

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 19. november 2015 kl. 17.00

Mødested: Centrumgården 99, 8870 Langå



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Knud Spangsø	(KS)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Kurt Timmermann	(KT)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Lars B. Christensen	(LC)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
Administrationen	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)

Dagsorden	Side
171. Godkendelse af dagsorden	3
172. Godkendelse af referat	3
173. Revisionsprotokol	3
174. Indskudsbevis og aflysning af gældsbevis	4
175. Revurdering af renoveringsoversigt	4
176. Forvaltningsrevision 2015	7
177. Prækvalifikation af Helhedsplan for Randers Nordby 2017 - 2021	8
178. Principbeslutning om overførsel af overskud i afdelingerne	9
179. Sms-løsning til boligafdelingerne	10
180. Fleksibel udlejning og kommunens anvisningsret	11
181. Anmodning om lejenedsættelse for erhvervslejemål i afd. 9, Vennelyst	13
182. Byggeregnskaber for renoveringer i afdelingerne 2, 3, 5, 6 og 22	15
183. Status for infrastrukturændringer i Glarbjergvejområdet	16
184. Orientering fra Intrum Justitia	17
185. Status for den boligsociale medarbejder	18
186. Orientering om afslutning af kapitaltilførselssag i afdeling 22	19
187. Orientering om ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 15	20
188. Nyt fra Team Drift	21
189. Korte orienteringssager	21
190. Mødekalender	23
191. Eventuelt	24

171. **Godkendelse af dagsorden**

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

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/Beslutning:

KS bød velkommen til mødet. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen. Dagsordenen blev godkendt af bestyrelsen.

172. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 20. august 2015, er udsendt til bestyrelsen den 24. august 2015.

I henhold til bestyrelsens beslutning af 2. september 2014 skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet. Den 7. september 2015 havde administrationen ikke modtaget bemærkninger fra bestyrelsens medlemmer til referatet. Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet, til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til referatet, der blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

173. **Revisionsprotokol**

Revisionen foretog den 15. september 2015 uanmeldt beholdningseftersyn i administrationen. Eftersynet gav ikke anledning til anmærkninger.

Revisionsprotokollen medbringes til mødet og fremlægges til orientering, sammen med protokollatet for det uanmeldte beholdningseftersyn, der fremlægges til bestyrelsens godkendelse.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet for det uanmeldte beholdningseftersyn.

Referat/Beslutning:

BMR orienterede kort om at der ingen bemærkninger var til det uanmeldte beholdningseftersyn var fra revisionen. Bestyrelsen tog orienteringen til

efterretning, og underskrev revisionsprotokollatet fra det uanmeldte beholdningseftersyn.

174. Indskudsbevis og aflysning af gældsbevis

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 den resterende gæld eftergives.

De relevante tegningsberettigede fra RandersBolig har undertegnet et nyt indskudsbevis, og på mødet her skal indskudsbeviset endeligt undertegnes af A/B Gudenå.

Ved A/B Gudenå's udlån af midler til RandersBolig, blev der udstedt et gældsbevis. Eftersom gælden nu er eftergivet, skal gældsbrevet på dette møde kvitteres aflyst af tegningsberettigede for A/B Gudenå.

Indstilling:

Det indstilles, at næstformanden undertegner nyt indskudsbevis samt at formand og næstformand sammen med kontorchef for RandersBolig underskriver aflysningen af det oprindeligt udstedte gældsbevis.

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om sagen, der blandt andet betyder, at boligorganisationen i 2018 vil have en fuld likvid arbejdskapital. Bestyrelsen drøftede boligorganisationernes indskudsfordeling mellem boligorganisationerne i RandersBolig.

175. Revurdering af renoveringsoversigt

Bestyrelsen godkendte sidste efterår en renoveringsoversigt for boligorganisationens afdelinger. Renoveringsoversigten har til formål, at opliste de ønskede renoveringer i boligorganisationen, således at de mest presserende renoveringer bliver prioriteret. Det er væsentligt, at renoveringsoversigten for boligorganisationen revurderes løbende over tid, således at det til en hver tid er de mest presserende renoveringer i boligorganisationen, der står øverst på listen.

I praksis betyder dette, at de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, er de eneste større renoveringer i boligorganisationen, der arbejdes med i forhold til iværksættelse i det kommende år. Der vil altid finde en individuel vurdering af den enkelte renovering sted, inden denne bliver endeligt godkendt til igangsættelse, eller udsat til de kommende år.

Det anbefales, at revurderingen af renoveringsoversigten forsat sker en gang årligt, og set i forhold til årshjulet, er det fordelagtigt at tage hånd om dette i efteråret.

Iværksatte renoveringssager i boligorganisationen

De renoveringer der fremgik af den godkendte renoveringsoversigt fra november 2014 som meget presserende renoveringsprojekter var:

Afdeling	Projekt
7	Renovering tagbelægning
18	Udskiftning af vinduer
18	Betonrenovering af altaner m.v.

Disse renoveringer er forventeligt på dagsordenen til godkendelse af organisationsbestyrelsen på det kommende bestyrelsesmøde, og vil, ved bestyrelsens godkendelse, blive fremlagt på et ekstraordinært afdelingsmøde hurtigst muligt herefter.

Disse renoveringer fremgår således ikke længere som meget presserende på nedenstående forslag til renoveringsoversigten.

Bestyrelsen har tidligere godkendt iværksættelsen af renoveringer i afdelingerne 1, 4, 5, 6, 8, 17, og 20. Disse renoveringer er således igangsat med godkendelser fra både afdelinger og Tilsynet med almene boliger i Randers Kommune samt realkreditinstitutter.

