

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 1. december 2016 kl. 17.00

Mødested: Centrumgården 99, 8870 Langå



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Knud Spangsø	(KS)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
Administrationen	Susanne Kyra Jensen	(SKJ)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)
Afbud	SKJ	

Dagsorden	Side
169. Godkendelse af dagsorden.....	3
170. Godkendelse af referat	3
171. Revisionsprotokol	3
172. Revurdering af renoveringsoversigt	4
173. Beslutning vedr. sammenlægning af afdelingerne 1-4 samt 5, 6 og 8	7
174. Beslutning om deltagelse i, og medfinansiering af, den nye Boligsociale Helhedsplan i Nordbyen 2017-2021	8
175. Forbedring af infrastrukturen i Glarbjergvejområdet – Skema B.....	10
176. Godkendelse af byggeregnskab for tagrenovering i afdeling 5.....	12
177. Orientering om forvaltningsrevision.....	12
178. Nyt fra Team Drift	13
179. Korte orienteringssager	15
180. Næste bestyrelsesmøde.....	16
181. Eventuelt	17

169. **Godkendelse af dagsorden**

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

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/Beslutning:

KS bød velkommen til mødet. Bestyrelsen bemærkede, at oversigten over de kommende afdelingsmøder ikke er en del af den udsendte dagsorden. Bestyrelsen vil dog alligevel drøfte fordelingen af afdelingsmøderne mellem bestyrelsens medlemmer under punktet Eventuelt efter medbragt materiale. Administrationen tilføjer fordelingen af afdelingsmøderne til referatet fra mødet under Eventuelt. Under disse forudsætninger blev dagsordenen godkendt af bestyrelsen.

170. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 1. september 2016, er udsendt til bestyrelsen den 12. september 2016.

I henhold til bestyrelsens beslutning af 2. september 2014 skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet.

Den 26. september 2016 havde administrationen ikke modtaget nogle bemærkning til referatet.

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

Det indstilles at bestyrelsen godkender referatet

Referat/Beslutning:

Der var ingen bemærkninger til referatet. Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

171. **Revisionsprotokol**

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

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Formanden gennemgår revisionsprotokollen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

172. **Revurdering af renoveringsoversigt**

De seneste år har bestyrelsen godkendt en renoveringsoversigt for boligorganisationens afdelinger. Renoveringsoversigten har til formål, at opliste 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

I efteråret 2015 fremgik ingen renoveringer som meget presserende i renoveringsoversigten. Dette skyldtes, at renovering af tagbelægning i afdeling 7 samt udskiftning af vinduer og betonrenovering af altaner i afdeling 18 var blevet godkendt til iværksættelse, i forbindelse med revurderingen af renoveringsoversigten i 2014. Siden dette møde, har det vist sig, at afdeling 18 vil have vanskeligt ved at finansiere så omfattende en renovering, som der var blevet godkendt, af organisationsbestyrelsen. Det blev således besluttet, at altanerne skulle prioriteres, og en ekstern gennemgang af sikkerheden ved altanerne blev gennemført. Sikkerhedsgennemgangen viste, at der ikke er en sikkerhedsrisiko ved altanernes nuværende stand. Afdelingsbestyrelsen har således besluttet, at renoveringerne i afdelingen udskydes. Gennemgangen af altanernes sikkerhed er gennemført, som en del af organisationsbestyrelsens beslutning om iværksættelse af forarbejder.

Renoveringen i afdeling 18 fremgår, som følge af afdelingens økonomiske situation, som en særlig renovering i renoveringsoversigten, og sagen bør, som følge heraf, behandles af organisationsbestyrelsen, som en særskilt sag om støttemuligheder.

I afdeling 7 blev en længere række forundersøgelser iværksat på afdelingsbestyrelsens initiativ, og det blev efterfølgende besluttet i afdelingsbestyrelsen, at afvente renoveringen af økonomiske årsager. Finansieringen af forundersøgelserne, der er iværksat af afdelingsbestyrelsen, afventer således endelig finansiering, når renoveringen iværksættes.

Siden sidste år er arbejdet med at afslutte de allerede igangsatte renoveringer i en længere række afdelinger blevet færdiggjort.

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 den tidligere godkendte renoveringsoversigt.

