

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 6. november 2019 kl. 16.30

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Lone Jakobsen – formand (LJ)
Frank Jonsen – næstformand (FJ)
Ingrid Birkeskov (IB)
Knud Spangsø (KS)
Lillian Strangholt (LS)
Peder Damgaard (PD)
Peter Langkilde (PL)
Poul Erik Jensen (PJ)

Afbud: PJ

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
Berit M. Rudbeck (referent) (BMR)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19
G-1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	107	847	G-16	Grenåvej 12	16	964
G-6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	624	G-17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	746
G-7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	686	G-18	Rubjergparken 2-56	40	725
G-9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	546	G-19	Skeelsvej 2	1	957
G-11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	803	G-20	Pilevej 8-22	8	957
G-12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	873	G-21	Centrumgården 1-52	45	865
G-13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	436	G-22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	898
G-14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	950	V-1	Aalborggade 8A-12B	42	715

G-15	Møllevej 7-111	52	829	V-2	Løgstørvej 2-8	28	801
V-3	Aalborggade 6A-6H	46	762	V-9	Bøsbrovej 37A-43B	48	680
V-4	Bøsbrovej 25A-31B	52	756	V-10	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	778
V-5	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	656	V-11	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77-139	69	885
V-6	Nr. Sundbyvej 14-28	48	595	V-12	Nørresundbyvej 13	4	1107
V-7	Vorup Boulevard 28-42	48	674	V-13	Nr. sundbyvej 14A-14B	2	863
V-8	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	586				

Dagsorden

Side

11.	Godkendelse af dagsorden	5
12.	Godkendelse af referat.....	5
13.	Revisionsprotokol.....	5
14.	Godkendelse af administrationsaftale.....	6
15.	Bestyrelshonorar og godtgørelser.....	6
16.	Konstituering af mandater i RandersBoligs bestyrelse.....	8
17.	Forretningsorden for bestyrelsens arbejde	9
18.	Anvendelse af eksterne rådgivere i renoveringssager	10
19.	Anvendelse af trækningsretsmidler.....	11
20.	Gaveregulativ for boligorganisationen	13
21.	Retningslinjer vedrørende IT (Indkøb, udlevering og nedskrivning)	16
22.	Retningslinjer for drift af erhverv fra almene boliger.....	16
23.	Principbeslutning om overførsel af overskud i afdelingerne	18
24.	Konstituering af formandskab i afdelingerne.....	18
25.	Driften i boligorganisationen	19
26.	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer	20
27.	Orientering fra administrationen	20
28.	Mødekalender	21
29.	Eventuelt	21

11. **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:

LJ bød velkommen til mødet. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

12. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 8. oktober 2019 er udsendt til bestyrelsen den 16. oktober 2019.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning:

Ud over referatet fra sidste bestyrelsesmøde, blev referaterne fra følgende møder også godkendt og underskrevet.

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde i Vorup Boligforening af 1945 den 27. august 2019.

Referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde i Vorup Boligforening af 1945 den 24. september 2019.

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde i A/B Gudenå den 4. september 2019.

13. **Revisionsprotokol**

Da der endnu ikke er påbegyndt protokol for Boligforeningen Kronjylland medbringes protokollerne for Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Godkendelse af administrationsaftale

Resume

Godkendelsen af administrationsaftalen mellem Boligforeningen Kronjylland og RandersBolig blev udsat på sidste bestyrelsesmøde. Punktet tages derfor op på ny i denne dagsorden.

Administrator og administrationsaftale

Af aftalen om fusion mellem boligorganisationerne A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945 fremgår det, at den fusionerede boligorganisations administrator er RandersBolig. RandersBolig var også administrator for de to boligorganisationer inden de valgte at fusionere.

Da der, efter fusionen, er tale om administration af en ny boligorganisation fremlægges der hermed en ny administrationsaftale til bestyrelsens tiltrædelse og underskrift.

Inden fusionen blev begge boligorganisationerne administreret efter en aftale, der er indgået med Fælleskontoret. I den nye aftale om administration indgås de samme aftaler, som også fremgår af den tidligere aftale om administration.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver administrationsaftalen med RandersBolig

Bilag

- Administrationsaftale mellem Boligforeningen Kronjylland og RandersBolig

Referat/Beslutning:

KTH redegjorde for, at opsigelsesvarslet er ændret i henhold til driftsbekendtgørelsen således, at der nu er opsigelsesvarsel med 12 måneder fra den 1. i en måned.

Den fælles kapitalforvaltning drøftedes. Det understreges, at hver boligorganisation har separat forvaltning af sine midler. Der er således ikke fælles forvaltning af boligorganisationernes midler i RandersBolig.

