

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 16. maj 2017 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Peder Damgaard	(PD)
	Frank Jonsen	(FJ)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Lene Axelsen (afbud)	(LA)
	Kay Skjøtt	(KS)

Administrationen	Kenneth T. Hansen - referent	(KTH)
-------------------------	------------------------------	-------

Dagsorden

397.	Godkendelse af dagsorden	3
398.	Godkendelse af referater	3
399.	Revisionsprotokol	3
400.	Styringsdialog med Randers Kommune 2017	3
401.	Status for helhedsplan for afdelingerne 1-9	4
402.	Orientering om udlejningssituationen i RandersBolig og Vorup Boligforening af 1945	5
403.	Orientering om konsekvenser af kontanthjælpsloftet indført i 2016	7
404.	Tv aftaler	8
405.	Nyt fra Team Drift	9
406.	Orientering fra formanden	10
407.	Orientering fra administrationen	10
408.	Fremtidig mødeoversigt	10
409.	Eventuelt	10

397. **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 dagsordenen

Referat/Beslutning:

Den fremsendte dagsorden blev enstemmigt godkendt.

398. **Godkendelse af referater**

Referaterne fra bestyrelsesmøderne afholdt den 28. marts 2017, er udsendt til bestyrelsen den 10. april 2017.

I henhold til bestyrelsens beslutning skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet. Den 20. april 2016 havde administrationen ikke modtaget ændringer til de udsendte referater.

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

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referaterne

Referat/Beslutning:

Referaterne blev underskrevet af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Lene Axelsen var ikke tilstede på mødet.

399. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol fremlægges til orientering. Der er ingen meddelelser i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde, men der har været afholdt uanmeldt beholdningseftersyn den 6. april 2017. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

KTH fremlagde revisionsprotokollen til gennemsyn.

400. **Styringsdialog med Randers Kommune 2017**

I lighed med sidste år, afholdes der styringsdialogmøder med Randers Kommune den 13. juni 2017. Tilsynet med almene boliger udsender nærmere dagsorden for mødet.

Administrationen og boligorganisationen er inviteret til at deltage i dialogen, og boligorganisationen kan deltage med to repræsentanter.

Administrationen har udarbejdet en "dokumentationspakke" for boligorganisationen og afdelingerne på baggrund af den godkendte procedure herfor.

Dokumentationspakken består af:

- Styringsrapport for boligorganisationen
- Oplysningsskema for afdelingerne
- Revisionsprotokollat
- Årsberetning
- Redegørelse – udarbejdes af Randers Kommune efter afholdes af styringsdialogmødet (referat af mødet)

Oplægget til styringsrapporten er vedlagt dagsordenen som bilag til bestyrelsens godkendelse.

Bestyrelsen har mulighed for at drøfte og indstille emner til dagsordenen, til den kommende styringsdialog med Randers Kommune, på bestyrelsesmødet.

Det indstilles at bestyrelsen:

- Drøfter deltagelsen og eventuelle emner til dagsordenen fra boligorganisationen til styringsdialogmødet.
- Godkender oplægget til styringsrapporten for boligorganisationen

Bilag:

- Oplæg til styringsrapport for boligorganisationen

Referat/Beslutning:

Der var enkelte spørgsmål til styringsrapporten, som blev besvaret af KTH. Bestyrelsen tog herefter rapporten til efterretning uden bemærkninger.

PD nævnte, at mange beboere i afdeling 8 og 9 har udtrykt ønske om et fodgængerfelt over Bøsbrovej ved Kiwi. Det kan nævnes på styringsdialogmødet.

Der var desuden et ønske om, at kloaksepareringen tidsmæssigt koordineres med helhedsplanen, således at tilslutningen kan ske i forbindelse med renoveringsarbejderne, så der ikke skal graves op flere gange.

