

Referat fra formøde inden repræsentantskabsmøde

**Tirsdag den 28. marts 2017 kl. 17.00**

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



## Mødedeltagere:

<b>Bestyrelsen</b>	Peder Damgaard	(PD)
	Kristian Thorsen	(KT)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Frank Jonsen	(FJ)
	Mesude Eskicioglu	(ME)

<b>Administrationen</b>	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)

<b>Afbud</b>	KT
--------------	----

## Dagsorden

377.	Godkendelse af dagsorden .....	3
378.	Godkendelse af referat .....	3
379.	Revisionsprotokol .....	3
380.	Godkendelse af afdelingernes budgetter.....	4
381.	Retningslinjer for drift af erhverv fra almene boliger .....	5
382.	Styringsdialogmøde med Randers Kommune 2017 .....	6
383.	Status for helhedsplan .....	6
384.	Fotografering af afdelingerne .....	6
385.	Det kommende repræsentantskabsmøde .....	7
386.	Nyt fra Team Drift .....	7
387.	Orientering fra formanden .....	8
388.	Orientering fra administrationen .....	8
a.	Kriminalitetsforsikring .....	8
b.	Orientering om opsagt aftale om portefølje Management i Nordea.....	8
c.	Konvertering af lån i afdeling 4, 10 og 11 .....	9
d.	Almene bolig dage .....	9
389.	Fremtidig mødeoversigt .....	9
390.	Eventuelt.....	10

### 377. **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:**

- At bestyrelsen godkender dagsorden

#### **Referat/Beslutning:**

**PD bød velkommen til mødet til alle fremmødte, også med en særlig velkomst til KTH, der ansat som direktør i RandersBolig fra 1. marts 2017.**

**Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.**

### 378. **Godkendelse af referat**

Referatet fra sidste bestyrelsesmøde er udsendt til bestyrelsen den 24. januar 2017. I henhold til bestyrelsens beslutning, skal bemærkninger til referatet være administrationen i hænde senest 14 dage efter referatets udsendelse. Der er ikke indkommet rettelser til referatet den 7. februar 2017.

Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsens underskrift til bestyrelsesmødet.

#### **Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet

#### **Referat/Beslutning:**

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

### 379. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokollen medbringes til mødet til bestyrelsens orientering. Der er ikke tilføjet dokumenter til revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

#### **Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

#### **Referat/Beslutning:**

**BMR orienterede om, at der ikke er nyt i protokollen siden sidste møde, bestyrelsen gennemså protokollen, og tog orienteringen til efterretning.**

**Godkendelse af afdelingernes budgetter**

Der har været afholdt afdelingsmøder i alle afdelingerne i Vorup Boligforening af 1945 fra den 21. februar til den 16. marts 2017.

Vorup		Regnskab godkendt	Budget godkendt	Stigning i % i budget 17/18	Lejeniveau pr. 1/10 - 17
Afd. 1	Aalborggade	Ja	Ja	1,90	715
Afd. 2	Løgstørvej	Ja	Ja	0	801
Afd. 3	Aalborggade	Ja	Ja	0	748
Afd. 4	Bøsbrovej	Ja	Ja	1,06	751
Afd. 5	Bøsbrovej	Ja	Ja	2,74	635
Afd. 6	Nr. Sundbyvej	Ja	Ja	1,04	582
Afd. 7	Vorup Boulevard	Ja	Ja	0	658
Afd. 8	Vorup Boulevard	Ja	Ja	0	564
Afd. 9	Bøsbrovej	Ja	Ja	0	662
Afd. 10	Dalumvej	Ja	Ja	0	743
Afd. 11	Athenevej	Ja	Ja	0	883
Afd. 12	Nr. Sundbyvej	Ja	Ja	0	1.032
Afd. 13	Institutioner	Ja	Ja	-6.92	863

**Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender budgetterne for 2017/18 for afdeling 1 – 13

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen godkendte budgetterne for 2017/18 for afdeling 1 – 13.**

## 381. Retningslinjer for drift af erhverv fra almene boliger

Boligorganisationen har modtaget en henvendelse fra en lejer, der ønsker at drive erhverv fra sin bolig.

Udgangspunktet er, at der ikke kan drives erhverv fra en almen bolig. Almene boliger skal efter sit formål og efter betingelserne i tilsagn om støttet byggeri udelukkende anvendes til bolig.