Bestyrelsen godkendte og underskrev administrationsaftalen.

15. Bestyrelseshonorar og godtgørelser

Resume

På bestyrelsesmødet den 8. oktober 2019 udså bestyrelsen beslutningen om fordeling af honorar til formand og næstformand til dette møde. Bestyrelsen træffer ny beslutning om fordeling af honorar mv. igen efter det ordinære repræsentantskabsmøde i foråret 2020.

Godtgørelse

Bestyrelsen besluttede på mødet den 8. oktober 2019, at de seks medlemmer af organisationsbestyrelsen skal have udbetalt det maksimale skattefri beløb for telefon- og kontorholdsgodtgørelse. Det maksimale beløb er 3.700 kr. om året (1.400 kr. til kontorhold og 2.300 kr. til telefonudgifter).

Udbetaling fordeles i fire dele, og sker hvert kvartal.

Der udbetales således samlet 6 x 3.700 kr. = 22.200 kr.

Honorar

Som det fremgik af dagsordenen til bestyrelsesmødet den 8. oktober 2019 har bestyrelsen mulighed for at råde over 81.661,25 kr. i honorar til bestyrelsen. Beløbet beregnes på baggrund af boligorganisationens antal lejermålsenheder, og reguleres en gang årligt.

Ønsker bestyrelsen at modtage honoraret, er dette skattepligtigt.

Fordelingsnøgle

Bestyrelsen besluttede på sidste møde, at godtgørelsesbeløbet, som bestyrelsesmedlemmerne skal have udbetalt, skal fratrækkes honoraret. Formand og næstformand skal efterfølgende have udbetalt det resterende honorar i en fordeling, som bestyrelsen skal beslutte.

Honorar til rådighed til formand og næstformand: 81.661,25 – 22.200 = 59.461,25 kr.

Det foreslås, at beløbet fordeles med 60% til formanden og 40% til næstformanden. Videre foreslås alle beløb udbetalt kvartalsvist ligesom godtgørelsen.

Godkendes denne fordeling, vil honorar og godtgørelse til bestyrelsens medlemmer fordele sig som følger:

Titel	Navn	Honorar/ Godtgørelse	Samlet beløb	Udbetalt dec. 2019	Udbetalt mar. 2020
Formand	Lone Jakobsen	Honorar	35.677	8.919	8.919
Næstfmd.	Frank Jonsen	Honorar	23.783	5.946	5.946
Medlem	Peder Damgaard	Godtg.	3.700	925	925
Medlem	Knud Spangsø	Godtg.	3.700	925	925
Medlem	Lillian Strangholt	Godtg.	3.700	925	925
Medlem	Poul Erik Jensen	Godtg.	3.700	925	925
Medlem	Ingrid Birkeskov	Godtg.	3.700	925	925
Medlem	Peter Langkilde	Godtg.	3.700	925	925
I alt			81.661,25	20.415	20.415

Beslutningen om fordeling af honorar mv. følger de til enhver tid gældende regler og lovgivning omkring skat mv.

iPad

Bestyrelsen besluttede på sidste møde, at alle bestyrelsesmedlemmer, der har fået en iPad udleveret i den tidligere organisationsbestyrelse, kan beholde denne. Der beslutes en politik for tilbagelevering mv af IT senere i denne dagsorden.

Således har alle bestyrelsesmedlemmer af A/B Gudenå forsat en iPad til rådighed i bestyrelsen for Boligforeningen Kronjylland. Af de medlemmer af bestyrelsen, der tidligere var en del af Vorup Boligforening af 1945 er det kun formanden, der har fået en iPad stillet til rådighed.

Bestyrelsen skal derfor beslutte, om der kan indkøbes to iPads til FJ og PEJ.

Udgiften til indkøbet af to iPads forventes at være som følger:

iPad Air (2019) 64Gb Wifi/mobildata: 4.998,75 kr. inkl. moms
Cover: 400,00 kr. inkl. moms

Hertil kommer omkostninger til fragt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Fordelingen af honorar til overgangsbestyrelsen, som det fremgår af ovenstående skema.
- Indkøbet af to iPads til 10.800 kr. til FJ og PEJ

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte følgende fordeling af godtgørelse og honorar til bestyrelsen.