401. Status for helhedsplan for afdelingerne 1-9

Byggeudvalget har afholdt møde den 25. april 2017. På mødet blev status for sagen drøftet, og det blev vedtaget, at forbedringer af p-forholdene i afdelingen skal medtages i ansøgningen til Landsbyggefonden.

Herudover blev den udarbejdede byggetekniske rapport og oplægget til tilgængelighedsboliger godkendt af byggeudvalget.

Byggeudvalget godkendte også, at budgettet for helhedsplanen på 397.827.000 kr. indsendes til Landsbyggefonden. Der er udarbejdet en nærmere defineret økonomi

for helhedsplanen (pyjamasark), der også er en del af materialet, der indsendes til Landsbyggefonden.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

KS bemærkede at tilgængelighedsboliger efter hans opfattelse bliver for små. Når der kun er 2 rums boliger, vil de udelukkende kunne tiltrækkes af enlige. Den generelle holdning i bestyrelsen var, at målgruppen for tilgængelighedsboliger primært vil være ældre beboere, og derfor vil boligarealet formentlig være tilstrækkeligt.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

402. Orientering om udlejningssituationen i RandersBolig og Vorup Boligforening af 1945

Hermed følger en kort orientering om udlejningssituationen både i RandersBolig generelt, og mere konkret for boligorganisationen. Redegørelsen har fokus på det senest forløbne år.

Bero-breve

Pr. 1. december 2016 er tiltaget omkring "bero" blevet effektueret. Effektueringen har ikke været uden startvanskeligheder, så det er først omkring midt i januar 2017, at udsendelsen af brevene fungerer som den skal.

Bero-brevet går ud på, at de aktivt søgende medlemmer af boligorganisationen efter 3 ubesvarede tilbud automatisk får status som værende i "bero". En aktiv boligsøgende bliver orienteret, hvis deres status ændres til "bero", enten via mail eller post. Herefter modtager de boligsøgende ikke yderligere tilbud, før de er blevet aktiveret igen. Medlemmet kan enten vælge selv at logge ind på hjemmesiden og aktivere sig igen, eller de kan ringe til Boligbutikken, hvor vi kan aktivere deres medlemskab igen.

Bero-brevet har den positive virkning, at de medlemmer der virkelig er boligsøgende og følger op på dette, står på ventelisten, hvorimod de der har stået på ventelisten uden nogensinde eller sjældent at svare, ikke længere er på ventelisten. Videre betyder dette, at et tilbud om en bolig ikke nødvendigvis skal ud i flere tilbudsrunder, da det kun er de virkelig interesserede medlemmer, der modtager tilbuddet i første omgang.

I september 2016 var status på medlemmer i RandersBolig ca. 4.500 aktive og 12.355 passive.

I dag (medio marts) har RandersBolig 3.602 aktive og 13.460 passive medlemmer.

Ændring i medlemsgebyret

En anden væsentlig ændring vedrørende udlejningen af boliger er priserne på medlemsgebyret, som er ændret pr. 1. januar 2017.

Tidligere var der forskel på det årlige gebyr, når en boligsøgende var passiv (opnoteret) eller aktiv. Var man aktivt søgende, var der forskellige priser, alt efter om man ønskede tilbud pr. mail eller brev.

Medlemsgebyret er nu ændret til, at alle betaler det samme beløb om året uagtet om man er passiv eller er aktivt søgende, og uagtet om man ønsker tilbud pr. mail eller brev.

Tidligere pr. år:
Passive medlemmer (opnoterede) 125 kr.
Aktive – pr. mail 125+200 kr.
Aktive – pr. brev 125+400 kr.

Nu pr. år:
Alle medlemmer 200 kr.

Ændringerne i medlemsgebyret gav i januar anledning til spørgsmål fra medlemmer, og lidt ekstra travlhed på telefonen (januar er den største opkrævningsmåned for medlemsgebyrer), men situationen omkring medlemsgebyret er igen stabiliseret her-efter.