Renoveringsoversigten for november 2015

Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse.

Kriterier for udarbejdelse af renoveringsoversigten

Renoveringsoversigten for november 2015 er fastlagt ud fra nogle på forhånd fastlagte kriterier. Disse kriterier lå også til grund for den tidligere godkendte renoveringsoversigt.

Meget presserende renoveringer:

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

Presserende renoveringer:

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

Ikke presserende renoveringer:

- Øvrige opgaver der ikke giver skade ved at vente

Særlige projekter:

- Større projekter som afdelingen ikke kan løfte økonomisk. F. eks LBF-sager, helhedsplaner eller indsatser via puljer.

Oplæg til renoveringsoversigten pr. 1. november 2015 ser ud som følger:

Meget presserende renoveringer		
Afdeling	Projekt	Pris på projektet
Presserende renoveringer		
Afdeling	Projekt	Pris på projektet
1	Renovering af bad og tekniske installationer	2.800.000

2	Renovering af bad og tekniske installationer	8.400.000
3	Renovering af bad og tekniske installationer	6.300.000
4	Renovering af bad og tekniske installationer	1.200.000
5	Renovering af bad og tekniske installationer	5.200.000
6	Renovering af bad og tekniske installationer	6.500.000
7	Renovering af bad og tekniske installationer	3.100.000
8	Renovering af bad og tekniske installationer	8.400.000
9	Isolering af udvendige facader på rækkehuse og gårdhavehuse	7.350.000
9	Renovering af tekniske installationer i etagehuse og rækkehuse	16.300.000
11	Renovering af bad og tekniske installationer	16.800.000
13	Renovering af bad, tekniske installationer og ventilation	7.000.000
14	Renovering af bad og tekniske installationer	18.000.000
17	Udskiftning af tagbeklædning i Vestergade	2.500.000
Ikke presserende renoveringer		
Afdeling	Projekt	Pris på projektet
1	Isolering af gavle og facader	1.500.000
1	Renovering af køkken	2.400.000
2	Isolering af gavle og facader	1.700.000
3	Isolering af gavle og facader	850.000
4	Isolering af gavle og facader	640.000
5	Isolering af gavle og facader	850.000
6	Isolering af gavle og facader	1.150.000
8	Isolering af gavle og facader	800.000
9	Udskiftning af tagbelægning på rækkehusene og gårdhavehuse	8.400.000
11	Renovering af altaner	2.000.000
Særlige renoveringer		
Afdeling	Projekt	Pris på projektet
Igangværende renoveringer 2015		
Afdeling	Projekt	Pris på projektet
1	Udskiftning af vinduer og kælderdøre	2.664.000
4	Udskiftning af tag	2.000.000
5	Udskiftning af tag	5.000.000
6	Udskiftning af tag, vinduer og indgangsdøre samt renovering af gavlaltan	5.799.819
8	Udskiftning af tag	5.900.000
15	Udskiftning af vinduer	
17	Udskiftning af vinduer og opgangsdøre i Villavej, Tværgade og Vestergade	1.355.850
20	Udskiftning af vinduer	655.500

De seneste års fokus på renoveringsbehovet i boligorganisationen, har medvirket til, at der er afsat en væsentlig mængde ressourcer fra A/B Gudenå, til dette formål. Samtidig er der ingen renoveringer, der er vurderet som værende meget presserende for det kommende år på renoveringsoversigten.

Med bestyrelsens godkendelse af ovenstående renoveringsoversigt, vil udgangspunktet for det indeværende regnskabsår således være, at der ikke blive iværksat større renoveringer i boligorganisationen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2015 for A/B Gudenå, samt godkender at der, som udgangspunkt, ikke iværksættes større renoveringssager i det kommende år.

Referat/Beslutning:

BMR og JHE orienterede om, at der allerede er mange renoveringssager iværksat i boligorganisationen. I lyset af boligorganisationens økonomiske status, er det derfor vigtigt, at bevare fokus på økonomien også i renoveringssagerne.

Bestyrelsen godkendte renoveringsoversigten pr. 1. november 2015 for A/B Gudenå, samt godkendte at der, som udgangspunkt, ikke iværksættes større renoveringssager i det kommende år.

176. Forvaltningsrevision 2015

I henhold til lovgivningen skal boligorganisationer og almene administrationsorganisationer gennemføre forvaltningsrevision hvert år, efter en nærmere angivet plan.

Forvaltningsrevisionen gennemføres normalt således, at der kan afrapporteres om resultaterne i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet. De udvalgte områder, metode og resultater beskrives i revisionsprotokollatet, og det er dermed 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 revisionsprotokollen for A/B Gudenå.

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

Oplægget til forvaltningsrevision er behandlet i RandersBoligs bestyrelse den 28. september 2015, og det blev godkendt at følgende områder medtages i dette års forvaltningsrevision:

De områder der foreslås udtaget til dette års forvaltningsrevision er således:

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

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

Resultaterne af målingerne på de enkelte områder bliver systematisk beskrevet, og resultaterne medtages i revisionsprotokollatet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder oplægget om forvaltningsrevision og godkender indsatsområderne for forvaltningsrevisionen for 2015, og tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Notat om forvaltningsrevision

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at der med forvaltningsrevisionen i sin helhed er opnået tilfredsstillende resultater. Der arbejdes videre med etablering af interne forretningsgange i administrationen.

Bestyrelsen tiltrådte oplægget om forvaltningsrevision og godkendte indsatsområderne for forvaltningsrevisionen for 2015, samt tog orienteringen til efterretning.