Titel	Navn	Honorar/Godtgørelse	Samlet beløb	Udbetalt dec. 2019	Udbetalt mar. 2020
Formand	Lone Jakobsen	Honorar	35.677	8.919	8.919
Næstfmd.	Frank Jonsen	Honorar	23.783	5.946	5.946
Medlem	Peder Damgaard	Godtg.	3.700	925	925
Medlem	Knud Spangsø	Godtg.	3.700	925	925
Medlem	Lillian Strangholt	Godtg.	3.700	925	925
Medlem	Poul Erik Jensen	Godtg.	3.700	925	925
Medlem	Ingrid Birkeskov	Godtg.	3.700	925	925
Medlem	Peter Langkilde	Godtg.	3.700	925	925
I alt			81.661,25	20.415	20.415

Indkøbet af iPads drøftedes. FJ argumenterede for, at der var fordel i at afvente valget på det ordinære repræsentantskabsmøde i foråret 2020.

Bestyrelsen besluttede, at vente med at indkøbe iPads til de bestyrelsesmedlemmer, der endnu ikke har en iPad, til efter repræsentantskabsmødet i foråret 2020.

16. Konstituering af mandater i RandersBoligs bestyrelse

Formand og næstformand for Boligforeningen Kronjylland er i dialog med formændene fra A/B Andelsbo og Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 om fordeling af mandater i RandersBoligs bestyrelse.

Bestyrelsen orienteres om dialogen, og konstituere sig med mandater i RandersBoligs bestyrelse

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen konstituere mandaterne i RandersBoligs bestyrelse.

Referat/Beslutning:

LJ redegjorde for, at sagen beror på sammensætningen af vedtægterne for RandersBoligs bestyrelse.

Fordelingen i RandersBoligs bestyrelse er i dag sådan, at de tre organisationer har to medlemmer med stemmeret i RandersBoligs bestyrelse.

Der ud over har de to deltagere i RandersBoligs bestyrelsesmøder med observatør status. Disse to deltagere har ikke stemmeret.

Medlemmerne med stemmeret er ind til i dag: PD og formanden for RAB. Deltagerne uden stemmeret er ind til i dag: KS og formanden for Andelsbo.

KTH redegør for, at langt de fleste beslutninger i RandersBoligs bestyrelse bliver truffet på baggrund af konsensus.

Med baggrund i dialogen mellem formandskabet i de tre boligorganisationer, argumenterer LJ for, at det bør være formanden og næstformanden for Boligforeningen Kronjylland, der deltager i bestyrelsesmøderne i RandersBolig.

Bestyrelsen er enig i dette, og det besluttet, at LJ træder ind på PDs plads i RandersBoligs bestyrelse. LJ overtager således pladsen i bestyrelsen med stemmeret.

Det besluttet videre, at FJ træder ind på KS plads i RandersBoligs bestyrelse uden stemmeret.

FJ argumenterer efterfølgende for, at det er tilstrækkeligt, at der deltager et medlem fra hver bestyrelse i dialogen i RandersBolig. Dette også set i lyset af, at han ikke har stemmeret i bestyrelsen.

FJ ønsker således ikke, at gøre brug af sin plads som observatør i RandersBoligs bestyrelse. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

FJ lægger i stedet op til, at vedtægterne for RandersBolig bør ændres i lyset af både Fælleskontorets afslutning og Kronjyllands tilblivelse. Kronjylland bør på denne baggrund, få et fast mandat med stemmeret i RandersBoligs bestyrelse, i stedet for den nuværende rotationsordning med RAB og Andelsbo.

17. **Forretningsorden for bestyrelsens arbejde**

Resume

Bestyrelsen kan godkende en forretningsorden for bestyrelsens arbejde.

Inden fusionen af boligorganisationerne havde de to boligorganisationer godkendt en forretningsorden for bestyrelsens arbejde. Der fremlægges derfor en forretningsorden for den fusionerede bestyrelses arbejde til godkendelse.

Forretningsordenen for bestyrelsen i Boligforeningen Kronjylland, der fremlægges hermed, er magen til de forretningsordener, som de tidligere bestyrelser i A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945 arbejdede efter.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forretningsordenen for bestyrelsens arbejde.

Bilag

- Forretningsordenen for bestyrelsens arbejde

Referat/Beslutning:

Valget af formand og næstformand drøftes. På boligorganisationens første ordinære repræsentantskabsmøde i foråret 2020, skal repræsentantskabet tage stilling til, om repræsentantskabet eller organisationsbestyrelsen skal vælge formand og/eller næstformand.

KTH orienterede om, at det, i de fleste organisationer, er sådan, at formanden vælges af repræsentantskabet og næstformanden vælges i blandt organisationsbestyrelsens medlemmer. Det var også sådan, det var, i de to boligorganisationer inden de blev fusioneret til Boligforeningen Kronjylland.

Forretningsordenen for bestyrelsens arbejde er derfor bygget sådan op, at valget af næstformand finder sted i regi af bestyrelsen. Skulle det vise sig til foråret 2020, at repræsentantskabet for Boligforeningen Kronjylland ønsker valget af formand og næstformand anderledes, fremlægges en ny forretningsorden for bestyrelsen til godkendelse.