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:

Meget presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris på projektet	Husleje 2016/17 i kr./m²/år
7	Renovering tagbelægning	3.600.000	
17	Udskiftning af tagbeklædning i Vestergade, Tværgade og Villavej	4.800.000	
Presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Husleje 16/17
1	Renovering af bad og tekniske installationer	3.200.000	
2	Renovering af bad og tekniske installationer	9.600.000	
3	Renovering af bad og tekniske installationer	7.200.000	
4	Renovering af bad og tekniske installationer	1.600.000	
5	Renovering af bad og tekniske installationer	6.000.000	
6	Renovering af bad og tekniske installationer	7.400.000	
7	Renovering af bad og tekniske installationer	3.300.000	
8	Renovering af bad og tekniske installationer	9.600.000	
9	Isolering af udvendige facader på rækkehuse og gårdhavehuse	10.000.000	
9	Renovering af tekniske installationer og bad i etagehuse og rækkehuse	31.800.000	
9	Udskiftning af tagbelægning på rækkehuse og gårdhavehuse	10.000.000	
11	Renovering af bad og tekniske installationer	19.200.000	
13	Renovering af bad, tekniske installationer og ventilation	8.000.000	
14	Renovering af bad og tekniske installationer	20.600.000	
Ikke presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Husleje 16/17
1	Isolering af gavle og facader	3.400.000	
2	Isolering af gavle og facader	11.200.000	
3	Isolering af gavle og facader	7.200.000	

4	Isolering af gavle og facader	3.200.000	
5	Isolering af gavle og facader	7.200.000	
6	Isolering af gavle og facader	7.200.000	
8	Isolering af gavle og facader	10.500.000	
Særlige renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Husleje 16/17
18	Udskiftning af vinduer	4.250.000	
18	Betonrenovering af altaner m.v.	4.650.000	
Igangværende renoveringer 2016			
Afd.	Projekt	Pris på projektet	Husleje 2016/17

Meget presserende renoveringer

Med baggrund i sagsforløbet i afdeling 7, er sagen endnu ikke iværksat. Taget i afdelingen er blevet revurderet, og tagets nuværende stand gør, at det vil være fordelagtigt, at iværksætte renoveringen i det kommende år, selv om afdelingsbestyrelsen har bedt om udsættelse. Afdelingsformanden er blevet orienteret om dette, og tiltræder det videre arbejde med iværksættelsen af renoveringen i det kommende år.

Renoveringen af taget i Vestergade, Tværgade og Villavej i afdeling 17, er opstået som en del af den netop afsluttede renovering af vinduer i afdelingen. Ved monteringen af vinduerne i taget, viste det sig, at nogle af tagene i afdelingen er i noget dårligere stand, end tidligere vurderet. Det vurderes derfor nu, at en renovering af dele af afdelingens tag er nødvendig at iværksætte i den kommende tid. Som en del af arbejdet med at iværksætte denne renovering, bør afdelingens huslejeniveau, udlejningssituation samt evne til at finansiere et så omfattende projekt også vurderes. Det anbefales derfor, at organisationsbestyrelsen behandler iværksættelsen af sagen, ved en særskilt sagsbehandling.

Med bestyrelsens godkendelse af ovenstående renoveringsoversigt, vil udgangspunktet for det indeværende regnskabsår således være, at arbejdet med at iværksætte renovering af taget i afdeling 7 genoptages, samt at renovering af taget i afdeling 17 bliver iværksat.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2016 for A/B Gudenå samt godkender, at der arbejdes videre med iværksættelsen af renoveringerne i afdeling 7 og 17 i dette regnskabsår.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede renoveringsoversigten. Bestyrelsen vil blive forelagt den konkrete renoveringssag, med nærmere angivelse af økonomien i den enkelte afdeling, samt den forventede udgift ved gennemførelse af renoveringen og eventuelt behov for støtte fra boligorganisationen, inden sagen iværksættes yderligere i afdelingerne.

Bestyrelsen godkendte renoveringsoversigten pr. 1. november 2016 for A/B Gudenå, samt godkendte, at der arbejdes videre med iværksættelsen af renoveringerne i afdeling 7 og 17 i dette regnskabsår. Disse sager vil således blive forelagt bestyrelsen i den kommende tid.

Bestyrelsen vil arrangere en besigtigelsestur i afdelingerne beliggende i Langå.

173. **Beslutning vedr. sammenlægning af afdelingerne 1-4 samt 5, 6 og 8**

Afdelingsbestyrelserne for afdelingerne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 8 har givet udtryk for, at de gerne vil arbejde hen i mod en sammenlægning af afdelingerne.

