

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

tirsdag den 7. juni 2016 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)

Afbud

Administrationen

Susanne Kyra Jensen (SKJ)
Peter Pedersen (PEP)
Karin Jensen - referent (KAJ)

Dagsorden	Side
577. Godkendelse af dagsorden	5
578. Godkendelse af referater.....	5
579. Revisionsprotokol	6
580. Budgetopfølgning	7
581. Status for tomgangslejemål og tab ved fraflytning	7
a - Økonomisk status for tab ved tomgange og fraflytninger	7
b - Status for tab ved tomgange pr. 15. maj 2016	7
582. Boligsocial økonomisk medarbejder – forebyggelse af udsættelser.....	8
583. Styringsdialog med Randers Kommune	9
584. Lokalkontor.....	9
a - Status.....	9
b - Folder til omdeling	10
585. Afdelingsmøderne i 2016.....	11
a - Evaluering af afdelingsmøderne i 2016	11
b - Godkendelse af budget 2016/17 på afdelingsmøderne.....	11
586. Forældede forsikringsager	12
587. Afdelingssager til orientering	13
a - Afdeling 7 – Brand 29. februar 2016.....	13
b - Afdeling 37 P. Knudsensvej 4 – Legionella i brugsvandssystemet.....	13
c - Afdeling 43 - Skimmelsvamp	14
d - Afdeling 56 - Byggeskade.....	15
e - Afdeling 57 - Vandindrængen	15
588. Organisationsbestyrelsens besøg i afdelingerne	15
589. Indførelse af halvårlig budgetkontrol.....	16
590. Nyt fra Bysekretariatet	17
591. Nyt fra Byggeudvalget	18
592. Nyt fra markedsføringsudvalget.....	19
593. Nyt fra den infrastrukturelle helhedsplan	19
a - Status for forbedring af infrastruktur i Glarbjergvej-området	19
b - Øvrig information	20
594. Formandens orientering	20
a - Kursus for afdelingsbestyrelser	20
b - Øvrig information	21
595. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer	21
596. Nyt fra administrationen.....	21
a - Ansættelse af inspektør.....	21
b - Fraflytning Flyvervej 5	22
c - Øvrig information	22

597. Aktionsplan.....	22
598. Fremtidig mødeoversigt.....	23
599. Eventuelt	23

577. 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 31. maj til bestyrelsen

Beslutning/referat:

KHM bød alle velkommen og en særlig velkomst til den nye inspektør PEP. Hele bestyrelsen glædede sig til det fremtidige samarbejde.

KHM orienterede om at PR havde meldt afbud.

Efter velkomsten præsenterede PEP og bestyrelsen sig for hinanden, hvorefter PEP forlod mødet.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

578. Godkendelse af referater

Sagsfremstilling:

Referat af ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 5. april 2016, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 19. april 2016 samt referat fra ekstraordinært møde i bestyrelsen onsdag den 11. maj 2016, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail onsdag den 25. maj 2016.

Der er inden mødet modtaget følgende bemærkninger til referatet fra 5. april 2016.

Indkomne kommentarer/rettelser fra JHP.

P 560b.

Jeg er ikke enig i det der står i afsnittet.

"Fremadrettet ønsker bestyrelsen, ikke at fejltagelser og andre uhensigtsmæssigheder i afdelingerne bringes til beslutning og betaling i boligorganisationen. Sager må håndteres og færdiggøres i afdelingerne. "

Det der blev aftalt var, at det skulle undersøges hvem der har ansvaret for fejl i RandersBolig og hvem der betaler omkostningerne. Formandskabet skulle tage det med i bestyrelsen for RandersBolig da RandersBolig må være forsikret som alle andre leverandører er forsikret for fejl i deres leverance. Det er ikke afdelingerne der skal hæfte for fejl der er blevet begået af RandersBolig.

Jeg nævnte selv et eksempel med at der i afdeling 56 er betalt en el regning på 283.000,00 kr. selv om afdelingen kun har et forbrug på 52.000,00 kr. Dette burde være stoppet inden betaling. Denne fejl skal afdelingen ikke betale for. Hvis det er

tilfældet vil det give underskud i afdelingen og skal så betales tilbage over 3 år. Jeg mener ikke organisationsbestyrelsen har sagt eller givet udtryk for det der står i det afsnit jeg har sat ind fra punkt 560 B.