Bestyrelsen drøftede, godkendte og underskrev forretningsordenen for bestyrelsens arbejde.

18. Anvendelse af eksterne rådgivere i renoveringssager

Resume

Der fremlægges en politik for anvendelse af eksterne rådgivere i renoveringssager i Boligforeningen Kronjylland til godkendelse. En lignende politik har inden fusionen også været godkendt i de to boligorganisationer.

I opstartsfasen af større renoveringssager i afdelingerne kan det være hensigtsmæssigt, at anvende eksterne rådgivere til vurdering af byggetekniske udfordringer og økonomiske omkostninger for afdelingen. På denne måde sikres det, at det bliver det bedst mulige renoveringsprojekt, der bliver fremlagt til beslutning i afdelingen og organisationsbestyrelsen.

Da det pågældende renoveringsprojekt på dette tidspunkt i sagsforløbet, endnu ikke er godkendt af beboerdemokratiet, foreligger der ikke en sag, hvorfra finansieringen af den eksterne rådgiver kan indgå.

Udgiften til rådgiveren kan i stedet midlertidigt finansieres af dispositionsfonden.

Bliver renoveringsprojektet godkendt i beboerdemokratiet, vil udgiften til rådgiveren blive en del af renoveringssagen, og udgiften til rådgiveren bliver således tilbagebetalt til dispositionsfonden igennem renoveringssagen.

I det tilfælde at renoveringssagen bliver afvist af beboerdemokratiet, vil boligforeningens dispositionsfond således ikke modtage tilbagebetaling af udlægget til finansiering af rådgiveren, og udgiften til rådgiveren vil således forblive i dispositionsfonden.

Det vil være projektlederen eller inspektøren for den pågældende afdeling, der vurderer ud fra deres erfaring, hvornår der er behov for at anvende en ekstern rådgiver i renoveringssager, og i så fald også hvilken rådgiver der vil være fordelagtig at anvende i den specifikke sag.

Hvis omfanget af en mulig renovering bliver så stort at rådgiveropgaven skal i udbud, vil fremgangsmåden for valg af rådgiver naturligvis følge lovgivningen herfor.

A/B Gudenå har, i sin tidligere godkendelse af politikken om anvendelse af eksterne rådgivere, fremhævet et ønske om, at der anvendes lokale rådgivere, i det omfang, det er muligt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender politikken for anvendelse af eksterne rådgivere i renoveringssager.

Referat/Beslutning:

Der redegøres for sagen, og muligheden for at vælge lokale rådgivere. Nogle bestyrelsesmedlemmer ønsker forsat, at der, så vidt det giver mening, anvendes lokale rådgivere.

KTH redegjorde for, at det har været administrationens erfaring i den seneste tid, at lokale rådgivere ikke var at foretrække i større bygger.

Bestyrelsen godkendte politikken for anvendelse af eksterne rådgivere.

19. Anvendelse af trækningsretsmidler

Resume

Der fremlægges en politik for anvendelse af trækningsretsmidler for Boligforeningen Kronjylland til godkendelse. En lignende politik har inden fusionen også været godkendt i de to boligorganisationer.

60 % af afdelingernes pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden overføres til boligorganisationens egen trækningsret. Trækningsretten kan anvendes til forbedringsarbejder i afdelingerne, og det er boligorganisationens bestyrelse, der disponerer over hvilke renoveringer, der skal støttes med midler fra trækningsretten.

Det anbefales derfor bestyrelsen, at fastlægge en politik for anvendelse af trækningsretsmidler til renoveringer i boligorganisationens afdelinger, således at alle renoveringssager vurderes ud fra hvorledes de kommer boligorganisationens og afdelingerne mest til gavn.

Regulativ fra Landsbyggefonden

I henhold til lov om almene boliger m.v. § 91 og Landsbyggefondens regulativ om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. er det muligt for boligorganisationens bestyrelse, at yde tilskud til afdelingernes forbedringsarbejder med op til 2/3 af udgifterne hertil.

Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer, der hæver bygningens og boligens standard, og tilfører ejendommen og/eller dens omgivelser - og dermed boligerne - en øget brugsværdi for beboerne.

