

Referat fra bestyrelsesmøde

**Torsdag den 27. april 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> | Kenneth T. Hansen           | (KTH) |
|                         | Berit M. Rudbeck – Referent | (BMR) |
| <b>Afbud</b>            | LJ                          |       |

| <b>Dagsorden</b>   | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| 221. Godkendelse af dagsorden .....  | 3           |
| 222. Godkendelse af referater .....  | 3           |
| 223. Revisionsprotokol .....   | 3           |
| 224. Forretningsorden for bestyrelsens arbejde .....   | 4           |
| 225. Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2017/18 .....                                    | 4           |
| 226. Godkendelse af sammenlægning af afdeling 1, 2, 3 og 4 samt 5, 6 og 8 .....                  | 5           |
| 227. Renovering af tag i afdeling 7 efter afdelingsmøde .....                                    | 6           |
| 228. Godkendelse af byggeregnskab – Udskiftning af tag, vinduer og facadedøre i afdeling 6 ..... | 8           |
| 229. Godkendelse af byggeregnskab – Udskiftning af tag i afdeling 8 .....                        | 9           |
| 230. Indkøb af iPads til LS og LK .....  | 10          |
| 231. Retningslinjer for drift af erhverv fra almene boliger .....                                | 10          |
| 232. Orientering om slutopgørelse fra Landbyggefonden ang. hjemfaldsklausuler .....              | 11          |
| 233. Orientering om udlejningssituationen i RandersBolig og A/B Gudenå .....                     | 12          |
| 234. Orientering om konsekvenser af kontanthjælpsloftet indført i 2016 .....                     | 14          |
| 235. Orientering om mulighed for salg af grund i afdeling 14 .....                               | 15          |
| 236. Nyt fra Team Drift .....  | 16          |
| 237. Korte orienteringssager .....   | 16          |
| 238. Næste bestyrelsesmøde .....   | 16          |
| 239. Eventuelt .....   | 17          |

## 221. **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 inkluderet i denne dagsorden.

**Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsordenen**

**Referat/Beslutning:**

**KS bød velkommen til mødet, og bestyrelsen godkendte dagsordenen.**

## 222. **Godkendelse af referater**

Referatet fra bestyrelsesmøderne afholdt den 9. marts 2017, er udsendt til bestyrelsen den 20. marts 2017.

I henhold til bestyrelsens beslutning af 2. september 2014 skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet.

Der medbringes et eksemplar af referaterne til bestyrelsesmødet, til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

**Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referaterne**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen godkendte og underskrev referaterne.**

## 223. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol fremlægges til orientering. Der er ingen meddelelser i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

**Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning**

**Referat/Beslutning:**

**Formanden gennemgår revisionsprotokollen.**

**KTH orienterede om, at der har været afholdt uanmeldt beholdningseftersyn af revisionen siden sidste bestyrelsesmøde. Der var ingen bemærkninger til eftersynet. Fremadrettet udarbejder revisionen ikke et separat protokollat om det uanmeldte eftersyn, hvis ikke revisionen har bemærkninger hertil. Beholdningseftersynet vil således kun blive omtalt i årsprotokollatet, med mindre bestyrelsen ønsker et separat protokollat.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og drøftede ønsket om et separat protokollat ved uanmeldt beholdningseftersyn. Bestyrelsen besluttede herefter, at fremgangsmåden beskrevet ovenfor kan følges, og der således ikke skal udarbejdes separat protokollat, hvis revisionen ikke har bemærkninger til eftersynet.**

## 224. Forretningsorden for bestyrelsens arbejde

I henhold til bestyrelsens beslutning på mødet den 9. marts 2017, fremlægges hermed et forslag til en forretningsorden for bestyrelsens arbejde i A/B Gudenå.

**Det indstilles at bestyrelsen godkender forretningsordenen for bestyrelsens arbejde i A/B Gudenå**

**Bilag:**

- Udkast til forretningsorden for bestyrelsens arbejde i A/B Gudenå

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede forretningsordenen, og herunder §10 stk. 2, der beskriver bestyrelsesmedlemmernes inhabilitet. I forslaget fremgår det, at de inhabile medlemmer skal forlade lokalet, når sagen behandles.**

**Bestyrelsen godkendte og underskrev forretningsordenen for bestyrelsens arbejde i A/B Gudenå.**

## 225. Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2017/18

Alle afdelingsmøderne i A/B Gudenå er afholdt i marts og april måned. Afdelingernes beboere behandlede afdelingernes budgetforslag for 2017/18 på afdelingsmøderne, og alle budgetforslagene blev godkendt.

Afdeling 17 godkendte iværksættelsen af tagrenoveringen i afdelingen med støtte fra boligorganisationens trækingsret. Afdeling 7 godkendte ikke iværksættelsen af tagrenoveringen i deres afdeling. Se nedenstående sagsfremstilling herom.

