker 3. Der fremgår i alt 120 registreringer på rykkerlisten på 21 måneder. I gennemsnit svarer det til ca. 5,7 husstande pr. måned.

Der lavet opsøgende arbejde med blandt andet skriftlige henvendelser til 15 af de 23 boliger på listen. Flere boliger er opsøgt flere gange. Der er 8 boliger, der er ikke opsøgt. Dette skyldes primært ferieperioder. Derudover har alle de der ikke er opsøgt kun modtaget en rykker, og de har betalt den, inden der kunne laver opsøgende arbejde. Disse lejere er ikke kommet på rykkerlisten igen.

Den boligsociale medarbejder har haft personlig kontakt til 11 boliger. Der er derudover 4 husstande, hvor det ikke er lykkedes, at etablere en kontakt, til trods for gentagne besøg på adressen og grønt brev i postkassen. Hvis der, i vores system, fremgår oplysninger om mail og telefon, er de også forsøgt kontaktet pr. telefon.

Der har været forløb med 8 beboere af de 11 der har været personlig kontakt til. De øvrige 3 beboere, som der har været personlig kontakt til, har ikke ønsket at tage imod tilbuddet.

Derudover har der været forløb med yderligere 3 beboere, som selv har rettet kontakt som en forebyggende indsats. Så der i alt har været forløb med 11 beboere.

Af de 11 beboere, der har indgået i et forløb er status:

De 9 beboere bor fortsat i deres lejemål

1 beboer er flyttet på ordinære vilkår

1 beboer er udsat

Der var et tæt samarbejde med kommunen om en indsats inden udsættelsen fandt sted, og det lykkedes i første omgang at forhindre udsættelsen. Efterfølgende stoppede indsatsen fra kommunen grundet manglende samarbejde fra beboerens side, hvorfor en udsættelse ikke var mulig at forhindre.

Det er desuden vigtigt at gøre opmærksom på, at det hos nogen beboere har en positiv effekt, alene det, at den boligsociale medarbejder kommer og banker på, også selvom de takker nej til tilbuddet.

Forløbene med beboerne indeholder typisk:

- Rådgivning omkring hvordan beboeren kan få betalt sin huslejerestance.
- Budgetlægning og vejledning om ny (og typisk mindre og billigere) bolig
- Hjælp til samarbejdet med kommunen
- Rådgivning om boligstøtte
- Hjælp til kontakt til kreditorer

I Vorup Boligforening har der været en udfordring med gengangere. Selv når husstandene har været i et forløb, er hjulpet til et overblik og en vej i forhold til betaling af restancen, har det været vanskeligt at få dem til at betale. Både med og uden kommunens hjælp. Et eksempel er en beboer, der får betalt sin restance over en periode, bl.a. med hjælp fra sin bostøtte. Få måneder efter restancen er betalt, retter beboeren henvendelse igen, da der nu er en ny restance.

Succeshistorien er en beboer, som i 11 måneder af perioden modtog rykker 2 hver måned, da beboeren var bagud med en måneds husleje. Beboeren modtog vejledning om sin økonomi, fik et overblik og fandt en vej til at betale sin restance. Beboeren har ikke siden været på rykkerlisten.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Projektbeskrivelse
- Staderapport

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

370. Orientering vedrørende privat glas- og kummeforsikring

I forlængelse af tidligere udsendte orienteringer til lejerne af administrationen i Fælleskontoret, skal det her præciseres, at det, i henhold til lovgivningen, alt andet lige, er frivilligt, om en lejer ønsker, at tegne en privat glas og kumme forsikring.

Tidligere har der, i forskellige versioner, været beskrevet i velkomstmapper eller under særlige vilkår i lejekontrakten, hvorvidt det var et krav, at lejerne tegnede en privat glas og kummeforsikring.