Tilskud kan således eksempelvis ydes til følgende indsatsområder:

- a) Installation af centralvarme eller anden tidssvarende opvarmningsform.
- b) Tidssvarende forbedring af toilet- og badeforhold.
- c) Arbejder, der udføres i forbindelse med brandsikring.
- d) Isoleringsarbejder og andre energibesparende foranstaltninger.
- e) Forbedring af køkkener.
- f) Renovering af facader, altaner, tag m.v. ("klimaskærmen").
- g) Etablering og forbedring af vaskerier og andre fælleslokaler.
- h) Forbedring af bebyggelsens omgivelser, f.eks. omlægning af gårdsplads og øvrige friarealer, etablering af lege- og opholdsarealer eller lignende arbejder, hvorved bebyggelsens omgivelser forbedres væsentligt.

Administrationen anbefaler, at bestyrelsen fokuserer på specifikke indsatsområder for fordelingen af trækingsretsmidler til renoveringer i afdelingerne, for at styrke incitamentet til at renovere afdelingerne.

Det anbefales, at de renoveringer der bør prioriteres er:

- d) Isoleringsarbejder og andre energibesparende foranstaltninger.
- f) Renovering af facader, altaner, tag m.v. ("klimaskærmen").

Herefter kan følgende renoveringer tilgodeses:

- b) Tidssvarende forbedring af toilet- og badeforhold.
- e) Forbedring af køkkener.

Andel af støtte fra trækingsretten

Da muligheden for at støtte afdelingernes renoveringer med regulativet begrænses til 2/3 af udgifterne, anbefales det, at de afdelinger der opfylder ovenstående kriterier, modtager den fulde andel af støtte fra trækingsretten. Således skabes den maksimale nytte for beboerne i afdelingen inden for det givne indsatsområde.

Det skal dog fremhæves, at hver renoveringssag, der måtte opfylde kravene til tildeling af midler fra trækingsretten, bør vurderes nøje fra sag til sag i forhold til den enkelte afdelings behov. Det kan således være nødvendigt, at vurdere hvorvidt støtten fra trækingsretten skaber et gode for afdelingen, der skaber ubalance i forhold til afdelingens konkurrenceevne med de omkringliggende afdelinger.

Det er en forudsætning for tildelingen af midler til en afdelings renovering:

- At der er midler til rådighed i trækingsretten til at yde den størst mulige støtte
- At bestyrelsen har behandlet den enkelte renoveringssag på et bestyrelsesmøde
- At Landsbyggefonden giver tilsagn om støtte til afdelingen

Renoveringsoversigt

I både A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945 har bestyrelsen tidligere godkendt en prioriteret renoveringsoversigt over kommende renoveringer i boligorganisatio-

nens afdelinger. Der vil også blive fremlagt en prioriteret renoveringsoversigt for bestyrelsen i Boligforeningen Kronjylland på det kommende bestyrelsesmøde i december 2019.

Både politikken for tildeling af støtte fra trækingsretten samt renoveringsoversigten bør revurderes med jævne mellemrum af bestyrelsen.

Status for trækingsretten

A/B Gudenå har ved udgangen af regnskabsåret 2018/19 6.321.504 kr. disponible i trækingsretten, og der indbetales i regnskabsåret 2019/20 1.809.458 kr. til trækingsretten fra afdelingerne.

Vorup Boligforening har ved udgangen af regnskabsåret 2018/19 5.639.856 kr. indestående på trækingsretten, og der indbetales i regnskabsåret 2019/20 914.623 kr. til trækingsretten fra afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at godkender politikken for anvendelse af trækingsretsmidler til renoveringssager.

Bilag

- Trækingsretsprognose for A/B Gudenå, ultimo regnskabsåret 2018/19
- Trækingsretsprognose for Vorup Boligforening af 1945, ultimo regnskabsåret 2018/19

Referat/Beslutning:

Sager hvor trækingsret kan være aktuel, vil altid blive fremlagt til organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Bestyrelsen godkendte politikken for anvendelse af trækingsretsmidler til renoveringssager.

20. **Gaveregulativ for boligorganisationen**

Resume

Der fremlægges en politik for hvilke anledninger og beløb Boligforeningen Kronjylland giver gaver til. En lignende politik har inden fusionen også været godkendt i de to boligorganisationer.

Dette gaveregulativ er gældende for Boligforeningen Kronjylland.

Alle udgifter, som dette gaveregulativ indeholder, afholdes af boligorganisationen.

Julegaver:

Alle fastansatte medarbejdere i boligorganisationen:

Beløbets størrelse og gavens indhold fastlægges hvert år af organisationsbestyrelsen i henhold til boligorganisationens økonomi og gældende skatteregler for skattefrie julegaver.

Fødselsdage:

50 år	Gave til ca. 500 kr.
60 år	Gave til ca. 500 kr.
75 år	Gave til ca. 500 kr.
80 år	Gave til ca. 500 kr.
85 år	Gave til ca. 500 kr.

Gælder for alle fastansatte medarbejdere i boligorganisationen samt organisationsbestyrelsesmedlemmer.