Resultatet for afdelingernes afdelingsmøder fremgår af nedenstående skema.

| Afdeling                  | Regnskab/<br>Budget Godkendt | Stigning i %<br>i budget<br>16/17 | Lejeniveau<br>pr. 1/10 – 16 | Beboerdemokrati   |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| Afd. 1<br>Hans Bojes Allé | Ja                           | 2,93                              | 793                         | Ingen   |
| Afd. 2<br>Valdemarsvej    | Ja                           | 0                                 | 667                         | Gitte Byrgesen, f<br>Ketty Lang<br>Anette Bønnerup            |
| Afd. 3<br>R. Hougårdsvej  | Ja                           | -2,21                             | 761                         | Ingrid Nielsen, f<br>Kirsten Danielsen<br>Liselotte Hansen    |
| Afd. 4<br>Valdemarsvej    | Ja                           | 12,41                             | 732                         | Bruno Danielsen, f<br>Else Marie Lassen<br>Finn Dahl Andersen |
| Afd. 5<br>R. Hougårdsvej  | Ja                           | 0                                 | 609                         | Bent Frank, f<br>Inger Kristoffersen<br>Susanne Nielsen       |
| Afd. 6<br>R. Hougårdsvej  | Ja                           | -0,41                             | 687                         | Lillian Strangholt, f<br>Lars Karlson<br>Benedikte Kvist      |
| Afd. 7<br>Klyngehusene    | Ja                           | 0                                 | 576                         | Ingrid Birkeskov, f<br>Annalise Jensen<br>Søren Andersen      |
| Afd. 8<br>Skolegade       | Ja                           | -2,61                             | 644                         | Lene Rasmussen, f<br>Ann Hansen<br>Tove Ravn                  |

|   |    |      |     |   |
|---|----|------|-----|---|
| <b>Afd. 9</b><br>Vennelystvej                             | Ja | 0,34 | 624 | Knud Erik Andersen, f<br>Ida Pedersen<br>Ulrik Pedersen<br>Lars Kristiansen<br>Carsten Jensen |
| <b>Afd. 11</b><br>Drosselhaven                            | Ja | 0    | 659 | Tina Nielsen, f<br>Lilja Højer<br>Karin Brøchner  |
| <b>Afd. 12</b><br>Nålemagervej                            | Ja | 0    | 832 | Finn Kjerrumgaard, f<br>Isuf Bytygi<br>Michael Andersen                                       |
| <b>Afd. 13</b><br>Fabershush                              | Ja | 1,77 | 522 | Ingen   |
| <b>Afd. 14</b><br>Ungskuepladsen                          | Ja | 0    | 691 | Alf Hellerup, f<br>Connie Sørensen<br>Henny Høy<br>Søren Lassen<br>Conni Mogen                |
| <b>Afd. 15</b><br>Møllevej                                | Ja | 0    | 918 | Ingen   |
| <b>Afd. 16</b><br>Tronholmgård                            | Ja | 0,68 | 938 | Ingen   |
| <b>Afd. 17</b><br>Villav., Tværg., Bak-<br>keh., Vesterg. | Ja | 0,50 | 726 | Heidi Mølgaard, f<br>Jannie Philipsen<br>Lone Vindberg  |
| <b>Afd. 18</b><br>Rubjergparken                           | Ja | 1,34 | 708 | Ingen   |
| <b>Afd. 20</b><br>Pilevej                                 | Ja | 0    | 897 | Ingen   |
| <b>Afd. 21</b><br>Centrumgården                           | Ja | 4,95 | 847 | Lone Jakobsen, f<br>Camilla W.<br>Guldbrand<br>Birgitte Breum                                 |
| <b>Afd. 22</b><br>Blomsterparken                          | Ja | 0    | 882 | Inger Mejer, f<br>Gitte Kristensen<br>Per Holme   |

Det  
indstilles at bestyrelsen:

- Drøfter afviklingen af afdelingsmøderne
- Godkender afdelingernes budgetter

#### Referat/Beslutning:

**Bestyrelsen drøftede afviklingen af afdelingsmøderne og godkendte afdelingernes budgetter for 2017/18.**

**Bestyrelsen udtrykte ønske om, at afdelingsmødet i afdeling 16 flyttes til kl. 16.00.**

#### 226. Godkendelse af sammenlægning af afdeling 1, 2, 3 og 4 samt 5, 6 og 8

På afdelingsmøderne har de fremmødte beboere i afdelingerne 1, 2, 3 og 4 samt 5, 6 og 8 stemt om sammenlægning af afdelingerne, således at afdeling 1-4 bliver til en afdeling, og afdeling 5,6 og 8 bliver til en afdeling pr. 1. oktober 2018.

I alle 7 afdelinger var der flertal for sammenlægningen, der således nu skal godkendes af organisationsbestyrelsen, og dernæst repræsentantskabet for boligorganisationen.

