

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 4. september 2019 kl. 15.30

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Knud Spangsø (formand)	(KS)
	Lone Jakobsen (næstformand)	(LJ)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
	Peter Langkilde	(PL)
Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck (referent)	(BMR)

Dagsorden	Side
398. Godkendelse af dagsorden	3
399. Godkendelse af referat.....	3
400. Revisionsprotokol.....	3
401. Godkendelse af fusion af boligorganisationer	3
402. Udlejning af erhvervslejemål i afdeling 9 – Reduktion af husleje.....	7
403. Renovering af køkken, bad, tekn. inst. og ventilation i afdeling 11, Drosselhaven	9
404. Kapitalforvaltning – Ændring af risikoprofil.....	12
405. Status tomgang og genudlejning	12
406. Budgetkontrol.....	14
407. Styringsdialog med Randers Kommune 2019.....	14
408. Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer	15
409. Orientering fra administrationen	15
410. Orientering fra drifts- og projektafdelingen.....	16
411. Mødekalender	18
412. Eventuelt	18

398. **Godkendelse af dagsorden**

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/Beslutning

KS bød velkommen til mødet.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

399. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 23. maj 2019 er udsendt til bestyrelsen den 28. maj 2019.

Der medbringes et eksemplar af referatet på mødet, til godkendelse og underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

400. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Der har været uanmeldt beholdningseftersyn i administrationen den 6. juni 2019. Det uanmeldte beholdningseftersyn gav ikke anledning til bemærkninger fra revisionen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

Der er ikke nyt i revisionsprotokollen siden sidste møde. Det uanmeldte beholdningseftersyn vil fremgå af årsprotokollatet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

401. **Godkendelse af fusion af boligorganisationer**

Siden efteråret 2018 har en fusionsgruppe bestående af organisationsbestyrelsesformændene for boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945, A/B Andelsbo og A/B Gudenå arbejdet med mulighederne for at fusionere de tre boligorganisationer.

Aftale om fusion

Med baggrund i fusionsgruppens arbejde, er der blevet udarbejdet et aftalegrundlag, der beskriver vilkårene for en fusion af de tre boligorganisationer. Aftalen er vedlagt

dagsordenen som bilag, og fremlægges på bestyrelsesmødet til bestyrelsens tiltrædelse.

Vedtægter, budget for boligorganisationen og forretningsordenen for bestyrelsen

Ligeledes er der udarbejdet et forslag til vedtægter og et budget for 2019/20 for den nye fusionerede boligorganisation, samt et oplæg til en forretningsorden for organisationsbestyrelsen i den fusionerede boligorganisation.

Oplægget til vedtægterne er blevet til på baggrund af de lovpligtige normalvedtægter. Vedtægterne er tilpasset fusionsgruppens forslag til nærmere definition af eksempelvis bestyrelsens og repræsentantskabets sammensætning og størrelse.

Oplægget til budgettet for den fusionerede boligorganisation for 2019/20 er blevet beregnet ud fra de tre boligorganisationers allerede godkendte budget for 2019/20. Derudover er der blevet vurderet på besparelser og ekstra udgifter i forhold til den større boligorganisation, samt udgifter i forbindelse med opstarten af den nye organisation.

Oplægget til budgettet for den fusionerede boligorganisation overskrider ikke budgettet for de enkelte boligorganisationer.

Bliver fusionen mellem boligorganisationerne godkendt, vil budgettet for den fusionerede boligorganisation træde i stedet for de allerede godkendte budgetter for de enkelte boligorganisationer. Oplægget til budgettet for den fusionerede boligorganisation vil blive fremlagt på bestyrelsesmødet til bestyrelsens tiltrædelse.

Oplægget til forretningsordenen for organisationsbestyrelsen i den fusionerede boligorganisation beror på den allerede gældende forretningsorden for boligorganisationen. Der er således kun lavet enkelte tilpasninger i forhold til den nye fusionerede boligorganisation.

Oplægget til vedtægter, budget og forretningsorden er også vedlagt dagsordenen til bestyrelsens tiltrædelse.

Hvis bestyrelsen kan godkende aftalegrundlaget for en fusion af boligorganisationerne, fremgår det af vedtægterne for boligorganisationen, at forslaget om fusion af boligorganisationerne endeligt skal fremlægges for boligorganisationens repræsentantskab til godkendelse.

Det er således repræsentantskabet, der endeligt skal godkende:

- Aftalen om fusion
- Vedtægter for den fusionerede boligorganisation
- Budget for 2019/20 for den fusionerede boligorganisation.

Forretningsordenen for den fusionerede boligorganisationsbestyrelse er til endelig godkendelse af organisationsbestyrelsen for den fusionerede boligorganisation. Oplægget til forretningsordenen vil, hvis organisationsbestyrelsen godkender det, ligge til grund, for det oplæg, der bliver præsenteret for bestyrelsen for den fusionerede boligorganisation.