RandersBolig kan bekræfte at RandersBolig har en bestyrelses- og forretningsfører ansvarsforsikring. Bestyrelses- og forretningsfører ansvarsforsikring vedlægges til orientering. Endvidere vedlægges notat fra Juridisk Sektion i DAB med beskrivelse af administrationsansvar.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender referaterne
- At bestyrelsen underskriver de godkendte referater

Bilag vedlagt:

- Kopi af bestyrelses- og forretningsfører ansvarsforsikring
- Notat administrationsansvar

Beslutning/referat:

Der var en drøftelse af det vedlagte notat fra Juridisk Sektion i DAB. Afsnittet om økonomisk ansvar var JHP ikke tilfreds med.

SKJ foreslog at Ulla Gregor fra DAB kunne komme til møde om notatet.

LKJ mente, at det burde være en uvildig jurist, der skulle vurdere/orientere om det juridiske forhold i forbindelse med ansvar mellem RandersBolig, DAB og boligorganisationerne.

Bestyrelsen besluttede at JHP i første omgang selv undersøgte ansvarsfordelingen mellem boligorganisationen og dennes afdelinger på den ene side og administrationen på den anden side. Når JHP havde undersøgt sagen kunne der om nødvendigt indkaldes til et møde med Ulla Gregor fra DAB.

Referaterne fra ordinært bestyrelsesmøde den 5. april 2016 og fra ekstraordinært bestyrelsesmøde den 11. maj 2016 blev begge godkendt og underskrevet.

579. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Der har ikke været foretaget revision siden sidste ordinære bestyrelsesmøde den 5. april 2016.

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

580. Budgetopfølgning

Sagsfremstilling:

Budgetopfølgning pr. 30. april 2016.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Budgetopfølgning pr. 30. april 2016

Beslutning/referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

581. Status for tomgangslejemål og tab ved fraflytning

a - Økonomisk status for tab ved tomgange og fraflytninger

Sagsfremstilling:

Tomgangslejetabet der dækkes af dispositionsfonden udgør pr. 1. maj 2016 ca. 158.000 kr.

Fra år til dato forventes det årlige huslejetab at være ca. 271.000 kr.

Tab ved fraflytning udgør pr. 1. maj 2016 ca. 722.000 kr. Intrum Justitia har inddrevet ca. 272.000 kr. og der dækkes ca. 410.000 kr. af afdelingerne. Herefter udgør tabet der dækkes af dispositionsfonden pr. 1. maj 2016 ca. 409.000 kr.

Fra år til dato forventes det årlige tab ved fraflytning at være ca. 700.000 kr.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

KAJ orienterede om at tab ved tomgange og fraflytninger fortsat er for nedadgående, og at udviklingen fortsat er i fokus.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Status for tab ved tomgange pr. 15. maj 2016

Sagsfremstilling:

Status for tomgangslejemål. Der er pr. 1. maj 2016 3 tomgange, heraf 1 forsikringssag og 1 på ½ måned.

MS har et månedligt lejetab på 6.275 kr.

Afdeling	Adresse	Tomgang fra	Genudlejet fra	Månedlig leje
7	Stadfeldtsvej 37. st.th.	01-03-2016	Forsikringssag	4.382
24	Falkevej 39. 2.th.	01-05-2016	14-05-2016	4.790
67	Schallemosevej 15. st.tv.	01-05-2016		3.880

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

582. Boligsocial økonomisk medarbejder – forebyggelse af udsættelser

Sagsfremstilling:

Projektansættelsen af den økonomisk boligsociale medarbejder udløber i august 2016.

RandersBoligs bestyrelse besluttede på det seneste bestyrelsesmøde i april, at arbejde med muligheden for at forlænge ansættelsesforholdet.

Administrationen er blevet opmærksom på en mulighed for at ansøge om puljemidler til støtte til en boligsocial økonomisk rådgiver. I givet fald vil dette kunne finansiere en fortsættelse af Diana Christensens stilling, dog vil der kun være tale om en 2 årig periode.

Modtages der ikke puljemidler til ansættelsesforholdene må bestyrelsen drøfte ønsket om at forsætte det nuværende ansættelsesforhold i en 2-årig periode med en lignende fordelingsnøgle (antal lejemålsenheder) til finansiering af ansættelsen.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter oplægget samt beslutter, om kontrakten med den boligsociale økonomiske rådgiver skal forlænges med 2 år.

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

SKJ orienterede om at der var tale om at 3 boligorganisationer i hele landet kunne få del i ovennævnte puljemidler. Der forventes svar på ansøgningen i denne måned.