Udlejning via eksterne portaler

Når en bolig ikke kan udlejes via boligorganisationens egen venteliste, bliver boligen annonceret på RandersBoligs hjemmeside under Her&Nu boliger. Herudover anvendes også Boligportal.dk som ekstern boligportal til udlejning af boligerne.

Yderligere samarbejder RandersBolig også med Randers Kommune og Lejerbo om at etablere en studielejlighedsportal på Facebook, hvor det forventes, at boligorganisationerne kan ramme mange i målgruppen uden den store bekostning.

Boligmesse i Randers

Hvert år i februar afholdes boligmesse i Randers, hvor RandersBolig deltager med en stand. Messen giver stadig en god stigning i antallet af medlemmer, og en god mulighed for, at nye og gamle medlemmer kan stille spørgsmål i et afslappet forum. Ligeledes er det en fin måde for RandersBolig, at profilere sig på. I 2017 gav messen 81 nye medlemskaber, og 359 deltagere i vores konkurrence.

Renoveringers påvirkning af udlejningen

Mange afdelinger i boligorganisationer der administreres af RandersBolig er under renovering, eller i gang med at planlægge en sådan. En naturlig følge af de mange renoveringer er udskiftning af lejere, og vanskeligheder ved udlejning før og under renoveringen, på grund af gener i forbindelse med renoveringen. Boligbutikken forventer derfor en tilgang til Her&Nu boligerne, altså de ledige boliger, der har været udbudt til alle aktive på ventelisten, uden at blive udlejet, og derfor nu kan lejes ud til ikke-medlemmer.

Analyse og statistik for udlejning i Vorup Boligforening af 1945

Det går rigtig fint med udlejningen af B/F Vorups boliger. De opsagte boliger skal stadig sendes ud i flere tilbudsrunder, før end de bliver genudlejet. En tilbudsrunde består typisk af 70 boligsøgende, hvoraf det ofte kun er 3-4 medlemmer, som svarer. Håbet er dog, med de nye regler, at det fremadrettet vil vise sig, at det kun er de reelt boligsøgende, som takker ja tilbuddene, og at vi derved undgår at skulle sende tilbud ud i flere runder.

Antal af opsigelser i kalenderåret 2016 (baseret på modtagelsen af opsigelsen) = 67 stk. fordelt på nedenstående afd. – gældende både for interne og eksterne flytninger. Flytteprocent = 12,47%

Afd.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12
Antal	4	8	7	8	9	7	2	6	7	8	1

Eksempel på fraflytningstyper i afd. 5 med 9 opsigelser i 2016 fordeleles sig således:

1 intern flytning i selskabet, 1 intern flytning til andet selskab i RandersBolig, 1 lejer har købt hus, 1 lejer som er afgået ved døden, 1 udsættelse, 1 lejer som er "sprunget fra lejemålet, men har nået at underskrive lejekontrakt, 2 eksterne flytninger, 1 lejer, som er flyttet i en ældrebolig.

Der er generelt ikke noget specielt bekymringsmæssigt i lejernes begrundelser for at opsiges deres boliger i de enkelte afdelinger. Ovenstående er et typisk billede på, hvilket begrundelser der gives.

I 2017 ligger antallet af opsigelser fra januar til maj på 28.

Vi har pt. en opsigelse på et rækkehus i afd. 11, som det har vist sig at være rigtig svært at genudleje – det til trods for, at det er et stykke tid siden, at der sidst har været opsigelser på denne lejl. type. Begrundelsen hos flere har bl.a. været prisen, og hvad de får for denne, samt det faktum at forbrug varme og vand kommer udover huslejen. Flere har desuden bemærket, at køkken og bad er i dårlig stand. Der er rimelig udskiftning i ungdomsboliger i afd. 11, især omkring dato for studiekontrol.