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Hvis bestyrelsen beslutter, at der skal afholdes et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, foreslår fusionsgruppen, at det sker onsdag den 2. oktober 2019 kl. 17.45.

På dette møde stemmer repræsentantskabet for A/B Gudenå om aftalegrundlaget for fusionen, oplægget til vedtægterne og oplægget til budgettet for 2019/20 kan endeligt godkendes.

Alle tre boligorganisationers repræsentantskaber skal afholde særskilte afstemninger om en fusion af boligorganisationerne. Fusionsgruppen foreslår, at alle tre repræsentantskabsmøder afholdes samtidig. Denne fremgangsmåde gør at:

- Ingen af repræsentantskaberne skal "tage det første skridt"
- Ingen af repræsentantskaberne kan være påvirkede af de andres afstemninger
- Resultatet af afstemningerne bliver kendt for alle umiddelbart efter mødet

Efter møderne er afholdt, foreslår fusionsgruppen, at repræsentantskaberne bydes på mad. A/B Andelsbo ønsker, at afholde deres repræsentantskabsmøde på Fjordgården, og det foreslås, at A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945 afholder deres repræsentantskabsmøder på Skovbakken.

Godkender alle tre boligorganisationers repræsentantskaber fusionen, vil fusionen træde i kraft den 1. oktober 2019.

Den fusionerede boligorganisations navn vil blive Boligforeningen Kronjylland.

Indstilling

Formanden indstiller, at bestyrelsen godkender:

- Aftale om fusion
- Oplæg til vedtægterne for den fusionerede boligorganisation
- Oplæg til budget for den fusionerede boligorganisation for 2019/20
- Oplæg til forretningsorden for organisationsbestyrelsen i den fusionerede boligorganisation
- Afholdelsen af ekstraordinært repræsentantskabsmøde med beslutning om fusion af boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945, A/B Andelsbo og A/B Gudenå den 2. oktober 2019 kl. 17.45 på Skovbakken

Bilag

- Aftale om fusion
- Oplæg til vedtægterne for den fusionerede boligorganisation
- Oplæg til budget for den fusionerede boligorganisation for 2019/20
- Oplæg til forretningsorden for organisationsbestyrelsen i den fusionerede boligorganisation

Referat/Beslutning

KS bad KTH om, at gennemgå de væsentligste punkter i fusionsaftalen, vedtægterne og budgettet. Forretningsordenen skal kun godkendes af organisationsbestyrelsen.

KTH henlede bestyrelsens opmærksomhed på vedtægternes § 6 stk. 2 der beskriver hvorledes det forventes, at repræsentantskabet sammensættes efter en mulig fusion af boligorganisationer.

Ligeledes fremhæves § 12 hvor bestyrelsens sammensætning beskrives. Oplægget til sammensætningen af repræsentantskabet og bestyrelsen er fusionsgruppens forslag.

Fusionsgruppen foreslår ligeledes, at der etableres en overgangsbestyrelse, fra beslutningen om fusion træffes, og frem til første ordinære repræsentantskabsmøde i foråret 2020. Overgangsbestyrelsens sammensætning bestemmes i aftalen om fusion. Formanden for overgangsbestyrelsen vælges imellem bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen drøftede hvorledes en fusion vil påvirke boligorganisationen. Herunder udlejningsmuligheder, regnskabsteknik og ansættelsesforhold.

Valget af repræsentantskab fremadrettet drøftes. Alle afdelinger forsætter uændret. Det er ligesom nu ikke givet, at det er afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, der også er repræsentantskabsmedlemmer. Alle afdelinger bliver repræsenteret i det fusionerede repræsentantskab med minimum et medlem.

KTH redegjorde også for budgetforslaget for den fusionerede boligorganisation. Det er et forsigtigt budget. Budgettet er stort set en sammenlægning af de tre organisationers budgetter, og så er de udgifter der falder bort, som følge af fusionen, fjernet fra budgettet. Eksempelvis afholdes der færre møder, og der er færre udgifter til revision. Der er tale om en administrativ besparelse for alle boligorganisationerne ved en fusion.

Det drøftes, om der vil være afskedigelser i forbindelse med en fusion. Der er en forventning om at driften kan nedsættes med to mand på sigt. Det forventes også, at dette kan ske ved naturlig løbende afgang.

LS giver udtryk for, at serviceniveauet allerede er for lavt. Hun frygter derfor, at det bliver værre, ved at boligorganisationerne bliver fusioneret.

KTH redegør for, at en fusion vil forbedre muligheden for at fordele arbejdet. LJ gjorde rede for, at den nye fordeling af opgaverne fungerer fint i Langåafdelingerne. Der opfordres til, at der er fokus på, at få struktureret opgaverne godt efter en fusion.