Bestyrelsen besluttede at forlænge kontrakten med den boligsociale økonomiske rådgiver i 2 år, uanset om der modtages puljemidler eller boligorganisationen selv skal betale sin andel af udgiften.

583. Styringsdialog med Randers Kommune

Sagsfremstilling:

I lighed med sidst år, afholdes der styringsdialogmøder med Randers Kommune i efteråret 2016.

Styringsdialogmødet for Møllevænget & Storgaarden er planlagt til den 22. september 2016 kl. 13-15. Administrationen og boligforeningen er inviteret til at deltage i dialogen.

Til brug for styringsdialogen skal der udarbejdes en "dokumentationspakke" for boligorganisationen, samt de enkelte afdelinger. Dokumentationspakken består af:

- Styringsrapport for boligorganisationen
- Oplysningskema for hver enkelt afdeling
- Revisionsprotokollat
- Årsberetning
- Redegørelse – udarbejdes af Randers Kommune efter afholdelse af styringsdialogmødet (referat af mødet)

På bestyrelsesmødet den 9. juni 2015 principgodkendte bestyrelsen processen for afdelingernes bidrag til styringsdialogen, indsendelsen af skemaerne til kommunen samt at administrationen udfærdiger et oplæg til boligorganisationens styringsrapport.

Oplysningskemaerne er i år sendt til afdelingsformændene pr. e-mail.

Bestyrelsen bedes drøfte administrationens oplæg til boligorganisationens styringsrapport, inden denne indberettes til Landsbyggefonden. Af rapporten fremgår de væsentligste udfordringer afdelingerne står overfor, der er trukket med over fra afdelingernes oplysningskemaer.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter deltagelsen fra boligorganisationen
- At bestyrelsen godkender administrationens oplæg til boligorganisationens styringsrapport.

Bilag:

- Oplæg til boligorganisationens styringsrapport eftersendes dagsorden

Beslutning/referat:

Bestyrelsen godkendte oplægget med en enkelt rettelse.

584. Lokalkontor

a - Status

Sagsfremstilling:

På det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 11. maj 2016 besluttede bestyrelsen at status for Lokalkontoret skulle være fast punkt på dagsordenen.

Kontorchef Susanne Kyra Jensen og teamleder for drift Bo Wisler har den 24. maj holdt møde med ejendomsmestrene samt de 2 kontorassistenter på Lokalkontoret.

Der følges op med individuelle møder, hvor teamleder for drift samt den nye inspektør taler med ejendomsmestrene om tilrettelæggelsen af arbejdsopgaverne og SKJ tager et opfølgende møde med kontorpersonalet. Kontorchef Susanne Kyra Jensen orienterer yderligere på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

SKJ har sammen med teamleder for drift og inspektør afholdt møder med ejendomsmestre og kontorpersonale i lokalkontoret, hvor der er en god stemning og alle har travlt.

Bestyrelsen ønskede at vide hvor mange flytninger der var pr. år i Møllevænget & Storgaarden.

(Udenfor referat) Der var 375 flytninger i 2015 og pr. 10. juni 2016 har der foreløbigt været 256 flytninger i 2016.

SKJ ser optimistisk på fremtiden for Lokalkontoret.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Folder til omdeling

Sagsfremstilling:

På det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 11. maj 2016 besluttede bestyrelsen at der skulle laves en ny folder til omdeling og at administrationen skulle præsentere et udkast på mødet den 7. juni.

Administrationen foreslår, at den nuværende folder til beboerne bevares, men opdateres med de nye kontaktpersoner. Endvidere foreslås det, at der laves en vejledning/informationsskrivelse til afdelingsbestyrelserne som udsendes enten pr. post eller mail til samtlige afdelingsformænd, med beskrivelse af hvor man skal henvende sig med forskellige problemstillinger. Denne vejledning/informationsskrivelse udarbejdes i et samarbejde mellem Forvaltningen, Driften og Lokalkontoret, når den nye inspektør er tiltrådt.

I samme forbindelse vil vi gerne informere afdelingsbestyrelserne om vores vagtservice, der tager sig af sager af uopsættelig art uden for vores normale åbningstider. Bestyrelsen bedes derfor drøfte serviceniveauet omkring akutlistens vejledning ved tilkald.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter det videre forløb

Bilag vedlagt:

- Akutliste – vejledning ved tilkald fra Skadesservice Danmark

Beslutning/referat:

Bestyrelsen besluttede, at der skal laves en oversigt over hvor beboere skal henvende sig i forskellige situationer. Oversigten skal sættes op i opgange og på opslagstavler.

