

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 10. januar 2017 kl. 17.30

Mødested: Driftscentret, Dronningborg Boulevard 91
8930 Randers NØ



Mødedeltagere:

| | | |
|-------------------------|----------------------------------|-------|
| Bestyrelsen | Allan Rasmussen | (AR) |
| | Jens Ravnborg | (JR) |
| | Per Munk Andersen | (PA) |
| | Brian Rytter | (BR) |
| | Karin Vejrum | (KV) |
| Administrationen | Ulla Gregor | (UG) |
| | Berit M. Rudbeck – Referent | (BMR) |
| Gæster | Karsten Jensen (revisor) | (KJ) |
| | Kristian Stenholm Koch (revisor) | (KSK) |
| Fraværende | PA | |

Dagsorden

| | | |
|------|---|----|
| 289. | Godkendelse af dagsorden | 3 |
| 290. | Godkendelse af referat..... | 3 |
| 291. | Årsregnskab 2015/2016 | 3 |
| 292. | Revisionsprotokol | 6 |
| 293. | Budget for 2017/18..... | 7 |
| 294. | Afdeling 10: Dialog om fremtiden – ansættelse af juridisk bistand | 8 |
| 295. | Kompensation til beboer – Teltsag, betaling af selvrisiko..... | 9 |
| 296. | Repræsentantskabsmøde 2017 | 9 |
| 297. | Godkendelse af byggeregnskab – Udsiftning af tag i afdeling 12..... | 10 |
| 298. | Orientering om opstart af indledende arbejde vedr. elektronisk syn..... | 11 |
| 299. | Afvikling af Fælleskontoret – Punkt godkendt ved mødestart | 12 |
| 300. | Orientering om status for den boligsociale medarbejder | 14 |
| 301. | Status for helhedsplanen i Bjellerupparken..... | 15 |
| 302. | Orientering vedrørende privat glas- og kummeforsikring | 16 |
| 303. | Nyt fra Team Drift | 17 |
| 304. | Orientering fra formanden | 18 |
| 305. | Orientering fra administrationen | 18 |
| 306. | Mødekalender | 19 |
| 307. | Eventuelt | 20 |

289. **Godkendelse af dagsorden**

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

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsorden

Referat/Beslutning:

AR bød velkommen til mødet. Fredag den 6. januar 2017 har administrationen rundsendt en mail med en sagsfremstilling vedrørende afvikling af Fælleskontoret. UG foreslog at punktet blev tilføjet dagsordenen til bestyrelsens behandling af sagen. Bestyrelsen godkendte forslaget, og sagen blev tilføjet dagsordenen som punkt 299.

Dagsordenen blev herefter godkendt af bestyrelsen.

290. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 15. november 2016, er udsendt til bestyrelsen den 29. 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.

291. **Årsregnskab 2015/2016**

Administrationen har udarbejdet hovedorganisationens og afdelingernes regnskaber, 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 for 2015/16

- Regnskab for afdelingerne for 2015/16
- Ledelsesberetning for 2015/16

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab.

Årets resultat i boligorganisationen var et overskud på knap 14.000 kr. Overskuddet skyldes primært øgede renteindtægter (budgetteret med 1%, realiseret 1,8 %) og øgede ekstraordinære indtægter, på grund af mange ikke-budgetterede tilskud fra dispositionsfonden.

Bruttoadministrationsudgifterne har også været mindre end budgetteret, hvilket skyldes færre udgifter til RandersBolig, som følge af færre lejemål (boligsammenlægning). Færre udgifter til møder, repræsentation, telefonudgifter (forbrug), vagttelefon (ophørt). Der har ikke været udgifter til kontorlokaler, da driftscenteret er rente og afdragsfrit i 10 år. Dog har der været større udgifter end budgetteret til kontorhold grundet indkøb af 2 telefoner og 2 Ipads.

Momsfriheden i administrationen har medført, at der er blevet tilbagebetalt 268.678 kr. til A/B Andelsbo. Dette har medført, at tilgodehavendet i egen boligorganisation er blevet indfriet og der er afviklet 80.925 på boligorganisationens indskud.

Den disponible del af dispositionsfonden er ved årets udgang 2.500.000, hvilket er en halvering set i forhold til sidste år. Beløbet er under grænsen for hvornår der skal indbetales til dispositionsfonden, hvorfor indbetalinger hertil er iværksat fra 1. oktober 2016. Dette har ikke været en del af budgettet for året. De pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden er blevet mindre, idet Bjellerupparken har fået dispensation for indbetaling, som følge af den igangværende helhedsplan i afdelingen.