177. Prækvalifikation af Helhedsplan for Randers Nordby 2017 - 2021

Gennem en årrække har der i Randers Nordby været en boligsocial indsats.

Fra 2009 har den boligsociale indsats været funderet i 4-årige Helhedsplaner, og koordineret af Bysekretariatet. Den nuværende Helhedsplan løber frem til udgangen af april 2017. Det betyder, at boligorganisationerne, der er involveret i helhedsplanen, og Randers Kommune nu skal til at forberede sig på, at udarbejde en ny Helhedsplan.

I første omgang skal der udarbejdes en prækvalifikation, som skal fremsendes til Landsbyggefonden (LBF) ultimo 2015. Prækvalifikationen skal sendes til behandling i LBF på nuværende tidspunkt, for at sikre at en ny helhedsplan kan tage over, når den nuværende helhedsplan udløber i april 2017.

Prækvalifikationen skal indsendes til godkendelse af byrådet i Randers Kommune i december.

Prækvalifikationen er vedlagt dagsordenen som bilag.

Bestyrelsen bedes drøfte prækvalifikationen og træffe beslutning.

Beboerrådet

Det er styregruppen bag den eksisterende helhedsplan for området, der arbejder med prækvalificeringen af den kommende helhedsplan. Styregruppen arbejder sammen med beboerrådet, der er en frivillig gruppe af beboere i området, hvor bestyrelsen eller beboere har mulighed for at deltage i drøftelserne omkring helhedsplanen og udviklingen af området. A/B Gudenå har i øjeblikket ikke en repræsentant i beboerrådet, men har til en hver tid mulighed for at møde op og

deltage i beboerrådet, både med en repræsentant fra afdelingen og organisationsbestyrelsen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, at der skal indsendes prækvalifikation til en ny helhedsplan for Randers Nordby 2017 – 2021.

Bilag vedlagt:

- Oplæg til prækvalifikation
- Overslagsbudget for den boligsociale indsats
- Procesplan
- Ide katalog, Prækvalifikation og Helhedsplan for Randers Nordby 2017 - 2021

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede prækvalifikationen til helhedsplanen og besluttede, at der skal indsendes prækvalifikation til en ny helhedsplan for Randers Nordby 2017 – 2021.

178. Principbeslutning om overførsel af overskud i afdelingerne

Med det formål at optimere tilbagebetalingen til dispositionsfonden, anbefales det fra og med regnskabsåret 2014/15, når der oprettes lån i dispositionsfonden til renoveringssager i afdelingerne, at der tilføjes, som krav i låneaftalen, at:

"Hvis afdelingen har overskud på deres driftsregnskab i lånets løbetid, har det første prioritet, at overskuddet anvendes som ekstraordinært afdrag på lånet, indtil lånet er betalt tilbage til dispositionsfonden"

På denne baggrund sikres det, at lånet i dispositionsfonden afdrages hurtigst muligt.

Ligeledes tages metoden for tilbagebetaling af lån til dispositionsfonden i brug i regnskabsåret 2014/15 og fremadrettet vedrørende afdelinger, der allerede har et lån i dispositionsfonden, og opnår overskud i regnskabsåret.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen principgodkender, at afdelingernes driftsoverskud primært anvendes til ekstraordinære afdrag på afdelingens lån i dispositionsfonden.

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at dispositionsfonden ikke er fuldt ud likvid, da mange afdelinger har større lån i dispositionsfonden. Det er i vid udstrækning lån der er optaget som kollektive råderetssager. Dette tiltag skal derfor ses som et værktøj til at styrke dispositionsfonden hurtigst muligt.

JHE orienterede om at hvis afdelingernes lån er afvikles på kortere tid end forventet, vil den resterende tilbagebetaling fra beboeren være indtægt for afdelingen.

Bestyrelsen principgodkendte herefter, at afdelingernes driftsoverskud primært anvendes til ekstraordinære afdrag på afdelingens lån i dispositionsfonden.

179. Sms-løsning til boligafdelingerne

En række boligselskaber har opfordret DAB til at undersøge muligheden for at implementere sms-systemer i boligafdelingerne. DAB har undersøgt markedet og valgt at indgå samarbejde med virksomheden Blue Idea, der leverer sms-systemer til en række boligselskaber, virksomheder og kommuner.

Med Blue Idea sms-systemet kan driftscenteret sende en sms dagen før et håndværkerbesøg, så håndværkeren ikke går forgæves, fordi beboeren har glemt aftalen.

Der kan også sendes en sms ud med dagsordenen til afdelingsmødet – og en opfordring om at deltage – et par dage før mødet skal afholdes.

Driftscenteret kan i øvrigt oplyse beboerne om:

- Driftsforstyrrelser på tv/internet
- Ny skraldeordning
- Nye telefontider på ejendomskontoret
- En ny pjece, der kan afhentes på ejendomskontoret
- Oprydning i cykelkælder
- Maling af opgang/kælder/vaskeri
- Ændringer i vasketider
- Ændring af frekvens for trappevask
- Ferieåbent/ferielukket på kontoret
- Sygdom på kontoret
- Ny mand på ejendomskontoret
- Reminder om diverse arbejder
- Nye priser for leje af selskabslokaler

Det er tilladt, at sende sms-beskeder til beboere i afdelingen. Også selvom de ikke har givet tilladelse. Dog er det et lovkrav, at sms'en udelukkende indeholder service-beskeder. Det er ikke tilladt at bruge sms-systemet til markedsføring eller salg. Det orienterer Blue Idea ejendomsfunktionen om i forbindelse med undervisningen, og hver gang der sendes en besked ud, skal afsenderen sætte flueben ved, at de er bekendt med lovkravet og at beskeden er en service besked.

