

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

tirsdag den 17. november 2015 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:**Bestyrelsen**

| | |
|-----------------------|-------|
| Kaj Herholdt Madsen | (KHM) |
| Lars Krogsdorf-Jensen | (LKJ) |
| Elsebeth Andersen | (EA) |
| Vibeke Leensbak | (VL) |
| Peter Rosborg | (PR) |
| John Holse Pedersen | (JHP) |
| Preben Søndergaard | (PS) |

Administrationen

| | |
|-------------------------|-------|
| Susanne Kyra Jensen | (SKJ) |
| Ulla Gregor | (UG) |
| Jørgen Henriksen | (JHE) |
| Karin Jensen - referent | (KAJ) |

Gæst

| | |
|----------------------|-------|
| Per Klitte, Eseebase | (PKE) |
|----------------------|-------|

| Dagsorden | Side |
|---|-------------|
| 495. Godkendelse af dagsorden | 5 |
| 496. Godkendelse af referat..... | 5 |
| 497. Revisionsprotokol | 6 |
| 498. Styringsdialog med Randers Kommune | 6 |
| 499. Indskudsbevis og aflysning gældsbevis..... | 7 |
| 500. Status for tomgangslejemål og tab ved fraflytning | 8 |
| a - Udlejning af boliger..... | 8 |
| b - Status for tab ved tomgange pr. 1. november 2015..... | 8 |
| 501. Oplæg til eventuel udlejningsaftale..... | 8 |
| 502. Den boligsociale økonomisk rådgiver | 11 |
| 503. Forvaltningsrevision | 12 |
| 504. Prækvalifikation og Helhedsplan for Randers Nordbyen 2017 – 2021 | 13 |
| 505. Helhedsplan Glarbjergvejområdet/Infrastruktur | 13 |
| 506. Lokalkontoret..... | 14 |
| a - Evaluering af nedlæggelse af lokalinspektørstilling og ansættelse af en administrativ medarbejder | 14 |
| b - Tiltag fra administrationen | 15 |
| 507. Revurderet renoveringsoversigt..... | 16 |
| 508. Politik for anvendelse af trækningsretsmidler | 17 |
| 509. Tildeling af trækningsret | 18 |
| a - Suspendering af trækningsret til afdeling 42..... | 18 |
| b - Tildeling af trækningsretsmidler til afdeling 1 | 18 |
| c - Tildeling af trækningsretsmidler til afdeling 12 | 19 |
| d - Tildeling af trækningsretsmidler til afdeling 53 | 21 |
| 510. Helhedsplaner | 22 |
| 511. Afdelingssager til orientering | 23 |
| a - Afdeling 56 – facadeinddækning | 23 |
| b - Afdeling 69 – Parkeringspladser | 24 |
| 512. Afdeling 56 Genberegning fra Statens Administration | 24 |
| 513. Afdeling 40 – Klage over dårlig administration..... | 25 |
| 514. Julegaver til de fastansatte i Møllevænget & Storgaarden | 26 |
| 515. Nyt fra byggeudvalget | 26 |
| 516. Nyt fra markedsførings- og oplysningsudvalget | 27 |
| 516a. Nyt punkt. Fremtidsvisioner for Møllevænget & Storgaarden..... | 27 |
| 517. Formandens orientering | 27 |
| a - Formandsmøde den 23. november 2015..... | 27 |
| b - Øvrig information | 28 |
| 518. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer | 28 |

| | |
|--|----|
| 519. Nyt fra administrationen – ved kontorchef Susanne Kyra Jensen | 29 |
| 520. Aktionsplan..... | 29 |
| 521. Fremtidig mødeoversigt..... | 30 |
| 522. Eventuelt | 31 |

Elektronisk syn

Efter aftale med formand og næstformand deltager Per Klitte fra Eseebase i ca. ½ time inden bestyrelsesmødet.

Per Klitte vil orientere om brugen af elektronisk syn samt økonomien i samme.

Referat:

Per Klitte fra Eseebase gennemgik mulighederne ved elektronisk syn samt de økonomiske besparelser ved brug af elektronisk syn.

Punktet var ikke til beslutning. Såfremt det bliver aktuelt, vil det blive taget med på et fremtidigt bestyrelsesmøde.

495. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

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

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsorden

Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. e-mail den 10. november 2015 til bestyrelsen

Referat:

KHM bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Han orienterede om, at han ønskede et nyt punkt på dagsordenen, som punkt 516a. Emnet var fremtidsvisioner for Møllevangen & Storgaarden.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

496. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat af ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 9. juni 2015, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 19. juni 2015.

Referat af ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 1. september 2015, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 15. september 2015.

På bestyrelsesmødet den 1. september 2015 besluttede bestyrelsen, at kun formanden skulle underskrive referatet fra den 9. juni 2015.

Møllevangen & Storgaardens vedtægter § 14, stk. 4 siger, at alle deltagende bestyrelsesmedlemmer skal underskrive referatet. Derfor er referatet fra 9. juni med til underskrift af de øvrige bestyrelsesmedlemmer

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender referatet fra 1. september 2015
- At bestyrelsen underskriver de godkendte referater fra 9. juni 2015 og 1. september 2015

Bilag vedlagt:

- Intet

Der er inden mødet modtaget følgende bemærkninger til referatet fra den 1. september 2015.

Indkomne kommentarer/rettelser fra EA

P 487.

Ændres fra

EA orienterede om, at det ikke var rart at møde afdelingsbestyrelsesmedlemmer på gaden, som ville drøfte specifikke emner og ikke forstod at man havde travlt.

til

EA orienterede om, at det ikke var rart at møde afdelingsbestyrelsesmedlemmer på gaden, som ville drøfte specifikke problemstillinger. Problemstillinger der lå langt tilbage i tid, som man ikke bare kunne gå ind i uden at man satte sig grundigt ind i hele problemet og samtidig havde den fornødne tid til drøftelsen. Desuden var det ikke rette sted til sådanne drøftelser.

Referat:

Referat fra 1. september blev godkendt og referaterne, fra den 9. juni og 1. september 2015, blev rundsendt og underskrevet af hele bestyrelsen.

497. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Der har ikke været foretaget revision siden sidste ordinære bestyrelsesmøde den 1. september 2015.

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Der var inden mødet modtaget revisionsprotokollat for uanmeldt beholdningseftersyn den 24. september 2015.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og underskrev protokollatet.

498. Styringsdialog med Randers Kommune

Sagsfremstilling:

Styringsdialogmødet med Tilsynet i Randers Kommune afholdtes den 29. september 2015. Fra Møllevænget & Storgaarden deltog hele bestyrelsen på nær VL og PR. Der var stor ros fra Tilsynet til Møllevænget & Storgaarden, til bestyrelsen og administrationen for indsatsen i 2013/2014. Tilsynet var yderst tilfreds med de tiltag der var iværksat.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og evaluerer mødet med Tilsynet i Randers Kommune

Bilag:

- Redegørelse fra styringsdialogmødet med Tilsynet i Randers Kommune

Referat:

Bestyrelsen var enige om at det havde været et særdeles positivt møde med Tilsynet i Randers Kommune.

De så frem til at det skærpede tilsyn sandsynligvis ville blive ophævet i foråret. Der var stor ros til administrationen for forberedelsen til- og deltagelsen i mødet med Tilsynet i Randers Kommune.