For medarbejdere ansat i RandersBolig beslutter organisationsbestyrelsen fra gang til gang om og hvad, der eventuelt skal gives i gave.

Bryllup – sølvbryllup – guldbryllup:

Bryllup	Gave til ca. 500 kr.
Sølvbryllup	Gave til ca. 500 kr.
Guldbryllup	Gave til ca. 500 kr.

Gælder for alle fastansatte medarbejdere i boligorganisationen samt organisationsbestyrelsesmedlemmer.

For medarbejdere ansat i RandersBolig beslutter organisationsbestyrelsen fra gang til gang om og hvad, der eventuelt skal gives i gave.

Barsel/adoption:

Barsel	Blomst til ca. 250 kr.
Adoption	Blomst til ca. 250 kr.

Gælder for alle fastansatte medarbejdere i boligorganisationen samt organisationsbestyrelsesmedlemmer.

For medarbejdere ansat i RandersBolig beslutter organisationsbestyrelsen fra gang til gang om der eventuelt skal gives en blomst.

Jubilæum:

25 år	Gave til ca. 500 kr.
40 år	Gave til ca. 500 kr.
50 år	Gave til ca. 500 kr.

Gælder for alle fastansatte medarbejdere i boligorganisationen samt organisationsbestyrelsesmedlemmer og repræsentantskabsmedlemmer.

For medarbejdere ansat i RandersBolig beslutter organisationsbestyrelsen fra gang til gang om og hvad, der eventuelt skal gives i gave.

Fratrædelse:

Efterløn	Gave til ca. 400 kr.
Invalidepension	Gave til ca. 400 kr.
Pension	Gave til ca. 400 kr.

Gælder for alle fastansatte medarbejdere i boligorganisationen.

Dødsfald:

Organisationsbestyrelsesmedlemmer	Krans til ca. 1.000 kr.
Fastansatte medarbejdere	Bårebuket til ca. 300 kr.
Aktive repræsentantskabsmedlemmer	Bårebuket til ca. 200 kr.

Afgående organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Efter 2 år	Gave til ca. 250 kr.
Efter 4 år	Gave til ca. 350 kr.
Herefter	Gave til ca. 500 kr.

Receptioner:

Offentlige	Gave til ca. 400 kr.
Indbudte receptioner	Gave til ca. 400 kr.

Julegaver til repræsentantskabet

I Vorup Boligforening af 1945 har det også været besluttet, at repræsentantskabet hvert år modtager en gavekurv til en værdi af 800 kr.

Bestyrelsen bedes derfor tage beslutning om, hvorvidt denne ordning skal fastholdes eller ophøre.

Repræsentantskabet i Boligforeningen Kronjylland består af 42 medlemmer + bestyrelsen. Der vil således blive tale om en årlig udgift til gaver på ca. 39.000 kr.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender gaveregulativet, og tager stilling til, om repræsentantskabet forsat skal modtage en julegave.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede gaveregulativet. De ønsker følgende ændringer i forhold til tidligere:

Vedrørende dødsfald: Organisationsbestyrelsesmedlemmer ændres til en bårebuket til 300 kr., og der gives ikke længere en bårebuket ved aktive repræsentantskabsmedlemmers dødsfald. Bestyrelsen opfordrer i stedet afdelingsbestyrelserne, til at tage stilling til dette.

Det drøftes om spørgsmålet om julegaver til repræsentantskabet skal lægges ud til afdelingerne, og i så fald, hvad der skal indstilles til beslutning i afdelingerne. Skal gaven være til afdelingsbestyrelsen eller til afdelingens repræsentantskabsmedlemmer?

Bestyrelsen ønsker, at udsætte beslutningen omkring julegaver til repræsentantskabet eller afdelingsbestyrelsen til næste bestyrelsesmøde.

KTH opfordrede til, at bestyrelsen fastlægger et beløb, der kan gives julegaver for i afdelingerne.

21. Retningslinjer vedrørende IT (Indkøb, udlevering og nedskrivning)

Resume

Der fremlægges retningslinjer vedrørende IT til bestyrelsens godkendelse.

Det anbefales at have principgodkendte retningslinjer for udlevering og nedskrivning af IT-udstyr i organisationsbestyrelsesregi, for derigennem at skabe en legitim ramme for området. I det følgende skitseres et forslag til sådanne retningslinjer.

Ved indtrædelse i organisationsbestyrelsen udleveres en iPad, for hvilken der skal kvitteres.

Som udgangspunkt er IT-udstyr til låns og skal tilbageleveres ved udtrædelse af organisationsbestyrelsen, ligesom det skal afleveres, såfremt det går i stykker eller er forældet, og der skal anskaffes nyt.