I årets løb er der udbetalt fra dispositionsfonden til:

- Tilskud til afdeling 16 – drift (500.000)
- Tilskud til afdeling 15 – mellemregning reovering af glasoverdækning (115.000)
- Tilskud til 1/5-ordning (500.000)
- Tilskud til driftscenteret (1.600.000 forventes i trækingsret + 1.200.000 i afdeling Bjellerupparken)
- 100.000 kr. til tab ved lejeledighed (sidste år var det 57.000), 68.000 kr. skyldes gener i forbindelse med helhedsplanen (tomgangsperioder, flere fraflytninger) – resten forbrug af el i mellemprioder.
- 180.000 kr. til tab ved fraflytning (sidste år var det 33.000) Stor stigning i sager over 10.000 kr. – 11 sager i året. Største sag var i afd. 13 med 70.000 kr. (Afdelingerne betaler 321 kr. pr. lejemålsenhed). Der er hentet knap 35.000 kr. via Intrum.

Afdelingerne afdrager planmæssigt på deres lån i dispositionsfonden. Tre afdelinger har færdigbetalt deres lån i året (1, 2 og 13), fire afdelinger har forsat lån i dispositionsfonden (3, 4, Bjellerupparken og 11).

Der har været tilgang på 493.000 kr. i boligorganisationens egen trækingsret i året. Ved statustidspunktet var 9.300.000 kr. disponible (herudover A- og G-ind-skud).

Der er reserveret 1.350.000 kr. til afdeling 12 til udskiftning af tage og 1.600.000 kr. til driftscenteret.

Den disponible del af arbejdskapital er 3.000.000 kr. ved årets udgang. Der har været tilgang med årets overskud.

Indskud i Randers Bolig og Fælleskontoret binder knap 608.000 kr. i arbejdskapitalen. Den disponible saldo er derfor forsat over maksimumgrænsen for hvor-når der kan indbetales til arbejdskapitalen.

Dog anbefales indbetaling til arbejdskapitalen iværksat, når saldoen forventes at falde til under grænsen for indbetaling pga. indkøb af system til elektronisk syn, der ikke er budgetsat i det kommende år.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler.

Der er udført forvaltningsrevision, overordnet set er resultatet godt. Der arbej-des videre på udarbejdelsen af forretningsgange i administrationen.

Der er svaret ja til tre spørgsmål i spørgeskemaet i regnskabet:

- Der er anvendt dispositionsfondsmidler til dækning af tab ved lejeledig-hed (100.000 kr.)
- Der er to afdelinger med underskudssaldi. Der afvikles budgetmæssigt på disse.
- Afdeling 3: 1.700 kr.
- Afdeling 10: 86.000 kr.
- Der er utilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i afdeling 16. Dette er i fokus ved budgetlægningen.

Alle afdelinger har overskud i årsregnskaberne. Med baggrund i organisations-bestyrelsens beslutning, er årets overskud anvendt til afdrag på lån i dispositi-onfonden, i de afdelinger, hvor det har været relevant.

Afdeling 3 og 10 har akkumuleret underskud, der skal afdrages over tre år.

Generelt om afdelingernes årsregnskaber:

- Driftscenteret er taget i brug 1. april 2016, hvilket har medført forskyd-ninger i udgifter ift. budgettet på renhold, kontorhold og lokaleudgifter.
- Indtægt på renter på 1,8 %, der er budgetteret med en indtægt på 1 %
- Besparelser på planlagt vedligehold

Stigning i husleje på gennemsnitligt 3,79% fra 15/16 til 16/17 (den 1. oktober 2016)

Gennemsnitlig huslejeniveau herefter på 669 kr./m²/år.

Der er øget opsparing til planlagt vedligehold i året. Størstedelen af afdelin-gerne har rimelige henlæggelser, dog har afdeling 16 modtaget et tilskud på 500.000 kr. fra dispositionsfonden i året. Afdelingen har samtidig også selv øget deres henlæggelser.

Afdeling 16 har ikke tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, dette er i fokus ved budgetlægning.

Bestyrelsen drøftede stigningen i tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning.

Bestyrelsen godkendte herefter:

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

292. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen 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 2015/16 til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2015/16.

Bilag:

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2015/16

Referat/Beslutning:

KJ orienterede om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2015/16.