Der er ikke noget juridisk der forhindrer arbejdet hen i mod en sammenlægning af afdelinger i en almen boligorganisation, så længe at sammenlægningen er godkendt af både afdelingerne, organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet.

Sammenlægningsprocessen

Organisationsbestyrelsen har kort drøftet sammenlægningen af afdelinger på det seneste bestyrelsesmøde, og har efterfølgende skriftligt tilkendegivet, at de støtter op om arbejdet med sammenlægning af afdelingerne. Processen med dette skulle gerne resultere i en afstemning om sammenlægning af afdelingerne på afdelingernes ordinære afdelingsmøder i marts/april 2017.

Processen frem mod afstemningen på afdelingsmøderne er at der har været indledende dialoger imellem afdelingsbestyrelsernes medlemmer, hvor det er blevet tilkendegivet, at afdelingsbestyrelserne ønsker, at arbejde hen imod en sammenlægning af afdelingerne 1-4 samt 5, 6 og 8. Herefter har der været afholdt et samlet møde med afdelingsbestyrelserne ultimo november, hvor administrationen har deltaget, med en redegørelse omkring muligheder og barrierer ved en sammenlægning af afdelingerne.

Det er hensigten, at der skal omdeles en orientering til alle beboerne i afdelingerne omkring sammenlægningsprocessen. Der vil så i månederne efter nytår, være mulighed for at indkalde alle beboere til et orienteringsmøde, sådan at beboerne kan være mest mulig afklaret inden afstemningerne på de kommende afdelingsmøder. Stemmer beboerne i afdelingerne for en sammenlægning af afdelingerne, vil dette have effekt fra 1. oktober 2018.

I forbindelse med afdelingernes afstemning om sammenlægning, skal boligorganisationens øverste myndighed, repræsentantskabet, også godkende sammenlægningen af afdelingerne.

Økonomi og renoveringsbehov

Ved at sammenlægge afdelingerne, skal afdelingernes husleje, i henhold til lovgivningen, udlignes. Afdelingernes nettokapitaludgifter, skal dog ikke regnes med i denne udligning. Afdelingerne kan beslutte, at udligningen af huslejen kan ske over en periode på op til ti år.

Afdelingernes renoveringsbehov ligner hinanden. Alle afdelingerne skal således have renoveret tekniske installationer og bad samt isoleret gavle og facader fremadrettet. Hvis det besluttet, at disse renoveringer udføres indenfor en periode på 10 år, og huslejen udlignes det første år, forventes huslejen at skulle udlignes som følger:

Afdeling	1	2	3	4	5	6	8
Husleje 2016/17	771	667	779	650	609	689	661
Nettokapitaludgifter	5	11	13	41	21	26	64
Netto driftsudgifter	765	655	765	609	588	663	597
Udligningsleje	-65	44	-65	91	26	-49	17
Husleje år +1	705	711	713	741	635	640	678
Renovering (bad&tekn.)	137	137	137	137	100	100	100
Renovering (isolering)	158	158	158	158	142	142	142
Husleje år +10	1000	1006	1008	1036	877	882	920

I ovenstående beregninger af huslejen, er der ikke medregnet de årlige tilpasninger af budgetterne, som følge af afdelingernes daglige drift.

På mødet med afdelingsbestyrelserne ultimo november, vil det blive fastlagt, om afdelingerne ønsker at udligne huslejen det første år, eller over ti år.

Myndighedernes rolle ved en sammenlægning

Tilsynet med almene boliger i Randers Kommune er blevet orienteret om arbejdet med at sammenlægge afdelingerne, og tilsynet har tilkendegivet, at de ser positivt på arbejdet med at skabe nogle økonomisk og beboerdemokratisk mere robuste afdelinger i boligorganisationen.

Når repræsentantskabet har godkendt sammenlægningen, skal tilsynet med almene boliger, i henhold til lovgivningen, orienteres herom.

Realkreditinstitutter, Landsbyggefonden, tinglysningen og statens administration skal ligeledes orienteres om sammenlægningen, når afdelingen og repræsentantskabet har godkendt dette.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender sammenlægning af afdelingerne 1, 2, 3, 4 til en afdeling samt afdelingerne 5, 6 og 8 til en afdeling i A/B Gudenå, med forventet effektivering af sammenlægningen til 1. oktober 2018.