Herudover skal der eventuelt laves en ny folder om Lokalkontoret. Bestyrelsen tager stilling til dette på et senere tidspunkt.

585. Afdelingsmøderne i 2016

a - Evaluering af afdelingsmøderne i 2016

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen bedes drøfte og evaluere de afsluttede afdelingsmøder.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og evaluerer afdelingsmøderne i 2016

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

Bestyrelsen var enige om at afdelingsmøderne var gået godt, man kunne dog godt tænke sig, at flere beboere mødte frem.

Bestyrelsen besluttede at udliciteringsaftalernes ydelsesbeskrivelser skulle sendes til de respektive afdelinger, således at afdelingsbestyrelserne kunne se, hvad der var i deres aftaler.

Bestyrelsen skal have en kopi af alle ydelsesbeskrivelserne.

b - Godkendelse af budget 2016/17 på afdelingsmøderne

Sagsfremstilling:

På afdelingsmøderne godkendte afdelingerne budget 2016/17. Den budgetterede stigning fremgår af oversigten.

I afdeling 69 er der ingen afdelingsbestyrelse og der var ingen fremmødte på afdelingsmødet. Afdeling 22 er garageafdeling og afdeling 29 er institution. Organisationsbestyrelsen bedes godkende afdelingernes budgetter 2016/2017.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender budget 2016/2017 for afdeling 22, 29 og 69

Bilag vedlagt:

- Budgetstigninger 2016/17 alle afdelinger
- Budgetudkast 2016/2017 for afdeling 22, 29, 69

Beslutning/referat:

Bestyrelsen godkendte budgetterne for afdeling 22, 29 og 69.

586. Forældede forsikringsager

Sagsfremstilling:

I forbindelse med afstemning af bogføringen ved afslutningen af forsikringsager i afdeling 24, 28, 50, 51 og 52 er det nødvendigt at udgiftsføre et resterende beløb kr. 392.587. Sagerne er opstået i årene 2011-2012 og der findes desværre ikke dokumentation for sagerne, til nogle af sagerne findes der enkelte fakturaer på det udførte arbejde (vedlagt).

Det bemærkes, at sagerne er opstået før RandersBolig overgik til EG-Bolig, hvorfor det ikke er muligt at afklare historikken i sagerne yderligere. En eventuel difference for afholdte udgifter i en forsikrings sag kan enten udgiftsføres i afdelingen eller søges dækket af boligorganisationen. Grundet økonomien i boligorganisationen foreslås beløbet udgiftsført via konto 116 i afdelingerne.

Afdeling	Årsag	Tidspunkt		Beløb
24	Brand Falkevej 23	Januar 12	kr.	47.879
24	Skimmelsvamp	April 12	kr.	57.851
28	Lugtsanering	September 12		
	Rep. vandskade Husarvej20, st.tv.			
	Brandskade Garnisonsvej 13, st.tv		kr.	87.156
50	Rest fra forsikringsager	2011-2013	kr.	15.753
51	Brand/vandskade	2011-2012	kr.	92.200
52	Rørskade	2011-2012	kr.	91.748
		i alt	kr.	392.587

Indstilling:

- At bestyrelsen noterer sig det skete og tiltræder udgiftsførelsen og dermed afslutningen af sagen

Bilag vedlagt:

- Kontoudtog for forsikringsager for afdeling 24, 28, 50, 51 og 52

Beslutning/referat:

SKJ orienterede om de forældede forsikringsager. Det havde ikke været muligt at finde materialet til sagerne, det kunne derfor heller ikke afgøres hvordan udgifterne fordelte sig mellem afdelingerne og forsikring.

Sagerne var fra en turbulent tid i RandersBolig, hvor man samtidig overgik til nyt it-system.

Fakturaerne er tidligere betalt, så afdelingerne lider ikke økonomisk tab, det er en ren bogføringsteknisk foranstaltning.

Bestyrelsen var ærgerlige over sagerne og håbede ikke der kom yderligere i fremtiden.

Bestyrelsen besluttede at de berørte afdelinger skulle have en skriftlig forklaring om sagen.

Bestyrelsen tiltrådte udgiftsførelsen og dermed afslutningen af sagerne.