KTH redegør for, at den omtalte utilfredshed med driften, ikke umiddelbart har noget med fusionen at gøre, idet det vedrører den eksisterende omlægning af opgaverne i A/B Gudenå, som følge af den effektive drift.

Overordnet set, har afdelingen jo mulighed for at have indflydelse på serviceniveauet. Det er et spørgsmål om, hvor mange der er ansat, og hvor meget beboerne vil betale i husleje for driften.

Der er ingen fortrydelsesret når boligorganisationerne fusionere.

Når og hvis fusionen godkendes, er det meget svært, at blive skilt. Der er allerede nu et omfattende samarbejde imellem de tre organisationer. Der deles medarbejdere, der er ens arbejdsforhold, udlejningsregler, økonomistyring mv. i de tre organisationer.

Langt de fleste fusioner er en succes. Der findes dog også enkelte eksempler på, at det ikke er gået godt.

Randers Kommune har også bekræftet, at der er mere gennemslagskraft i en større boligorganisation. De støtter således også arbejdet med at fusionere boligorganisationerne.

KTH redegjorde for, at fusionsideen er ikke noget, administrationen har lagt op til. Det er noget administrationen er blevet bedt om at arbejde med af bestyrelserne. Men administrationen synes, det er en god ide. Det er et klogt valg og rettidig omhu set i lyset af de omstændigheder, boligorganisationerne er i både internt og eksternt. Det er dog en politisk beslutning.

LJ spurgte til udfordringer i forhold til revisionen og sammenlægningen.

LS giver udtryk for, at hun er i mod fusionen, men vil bøje sig for flertallet.

Det drøftes hvorledes repræsentantskabsmøderne i boligorganisationerne skal afholdes.

Der har været debatmøde om fusionen, så det er ikke meningen at oplægget til fusion skal debatteres, men repræsentanterne skal naturligvis have mulighed for, at få svar på deres spørgsmål til dokumenterne, der sendes med indkaldelserne ud.

Der spørges til mulige kandidater til dirigentrollen. Det er muligt, at der kan findes en kandidat fra RandersBolig. Bestyrelsen giver udtryk for, at de ønsker en kandidat til dirigentrollen, der er neutral og udefrakommende. Administrationen undersøger mulighederne, og vender tilbage til bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte herefter:

- Aftale om fusion
- Oplæg til vedtægterne for den fusionerede boligorganisation
- Oplæg til budget for den fusionerede boligorganisation for 2019/20
- Oplæg til forretningsorden for organisationsbestyrelsen i den fusionerede boligorganisation
- Afholdelsen af ekstraordinært repræsentantskabsmøde med beslutning om fusion af boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945, A/B Andelsbo og A/B Gudenå den 2. oktober 2019 kl. 17.45 på Skovbakken

402. Udlejning af erhvervslejemål i afdeling 9 – Reduktion af husleje

Købmandsbutikken, Vennelystvej 56b, Krstrup, i afdeling 9 har været i tomgang siden 1. januar 2019. Det har været vanskeligt, at finde en ny lejer til lejemålet, og lejemålet er derfor også til leje via EDC erhvervsmægler.

Nu har en potentiel lejer henvendt sig. Han ønsker at drive en lille købmandsbutik fra lejemålet, men han satser primært på thailandsk take-away fra den tidligere slagterafdeling i lejemålet.

Ønske om reduktion af huslejen

Den potentielle lejer samarbejder med Dagrofa, og de har i fællesskab henvendt sig til boligorganisationen, med et ønske om at reducere huslejeniveauet for lejemålet.

Udgifterne til husleje er i dag:

Udgifter	Pr. måned i kr.	Årligt i kr.
Leje erhverv	19.306,63	231.679,56
Aconto vand	4.195,00	50.340,00
Aconto varme	2.960,00	35.520,00
Leje kælder	200,00	2.400,00
I alt	26.661,63	319.939,56

Den potentielle lejer ønsker huslejen reduceret til 120.000 kr. årligt + moms. Dette svarer til, at boligorganisationens dispositionsfond skal yde et tilskud til afdelingen på 111.679,56 kr. hvert år. for at dække den manglende huslejeindbetaling fra lejer.

Inden den tidligere lejer gik konkurs i dette lejemål, medvirkede Dagrofa også til, at den tidligere lejer opnåede en aftale om nedsat leje i en periode.

På daværende tidspunkt, var udgifterne til vand inklusiv i huslejen, hvorfor huslejen var lidt højere. Siden er der installeret individuel vandmåler, og huslejen er derfor faldet lidt, samtidig med, at der er indført aconto betalinger for vand.