Løsningen kræver ingen vedligeholdelse for selskaber og afdelinger. Blue Idea står for drift og support af systemet til ejendomskontorerne.

Omkostninger pr. selskab

Opstart/Opsætning	maks. 250 lejemål	3.125 kr.
Opstart/Opsætning	250-500 lejemål	6.250 kr.
Opstart/Opsætning	500-1000 lejemål	10.000 kr.
Opstart/Opsætning	1.000 + lejemål	12.500 kr.
Drift/Support/Hosting/Backup	maks. 250 lejemål	312,50 kr./md

Drift/Support/Hosting/Backup	250-500 lejemål	625,00 kr./md
Drift/Support/Hosting/Backup	500-1000 lejemål	1.000,00 kr./md
Drift/Support/Hosting/Backup	1.000 + lejemål	1.250,00 kr./md
sms-pris	pr. sms	0,25 kr.

Alle priser er inklusive moms.

Inkluderet i ovenstående priser er 5 brugere pr. selskab. Herudover koster det 62,50 kr. inkl. moms pr. måned pr. ekstra bruger.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til, om selskabet skal indgå en aftale om sms-løsning til boligafdelingerne.

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om sagen. SMS-løsningen kan være et alternativ til opslag i opgangen. Bestyrelsen drøftede løsningen og besluttede, at afvise forslaget for nu, blandt andet med argument om, at der stadig er mange beboere, der ikke har mobiltelefon. Ligeledes virker løsningen omkostningstung, set i forhold til hvad der kommer ud af løsningen. Det kan være relevant om nogle år at tage stilling til et lignende forslag igen.

180. Fleksibel udlejning og kommunens anvisningsret

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 indenfor 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.

Kommunal anvisning

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.

Fleksibel udlejning

Den anden mulighed er fleksibel udlejning. Fleksibel 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 ressourcerstærke 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.

Fleksibel 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:

Det indstilles at bestyrelsen overvejer mulighederne for yderligere kommunal anvisning, samt bestyrelsen overvejer muligheden for fleksibel udlejning.

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at der i kommunalt regi arbejdes med en boligstrategi, som RandersBoligs ledelse også er en del af. I dette arbejde lægges der op til, at der reserveres et antal boliger til specifikke udsatte grupper – primært hjemløse og flygtninge. RandersBolig anbefaler, at udfordringerne ansues bredere. Kommunen skal finde boliger til flere udsatte grupper, herunder eksempelvis også flygtninge.

Det anbefales fra RandersBoligs side, at der tages en fleksibel aftale i brug, der kan differentieres ned på afdelingsniveau. LK fremhæver, at der via en sådan aftale, kan være mulighed for, at skabe fortrinsret for børnefamilier i de store lejligheder i afdelingerne, eller der kan være fokus på muligheder for de unge i boligorganisationen via den fleksible udlejning.

I vedtægterne er udlejning defineret som et organisationsbestyrelsesanliggende.

Der er møde i strategigruppen i kommunen igen den 7. januar.

Kommunen har ved anviste boliger forpligtelse på boligen, når boligen er misligholdt eller i restance, og når beboeren ikke kan nås.

Der er ikke tidligere anvendt anvisning efter §59 fra Randers Kommunes side, idet boliger er tildelt frivilligt fra boligorganisationerne. Hvis kommunen skal have en bolig fra boligorganisationen til anvisning skal §59 anvendes.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

181. Anmodning om lejenedsættelse for erhvervslejemål i afd. 9, Vennelyst

I foråret 2015 modtog administrationen en henvendelse fra Dagrofa angående købmanden i afdeling 9, Vennelystvej, Kristrup. Dagrofa er en brancheorganisation, der blandt andet assisterer mindre købmænd i at optimere driften af butikkerne.

Dagrofes konsulent ønsker at undersøge mulighederne for at nedsætte huslejen for erhvervslejemålet. Administrationen samt formanden for boligorganisationen har afholdt et møde med Dagrofes konsulent i sagen, og kan orientere nærmere på bestyrelsesmødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter mulighederne for huslejenedsættelse for erhvervslejemålet.

Referat/Beslutning:

KS og JHE orienterede om sagen, der er eftersendt bilag til bestyrelsen, der fremgår her:

Anmodning om huslejenedsættelse for købmand i afdeling 9

Der er afholdt møde mellem Dagrofas konsulent Lars Sørensen og A/B Gudenå, repræsenteret ved formand Knud Spangsø, chefkonsulent Jørgen Henriksen og forvaltningskonsulent Berit Rudbeck onsdag den 11. november 2015.

Med baggrund i det afholdte møde blev det klart, at den nuværende lejer af købmandsbutikken på Vennelystvej 56B, ønsker at overdrage sit lejemål.

Dagrofa har fundet en anden lejer, til at overtage købmandsbutikken, men ønsker i forbindelse med overtagelsen, at lave nogle tilpasninger og ændringer af indretningen i butikken.

Dagrofa tilkendegiver, at de vil støtte den nye købmand økonomisk, i forbindelse med en stor del af ombygningen af butikken. Dagrofa ser det dog ikke muligt, at støtte købmanden i det omfang, der vurderes nødvendigt. Organisationsbestyrelsen spørges derfor om mulighed for at støtte den nye købmand med en nedsættelse af huslejen i en begrænset periode. Ligeledes forespørges organisationsbestyrelsen, om at bekoste ombygning af lejemålet med en forventet udgift på 150.000 kr.