587. Afdelingssager til orientering

a - Afdeling 7 – Brand 29. februar 2016

Sagsfremstilling:

Politiet har endnu ikke frigivet oplysninger om brandens opståen.

Arbejdet i kælderens er næsten færdigt, der mangler lidt malerarbejde og udskiftning af døre og vinduer. Forsikringen har godkendt at der opsættes stålkælderrum i stedet for som tidligere træ.

Elektrikeren og VVS'er er også ved at være færdige.

Tømreren arbejder fortsat i den mest beskadigede lejlighed, hvor der laves nyt gulv i soveværelse og køkkenet, hvorefter der monteres nyt køkken. Lejligheden forventes indflytningsklar 1. juli 2016.

Der er fortsat lidt lugtgener i opgangene, hvor rengøring og nye måtter forventes snarest.

Der er 2 lejemål der endnu ikke bebos. Det ene lejemål er indflytningsklart og ude i udbud og det andet forventes indflytningsklar den 1. juli 2016.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Afdeling 37 P. Knudsensvej 4 – Legionella i brugsvandssystemet

Sagsfremstilling:

Randers Kommune har tidligere givet en henstilling om foranstaltninger mod Legionella i brugsvandssystemet i Rosenlund.

Henstillingen fra Randers Kommune for fremadrettet at sikre beboerne var:

- Udarbejdelse af tegningsmateriale over den faktiske rørføring
- Krav om afkalkninger, gennemskylninger mm. med bestemte frekvenser
- Udskiftning af diverse stigestrængsreguleringsventiler mm.
- Genetablering af udsugning fra badeværelser mm.

Dette arbejde blev færdiggjort i uge 19 og der var kontrolundersøgelse i uge 21. Kontrolundersøgelsen viste, at flowet i cirkulationssystemet endnu ikke er som forventet. Herefter skal årsagen til det lave flow findes, rådgivende ingeniør Vognsen arbejder på at finde en løsning.

De samlede udgifter til foranstaltningerne er endnu ikke endeligt opgjort, da vi endnu ikke har modtaget alle regninger, men vi forventer at de budgetterede udgifter som betales af arbejdskapitalen holder. Den fremtidige vedligeholdelse af anlægget betales af afdelingen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

SKJ orienterede om at der var fundet bakterier i det kolde vand, men at det ikke var Legionella. Undersøgelserne viste at det kunne skyldes en forkert justeret ventil. Nu afventes en ny rapport.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c - Afdeling 43 - Skimmelsvamp**Sagsfremstilling:**

PS fremlagde på bestyrelsesmødet den 5. april 2016 en sag om skimmelsvamp i en bolig i afdeling 43, hvor en beboer har været nødsaget til at fraflytte boligen.

Skadesservice SSG havde lavet skimmelrapport i 2 boliger.

Administrationen blev bedt om at undersøge sagen nærmere.

Projektleder Kim Møller har gennemgået rapporterne og været på besigtigelse i boligen. Han har efterfølgende orienteret beboeren og afdelingsbestyrelsen om hvilke tiltag der bør tages af beboerne og af afdelingen.

Håndværkerne var bestilt, men beboeren har aflyst håndværkerne, med begrundelsen at det ville støve for meget og hendes lunger ikke kunne holde til det. Efterfølgende har administrationen modtaget en lægeerklæring samt et ønske fra beboeren om at blive genhuset.

Boligorganisationen er ikke pligtig til at genhuse ved skimmelsvamp.

Beboeren har fået nyt lejemål pr. 1. august 2016.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Kopi af brev til lejer

Beslutning/referat:

SKJ orienterede om at lejer havde sendt sagen til Randers Lejerforening, som har sendt til kommunen. Administrationen har sendt al korrespondance og materialet til Arkitekten ved Miljø og Teknik. Projektleder Kim Møller skal med arkitekten på besigtigelse af lejemålet i uge 25. Herefter træffer kommunen afgørelse i sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d - Afdeling 56 - Byggeskade

Sagsfremstilling:

Rapporten fra skønsmanden er endnu ikke modtaget i administrationen. Rapporten blev lovet til primo maj. Rapporten er endnu ikke modtaget, hvorfor advokaten er blevet bedt om at rykke for den.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

SKJ orienterede om, at det havde været en langsommelig proces, hvor advokaten havde rykket for rapporten. Rapporten forventes nu at komme den 24. juni 2016.