Aftalen der blev indgået tilbage i februar 2016 var som følger:

90.000 kr. i årlig huslejereduktion det første år
45.000 kr. i årlig huslejereduktion det andet år
25.000 kr. i årlig huslejereduktion det tredje år

I lyset af, at det betragtes som vanskeligt, at finde lejere til dette lejemål foreslår administrationen, at Dagrofas indledende tilbud afvises, men at der i stedet stilles forslag til forhandling med den potentielle lejer om følgende:

En tre-årig nedtrapningsordning i stil med den, der blev tilbudt den tidligere lejer efter følgende "trappe":

80.000 kr. i huslejereduktion det første år, svarende til mrd. husleje på 12.639,96 kr.
50.000 kr. i huslejereduktion det andet år, svarende til mrd. husleje på 15.139,96 kr.
20.000 kr. i huslejereduktion det tredje år, svarende til mrd. husleje på 17.639,96 kr.

Herved har boligorganisationen en udgift fra dispositionsfonden til udlejningen af lejemålet på 150.000 kr. fordelt over 3 år. Dette svarer til mindre end 8 måneders tomgangstab.

Der ud over bør boligorganisationen i forhandlingen med den potentielle lejer stille krav om:

- Op til 12 måneders depositum = 234.080 kr.
- Budget for butikken/take-away indsendes forud for indgåelse af kontrakt
- Revisorgodkendt regnskab for butikken/take-away indsendes hvert år aftalen om nedsat husleje løber

Afslutningsvis gøres Dagrofa opmærksom på, at der ikke er moms på huslejen i den almene boligsektor.

Forhandling

For at imødekomme en hurtig og afklarende proces vedrørende indgåelse af aftale med en ny lejer i det tomme lejemål, foreslås det bestyrelsen, at de bemyndiger administrationen til at forhandle en aftale på plads.

Administrationen foreslår, at der forhandles indenfor et interval, hvor Dagrofas indsendte forslag (reduktion af huslejen ned til 120.000 kr. årligt, samt forventning om 3 måneders depositum) betragtes som et absolut minimum, og hvor ovenfor nævnte forslag fra administrationen tilstræbes.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at forhandle en aftale på plads med den potentielle lejer. Forhandlingen kan resultere i udbetaling af tilskud fra dispositionsfonden til den nye lejers huslejeindbetaling.

Det indstilles videre, at bestyrelsen godkender intervallet hvor indenfor forhandlingerne finder sted.

Intervallet defineres som følger:

- Der kan maksimalt tilbydes tilskud fra dispositionsfonden på 111.679,56 kr. årligt i huslejestøtte (Dagrofas nuværende bud)
- Der tilstræbes så lidt tilskud fra dispositionsfonden som muligt, med udgangspunkt i ovenfornævnte ”trappe”, der resulterer i tilskud på 150.000 kr. over tre år.
- Som minimum kræves 3 måneders depositum
- Der tilstræbes 12 måneders depositum

Bilag

- Dispositionsfondsprognose

Referat/Beslutning

KTH redegør for, at der er en stor udgift til tomgang i lejemålet i dag, og der vil være fordel i, at administrationen får mandat til at forhandle en aftale på plads. LJ giver udtryk for, at det er bekymrende, at Dagrofa igen er involveret i denne sag, i lyset af den seneste lejers historik.

Skulle bestyrelsen bemyndige administrationen til at forhandle en aftale på plads, er aftalen naturligvis til godkendelse i bestyrelsen inden endelig tiltrædelse.

Bestyrelsen giver udtryk for, at de naturligvis helst ser så lidt tilskud som muligt til lejeren, men de vil også gerne mindske lejetabet så meget som muligt.

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til at forhandle en aftale på plads med den potentielle lejer. Forhandlingen kan resultere i udbetaling af tilskud fra dispositionsfonden til den nye lejers huslejeindbetaling.

Bestyrelsen godkendte også intervallet hvor indenfor forhandlingerne finder sted.

Intervallet defineres som følger:

- **Der kan maksimalt tilbydes tilskud fra dispositionsfonden på 111.679,56 kr. årligt i huslejestøtte (Dagrofas nuværende bud)**
- **Der tilstræbes så lidt tilskud fra dispositionsfonden som muligt, med udgangspunkt i ovenfornævnte ”trappe”, der resulterer i tilskud på 150.000 kr. over tre år.**
- **Som minimum kræves 3 måneders depositum**
- **Der tilstræbes 12 måneders depositum**

403. Renovering af køkken, bad, tekn. inst. og ventilation i afdeling 11, Droselhaven

De tekniske installationer og badeværelserne i afdelingen er ikke skiftet ud, siden bygningen blev opført. Der har været en kollektiv råderetssag for udskiftning af køkkener i afdelingen, hvor enkelte køkkener er blevet udskiftet. Den kollektive råderet er blevet suspenderet i boligorganisationen i 2013, hvorefter der ikke er blevet udskiftet køkkener i afdelingen. Nogle køkkener i afdelingen, er forsat de oprindelige fra bygningen blev opført.