Revisor anbefaler forsat, at der udarbejdes forretningsgange for alle væsentlige områder inden for 1-3 år, som det også fremgår af planen herfor, der er fremlagt af administrationen.

Det uanmeldte beholdningseftersyn i året gav ikke anledning til bemærkninger i revisionsprotokollen.

Udgiften til revision er steget i året, hvilket skyldes, at der var afsat for lidt sidste år.

Der omtaltes en forudbetalt udgift i afdeling 14 på ca. 35.000 kr. Udgiften vedrører tegninger til en mulig ombygning til tre boliger af bofællesskabet i afdelingen. Projektet er midlertidigt afbrudt, idet Randers Kommunen har genoptaget brugen af bofællesskabet. Der bor flygtninge i boligerne i dag. Udgiften bør udgiftsføres.

Revisor vurderer, ligesom administrationen, at afdelingernes henlæggelser efterhånden har nået et fornuftigt niveau. Vedrørende tab ved fraflytning, skal der ske en tilpasning efter reglerne om henlæggelse af 321 kr. pr. lejemål.

Revisor bemærkede, at de anbefaler at skyldige omkostninger afsluttes inden regnskabsårets afslutning. UG understregede, at der er tale om en undtagelse, hvor en åben rekvisition ikke blev afsluttet eller anvendt mod forventning. Det er ikke en alvorlig sag i boligorganisationens samlede regnskab.

Vedrørende finansiering af driftscenteret påpeger revisor igen, at de anbefaler, at udgiften til driftscenteret ikke udskydes til kommende lejere, men at de har noteret sig bestyrelsens beslutning.

Der er ingen bemærkninger fra revisor om den udførte forvaltningsrevision. Der er øget fokus på effektivisering vedrørende almene boliger, og der forventes i den forbindelse, at der vil komme skærpede regler for, hvilke områder der laves forvaltningsrevision omkring, herunder også hvad revisors opgaver er.

Bestyrelsen tog orienteringen om årsregnskabet 2015/16 til efterretning og underskrev revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2015/16.

293. **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.

Bilag:

- Budgetforslag for boligorganisationen 2017/18

Indstilling:

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

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om budgetforslaget for boligorganisationen for 2017/18.

Administrationsbidraget til RandersBolig er uændret fra 2016/17 budgettet, og er derfor forsat 3.788 kr. pr. lejemålsenhed. Administrationsbidraget til A/B Andelsbo falder med 49 kr. pr. lejemålsenhed til 676 kr. pr. lejemålsenhed.

Der indbetales bidrag til både arbejdskapital og dispositionsfond i budgettet. Det samlede bidrag til boligorganisationen stiger derfor fra 4.513 i 16/17 til 5.184 i 2017/18.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for indbetaling til egenkapitalen, idet de gerne ville undgå lejestigninger eller udsving i lejen.

Administrationen udarbejder en prognose for dispositionsfonden og arbejdskapitalen, der vil blive fremlagt til orientering for bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte budgetforslaget for boligorganisationen til endelig godkendelse af repræsentantskabet.

294. **Afdeling 10: Dialog om fremtiden – ansættelse af juridisk bistand**

Randers Kommune har meddelt, at de ikke længere ønsker, at gøre brug af børnehaven på Tjærbyvej. Ligeledes har kommunen indledt en intern undersøgelse omkring fremtidige ønsker og behov for vuggestuen i afdeling 10.

Der pågår således en løbende dialog omkring afdelingens fremtid. Her arbejdes med flere forskellige scenarier, alt afhængig af, hvilken retning Randers Kommune vender tilbage med ønske om.

Uanset hvilket scenarie Randers Kommune vender tilbage med, vil det være en meget kompleks juridisk og økonomisk situation, at ændre afdelingens nuværende status som almen institutionsafdeling. I lyset af DABs udtræden af samarbejdet med RandersBolig pr. 1. januar 2017, er det blevet vurderet, at det mest optimale i denne sag, vil være tilknytning af ekstern juridisk bistand på sagen, da det ikke længere er muligt, at hente dette i DAB eller i den nuværende administrative ledelse af boligorganisationen.

Holst advokater i Aarhus er således blevet bedt om at assistere på sagen fremadrettet, for at sikre afdelingens og boligorganisationens interesser bliver varetaget bedst muligt.