Bestyrelsen ønskede, at administrationen undersøger om syns- og skønsmanden kan gøres ansvarlig for lejetabet i afdelingen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

e - Afdeling 57 - Vandindtrængen

Sagsfremstilling:

Administrationen har modtaget det endelige notat om facaderne fra BASCON, skadesanmeldelse er herefter sendt til Byggeskadefonden.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

SKJ orienterede om, at Byggeskadefonden havde sendt supplerende spørgsmål, som snarest besvares.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

588. Organisationsbestyrelsens besøg i afdelingerne

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmødet den 5. april 2016 blev det besluttet at organisationsbestyrelsen ville på rundtur til alle afdelinger i Møllevænget & Storgaarden. Det forventes at det er nødvendigt med 2-3 ture og at de afholdes i august 2016. Administrationen blev bedt om at lave et oplæg til turene.

Det foreslås, at Markedsføringsudvalget tager sig af at træffe aftale med afdelingsbestyrelserne og koordinere hvornår besøgene skal afholdes med den enkelte afdeling.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og beslutter hvornår besøgene skal afholdes
- At bestyrelsen drøfter, hvem der ønsker at deltage i turene

Bilag vedlagt:

- Oplæg til rundtur i alle afdelingerne i Mølløvænget & Storgaarden

Beslutning/referat:

Bestyrelsen havde en drøftelse af formålet med besøgene i afdelingerne. De var enige om, at det var nyttigt at have set især de afdelinger der var på renoveringsoversigten som "meget presserende". Såfremt der var tid til det, ville de også se nogle af de afdelinger der var på listen som "presserende".

Det blev besluttet at Byggeudvalget laver en prioriteret liste inden sommerferien og beslutter om besøgene skal være over 1 eller 2 dage.

Administrationen finder herefter datoer og laver program for dagene.

589. Indførelse af halvårlig budgetkontrol

Siden 2012 er der sket en betydelig forbedring af økonomistyringen i RandersBolig. Økonomistyringen styrkes nu yderligere med indførelse af en komplet budgetkontrol for afdelingerne midtvejs i regnskabsåret.

I praksis foregår det ved, at Team Økonomi umiddelbart efter den 6. måned i regnskabsåret laver et halvårsregnskab. Hermed menes en gennemgang af det faktiske forbrug på samtlige driftskonti. Herudover laves der et kvalificeret skøn for forbruget på samtlige driftskonti for resten af året og der gives dermed et sagligt bud på årets resultat. Det skal nævnes at forbruget på nogle konti kan fastlægges meget præcist (nettokapitaludgifter, ejendomsskat, renovation, forsikring, ydelser tillægslån, henlæggelser og lignende). Andre er forbrugsrelaterede og sker ud fra første halvårs forbrug samt kendt viden om fremtidigt forbrug.

Budgetkontrollen er som nævnt rettet mod at give et sagligt bud på årets resultat for de respektive afdelinger. I de tilfælde hvor der ses risiko for større underskud vil det være muligt at gribe ind i forbruget på enkelte konti (almindelig vedligeholdelse m.v.) for at undgå eller minimere underskud.

Service målet er, at der senest 5 uger efter udgangen af den 6. måned skal foreligge en færdig budgetkontrol for samtlige afdelinger. Disse kvalitetssikres internt i RandersBolig og udsendes herefter til afdelingsbestyrelserne. Hvor der kan vise sig behov for indgreb sker der en dialog med relevante afdelingsbestyrelser herom. Organisationsbestyrelserne vil blive orienteret i oversigtform om de forventede resultater i afdelingerne.

Team Økonomi er netop nu i gang med at lave de første budgetkontroller. Grundet oplæring og fremrykning af udarbejdelse af forbrugsregnskaber er arbejdet startet noget senere end 1. april. Det er derfor ikke sikkert, at det kan nås at lave budgetkontroller for alle afdelinger i tilstrækkelig god tid til at eventuelle indgreb kan nå at få effekt på det forventede resultat.

Videre er der fokus på, at økonomimedarbejderne vægter kvalitet frem for hastighed ved udarbejdelsen af budgetkontrollerne. Derfor er der i første omgang fokuseret på afdelinger med akkumulerede underskud fra tidligere år samt afdelinger hvor der er

kendte større økonomiske problemstillinger. Budgetkontrollerne ventes færdige ved udgangen af maj i år og udsendes umiddelbart derefter.

Alle afdelingsbestyrelser bliver orienteret som her og samtidig hermed om der er udarbejdet budgetkontrol for netop deres afdeling.

