

Referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde

Torsdag den 17. december 2015 kl. 17.00

Mødested: RandersBolig, Marsvej 1, 8960 Randers SØ



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	Susanne Kyra Jensen	(SKJ)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)

Dagsorden	Side
192. Godkendelse af dagsorden	3
193. Udlejning af købmand i afdeling 9	3

192. 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, og bestyrelsen godkendte dagsordenen.

193. Udlejning af købmand i afdeling 9

På det seneste bestyrelsesmøde den 19. november 2015 besluttede bestyrelsen, at afvise tilbuddet fra Dagrofa vedrørende overtagelse af lejemålet efter den nuværende købmand, der forventes at gå konkurs ved udgangen af 2015.

Nyt tilbud fra Dagrofa

Dagrofa er blevet orienteret om bestyrelsens beslutning, og er efterfølgende vendt tilbage med et alternativt tilbud for overtagelse af købmanden:

Tilbuddet består i at lade huslejen stige gradvist over de kommende tre år, hvorefter husleje skal følge nettoprisindekset. Ifølge den nuværende kontrakt indekseres huslejen med 2,75% om året.

	Nuværende husleje	Ny husleje	A/B Gudenås tilskud lejetab
år 1	284.964	100.000	184.964
år 2	292.801	200.000	92.801
år 3	300.853	250.000	50.853

Yderligere ønsker Dagrofa at lave bygningsmæssige ændringer og åbne op til slagterafdelingen. Omkostningerne til dette afholdes af Dagrofa. Dagrofes ønske om dækning af ombygning på 150.000 kr. frafaldes således i det nye tilbud.

Dagrofa accepterer således, at den nye købmand betaler mere i husleje i de kommende år, end i det tidligere tilbud.

Ved at følge det nye forslag til huslejeudvikling, skal det dog bemærkes, at lejeniveauet ikke kommer op på det nuværende niveau på 285.000 kr./år efter indeksering af huslejen.

Hvis denne model vælges, vil der således være et lejetab i de første tre år, der påvirker boligorganisationens økonomi, hvorefter den resterende leje skal lægges over på afdelingens øvrige lejere, svarende til en huslejestigning på ca. 4,50 kr./m²/år.

Bestyrelsen har også mulighed for at vælge to alternative forslag til anvendelsen af lejemålet.

Genudlejning på ordinære vilkår

Der er mulighed for igen at afvise Dagrofes tilbud og forsøge at genudleje erhvervslejemålet på ordinære vilkår. Dette betyder, at den nuværende købmand vil gå konkurs med risiko for tab i konkursboet samt efterfølgende tab ved lejeledighed.

Genudlejning kan ske ved henvendelse til en erhvervsmægler, hvilket må anbefales. Et honorar til en erhvervsmægler må i dette tilfælde påregnes. Standardudgiften til en erhvervsmægler er 4.000 kr. i opstartsgebyr, 1.000 kr. i månedlige udgifter samt 15% af normallejen ved udlejning.

De nuværende lejekontraktslige huslejeudgifter udgør ca. 285.000 kr. årligt med en årlig lejeregulering på 2,75%

I lyset af de seneste års økonomiske udvikling må det forventes, at der, ved fremtidig forhandling af en ny kontrakt, vil være en lavere procentsats for lejeregulering. Dog vil der som minimum blive reguleret med 2%

Etablering af driftscenter/fælleshus

Der er også mulighed for at ændre lejemålet til driftscenter og fælleslokaler for boligorganisationen. I denne forbindelse vil der også blive frigjort et antal garager, da der er garageanlæg i den nuværende købmands lejemål.

Ønsker bestyrelsen, at arbejde videre med dette, vil der være omkostninger til ombygning og drift.

Udgifterne vil blive fordelt på boligorganisationens bolig-m². Erhvervslejemål og institutioner har som hovedregel indeksreguleret husleje, hvorfor de ikke kan bidrage i denne sammenhæng.