Referat/Beslutning:

KS gav udtryk for, at mødet med afdelingsbestyrelsen gik rigtig godt. Alle afdelingsbestyrelserne var repræsenteret, og der var en god dialog om muligheder og barrierer for en sammenlægning af afdelingerne på mødet.

Bestyrelsen drøftede sammenlægningen af afdelingerne, samt mulighederne for at styrke beboerdemokratiet i afdelingerne fremadrettet. LK og LS vil arbejde videre med dette, og eventuelt drøfte mulighederne i BL-regi.

De kommende møder med beboerne blev drøftet. Bestyrelsen bakker op om processen for sammenlægningen, og alle bestyrelsens medlemmer vil gerne deltage i møderne med beboerne. BMR foreslog den 31. januar 2017 og 1. februar 2017 som datoer for afholdelse af møderne. Bestyrelsen tog dette til efterretning, og vil vende tilbage, hvis møderne ønskes flyttet til en anden dato.

Herefter godkendte bestyrelsen sammenlægning af afdelingerne 1, 2, 3, 4 til en afdeling samt afdelingerne 5, 6 og 8 til en afdeling i A/B Gudenå, med forventet effektivering af sammenlægningen til 1. oktober 2018.

174. Beslutning om deltagelse i, og medfinansiering af, den nye Boligsociale Helhedsplan i Nordbyen 2017-2021

Der har været afholdt skriftlig votering i bestyrelsen om helhedsplanen 2017-2021 i Randers Nordby.

Helhedsplanen bygger på det gældende boligforlig og Landsbyggefondens udmøntning af dette. Det betyder en væsentlig ændring i den primære målgruppe for helhedsplanens indsatser. Helhedsplanen for 2017-2021 har stort fokus på børn og unge og tidlig forebyggende indsats. Tiltagene i helhedsplanen styres til daglig fra Bysekretariatet. En væsentlig del af Bysekretariatets funktion, bliver også at få så mange af de kommunale tilbud ud til beboerne i tilpassede indsatser og fremskudte indsatser. Med det udkast der foreligger på nuværende tidspunkt for den nye helhedsplan, me-

ner Bysekretariatet, at der samlet vil komme en øget service/ydelser for beboerne indenfor de prioriterede målgrupper. Disse ydelser består blandt andet af væsentlig forøgelse af fremskudte tilbud til beboerne, primært familiekurser til børn og forældre, erhvervsmentor-forløb, hvor de unge kan blive uddannet brandkadetter, og få lomme-
pengejobs.

Det administrative arbejde omkring forberedelsen og godkendelsen af den nye bolig-
sociale helhedsplan for Randers Nordby, nærmer sig sin afslutning. Der arbejdes på,
at den nye helhedsplan skal træde i kraft i sommeren 2017.

Senest er afslutningen af budgettet for helhedsplanen blevet forhandlet mellem
Landsbyggefonden, boligorganisationerne og Randers Kommune.
Budgettet for helhedsplanen blev forhandlet på plads mellem parterne, men det un-
derstreges, at det endelige tilsagn fra alle parter i helhedsplanen først foreligger i for-
året 2017. Indtil det endelige tilsagn er givet fra både styregruppen, Landsbyggefon-
den og Randers Kommune, kan der ske mindre tilpasninger af økonomien for hel-
hedsplanen, og der kan således ikke tales om en endelig økonomi for helhedsplanen
på nuværende tidspunkt.

Budgetforslaget er vedlagt til orientering.

På nuværende tidspunkt ser budgettet for helhedsplanen for Nordbyen ud som følger:

Samlede udgifter til helhedsplanen:	29.749.000 kr.
Boligorganisationernes andel (kontant)	800.000 kr.
(herudover er budgetteret 260.000 kr. til aktivitetsforeningen. Dette er en udgift, der alene tilfalder Møllevænget Storgården)	

Boligorganisationerne i Nordbyen skal samlet medfinansiere 800.000 kr. til den kom-
mende helhedsplan, fordelt over fire år. Dette er en fordobling af medfinansieringen,
set i forhold til den nuværende helhedsplan.