Inspektører og projektleder i boligorganisationen vurderer, at køkkener og badeværelser samt de tekniske installationer og ventilationen i afdeling 11 er slidt ned, og bør

udskiftes. Renoveringen er derfor placeret som en meget presserende renovering i boligorganisationens renoveringsoversigt.

Det indstilles således til organisationsbestyrelsen, at godkende iværksættelsen af renoveringen, og der følger hermed en nærmere redegørelse for renoveringens omfang.

Nøgletal for afdeling 11, Drosselhaven

Adresse: Lodsejervej 9-15, Nattergalvej 4-14 og Solsortvej 17-27, 8900 Randers C

Opført år: 1943

Lejemål: 96 familieboliger

Areal: 6.252 m²

Huslejeniveau: 2018/19: 666 kr. pr. m² pr. år

Forkalkulation

Administrationen har udarbejdet en forkalkulation, der viser følgende økonomi ved renoveringen.

Samlet udgift til renoveringen: 39.807.800 kr.

Egne midler

Afdelingen har mulighed for selv at bidrage til renoveringen med opsparede henlagte midler.

Henlagte midler 1.200.000 kr.

Trækingsret

I lyset af afdelingens nuværende huslejeniveau, samt mulighederne for at genudleje boligerne efter en gennemført renovering, har det tidligere været forelagt organisationsbestyrelsen, at støtte renoveringen med trækingsret fra boligorganisationen. På denne måde holdes den kommende huslejestigning nede i et niveau, hvor det forventes, at boligerne kan genudlejes efter renoveringen.

Organisationsbestyrelsen har således reserveret trækingsretsstøtte til denne renovering på max.:

3.000.000 kr.

Tildelingen af trækingsret sker i henhold til de retningslinjer, bestyrelsen har fastlagt.

Den samlede udgift til renoveringen i afdelingen, der skal dækkes af optagelsen af et eksternt fastforrentet 30-årigt lån i realkreditinstitut inkl. låneomkostninger og kurstab er herefter:

36.584.700 kr.

Den årlig låneydelse ved optagelse af realkreditlån til renoveringen bliver:

1.458.078 kr.

Afdelingens årlig (2018) lejeindtægt er 4.166.760 kr.

Optagelsen af lån svarer til en huslejestigning i procent på:

35,14 %

Eller en huslejestigning i kr. pr. m² pr. år på 234 kr.

Nuværende huslejeniveau 666 kr. pr. m² pr. år

Kommende huslejeniveau 900 kr. pr. m² pr. år

Gennemføres renoveringen vil det have følgende konsekvenser for den månedlige husleje i afdelingen.

Lejl.str. m ²	Nuværende månedlig husleje	Stigning i leje pr. måned	Kommende månedlig husleje
62	3.441 kr.	1.209 kr.	4.650 kr.
72	3.996 kr.	1.404 kr.	5.400 kr.

Det forventes, at en renovering i afdelingen vil øge efterspørgslen efter boliger i afdelingen, ligesom omfanget af fraflytninger minimeres.

Tidsplan

Godkender organisationsbestyrelsen iværksættelsen af renoveringen, vil sagen blive forelagt beboerne i afdelingen til godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret 2019.

Godkender afdelingen renoveringen, vil der blive iværksat hjemtagelse af myndighedsgodkendelse og lånetilbud, hvorefter der skal arbejdes videre med den administrative opstart af renoveringen med henblik på licitation mv. Det forventes, at det fysiske arbejde i afdelingen kan opstartes 9-12 måneder efter afdelingsmødet.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Iværksættelse af renovering af køkken, bad, tekniske installationer og ventilation i afdeling 11 til en samlet udgift på 39.807.800 kr. til finansiering med:
 - Afdelingens egne midler for 1.200.000 kr.
 - Trækningsretsstøtte op til 3.000.000 kr.
 - Realkreditlån for op til 36.584.700 kr.

Bilag

- Forkalkulation for renoveringen i afdeling 11
- Trækningsretsprognose

Referat/Beslutning

BMR redegjorde for sagen, og det drøftes, om der er udlejningsudfordringer som følge af de dårlige køkkener og bad.

Bestyrelsen godkendte herefter:

- **Iværksættelse af renovering af køkken, bad, tekniske installationer og ventilation i afdeling 11 til en samlet udgift på 39.807.800 kr. til finansiering med:**
 - **Afdelingens egne midler for 1.200.000 kr.**
 - **Trækningsretsstøtte op til 3.000.000 kr.**
 - **Realkreditlån for op til 36.584.700 kr.**

404. **Kapitalforvaltning – Ændring af risikoprofil**

Risikoprofilen i boligorganisationens kapitalforvaltning er i dag 0-3 år.

