

Referat fra bestyrelsesmøde

**Torsdag den 26. januar 2017 kl. 17.00**

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



## Mødedeltagere:

<b>Bestyrelsen</b>	Knud Spangsø	(KS)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
<b>Administrationen</b>	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)
<b>Gæster</b>	Karsten Jensen (Revisor)	(KJ)
	Kristian Stenholm Koch (Revisor)	(KSK)

<b>Dagsorden</b>	<b>Side</b>
182. Godkendelse af dagsorden .....	3
183. Godkendelse af referat.....	3
184. Årsregnskab 2015/2016 .....	3
185. Revisionsprotokol.....	6
186. Tilskud til afdeling 21 – punkt godkendt ved mødetstart .....	7
187. Boligorganisationens budget for 2017/18 .....	8
188. Beslutning om budget for jubilæum for A/B Gudenå .....	8
189. Afvikling af Fælleskontoret .....	9
190. Fotografering af afdelingerne.....	10
191. Udskiftning af tag i afdeling 7.....	11
192. Udskiftning af tag i afdeling 17.....	12
193. Repræsentantskabsmøde 2017 .....	14
194. Orientering om status for den boligsociale medarbejder .....	14
195. Orientering vedrørende privat glas- og kummeforsikring .....	16
196. Orientering om mulig sammenlægning af afdelingerne 1-4 og 5, 6 og 8 .....	17
197. Nyt fra Team Drift.....	18
198. Korte orienteringssager .....	19
199. Kommende møder.....	19
200. Eventuelt .....	21

## 182. **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:**

**BMR orienterede om, at der ønskes behandlet en sag vedrørende tilskud til afdeling 21 på nærværende dagsorden. Det foreslås, at behandle sagen som punkt 186.**

**Bestyrelsen godkendte tilføjelsen af det ekstra punkt, samt dagsordenen.**

## 183. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 1. december 2016, er udsendt til bestyrelsen den 5. december 2016.

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 19. december 2016 havde administrationen ikke modtaget bemærkninger til det udsendte referat.

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 godkendte og underskrev referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 1. december 2016.**

## 184. **Årsregnskab 2015/2016**

Administrationen har udarbejdet hovedorganisationens og afdelingernes regnskaber, og fremlægger hermed årsregnskabet for organisationsbestyrelsen.

Revisionen er også repræsenteret på mødet under dette punkt.

### **Indstilling:**

Det indstilles at bestyrelsen godkender:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2015/16
- Regnskab for afdelingerne for 2015/16
- Ledelsesberetning for 2015/16

### **Bilag:**

- Regnskab for boligorganisationen for 2015/16

- Regnskab for afdelingerne for 2015/16
- Ledelsesberetning for 2015/16

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

**BMR orienterede om årsregnskabets nøgletal, tallene vil være afrundede i nedenstående referat.**

**Årets resultat i boligorganisationen er et overskud på ca. 39.000 kr. Overskuddet skyldes primært, at renteindtægterne har været væsentligt højere end budgetteret (1,87% mod 1% i budget).**

**Bruttoadministrationsudgifterne har også været mindre end budgetteret. Dette skyldes, at bestyrelsesvederlag er flyttet til omkostningsgodtgørelse i året, samt at der har været mindre mødeudgifter end budgetteret, og der har været mindre bidrag til administrationen på grund af færre lejemaal i boligorganisationen, da otte boliger er sammenlagt til fire i afdeling 21. Dog er kontorholdsudgifter steget i forhold til det budgetterede i året.**

**Momsfriheden i administrationen har medført, at der er blevet tilbagebetalt 523.921kr. til A/B Gudenå. Dette har medført, at tilgodehavendet i egen boligorganisation er blevet indfriet og der er afviklet 157.802 kr. på boligorganisationens indskud. Restindskud udgør pr. 30. september 2016 1.160.000 kr.**

#### **Boligorganisationens egenkapital**

**Den disponible del af dispositionsfonden er ved årets udgang 9.000.000 kr. Der er i året opkrævet særlige bidrag i afdelingerne, da saldoen var under maksimumgrænsen. Der er opkrævet særlige bidrag i afdelingerne for 563.000 kr.**

**Der indbetales ikke til dispositionsfonden i 16/17, da saldoen netop er kommet over grænsen for indbetaling.**

**Afdelingerne har afdraget 1.800.000 kr. på deres lån i dispositionsfonden. Afdeling 22 har afviklet sit lån i året.**

**Den disponible del er steget væsentligt siden sidste år, med 4.000.000 kr. (sidste år var saldoen 5.000.000) hvilket skyldes:**

- Afdraget på afdelingernes lån i dispositionsfonden
- Lavere udgifter: Lavere tab ved lejeledighed og fraflytning
- Færre midler bundet i trækingsretten – udbetalt til afdelingerne

**Der er ydet tilskud til afdelingerne for 1.400.000 kr. Primært til afdelinger med udfordringer med at få driften til at hænge sammen. Der ud over er der ydet tilskud til den boligsociale medarbejder og det boligsociale arbejde i Nordbyen (Bysekretariatet).**

**Tilskuddet til tab ved lejeledighed var i året 53.000 kr. Det er et fald på 197.000 kr. fra sidste år, faldet skyldes primært genudlejning af punkthusene i afdeling 21.**

**Der har været tre ledige lejemaal i sammenlagt to måneder, og det resterende tab er forbrug i mellem perioder.**

Tilskud til tab ved fraflytning var i året 122.000 kr. Afdelingerne har bidraget med 321 kr. pr. lejemålsenhed i henhold til lovgivningen. Tilskuddet er faldet med 108.000 kr. siden sidste år. Der har været 18 sager over 10.000 kr. og heraf to sager på knap 50.000 kr., men ingen sager over 50.000 kr. Sagerne skyldes mislighold og restancer, sagerne er overdraget til Intrum, der inddriver gælden i videst muligt omfang. Der er hentet ca. 84.000 kr. via Intrum i året. Der er fortsat fokus på muligheden for minimere denne udgift, blandt andet via den boligsociale medarbejder.