Samtidigt vil der være visse typer arbejde, der forudsættes at skulle udføres i det private hjem. Her tænkes f.eks. på dagplejer. I sådanne tilfælde er de almene boligers forbud mod erhverv ikke til hinder for beboerens virke. Tilsvarende vil der kunne være forskellige former for personlig erhvervsudøvelse, der kan udføres i hjemmet. Det er da en klar forudsætning:

- at der ikke noget produktionsapparat,
- at der ikke er andre ansatte,
- at der ikke er kunde- eller leverandørbesøg på adressen
- at der ikke skiltes
- at erhvervet i det hele taget ikke fratager boligen sit præg af at være en almen bolig
- at erhvervet ikke på nogen måde må være til gene for de øvrige beboere eller boligafdelingen.

Særligt for dagplejer kan nævnes, at enhver lejer har ret til at have dagpleje i sin bolig. Definitionen på dagplejer er, at man passer børn i sin egen bolig. Det regnes ikke for den form for "erhverv" der ikke kan ske i almene boliger. Og der er ikke krav om, at man skal søge om tilladelse. Ved start af dagpleje er der kommunal godkendelse på, at boligen er egnet (det kommer ikke udlejer ved, men er en "garant" for at boligen er egnet). Normen er maksimalt 4 børn normalt og 5 børn lejlighedsvist. De almindelige naturlige aktiviteter og sædvanlig "støj" dette giver, skal de øvrige beboere acceptere. Samtidigt skal dagplejer tage hensyn og eventuelle konkrete tilfælde af uacceptabel overskridelse af støjniveau eller andre gener vil kunne påtales af udlejer, men naboer eller afdelingsbestyrelse eller udlejer kan ikke sige nej til at der drives dagpleje.

Andet erhverv, der efter en konkret bedømmelse, formentligt kan accepteres, er f.eks. web-butik, revisor, bogholder, forfatter o.l.

### **Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender retningslinjerne for drift af erhverv fra en bolig i boligorganisationen

### **Referat/Beslutning:**

**Formanden gennemlæste forslaget. Bestyrelsen drøftede retningslinjerne for drift af erhverv fra en bolig i boligorganisationen, og godkendte retningslinjerne for drift af erhverv fra en bolig i boligorganisationen.**

## 382. **Styringsdialogmøde med Randers Kommune 2017**

Datoen for styringsdialogen med Randers Kommune forventes at blive tirsdag den 13. juni 2017

Bestyrelsen har tidligere godkendt proceduren for indsendelse af materialet til styringsdialogen. Afdelingsbestyrelsernes vil således blive bedt om at bidrage til udarbejdelsen af afdelingernes oplysningsskemaer og et udkast til styringsrapporten vil blive fremlagt på det kommende bestyrelsesmøde i maj til bestyrelsens godkendelse.

### **Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender datoen for styringsdialogen med Randers Kommune 2017

### **Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen godkendte datoen for styringsdialogen med Randers Kommune 2017.**

## 383. **Status for helhedsplan**

Efter bestyrelsens bevilling til arkitekten, er der blevet udarbejdet plantegninger for afdelingerne, hvor der arbejdes med placering af tilgængelighedsboliger. Materialet er blevet vedhæftet ansøgningen i LBF.

Det forventes, at der afholdes byggeudvalgsmøde den 25. april 2017 med endelig godkendelse af ansøgningen til Landsbyggefonden.

### **Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Referat/Beslutning:**

**BMR orienterede om sagen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 384. **Fotografering af afdelingerne**

Billedmaterialet på RandersBoligs hjemmeside mv. kan trænge til en opdatering mange steder, da billederne er mangelfulde i nogle afdelinger og andre steder har en del år på bagen.

Der er derfor indhentet flere tilbud fra professionelle fotografer, og det bedste tilbud kom fra DIAKRIT, som tager billeder for flere kæder indenfor ejendomsmægler branchen.

Der er to muligheder, med eller uden mastefoto.

Hvis beslutter at tage imod tilbuddet, vil opgaven blive udført i 2017 (forår/sommer), når der er kommet lidt farve på omgivelserne igen.

### **Standardpakke**

Fotografering af ejendomme i Randers med specifik navngivning filnavnet. **Pris pr. afdeling: 360,00 kr. excl. moms (op til 10 billeder)**

**Pakke med 2 mastefotos**

Fotografering af ejendomme i Randers med specifik navngivning filnavnet.

**Pris pr. afdeling: 460,00 kr. excl. moms (op til 10 billeder inkluderet 2 mastefotos)**

Der medbringes eksempler på billederne til mødet.