Der er dog mulighed for at købe eller overtage det lånte IT-udstyr efter en nedskrivningsmodel – f.eks.;

- Efter ét år fra købsdato ved betaling af 60% af købsprisen
- Efter to år fra købsdato ved betaling af 30% af købsprisen
- Efter tre år fra købsdato uden beregning

Der gives efter f.eks. fire år som medlem af organisationsbestyrelsen mulighed for at få udleveret en ny iPad efter samme retningslinjer som ved indtrædelse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og vedtager retningslinjer for udlevering og nedskrivning af IT-udstyr.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen vedtog ovenstående retningslinjer for udlevering og nedskrivning af IT-udstyr.

22. Retningslinjer for drift af erhverv fra almene boliger

Resume

Der fremlægges retningslinjer for drift af erhverv fra boliger i Boligforeningen Kronjylland. En lignende politik har inden fusionen også været godkendt i de to

Udgangspunktet for drift af erhverv fra almene boliger 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.

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

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

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

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender retningslinjerne for drift af erhverv fra almene boliger i Boligforeningen Kronjylland

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede retningslinjerne, herunder også hvordan det vil blive håndhævet, at der ikke må komme besøgende, til lejere der driver erhverv fra deres bolig.

Bestyrelsen godkendte retningslinjerne for drift af erhverv fra almene boliger i Boligforeningen Kronjylland.

23. Principbeslutning om overførsel af overskud i afdelingerne

Resume

Der fremlægges en principbeslutning om overførsel af overskud i afdelingerne til afvikling af lån i dispositionsfonden til bestyrelsens godkendelse. En lignende politik har været godkendt i de to boligorganisationer inden fusionen.

Med det formål at optimere tilbagebetalingen til dispositionsfonden, og konsolidere boligorganisationens økonomi hurtigst muligt, anbefales det fra og med regnskabsåret 2018/19, når der oprettes lån i dispositionsfonden til renoveringssager i afdelingerne, at der tilføjes, som krav i låneaftalen, at:

"Hvis afdelingen har overskud på deres driftsregnskab i lånets løbetid, har det første prioritet, at overskuddet anvendes som ekstraordinært afdrag på lånet, indtil lånet er betalt tilbage til dispositionsfonden"

På denne baggrund sikres det, at lånet i dispositionsfonden afdrages hurtigst muligt.

Ligeledes tages metoden for tilbagebetaling af lån til dispositionsfonden i brug i regnskabsåret 2018/19 og fremadrettet vedrørende afdelinger, der allerede har et lån i dispositionsfonden, og opnår overskud i regnskabsåret.

Ved gennemførelsen af ovenstående vil der til en hver tid blive taget hensyn til den enkelte afdelings økonomi inden overskuddet overføres til dispositionsfonden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender principbeslutningen om overførsel af overskud i afdelingerne til dispositionsfonden

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte principbeslutningen om overførsel af overskud i afdelingerne til dispositionsfonden.

24. Konstituering af formandskab i afdelingerne

Resume

I Vorup Boligforening af 1945 har afdelingerne besluttet, at afdelingsbestyrelserne kan konstituere sig selv. Da dette ikke er tilfældet i A/B Gudenå, fremlægges sagen til beslutning i bestyrelsen for Boligforeningen Kronjylland

I henhold til boligorganisationens vedtægter §15 stk. 6 træffer det afdelingsmøde, hvor der vælges afdelingsbestyrelsesmedlemmer, beslutning om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand. Denne beslutning gælder indtil der træffes en ny beslutning.

Hidtil har afdelingerne i A/B Gudenå valgt formand på afdelingsmøderne. Denne proces betyder, at der skal afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde, hver gang en afdelingsbestyrelsesformand fratræder inden valgperiodens udløb.

I nogle tilfælde kan valget af formand have høj prioritering for afdelingen. Dette er typisk hvis der er kampvalg om formandsposten, eller hvis der er en stærk kandidat til

formandsposten. I andre tilfælde lægger afdelingen mere vægt på samarbejdet på tværs af afdelingsbestyrelsen, hvorfor valget af hvem der er formand, er mindre vigtigt for afdelingen.

I lyset af den generelt faldende tendens til deltagelse i beboerdemokratiet og på afdelingsmøderne, virker det mest som om, valget af formand på et ekstraordinært afdelingsmøde er overflødig for beboerne i de fleste afdelinger.