Bestyrelsen forventer, at der afholdes møde med Tilsynet i Randers Kommune inden det ordinære repræsentantskabsmøde i marts 2016.

499. Indskudsbevis og aflysning gældsbevis**Sagsfremstilling:**

RandersBolig er som besluttet overgået til momsfri administration pr. 1. juli i år. Som en del af beslutningen har ejerne godkendt, at en del de midler der er udlånt til RandersBolig konverteres til indskud og at resterende gæld eftergives.

Relevante tegningsberettigede fra RandersBolig og Møllevænget har undertegnet nyt indskudsbevis.

Ved Møllevænget & Storgaardens udlån af midler til RandersBolig blev der udstedt et gældsbevis. Eftersom gælden nu er eftergivet skal gælds brevet på dette møde kvitteres aflyst af tegningsberettigede for Møllevænget & Storgården

Indstilling:

- At formand og næstformand sammen med kontorchef for RandersBolig underskriver aflysningen af det oprindeligt udstedte gældsbevis

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

JHE orienterede om, at der ved overgangen til momsfri administration kræves orden i kapitalforholdene.

RandersBoligs resterende gæld til boligorganisationerne var dels konverteret til indskud dels eftergivet RandersBolig, hvorfor gælds brevet på oprindeligt 5 mio. kr. mellem RandersBolig og Møllevænget & Storgaarden aflyses. RandersBolig har herefter en indskudskapital på 9 mio. kr. i alt, heraf har Møllevænget & Storgaarden 3 mio. kr.

Formand, næstformand og kontorchefen underskrev aflysningen af det oprindeligt udstedte gældsbevis.

500. Status for tomgangslejemål og tab ved fraflytning

a - Udlejning af boliger

Sagsfremstilling:

Til orientering går det rigtigt godt med udlejning af boligerne i alle afdelinger. Der er næsten ingen lejemål, der bliver udbudt via hjemmesidens "Her og nu" og de der gør udlejes ret hurtigt.

Der er dog ikke så mange fra ventelisterne, der ønsker de opslåede lejemål, hvilket betyder at ventelisterne næsten udtømmes, inden der findes en lejer. Derfor er der mange nye medlemmer, der får lejlighederne.

I de afdelinger, hvor man må holde husdyr er der meget stor efterspørgsel på lejligheder.

Ungdomsboligerne udlejes sjældent via venteliste, her finder de unge lejlighederne på RandersBoligs hjemmeside. Der er p.t. ikke problemer med udlejning af ungdomsboligerne.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Status for tab ved tomgange pr. 1. november 2015

Sagsfremstilling:

Pr. 1. november var der ingen tomgange med tab der dækkes af dispositionsfonden.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

501. Oplæg til eventuel udlejningsaftale

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmødet den 1. september 2015, blev administrationen bedt om at komme med et oplæg med muligheder for at lave udlejningsaftaler med Randers Kommune.

Ledige almene boliger udlejes efter venteliste. Ancienniteten på ventelisten er afgørende for hvem, der får boligen. Der er fortrin for ansøgere, der søger i egen afdeling. Dernæst kommer ansøgere, der søger i egen boligorganisation. Herefter kommer ansøgere, der søger inden for RandersBoligs administrations område og endelig kommer "eksterne" ansøgere. Den, der har stået længst på ventelisten, opnår

boligen. Boligorganisationen har vedtaget, at man beholder sin anciennitet også selvom man får en bolig forudsat, at man betaler det årlige opnoteringsgebyr. Det er lovgivningen, der kræver, at der dels betales, når man lader sig skrive op, dels betaler hvert år for at stå på ventelisten.

De almene boligorganisationer må efter de almene udlejningsregler ikke tage hensyn til andet end ventelisten, når der skal lejes ud.

Lovgivningen giver to muligheder for, at boligorganisationen med kommunens mellemkomst kan tage andre hensyn end venteliste anciennitet.

Den ene mulighed er kommunal anvisning. Kommunen har krav på at få op til 25 % af de ledige boliger stillet til rådighed for kommunal anvisning. Og kommunen er ikke bundet af noget ventelistepincip, men kan tage forskellige boligsociale hensyn ved tildeling af boliger. Kommunen kan således helt lovligt bevist arbejde for at styrke beboersammensætningen i et område. Ved aftale kan kommuneanvisningen øges helt op til 100 %. Når der er tale om kommunal anvisning, hæfter kommunen får huslejen fra boligen stilles til rådighed til den lejes ud, og endnu vigtigere kommunen garanterer for istandsættelseskravet ved fraflytning. Randers kommune anvender i dag sin anvisningsret forholdsvis sporadisk. Samtidigt efterlyser kommunen billige boliger til især unge hjemløse samt til flygtninge.

Den anden mulighed er fleksibel udlejning. Flexibel udlejning betyder, at de boligsøgende får muligheden for at rykke frem i boligkøen, såfremt der opfyldes nogle særlige kriterier. Det kræver, at boligorganisationen indgår en aftale med kommunalbestyrelsen om fleksibel udlejning. Aftalen har som hovedregel løbetid på 4 år og evalueres en gang årligt ved styringsdialog.

Målet med fleksibel udlejning er at styrke boligområderne, løse de boligsociale opgaver og tiltrække flere ressourcestærke boligsøgende i problemramte områder.

Det aftales, hvor mange boliger, der skal være omfattet af aftalen. Det kan være alle eller en mindre del. Det kan også aftales, at det kun skal være nogle afdelinger eller nogle boligtyper, der skal være omfattet af aftalen om fleksibel udlejning. Såfremt kommunen har anvisningsret, skal denne trækkes fra, dvs. ved 25 % til kommunen kan max 75 % gå til fleksibel udlejning.

Man skal gøre sig klart, at ventelisten suspenderes og tilsidesættes, hvis der aftales fleksibel udlejning. Derfor kan det overvejes, om man ønsker at man først respekterer den interne venteliste (ansøgere fra egen afdeling), før der skal udlejes efter fleksibel udlejning.

Flexibel udlejning giver mulighed for, at kommuner og boligorganisationer kan prioritere bestemte grupper af boligsøgende, som så får fortrinsret. Efter det oplyste har Randers Kommune tidligere været skeptiske overfor fleksibel udlejning. Det skal ikke afholde boligorganisationen fra at få en dialog med kommunen om mulighederne.

Boligorganisationen kan selv foreslå kriterier, dog skal disse godkendes af kommunen. Boligorganisationen bør se på, hvad man gerne vil opnå i forhold til beboersammensætningen i området.

Kriterierne skal være saglige og ikke diskriminerende, samt egnede til at der kan ske en bedømmelse af en form for dokumentation for at kriteriet er opfyldt.

Det anbefales, at der laves sideordnede kriterier til en aftale om fleksibel udlejning. Det betyder, at ved opfyldelse af et af kriterierne, kommer anciennitet på ventelisten

til at afgøre hvem, der får boligen, hvis flere ansøgere opfylder et af kriterierne. Den boligsøgende skal fortsat skrive sig op. Det er først ved tilbud til en ledig bolig, der skal fremvises dokumentation for opfyldelse af et kriterium.

Herunder er eksempler på mest anvendte kriterier til en udlejningsaftale, der indgås med kommunen.