For at forbedre muligheden for, at undgå negativ afkast i regnskabsåret 2019/20 anbefaler Arbejdernes Landsbank, at risikoprofilen for kapitalforvaltningen ændres til 0-5 år.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen ændrer risikoprofilen for kapitalforvaltningen til 0-5 år

Referat/Beslutning

Arbejdernes Landsbank anbefaler en ændring af risikoprofilen, da det er overvejende sandsynligt, at boligorganisationen vil få et negativt afkast i næste regnskabsår, hvis risikoprofilen ikke ændres.

Det forventes, at boligorganisationen vil få et positivt afkast i indeværende regnskabsår på mellem 0,5 og 1 %.

Boligorganisationen vil få flere konverterbare obligationer hvis risikoprofilen ændres fra 0-3 år til 0-5 år. Det er de konverterbare obligationer, der giver boligorganisationen mulighed for at få et positivt afkast. Der kan dog stadig ikke garanteres et positivt afkast efter ændringen af risikoprofilen, men en ændring vil øge sandsynligheden for dette. Der er en lille forøgelse af risiko, ved at ændre profilen, men det er forsat en meget konservativ kapitalforvaltning.

Bestyrelsen godkendte herefter, at ændre risikoprofilen for kapitalforvaltningen til 0-5 år

Bestyrelsen og direktøren underskrev den nye aftale om kapitalforvaltning.

405. **Status tomgang og genudlejning**

Udlejningssituationen i boligorganisationen vurderes løbende, som en del af administrationen af boligorganisationen. Da der opleves en generel stigning i antallet af fraflytninger og tomgangene i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig er disse kommet i fokus.

Fraflytninger opgøres som nøgletal i procent, og fraflytningsprocenten beregnes på afdelingsbasis, og sammenlignes med andre lignende boligorganisationer. I A/B Gudenå følger afdelingerne nogenlunde benchmarktallene for fraflytning i afdelingerne. Da nogle af afdelingerne er små, skal der ikke ret mange fraflytninger til, inden fraflytningsprocenten bliver høj. Har en afdelingen således en høj fraflytningsprocent, er det ikke en udfordring i sig selv, så længe boligerne kan genudlejes inden opsigelsesperioden afsluttes.

Over de seneste måneder har det været en generel oplevelse i boligorganisationerne, at det er tiltagende vanskeligt, at genudleje de fraflyttede boliger, og RandersBolig har derfor skærpet opsynet med denne udvikling.

Dette har ført til, at der fra 1. juli 2019 er indført månedlig analyse af udviklingen af tomgange på boliger og genudlejningsprocessen, som følger herefter. Analyserne vil blive gennemført så længe, der findes behov for dette.

Som et eksempel på udviklingen, oplever boligbutikken i tiltagende grad udfordringer med sagsbehandlingstiden, når fraflytningen skyldes et dødsbo, og sagen skal behandles i skifteretten. Sagsbehandlingstiden i skifteretten kan altså være årsag til, at boligerne ikke frigives i tide til, at boligbutikken kan nå, at udleje boligen igen, inden opsigelsesperioden er gået, og boligen går i tomgang.

Til bestyrelsens orientering fremlægges hermed den indledende fases fakta omkring tomgange og genudlejning i boligorganisationen.

Tomgange i A/B Gudenå

Fra 1. oktober 2018 til 31. juli 2019 har der været 16 tomgange i boligorganisationen. I samme periode sidste år, var der 2 tomgange.

Se bilaget til dagsordenen, for en oversigt over tomgange samt tab ved lejeledighed og fraflytning.

Ud af de 16 tomgange i regnskabsåret ind til nu, kan følgende fakta fremhæves:

6 af boligerne er dødsbo

6 af boligerne ligger i Langå-afdelingerne

1 af lejemålene er erhverv

7 af boligerne er blevet genudlejet efter tomgang via Her og Nu listen på RandersBoligs hjemmeside, efter boligerne er blevet sendt i tilbud af flere omgange og ventelisten er blevet tømt.

Tab ved fraflytning er også blevet undersøgt nærmere. Her er der 5 afdelinger, hvor tabet ved fraflytning primært skyldes et boudlæg som følge af lejerens død. I 4 afdelinger skyldes tabet ved fraflytning primært incassosager.

Den 31. juli 2019 var der forsat en bolig i afdeling 21 og et erhvervslejemål i afdeling 9 i tomgang i boligorganisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Skema over tomgang mv. fra 1. oktober 2018 til 31. juli 2019

Referat/Beslutning

Boligorganisationerne i RandersBolig har i længere tid haft nedgang i udgifterne til tomgang, men dette er dog vendt nu flere steder. Der er således en del flere tomgang i dette år, end der har været hidtil.

I den iværksatte analyse, er der taget konkret stilling til de enkelte lejemål der er i tomgang, og så er der sat tiltag i værk, for at få boligerne genudlejet.

Bestyrelsen drøftede forløbet ved et dødsbo.