Der har været tilgang på 1.700.000 kr. i året i boligorganisationens egen trækingsret. Ved statutidspunkt var 9.600.000 kr. disponible (herudover A- og G-indskud). Der er udbetalt trækingsret i året til:

- Afdeling 1: 1.500.000 kr. til udskiftning af vinduer, ventilation mv.
- Afdeling 15: knap 1.300.000 kr. til tag og vinduer
- Afdeling 21: 1.100.000 ombygning af boliger

En række afdelinger har fortsat fået disponeret midler fra bestyrelsen, til igangværende eller næsten afsluttede renoveringer. Der er øremærket tilskud i de kommende år for 8.800.000 kr. i henhold til den godkendte politik på området til afdelingerne 4, 5, 6, 8, 17 og 20. Der kan disponeres 5 år frem i tiden af midler fra trækingsretten.

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 2.300.000 kr. Det er en stigning med 800.000 kr. siden sidste år. Der opkræves fortsat særlige bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen. I året er der indbetalt 159.000 kr. Der har yderligere været en tilgang med årets overskud på 39.000 kr. i arbejdskapitalen.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og boligorganisationens midler

Der er udført forvaltningsrevision, overordnet set er resultatet godt. Der arbejdes videre på udarbejdelse af forretningsgange i administrationen.

I spørgeskemaet i boligorganisationens regnskab er der svaret ja til, om der er anvendt dispositionsfondsmidler til dækning af tab ved lejeledighed, samt om der er afdelinger med underskudssaldi. Afdelinger med underskudssaldi samt utilstrækkelige henlæggelser vedligehold (afd. 18) og utilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (afd. 5 og 11).

Der er fokus på afdelingernes henlæggelser til både vedligehold og istandsættelse ved fraflytning ved budgetlægning. Det er dog også vigtigt at have lejenniveau og genudlejningsmuligheder i fokus.

**Årets resultat – Afdelingerne**

16 afdelinger har overskud og 5 afdelinger har underskud.

Generelt skyldes overskuddene større renteindtægt (1,87%) end budgetteret (1,00%). Der er fortsat fokus på vedligehold i afdelingerne. Afdelinger med overskud i året anvendes til ekstraordinære afdrag på lån i dispositionsfonden, som bestyrelsen har besluttet.

## Afdelingernes henlæggelser

- **Vedligehold**
  - Alle på nær afd. 18 har kunnet dække årets forbrug med henlæggelser
  - Størstedelen af afdelingerne har øget deres opsparing
  - Samlet set er årets henlæggelser større end årets forbrug (forøget med 4.000.000 kr.)
  - Støtte fra boligorganisationen til nogle afdelingers drift
  - Der resterer 4 afdelinger med trappestigninger i 16/17
  
- **Istandsættelse ved fraflytning**
  - Alle afdelinger på nær afdeling 5 og 11 har kunnet dække årets arbejder med henlæggelser
  - To afdelinger har ikke henlagt i året grundet tilstrækkelige henlæggelser

### Bestyrelsen godkendte herefter:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2015/16
- Regnskab for afdelingerne for 2015/16
- Ledelsesberetning for 2015/16

## 185. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Boligorganisationens valgte revisorer er inviteret til mødet, og de vil redegøre for revisionsprotokollen for regnskabsåret 2015/16.

### Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om årsregnskabet 2015/16 til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2015/16.

### Bilag:

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2015/16

### Referat/Beslutning:

**KJ orienterede om revisionsprotokollen, og roste regnskabet for boligorganisationen, da der er tale om fremgang på alle væsentlige områder.**

**Det bemærkes, at der forsat arbejdes med udarbejdelse af forretningsgange i administrationen, om end der efterhånden kun mangler forretningsgange for mindre områder. Planen for udarbejdelsen af forretningsgangene følges.**

**Det uanmeldte beholdningseftersyn gav ingen grund til bemærkninger, og der er ikke fundet nogle væsentlige afvigelser i regnskabet i forhold til budgettet. Boligorganisationen har opnået en rigtig god forrentning i året.**

**Revisor bekræfter at der er uomtvistelig god sikkerhed for boligorganisationens og afdelingernes midler.**

KJ bemærker omkring afdelingernes regnskaber, at det mest optimale er, at ramme et 0 kr. i årets resultat.

Henlæggelserne er steget 15%, hvilket er godt, men det er stadig ikke et prangende niveau.

I afdeling 12 er der blevet flyttet et lån, der fejlagtigt var registreret som oprindeligt lån. Lånet er blevet flyttet på baggrund af en erkendelse fra revisor omkring tidligere fejlagtig placering.

I afdeling 14 anbefaler revisor at delsalg af afdelingens grund bør tildeles dispositionsfonden i henhold til lovgivningen. Det er endnu ikke fastlagt, hvordan midlerne fordeles.

Succeshistorien i afdeling 21 med genudlejning af punkthusene fremhæves. Dog bemærkes det, at rente- og afdragsfrie lån udskyder udgifter til kommende lejere, men det erkendes, at alt er lagt åbent frem omkring det, og lånet er også godkendt af tilsynet.