Økonomi ved ansættelse af advokat

Det er fastsat i lovgivningen, at udgifterne i en afdeling, alene bæres af afdelingen. Formandskabet for boligorganisationen har også indskærpet, at de ikke ønsker, at boligorganisationen belastes økonomisk af denne sag.

I kraft af afdelingens særlige status som institutionsafdeling, er Randers Kommune forpligtet til, at dække udgifterne i afdelingen via huslejen for institutionerne. Det tilstræbes, at alle udgifter i forbindelse med forhandlingerne om afdelingens fremtid alene bæres af afdelingen og Randers Kommune. Men i det tilfælde, at afdelingens midler ikke er tilstrækkelige, til at dække deres del af omkostningerne, skal organisationen, i henhold til lovgivningen, dække disse udgifter.

Bestyrelsen har mulighed for at drøfte eventuelle ønsker fra boligorganisationen for afdelingens fremtid.

Næste møde med Randers Kommune er den 30. januar 2017, hvor det forventes, at sekretariatschef Ulla Gregor, forvaltningskonsulent Berit Rudbeck fra RandersBolig deltager sammen med advokat Henrik Steen Jensen fra Holst Advokater. På mødet forventer administrationen, at der bliver større afklaring i forhold til kommunens ønsker, samt mulighederne for afdelingen for fremtiden.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen:

- Drøfter afdelingens fremtid
- Godkender antagelsen af en ekstern advokat til at varetage afdelingens og organisationens interesser
- Godkender at boligorganisationen dækker eventuelle omkostninger til den juridiske bistand, der ikke kan dækkes i afdelingen.

Referat/Beslutning:

UG orienterede om baggrunden for, hvorfor administrationen anbefaler ansættelsen af en advokat i sagen. Det er en kompleks sag, med mange juridiske perspektiver i spil. Yderligere er det ikke klart, hvad kommunens holdning til sagen er, og det vil stille boligorganisationen stærkere, hvis vi er så godt som muligt forberedt på dette. Advokaten kan således hjælpe og støtte boligorganisationen og afdelingen i sagen. Der er brug for noget yderligere dialog om sagen, da der forsat er usikkerhed omkring, hvad der skal ske i afdelingen for fremtiden.

Bestyrelsen udtrykte bekymring for unødvendige advokatudgifter.

Bestyrelsen besluttede at advokaten kan deltage i mødet med kommunen den 30. januar, og efterfølgende skal han redegøre overfor bestyrelsen, hvad deres muligheder er for fremtiden, samt anbefale den fremtidige retning.

Efter mødet med kommunen og aflevering af redegørelsen til bestyrelsen, tager bestyrelsen stilling til det fremtidige forløb.

Bestyrelsen gav udtryk for at de ønsker dialogen med kommunen om afdelingens fremtid, og vil prioritere at arbejde for nedlæggelse/salg/nedrivning af afdelingen.

295. Kompensation til beboer – Teltsag, betaling af selvrisiko

Boligorganisationen indkøbte i efteråret 2015 et festtelt. Teltet rev sig løs i vinden i november 2015 og beskadigede to biler. Boligorganisationens forsikring for teltet har behandlet sagen, og ejerne af de beskadigede biler skal, som følge heraf, betale den selvrisiko, der er en del af deres private bilforsikring.

En beboer i boligorganisationen, der ejer en af de beskadigede biler, har henvendt sig til formanden med ønske om, at boligorganisationen dækker beboerens udgifter til sin selvrisiko på 2.780 kr.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, om lejeren skal tildeles kompensation

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at tildele lejeren kompensation, som goodwill i sagen. Fremadrettet skal afdelinger, der ønsker at låne teltet, gøres opmærksom på at de selv skal dække denne form for skader.

296. Repræsentantskabsmøde 2017

Boligforeningens repræsentantskabsmøde afholdes onsdag den 21. marts 2017 på Fjordgården. På valg fra bestyrelsen er:

Næstformand Jens Ravnborg

Bestyrelsesmedlem Per Munk Andersen

På baggrund af bestyrelsens indstilling til repræsentantskabet blev Jens Chr. Andersen fra Bjellerupparkens afdelingsbestyrelse 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.

Repræsentantskabet skal på mødet tage stilling til sammenlægning af afdeling 9a og 10, til afdeling 10, som bestyrelsen tidligere har underskrevet en erklæring om.

Indstilling:

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

Referat/Beslutning:

JR fortalte, at han genopstiller til valget til organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen vil snarest muligt høre PA, om han ønsker at genopstille. Bestyrelsen tager ligeledes kontakt til dirigenten fra sidste års repræsentantskabsmøde, for at høre ham, om han vil være dirigent igen i år.