I følge lejeloven skal udlejer (afdelingen) vedligeholde alle "faste bygningsdele", herunder "glas samt kummer". "Glas & kummer" vil sige, spejle, bruseafskærmning i glas, termoruder, toiletter, badekar mv.

I forbindelse med en skade, skal afdelingen således, i henhold til lejeloven, vedligeholde, og altså erstatte den beskadigede bygningsdel.

Eneste undtagelse for denne regel er, hvis bygningsdelen er ødelagt med "forsæt" – altså med vilje, hvilket også vil sige, at lejeren har udøvet mislighold eller hærværk.

Med andre ord, skal afdelingen erstatte den ødelagte bygningsdel, hvis skaden er sket som et almindeligt uheld, også selv om det er lejeren, der har forrettet skaden.

Alle udgifter i forbindelse med mislighold skal betales/erstattes af lejeren, og lejeren vil således i dette tilfælde, skulle erstatte det ødelagte.

En privattegnet glas- og kummeforsikring vil under ingen omstændigheder heller ikke erstatte en bygningsdel, som er ødelagt med vilje – mislighold eller hærværk.

Det er således ikke nødvendigt for lejeren at tegne en "Glas- og kummeforsikring", da afdelingen skal erstatte det ødelagte, når skaden ikke er sket med forsæt.

Historisk set, har afdelingerne meget små udgifter til vedligehold/udskiftning af glas og kummer, der er gået i stykker. Dette skal ses i forhold til afdelingens potentielle udgift til at have en glas og kumme forsikring.

Afdelingerne har således ingen glas og kummeforsikring, og det er frivilligt, om lejerne, i privat regi, ønsker at tegne en sådan forsikring.

Det anbefales forsat, at alle lejere tegner en privat indboforsikring.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder præciseringen omkring lejernes private glas og kummeforsikring, og tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte præciseringen omkring lejernes private glas og kummeforsikring, og tog orienteringen til efterretning.

371. Fuldmagtsforhold

I overgangsperioden, indtil ny direktør er tiltrådt, er der behov for, at dels Ulla Gregor dels Dennis Christensen, udlejningschef i DAB, har bemyndigelse til at handle på vegne af Vorup Boligforening. Når den nye direktør er tiltrådt skal denne bemyndiges af bestyrelsen og diverse fuldmagter skal underskrives.

Indstilling:

- At bestyrelsen bemyndiger Ulla Gregor og Dennis Christensen til at kunne handle og underskrive som daglig leder på vegne af Vorup Boligforening indtil ny direktør er tiltrådt

Bilag vedlagt:

- Fuldmagt til Ulla Gregor, sekretariatschef i DAB

- Fuldmagt til Dennis Christensen, udlejningschef i DAB

Referat/beslutning:

Bestyrelsen bemyndigede Ulla Gregor og Dennis Christensen til at kunne handle og underskrive som daglig leder på vegne af Vorup Boligforening indtil ny direktør er tiltrådt.

372. Nyt fra Team Drift

A) Orientering om afdelingernes drift efter afholdte markvandring

Igen i år er markvandringerne overordnet set gået godt. Afdelingsbestyrelserne er forsat positive, og godt tilfredse med, at de har indflydelse på, hvad der skal udføres i deres afdeling.

Markvandringerne er varslet med minimum 14 dage, og er udført i perioden fra den 5. september til den 23. september 2016.

Efterfølgende er drifts- og vedligeholdelsesplanerne ajourført og sammen med et markvandringssnotat sendt til godkendelse af afdelingsbestyrelsen. De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2017/18 og i de efterfølgende 10 år, som vist i skemaet nedenfor. Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2016/17.

Generelt er afdelingerne, der egentlig står til at falde i henlæggelser, blevet orienteret om, at de vil bevare status quo på henlæggelserne. Dermed er der ingen afdelinger der falder i deres henlæggelser i praksis, men i stedet konsolideres afdelingernes henlæggelser.