Der blev orienteret om forvaltningsrevisionen og de kommende krav til effektivitet i boligorganisationerne, da der skal spares 1,5 mia i branchen. Der kommer nogle regler, der mere præcist angiver, hvordan forvaltningsrevisionen skal udføres, herunder også hvad revisor skal se på i denne anledning.

Bestyrelsen tog orienteringen om årsregnskabet 2015/16 til efterretning og underskrev revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2015/16.

#### 186. Tilskud til afdeling 21 – punkt godkendt ved mødetstart

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at der, ligesom det var tilfældet sidste år, er blevet udarbejdet budgetter efter dagsordenens udsendelse, det har derfor ikke været muligt, at inkludere punktet på dagsordenen inden udsendelse.

Det viser sig under udarbejdelse af budgetterne for afdelingerne, at afdeling 21 forsat har svært ved selv at finansiere afdelingens vedligeholdelsesbehov.

Får afdelingen ikke støtte fra organisationsbestyrelsen, forventes det at afdelingens skal stige 10,23% i budgettet for 2017/18, hvilket vil give en gennemsnitlig husleje på 867 kr./m<sup>2</sup>/år. Stigningen vurderes umiddelbart at være for høj for afdelingen, og det kan skabe vanskeligheder med genudlejning. Derfor anmodes bestyrelsen om at tildele afdelingen støtte til vedligehold på 75.000 kr. i budgetåret 2017/18, her ved vil afdelingen stige med 4,95% til en gennemsnitlig husleje på 825 kr./m<sup>2</sup>/år.

I budgettet 2017/18 for afdelingen henlægges 100.000 kr. ekstra i 17/18, 50.000 kr. ekstra i 18/19 og 25.000 kr. ekstra i 19/20 til kommende vedligeholdelsesopgaver, for på denne måde selv at bidrage mest muligt til at genoprette afdelingens økonomi til vedligehold.

Bestyrelsen drøftede sagen, og godkendte at støtte afdelingen med 75.000 kr. til vedligeholdelse af afdelingen fra dispositionsfonden.

## 187. **Boligorganisationens budget for 2017/18**

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen for 2017/18. Administrationen vil gennemgå budgettet til bestyrelsens tiltrædelse, inden repræsentantskabet skal tage endeligt stilling til budgetterne i marts 2017.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tiltræder budgetforslaget for boligorganisationen til endelig godkendelse af repræsentantskabet.

### **Bilag:**

- Budgetforslag for boligorganisationen 2017/18

### **Referat/Beslutning:**

**BMR orienterede om budgettet for boligorganisationen for 2017/18. Administrationshonoraret til RandersBolig er uændret på 3.788 kr. pr. lejemålsenhed. Honoraret til A/B Gudenås administration stiger med 4 kr. til 556 kr. pr. lejemålsenhed. Der henlægges forsat til arbejdskapitalen, men der henlægges ikke til dispositionsfonden i budgetåret. Samlet set er bidraget til boligorganisationen 4.503 kr. pr. lejemålsenhed i 2017/18.**

**Bestyrelsen tiltrådte budgetforslaget for boligorganisationen til endelig godkendelse af repræsentantskabet.**

## 188. **Beslutning om budget for jubilæum for A/B Gudenå**

I april 2017 har A/B Gudenå 75 års jubilæum, og bestyrelsen ønsker at markere dette med en reception og en fest på Skovbakken i Randers.

Receptionen skal afholdes fredag den 21. april 2017 og festen er den 22. april 2017.

Det forventes, at udgifterne til markeringen af jubilæet fordeles som følger:

Reception:	25.800 kr.
Fest:	67.500 kr.
Annoncering, musik mv.	16.700 kr.
<u>Total</u>	<u>110.000 kr.</u>

Midlerne til afholdelse af jubilæum kan i henhold til lovgivningen hentes i boligorganisationens arbejdskapital.

### **Indstilling:**

Det indstilles at bestyrelsen fastlægger den økonomiske ramme for afholdelse af boligorganisationens jubilæum.

### **Referat/Beslutning:**

**Både reception og fest afholdes fredag den 21. april. Receptionen starter kl. 12 og festen kl. 18.**

**Bestyrelsen drøftede deltagerkredsen til festen.**

**Bestyrelsen godkendte den økonomiske ramme for afholdelse af boligorganisationens jubilæum.**



## 189. Afvikling af Fælleskontoret

Repræsentantskabet for Fælleskontoret vedtog i 2013 likvideringen/lukning af Fælleskontoret. Alle har troet, at sagen var ved advokat for nedlukning af Fælleskontoret. Det blev opklaret medio december 2016, at det ikke var tilfældet. Sagen blev derefter straks overgivet til advokatfirmaet Holst, hvor advokat Henrik Steen Jensen er meget kompetent i forhold til afvikling af almene boligorganisationer, idet han har igennem årene forestået likvidation af flere forskellige almene boligorganisationer, senest likvidation af Tilst Boligadministration og Hejredalskollegiet.

Advokaten peger på to muligheder for at få gennemført lukningen af Fælleskontoret. Begge løsningsforslag kræver nye godkendelser, så det er ikke muligt at lukke Fælleskontoret uden nye godkendelser.

Den ene mulighed er likvidation af Fælleskontoret. Det er det I regnede med, at I vedtog tilbage i 2013, men lovgivningen kræver en ny godkendelse af repræsentantskabet for Fælleskontoret, da der også skal vælges en likvidator. Dernæst skal kommunen og ministeriet også godkende samt vælge likvidator. Det er fordi, at lovgivningen kræver, at hvis man vil nedlægge en almen boligorganisation (også selvom der ikke er boliger eller aktiviteter), så skal det ske med ministerie og kommune godkendelse og valg af eksterne likvidatorer. Det vil være muligt at vælge samme likvidator, hvis ministeriet siger OK. Administrationen har indledningsvis forhørt os hos kommunen og de er i givet fald indstillet på at vælge samme likvidator, som i øvrigt valgt kunne være advokat Henrik Steen Jensen, hvis det bliver aktuelt. Ved denne løsning vil der være udgifter til revisor (krav om revisor påtegnet likvidationsregnskab) og til likvidator(er). Og det tager tid (ministerie behandling).