Det indstilles derfor til organisationsbestyrelsen, at foreslå afdelingerne, at træffe beslutning om, at afdelingerne ændrer beslutning til at afdelingsbestyrelserne konstituerer sig selv. På denne måde vil processen omkring valg af ny formand foregå uden om et ekstraordinært afdelingsmøde, ved at suppleanten for afdelingsbestyrelsen indkaldes, og den nye bestyrelse vælger en formand i blandt sine repræsentanter (typisk 3 bestyrelsesmedlemmer).

Beslutter organisationsbestyrelsen, at bakke op om indstillingen, vil forslaget om at afdelingsbestyrelserne konstituerer sig selv, blive stillet på de ordinære afdelingsmøder i februar/marts 2020 på organisationsbestyrelsens opfordring.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foreslår afdelingernes beboere, at afdelingsbestyrelserne konstituerer sig selv på de kommende ordinære afdelingsmøder i februar/marts 2020.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede mulighederne for at afdelingerne konstituere sig selv.

Bestyrelsen anbefaler, at formanden vælges på et afdelingsmøde.

Da beslutningskompetencen for konstitueringen af afdelingsbestyrelserne er afdelingens, vil spørgsmålet blive forelagt alle afdelingerne til beslutning i foråret 2020.

25. Driften i boligorganisationen

På formandens opfordring, drøftes driften i boligorganisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen afholder et møde med inspektørerne i boligorganisationen.

Referat/Beslutning:

LJ fremlagde, at punktet er foranlediget af KS og LS. Utilfredsheden, som LS og KS ønsker at drøfte, synes at bero på de seneste ændringer i driften.

Der lægges op til, at der afholdes et møde mere med driften om udfordringerne, hvor KTH også gerne deltager.

KTH redegør for, at afgørelsen af serviceniveauet hører hjemme i afdelingerne. Bestyrelsen inviteres til et møde med GBH, SAF og KTH. BMR kommer med nogle forslag til møde tidspunkter.

26. Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

LJ orienterede om, at der har været afholdt et møde med alle ansatte i driften i boligorganisationen efter fusionen, hvor der blev orienteret om sagen.

KTH, der også deltog i mødet, orienterede videre om, at ledelsen havde takket ejendomsfunktionærerne for deres indsats i forbindelse med effektiv drift. Der blev også drøftet muligheder for fremtiden, og det blev fremhævet, at det naturligvis forventes, at medarbejderne følger den driftsmodel der er besluttet.

FJ redegjorde for, at hans oplevelse var, at mødet havde været godt for ejendomsfunktionærerne.

Der er intet ændret i ejendomsfunktionærernes arbejdsopgaver, hverken efter de seneste omlægninger af driften eller fusionen af boligorganisationerne. Det eneste der kan være ændret, er hvem der udfører opgaverne.

LJ orienterede om, at der er kommet et budgetopfølgning for alle afdelingerne.

TV-aftaler drøftes. Der er lovgivning, der giver afdelingerne frit valg af tv-aftale.

KS takkede for gaven til sin 80-års fødselsdag.

27. Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

b) Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne

Der er indgået en ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne i foråret 2019. Lokalaftalen er vedlagt til bestyrelsens orientering

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Lokalaftale for ejendomsfunktionærer

Referat/Beslutning:

a) KTH orienterede om, at boligministeren kommer på besøg i Randers den 18. november i regi af BL. Der skal være en rundvisning i nordbyen.

FJ, PD og LS ønsker at deltage i ministerbesøget. LJ deltager også som medlem af kredsen.

KTH orienterede om, at mødet vil blive afholdt i Vangdalen.

b) KTH orienterede kort om den nye lokalaftale for ejendomsfunktionærerne. Omkostningerne til vinterberedskabet er blandt andet faldet lidt. Det kommende vinterberedskab drøftes.

Udlejning af erhvervslejemål drøftes, herunder købmanden i afdeling 9 (Gudenå) og Fakta i afdeling 14 (Gudenå).

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Mødekalender

Torsdag den 5. december 2019 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde i Langå
Tirsdag den 14. januar 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde med revisor
Torsdag den 26. marts 2020 kl. 16.30	Formøde inden repræsentantskabsmøde
Torsdag den 26. marts 2020	Konstituerende møde efter repræsentantskabsmøde
Torsdag den 23. april 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag den 1. oktober 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag den 3. december 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde

Torsdag den 26. marts 2020 kl. 18.00	Repræsentantskabsmøde
--------------------------------------	-----------------------

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødekalenderen.

Referat/Beslutning:

Regnskabsmødet skal afholdes den 14. januar 2020. Ved en fejl, var dette ikke tilrettet i dagsordenens mødekalender.

Bestyrelsen mødes forsat den 8. december 2019 til en besigtigelse af alle afdelingerne.

29. Eventuelt

Referat/Beslutning:

Intet til referat.