Afslutningsvis skal det nævnes, at driftskontiene 114, 115, 116, 118 og 119 forsat gennemgås af inspektøren hver måned, som det er sket siden 2013. Denne procedure vil også forsætte fremover.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

SKJ var stolt af, at kunne orientere om, at der for første gang var lavet ½ årlige budgetkontroller. Det giver en øget gennemsuelighed for afdelingerne.

KHM var meget glad for budgetkontrollen og fandt den meget oplysende.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

590. Nyt fra Bysekretariatet

Sagsfremstilling:

Landsbyggefonden har været på besigtigelsestur den 27. maj og i den forbindelse har der været afholdt møde med Landsbyggefonden, Bysekretariatet, socialdirektør Steinar Egger Kristensen samt kontorchef Susanne Kyra Jensen om plan for en fortsættelse af helhedsplanen for Nordbyen.

VL og SKJ orienterer om sidste nyt fra Bysekretariatet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

VL og SKJ orienterede om, at der havde været besigtigelsestur i området. Både Randers Kommune og RandersBolig har leveret materiale til LBF.

Det bliver den 3. helhedsplan i området og perioden er 2017-2021, hvis det lykkes. Økonomien bliver 15 mio. kr. fra LBF og 5 mio. kr. i medfinansiering fra boligorganisationerne i området.

Hvis den boligsociale helhedsplan bliver godkendt, er det et krav fra LBF at Styregruppen fremadrettet bliver til en bestyrelse med professionelle deltagere. Det er dog håbet at der bliver plads til en beboerdemokrat i bestyrelsen. Fokusområdet for helhedsplanen forventes at blive børn og unge.

Daglig leder i Bysekretariatet har gjort en fantastisk indsats og Randers Kommune har bakket godt op.

Der er opfølgingsmøde i Styregruppen i september 2016.

VL vil fortsat sende referater fra møder til de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen orienteres nærmere på næste møde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

591. Nyt fra byggeudvalget

Sagsfremstilling:

Der har været møde mellem Byggeudvalget og administrationen om det fremtidige samarbejde.

Det var et godt og konstruktivt møde, hvor det fremtidige samarbejde samt afdelingernes igangværende renoveringssager blev drøftet.

Det blev besluttet at møderne med gennemgang af afdelingernes renoveringssager skulle afholdes med jævne mellemrum.

Næste møde afholdes ultimo maj 2016.

JHP orienterer om sidste nyt fra udvalget.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

JHP orienterede om igangværende sager for Byggeudvalget.

Afdeling 13 og 42, der har været byggeudvalgsmøde mellem Byggeudvalget, RandersBolig og Kuben Management. Her fremlagde Kuben første gennemgang af afdeling 13 og 42. Kuben mente der var basis for helhedsplaner i begge afdelinger.

Det koster ca. 465.000 kr. eks. moms til Kuben og byggeteknisk rådgiver for det indledende arbejde. Beløbet skal dækkes af Møllevænget & Storgaarden, hvis der ikke bliver lavet helhedsplan i afdelingerne.

Bestyrelsen besluttede at gå videre med helhedsplaner i begge afdelinger.

Afdeling 53, der har været møde mellem Byggeudvalget, projektlederen og bestyrelsen i afdelingen. Her har afdelingsbestyrelsen anmodet om at alle hoveddøre udskiftes sammen med den forestående renoveringssag.

Bestyrelsen bemyndigede Byggeudvalget til at træffe afgørelse, om hoveddørene skal indgå i renoveringssagen, såfremt økonomien holder sig indenfor den tildelte trækingsret.

Afdeling 56, der løber vand ind ved topinddækningen. Topinddækningen udskiftes i uge 24.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SKJ forlod mødet.

592. Nyt fra markedsføringsudvalget

Sagsfremstilling:

EA orienterer om sidste nyt fra udvalget.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

Intet nyt.

593. Nyt fra den infrastrukturelle helhedsplan

a - Status for forbedring af infrastruktur i Glarbjergvej-området v/administrationen

Sagsfremstilling:

Der har været afholdt et månedligt styregruppemøde i februar, marts, april og maj (afholdes den 24. maj). Der har også været afholdt fire workshops til inddragelse af hhv. børn, unge, familier og voksne/seniorer i marts. Der har været et fint fremmøde på – og udbytte af workshopsne, og styregruppen er meget engageret i at finde den bedste løsning for både de enkelte afdelinger og området som helhed.