Efter sammenlægningen vil afdeling 1-4 bestå af 108 boliger med et gennemsnitligt huslejeniveau for 2017/18 på 738 kr./m<sup>2</sup>/år. Afdeling 5,6 og 8 vil bestå af 115 boliger med et gennemsnitligt huslejeniveau for 2017/18 på 647 kr./m<sup>2</sup>/år.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender sammenlægningen af afdelingerne 1, 2, 3 og 4 til en afdeling samt 5, 6 og 8 til en afdeling pr. 1. oktober 2018**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen godkendte sammenlægningen af afdelingerne 1, 2, 3 og 4 til en afdeling samt 5, 6 og 8 til en afdeling pr. 1. oktober 2018.**

## 227. **Renovering af tag i afdeling 7 efter afdelingsmøde**

På afdelingsmødet i afdeling 7 den 20. marts 2017 skulle afdelingens beboere tage stilling til, om afdelingen vil skifte tag, og i så fald, hvorvidt taget skal efterisoleres samtidig med renoveringen. Renoveringen er også godkendt til iværksættelse af organisationsbestyrelsen. Begge renoveringsforslag (med og uden ekstra isolering) skal finansieres med eksterne realkreditlån, og deraf følgende huslejestigning.

### **Udskiftning uden ekstra isolering**

Håndværkerudgifter inkl. moms, materialer og garageanlæg: 2.590.000 kr.

Samlet pris: 3.403.998 kr.

Huslejestigning: 19,08 %

### **Udskiftning med ekstra isolering**

Håndværkerudgifter inkl. moms, materialer og garageanlæg: 3.720.000 kr.

Samlet pris: 4.852.766 kr.

Huslejestigning: 27,22%

Nærmere beskrivelse af forslagene til renoveringerne er vedlagt dagsordenen som bilag.

Afdelingens beboere afviste begge renoveringsmuligheder på afdelingsmødet, og formanden for afdelingen giver efterfølgende udtryk for, at afdelingens beboere alene ønsker at finansiere en udskiftning af beklædningen på taget med eksterne lån. Udskiftningen af beklædningen alene forventes at koste omkring 2.920.000 kr.

Afdelingen vil, ud over udskiftningen af beklædningen på taget, finde midler til udskiftning af stern mv. i afdelingens drift og vedligeholdelsesplan (D/V-planen). Der er afsat midler til maling af stern i D/V-planen, men der ud over henlægger afdelingen alene til løbende reparationer af sternbrædder, tagrender mv. Der er således ikke midler i afdelingen til udskiftning af sternbrædder, tagrender mv. Samtidig anvendes der jævnlige midler fra D/V-planen til reparationer af taget. Det vurderes derfor ikke, at der er tilstrækkelige henlagte midler i afdelingen til udskiftning af stern mv.

### **Renoveringsoversigten**

Årsagen til, at renoveringen af taget i afdeling 7 var på afdelingsmødets dagsorden i år var blandt andet, at afdelingsbestyrelsen i længere tid har ytret ønske om, og arbejdet for, at taget bør udskiftes.

Der ud over har boligorganisationens inspektører og projektleder indstillet renoveringen til at være meget presserende på boligorganisationens renoveringsoversigt i 2016. Renoveringsoversigten revideres og godkendes hvert år af organisationsbestyrelsen, og er senest godkendt i efteråret 2016.

Når en renovering vurderes til at være meget presserende på renoveringsoversigten, er det ud fra følgende kriterier:

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

Ud fra en byggeteknisk gennemgang, vurderes det således, at taget i afdeling 7 er så nedbrudt, at reparationer og delvise udskiftninger ikke længere er forsvarligt. Ligeledes vurderes det ikke, at være økonomisk rentabelt, alene at udskifte beklædningen af taget, samt delvist udskifte stern, tagrender mv., da efterfølgende udskiftninger af dele af taget kan medføre følgeskader, der vil blive en økonomisk stor belastning for afdelingen.

Lov om leje af almene boligers § 24 beskriver, at udlejer skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Det anbefales derfor bestyrelsen, at fastholde beslutningen om gennemførelse af renoveringen af taget i afdeling 7.

Fastholder bestyrelsen, at renoveringen skal gennemføres i afdeling 7, opstår der uenighed imellem afdelingens og bestyrelsens beslutninger.

#### **Indbringelse af sagen for tilsynet med almene boliger i Randers Kommune**

Bestyrelsen har, med baggrund i Lov om almene boliger mv. § 37b stk. 2, mulighed for at indbringe uenigheder mellem bestyrelsen og afdelingen for kommunal bestyrelsen – i praksis tilsynet for almene boliger – for endelig administrativ beslutning.

Både teknisk og økonomisk anbefales det bestyrelsen, at indstille for tilsynet, at afdelingen bør gennemføre udskiftningen af taget i afdelingen uden ekstra isolering. Gennemførelse af renoveringen vil medføre en huslejestigning på 19,08% for beboerne i afdelingen.

Afdelingen har netop godkendt budgettet for 2017/18 med en gennemsnitsleje på 576 kr./m<sup>2</sup>/år. Huslejeniveauet er lavt, set i forhold til de omkringliggende afdelinger, og det gennemsnitlige huslejeniveau for Randers generelt. Økonomisk vurderes det derfor, at afdelingen godt kan bære huslejestigningen, også set i forhold til afdelingens øvrige stand.