Sekretariatsleder, i Bysekretariatet i Randers Nordby, Louise Hou Krag begrundet
stigningen i medfinansieringen med, at boligorganisationerne i den nuværende hel-
hedsplan yder et relativt lavt bidrag. Bidragsniveauet er væsentligt under standarden
for mange boligorganisationer andre steder i landet. Det har været muligt at holde et
lavt medfinansieringsbeløb, da Bysekretariatet i den nuværende helhedsplan 2013-
2017 havde fået tildelt godt 600.000 kr. fra det tidligere boligministerium, som LBF
valgte at godtage som lokalmedfinansiering. Dette er desværre ikke en mulighed i
den kommende helhedsplan for 2017-2021.

Boligorganisationernes medfinansiering af helhedsplanen er fordelt efter antal leje-
mål. A/B Gudenå's andel udgør 6% af det samlede antal lejemål i Nordbyen. De øv-
rige udgifter er fordelt mellem Randers Boligforeningen af 1940, Møllevænget & Stor-
gaarden samt Lejerbo. A/B Gudenå bidrager således med 6.013 kr. om året i den nu-
værende helhedsplan, og skal bidrage med op til 12.026 kr. om året i den kommende
helhedsplan.

Som beskrevet indledningsvist er A/B Gudenå, i forbindelse med budgetforhandlin-
gerne, skriftligt blevet bedt om at tage stilling til boligorganisationens medfinansiering
af den nye helhedsplan primo november 2016. Alle bestyrelsens medlemmer tiltrådte
deltagelsen i medfinansieringen af den nye helhedsplan.

Godkender alle boligorganisationerne deres del af medfinansieringen, vil den fremadrettede procedure for godkendelsen af helhedsplanen for 2017-2021, involvere styregruppen bag helhedsplanens godkendelse af helhedsplanen primo december 2016. Herefter skal direktionen i Randers Kommune og efterfølgende direktionen i Landsbyggefonden godkende helhedsplanen.

Når disse godkendelser er på plads, skal helhedsplanen politisk behandles i udvalgene i Randers Kommune, og afslutningsvis skal byrådet i Randers Kommune tage stilling til sagen.

Det endelige tilsagn til den nye helhedsplan for Nordbyen foreligger således ikke før til foråret 2017.

Indstilling:

- At bestyrelsen bekræfter deres godkendelse af medfinansieringen af den nye Boligsociale Helhedsplan 2017 – 2021 med op til 12.026 kr. pr. år.

Bilag vedlagt:

- Udkast til helhedsplanen for 2017-2021
- Budgetark 2017-2021

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om, at sekretariatslederen i Bysekretariatet gerne vil komme og orientere bestyrelsen nærmere om den kommende helhedsplan i Nordbyen, hvis det ønskes af bestyrelsen.

KS konstaterede at beslutningen er truffet i den tidligere mailkorrespondance med bestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede herefter deres godkendelse af medfinansieringen af den nye Boligsociale Helhedsplan 2017 – 2021 med op til 12.026 kr. pr. år.

175. Forbedring af infrastrukturen i Glarbjergvejområdet – Skema B

Infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet gennemføres i et samarbejde imellem 11 afdelinger beliggende i boligorganisationerne Møllevænget og Storgaarden, Randers Boligforening af 1940 og A/B Gudenå.

Projektet er budgetteret til at koste 29.150.000 kr., og er finansieret via midler fra Infrastrukturfonden under Ministeriet for Udlændinge- Integration og Bolig i samarbejde med Landsbyggefonden. Etableringen af forbedringerne medfører således ikke en huslejestigning for beboerne i området.

Bestyrelsen godkendte på det seneste bestyrelsesmøde primo september 2016 budgettet og planen for infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet. Budgettet benævnes også skema A.

Skema A er ultimo september 2016 behandlet og godkendt af Randers Kommunes økonomiudvalg og byråd.

Med byrådets godkendelse har det været muligt, at forsætte processen, og rådgiveren på projektet har derfor iværksat projektering og udbuddet af projektet.

Licitation

Med baggrund i et ønske fra rådgiveren, er der sket en mindre forlængelse af tidsplanen for projektet. Det forventes således, at der kan afholdes licitation på projektet den 2. februar 2017.

Med baggrund i licitationsresultatet vil Skema B blive udarbejdet. Skema B beskriver således de konkrete arbejder, der skal laves i projektet, samt den udgift der er forbundet hermed.

Viser det sig ved licitationen, at prisen på projektet overstiger midlerne der er til rådighed fra ministeriet og LBF, vil boligorganisationernes valgte styregruppe, der står bag projektet, finde de nødvendige besparelser. Den økonomiske ramme for projektet, vil således ikke blive udvidet efter licitationen, hverken ved eksterne parter eller ved at ansøge bestyrelserne om intern finansiering.