- Pendlerordning; fortrinsret til pendlere med beskæftigelse i kommunen.
- Tilflyttere med beskæftigelse i kommunen.
- Unge under 25 år, med tilknytning til kommunen.
- Studerende
- Ældre (50 +), der sælger hus og ønsker mere passende bolig.
- Ældre (55+), der i tide ønsker en mere egnet bolig.
- Skilsmisseramte, fortrin op til 1 år efter.
- Børnefortrinsret; for x % af de ledige 4- og 5-rums boliger fortrinsret for familier med børn
- Fortrinsret til par til 3 rums boliger.
- Forældre med samkvemsret til børn i kommunen.
- Særlige sociale grupper; fx. boligsøgende med fysisk eller psykisk handicap.
- Unge, der flytter hjemmefra første gang

Indstilling:

- At bestyrelsen overvejer mulighederne for yderligere kommunal anvisning
- At bestyrelsen overvejer muligheden for fleksibel udlejning.

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen havde en længere drøftelse af beboersammensætningen i nogle afdelinger, som nogle steder var problematik. Bestyrelsen ønskede at få belyst, hvilke muligheder der var, for at skabe en bredere beboersammensætning.

UG orienterede om, at organisationsbestyrelsen ikke kan opstille kriterier for hvilke lejere, der ønskes. Det bestemmes alene af ventelisten. Derfor har administrationen udarbejdet dagsordenteksten med muligheder, f.eks. kan der aftales en udlejningsaftale der tilgodeser ressourcestærke beboere.

UG: Kommunen ville gerne i dialog om mulighederne.

SKJ supplerede med, at kommunen ikke benytter deres anvisningsret systematisk. Via en øget anvisning kan der måske tiltrækkes ressourcestærke beboere, da kommunen ikke er bundet af ventelister.

Social og arbejdsmarked ved Randers Kommune vil gerne have billige boliger i boligforeningerne.

JHE: Randers Kommune har startet en boligstrategi med fokus på udsatte unge og flygtninge. Der er derfor behov for især billige boliger. RandersBolig sidder i strategiudvalget med kommunen og har foreslået, at boligstrategien gøres universel, så ikke kun få og nuværende aktuelle målgrupper begunstiges. Et af midlerne til at gennemføre en universel boligstrategi er udlejningsaftaler.

Det er SKJ der skal have dialogen med kommunen om ideen i at kommunen anviser boliger. Problemerne i afdelingerne kan blive så store at folk ikke vil bo der.

Bestyrelsen havde en længere drøftelse af mulighederne i forhold til kommunal anvisning samt at lave en udlejningsaftale med Randers Kommune.

Bestyrelsen besluttede at tage emnet med i punkt 516a om fremtidige visioner.

502. Den boligsociale økonomisk rådgiver

Sagsfremstilling:

På RandersBoligs bestyrelsesmøde den 28. september 2015 blev der fremlagt en halvårsrapport fra den boligøkonomiske rådgiver.

Rapporten er positiv læsning, idet Diana har været arbejdsom i sit virke og tallene viser færre udsættelser end tidligere.

Rapporten viser at den økonomiske boligsociale indsats fra Diana i samarbejde med Randers Kommune har ført til et væsentligt fald i udsættelser og dermed det økonomiske tab for boligorganisationerne.

Der er et særdeles godt samarbejde mellem RandersBolig og Randers Kommune, både i forhold til konkrete sager, men også ved at der afholdes faste møder med fokus på samarbejdet og forbedring af indsatsen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Halvårsrapport – Forebyg udsættelser

Referat:

Bestyrelsen var meget begejstrede for den indsats, der var lavet. De havde kun hørt positivt. Derudover havde rådgiveren mange gode ideer til det fremtidige arbejde især med unge.

SKJ supplerede med, at rådgiveren havde arbejdet tæt sammen med både RandersBolig og Randers Kommune og at det var et godt samarbejde.

Administrationen kommer med et oplæg til det mulige fortsatte boligsociale økonomiske arbejde på et senere bestyrelsesmøde, idet den nuværende ordning med rådgiveren er tidsbegrænset til sommeren 2016 og finansieret af boligorganisationerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

503. Forvaltningsrevision

Sagsfremstilling:

I henhold til lovgivningen skal boligorganisationer og almene administrationsorganisationer gennemføre forvaltningsrevision hvert år efter en nærmere angivet plan. Denne kontrol af forretningsgange og opnåede mål bliver givet til bestyrelsen og til revisionen. Det er revisionens ansvar at efterse at der er gennemført forvaltningsrevision og påtage denne med eventuelle bemærkninger.

For boligforeninger, som er administreret af en almen administrationsorganisation, er det normalt tilstrækkeligt at administrationsorganisationen gennemfører forvaltningsrevision på de administrerede boligorganisationers vegne. Det vil i praksis sige, at RandersBoligs forvaltningsrevision vil komme til at gå igen i boligforeningernes revisionsprotokoller.

Forvaltningsrevision gennemføres i september – oktober 2015 af den daglige ledelse i RandersBolig og nøglemedarbejdere i RandersBolig i samarbejde med ledende medarbejdere fra DAB. De foreslåede områder er udvalgt af ledelsen, og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs, og de administrerede foreningers drift.

De områder, der er udtaget til dette års forvaltningsrevision, er forelagt bestyrelsen i RandersBolig og er således:

1. Inkassosager / Intrum
2. Håndtering af egne trækningsretspolitikker
3. Renoveringsoversigt – opfølgning
4. Dispositionsfondens – prognosen
5. Forbrugsregnskaber

Udvælgelse af konkrete enkeltsager til kontrol af forretningsgange, arbejdsgange og processer i øvrigt, foretages af ledelsen efter et tilfældighedsprincip.

Forvaltningsrevisionens resultater medtages i ledelsesberetninger og revisionsprotokoller for både RandersBolig og de administrerede boligorganisationer.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager forvaltningsrevisionen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Forvaltningsrevision 2015 – RandersBolig

Referat:

UG orienterede om at notatet om forvaltningsrevision medtages i ledelsesberetningen til årsregnskabet.

Hun gennemgik resultatet af revisionen, der viste et overordnet positivt billede af overholdelse af forretningsgange, arbejdsgange og processer i øvrigt i RandersBolig.

Der var dog fortsat behov for udvikling af forretningsgange.

Bestyrelsen tog forvaltningsrevisionen til efterretning.

504. Prækvalifikation og Helhedsplan for Randers Nordbyen 2017 – 2021

Sagsfremstilling:

Endelig udkast af prækvalifikation vedrørende ansøgning om boligsocial helhedsplan for Randers Nordby 2017-2021 er udarbejdet. Styregruppen og beboerrådet har godkendt udkastet.

Prækvalifikation var punkt på møde i direktionen i Randers kommune den 3. november 2015 og skal herefter forelægges Beskæftigelsesudvalget, Socialudvalget, Børn og skoleudvalget, Økonomiudvalget i løbet af november 2015. Herefter behandles prækvalifikationen af Randers Byråd og sendes efterfølgende til Landsbyggefonden.

Boligselskabernes økonomiske deltagelse i Helhedsplanen er endnu ikke fastlagt, men det bliver forventeligt på niveau med nuværende deltagelse, som er ca. 54.000 kr. pr. pa. for Møllevænget & Storgaardens vedkommende.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender prækvalifikations ansøgningen som den fremstår i bilaget
- At bestyrelsen tiltræder, at de er sindet at deltage økonomisk i Helhedsplanen

Bilag vedlagt:

- Prækvalifikation Nordbyen 2017 – 2021
- Budgetoverslag boligsocial indsats 2017 – 2021

Referat:

SKJ orienterede om, at der blev søgt om prækvalifikation til Helhedsplan for Randers Nordbyen for 2017 – 2021. Ansøgningen var denne gang lidt speciel i forhold til de tidligere, da der var strammet op i forhold til de bløde værdier på beskæftigelsesområdet.