**Det indstilles, at bestyrelsen indsender uenigheden mellem afdeling 7 og bestyrelsen om, hvorvidt taget i afdeling 7 skal renoveres, for kommunalbestyrelsen i Randers Kommune til endelig administrativ afgørelse.**

#### **Bilag:**

- Renoveringsforslag model 1 og 2

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

**IB, der er formand i afdeling 7, orienterede kort om sagen set fra afdeling 7s side, og forlod derefter lokalet af hensyn til hendes habilitet i sagen. Bestyrelsen drøftede derefter sagen.**

**Byrådet forventes også at skulle godkende sagen, hvis sagen sendes for tilsynet med almene boliger, da huslejestigningen der er i spil, er over 15%.**

**Alternative muligheder for afdelingen drøftedes. Blandt andet var et nyt afdelingsmøde og ændrede forudsætninger til debat.**

**Bestyrelsen besluttede at indsende uenigheden mellem afdeling 7 og organisationsbestyrelsen om, hvorvidt taget i afdeling 7 skal renoveres, for kommunalbestyrelsen i Randers Kommune til endelig administrativ afgørelse.**

228. **Godkendelse af byggeregnskab – Udskiftning af tag, vinduer og facadedøre i afdeling 6**

På afdelingsmødet i afdeling 6 A/B Gudenå den 15. december 2014, blev renoveringen godkendt med en samlet udgift på 5.845.819 kr. Dette medfører en stigning i huslejen på 11,60%

Organisationsbestyrelsen har godkendt tilskud til renoveringen fra boligorganisationens trækingsret på max. 2.500.000 kr. samt lån fra Realkredit Danmark på 3.426.000 kr. (30 årigt kontantlån). Tilsagn fra Landsbyggefonden er modtaget den 15. januar 2015. Midlerne er endnu ikke modtaget fra Landsbyggefonden, men der er afsendt byggeregnskab og anmodning om udbetaling den 20. marts 2017 til Landsbyggefonden.

Randers Kommune har godkendt renoveringen den 16. marts 2015.

Renoveringen er nu afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab med revisors påtegning den 13. marts 2017.

Byggeregnskabet for afdeling 6 viser, at der har været udgifter ved renoveringen for i alt 5.253.699 kr.

Der har således været et overskud i renoveringsbudgettet på 592.120 kr. Overskuddet skyldes lavere priser ved licitation end forventet.

Bestyrelsen gav tilsagn på max. 2.500.000 kr. fra trækingsretten, men da udgifterne er blevet mindre end budgetteret, bl.a. pga. overskud og hjemtagelse af Energi Sparebevis, er det kun nødvendigt at give tilskud fra trækingsretten til renoveringen på 1.793.886 kr.

Renoveringen finansieres derfor således:

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Lån Realkredit Danmark       | 3.426.000,00 kr.        |
| Tilskud fra egen trækingsret | 1.793.885,86 kr.        |
| <u>Energi Sparebevis</u>     | <u>33.813,00 kr.</u>    |
| <b>Total</b>                 | <b>5.253.698,86 kr.</b> |

Renoveringens resultat svarer til en huslejestigning på 9,16%

Stigningen blev varslet den 27. juli 2016 og trådte i kraft pr. 1. november 2016.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender byggeregnskabet for udskiftning af tag, vinduer og facadedøre i afdeling 6**

**Bilag**

- Byggeregnskab for udskiftning af tag, vinduer og facadedøre i afdeling 6

**Referat/Beslutning:**

**KS orienterede om at der er indkommet en indsigelse til byggeregnskabet fra afdelingsbestyrelsen. LK, der er afdelingsbestyrelsesmedlem i afdeling 6, orienterede om afdelingsbestyrelsens baggrund for indsigelsen.**



Da LJ var fraværende til bestyrelsesmødet, er bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne, da både LK og LS er medlemmer af afdelingsbestyrelsen i afdeling 6, og derfor inhabile i behandlingen af denne sag. I LJs fravær består den resterende bestyrelse alene af formanden og IB, hvilket ikke er en beslutningsdygtig bestyrelse i henhold til vedtægterne. Sagen er derfor udsat til et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde hurtigst muligt i den kommende fremtid.

Bestyrelsen ønsker, på et kommende bestyrelsesmøde, at drøfte, hvad der skal ske med eventuelle besparelser i byggesager, og herudfra træffe en principiel beslutning om sådanne sager.

## 229. Godkendelse af byggeregnskab – Udskiftning af tag i afdeling 8

På ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 8 A/B Gudenå den 1. december 2014, blev renoveringen godkendt med en samlet udgift på 6.573.378 kr. Dette medfører en stigning i husleje på 14,73%.

Organisationsbestyrelsen har godkendt tilskud til renoveringen fra boligorganisationens trækningsret på max. 952.664 kr. samt lån fra Realkredit Danmark på 5.620.714 kr. (30 årigt kontantlån). Tilsagn fra Landsbyggefonden er modtaget den 15. januar 2015. Midlerne er endnu ikke modtaget fra Landsbyggefonden.