Den anden mulighed er fusion. En fusion mellem Fælleskontoret og RandersBolig, som begge er almene administrationsorganisationer. Ved fusion menes, at den tomme skal, som Fælleskontoret er i dag, flyttes over i administrations-selskabet RandersBolig, og hvor man så vælger, at RandersBolig er den fortsættende organisation og dermed "lukker" Fælleskontoret. Ved fusion skal der ikke ske likvidering, ikke bruges eksterne dyre likvidatorer eller kommune eller ministerie godkendelser. Der skal blot efterfølgende ske en indberetning til kommunen om fusionen. Fusion skal godkendes af de to respektive repræsentantskaber.

Da Fælleskontoret (endnu) ikke er lukket, eksisterer repræsentantskabet i princippet fortsat, og består af formand og næstformand i jeres fire boligorganisationer samt en tredje beboerdemokrat fra hver – efter det oplyste det bestyrelsesmedlem, der har siddet længst i hver af de fire bestyrelser. Det vil således – hvis I er enige – være muligt at indkalde Fælleskontorets repræsentantskab.

Forud for en forelæggelse for repræsentantskabet skal administrationen naturligvis sikre os, at der ikke er økonomiske eller juridiske spidsfindigheder eller andet, der kunne give udfordringer. Der vil skulle ske en regnskabsmæssig opgørelse/afslutning af Fælleskontoret, som i princippet følger med over i RandersBolig. Det forventes af svare til, at en tom kasse flyttes. Og administrationen vil sørge for at regnskabet påtegnes af revisor, så tingene er kontrollerede og i orden.

Administrationen vil pege på fusions muligheden, som den hurtigste og billigste af de to. Samtidigt beklager vi, at dette ikke for længst er bragt i orden.

Ovenstående tanker har været udsendt på mail til de respektive organisationsbestyrelsesformænd samt formand og næstformand i RandersBolig, hvilket førte til, at punktet kommer på dagsordenen.

I forhold til RandersBoligs formandskab var tilbagemeldingen, at de ikke ville have noget imod, at det kunne løses ved en fusion som den angivne med sammenlægning af det tomme Fælleskontor over i administrationsselskabet RandersBolig, dog kræver det vished for, at det ikke får indflydelse på forholdene i RandersBolig, idet der tænkes på ejerkreds, andelskapital og momsproblematikken. Efter bedste overbevisning hos administrationen giver det ikke anledning til problemer. Som nævnt vil økonomien blive opgjort og afklaret med revisor inden forelæggelse for repræsentantskaberne.

Det er aftalt, at punktet kommer på bestyrelsesmøder som angivet:

Andelsbo den 10. januar 2017, Vorup den 17. januar 2017, Gudenå den 26. januar 2017 og RandersBolig den 30. januar 2017, samt RAB den 23. februar 2017.

Når vi har en tidsplan for de økonomiske afklaringer og revisors arbejde, kan vi aftale en dato for det afsluttende repræsentantskabs møde i Fælleskontoret.

RandersBolig har ordinært repræsentantskabsmøde i juni 2017.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til hvilken metode der skal anvendes til endelig lukning af Fælleskontoret.

#### **Referat/beslutning:**

**BMR beklagede at sagen ikke er gennemført på nuværende tidspunkt.**

**Bestyrelsen besluttede, at arbejde for en fusion af administrationsselskaberne.**

**Der vil blive indkaldt til repræsentantskabsmøde, når alle boligorganisationerne har behandlet forslaget.**

**Fra A/B Gudenå deltager KS, LJ og LS.**

## 190. **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 ejendomsmæglerbranchen.

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. ekskl. moms (op til 10 billeder)**

**Pakke med 2 mastefotos**

Fotografering af ejendomme i Randers med specifik navngivning filnavnet.

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

Der medbringes eksempler på billederne til mødet.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, om det ønskes, at afdelingerne fotograferes efter ovenstående tilbud.

#### **Referat/beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede sagen, og besluttede at lade afdelingerne fotograferes med mastefoto.**

### 191. **Udskiftning af tag i afdeling 7**

Sagen om udskiftning af taget i afdeling 7 er seneste behandlet i organisationsbestyrelsen den 3. maj 2016. Her blev det besluttet, at udskyde beslutningen om iværksættelsen af renoveringen.

Renoveringen fremgår som meget presserende i den godkendte renoveringsoversigt for boligorganisationen ultimo 2016.

Efter aftale med afdelingsformanden tages sagen nu op til beslutning, for efterfølgende at kunne behandles på det kommende ordinære afdelingsmøde i afdeling 7 i foråret 2017.

Der har pågået en dialog med afdelingsbestyrelsen og rådgivere omkring gennemførelse af forundersøgelser samt sammensætning af renoveringen, primært med henblik på behovet for efterisolering.

Afdelingsbestyrelsen har på denne baggrund godkendt fremlæggelsen af to renoveringsmuligheder for afdelingens beboere på det kommende ordinære afdelingsmøde.