Der arbejdes blandt andet med en samlende sti rundt om arealet, der grænser op til Nørrevangsskolens område, samt opholdsarealer ude i afdelingerne og de nære miljøer umiddelbart foran boligerne. Det primære fokus er på identitet- og tryghedsskabende belysning, beplantning og belægning i området.

Den plan for infrastrukturen, som styregruppen kommer frem til på styregruppemødet den 24. maj, vil blive fremlagt på et fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 14. juni 2016. På dette møde vil det således være muligt, at afprøve den infrastrukturløsning, som styregruppen er kommet frem til, på en bredere kreds af beboere i området. Forhåbningen er, at afdelingsbestyrelserne bakker op om styregruppens prioritering af de tildelte midler, og at planen efterfølgende kan fremlægges for afdelingernes beboere på ekstraordinære afdelingsmøder til godkendelse i uge 34 (22. til 25. august). Har afdelingsbestyrelserne bemærkninger eller ændringer til planen, vil disse blive drøftet på et efterfølgende styregruppemøde den 21. juni, hvor det også er muligt, at lave enkelte ændringer af planen. Efterfølgende skal planen forsat til godkendelse hos afdelingerne i uge 34.

Når afdelingerne har behandlet planen for forbedringerne af infrastrukturen i Glarbjergvejområdet vil de involverede organisationsbestyrelser få materialet forelagt til endelig godkendelse i september 2016. Herefter skal sagen myndighedsbehandles mv., og det forventes, at byggestart vil være i foråret 2017.

Rådgiveren på projektet samt administrationen og Bysekretariatet har påbegyndt en dialog med Randers Kommune, med henblik på at inddrage kommunen i at opnå en større sammenhæng imellem kommunen og boligorganisationernes arealer i Glarbjergvejområdet. Det er ikke på nuværende tidspunkt afklaret, om kommunen ønsker at deltage i dette.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

VL: Skitsen for området ser rigtig godt ud.

Der skal være fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 14. juni, hvor hun desværre ikke kan deltage. LKJ og PS deltager i mødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Øvrig information

Sagsfremstilling:

VL orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

Intet.

594. Formandens orientering

a - Kursus for afdelingsbestyrelser

Sagsfremstilling:

KHM orienterer nærmere på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

Bestyrelsen havde en kort drøftelse af BLs udkast til kursus samt hvor det skulle afholdes.

Bestyrelsen godkendte kursusprogrammet.

KHM og LKJ finder en passende lokalitet til afholdelse af kurset.

Dato og sted for kurset udsendes senere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Øvrig information

Sagsfremstilling:

Øvrig information fra KHM.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

KHM orienterede om, at der var ordinært repræsentantskabsmøde i RandersBolig den 13. juni kl. 19.00.

Møllevænget & Storgaarden kan få en ekstra repræsentant med. Han har aftalt med 1. suppleanten at hun deltager i mødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

595. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer

Sagsfremstilling:

Bestyrelsesmedlemmerne orienterer om sidste nyt af fælles interesse.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

Bestyrelsen drøftede, at såfremt ejendomsfunktionærer skal have adgang til kælderrum, skal det stå i lejekontrakten.

Administrationen tager sig af det fremadrettede.

596. Nyt fra administrationen

a - Ansættelse af inspektør

Sagsfremstilling:

Der er pr. 1. juni 2016 ansat en inspektør for Møllevænget & Storgaarden. Den nye inspektør Peter Pedersen deltager i starten af bestyrelsesmødet for en nærmere præsentation.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Fraflytning Flyvervej 5**Sagsfremstilling:**

En lejer har rettet henvendelse på grund af at hun skal hæfte for lejen i 2 måneder uden der er forsøgt genudlejning.

Administrationen har lavet aftale med fraflytter om at hun betaler for en måned og afdelingen betaler den anden.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c - Øvrig information**Sagsfremstilling:**

Øvrig Information fra SKJ.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Beslutning/referat:

Intet.

597. 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

Beslutning/referat:
Intet.

598. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 6. september 2016 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 22. november 2016 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 24. januar 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 7. februar 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde/ regnskabsmøde
Tirsdag den 4. april 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde/ konstituering

Repræsentantskabsmøde 2017:	
Tirsdag den 14. marts 2017 kl. 17.30	Ordinært repræsentantskabsmøde

Beslutning/referat:
Intet.

599. Eventuelt
Intet.