**Indstilling:**

- **At bestyrelsen beslutter, om det ønskes, at afdelingerne fotograferes efter ovenstående tilbud.**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen besluttede at afdelingerne fotograferes efter ovenstående tilbud med mastefoto.**

**385. Det kommende repræsentantskabsmøde**

Til det kommende repræsentantskabsmøde stiller organisationsbestyrelsen forslag om reducere af regnskabsmaterialet, der udsendes til repræsentantskabets medlemmer inden mødet. Bliver forslaget godkendt, vil medlemmerne af repræsentantskabet fremadrettet alene modtage regnskabet fra boligorganisationen samt regnskabet for den afdeling de repræsenterer. Ønsker medlemmerne forsat at modtage regnskaberne fra alle afdelingerne, kan dette naturligvis rekvireres hos administrationen og driftscenteret.

Næstformand Kristian Thorsen har meddelt, at han ønsker at træde ud af bestyrelsen. Der er således tilføjet et punkt til dagsordenen for repræsentantskabsmødet, hvor der skal vælges et medlem til bestyrelsen for 1 år.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde

**Referat/Beslutning:**

**BMR orienterede om at punktet omkring valg af suppleanter, der desværre ikke var en del af den udsendte dagsorden, punktet skal derfor foreslås godkendt ved mødestart.**

**PD orienterede om at Kay Skjøtt, der forventes at stille op til bestyrelsen for 1 år, er syg, og derfor forventes at stille op ved fuldmagt.**

**386. Nyt fra Team Drift**

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**  
**Intet at referere.**

387. **Orientering fra formanden**

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**  
**Intet at referere.**

388. **Orientering fra administrationen**

**a. Kriminalitetsforsikring**

På RandersBoligs bestyrelsesmøde den 29. november 2016 blev det besluttet at tegne forsikring for RandersBolig på dels cyber kriminalitet samt bedrageri/intern svindel. Det blev endvidere aftalt at Jan Petersen, DAB, skulle indhente tilbud på tilsvarende forsikringer for de administrerede boligorganisationer.

Jan Petersen har efterfølgende undersøgt sagen og det kan oplyses, at de to kriminalitetsforsikringer, der er tegnet for RandersBolig, tillige dækker de administrerede boligorganisationer.

**b. Orientering om opsagt aftale om portefølje Management i Nordea**

I forbindelse med, at andre boligorganisationer under administration af RandersBolig er ved af foretage bankskifte til Arbejdernes Landsbank, har Nordea valgt at opsiges samarbejdet med følgende boligorganisationer omkring deres portefølje Management:

- Vorup Boligforening af 1945
- A/B Andelsbo
- A/B Gudenå
- Randers Arb. Byggeforening

Begrundelsen for opsigelserne fra Nordeas side er, at det er for omkostningstungt, at skulle ajourføre deres kundekartotek på ny, når de er i besiddelse af viden om at boligorganisationerne ønsker at skifte bank.

Opsigelsen får betydning for administrationen af obligationsbeholdningerne. Nordea ville ikke foretage overvågning, køb og salg fra opsigelsesdatoen 15. februar 2017.

RandersBolig har reageret med det samme ved at kontakte Arbejdernes Landsbank, så vi i fællesskab og hurtigt kan få overført obligationsbeholdningerne. På den måde har vi sikret, at beholdningerne overvåges på betrykkende vis.



### c. Konvertering af lån i afdeling 4, 10 og 11

Som der også tidligere er blevet orienteret om holdes der løbende øje med, om det kan betale sig for afdelingerne at konvertere deres realkredit lån. Ligeledes er administrationen bemyndiget til at gennemføre disse konverteringer, når det viser sig, at en konvertering kan betale sig for en afdeling. Dette har medført at lånet i afdeling 4, 10 og 11 er blevet konverteret som følger:

Afdeling	Besparelse p.a. (forventet)	Gammel ydelse	Ny ydelse	Gl. Hovedstol	Ny hovedstol (forventet)	løbetid
4	24.602	192.208	167.606	3.454.000	3.162.000	26,0
10	5.981	84.802	78.821	1.547.000	1.487.000	26,0
11	6.440	86.894	80.454	1.614.000	1.529.000	26,3

### d. Almene bolig dage

Den 17. og 18. november 2017 afholdes BLs almene bolig dage i Aarhus. Bestyrelsen bedes drøfte deres deltagelse i arrangementet, herunder om der ønskes deltagelse i middagen og overnatning på hotel.

#### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

#### Referat/Beslutning:

**KTH orienterede om sagerne. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

389.

### Fremtidig mødeoversigt

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 16. maj 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 12. september 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 7. november 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde

Oversigt over andre kommende møder:	
Tirsdag den 28. marts 2017	Repræsentantskabsmøde

#### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

#### Referat/Beslutning:

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

390.

**Eventuelt**

**Referat/Beslutning:  
Intet at referere.**