Der er mulighed for at renovere ud fra de to nedenstående modeller:

#### **Model 1:**

- Fornyelse af eksisterende tagbeklædning, nye stern og vindskeder i zink, samt udskiftning af tagrender og nedløb, på boliger samt garager.
- Håndværkerudgifter incl. moms, materialer og garageanlæg kr. 2.590.000,-
- Budgetpåvirkning

Årlig leje i kroner	2.016	933.000
Lejestigning årligt i alt		178.000
Stigning i %		19,08%
Stigning i kr. pr. m2 pr. år		110
Ny leje i kr. pr. m2 pr. år		686
Stigning mindste leje i kr. pr. måned	824	5.144

## Model 2:

- Fjernelse af eksisterende tagbeklædning samt isolering, forhøjelse af tag, ilægning af 170 mm. ny isolering (kun boliger), ny tagbeklædning, ny stern og vindskeer i zink samt nye tagrender og nedløb, på boliger samt garager
- Håndværkerudgifter incl. moms, materialer og garageanlæg kr. 3.720.000,-
- Budgetpåvirkning

Årlig leje i kroner	2.016	933.000
Lejestigning årligt i alt		254.000
Stigning i %		27,22%
Stigning i kr. pr. m2 pr. år		157
Ny leje i kr. pr. m2 pr. år		733
Stigning mindste leje i kr. pr. måned	1.176	5.496

## Trækningsret

I henhold til den godkendte politik for tildeling af trækningsretsmidler til renoveringsprojekter i afdelingerne, set i lyset af økonomien i afdeling 7 vurderes det, at afdelingen ikke skal tildeles støtte til renoveringen fra trækningsretten.

## Tidsplan

Hvis bestyrelsen godkender iværksættelsen af renoveringen af taget i afdelingen, vil sagen blive fremlagt på det ordinære afdelingsmøde i foråret 2017, hvor der kan træffes endelig beslutning om iværksættelse af renoveringen. Godkender afdelingen iværksættelsen af renoveringen, skal der hjemtages myndighedsgodkendelser fra Randers Kommune og Realkreditinstitut.

## Indstilling:

Det indstilles at afdelingen godkender iværksættelsen af renoveringen af taget i afdeling 7. Afdelingen vil træffe det endelige valg om iværksættelse af renoveringsmodel 1 eller 2.

## Referat/beslutning:

**Bestyrelsen drøftede sagen, samt muligheden for at støtte afdelingen og rentabiliteten for den ekstraisolering.**

**Bestyrelsen godkender iværksættelsen af renoveringen af taget i afdeling 7. Afdelingen vil træffe det endelige valg om iværksættelse af renoveringsmodel 1 eller 2.**

## 192. Udskiftning af tag i afdeling 17

Ved placeringen af vinduer i tagkonstruktionerne i afdelingens seneste renovering i 2016, blev det konstateret, at afdelingens tage i Vestergade, Tværgade og Villavej, har større behov for renovering end tidligere fastlagt.

Renovering af tagene i Vestergade, Tværgade og Villavej, er derfor blevet godkendt som en meget presserende renovering af organisationsbestyrelsen, ved den seneste revurdering af renoveringsoversigten ultimo 2016.

Der er således blevet udarbejdet en forkalkulation for udskiftning af tagene samt efterisolering af samme.

En samlet udgift for renoveringen for afdelingen er 2.903.641 kr. Renoveringen skal finansieres ved hjemtagelse af en eksternt fastforrentet lån i realkreditinstitut.

Renoveringen vil have følgende budgetpåvirkning for afdelingen:

Årlig leje i kroner	2016	2.206.872
Lejestigning årligt i alt		150.600
Stigning i %		6,78%
Stigning i kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år		49
Ny leje i kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år		772
Stigning mindste leje i kr. pr. måned	229	3.603
Stigning største leje i kr. pr. måned	388	6.112

### Mulighed for trækingsretsstøtte

I henhold til bestyrelsens godkendte politik for trækingsretsstøtte, kan bestyrelsen beslutte, at støtte afdelingens renovering med op til 2/3 af forbedringsudgiften i trækingsretsstøtte.

Set i lyset af afdelingens mulighed for genudlejning af boligerne vurderes det, at det vil være fordelagtigt at tildele afdelingen trækingsret svarende til 2/3 af forbedringsudgiften. Vurderingen begrundes i afdelingens beliggenhed og allerede forholdsvis høje huslejeniveau.

2/3 af forbedringsudgiften svarer til 1.933.825 kr.

Med trækingsretsstøtte vil renoveringen have følgende budgetpåvirkning for afdelingen:

Årlig leje i kroner	2016	2.206.872
Lejestigning årligt i alt		48.347
Stigning i %		2,21%
Stigning i kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år		16
Ny leje i kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år		739
Stigning mindste leje i kr. pr. måned	75	3.449
Stigning største leje i kr. pr. måned	127	5.850

### Tidsplan

Godkender organisationsbestyrelsen iværksættelse af renoveringen, vil sagen blive forelagt beboerne i afdelingen på det kommende ordinære afdelingsmøde i foråret 2017. Godkendes renoveringen af afdelingen, skal der hjemtages myndighedsgodkendelse samt lånetilbud, og renoveringen kan herefter iværksættes.

### Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender:

- Iværksættelsen af renoveringen af tagene i afdeling 17
- Trækingsretsstøtte til renoveringen på 1.933.825 kr.