Randers Kommune har godkendt renoveringen den 9. marts 2015.

Renoveringen er nu afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab med revisors påtegning den 5. april 2017.

Byggeregnskabet for afdeling 8 viser, at der har været udgifter ved renoveringen for i alt 5.498.103 kr.

Der har således været et overskud i renoveringsbudgettet på 1.202.805 kr. Overskuddet skyldes lavere priser ved licitation end forventet.

Da udgifterne er blevet mindre end budgetteret, bl.a. pga. overskud og hjemtagelse af Energi Sparebevis, vil overskuddet i byggeregnskabet blive brugt til nedbringelse af realkreditlånet.

Renoveringen finansieres derfor således:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Lån Realkredit Danmark                      | 5.740.000,00 kr.        |
| Tilskud fra egen trækningsret               | 952.664,00 kr.          |
| Energi Sparebevis                           | 8.244,00 kr.            |
| Nedbringelse af Realkredit lån (inkl. omk.) | -1.202.000,00 kr.       |
| Overfinansiering                            | -805,33 kr.             |
| <b>Total</b>                                | <b>5.498.102,67 kr.</b> |

Der er varslet en huslejestigning på 11,64% den 9. august 2016, og huslejestigningen trådte i kraft pr. 1. december 2016.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender byggeregnskabet for udskiftning af tag i afdeling 8**

## **Bilag**

- Byggeregnskab for udskiftning af tag i afdeling 8

### **Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for udskiftning af tag i afdeling 8.**

## **230. Indkøb af iPads til LS og LK**

På bestyrelsesmødet den 3. maj 2016 blev det besluttet, at afsætte midler til indkøb af iPads til bestyrelsesarbejdet til LK og LS, der ikke tidligere har fået en iPad udleveret til bestyrelsesarbejdet.

Der er mulighed for at vælge mellem en iPad med eller uden netværk.

Eksempelvis kan vælges:

1 stk. 32 GB iPad med 4G netværk til 4.199 kr.

Her til kommer et dataabonnement på 270 kr. årligt (10 GB data pr. mdr.)

Eller

1 stk. 32 GB iPad med Wifi til 2.999 kr.

Cover med indbygget tastatur koster ca. 900 kr. pr. stk.

Priserne er inkl. moms.

**Det indstilles at bestyrelsen godkender indkøb af iPads til LK og LS**

### **Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen besluttede at lade administrationen indkøbe en Ipad med Wifi til LK og LS inkl. tastatur i henhold til ovenstående oplysninger.**

## **231. Retningslinjer for drift af erhverv fra almene boliger**

RandersBolig modtager løbende henvendelser fra lejere, der ønsker at drive erhverv fra sin bolig, det anbefales derfor bestyrelsen, at fastlægge nogle retningslinjer for hvorledes en sådan henvendelse skal behandles, hvis A/B Gudenå skulle blive kontakket herom.

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 boligernes 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.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender retningslinjerne for drift af erhverv fra en bolig i boligorganisationen.**

**Referat/Beslutning:**

**KTH orienterede om sagen, og bestyrelsen godkendte retningslinjerne for drift af erhverv fra en bolig i boligorganisationen.**

## 232. **Orientering om slutopgørelse fra Landsbyggefonden ang. hjemfaldsklausuler**

Administrationen har modtaget en slutopgørelse fra Landsbyggefonden vedr. ydelsesstøtte (lån) udbetalt til afdeling 13 og 14 pga. hjemfald, samt driftslån fra Landsbyggefonden.

Med baggrund i dispositionsfondens størrelse, fik afdelingerne tidligere tilskud fra Landsbyggefonden til ydelsen på hjemfald, som oversteg den tilladte beboerbetaling. Dette tilskud er ydelsesstøtte.

I sidste regnskabsår tilbagebetalte A/B Gudenå 72.735 kr. til Landsbyggefonden. (ydelsesstøtte for 2012-2015).

Vi har modtaget en slutopgørelse på 35.596 kr. som er ydelsesstøtte for 2011 samt tilbagebetaling af driftslån.

Beløbet bliver betalt af dispositionsfonden i A/B Gudenå.

Sagen er nu afsluttet og der skal ikke tilbagebetales mere til Landsbyggefonden.

**Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Referat/Beslutning:**

## Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

### 233. **Orientering om udlejningssituationen i RandersBolig og A/B Gudenå**

Hermed følger en kort orientering om udlejningssituationen både i RandersBolig generelt, og mere konkret for boligorganisationen. Redegørelsen har fokus på det senest forløbne år.

#### **Bero-breve**

Pr. 1. december 2016 er tiltaget omkring "bero" blevet effektueret. Effektueringen har ikke været uden startvanskeligheder, så det er først omkring midt i januar 2017, at udsendelsen af brevene fungerer som den skal.