Som et punkt på den kommende dagsorden for mødet, vil formanden for festudvalget fortælle om det kommende jubilæum.

297. **Godkendelse af byggeregnskab – Udskiftning af tag i afdeling 12**

Afdeling 12, Kædehusene, blev som den eneste renovering i 2014, godkendt af organisationsbestyrelsen, som værende "meget presserende". Afdelingens tag var meget nedslidt og skulle udskiftes. Afdelingen havde før renoveringen eternittag, og der blev anbefalet to muligheder for renovering af taget fremadrettet. Nyt eternittag eller paptag med listedækning.

Organisationsbestyrelsen godkender den 15. september 2015 projektet og beslutter, at yde støtte fra trækningssretten på 33% af forbedringsudgiften, hvis afdelingen vælger paptag, og 50% af forbedringsudgiften, hvis afdelingen vælger eternittag.

Den 28. september 2015 godkendtes projektet på et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 12. Der bliver godkendt udskiftning af tag til eternittag.

Den 18. november 2015 godkender Randers Kommune projektet med samlede omkostninger på 4.246.734 kr. Dette skal finansieres med trækningssret på 1.773.229 kr., og den resterende del af projektet svarende til 2.473.505 kr. finansieres ved optagelse af et realkreditlån. Der godkendes en huslejestigning på op til ca. 9,31%.

Licitationen viser sig dog, at blive væsentligt billigere end forventet.

Byggesagen er nu afsluttet og renoveringens totale udgift er på 2.700.149,48 kr.

Efter trækningssret, som udgør 50% af forbedringsudgiften, i alt 1.350.000 kr., er der en overfinansiering på 1.192.850,52 kr., som bruges til nedbringelse af lån i realkredit. Vi vil derfor nedbringe den oprindelige hovedstol på 2.543.000 kr. til 1.351.000 kr.

Beboerne er varslet en lejeforhøjelse på 6,62% den 24. oktober 2016, med ikrafttrædelse den 1. februar 2017. Dette ud fra en årlig ydelse på 128.000 kr. Ydelsen på det nedsatte lån i realkredit, vil blive rettet til i budgettet for 2017/2018.

RandersBolig har modtaget et underskrevet byggeregnskab fra revisor den 29. november 2016. Boligorganisationen har endnu ikke modtaget trækingsretstilskud på 1.350.000 kr. fra Landsbyggefonden, men der er afsendt byggeregnskab og anmodning om udbetaling den 30. november 2016 til Landsbyggefonden.

Randers Kommune har godkendt byggeregnskabet den 1. december 2016.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender byggeregnskabet for udskiftning af tag i afdeling 12

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for udskiftning af tag i afdeling 12.

298. **Orientering om opstart af indledende arbejde vedr. elektronisk syn**

På det seneste bestyrelsesmøde i november 2015, besluttede bestyrelsen at indkøbe systemet fra Eseebase til opmåling af boliger og implementering af elektronisk syn af boliger i A/B Andelsbo.

I mail af 7. december 2016 til bestyrelsen orienterede administrationen om, at RandersBoligs bestyrelse har besluttet, at investere i EG-boligs synsmodul. Dette betyder, at systemet er klar til at starte op, og at der arbejdes videre med udarbejdelse af kontrakter.

Mailen fra administrationen oplyste samtidigt, at Eseebase har orienteret om, at der vil være en løbende ydelse på 13 kr./bolig/år. Ydelsen anses for en nødvendighed, og skal ses i forhold til den fordelagtige pris, som boligorganisationen er blevet tilbudt fra Eseebase. Udgiften skal realiseres i afdelingerne.

Såfremt boligorganisationen på et senere tidspunkt ønsker at revurdere abonnementsvilkårene, kan disse tages op på det givne tidspunkt.

Tidsplan

Der afholdes opstartsmøde mellem boligorganisationens inspektør og projektlederen i uge 2, hvorefter der varsles adgang til boligerne med 6 uger i henhold til lovgivningen. Registreringen af boligerne forventes at foregå i uge 9, hvor efter data skal registreres. Den fortsatte overordnede tidsplan ser ud som følger:

- Uge 16: Udbud
- Uge 21: Licitation
- Uge 25: Undervisning
- Uge 26: Opstart af elektronisk syn

Sideløbende med processen i Eseebase kører opstarten af modulet fra EG-Bolig, samt beslutningsprocessen omkring de overordnede procedurer for driften.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om, at der også er startet en proces op med EG-bolig for at få systemet iværksat. Tidsplanen for Eseebases arbejde er blevet skubbet. Det forventes nu, at boligorganisationen kan komme i gang med elektronisk syn medio september 2016.