Administrationen bakker op om det fortsatte samarbejde mellem kommunen og Nordbyen.

Møllevænget & Storgaardens økonomiske bidrag ville blive på ca. samme niveau som i indeværende periode (ca. 54.000 kr. pr. år).

Bestyrelsen var enige om, at der blev ydet en stort indsats i området og at beboere i Møllevænget & Storgaarden benyttede sig af tilbuddene.

Boligorganisationens bidrag til Helhedsplanen var givet godt ud og man ønsker fortsat at deltage økonomisk i Helhedsplanen.

Bestyrelsen godkendte prækvalifikations ansøgningen.

505. Helhedsplan Glarbjergvejområdet/Infrastruktur

Sagsfremstilling:

I henhold til den godkendte handlingsplan for infrastrukturændringerne i Glarbjergvejområdet punkt 3.1.2, er processen omkring oprettelsen af en styregruppe iværksat. Styregruppen består af 14 repræsentanter for beboerne. 11 repræsentanter skal vælges i de deltagende afdelinger, og 3 repræsentanter fra de deltagende boligorganisationer.

Der er sendt invitationer ud til de deltagende afdelinger til det første styregruppemøde den 25. november 2015. Invitationen er vedlagt dagsordenen til orientering.

På styregruppemødet skal der orienteres nærmere om projektet og styregruppens rolle, ligesom forventningerne til det kommende forløb i projektet skal afstemmes. På styregruppemødet deltager, foruden beboerrepræsentanterne, Louise Hou Kragh, sekretariatsleder, Bysekretariatet; Martin Holst, chefrådgiver, Kuben Management samt Berit Rudbeck, forvaltningskonsulent, RandersBolig.

Det forventes, at der entres med en rådgivende landskabsarkitekt via underhåndsbud.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen vælger en repræsentant til deltagelse i styregruppen

Bilag vedlagt:

- Invitation til deltagelse i styregruppemøde

Referat:

UG orienterede om at arbejdet med Helhedsplan Glarbjergvejområdet / Infrastruktur var igangsat.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen besluttede, at VL deltager som bestyrelsens repræsentant i Styregruppen.

506. Lokalkontoret

Sagsfremstilling:

a - Evaluering af nedlæggelse af lokalinspektørstilling og ansættelse af en administrativ medarbejder

Organisationsbestyrelsen besluttede på deres møde den 9. juni 2015, at nedlægge lokalinspektørstillingen og i stedet skulle der ansættes en ekstra administrativ medarbejder på lokalkontoret. Samtidig skulle der udpeges en ledende ejendomsmester.

Henover sommeren er der ansat en ny administrativ medarbejder, der startede i den nye stilling den 15. september 2015. Desuden er en af de 3 ejendomsmestre udpeget til ledende ejendomsmester.

Den nye administrative medarbejdere havde inden sin ansættelse i Møllelægget & Storgaarden ikke det store kendskab til drift af almene boliger, vedkommende har dog formået meget hurtigt, at sætte sig ind de daglige rutiner og det daglige arbejde på kontoret og er derfor allerede nu en vigtig ressource. Der er en klar tendens til en forbedring af servicen over for lejerne, såsom hurtigere ekspedition af telefonhenvendelser, mails m.v. Ansættelsen af en administrativ medarbejder har desuden medvirket til, at de 3 ejendomsmestre har fået frigivet ressourcer.

En af de 3 ejendomsmestre er endvidere efter sommerferien udpeget som ledende ejendomsmester. Dette har været en klar styrkelse af den lokale ledelse. Ledelsen af

henholdsvis de 2 "blå mænd" der laver serviceopgaver i boligerne samt de 2 administrative medarbejder er nu tilstede lokalt.

Det skal bemærkes at det pt. er meget tidligt, at evaluere på den nye medarbejdersammensætning, her ca. 2 måneder inde i forløbet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter og evaluerer tiltagene i lokalkontoret

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Der var en kort drøftelse af, at inspektøren ved overgangen fra lokalinspektør til inspektør ikke længere var ansat i Møllevænget & Storgaarden, men i RandersBolig.

Der var enighed om, at personaleændringen i lokalkontoret var gået godt. Det bemærkes dog, at der kun er gået ca. 2 måneder.

Den nye medarbejder i lokalkontoret er venlig og har været hurtig til at komme ind i arbejdsopgaverne.

Det var meget positivt, at flere telefonopkald blev besvaret.

Beboerne er også ved at være glade for ordningen med lokalkontor.

Der har dog været en enkelt sag, hvor en beboer ved udflytning har følt sig kastet mellem lokalkontor og RandersBolig.

Sagen har været drøftet internt i administrationen og der vil blive fulgt op på forretningsgangene.

Bestyrelsen drøftede risikoen for at overbelaste inspektøren samt vigtigheden af, at alle afdelingsbestyrelser lærer, at det er ejendomsmesterenes opgave at sørge for, at arbejdet bliver udført i afdelingerne.

b - Tiltag fra administrationen

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen besluttede på bestyrelsesmødet den 1. september 2015 at der ikke længere skulle være en medarbejder fra Boligbutikken 2 gange om ugen i lokalkontoret. I stedet skulle der laves temaaftner for beboerne i Møllevænget & Storgaarden.

Der har været afholdt 2 events den 10. og 12. november i henholdsvis østbyen og nordbyen.

Administrationen orienterer nærmere om aftenerne på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KAJ orienterede om, at der var afholdt 2 events den 10. og 12. november i henholdsvis østbyen og nordbyen.

På første møde havde der været ca. 50 og på andet møde ca. 30 besøgende. Der havde været stor interesse og der blev stillet mange gode spørgsmål både til boligbutikken og lokalkontoret. Eventsene foregik fra kl. 15-19 begge dage. Personalets evaluering var, at 2 timer var tilstrækkeligt, hvis møderne skal gentages.

Der havde været en rigtig god stemning og det var alt i alt en god oplevelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

507. Revurderet reoveringsoversigt

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen godkendte i efteråret 2014 en reoveringsoversigt for boligorganisationens afdelinger, der har til formål at opliste de ønskede reoveringer i boligorganisationen, således at de mest presserende reoveringer bliver prioriteret. Det er væsentligt, at reoveringsoversigten for boligorganisationen revurderes løbende over tid, således at det til en hver tid er de mest presserende reoveringer i boligorganisationen, der står øverst på listen. Boligorganisationens inspektør og projektleder har således gennemgået boligforeningens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af reoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse.

I 2015 er der igangsat projekter i 3 afdelinger.

I afdeling 16 er der udskiftet køkken og bad.

I afdeling 20 er udskiftning af vinduer, opgangsdøre samt tagvinduer i gang.

I afdeling 31 er der påsat nye gavlbeklædninger og tagrender.

I den reviderede reoveringsoversigt er der i meget presserende opgaver fortsat afdeling 1 og 42, herudover er afdeling 8, 12, 24, 50 og 53 tilføjet.

I den reviderede reoveringsoversigt er der 7 afdelinger med meget presserende opgaver, 14 afdelinger med presserende opgaver og 8 afdelinger med ikke presserende opgaver.