Købmanden betaler i dag en årlig leje på 284.964 kr.

Ved accept af Dagrofas ønske om lejenedsættelse skal den årlige leje det første år være 50.000 kr. Lejen skal stige årligt, således at købmanden inden fem år, igen betaler fuld husleje i boligen.

Den forventede udvikling i huslejenedsættelsen vil således tilnærmelsesvist forløbe, som det fremgår nedenfor:

	Husleje (indekseres med 2,75% årligt)	Lejers andel	A/B Gudenås andel
år 1	284.964	50.000	234.964
år 2	292.801	123.200	169.600
år 3	300.853	198.413	102.439
år 4	309.126	275.695	33.431
år 5	317.627	317.627	0
			540.435

Det betinges dog i aftalen med købmanden om huslejenedsættelse, at skulle købmandsbutikken give overskud et år, skal overskuddet tillægges den årlige leje, indtil huslejen er tilbage på fuldt niveau.

Forbedring af lejemålet

Ønsker bestyrelsen at bekoste ombygningen af lejemålet, kan det være som udlæg fra dispositionsfonden.

Ønsker bestyrelsen ikke, at indgå en aftale med Dagrofa og den nye købmand, vil lejemålet sandsynligvis blive opsagt, og genudlejet efter almindelige vilkår. I denne situation anbefales det bestyrelsen, at vurdere sandsynligheden for lejeledighed for lejemålet, også på længere sigt.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter muligheden for lejenedsættelse, optagelse af lån samt lejeledighed for købmanden i afdeling 9.

JHE orienterede om, at den nuværende købmands økonomi ikke er god, og potentielt kan gå konkurs ved årsskiftet. Dagrofa har fundet en ny købmand, der dog ønsker en lejenedsættelse i de første fem år, samt ønsker hjælp fra boligorganisationen til ombygning af lejemålet. Bestyrelsen drøftede mulighederne i sagen. Herunder drøftedes det også, om det kan være en mulighed at anvende lokalerne i boligorganisationen eller afdelingen. Eksempelvis som driftscenter og/eller fælleslokaler/festsal.

Konsekvensen ved at afvise Dagrofas forslag er, at en erhvervsmægler vil blive kontaktet, og lejemålet vil blive forsøgt udlejet af sædvanlige veje. Der kan være en risiko for at lejemålet kan få en tomgangsperiode.

Bestyrelsen besluttede, at der ønskes andre betingelser for aftalen. Forslaget kan ikke accepteres som det foreligger i sagen. Administrationen melder tilbage til Dagrofa, og hører om Dagrofa vil komme med et andet tilbud.

Det aftaltes at administrationen indkalder til ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde, når der foreligger nyt forslag fra Dagrofa.

182. Byggeregnskaber for renoveringer i afdelingerne 2, 3, 5, 6 og 22

Renoveringerne i afdeling 2, 3, 5, 6 og 22 omhandler tidligere gennemførte renoveringer af blandt andet vinduer, facadedøre og låsesystemer samt naturgaskedler, kloaker og grønne områder. Renoveringerne er gennemført fra 2011, men først afsluttet i 2013/14 regnskabsåret.

Hermed fremlægges byggeregnskaberne for ovenfor nævnte renoveringer til organisationsbestyrelsens godkendelse.

På bestyrelsesmødet den 29. januar 2015 har bestyrelsen behandlet resultaterne af renoveringerne i afdeling 2 og 3, da disse renoveringer førte til træk på afdelingens henlagte midler. Bestyrelsen tildelte på daværende tidspunkt 220.000 kr. til afdeling 2 samt 100.000 kr. til afdeling 3 i tilskud fra dispositionsfonden, for at afdelingerne ville være i stand til at dække det kommende års udgifter til drift og vedligehold.

Byggeregnskaberne, samt revisors påtegning og en redegørelse for byggeregnskaberne udfald er vedlagt dagsordenen.

Byggeregnskaberne er indsendt til Randers Kommunes tilsyn med almene boligers godkendelse medio oktober 2015.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender byggeregnskaberne for:

- Afdeling 2: Udskiftning af vinduer og facadedøre inkl. låsesystem
- Afdeling 2: Renovering af kloak og grønne områder
- Afdeling 3: Udskiftning af vinduer og facadedøre inkl. låsesystem samt renovering af kloak, veje og trapper mv.

- Afdeling 5: Udskiftning af opgangs-, kælderdøre og låsesystem samt installation af dørtelefoner
- Afdeling 6: Udskiftning af franske altaner til glaslukkede opholdsaltaner inkl. renovering af betonkonstruktion
- Afdeling 22: Udskiftning af naturgaskedler

Bilag:

Byggeregnskab, redegørelse og revisionspåtegning vedr.:

- Afdeling 2: Udskiftning af vinduer og facadedøre inkl. låsesystem
- Afdeling 2: Renovering af kloak og grønne områder
- Afdeling 3: Udskiftning af vinduer og facadedøre inkl. låsesystem samt renovering af kloak, veje og trapper mv.
- Afdeling 5: Udskiftning af opgangs-, kælderdøre og låsesystem samt installation af dørtelefoner
- Afdeling 6: Udskiftning af franske altaner til glaslukkede opholdsaltaner inkl. renovering af betonkonstruktion
- Afdeling 22: Udskiftning af naturgaskedler

Referat/Beslutning:

KS redegjorde for, at der tre steder er pålagt ekstraomkostninger, da lovgivning omkring hjemtagelse af trækningsretsmidler ikke er fulgt. Bestyrelsen udtrykte ærgerelse over dette.