Bestyrelsen bliver løbende orienteret om udviklingen i tomgangsanalyserne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

406. **Budgetkontrol**

Gennemgang af boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. juni 2019.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol pr. 30. juni 2019

Referat/Beslutning

KTH gennemgik budgetkontrollen for boligorganisationen.

Der er en overskridelse på kontoen for bestyrelsesvederlag, da der, efter aftale, er betalt vederlag til et bestyrelsesmedlem mere end der er budgetteret til.

Den største afvigelse fra budgettet skyldes udflytningen af medarbejdere til boligorganisationen pr. 1. april 2019. Der er en nettobesparelse, som følge af dette, svarende til 104 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationen forventer et overskud for året på ca. 971.000 kr. Hvilket primært skyldes tilbagebetalingen af administrationsbidrag fra RandersBolig. Det er sidste gang, der betales administrationsbidrag tilbage til boligorganisationerne, da momsfriheden er ophørt pr. 1. januar 2019. Der ud over har RandersBoligs bestyrelse godkendt, at RandersBolig kan beholde et eventuelt overskud fremover til konsolidering af administrationens økonomi.

Likviditeten i boligorganisationen er god. Der er overskydende likviditet på ca. 19 mio. kr. i boligorganisationen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

407. **Styringsdialog med Randers Kommune 2019**

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og A/B Gudenå. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter.

Tilsynet med almene boliger har ændret datoen for mødet til tirsdag den 17. september kl. 9.00-11.00.

Siden bestyrelsens seneste møde, er tilsynet blevet orienteret om, at boligorganisationen ønsker at drøfte udlejningssituationen i Langå samt udfordringer med lejere, der ikke overholder husordenen og ikke taler dansk, med Randers Kommune.

Til brug for styringsdialogen er der udarbejdet en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, afdelingsskemaer og regnskabsmateriale m.v. Materialet blev godkendt på bestyrelsesmødet den 23. maj 2019.

Der udsendes en dagsorden 14 dage forud for mødet fra tilsynet. Administrationen har ikke modtaget dagsordenen, på tidspunktet for dagsordenens udsendelse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Der gøres opmærksom på, at tilsynet anmoder om skriftlig konkretisering af spørgsmål til integrations og boligsociale udfordringer på styringsdialogmødet.

KS foreslår, at LS deltager på mødet. Administrationen forespørger kommunen, om der må deltage en ekstra fra boligorganisationen på styringsdialogen.

BMR orientere om, at der ikke er registreret nogle klager, hvor sprogbarrierer er udfordringen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

408. **Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer**

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

LS og KS har været til ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 9. Ulrik Pedersen blev valgt som formand i afdelingen. Der var kampvalg. 1. suppleanten trådte ind i bestyrelsen i Ulriks sted.

LS hilste fra Lars Karlsson.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

409. **Orientering fra administrationen**

Der orienteres om nyt fra administrationen, herunder bl.a.;

A) Budgetkontrol i afdelingerne

Der er gennemført halvårlig budgetkontrol i afdelingerne pr. 31. marts 2019. Budgetkontrollerne er fremsendt til afdelingsbestyrelserne i maj 2019.

B) Tilbagebetaling af administrationsbidrag 2018

RandersBoligs repræsentantskab har godkendt selskabets årsregnskab for 2017, herunder tilbagebetaling af administrationsbidrag på i alt 6.993.827 kr. til boligorganisationerne. A/B Gudenås andel udgør 946.543 kr.

Beløbet bogføres som en ekstraordinær indtægt og overføres til arbejdskapitalen.

C) Styringsdialog med Favrskov Kommune 2019

Favrskov Kommune har også henvendt sig til boligorganisationen med muligheden for at afholde styringsdialogmøde i det afdeling 20 er beliggende i Favrskov Kommune. Kommunen ville gerne afholde mødet, hvis boligorganisationen fandt behov herfor, da kommunen ikke selv havde aktuelle emner til drøftelse på mødet.

Efter en dialog med formanden, er det blevet besluttet, at der ikke skal afholdes styringsdialogmøde med Favrskov Kommune i 2019.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

KTH orienterede om sagerne.

På personalesiden er der ansat to nye elever i RandersBolig pr. 1. august 2019. Dette er også i tråd med strategien om at sikre generationsskiftet i virksomheden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

410. **Orientering fra drifts- og projektafdelingen**

Der orienteres om nyt fra drifts- og projektafdelingen.

A) Afdeling 14, Salg af grunden Hadsundvej 83, 8930 Randers NØ

Efter længere tids forhandling med en potentielt køber af erhvervslejemålene og disses grund i afdeling 14, nærmer vi os en købsaftale.

I forhandlingerne har det været i fokus, at skabe en god aftale for afdelingen og boligorganisationen, hvor udgifterne holdes på et minimum.