Der er 7 afdelinger med særligt reoveringsbehov.

Kriterier for udarbejdelse af reoveringsoversigten

Reoveringsoversigten pr. 1. november 2015 er fastlagt ud fra nogle på forhånd fastlagte kriterier. Disse kriterier lå også til grund for den tidligere godkendte reoveringsoversigt.

Meget presserende reoveringer:

- Reoveringer der har ventet længe
- Nedbrudte bygningsdele der giver følgeskader på andre bygningsdele
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende reoveringer:

- Bygningsdele, der endnu ikke er brud på, men som trænger
- Gener, afdelingen har levet med i årevis

Ikke presserende reoveringer:

- 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.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2015 for Møllevænget & Storgaarden
- At bestyrelsen har til hensigt at iværksætte de mest presserende renoveringer for boligforeningen i det kommende år

Bilag vedlagt:

- Revideret renoveringsoversigt

Referat:**Bestyrelsen godkendte renoveringsoversigten pr. 1. november 2015 for Møllevænget & Storgaarden.**

Bestyrelsen har til hensigt at iværksætte de mest presserende renoveringer for boligforeningen i det kommende år.

508. Politik for anvendelse af trækingsretsmidler**Sagsfremstilling:**

Bestyrelsen i Møllevænget & Storgaarden besluttede på bestyrelsesmøde den 11. november 2014 at tildele trækingsretsmidler med op til 2/3 af udgifterne til:

1. prioritet

- Isoleringsarbejder og andre energibesparende foranstaltninger
- Renovering af facader, altaner, tag, vinduer, døre m.v. (Klimaskærm)

2. prioritet

- Tidssvarende forbedring af toilet- og badeforhold
- Forbedring af køkkener

Da der oftest ved renoveringer af klimaskærm er behov for tiltag til forbedring af indeklimate foreslås det, at der ud over ovenstående gives trækingsretsmidler til:

- Sikring af indeklimate ved udskiftning af vinduer og døre

med op til 2/3 af udgiften.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender, at der ydes tilskud til sikring af indeklimate, ved udskiftning af vinduer og døre, med op til 2/3 af udgiften.

Bilag vedlagt:

- Prognose for trækingsret 2013/2014 – 2024/2025

Referat:

JHE orienterede om, at der ved godkendelsen af politikken for tildeling af trækingsret i 2014 ikke var medtaget ventilation ved udskiftning af vinduer og døre.

Når vinduer og døre udskiftes, er det nødvendigt at der etableres automatisk ventilation, idet tættere boliger oftest skaber indeklimaproblemer. Det kan blive meget dyrt for afdelingerne, hvis ikke de får trækningsretsmidler til ventilation med varmegenindvinding.

Bestyrelsen godkendte, at der kan ydes tilskud til sikring af indeklima, ved udskiftning af vinduer og døre, med op til 2/3 af udgiften.

509. Tildeling af trækningsret

a - Suspendering af trækningsret til afdeling 42

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen har i november 2014 tildelt trækningsretsmidler til afdeling 42 med op til 2/3 af udskiftning af murstensfacader og isolering.

Afdelingens renoveringsbehov har siden vist sig at være meget større og afdelingen er flyttet fra meget presserende til særlige projekter i renoveringsoversigten.

Det foreslås derfor at bestyrelsen suspenderer tildelingen af trækningsretsmidler til afdeling 42, for på et andet tidspunkt at skulle tage stilling til renoveringsbehovet i afdeling 42 igen.

Indstilling:

- At bestyrelsen suspenderer den tidligere tildeling af trækningsretsmidler til afdeling 42

Bilag vedlagt:

- Prognose for trækningsret 2013/2014 – 2024/2025

Referat:

Bestyrelsen besluttede at suspendere den tidligere tildeling af trækningsretsmidler til afdeling 42.

b - Tildeling af trækningsretsmidler til afdeling 1

Administrationen indstiller, at afdeling 1 tildeles trækningsretsmidler til nyt tag. Det nuværende tag er gammelt og utæt og der er behov for et nyt tag.

Afdelingsmødet har i februar 2015 godkendt at tagbelægningen udskiftes, der isættes ovenlysvinduer og der opsættes soldreven ventilation til udluftning af fugt i kældrene.

Udskiftningen af tagbelægningen med eternitplader er nødvendig, da der er mange revnede plader på nordsiden og en nedbrydning af taget går hurtigt. Det medfører en forøget risiko for vandskader.

Ovenlysvinduerne isættes for at skabe god ventilation på 1. sal i lejemålene.

I kældrene er der dårlig ventilation, hvorfor der opsættes solcelle dreven ventilation til hver kælder.

Den oprindelige pris var for håndværkere inkl. materiale kalkuleret til ca. 1,8 mio. kr. Ved en efterfølgende genberegning har det vist sig at den totale udgift for projektet bliver ca. 2,6 mio. kr.

Det foreslås, at afdeling 1 tildeles 1 mio. kr. i trækningsretsmidler.

| Afdelingens husleje 2015/2016 | | |
|--------------------------------------|--|---------|
| Areal i m2 | | 1470 |
| Antal boliger | | 15 |
| Årlig leje i kroner | | 854.000 |
| Leje i kr. pr. m2 | | 581 |
| Mindste leje i kr. pr måned | | 3.158 |
| Største leje i kr. pr. måned | | 4.278 |

| Renoveringens budgetindflydelse med trækingsret 1 mio. kr. | | |
|---|-----------|---------|
| Årlig leje i kroner | 2015/2016 | 854.000 |
| Lejestigning årligt i alt | | 102.500 |
| Stigning i % | | 12,32% |
| Stigning i kr. pr. m2 pr. år | | 70 |
| Ny leje i kr. pr. m2 pr. år | | 651 |
| Stigning mindste leje i kr. pr. måned | 380 | 3.538 |
| Stigning største leje i kr. pr. måned | 515 | 4.793 |

Såfremt bestyrelsen beslutter, at tildele afdelingen

trækingsretsmidler, vil huslejestigningen være på niveau med hvad afdelingen besluttede på afdelingsmødet.

Uden brug af trækingsret vil huslejestigningen være noget højere og det vil være nødvendigt med en ny beslutning på et afdelingsmøde.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at tildele afdeling 1 trækingsretsmidler på maksimalt 1 mio. kr.

Bilag vedlagt:

- Prognose for trækingsret 2013/2014 – 2024/2025

Referat:

Bestyrelsen besluttede at tildele afdeling 1 trækingsretsmidler på maksimalt 1 mio. kr.

c - Tildeling af trækingsretsmidler til afdeling 12

Administrationen kan desværre konstatere at afdelingens vinduer og terrassedøre er i en særdeles dårlig forfatning, der omfatter råd, problemer med utætheder, manglende muligheder for justering m.v. Det er derfor påkrævet, at der indledes arbejder med henblik på udskiftning af vinduer og døre i afdelingen.

Afdelingen er desuden ramt af indeklimate problemer på grund af fugt. I forbindelse med isætning af nye vinduer og terrassedør må det forventes, at indeklimate problemerne optrædes, såfremt der ikke etableres ventilationsanlæg i afdelingen med tvangsudsugning.

De anslåede udgifter til henholdsvis udskiftning af vinduer og altandøre samt etablering af nyt ventilationsanlæg udgør kr. 9.959.459.