Bero-brevet går ud på, at de aktivt søgende medlemmer af boligorganisationen efter 3 ubesvarede tilbud automatisk får status som værende i "bero". En aktiv boligsøgende bliver orienteret, hvis deres status ændres til "bero", enten via mail eller post. Herefter modtager de boligsøgende ikke yderligere tilbud, før de er blevet aktiveret igen. Medlemmet kan enten vælge selv at logge ind på hjemmesiden og aktivere sig igen, eller de kan ringe til Boligbutikken, hvor vi kan aktivere deres medlemskab igen.

Bero-brevet har den positive virkning, at de medlemmer der virkelig er boligsøgende og følger op på dette, står på ventelisten, hvorimod de der har stået på ventelisten uden nogensinde eller sjældent at svare, ikke længere er på ventelisten. Videre betyder dette, at et tilbud om en bolig ikke nødvendigvis skal ud i flere tilbudsrunder, da det kun er de virkelig interesserede medlemmer, der modtager tilbuddet i første omgang.

I september 2016 var status på medlemmer i RandersBolig ca. 4.500 aktive og 12.355 passive.

I dag (medio marts) har RandersBolig 3.602 aktive og 13.460 passive medlemmer.

#### **Ændring i medlemsgebyret**

En anden væsentlig ændring vedrørende udlejningen af boliger er priserne på medlemsgebyret, som er ændret pr. 1. januar 2017.

Tidligere var der forskel på det årlige gebyr, når en boligsøgende var passiv (opnoteret) eller aktiv. Var man aktivt søgende, var der forskellige priser, alt efter om man ønskede tilbud pr. mail eller brev.

Medlemsgebyret er nu ændret til, at alle betaler det samme beløb om året uagtet om man er passiv eller er aktivt søgende, og uagtet om man ønsker tilbud pr. mail eller brev.

Tidligere pr. år:

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Passive medlemmer (opnoterede) | 125 kr.     |
| Aktive – pr. mail              | 125+200 kr. |
| Aktive – pr. brev              | 125+400 kr. |

Nu pr. år:

|                |         |
|----------------|---------|
| Alle medlemmer | 200 kr. |
|----------------|---------|

Ændringerne i medlemsgebyret gav i januar anledning til spørgsmål fra medlemmer, og lidt ekstra travlhed på telefonen (januar er den største opkrævningsmåned for medlemsgebyrer), men situationen omkring medlemsgebyret er igen stabiliseret herefter.

## Udlejning via eksterne portaler

Når en bolig ikke kan udlejes via boligorganisationens egen venteliste, bliver boligen annonceret på RandersBoligs hjemmeside under Her&Nu boliger. Herudover anvendes også Boligportal.dk som ekstern boligportal til udlejning af boligerne.

Yderligere samarbejder RandersBolig også med Randers Kommune og Lejerbo om at etablere en studielejlighedsportal på Facebook, hvor det forventes, at boligorganisationerne kan ramme mange i målgruppen uden den store bekostning.

## Boligmesse i Randers

Hvert år i februar afholdes boligmesse i Randers, hvor RandersBolig deltager med en stand. Messen giver stadig en god stigning i antallet af medlemmer, og en god mulighed for, at nye og gamle medlemmer kan stille spørgsmål i et afslappet forum. Ligeledes er det en fin måde for RandersBolig, at profilere sig på. I 2017 gav messen 81 nye medlemskaber, og 359 deltagere i vores konkurrence.

## Renoveringers påvirkning af udlejningen

Mange afdelinger i boligorganisationer der administreres af RandersBolig er under renovering, eller i gang med at planlægge en sådan. En naturlig følge af de mange renoveringer er udskiftning af lejere, og vanskeligheder ved udlejning før og under renoveringen, på grund af gener i forbindelse med renoveringen. Boligbutikken forventer derfor en tilgang til Her&Nu boligerne, altså de ledige boliger, der har været udbudt til alle aktive på ventelisten, uden at blive udlejet, og derfor nu kan lejes ud til ikke-medlemmer.

## Analyse og statistik for udlejning i A/B Gudenå

Overordnet set går det fint med udlejningen af A/B Gudenås boliger. Det er dog bemærkelsesværdigt, at boligerne ofte skal ud i flere tilbudsrunder, før de bliver genudlejet. En tilbudsrunde består typisk af 70 boligsøgende, hvoraf det ofte kun er 3-4 medlemmer, som svarer. Håbet er dog, med de nye regler, at det fremadrettet vil vise sig, at det kun er de reelt boligsøgende, som takker ja til tilbuddene, og at vi derved undgår at skulle sende tilbud ud i flere runder.