### Bilag:

- Trækingsretsprognose for A/B Gudenå 2017

**Referat/beslutning:  
Bestyrelsen godkendte:**

- **Iværksættelsen af renoveringen af tagene i afdeling 17**
- **Trækningsretsstøtte til renoveringen på 1.933.825 kr.**

**193. Repræsentantskabsmøde 2017**

Boligforeningens repræsentantskabsmøde afholdes den 9. marts 2017 hos Tronborg. På valg fra bestyrelsen er:

For 2 år:  
Bestyrelsesmedlem Lars Karlson  
Bestyrelsesmedlem Ingrid Birkeskov

På baggrund af bestyrelsens indstilling til repræsentantskabet blev Lars Karlson fra organisationsbestyrelsen valgt som dirigent på sidste års repræsentantskabsmøde. Det anbefales at bestyrelsen igen i år tager stilling til hvem de vil indstille som dirigent på det kommende repræsentantskabsmøde.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, herunder også det kommende valg til organisationsbestyrelsen samt valg af dirigent.

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede valget til dirigent. Da LK er på valg foreslås LS som dirigent. Hun tog imod opfordringen.**

**Både LK og IB ønsker at genopstille til valget.**

**194. Orientering om status for den boligsociale medarbejder**

Boligorganisationen har godkendt at deltage i projekt "Forebyg Udsættelser". Projektets primære formål er, at forebygge udsættelser, og hermed skabe en økonomisk besparelse for boligorganisationen. Projektet har medført, at der er ansat en økonomisk boligsocialmedarbejder, til at varetage denne opgave, fordelt mellem de seks deltagende boligorganisationer:

Møllevænget og Storgaarden  
Randers Boligforening af 1940  
A/B Andelsbo  
Vorup Boligforening af 1945  
A/B Gudenå  
Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Projektet bygger videre på erfaringer fra første projektperiode der løb fra 1. marts 2015 – 31. august 2016. Denne nye projektperiode løber fra 1. september 2016 – til 31. august 2018.

Den boligsociale medarbejders opgave er blandt andet at tilbyde rådgivning til lejere, der modtager en rykker, når de ikke betaler huslejen til tiden.

## Resultater i A/B Gudenå

Hvis der ikke er betalt husleje i en given måned, udsendes rykker 1 med påkrav om betaling med 14 dages betalingsfrist. Hvis der forsat ikke betales, udsendes rykker 2, der er en ophævelse af lejemålet på grund af lejerestancen. Rykker 2 udsendes omkring den 25. i hver måned.

Der udsendes omkring 5-11 rykker 2 pr. måned i A/B Gudenå. Dette antal varierer naturligvis fra måned til måned, og der er ofte mange gengangere. Der har været 36 forskellige husstande på rykkerlisten, som har modtaget rykker 2, dvs. fået ophævet deres lejemål på grund af huslejerestance. Nogle husstande har også senere modtaget rykker 3. Der fremgår i alt 157 registreringer på rykkerlisten på 21 måneder, hvoraf flere er gengangere. I gennemsnit er det ca. 7,5 husstande pr. måned.

Der har været lavet opsøgende arbejde til 26 af de 36 husstande på listen. Flere husstande er opsøgt flere gange. Der er 10, der er ikke er opsøgt. Dette skyldes:

2 er døde

4 nåede selv at henvende sig

1 var opsagt af boligforeningen grundet adfærdsproblematik

3 er ikke opsøgt, typisk pga. ferieperioder.

Det vil sige, at der er forsøgt at etablere kontakt til 30 husstande, heraf er 26 via opsøgende og 4 husstande nåede at henvende sig, inden de blev opsøgt.

Den boligsociale medarbejder har haft personlig kontakt til 25 husstande. Der er derudover 5 husstande, hvor det ikke er lykkedes at etablere en kontakt trods gentagne besøg på adressen og grønt brev i postkassen. Hvis der, i vores system fremgår oplysninger om mail og telefon, er de også forsøgt kontaktet pr. telefon.

Der har været forløb med 12 husstande. De øvrige 13 husstande, som der har været personlig kontakt til, har ikke ønsket at tage imod tilbuddet.

Derudover har der været forløb med yderligere 2 husstande, som selv har rettet kontakt som en forebyggende indsats. Så der i alt har været forløb med 14 husstande.

Af de 14, der har indgået i et forløb, er status:

De 13 bor fortsat i deres lejemål

1 har afleveret nøgler umiddelbart inden udsættelsen.

Det er desuden vigtig at gøre opmærksom på, at det hos nogle beboere har en positiv effekt, alene det, at den boligsociale medarbejder banker på døren, også selvom de takker nej til tilbuddet.

### Forløbenes indhold:

- Huslejerestance, hvordan kan beboeren få betalt sin restance.
- Budgetlægning
- Hjælp til samarbejdet med kommunen
- Brobygning til kommunal indsats

- Indtægt
- Hjælp til kontakt til kreditorer

**Indstilling:**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Bilag:**

- Projektbeskrivelse
- Staderapport

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede konsekvenserne af kontanthjælpsloftet. Der vil blive redegjort nærmere herom på forsommer bestyrelsesmødet.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 195. **Orientering vedrørende privat glas- og kummeforsikring**

I forlængelse af tidligere udsendte orienteringer til lejerne af administrationen i Fælleskontoret, skal det her præciseres, at det, i henhold til lovgivningen, alt andet lige, er frivilligt, om en lejer ønsker, at tegne en privat glas og kumme forsikring.

Tidligere har der, i forskellige versioner, været beskrevet i velkomstmapper eller under særlige vilkår i lejekontrakten, hvorvidt det var et krav, at lejerne tegnede en privat glas og kummeforsikring.

I følge lejeloven skal udlejer (afdelingen) vedligeholde alle "faste bygningsdele", herunder "glas samt kummer". "Glas & kummer" vil sige, spejle, bruseafsikring i glas, termoruder, toiletter, badekar mv.

I forbindelse med en skade, skal afdelingen således, i henhold til lejeloven, vedligeholde, og altså erstatte den beskadigede bygningsdel.