Såfremt organisationsbestyrelsen vælger at tildele kr. 6.000.000 i egen trækingsret vil dette medføre en huslejestigning på 9,59 % til en ny husleje på kr. 727 pr. m2/pr. år.

| Afdelingens husleje 2015/2016 | | |
|--------------------------------------|--|-----------|
| Areal i m2 | | 3.712 |
| Antal boliger | | 55 |
| Årlig leje i kroner | | 2.462.000 |
| Leje i kr. pr. m2 | | 663 |
| Mindste leje i kr. pr måned | | 2.733 |
| Største leje i kr. pr. måned | | 5.271 |

| Renoveringens budgetindflydelse med trækingsret 6 mio. kr. | | |
|---|-----------|-----------|
| Årlig leje i kroner | 2015/2016 | 2.462.000 |
| Lejestigning årligt i alt | | 236.000 |
| Stigning i % | | 9,59% |
| Stigning i kr. pr. m2 pr. år | | 64 |
| Ny leje i kr. pr. m2 pr. år | | 727 |
| Stigning mindste leje i kr. pr. måned | 262 | 2.995 |
| Stigning største leje i kr. pr. måned | 505 | 5.776 |

Det skal bemærkes, at afdelingen på kort sigt også vil få behov for renovering af køkken og bad samt diverse tekniske installationer (såvel køkken/bad og tekniske installationer er fra afdelingens opførelse i 1950). Med det allerede nuværende høje huslejeniveau på kr. 663 pr. m2/pr. år sammenholdt med afdelingens øvrige økonomiske status gør, at istandsættelsesarbejderne i afdelingen bør prioriteres etapevis, da huslejestigningen ellers vil nå et urealistisk højt niveau. Administrationen mener derfor i dette særligt tilfælde, at der bør foretages udskiftning af vinduer og terrassedøre nu, og renovering af køkken og bad med tilhørende tekniske installationer bør afvente i en årrække.

Det skal bemærkes at renoveringsforslaget endnu ikke har været behandlet på et afdelingsmøde i afdelingen.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at tildele afdeling 12 trækingsretsmidler på maksimalt 6 mio. kr.

Bilag vedlagt:

- Prognose for trækingsret 2013/2014 – 2024/2025

Referat:

EA kunne fortælle, at der tidligere havde været store planer for afdeling 12.

Administrationen foreslog derfor, at ansøgningen om trækingsretsmidler blev annulleret til sagen var nærmere undersøgt og man fik overblik over, hvad der tidligere var indgået af aftaler.

(Udenfor referat) Administrationen har efterfølgende undersøgt sagen og det viser sig at det var afdeling 13 der var planer for.

Punktet foreslås derfor forelagt bestyrelsen på bestyrelsesmødet i februar 2016.

d - Tildeling af trækingsretsmidler til afdeling 53

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmødet den 1. september 2015 besluttede bestyrelsen at godkende renoveringsprojekt inklusive økonomi i afdeling 53. Ved samme lejlighed blev det besluttet at administrationen skulle eftergå økonomien i projektet.

Renoveringsprojektet er siden sidste beregning blevet noget dyrere, dertil er kommet supplerende tiltag der anses for nødvendige at medtage når arbejdet skal igangsættes.

Den nyeste beregning af renoveringsprojektet med supplerende tiltag og inkl. finansiering giver et lånebehov på 8,6 mio. kr.

Afdelingsmødet har godkendt at renoveringen har en ekstern belåning på forventet 5,4 mio. kr. med en huslejestigning på 7,57%.

Da lejeniveauet er forholdsvist højt i afdelingen, foreslås det at yde tilskud fra trækingsretten. Afdelingens behov for at holde huslejestigningen på 7,57% er ca. 3,2 mio. kr.

Det foreslås, at der indlægges en buffer på ca. 0,7 mio. kr., således der ydes tilskud fra trækingsretten på maksimalt 3,4 mio. kr. til udskiftning af vinduer og terrassedøre, nye hoveddøre samt vinduer og døre i fælleshuset.

Afdeling 53 skal fortsat optage det fulde lån på 5,4 mio. kr., hvorefter brugen af trækingsret beregnes.

| Afdelingens husleje 2015/2016 | | |
|--------------------------------------|--|-----------|
| Areal i m2 | | 5.280 |
| Antal boliger | | 64 |
| Årlig leje i kroner | | 4.269.000 |
| Leje i kr. pr. m2 | | 809 |
| Mindste leje i kr. pr måned | | 5.097 |
| Største leje i kr. pr. måned | | 6.181 |

| Renoveringens budgetindflydelse med trækingsret 3,9 mio. kr. | | |
|---|-----------|-----------|
| Årlig leje i kroner | 2015/2016 | 4.269.000 |
| Lejestigning årligt i alt | | 275.000 |
| Stigning i % | | 6,44% |
| Stigning i kr. pr. m2 pr. år | | 52 |
| Ny leje i kr. pr. m2 pr. år | | 861 |
| Stigning mindste leje i kr. pr. måned | 328 | 5.425 |
| Stigning største leje i kr. pr. måned | 398 | 6.579 |

Såfremt bestyrelsen beslutter, at tildele afdelingen trækingsretsmidler, vil huslejestigningen være på niveau med hvad afdelingen besluttede på afdelingsmødet.

Uden brug af trækingsret, vil huslejestigningen være noget højere og det vil være nødvendigt med en ny beslutning på et afdelingsmøde.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender at yde tilskud på maksimalt 3,9 mio. kr. fra trækningsretten

Bilag vedlagt:

- Prognose for trækningsret 2013/2014 – 2024/2025

Referat:

Bestyrelsen godkendte at yde afdeling 53 et tilskud på maksimalt 3,9 mio. kr. fra trækningsretten.

510. Helhedsplaner

Sagsfremstilling:

Det fremgår af renoveringsoversigten at afdeling 2, 3, 13, 42, 43, 44 og 48 er afdelinger, hvor der er behov for særlige renoveringer – helhedsplaner.

Møllevænget & Storgaarden har ikke økonomi til at sætte alle renoveringerne i gang på en gang ligesom RandersBolig ressourcemæssigt ikke kan håndtere samtlige renoveringer samtidigt.

Der er derfor behov for en prioritering af igangsætningen af konkrete tiltag i forhold til de enkelte helhedsplaner. I det følgende gives en kort opsummering af baggrund for de enkelte helhedsplaner:

Afdeling 2 og 3 er etageejendomme. I forbindelse med en helhedsplan vil det være en fordel med en sammenlægning af afdelingerne idet mulighederne for støtte til begge afdelinger øges. Begge afdelinger er stærkt nedslidte med betydelige indeklimaproblemer. Lejlighederne er for nutidig standard uhensigtsmæssigt indrettet og generelt små. Lejligheder kan derfor med fordel sammenlægges og der kan ligeledes etableres tilgængelighedsboliger i afdelingerne. Der er år tilbage lavet byggeteknisk rapport der hurtigt kan opdateres i forhold til nutidig stand hvorefter skitseforslag ligeledes hurtigt kan udarbejdes.

Afdeling 43 og 44 er rækkehuse og enkeltstående huse. Generelt er boligerne nedslidte og med en del indeklimaproblemer. Det er vanskeligt at lave tilgængelighedsboliger i parcelhusene og sammenlægning af disse er umulig. Dette hæmmer mulighederne for støtte til afdelingerne hvor dog en sammenlægning af afdelingerne vil øge disse. Alternative løsninger i forhold til en helhedsplan må derfor overvejes.