Tomgange i Vorup Boligforening af 1945

I regnskabsåret 2015/2016 har Vorup Boligforening af 1945 ikke haft tomgang i lejemål, og derved ingen tomgangsdage.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

KTH gennemgik kort orienteringen. Der var spørgsmål om, hvornår man bliver sat på bero-listen. KTH forklarede, at man får besked først.

KS spurgte om årsagerne til vanskelighederne med at udleje rækkehuset i afd. 11. KTH henviste til årsagsforklaringerne i redegørelsen. Der var debat om husenes tilstand i forhold til huslejeniveauet.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

403. Orientering om konsekvenser af kontanthjælpsloftet indført i 2016

Som bestyrelsen tidligere er blevet orienteret om, har administrationen haft fokus på konsekvenserne af kontanthjælpsreformen, der blev indført af regeringen den 1. oktober 2016.

Generelt må det siges, at være vanskeligt, at måle nogle direkte konsekvenser af implementeringen af reformen. Ligeledes vurderes det, at det hidtil har været for tidligt, at måle nogle direkte konsekvenser af reformens implementering i boligorganisationen. Dette skyldes at, det vurderes, at de lejere, der oplever, at deres indtægt blev beskåret, som et resultat af reformen, ikke forlader deres bolig, som den første konsekvens. Dette kan skyldes, at mange af de berørte lejere har fået børnepenge udbetalt i oktober, julehjælp i december og børnepenge igen i januar, der således har bidraget til at betale huslejen ind til nu. Derudover opleves det, at mange søger hjælp eller lån i deres netværk og familie, eller undlader at betale andre udgifter inden de må forlade deres bolig, som konsekvens af mindre indtægt i familierne.

Det er således besluttet, at vurderingen af de konkrete konsekvenser skulle vente ind til sommeren 2017.

Den boligsociale medarbejder fra boligorganisationerne der administreres hos RandersBolig orienterer om, at hun ikke har oplevet så store konsekvenser af reformen, som det forventedes inden reformens implementering. Samlet set har der været omkring 5-10 henvendelser fra lejere i RandersBolig, der har svært ved at betale huslejen som følge af reformens implementering, men det er ikke alle, der henvendte sig, der er fraflyttet deres bolig, som følge af dette. I stedet har den boligsociale medarbejder hjulpet lejerne med at omprioritere deres økonomi, således at det har været muligt for lederen, at blive i boligen, hvis dette har været deres ønske.

Randers Kommune

Der opleves dog andre tendenser på boligområdet, der kan indikere en udvikling siden implementeringen af reformen. Eksempelvis opleves en stigning i antallet af borgere, hvis økonomi kommer under administration i Randers Kommune, for på denne måde at sikre, at borgernes faste udgifter bliver betalt hver måned, herunder huslejen.

En anden tendens der kan fremhæves i denne sammenhæng er efterspørgslen på små billige boliger. Denne tendens opleves også som stigende både fra Randers Kommune og lejere.

Det kan dog ikke dokumenteres, at disse tendenser alene skyldes implementeringen af kontanthjælpsreformen. Det kan således også skyldes, at Randers Kommune har øget fokus på området eller have en helt tredje årsag.

Statistik fra RandersBolig

For at følge udviklingen i fraflytning mv. har boligbutikken i RandersBolig siden efteråret 2016 arbejdet med at implementere muligheden for fraflyttere, at angive "for dyr husleje" som årsag til fraflytningen. Muligheden har været tilgængelig siden nytår 2017, og den har været anvendt, af knap 20 fraflyttere i alle boligorganisationerne i RandersBolig medio marts 2017 (målt på frigørelsesdato). Det er dog ikke muligt, direkte at konkludere, at årsagen til, at fraflytteren finder lejen for dyr, er at fraflytteren har fået sin indtægt reduceret, som følge af kontanthjælpsreformen.