LS gjorde klart, at der flere gange er blevet rykket for regnskabet i afdeling 6 i administrationen.

JHE beklagede, at disse regnskaber har været så længe undervejs. Det skyldes ikke forsinkelser i det politiske system.

Bestyrelsen godkendte byggeregnskaberne for:

- **Afdeling 2: Udskiftning af vinduer og facadedøre inkl. låsesystem**
- **Afdeling 2: Renovering af kloak og grønne områder**
- **Afdeling 3: Udskiftning af vinduer og facadedøre inkl. låsesystem samt renovering af kloak, veje og trapper mv.**
- **Afdeling 5: Udskiftning af opgangs-, kælderdøre og låsesystem samt installation af dørtelefoner**
- **Afdeling 6: Udskiftning af franske altaner til glaslukkede opholdsaltaner inkl. renovering af betonkonstruktion**
- **Afdeling 22: Udskiftning af naturgaskedler**

183. Status for infrastrukturændringer i Glarbjergvejområdet

I henhold til den godkendte handlingsplan for infrastrukturændringerne i Glarbjergvejområdet, 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:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Invitation til styregruppemøde

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om sagen og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

184. Orientering fra Intrum Justitia

Siden juni 2012 har administrationen videregivet ubetalte flytteregninger til inddrivelse via firmaet Intrum Justitia. Oversigt for hvorledes arbejdet med inkasso forløber samt om det retslige forløb hos Intrum Justitia vedlægges som bilag til orientering.

I skemaet nedenfor er gengivet de igangværende sager hos Intrum samt hvilke beløb, der er indgået i de respektive år. Herudover er der indgået afdragsordninger for flyttegæld for ca. 1,5 millioner kr. Indtægterne tilgår de respektive boligafdelinger, hvor flyttegælden er opstået.

Flytteafregninger hos Intrum Justitia	Antal sager pr. 30.06.2015	Udbetaling kr. 2013	Udbetaling kr. 2014	Udbetaling kr. ½ år 2015
Reminder sager	177	180.463,77	251.849,73	121.930,35
Inkasso sager	359	33.880,23	82.223,25	74.109,98
Overvågningssager	722	1.783,25	9.687,75	15.486,13

Honoreringen til Intrum Justitia er en procentsats af det inddrevne beløb, og ved fogedsager er der tillige en fast takst af hensyn til, at der skal betales fogedgebyr. Intrum Justitia opdeler ikke sager i de enkelte boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, men RandersBolig sørger naturligvis for, at alle modtagne beløb tilgår de rigtige konti. Sagerne kan godt opdeles i boligorganisationer, men mod en betaling til Intrum Justitia herfor.

Orienteringen er taget til efterretning af RandersBoligs bestyrelse den 28. september 2015.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Retligt Inkassoforløb

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om udviklingen i procedurerne for inddrivelse af sagerne i RandersBolig, der har været i fremgang siden 2013.

Grunden til at beløbet falder i 2014 er at andre tiltag vedrørende tab ved fraflytning også er begyndt at virke. Blandt andet er der blevet strammet op på rykkerprocedurer mv.

Bestyrelsen drøftede udgifterne ved at have en incasso virksomhed ansat. Der er et pstartsgebyr ved alle sager, men det koster langt mindre, end der inddrives. Der er gives mængderabat for hele RandersBolig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

185. **Status for den boligsociale medarbejder**

Den boligsociale medarbejder Diana Christensen deltog på RandersBoligs bestyrelsesmøde den 28. september 2015. Her orienterede hun om status for hendes arbejde med de boligsociale økonomiske udfordringer, der også udgør grundlaget for hendes ansættelse. RandersBoligs bestyrelse tog positivt imod hendes redegørelse, der viser en positiv udvikling for området. Redegørelsen er også vedlagt dagsordenen til bestyrelsens orientering.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Redegørelse om status for den bydækkende boligsociale indsats

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om medarbejderen har været ansat i ca. 6 mrd. Så der er ikke grundlag for en dybdegående analyse af de nuværende tal. De nuværende resultater er dog meget tilfredsstillende.

Der er også ansat to medarbejdere i Randers Kommune til varetagelse af denne rolle i kommunalt regi.

Denne indsats viser sig også i det faktum at tab ved fraflytning begynder at falde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

186. **Orientering om afslutning af kapitaltilførselssag i afdeling 22**

Der har tidligere været orienteret til bestyrelsen omkring kapitaltilførselssagen til afdeling 22, da afdelingen, ved opstarten af kapitaltilførslen, fortsatte med at indbetale til dispositionsfonden, hvilket skulle have ophørt. Bestyrelsen har derfor godkendt tilbagebetalingen af 3 x 250.000 kr. til afdelingen, hvilket er den største del af de midler, afdelingen har indbetalt til dispositionsfonden.

Da alle midlerne i kapitaltilførselssagen er udbetalt til afdelingen, og tilstrækkelige midler er siden hen opsparet i afdelingen, til at tilbagebetale kapitaltilførslen til kreditforening, kommunen og Landsbyggefonden, har administrationen afsluttet kapitaltilførselssagen i Landsbyggefonden.

Beregningerne, der er udført i forbindelse med afslutningen af kapitaltilførselssagen viser, at sagen kan afsluttes pr. 31. december 2013.