Der har været 117 opsigelser i kalenderåret 2016 (baseret på modtagelsen af opsigelsen) fordelt på nedenstående afdelinger. Tallene er gældende for både interne og eksterne flytninger, og giver en flytteprocent på 12,46%

| Afd.   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 8  | 9  | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 17 | 18 | 21 | 22 |
|--------|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| An-tal | 2 | 3 | 5 | 3 | 5 | 4 | 12 | 18 | 21 | 1  | 2  | 14 | 4  | 6  | 4  | 11 | 2  |

For at anskueliggøre årsagerne til fraflytninger fra afdelingerne fremhæves her afdeling 11, hvor der har været 21 fraflytninger. Der har været:

- 4 interne flytninger i afdelingen
- 2 interne flytninger i andre afdelinger i A/B Gudenå
- 2 flytninger til andre selskaber i RandersBolig
- 6 eksterne flytninger
- 2 dødsfald
- 1 udsættelse
- 4 flytninger til ældreboliger

I 2017 ligger antallet af opsigelser fra januar til marts på 37 stk. Dette er en anelse højere normalen, og resulterer i en flytteprocent på 15,76%

RandersBolig har på det seneste modtaget en del opsigelser fra rækkehusene i to plan i afdeling 9. Genudlejningen af disse boliger er gået lidt trægt, da boligerne har været ude i flere tilbudsrunder. Flere har begrundet deres afslag af tilbuddet med, at der kun er toilet på første sal. Typisk har det været sådan, at der har været flere års ventetid på rækkehuse i Randers by, men det viser sig nu, at være meget afhængigt af typen af rækkehus.

I afdeling 14 har det også nogle gange været svært at genudleje de opsagte boliger. Flere af boligerne er, som et resultat af dette, endt på "Her & Nu listen". En del af forklaringen på dette kan være, at beboersammensætningen i afdelingen adskiller sig A/B Gudenås øvrige afdelinger, da denne afdeling har særligt mange beboere af anden etniske oprindelse end dansk.

Det er stadig sværest at genudleje boligerne beliggende i afdelingerne i Langå og oplandet. RandersBolig har på det seneste modtaget flere opsigelser fra afdeling 18, Rubjergparken. Opsigelserne er ofte på baggrund af huslejeniveauet i afdelingen. Boligerne i afdeling 21 bliver ikke genudlejet via ventelisten, men de ender ofte på "Her & Nu listen", hvor de er blevet genudlejet. I afdeling 22 er det samme gældende. Det er dog væsentligt at fastslå, at genudlejningsperioden sjældent resulterer i tomgangsperioder, hvilket er gældende generelt for A/B Gudenås opsagte boliger.

#### **Tomgange i A/B Gudenå**

A/B Gudenå haft 4 familieboliger i tomgang i regnskabsåret 15/16. Den totale liggetid for disse boliger er 120 dag i tomgang. For regnskabsåret 16/17 har der indtil nu været 2 boliger i tomgang, med en total liggetid på 31 dage.

#### **Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning**

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

**Bestyrelsen drøftede ændringen af gebyret og bero-brevene. Ligeledes drøftedes muligheden for udlejning af rækkehusene i afdeling 9, herunder også muligheden for at etablere toiletter i underetagen i de sidste 10 rækkehuse. Administrationen er opmærksomme på udfordringen, og bestyrelsen drøftede muligheden for at etablere toiletter i stueetagen i de pågældende rækkehuse, samt muligheden for at huslejedifferentiere boligerne.**

#### **234. Orientering om konsekvenser af kontanthjælpsloftet indført i 2016**

Som bestyrelsen tidligere er blevet orienteret om, har administrationen haft fokus på konsekvenserne af kontanthjælpsreformen, der blev indført af regeringen den 1. oktober 2016.

Generelt må det siges, at være vanskeligt, at måle nogle direkte konsekvenser af implementeringen af reformen. Ligeledes vurderes det, at det hidtil har været for tidligt, at måle nogle direkte konsekvenser af reformens implementering i boligorganisationen. Dette skyldes at, det vurderes, at de lejere, der oplever, at deres indtægt blev beskåret, som et resultat af reformen, ikke forlader deres bolig, som den første konsekvens. Dette kan skyldes, at mange af de berørte lejere har fået børnepenge udbetalt i oktober, julehjælp i december og børnepenge igen i januar, der således har bidraget til at betale huslejen ind til nu. Derudover opleves det, at mange søger hjælp eller lån i deres netværk og familie, eller undlader at betale andre udgifter inden de må forlade deres bolig, som konsekvens af mindre indtægt i familierne.

Det er således besluttet, at vurderingen af de konkrete konsekvenser skulle vente ind til sommeren 2017.

Den boligsociale medarbejder fra boligorganisationerne der administreres hos RandersBolig orienterer om, at hun ikke har oplevet så store konsekvenser af reformen, som det forventedes inden reformens implementering. Samlet set har der været omkring 5-10 henvendelser fra lejere i RandersBolig, der har svært ved at betale huslejen som følge af reformens implementering, men det er ikke alle, der henvendte sig, der er fraflyttet deres bolig, som følge af dette. I stedet har den boligsociale medarbejder hjulpet lejerne med at omprioritere deres økonomi, således at det har været muligt for lederen, at blive i boligen, hvis dette har været deres ønske.

### **Randers Kommune**

Der opleves dog andre tendenser på boligområdet, der kan indikere en udvikling siden implementeringen af reformen. Eksempelvis opleves en stigning i antallet af borgere, hvis økonomi kommer under administration i Randers Kommune, for på denne måde at sikre, at borgernes faste udgifter bliver betalt hver måned, herunder huslejen.