Det foreslås at bestyrelsen godkender, at det indledende arbejde med helhedsplaner for 2 afdelinger opstartes i indeværende regnskabsår.

Administrationen medbringer en prioriteret oversigt over de berørte afdelinger på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter hvilke afdelinger der skal påbegyndes helhedsplaner for

Bilag vedlagt:

- Revideret renoveringsoversigt

Referat:

PS, der er formand i afdeling 43, var ikke tilstede under dette punkt.

JHE orienterede om, at afdeling 2 og 3 umiddelbart var de afdelinger vi kan starte med at forsøge at få lavet helhedsplaner til. Det er oplagt at lægge afdelingerne sammen. Der er indeklimaproblemer og det er muligt at ombygge så der bliver bedre tilgængelighed.

Afdeling 43 og 44 er ikke helt så enkle. Her skal der tænkes i nye løsninger. Der kan evt. bygges til og lave dobbelthuse eller andet. Det er vigtigt at en løsning tænkes godt igennem. Her kan afdeling 43, 44 og 48 evt. lægges sammen. Afdeling 48 medtages i planen ud fra en økonomisk betragtning, idet denne ikke kan klare sig selv grundet det lave antal boliger.

UG orienterede om, at bestyrelsen skulle tage stilling til, om de ønskede at det indledende arbejde påbegyndes.

Bestyrelsen havde en længere drøftelse af sagerne og var sindede at gå videre med sagen. De besluttede at de, sammen med administrationen og de respektive afdelingsbestyrelser, ville tage på inspektion i afdeling 2, 3, 43, 44.

Punktet tages op igen på bestyrelsesmødet i februar.

511. Afdelingssager til orientering

a - Afdeling 56 – facadeinddækning

Sagsfremstilling:

Denne sag har bestyrelsens særlige bevågenhed og der gives derfor her en status på sagen siden det ekstraordinære bestyrelsesmøde.

- Der blev afholdt orienteringsmøde for beboerne onsdag d. 4. november i år. Mødet foregik i en god stemning og der var en positiv dialog. Der var 14 deltagere. Det blev aftalt, at beboerne løbende holdes orienteret om voldgiftsagen (når der er nyt) samt ikke mindst om den forestående opstilling af stillads. Endelig bliver der ligeledes orienteret om genudlejning af de tomme boliger når det er fastlagt i hvilket omfang de kan genudlejes. Første orienteringsskrivelse tilgår beboerne i næste uge, så det sikres at alle beboere får den information der blev givet på orienteringsmødet.
- Der pågår et ret kompliceret juridisk arbejde med at få en kontrakt på plads med Winther & Lassen. Dette arbejde søges afsluttet i næste uge. Når dette er på plads opstilles stilladset hvorefter fornyet syn og skøn kan foretages.
- Der er drøftelser med advokat for at belyse retsstillingen i voldgiftssagen ved renovering af skadede boliger med henblik på genudlejning.

Det er status for nuværende, bestyrelsen vil løbende blive orienteret.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

JHE orienterede om, at der på baggrund af bestyrelsens beslutning var indgået kontrakt med Winther & Lassen om køb og opsætning af stillads.

KHM orienterede om, at opsætningen af stilladset var påbegyndt.

Administrationen har talt med advokat om retsstilingen ved udbedringer af boliger der bliver tomme.

Advokaten råder til, at syns- og skønsmand afgør hvad der skal laves i de enkelte lejemål.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Afdeling 69 – Parkeringspladser**Sagsfremstilling:**

I forbindelse med organisationsbestyrelsesmødet den 1. september 2015 fastlagde organisationsbestyrelsen regelsæt for benyttelse af 3 parkeringspladser i afdeling 69.

Administrationen er efterfølgende blevet bekendt med, at de pågældende parkeringspladser var udlagt til privat fællesareal og ikke til benyttelse som parkeringspladser. I den forbindelse har administrationen ansøgt Randers Kommune, om tilladelse til benyttelse af arealet til parkering og efterfølgende fået tilladelse til dette på betingelse af, at der maksimalt indrettes 3 pladser, samt at pladserne tydeligt optegnes.

Status er pt. at pladserne er blevet optegnet, der er indledt forhandlinger med privat parkeringsselskab omkring regulering af parkeringen, samt Underværket er anmodet om, at meddele de brugere som hidtil har parkeret på området om, at finde alternativ parkering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

512. Afdeling 56 Genberegning fra Statens Administration**Sagsfremstilling:**

Administrationen har fra LBF modtaget genberegning af støtten fra Statens Administration og indbetaling til landsdispositionsfonden for afdeling 56. Reguleringen er fra første lån er udamortiseret til 31.12.2017, dvs. fra 2007 til 2012. Den ekstra opkrævning på 71.068 kr. er en samlet opkrævning.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Afdeling 56 Genberegning fra Statens Administration

Referat:

JHE orienterede om, at LBF havde overtaget beregning af støtte og udbetaling af samme fra Statens Administration. I den forbindelse har Landsbyggefonden genberegnet tidligere udbetalt støtte samt fremtidig beboerydelse på lån. Beboerindbetalingen burde have været højere, hvorfor der opkræves ekstra.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

513. Afdeling 40 – Klage over dårlig administration**Sagsfremstilling:**

Randers Boligs daglige ledelse, samt Mølløvænget & Storegaardens organisationsbestyrelse har den 23. september 2015 modtaget en klage over dårlig administration fra formanden i afdeling 40. Den 9. oktober er der yderligere modtaget en e-mail fra formanden, som han har ønsket vedlagt.

Administrationen har udarbejdet et udkast med svar til bestyrelsen i afdeling 40.

Indstilling:

- At bestyrelsen tiltræder administrationens udkast til svar til afdelingsbestyrelsen i afdeling 40

Bilag vedlagt:

- Afdeling 40 – Til MS organisationsbestyrelse
- Afdeling 40 – 230121 Referat fra ordinært afdelingsmøde
- Afdeling 40 – Møde d 7. juli kl. 13.30
- Afdeling 40 – Referat Ejerlavs bestyrelsesmøde
- Afdeling 40 – Tillæg til klage Køb af hækkeklipper
- Udkast til svar fra hovedbestyrelsen til afdelingsbestyrelsen i afdeling 40

Referat:

KHM orienterede om, at administrationen havde brugt meget tid på afdelingsbestyrelsen i afdeling 40. Bestyrelsen ønskede ikke, at der blev brugt mere tid på den afdeling.

Bestyrelsen var enige om at bakke op om administrationen, og besluttede at afdeling 40s spørgsmål, der tidligere er besvaret, ikke besvares længere.

Bestyrelsen tiltrådte administrationens udkast til svar til afdelingsbestyrelsen i afdeling 40 med tilføjelse om, at gamle spørgsmål ikke længere besvares samt med oplysning på adresser til Tilsynet og Beboerklagenævnet ved Randers Kommune.

514. Julegaver til de fastansatte i Møllevænget & Storgaarden

Sagsfremstilling:

I foråret 2015 godkendte bestyrelsen gaveregulativ for Møllevænget & Storgaarden. I regulativet står der ikke noget om gaver til de fastansatte i Møllevænget & Storgaarden.