A/B Gudenå består af 73.335 m² boligareal, og den gennemsnitlige boligleje er i 2015/16 budgetteret til 686 kr./m²/år.

Ombygning

Et økonomisk overslag for ombygning af lokalerne til driftscenter og fælleshus er 8.000 kr. – 10.000 kr. pr. m².

Det lejede omfatter 590 m² og udgiften til ombygningen af lejemålet vurderes derfor at blive op til 5.900.000 kr. Hertil kommer 260 m² kælder, der ikke indgår i beregningen.

Der kan være mulighed for at dække udgifterne til ombygningen via et 20-årigt eksternt realkredit lån. Dette beror dog på en analyse fra realkreditinstituttet, som udføres ved konkret henvendelse med sagen.

Teknisk set vil det være afdeling 9 der vil tegne lånet, da andre afdelinger ikke kan stifte gæld med pant i ejendomme, der er beliggende i afdeling 9. Der skal således udarbejdes en aftale mellem afdelingerne, hvor det accepteres, at der bidrages solidarisk til afdragene på lånet til ombygningen af lokalerne.

Et overslag på lånets sammensætning kan være:

Lån: 5.900.000 kr.

Rente: 2,5 %

Løbetid: 20 år

Årlig ydelse: 407.936 kr.

Årlig ydelse pr. bolig-m² i afdelingerne: 6 kr./m²/år

Drift

Som beskrevet ovenfor er den årlige udgift til drift af lejemålet 285.000 kr. årligt med en indeksering af lejen årligt på 2,75 %

Fordeles denne udgift ud over alle bolig-m² i afdelingerne, svarer dette til en huslejestigning på knap 4 kr./m²/år.

Samlet set vil et overslag på etablering af driftscenter og fælleshus i lokalerne således resulterer i en huslejestigning på 10 kr./m²/år for alle boliger i A/B Gudenå. Dette svarer til en gennemsnitlig stigning i husleje på 1,46% i 2015/16, og er fordelt på 4 kr./m²/år til stigning til driften af lokalerne samt 6 kr./m²/år til etablering af lokalerne i 20 år.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tiltræder en løsningsmulighed for erhvervslejemålet i afdeling 9.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forskellige perspektiver på sagen. Blandt andet blev det drøftet, hvorvidt der vil opstå tilstrækkeligt kundegrundlag, ved overdragelse til en ny lejer, eller om nedsættelsen af lejen skaber konkurrenceforvridende forhold hos de andre butikker i afdelingerne.

Bestyrelsen udtrykte forbehold vedrørende den medfølgende huslejestigning ved omdannelsen til driftscenter og fælleshus.

SKJ orienterede om, at det skal undersøges nærmere, om der overhovedet er mulighed for at oprette et lån til at omdanne butikken til et driftscenter, i lyset af afdelingens øvrige renoveringsbehov.

Bestyrelsen ønsker ikke at acceptere Dagrofas ovenfor nævnte forslag, men stiller forslag til Dagrofa om følgende:

**90.000 kr. i huslejenedsættelse det første år i forhold til den nuværende leje
45.000 kr. i huslejenedsættelse det andet år i forhold til den nuværende leje
25.000 kr. i huslejenedsættelse det tredje år i forhold til den nuværende leje**

Administrationen anbefaler, at boligorganisationen skal godkende den nye købmand, der ønsker at overtage lejemålet. Ligeledes skal det sikres, at der er sikkerhed for indskuddet i lejemålet og eventuel tomgang, der måtte opstå i forbindelse med forhandlingen. Bestyrelsen tiltrådte administrationens anbefaling.

Forslaget forelægges Dagrofa, med en deadline for tilbagemelding den 15. januar 2016.

Godkendt af:

Knud Spangsø
Formand

Lone Jakobsen
Næstformand

Kurt Timmermann

Lillian Strangholt

Lars Balle Christensen

Lars Karlson

Ingrid Birkeskov