Henlæggelser til drifts- og vedligehold for afdelingerne i Vorup Boligforening af 1945

Vorup	Henlæggelser 2016/17	Henlæggelser 2017/18	Difference	%
1	639.000	624.063	-14.937	-2,3
2	469.000	511.536	42.536	9,1
3	792.000	714.351	-77.649	-9,8
4	825.000	809.771	-15.229	-1,8
5	1.004.000	1.031.370	27.370	2,7
6	932.000	974.331	42.331	4,5
7	752.000	792.681	40.681	5,4
8	1.256.000	1.223.706	-32.294	-2,6
9	729.000	739.182	10.182	1,4
10	233.000	263.107	30.107	12,9
11	926.000	876.404	-49.596	-5,4
12	69.000	64.447	-4.553	-6,6
13	931.000	729.769	-201.231	-21,6

Der er ingen afdelinger med trappestigning.

Afdeling 2: Stigningen skyldes, at der er indsat ny aktiviteter til udskiftning af entredøre.

Afdeling 6: Stigningen skyldes regulering af eksisterende aktiviteter.

Afdeling 7: Der er indsat nye aktiviteter til udskiftning af filter i ventilationsanlæg, derudover er der tale om regulering af eksisterende aktiviteter.

Afdeling 10: Stigningen skyldes regulering af eksisterende aktiviteter.

Afdeling 13: Henlæggelsesbeløbet reduceres med 200.000 kr. i budget 2017/18, da der tidligere har været budgetteret for højt.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

373. Orientering fra formanden

Indstilling:

Det indstilles bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning:

PD orienterede om, at banksskiftet sker i marts, hvis det går efter planen.

2 ejendomsfunktionærer har rund fødselsdag i det kommende forår.

Udformningen af kalenderen for 2018 drøftedes.

Der var ansøgningsfrist på direktørstillingen i RandersBolig den 1. januar 2017. Der var 18 ansøgere. Det forventes at ansættelsesproceduren forløber som planlagt.

374. Orientering fra administrationen

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning:

BMR orienterede om effektiv drift, der blev udleveret et kort notat om dette til orientering.

Der orienteredes kort om kurser, der er afholdt i efteråret 2016. Kurserne er gået godt, og der har været god opbakning fra beboerdemokratiet.

375. Fremtidig mødeoversigt og aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt som bilag

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 28. marts 2017 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmødet
Tirsdag den 28. marts 2017 efter rep.møde	Konstituerende bestyrelsesmøde
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
Tirsdag den 17. januar 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor

Afdelingsmøder 2017

Dato		Afdeling	Lokale	Adm.	Bestyrelsesmedlem
21.02.17	14.00	12	Nr. Sundbyvej	GBH	PD/PEJ
23.02.17	19.00	10	Dalumvej	LGB	KT/FJ
02.03.17	19.00	4	Bøsbrovej 33 B	GBH	PD/PEJ/KT/FJ/ME
06.03.17	19.00	2	Bøsbrovej 33 B	SAF	PD/PEJ
07.03.17	19.00	5	Bøsbrovej 33 B	GBH	PD/PEJ
08.03.17	19.00	7	Bøsbrovej 33 B	SAF	PD/PEJ/KT/FJ/ME
09.03.17	19.00	11	Festsalen Athe- nevej	LGB	KT/FJ
09.03.17	19.00	8	Bøsbrovej 33 B	GBH	PD/PEJ
13.03.17	19.00	6	Bøsbrovej 33 B	GBH	PD/PEJ/KT
14.03.17	19.00	3	Bøsbrovej 33 B	BMR	PD/PEJ/KT/FJ/ME
15.03.17	19.00	9	Bøsbrovej 33 B	SAF	PD/PEJ
16.03.17	19.00	1	Bøsbrovej 33 B	SAF	PD

376. Eventuelt

Referat/beslutning:

Der drøftedes kort en flyttesag og en forsikringssag på afdelingsbasis.