På forespørgsel fra AR orienterede UG om, at der er gode erfaringer fra DAB med brugen af elektronisk syn.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

299. Afvikling af Fælleskontoret – Punkt godkendt ved mødestart

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 valgt 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 administrationselskabet 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:

UG orienterede om sagen, og om at ministeriet har meget lang sagsbehandlingstid. De plejer videre, at ønske egen likvidator.

I regnskabsåret 2014/15 blev Fælleskontorets værdi nedskrevet til 10% De resterende midler i administrationsselskabet kan bruges til at finansiere advokaten og revisionen.

Revisor og advokat har givet udtryk for, at der ikke er store vanskeligheder forbundet med at sammenlægge administrationsselskaberne RandersBolig og Fælleskontoret.

Bestyrelsen besluttede, at arbejde for en sammenlægning af administrations-selskaberne.

Repræsentantskabsmedlemmerne i Fælleskontoret for Andelsbo er formand, næstformand og Brian Rytter.

**Når sagen er blevet behandlet i de øvrige boligorganisationer, vil administratio-
nen vende tilbage med en status i sagen, og indkaldelse til repræsentantskabs-
møde i Fælleskontoret.**

300. **Orientering om status for den boligsociale medarbejder**

Boligorganisationen har godkendt at deltage i projekt "Forebyg Udsættelser". Projek-
tets primære formål er at forebygge udsættelser, og hermed skabe en økonomisk be-
sparelse for boligorganisationen. Projektet har medført, at der er ansat en økonomisk
boligsocialmedarbejder til at varetage denne opgave, fordelt mellem de seks delta-
gende boligorganisationer:

Møllevænget & Storgaarden
Randers Boligforening af 1940
A/B Andelsbo
Vorup Boligforening af 1945
A/B Gudenå
Randers Arbejderes Byggeforening 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 A/B Andelsbo

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 om-
kring den 25. i hver måned.

Der udsendes omkring 1-8 rykker 2 pr. måned i A/B Andelsbo. Dette antal varierer
naturligvis fra måned til måned, og der er ofte mange gengangere.

Der har været 30 forskellige husstande på rykkerlisten, som har modtaget rykker 2.
Og der har været udsendt 77 rykker 2 på 21 måneder, svarende til at der i gennem-
snit er 3,7 rykkere pr. måned, men med flere gengangere.

Ind til nu har den økonomisk boligsociale medarbejder haft mulighed for at opsøge 28
af de 30 husstande på rykker 2 listen. Flere af husstandene er opsøgt flere gange, og
der er lagt breve i postkassen.

Medarbejderen har haft personlig kontakt til 17 af de 30 husstande, og hun har haft
rådgivningsforløb med 12 beboere. Nogle af rådgivningsforløbene er opstartet
udenom rykker 2 listen.

Resultatet af de 12 rådgivningsforløb har været, at:

- 3 af beboerne fortsat bor i deres lejemål
- 7 beboere er flyttet på ordinære vilkår
- 1 beboer er udsat
- 1 beboer har afleveret nøgler før udsættelsen

Årsagen til, at to af forløbene endte med en udsættelsessag, og at nøglerne blev afleveret inden udsættelse var, at begge beboere ikke havde mulighed for at betale restancen. Endvidere reagerede den ene beboer ikke på henvendelser fra den boligsociale medarbejder i tide, og kommunen gav afslag på økonomisk hjælp. Det var derfor ikke muligt, at forhindre udsættelsen, men kun muligt at vejlede, for at minimere udgifterne.

Det er desuden vigtigt at gøre opmærksom på, at det hos nogle beboere har en positiv effekt, alene det, at den boligsociale medarbejder banker på hos beboeren, også selvom de takker nej til tilbuddet om hjælp til økonomiske udfordringer.