Skema B skal, ligesom skema A, godkendes af organisationsbestyrelserne samt Randers Kommunes økonomiudvalg og byråd. Der arbejdes med en byggestart den 15. maj 2017 (skudt 14 dage frem fra den 1. maj). For at få alle de administrative godkendelser i hus, er det nødvendigt, at fremsende materialet, inklusiv organisationsbestyrelsernes godkendelser, til tilsynet med almene boliger senest den 22. februar 2017.

Bemyndigelse til godkendelse af Skema B

Tidsrummet mellem licitationen og deadline for indsendelse af materialet til tilsynet er forholdsvis kort. I denne periode skal rådgiver tilpasse projektet efter licitationen, hvis dette er nødvendigt, og styregruppen skal mødes og godkende det endelige projekt. Der er også vinterferie for de fleste i denne periode.

Det anbefales derfor bestyrelsen, hvis Skema B er magen til Skema A, at bemyndige administrationen til at godkende Skema B og indsende materialet inden deadline, på vegne af bestyrelsen. Dette anbefales som følge af, at den økonomiske ramme for projektet ikke vil blive overskredet i Skema B, med baggrund i finansieringsformen. Ligeledes er der ikke planlagt møde i bestyrelserne imellem licitationen og deadline for indsendelse af Skema B til tilsynet. Med en bemyndigelse til at indsende Skema B, bliver det ikke nødvendigt, at indkalde de tre bestyrelser til ekstraordinære møder.

Det understreges, at bemyndigelsen kun er gældende, hvis Skema B er magen til Skema A, som bestyrelsen allerede har godkendt. Overskrider licitationsresultatet, mod forventning, markant budgettet for projektet, eller sker der andre markante ændringer i projektet, vil bestyrelserne naturligvis blive inddraget i sagen igen, inden indsendelse af Skema B til Randers Kommune.

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at godkende Skema B for infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet.

Bilag:

- Ny tidsplan for infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til at godkende Skema B for infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet.

176. Godkendelse af byggeregnskab for tagrenovering i afdeling 5

Udskiftning af tegltag inklusiv ovenlysvinduer, tagnedløb og taghætter

På ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 5 A/B Gudenå den 20. november 2014, blev renoveringen godkendt med en samlet udgift på 2.267.573 kr. Dette medfører en stigning i boligafgift på 3,06% af huslejen. Stigningen blev varslet den 27. juli 2016 og træder i kraft pr. 1. november 2016.

Organisationsbestyrelsen har godkendt tilskud til renoveringen fra boligorganisationens trækningsret på max. 1.315.373 kr. samt lån fra Realkredit Danmark på 994.000 kr. (30 årigt kontantlån). Tilsagn fra Landsbyggefonden er modtaget den 15. januar 2015. Midlerne er endnu ikke modtaget fra Landsbyggefonden.

Randers Kommune har godkendt renoveringen den 16. marts 2015. (Sags nr. 03.02.00-G01-10-15).

Renoveringen er nu afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab med revisors påtegning den 14. november 2016.

Byggeregnskabet for afdeling 5 viser, at der har været udgifter ved renoveringen for i alt 2.419.394,67 kr., svarende til et underskud ift. det budgetterede på 151.821,67 kr.

Driftsafdelingen bevilligede et tilskud fra konto 116 (planlagt og periodisk vedligeholdelse) på 106.386,67 kr. til maling af altanbrystninger. Ligeledes har der været en indtægt fra et Energi Sparebevis.

Renoveringen finansieres således:

Lån Realkredit Danmark	994.000,00 kr.
Tilskud fra egen trækningsret	1.315.373,00 kr.
Energi Sparebevis	3.635,00 kr.
Finansieres af egne midler	106.386,67 kr.
Total	2.419.394,67 kr.

Byggeregnskabet balancerer således.

Det indstilles at bestyrelsen godkender byggeregnskabet

Bilag:

- Byggeregnskab for udskiftning af tegltag inklusiv ovenlysvinduer, tagnedløb og taghætter i afdeling 5

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for udskiftning af tegltag inklusiv ovenlysvinduer, tagnedløb og taghætter i afdeling 5

177. Orientering om forvaltningsrevision

Processen for gennemførelse af forvaltningsrevision blev vedtaget på bestyrelsesmøde i RandersBolit 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.