Hermed kan det overskydende beløb, der er sparet for meget op i regnskabsåret 2013/14 overføres til dispositionsfonden. Afdelingen burde have indbetalt 349.500 kr. i året, svarende til 3 kvartaler fra 1. januar 2014 til 30. september 2014. Det anbefales derfor bestyrelsen, at tildele afdelingen det resterende beløb op til de 349.500 kr. som et tilskud til afdelingen i 2013/14. Dette bogføres som korrektioner fra tidligere år i forbindelse med 2014/15 årsregnskabs afslutning.

Der eftersendes et bilag med dispositionsfundsprognosen, hvoraf ovenstående ændringer vil fremgå.

Som det fremgår ovenfor har boligorganisationen allerede tilbagebetalt 750.000 kr. til afdelingen af de midler, der er betalt for meget til dispositionsfonden. Afdelingen har indbetalt til dispositionsfonden i en periode på 2 år, hvor midlerne i stedet skulle have været sparet op i afdelingen. Afdelingen har således indbetalt 2 x 466.000 kr. til dispositionsfonden, der i stedet skulle have været sparet op i afdelingen.

Ved afslutningen af kapitaltilførselssagen med korrektionerne fra tidligere ført på plads, som det fremgår ovenfor, vil sagen således være afsluttet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afslutningen af kapitaltilførselssagen i afdeling 22. Herunder tiltrædes, at afdelingen tildeles et tilskud fra dispositionsfonden svarende til differencen fra det faktisk indbetalte op til den fulde ydelse på 349.500 kr. i 2013/14.

Bilag:

- Dispositionsfundsprognose – Eftersendes

Referat/Beslutning:

BMR og JHE orienterede om kapitaltilførselssagen. Afdelingens økonomiske situation gør, at der er behov for at støtte afdelingen, til at betale deres underskudssaldo for regnskabsåret 2014/15. Afdelingens underskud i året er 69.517 kr.

Indbetaling pr. 1. januar 2014 - I henhold til LBF	349.500
Opsparet til 30/9 -2014	-302.000
Manglende opsparet - til 31/12-2013	47.500
Underskudssaldo 2014/2015	69.517
Tilskud fra dispositionsfond - regnskab 2014/2015	117.017
Tidligere tilskud - refusion for meget indbetalt	750.000
Tilskud ialt 2013-2016 fra disp.fond	867.017
Indbetalt for meget til disp.fond fra afdeling	932.000

Bestyrelsen godkendte afslutningen af kapitaltilførselssagen i afdeling 22. Herunder tiltrædes, at afdelingen tildes et tilskud fra dispositionsfonden på 117.017 kr. til at dække årets underskud 2014/15 på 69.517 kr. samt en korrektion tidligere år (2013/14) på 47.500 kr.

187. Orientering om ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 15

Den 5. oktober 2015 er der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 15. Mødet er afholdt, da mere end 25% af afdelingens beboere har skrevet under på ønsket om et møde, hvor der skulle stemmes om mistillid til afdelingsbestyrelsen.

På mødet var der flertal for mistilliden, og afdelingsbestyrelsen gik derfor af. Der blev ikke valgt en ny afdelingsbestyrelse, og organisationsbestyrelsen fungerer derfor som afdelingsbestyrelse, frem til næste ordinære afdelingsmøde i foråret 2016.

Drift af fælleshus – Økonomi

Afdelingen har tidligere oprettet en konto til drift af fælleshuset i en bank. Kontoen er oprettet personligt, og derefter forsøgt konverteret til en foreningskonto. Da afdelingen ikke har et CVR-nummer har dette indtil nu ikke været muligt. Det har hidtil kun været muligt at hæve fra kontoen, hvis de var to beboere i forening, og der har været aflagt regnskab hvert år, med afdelingens egen revisor.

Afdelingen har et stærkt ønske om at forsætte driften af fælleshuset, som hidtil, og det er derfor aftalt med afdelingens beboere, der driver fælleshuset, at der, under forudsætning for bestyrelsens godkendelse, kan oprettes en konto i Nordea, der er A/B Gudenås bank, under A/B Gudenås CVR-nummer.

Hermed vil organisationsbestyrelsen være tegningsberettiget for kontoen, og midlerne på kontoen vil ikke være tildelt en konto i en beboers navn.

Det er dog en del af aftalen med beboerne i afdelingen, at de tegningsberettigede bemyndiger to lejere i afdelingen til at varetage kontoen, og at afdelingen således kan forsætte som de hidtil har gjort, med at alene at hæve midler fra kontoen, hvis de er to i forening.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning vedr. valg til afdelingsbestyrelsen. Ligeledes indstilles det, at bestyrelsen godkender oprettelsen af en konto i Nordea under A/B Gudenås CVR-nummer til drift af fælleshuset i afdeling 15. Det indstilles videre, at bestyrelsen godkender at der bemyndiges to lejere fra afdelingen til at hæve/indsætte midler på denne konto.

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at der er mulighed for at der stadig er mulighed for at drive afdelingens festsal fra afdelingen selv, det kan godt indrettes således at indtægter og udgifter. Der drøftes udlejningsversioner.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning vedr. valg til afdelingsbestyrelsen. Ligeledes godkendte bestyrelsen oprettelsen af en konto i Nordea under A/B Gudenås CVR-nummer til drift af fælleshuset i afdeling 15. Bestyrelsen godkendte også, at der bemyndiges to lejere fra afdelingen til at hæve/indsætte midler på denne konto.

188. Nyt fra Team Drift

Ejendomsmesterassistent i driftscenteret A/B Gudenå – Randers, Jørgen Rasmussen, har ønsket at vende tilbage til sin gamle stilling som ejendomsfunktionær.