Forløbenes indhold

- Ved huslejerestance: Hvordan kan beboeren få betalt sin restance?
- Budgetlægning og vejledning om ny (og typisk mindre og billigere) bolig
- Hjælp til samarbejdet med kommunen.
- Hjælp til at undersøge boligstøtte-situationen
- Hjælp til kontakt til kreditorer
- Vejledning om udsættelsesforløb med henblik på, at minimere den økonomiske udgift samt de menneskelige omkostninger

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Projektbeskrivelse for den økonomisk boligsociale medarbejder
- Staderapport

Referat/Beslutning:

Den økonomisk boligsociale medarbejder er ansat direkte i boligorganisationerne, og hun vil fremover, med jævne mellemrum, lave en staderapport, om status for hendes arbejde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

301. Status for helhedsplanen i Bjellerupparken

Overordnet set følges tidsplanen samt økonomien for helhedsplanen på nuværende tidspunkt.

Der er udsendt nyhedsbrev til alle lejere med tidsplan, notat fra midtvejsmøde og brugermanualer til den renoverede bolig i december.

Næste byggeudvalgsmøde afholdes den 27. januar 2016.

Der orienteres nærmere på mødet.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

AR bekræftede at tidsplanen stort set følges. Der arbejdes på at klub C skal være færdig til jubilæet, og der er næsten kun positive tilbagemeldinger fra beboerne om renoveringen. Beboerne er meget glade for de nye lukkede altaner.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for at give deres erfaringer videre til andre, der skal i gang med lignende projekter.

302. **Orientering vedrørende privat glas- og kummeforsikring**

I forlængelse af tidligere udsendte orienteringer til lejerne i den daværende administration i Fælleskontoret, skal det her præciseres, at det, 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:

BMR orienterede om sagen. Det blev aftalt, at sagen vil blive nævnt på den kommende budgetcafe, og administrationen vil tjekke afdelingernes husordener, for formuleringer omkring glas og kumfeforsikring.

303. **Nyt fra Team Drift****A) Afdelingernes drift efter afholdte markvandring**

Markvandringerne er afholdt i juni 2016, og udfaldet af markvandringerne er inddraget i budgetlægningen for 2017/18. Afdelingsbestyrelserne har hovedsageligt været positive, og mange har forsat udtrykt tilfredshed med, at de har indflydelse på, hvad der skal udføres i deres afdeling. Samtidig er der forsat også en bred forståelse for, at de beløb, der afsættes til de enkelte aktiviteter i drifts- og vedligeholdelsesplanerne overordnet set kun må anvendes til disse aktiviteter, og at det er vigtigt at overholde budgettet på konto 116.

Drifts- og vedligeholdelsesplanerne er ajourført efter markvandringerne, og sammen med et markvandringensnotat 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.

Henlæggelser til drift- og vedligehold for afdelingerne i A/B Andelsbo

| Andelsbo | Henlæggelser 16/17 | Henlæggelser 17/18 | Difference | % |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|----------|
| 1 | 417.000 | 464.488 | 47.488 | 11,4 |
| 2 | 440.000 | 432.793 | -7.207 | -1,6 |
| 3 | 60.000 | 127.646 | 67.646 | 112,7 |
| 4 | 482.000 | 558.189 | 76.189 | 15,8 |
| Bjp. | 2.687.000 | 2.750.200 | 63.200 | 2,4 |
| 10 | 221.000 | 228.012 | 7.012 | 3,2 |
| 11 | 515.000 | 562.887 | 47.887 | 9,3 |
| 12 | 373.000 | 384.474 | 11.474 | 3,1 |
| 13 | 1.013.000 | 1.048.902 | 35.902 | 3,5 |
| 14 | 391.000 | 425.671 | 34.671 | 8,9 |
| 15 | 363.000 | 384.243 | 21.243 | 5,9 |
| 16 | 318.000 | 335.005 | 17.005 | 5,3 |

Bemærkninger til afdelingernes resultater af markvandringerne

Generelt er afdelinger, 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.

Afd. 1

Der er indsat nye aktiviteter til udskiftning af vand- og varmemålere.

Afd. 3

Afdelingen har forsat trappestigning på deres henlæggelse til planlagt vedligehold, hvorfor der er en markant stigning i året. Trappestigningen forventes afsluttet i budgetåret 2017/18.

Der er indsat nye aktiviteter til udskiftning af vand- og varmemålere.

Afd. 4

Der er indsat nye aktiviteter til udskiftning af radiatorer, samt vedligeholdelse af garager.

Afd. 11

Regulering af eksisterende aktiviteter.

Afd. 14

Der er indsat nye aktiviteter til udskiftning af vand- og energimålere.