Det indstilles, at bestyrelsen tager resultatet af den afholdte forvaltningsrevision for 2016 til efterretning

Bilag:

- Notat om forvaltningsrevision

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om, at forvaltningsrevisionen vil komme med i den kommende ledelsesberetning.

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

178. **Nyt fra Team Drift**

A) Orientering om afdelingernes drift efter afholdte markvandring

Ligesom sidste år er markvandringerne overordnet set gået godt. Afdelingsbestyrelserne er fortsat positivt indstillede på den indflydelse de har på opgaverne, der udføres i deres afdeling. Ligeledes er der fortsat forståelse for, at de beløb, der afsættes til de enkelte aktiviteter i drifts- og vedligeholdelses-planerne, overordnet set kun må anvendes til disse aktiviteter, og at det er vigtigt, at overholde budgettet på konto 116.

Markvandringerne er varslet med minimum 14 dage, og er udført i september og oktober 2016.

Efterfølgende er drifts- og vedligeholdelsesplanerne ajourført, og sammen med et markvandningsnotat sendt til godkendelse af afdelingsbestyrelsen. De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2017/18 og 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.

Gudenå	Henlæg 16/17	Henlæg 17/18	Diffence	%
1	331.000	329.550	-1.450	-0,4
2	748.000	738.420	-9.580	-1,3
3	739.000	691.252	-47.748	-6,5
4	171.000	252.090	81.090	47,4
5	571.000	593.153	22.153	3,9
6	598.000	599.175	1.175	0,2
7	382.000	404.309	22.309	5,8
8	769.000	784.700	15.700	2,0
9	2.915.000	2.888.123	-26.877	-0,9
11	1.401.000	1.446.649	45.649	3,3
12	255.000	269.366	14.366	5,6
13	653.000	674.032	21.032	3,2
14	1.447.000	1.396.058	-50.942	-3,5
15	793.000	832.894	39.894	5,0
16	276.000	330.184	54.184	19,6
17	712.000	713.071	1.071	0,2
18	706.000	721.332	15.332	2,2
19	259.000	278.048	19.048	7,4
20	144.000	151.577	7.577	5,3
21	736.000	762.285	26.285	3,6
22	434.000	473.833	39.833	9,2

Bemærkninger til afdelingernes resultater af markvandringerne

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.

Afdeling 4

Der er ikke planlagt nye henlæggelser i afdelingen. Der er planlagt en 5-årig trappestigning. Afdelingen kan ikke henlægge mere end 25.000 kr. årligt, og det forventes, at afdelingens henlæggelser stiger med 25.000 kr. om året de næste fire år. Hvorefter de opnår det forventede nødvendige henlæggelsesniveau.

Afdeling 16

Der er ikke planlagt nye henlæggelser i afdelingen. Afdelingen har en 2-årig trappestigning. Afdelingen kan ikke henlægge mere end 30.000 kr. årligt, og det forventes, at afdelingens henlæggelser stiger med 30.000 kr. om året de næste år, herefter opnår afdelingen det nødvendige henlæggelsesniveau.

Afdeling 19

Stigningen skyldes at afdelingen har trappestigning.

Afdeling 22

Afdelingen vil med stigningen i 17/18 være på niveau med afdelingens behov for henlæggelser. Afdelingens henlæggelser er steget væsentligt i de seneste år.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Afdeling 4 har forsat behov for trappestigninger, men der arbejdes med, at det sidste trin er i 17/18, således, at trappestigningen er afsluttet, inden der arbejdes med effektivering af sammenlægning af afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

179. Korte orienteringssager

A) Fra formanden

- Jubilæum i 2017

B) Fra byggeudvalget

C) Fra øvrige bestyrelsesmedlemmer

D) Fra administrationen

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

- a) Formanden orienterede om, at Byrådet i Randers har godkendt, at samarbejdsaftalen mellem DAB og RandersBolig ophører pr. 1. januar 2017.**

Der søges nu efter ny direktør til RandersBolig, med assistance fra BL. Det forventes, at den nye direktør kan starte i RandersBolig 1. marts 2017. Indtil da, vil DAB fungere som daglig ledelse i RandersBolig. Bestyrelsen drøftede situationen og håber, at personalet i administrationen kommer godt igennem processen.