Det er således ikke muligt, direkte at aflæse en konsekvens af implementeringen af kontanthjælpsreformen på nuværende tidspunkt, men der opleves en mindre tendens i retning af, at nogle lejerers økonomi er blevet mere presset siden 1. oktober 2016. Dog bør det bemærkes, at udviklingen ikke er så omfattende som forventet inden reformens implementering.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Der var en kort debat om kontanthjælpsloftet. Bestyrelsen tog herefter redegørelsen til efterretning.

404. Tv aftaler

På bestyrelsens konstituerende møde den 28. marts 2017 blev afdelingernes tv-aftaler drøftet.

Til bestyrelsens orientering har samtlige afdelinger i Vorup Boligforening en kollektiv aftale med YouSee. Da bindingsperioden er udløbet på aftalerne kan den enkelte beboer framelde sig aftalen, ligesom afdelingen har mulighed for at opsige aftalen med et varsel på løbende kvartal samt 9 måneder.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Der var debat om fordele og ulemper ved YouSee og Verdo (Stofa).

Bestyrelsen udtrykte ønske om at få undersøgt, om afdelingerne selv ejer anlæg og kabling eller om det er YouSee.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

405. Nyt fra Team Drift

A) Markvandring 2017

Alle afdelinger tilbydes en markvandring, hvor formålet er at ajourføre afdelingens vedligeholdelsesplan, således at der er enighed om vedligeholdelsesbehov og eventuelle ønsker, som afdelingsbestyrelsen måtte have til kommende projekter eller vedligeholdelsesopgaver i afdelingen.

Det forventes, at der afholdes markvandring i Vorup Boligforenings afdelinger i perioden fra ultimo august til medio september 2017.

B) Hjertestartere

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning, er der blevet opsat en hjertestarter på driftscenteret samt i afdeling 10 og 11.

Som en del af indkøbet af hjertestarterne er der mulighed for, at beboerne i boligorganisationen kan deltage i en introduktion til hjertestarteren, hvor der vil være en instruktør til stede, der vil gennemgå hjertestarterens funktioner.

Kurset varer en times tid, og det foreslås, at kurset afholdes i festsalen på Bøsbrovej.

Administrationen vil udsende en invitation til alle lejere.

Det indstilles at bestyrelsen fastlægger tidspunktet for kurset

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen om markvandring til efterretning.

Omkring hjertestarterne påpegede PEJ, at i de oprindelige tilbud fremgik det, at når man køber en hjertestarter hører der et kursus med. Når der er købt 3 hjertestartere bør der alt andet lige høre 3 kurser med.

Bestyrelsen besluttede, at kurset i brug af hjertestarterne skal finde sted i festsalen på Bøsbrovej **tirsdag den 30. maj 2017 kl. 19.00.**

De 2 øvrige kurser fastlægges senere, hvis vi har krav på disse.

406. **Orientering fra formanden**

Bestyrelsesformanden nævnte, at det sidste år blev besluttet at lave en kalender til beboerne, men det har siden vist sig, at ikke mange er interesseret i en sådan kalender. Beslutningen er derfor ændret, så der ikke laves en kalender.

PD orienterede om kooperationens arrangement i Randers med Peter Olesen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og der var enighed om at der ikke laves en kalender til beboeren.

407. **Orientering fra administrationen**

KTH orienterede bestyrelsen om nyt i forvaltningen

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

408. **Fremtidig mødeoversigt**

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:	
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
Tirsdag den 22. marts 2018 kl. 17.00	Formøde repræsentantskabsmøde
Tirsdag den 22. marts 2018, efter rep. møde	Konstituerende bestyrelsesmøde
Tirsdag den 15. maj 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 11. september 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 13. november 2018 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Oversigt over andre kommende møder:	
Tirsdag den 22 marts 2018 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde

409. **Eventuelt**

Det blev drøftet, om der er behov for lokale dialogmøder før sommerferien. Der var enighed om at vente til efter sommerferien.

Der var ikke yderligere til drøftelse.

Formanden konstaterede dagsordenen udtømt.