Eneste undtagelse for denne regel er, hvis bygningsdelen er ødelagt med "forsæt" – altså med vilje, hvilket også vil sige, at lejeren har udøvet mislighold eller hærværk.

Med andre ord, skal afdelingen erstatte den ødelagte bygningsdel, hvis skaden er sket som et almindeligt uheld, også selv om det er lejeren, der har forrettet skaden.

Alle udgifter i forbindelse med mislighold skal betales/erstattes af lejeren, og lejeren vil således i dette tilfælde, skulle erstatte det ødelagte.

En privattegnede glas- og kummeforsikring vil under ingen omstændigheder heller ikke erstatte en bygningsdel, som er ødelagt med vilje – mislighold eller hærværk.

Det er således ikke nødvendigt for lejeren at tegne en "Glas- og kummeforsikring", da afdelingen skal erstatte det ødelagte, når skaden ikke er sket med forsæt.

Historisk set, har afdelingerne meget små udgifter til vedligehold/udskiftning af glas og kummer, der er gået i stykker. Dette skal ses i forhold til afdelingens potentielle udgift til at have en glas og kumme forsikring.



Afdelingerne har således ingen glas og kummeforsikring, og det er frivilligt, om lejerner, i privat regi, ønsker at tegne en sådan forsikring.

Det anbefales forsat, at alle lejere tegner en privat indboforsikring.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder præciseringen omkring lejernes private glas og kummeforsikring, og tager orienteringen til efterretning.

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen tiltrådte præciseringen omkring lejernes private glas og kummeforsikring, og tog orienteringen til efterretning.**

196. **Orientering om mulig sammenlægning af afdelingerne 1-4 og 5, 6 og 8**

Ultimo november 2016 afholdtes orienteringsmøde for afdelingsbestyrelserne i afdelingerne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 8, hvor muligheden for at sammenlægge afdelingerne 1-4 samt 5, 6 og 8 drøftedes.

**Nettokapitaludgifter**

På mødet blev principperne for sammenlægning af afdelingernes økonomi gennemgået, og det blev fremhævet at afdelingernes husleje, på nær afdelingernes nettokapitaludgifter, skal udlignes over maksimalt 10 år.

Ved en nærmere gennemgang af loven vedrørende udligning af husleje, står det klart, at det også er tilladt at udligne afdelingernes nettokapitaludgifter. Det vil sige, at afdelingerne kan ende med at have ens husleje – også inklusiv de tidligere afdelingers nettokapitaludgifter.

Det anbefales derfor afdelingerne, at udligne deres huslejer fuldt ud, i stedet for at undlade at udligne nettokapitaludgifterne, som det blev fremlagt på orienteringsmødet for afdelingsbestyrelserne. Dette anbefales fordi, der er små indbyrdes forskelle på afdelingernes nettokapitaludgifter, og det er langt nemmere i fremtiden, at håndtere et helt ens huslejeniveau i hele afdelingen, frem for små differencer, der skyldes afdelingernes oprindelige nettokapitaludgifter.

Den 31. januar og 1. februar 2017 afholdes orienteringsmøder for beboerne i henholdsvis afdeling 1, 2, 3 og 4 samt afdeling 5, 6 og 8 om mulighederne for at sammenlægge afdelingerne til to afdelinger.

Beboerne i afdelingerne vil herefter have mulighed for at stemme om en sammenlægning af afdelingerne på de ordinære afdelingsmøder i foråret 2017, og repræsentantskabet skal herefter godkende sammenlægningerne i foråret 2018, hvorefter sammenlægningerne kan effektueres pr. 1. oktober 2018.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat/Beslutning:**

**Der har ikke været så mange tilmeldinger til de kommende orienteringsmøder, som forventet.**

**Processen for sammenlægningen drøftedes, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 197. **Nyt fra Team Drift**

### **Afd. 9 – Salg af areal til brug for skolesti**

Efter aftale med afdelingsbestyrelsen, har Randers Kommune fået vores tilsagn til at købe et areal på ca. 300 m<sup>2</sup> af afdelingens areal (mart. Nr. 16h Krstrup By, Krstrup), beliggende bag butikkerne på Vennelystvej og rækkehusene på Asser Rigs Vej.

Baggrunden for, at Randers Kommune skal købe arealet af A/B Gudenå er, at kommunen efter vejloven er forpligtet til at eje kommunale vej- og stiarealer. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at der tinglyses en servitut med brugsret til arealet til fordel for Randers Kommune. Når Randers Kommune ejer arealet, kan der ligeledes ikke opstå spørgsmål om erstatningspligten i tilfælde af erstatningsansvar ved faldulykker.

Vilkår i forbindelse med godkendelse af frasalg:

Erstatning for tab som følge af udgifter til flisebelægning kan tilfalde afdelingen, da afdelingen nyligt har afholdt udgifterne af egne midler. Erstatningen ydes dermed til dækning af afdelingens tab, og skal anvendes af afdelingen til dækning af de udgifter, der er forbundet med flisebelægningen. Overskud skal indbetales til dispositionsfonden.

Det direkte nettoprovenu ved salg (pris pr. m<sup>2</sup>) skal anvendes til nedbringelse af lån i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens §101, stk. 1, medmindre Statens Administration giver tilladelse til anden anvendelse.

Arbejdet er påbegyndt.