Da administrationen har skullet bestille julegaver inden dette møde har formanden og administrationen aftalt at der gives julegaver til fastansatte for 800 kr. i år. Dette beløb er det samme som gives i RandersBolig.

Gaveregulativet skal revurderes på bestyrelsesmødet i april 2016, hvor julegaver til fastansatte vil indgå i regulativet.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at give julegaver til de fastansatte for 800 kr. i år.

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede at fastansatte skal have julegave til 800 kr. i 2015.

515. Nyt fra byggeudvalget

Sagsfremstilling:

JHP orienterer om sidste nyt fra udvalget.

Der er for tiden nedsat byggeudvalg i 2 afdelinger:

Afdeling 20, udskiftning af vinduer, opgangsdøre og tagvinduer, her var der opstartsmøde i august.

Afdeling 46, udskiftning af vinduer og kloakseparering. Her har der været licitationsmøde den 17. september 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

PR: Renoveringen i afdeling 20 er ved at være færdig, beslag i vinduerne skal skiftes. Byggesagen har kørt ok, der har dog været lidt problemer med at håndværkerne ikke er kommet på de anmeldte tidspunkter.

SKJ orienterede om, at der skulle følges op på byggeudvalgets rolle i forhold til afdeling og bestyrelsen.

Generelt bør aftaler ikke foretages på byggepladsen, men ved møderne og føres til referat. Dokumentation skal være på plads.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

516. **Nyt fra markedsførings- og oplysningsudvalget**

Sagsfremstilling:

EA orienterer om sidste nyt fra udvalget

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orientering et til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

VL orienterede om, at der havde været møder med 28 afdelingsbestyrelser om udlejningsmapperne i afdelingerne. Nogle af informationerne i mapperne var meget gamle.

Generelt har afdelingsbestyrelserne været meget glade for møderne.

Der kan lægges velkomstbrev i mapperne, hvis afdelingsbestyrelserne ønsker det.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

516a. **Nyt punkt. Fremtidsvisioner for Møllevænget & Storgaarden**

Sagsfremstilling:

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orientering et til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KHM forhørte sig om den øvrige bestyrelse ønskede et møde om fremtidsvisioner.

Bestyrelsen havde en runde om hvad de hver især ønskede for MS i fremtiden.

Efter runden konkluderede KHM, at bestyrelsen havde mange ideer og ønsker for MS i fremtiden. Han foreslog, at bestyrelsen mødes i januar eller februar uden deltagelse fra administrationen, hvor de sammen kunne finde visioner for Møllevænget & Storgaarden. Det eneste, der skulle nedskrives fra mødet, ville være konklusionen.

Bestyrelsen får nærmere besked om mødested og tid.

517. **Formandens orientering**

a - Formandsmøde den 23. november 2015

Sagsfremstilling:

Invitation til formandsmøde mandag den 23. november er udsendt til afdelingsformændene i uge 44.

Planen for afvikling af mødet skal drøftes.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter afvikling af formandsmødet

Bilag vedlagt:

- Invitation til formandsmøde

Referat:

KHM orienterede om at der var formandsmøde mandag den 23. november. Han håbede, at der ville blive en god dialog med formændene.

Han har været til møde med afdeling 24 om vinterberedskab. Der var ikke enighed om afregning.

Afdelinger, der har vinterberedskab uden ejendomsfunktionærer, har bedt om at få en skriftlig erklæring fra inspektøren.

KHM har været til reception i Djursbo for Dennis Larsen. Han kunne fortælle, at Dennis Larsen så glad og afslappet ud.

b - Øvrig information

Sagsfremstilling:

Øvrig information fra KHM.

Julefrokost for bestyrelsen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KHM glædede sig til julefrokosten med bestyrelsen.

518. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer

Sagsfremstilling:

Bestyrelsesmedlemmerne orienterer om sidste nyt af fælles interesse.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Intet.

519. **Nyt fra administrationen – ved kontorchef Susanne Kyra Jensen**

Sagsfremstilling:

Information fra SKJ.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

SKJ orienterede om at der havde været 25 års jubilæum for inspektør Gert Hølund. Jubilæet var fejret internt.

Lederen af boligbutikken er langtidssygemeldt, hvorfor der er ansat en vikar.

Der er ansat en økonomisk konsulent pr. 1. januar 2016. Det bliver en tværgående stilling, der kommer til at arbejde med hele huset. SKJ ser frem til denne ansættelse.

I driften er der fokus på byggesager og der fokuseres på efteruddannelse af inspektørerne.

Årsregnskaber er ved at blive revideret. Revisorerne har givet stor ros til team økonomi for, at der er styr på det materiale, der afleveres til revision.

Næste nyhedsbrev er på trapperne.

Der er folk på eksterne kurser og internt bliver der afholdt kurser i klagesager og dirigentens rolle.

Til januar kommer JHE og holder kursus i helhedsplaner for administrationen.

I afdeling 37 har der været legionella udbrud. 2 personer var smittede og indlagt i over en uge. Embedslægen har været inde i sagen. Der er krav til vandforsyningen og der skal skiftes slanger i bruserne igennem lang tid fremover. Der er lavet en plan for udskiftningerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

520. **Aktionsplan**

Sagsfremstilling:

Forslag fra bestyrelsen om konkrete sager til beslutning samt spørgsmål der kræver udredninger foreslås fastsat og prioriteret ved hjælp af dette redskab.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen kommer med forslag til aktionsplanen

Bilag vedlagt:

- Aktionsplan

Referat:
Intet

521. Fremtidig mødeoversigt

| Bestyrelsesmøder: | |
|---------------------------------------|--|
| Tirsdag den 9. februar 2016 kl. 17.00 | Ordinært bestyrelsesmøde/ regnskabsmøde |
| Tirsdag den 5. april 2016 kl. 17.00 | Ordinært bestyrelsesmøde |
| Tirsdag den 7. juni 2016 kl. 17.00 | Ordinært bestyrelsesmøde |

| Formandsmøde: | |
|---------------------------------------|--------------|
| Mandag den 23. november 2015 kl 17.00 | Formandsmøde |

| Repræsentantskabsmøde: | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Tirsdag den 15. marts 2016 kl. 17.30 | ordinært repræsentantskabsmøde |

| Forslag til fremtidige ordinære bestyrelsesmøder: | |
|--|--------------------------|
| Tirsdag den 13. september 2016 kl. 17.00 | Ordinært bestyrelsesmøde |
| Tirsdag den 22. november 2016 kl. 17.00 | Ordinært bestyrelsesmøde |

| Forslag til fremtidige møder: | |
|---------------------------------------|------------|
| Onsdag den 10. februar 2016 kl. 17.00 | Budgetcafé |
| Onsdag den 9. marts 2016 kl. 17.00 | Budgetcafé |
| Torsdag den 10. marts 2016 kl. 17.00 | Budgetcafé |

| Forslag til afdelingsmøder 2016: | |
|---|---------------------------|
| Uge 9 og 10 – 14 afdelinger | Afdelings-/regnskabsmøder |
| Uge 18, 19, 20 og 21 – 36 afdelinger | Afdelings-/budgetmøder |

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender forslagene til de fremtidige bestyrelsesmøder, budgetcaféer og afdelingsmøder i 2016

Referat:

Bestyrelsen ønsker at benytte Søren Madsen fra BL som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Revisor skal ikke deltage i repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen godkendte de fremtidige møder.

**522. Eventuelt
 Intet.**