En anden tendens der kan fremhæves i denne sammenhæng er efterspørgslen på små billige boliger. Denne tendens opleves også som stigende både fra Randers Kommune og lejere.

Det kan dog ikke dokumenteres, at disse tendenser alene skyldes implementeringen af kontanthjælpsreformen. Det kan således også skyldes, at Randers Kommune har øget fokus på området eller have en helt tredje årsag.

### **Statistik fra RandersBolig**

For at følge udviklingen i fraflytning mv. har boligbutikken i RandersBolig siden efteråret 2016 arbejdet med at implementere muligheden for fraflyttere, at angive "for dyr husleje" som årsag til fraflytningen. Muligheden har været tilgængelig siden nytår 2017, og den har været anvendt, af knap 20 fraflyttere i alle boligorganisationerne i RandersBolig medio marts 2017 (målt på frigørelsesdato). Det er dog ikke muligt, direkte at konkludere, at årsagen til, at fraflytteren finder lejen for dyr, er at fraflytteren har fået sin indtægt reduceret, som følge af kontanthjælpsreformen.

Det er således ikke muligt, direkte at aflæse en konsekvens af implementeringen af kontanthjælpsreformen på nuværende tidspunkt, men der opleves en mindre tendens i retning af, at nogle lejerers økonomi er blevet mere presset siden 1. oktober 2016. Dog bør det bemærkes, at udviklingen ikke er så omfattende som forventet inden reformens implementering.

**Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

### **Referat/Beslutning:**

**KTH orienterede om, at det ikke er muligt, at sige mere om sagen, på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **235. Orientering om mulighed for salg af grund i afdeling 14**

Afdelingsbestyrelsen arbejder med en mulighed for udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik i afdelingen. Processen kan involvere salg af grund fra afdelingen.

Der orienteres nærmere om sagen på bestyrelsesmødet.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning**

**Referat/Beslutning:**

KS orienterede kort om sagen. Herunder den lange sagsproces, der er forbundet, med et muligt salg af grunden, der må forventes at ville vare omkring 3 år.

236. **Nyt fra Team Drift**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat/Beslutning:**

Intet at referere.

237. **Korte orienteringssager**

- a) Nyt fra formanden
- b) Nyt fra bestyrelsesmedlemmer
- c) Nyt fra byggeudvalget
- d) Nyt fra administrationen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat/Beslutning:**

- a) Orientering om malerarbejde i afdeling 13.  
Orientering om gaver til ejendomsfunktionærer der har fødselsdag.
- b) LS orienterede om, at der afholdes første spadestik i Infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet den 10. maj kl. 16.00  
LK orienterede om at der er tilmelding til aktiviteterne for almene bolig dage den 1. juni.
- c) Intet nyt
- d) KTH orienterede om at der er udkommet nyhedsbrev fra RandersBolig for nylig. Samt at der arbejdes på at finde en barselsvikar til forvaltningskonsulentstillingen fra sommerferien.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

238. **Næste bestyrelsesmøde**

**Bestyrelsesmøder 2017/18**

| <b>Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:</b> |                                |                |
|---|--------------------------------|----------------|
| <b>Fastlagt dato</b>                            | <b>Møde</b>                    | <b>Noter</b>   |
| Torsdag den 31. august 2017<br>kl. 17.00        | Bestyrelsesmøde                |                |
| Torsdag den 7. december 2017<br>kl. 17.00       | Bestyrelsesmøde                | <b>I Langå</b> |
| Torsdag den 8. februar 2018<br>kl. 17.00        | Bestyrelsesmøde<br>med revisor |                |



|  |                            |                |
|--|----------------------------|----------------|
| Torsdag den 1. marts 2018<br>kl. 17.00     | Formøde til<br>rep.møde    |                |
| Torsdag den 26. april 2018<br>kl. 17.00    | Bestyrelsesmøde            |                |
| Torsdag den 30. august 2018<br>kl. 17.00   | Bestyrelsesmøde            |                |
| Torsdag den 6. december 2018<br>kl. 17.00  | Bestyrelsesmøde            | <b>I Langå</b> |
| <b>Oversigt over andre kommende møder:</b> |                            |                |
| Torsdag den 1. marts 2018                  | Repræsentantskabs-<br>møde |                |

**Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning**

**Referat/Beslutning:**

**Formanden ønsker at flytte repræsentantskabsmødet til den 8. marts 2018.  
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

239. **Eventuelt**

**Referat/Beslutning:**

**LK spurgte til hvor mange henvendelser der har været på baggrund af varme-  
regnskabernes udsendelse. Der foreligger ikke et konkret tal for dette på nuvæ-  
rende tidspunkt.**

**LK spurgte til proceduren omkring byggesager efter licitation i forhold til den  
forventede huslejestigning. KTH orienterede om, at det er meget situationsaf-  
hængigt, og at ændringer i den eksisterende proces højst sandsynligt vil for-  
sinke byggeprocessen.**