Dette ønske er efter forudgående aftale med Organisationsbestyrelsesformand Knud Spangsø efterkommet.

Ejendomsfunktionær Bo Lund Pedersen er tiltrådt som ny ejendomsmesterassistent.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

KS orienterede om sagen og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

189. Korte orienteringssager

A) Fra formanden

Styringsdialogen med Randers Kommune

Referat/Beslutning:

KS orienterede om, at der har været afholdt styringsdialog. Der gik fint. Der var en snak på styringsdialogsmødet omkring dialog med kommunen vedrørende sprog-barrierer i afdelingerne. Der følges op på dette fra kommunens side, med indkaldelse til videre drøftelse af mulighederne. Administrationen rykker for en dato for dette, hos kommunen.

Der afholdes reception i RB1940 fredag den 20. november. LS og KS deltager.

Der afholdes energi-møde i Randers Kommune den 1. december.

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 8, da afdelingsformanden fraflytter. Mødet afholdes den 9. december. LS og IB deltager, og LK deltager hvis det er muligt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

B) Fra øvrige bestyrelsesmedlemmer

Referat/Beslutning:

LS: Der er generalforsamling i det kooperative. Det forventes at blive nedlagt i løbet af 2016. Der var et godt oplæg omkring byen til vandet.

LC: Orienterer om at han stopper i bestyrelsen til repræsentantskabsmødet i foråret. Bestyrelsen takkede ham for godt samarbejde igennem årene.

LJ: Kredsweekend i BL. Stor succes, gode oplægsholdere. Der er møde den 2. December i kredsens i Randers. Der er møde i december i Tivoli også. På kredsområdet på Skovbakken var der en dialog om hvordan der stilles krav til bestyrelserne, og hvordan ser fremtiden i bestyrelsen. Hvilke krav kan man stille til bestyrelsernes medlemmer. Bestyrelsen drøftede kompetencer og fremtidige krav til bestyrelsens nye medlemmer.

Bestyrelsen ønsker dette behandlet som en separat sag på et kommende møde.

LJ beder bestyrelsen om at tage stilling til om de vil indstille LJ og LK til BLs kredsbestyrelse. Bestyrelsen indstillede LJ og LK.

C) Fra administrationen

a) Aflysning af ejerpantebreve i afdelingerne 2, 3 og 19

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om sagen, samt at der er en sag i afdeling 13.

JHE orienterede om at den nye leder Susanne Kyra Jensen, desværre er forhindret i at deltage i mødet i dag.

JHE orientede om at A/B Gudenås økonomi forsat er trykket i kraft af at afdelingernes økonomi forsat ikke er god. Der skal være styringsdialogmøde i RandersBolig tirsdag den 24. november, hvor A/B Gudenås situation vil blive behandlet i sammenhæng med de øvrige boligorganisations situation.

Der to medarbejdere i administrationen, der er stoppet, der er ansat en ny, og der er også ansat en ny økonomikonsulent.

190. Mødekalender

Hermed fremlægges forslag til datoer for de kommende afdelingsmøder i A/B Gudenå til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Bestyrelsesmøder 2015/16

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 28. januar 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Med revisor
Onsdag den 16. marts 2016 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	Godkendt
Onsdag den 16. marts 2016	Konstituerende bestyrelsesmøde	Efter rep.møde Godkendt
Tirsdag den 3. maj 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 18. august 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 1. december 2016 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	I Langå

Oversigt over andre kommende møder:		
Tirsdag den 1. marts 2016 kl. 17.00	Budgetcafé	Godkendt
Onsdag den 16. marts 2016 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	Godkendt

Afdelingsmøder 2015

Dato	Tid	Afd.	Sted	Deltager adm.	Deltager best.
04.04.16	18.00	1	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	LGB/MAA	
04.04.16	19.00	17	Centrumgården	SAF	
04.04.16	19.00	20	Centrumgården	SAF	
05.04.16	19.00	8	Festsalen R. Hougårds Vej 5	BMR	
05.04.16	19.00	21	Centrumgården	GBH	
06.04.16	19.00	18	Centrumgården	KIM	
06.04.16	18.00	6	Mødelokalet R. Hougårds Vej 27 A	GBH	
07.04.16	19.00	22	Centrumgården	BMR	
07.04.16	19.00	11	Festsalen Lodsejervej 9	SAF	

07.04.16	19.00	13	Festsalen Fabersvej 40	GBH	
11.04.16	13.00	16	Fælleslokalet Grenåvej 12	SAF	
11.04.16	19.00	9	Tronborg, Grenåvej 2	SAF	
11.04.16	19.00	3	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	LGB/MAA	
12.04.16	17.00	2	Festsalen R. Hougårds Vej 5	GBH	
12.04.16	19.00	15	Fælleshuset Møllevej	BMR	
13.04.16	19.00	5	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	GBH	
13.04.16	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej	SAF	
14.04.16	19.00	12	Fælleshuset på Møllevej 85	GBH	
14.04.16	17.00	4	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	LGB/MAA	
14.04.16	19.00	7	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	SAF	

Aktionsplanen for de kommende bestyrelsesmøder er vedlagt til orientering.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de nye datoer for kommende møder

Bilag:

- Aktionsplan for bestyrelsen

Referat/Beslutning:

Orientering om at formanden for afdeling 2 ønsker at gå af i Krstrup Vandværks bestyrelse. Det besluttet på det kommende møde i denne bestyrelse.

191. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

LS orienterede om en sag vedr. utryghedsskabende adfærd i en afdeling.