#### **Indstilling:**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

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

**Bestyrelsen ytrede utilfredshed med, at de ikke er blevet orienteret om salget af afdelingens jord. Administrationen vil undersøge sagen.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **Referentens efterskrift:**

**Administrationen har undersøgt hvad årsagen er til, at organisationsbestyrelsen ikke er blevet orienteret om salget af jord fra afdeling 9.**

**Det skal understreges, at salget af jorden ikke er gennemført på nuværende tidspunkt. Administrationen har ikke modtaget den skriftlige aftale om salget af grunden fra kommunen endnu, hvorfor dette ikke er blevet forelagt bestyrelsen. Der er udarbejdet en aftale i forhold til hvordan salget ønskes gennemført, således at afdelingen sikres kompensation, for udgiften, de netop har haft, til flisebelægningen af stien. Dette er sket i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. På baggrund af dialogen og aftalen med kommunen, har kommunen fået tilladelse til at starte arbejdet med stien, inden salget af jorden er endelig.**

**Bestyrelsen vil således blive forelagt salget af stien til godkendelse på det kommende bestyrelsesmøde, hvor vi forventer, at have modtaget aftalematerialet fra kommunen.**

198. **Korte orienteringssager**

- A) Fra formanden
- B) Fra øvrige bestyrelsesmedlemmer
- C) Fra administrationen

**1. 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.

**Indstilling:**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

- A) **Afdeling 3 har fået en flot legeplads, der er taget i brug.**
- B) **Kooperativet holder foredrag med Peter Olesen den 19. april. LS var til bestyrelsesmøde i det Kooperative.**  
LJ der har været kredsmøde i København, og der er et fælleskredsmøde med kreds 6 i foråret.
- C) **BMR orienterede om at sekretariatschef i DAB Ulla Gregor er kontorchef i januar og udlejningschef i DAB Dennis Christensen vil fungere som kontorchef i februar. I marts forventes det, at den nye direktør vil træde til.**

**Det er fordelagtigt at konvertere lån i afdelingerne 2, 3 og 6. Konverteringen betyder typisk, at afdelingerne får mindre årlige ydelser men samme løbetid. Konverteringen er iværksat.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

199. **Kommende møder**

**Bestyrelsesmøder 2017**

<b>Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:</b>		
<b>Fastlagt dato</b>	<b>Møde</b>	<b>Noter</b>
Torsdag den 9. marts 2017 Formøde til rep.møde kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 9. marts 2017 Konstituerende møde	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 27.april 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Torsdag den 31. august 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 7. december 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	I Langå

Oversigt over andre kommende møder:		
Mandag den 27. februar 2017 kl. 17.00	Budgetcafé	
Torsdag den 9. marts 2017 kl. 19.00	Repræsentantskabs- møde	

### Afdelingsmøder 2017

Afdelingsmøderne i A/B Gudenå afholdes i år imellem den 23. marts og den og den 11. april.

Tabel med oversigt over placering af møder fremgår herunder. Af tabellen fremgår det også hvilke medarbejdere, der forventes at deltage fra administrationen i de pågældende afdelingsmøder.

Dato		Afd.	Lokale		Adm.	Bestyrelse	
23.03.17	19.00	8	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A		GBH	LS/LK	
23.03.17	19.00	18	Centrumgården		SAF	LJ/KD/IB	
27.03.17	19.00	17	Centrumgården	1	SAF	KS/IB/LJ	
27.03.17	19.00	20	Centrumgården	1	SAF		
29.03.17	17.30	6	Mødelokalet R. Hougårds Vej 27 A		GBH	LS/LK/KS	
30.03.17	17.30	1	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	2	MAA	LS/KS	
30.03.17	19.00	3	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	2	MAA	KS/IB	
30.03.17	19.00	21	Centrumgården		GBH	LJ	
03.04.17	13.00	16	Fælleslokalet Grenåvej 12		SAF	LS/LJ	
03.04.17	17.00	2	Festsalen R. Hougårds Vej 5		BMR	KS	
03.04.17	19.00	11	Festsalen Lodsejervej 9		SAF	LS/LK	Ny dato
03.04.17	19.00	13	Festsalen Fabersvej 40		GBH	IB/LJ	
04.04.17	19.00	15	Fælleshuset Møllevvej 85		SAF	LS/IB/LK	
04.04.17	17.30	4	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	3	GBH	LJ/KS	
04.04.17	19.00	5	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	3	GBH	LJ/KS	
05.04.17	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej		BMR	KS	Ny dato
06.04.17	19.00	12	Fælleshuset på Møllevvej 85		MAA	LS/LK	
06.04.17	19.00	9	Evt. Marsvej		GBH	IB/LJ	
10.04.17	19.00	22	Centrumgården		SAF	KS/LJ	
11.04.17	19.00	7	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A		SAF	IB/LJ/KS	Ny dato

### Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til deltagelse fra bestyrelsen, på de afdelingsmøder der er blevet flyttet.

### Referat/Beslutning:

**IB kan ikke deltage i sit afdelingsmøde, der placeret påsken. Bestyrelsen ser helst, at der ingen møder er i påsken.**

**Administrationen vender tilbage med et nyt forslag til afholdelse af mødet i afdeling 7.**

**Bestyrelsen fordelte møderne imellem sig.**

200. **Eventuelt**

**Referat/Beslutning:**

**LK efterlyser nogle ordentlige navneskilte. KS og LK vil undersøge sagen.**

**Bestyrelsen drøftede kommunikationen mellem formand, næstformand og administrationen. Bestyrelsen vil tage stilling til, om der skal nedsættes et forretningsudvalg på det konstituerende møde i marts. Her vil de også drøfte formand og næstformands rolle i bestyrelsen fremover.**

**LK efterlyser rundturen i Langå, der også er blevet drøftet på det seneste bestyrelsesmøde – Bestyrelsen vil selv arrangere turen snarest muligt.**