Efter afdelingsmødets beslutning i december 2018 skal der, som en del af købsaftalen, opføres 18 carporte og 11 garager i afdelingen, som erstatning for de gamle garager, der må rives ned, som en del af projektet.

Prisen for salget af grunden og erhvervsjendommene svarer til prisen for opførelsen af de nye carporte og garager. Samlet set 4.000.000 kr.

Da salg af almen ejendom er en kompleks sag, og for at sikre den bedst mulige købsaftale for boligorganisationen og afdelingen, har administrationen indgået aftale med en advokat, til at bistå processen.

Udgifter til advokaten er ikke en del af købsaftalen, og disse udgifter kan derfor tilfalde boligorganisationen.

Ind til videre har der været udgifter til advokaten på 62.500 kr., men da forhandlingerne endnu ikke er endeligt afsluttet, vil der komme endnu en regning fra advokaten. Det tilstræbes, at udgifterne til advokaten indgår i byggeregnskabet for etableringen af garager og carporte i afdeling 14. Men lader dette sig ikke gøre inden for de givne rammer, vil der blive taget stilling til sagen på ny.

B) Byggeregnskab afdeling 17 – Renovering af tag

På et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 17 A/B Gudenå den 27. marts 2017 blev renovering og efterisolering af tagene på Vestergade, Tværgade og Villavej godkendt med en samlet udgift på op til 2.903.641 kr.

Organisationsbestyrelsen har den 26. januar 2017 godkendt tilskud til renoveringen fra boligorganisationens trækingsret på max. 1.933.825 kr.

Renoveringen forventedes at ville medføre en stigning i husleje på op til 2,21%

Renoveringen er nu gennemført, og et revisorpåtegnet byggeregnskab for renoveringen fremlægges her til bestyrelsens orientering.

Byggeregnskabet for afdeling 17 viser, at der har været udgifter ved renoveringen for i alt 3.035.800,80 kr.

Omkostninger til hjemtagelse af lån

Da lånet til renoveringen først er endeligt hjemtaget efter revisorpåtegningen af byggeregnskabet, er der sket nogle mindre tilpasninger til regnskabet med henblik på omkostninger til byggelånsrenter, tinglysning, kurtage mv. Det er således blevet 7.623,11 kr. dyrere, at afslutte renoveringen, end det fremgår af det underskrevne byggeregnskab. De endelige udgifter forbundet med renoveringen er således 3.043.423,91 kr.

Det er almindelig procedure i disse sager, at der er mindre afstemninger af regnskaberne ved endelig finansiering. Revisor er således bekendt med situationen, og har ikke yderligere bemærkninger her til.

Finansiering af renovering

Driftsafdelingen har bevilliget et tilskud fra konto 116 (planlagt og periodisk vedligeholdelse) på 159.700 kr.

Da der har været mindre besparelser i byggesagen samt indtægt fra Energi Sparebevis, er det kun nødvendigt at overføre 78.730,91 kr. til byggesagen.

Ved revisorpåtegningen af regnskabet var der beregnet 71.107,80 kr. fra konto 116. Denne post er således, efter den endelige hjemtagelse af lånet, steget til 78.730,91 kr. for at dække de øgede omkostninger til lånehjemtagelsen.

Renoveringen af taget i afdeling 17 finansieres således:

Lån Realkredit Danmark	1.020.000,00 kr.
Tilskud fra egen trækningsret	1.933.825,00 kr.
Energi Sparebevis	10.868,00 kr.
Finansieres af egne midler	78.730,91 kr.
Total	3.043.423,91 kr.

Huslejestigningen på 2,21 % blev varslet den 23. august 2018 og er trådt i kraft pr. 1. december 2018.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Byggeregnskab Tagrenovering afdeling 17
- Revisorerklæring Tagrenovering afdeling 17

Referat/Beslutning

BMR orienterede om sagen. Det aftales, at der laves en aftale med formand og næstformand om underskrift på aftalen, der er blevet underskrevet af køber, siden dagsordenen er sendt ud.

411. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2019-2020		
Torsdag den 5. december 2019 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde i Langå	
Torsdag den 6. februar 2020 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde med Revisor	

Øvrige møder 2019-2020		
Onsdag den 2. oktober 2019 kl. 17.45	Repræsentantskabsmøde	Godkendt

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte mødeplanen.

412. Eventuelt

Referat/Beslutning

LJ orienterede om, at der afholdes kredsweekend med BLs 6. kreds i november. LS har tilmeldt sig. LJ, KS og IB vil gerne med. PL vender tilbage til LJ herom.

LJ spørger om der var nogen, der var til arrangementet med Bent Madsen i BL i forbindelse med 100 året for demokratiet i Randers. Administrationen deltog.

LJ orienterede også om, at der er planer om, at boligminister Kåre Dybvad besøger 10. kreds i november i Randers.

BLs sammensætning af kredsene drøftes.