Afd. 15

Der er indsat nye aktiviteter til udskiftning af vand- og energimålere, samt etablering og vedligeholdelse af undergrundscontainer.

Afd. 16

Der er indsat nye aktiviteter til udskiftning af vand- og energimålere.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Det efterstræbes at lave individuelle aftaler i afdelingsbestyrelsen, således at tidspunktet så vidt muligt tilpasses, så afdelingsbestyrelsen kan deltage.

304. **Orientering fra formanden**

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

AR orienterede om at der går meget tid med helhedsplanen i øjeblikket, og at han skal til møde i IT-udvalget i RandersBolig. Der arbejdes på at ansætte en ny direktør til RandersBolig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

305. **Orientering fra administrationen**

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

UG orienterede om at samarbejdsaftalen med DAB afvikles, og at hun og Dennis Christensen fungerer som leder i RandersBolig, indtil den nye direktør kan tiltræde, hvilket forventes at blive til 1. marts 2017.

Der har været afholdt kurser i efteråret. Beboerdemokratiet har været godt repræsenteret. Der var også et nyt kursus i fremlæggelsen af regnskab og budget i afdelingerne med præsentation af de nye korte beboerregnskab.

Der omdeltes en kort lovorientering omkring effektiv drift i boligorganisationen. Der kommer senere en bekendtgørelse fra ministeriet omkring, hvordan lovgivningen om effektiv drift skal fortolkes.

E-syn og Andelsbos nye driftscenter er gode eksempler på effektiv drift.

BMR orienterede kort om igangværende klagesager. Der er i øjeblikket tre igangværende sager. 2 sager i afdeling 1 og en i afdeling Bjellerupparken.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

306. **Mødekalender**

Bestyrelsesmøder 2017

| Fastlagt dato | Møde | Noter |
|--|-------------------------------|-------|
| Tirsdag den 21. marts 2017 kl. 17.30 | Bestyrelsesmøde før rep.mødet | |
| Tirsdag den 6. juni 2017 kl. 17.30 | Bestyrelsesmøde | |
| Tirsdag den 26. september 2017 kl. 17.30 | Bestyrelsesmøde | |
| Tirsdag den 21. november 2017 kl. 17.30 | Bestyrelsesmøde | |

Oversigt over andre kommende møder:

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------|--|
| Tirsdag den 24. januar 2017 kl. 17.00 | Budgetmøde | |
| Tirsdag den 21.marts 2017 kl. 19.00 | Repræsentantskabsmøde | |

Afdelingsmøder 2017

| Dato | Tid | Afd. | Sted | Deltager adm. | Deltager best. |
|----------|-------|------|-------------------------|---------------|----------------|
| 09.02.17 | 17.00 | 12 | Fælleshuset Ruggårdsvej | SAF | JR |
| 09.02.17 | 19.00 | 2 | Fælleshuset Ankerhusvej | SAF | AR |

| | | | | | |
|----------|-------|-----------------|-----------------------------|---------|-------------|
| 20.02.17 | 18.30 | 13 | Fælleshuset Jadedalen | SAF | AR |
| 20.02.17 | 17.00 | 3 | Teglvej 33, kld. | LGB | BR |
| 20.02.17 | 19.00 | 4 | Fjordgården | LGB | JR |
| 21.02.17 | 17.30 | 16 | Fælleslokalet Teglvej 39 | LGB | KV |
| 21.02.17 | 19.00 | Bjellerupparken | Fjordgården | BMR/GBH | AR, BR, PMA |
| 22.02.17 | 17.00 | 14 | Fælleshuset Ankerhusvej | GBH | BR |
| 22.02.17 | 19.00 | 1 | Teglvej 33, kld. | SAF | AR |
| 23.02.17 | 13.00 | 15 | Brugerhuset på plejecentret | SAF | JR |
| 23.02.17 | 19.00 | 11 | Fjordgården | GBH | AR |

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til deltagelse fra bestyrelsen, på de afdelingsmøder der er blevet flyttet.

Referat/Beslutning:

Afdelingsmøderne blev fordelt mellem bestyrelsens medlemmer.

307. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

KV forespurgte om uddannet personale til generel førstehjælp, betjening af førstehjælpsudstyr og ved brand.

UG orienterede om, at der på årsmødet for arbejdsmiljøudvalget er iværksat tiltag til genopfriskning af førstehjælps kurser i driften af boligorganisationen, men der kommer et oplæg til forløbet fra inspektøren.