Bestyrelsen mødes og planlægger nærmere, hvad der skal ske omkring jubilæet. Herefter melder de tilbage til administrationen omkring den ønskede økonomi for jubilæet, således at denne kan føres til beslutning.

- b) Der er afsluttende byggemøde mandag den 5. december for renoveringerne i afdelingerne 4 og 8 på Tronborg.**

Byggeudvalget orienterede om situationen med en erhvervslejer i afdeling 4, der har betydet, at afslutningen af byggesagen har afvejet fra normal procedure.

Der blev yderligere kort orienteret om en lejer i afdeling 17, der ikke mener, at hendes renovering er blevet færdig. Der bliver fulgt op på sagen hos håndværkerne.

- c) LJ spurgte til, om der kan mærkes nogle konsekvenser af kontanthjælpsreform i A/B Gudenå. Det blev aftalt, at administrationen vil undersøge sagen og redegøre for dette, på et kommende bestyrelsesmøde.
LJ sidder nu i kredsbestyrelsen hos BL. Der arbejdes forsat frem til almene bolig dage næste år i BLs kredsbestyrelse.
LK orienterede om, at kredsens drøfter metoden for afholdelsen af kredsmøderne. Det har nu udviklet sig til en mere konstruktiv struktur på møderne, hvilket han finder meget positivt. Derudover har der været en evaluering af BLs kredsmøde i Grenå, det var overordnet set positivt.
- d) BMR orienterede om, at der dags dato er startet en ny sekretær i forvaltningen. Hun hedder Trine og hun skal blandt andet hjælpe IT og B14 samt overtage nogle af studentermedhjælpernes funktioner, da disse stopper i januar.

Administrationen har fået nye servere og opdateret telefonsystem

Der arbejdes med effektiv drift i boligorganisationerne, som træder i kraft fra 1. januar 2017, med baggrund i ny lovgivning. Der er iværksat tiltag i driften til afprøvning af mulighederne. Derudover har Andelsbo netop tiltrådt at iværksætte elektronisk syn af boliger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

180. Næste bestyrelsesmøde

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 26. januar 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	
Torsdag den 9. marts 2017 Formøde til rep.møde kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 9. marts 2017 Konstituerende møde	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 27. april 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 31. august 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 7. december 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	I Langa

Oversigt over andre kommende møder:		
Mandag den 27. februar 2017 kl. 17.00	Budgetcafé	Godkendt
Torsdag den 9. marts 2017 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

181. Eventuelt

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede deltagelse på afdelingsmøderne i 2017.

Dato				Afd.	Lokale		Adm.	Bestyrelsen
23.03.17	19.00	8	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A				GBH	LS/LK
23.03.17	19.00	18	Centrumgården				LGB/MAA	LH/KS/IB
27.03.17	19.00	17	Centrumgården	1			SAF	KS/IB/LJ
27.03.17	19.00	20	Centrumgården	1			SAF	
29.03.17	17.30	6	Mødelokalet R. Hougårds Vej 27 A				GBH	LS/LK/KS
30.03.17	17.30	1	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	2			LGB/MAA	LS/KS
30.03.17	19.00	3	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	2			LGB/MAA	KS/IB
30.03.17	19.00	21	Centrumgården				GBH	LJ
30.03.17	19.00	11	Festsalen Lodsejervej 9				SAF	LS/LK
03.04.17	13.00	16	Fælleslokalet Grenåvej 12				SAF	LS/LJ
03.04.17	17.00	2	Festsalen R. Hougårds Vej 5	3			GBH	KS
03.04.17	19.00	7	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	3			GBH	IB/LJ/KS
03.04.17	19.00	13	Festsalen Fabersvej 40				LGB/MAA	LK/LS
04.04.17	19.00	15	Fælleshuset Møllevej				BMR	LS/IB/LK
04.04.17	17.30	4	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	4			SAF	LJ/KS
04.04.17	19.00	5	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	4			SAF	LJ/KS
06.04.17	19.00	12	Fælleshuset på Møllevej 85				LGB/MAA	LS/LK
06.04.17	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej				BMR	KS
06.04.17	19.00	9	Kristrup Selskabslokaler, Byvænget				GBH	IB/LJ
10.04.17	19.00	22	Centrumgården (ny dato)				SAF	

Bestyrelsen drøftede også mulighederne for at lade afdelingerne overtage mere af ansvaret for afholdelsen af afdelingsmøderne. Herunder bør afdelingsbestyrelsen selv finde en dirigent.