

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 4. juni 2020 kl. 16.30

Mødested: Den store mødesal, 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)

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

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	107	847	16	Grenåvej 12	16	964
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	624	17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	746
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	686	18	Rubjergparken 2-56	40	725
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	546	19	Skeelsvej 2	1	957
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	803	20	Pilevej 8-22	8	957
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	873	21	Centrumgården 1-52	45	865
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	436	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	898
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	950	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	778
15	Møllevej 7-111	52	829	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77-139	69	885

25	Nørresundbyvej 13	4	1107	30	Bøsbrovej 25A-31B	52	756
26	Nr. sundbyvej 14A-14B	2	863	31	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	656
27	Aalborggade 8A-12B	42	715	32	Nr. Sundbyvej 14-28	48	595
28	Løgstørvej 2-8	28	801	33	Vorup Boulevard 28-42	48	674
29	Aalborggade 6A-6H	46	762	34	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	586
				35	Bøsbrovej 37A-43B	48	680

Dagsorden

Side

56.	Godkendelse af dagsorden	4
57.	Godkendelse af referat.....	4
58.	Revisionsprotokol	4
59.	Afdelingernes afdelingsmøder i 2020 og budgetter 2020/21	4
60.	Feriepengeforpligtelse efter de nye regler	6
61.	GDPR.....	7
62.	Økonomisk boligsocialmedarbejder	9
63.	Udvidelse af støtte til renovering i afdeling 11 – Genhusning	9
64.	Renovering af altanværn og vinduer mv. i afdeling 18	11
65.	Valg af repræsentanter til RandersBoligs repræsentantskab	13
66.	Styringsdialog med Randers Kommune 2020.....	14
67.	Helhedsplan i Vorup – Afdelingerne 27-35	14
68.	Status for implementering af E-syn.....	15
69.	Orientering fra formanden	16
70.	Orientering fra administrationen	16
71.	Orientering fra drifts- og projektafdelingen.....	18
72.	Mødekalender	21
73.	Eventuelt	21

56. 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 allerede er inkluderet på denne dagsorden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/Beslutning

Formanden bød velkommen til mødet.

Punkt nr. 63, 64, 67 og 71 behandles indledningsvist på mødet, således at KIM kan forlade mødet herefter.

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

57. Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet den 14. januar 2020 er udsendt til bestyrelsen den 17. januar 2020.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

Referatet blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

58. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Der er intet nyt i revisionsprotokollen siden sidste møde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

59. Afdelingernes afdelingsmøder i 2020 og budgetter 2020/21

Der er afholdt afdelingsmøder i alle boligorganisationens afdelinger i februar og marts 2020. Alle afdelinger har godkendt deres regnskab for 2018/19 og alle afdelinger – på nær afdeling 22 – har godkendt deres budget for 2020/21.

Godkendelse af budget for 2020/21 i afdeling 22

Til afdelingsmødet i afdeling 22 mødte ingen lejere op til mødet. Afdelingens budget for 2020/21 fremlægges derfor i stedet for organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse i denne dagsorden.

Da afdelingen ikke har valgt en afdelingsbestyrelse, er budgetforslaget allerede godkendt af organisationsbestyrelsen.

Af budgetforslaget fremgår det, at det nuværende huslejeniveau på 890 kr./m²/år bevarer i det nye budgetår 20/21. Budgetforslaget, der er offentliggjort til lejerne, er vedlagt dagsordenen som bilag.

Oversigt over regnskaber og budgetter i afdelingerne 2020

Se skemaet nedenfor for et overblik over afdelingernes økonomi efter de afholdte afdelingsmøder i 2020.

Afdeling		Regnskab godkendt	Budget godkendt	Ændring i % i budget 2020/21	Lejeniveau 2020/2021 i kr./m ² /år
Afd. 1	Hans Bojes Allé Valdemarsvej R. Hougårdsvej	Ja	Ja	-1,41	706
Afd. 6	R. Hougårdsvej Skolegade	Ja	Ja	-0,61	653
Afd. 7	Klyngehusene	Ja	Ja	-1,89	643
Afd. 9	Vennelystvej	Ja	Ja	1,04	644
Afd. 11	Drosselhaven	Ja	Ja	-1,33	663
Afd. 12	Nålemagervej	Ja	Ja	1,47	886
Afd. 13	Fabershus	Ja	Ja	-0,71	565
Afd. 14	Ungskuepladsen	Ja	Ja	2,00	705
Afd. 15	Møllevej	Ja	Ja	-0,31	929
Afd. 16	Tronholmgård	Ja	Ja	0,98	974
Afd. 17	Villavej Tværgade Bakkehusene Vestergade	Ja	Ja	-1,37	749
Afd. 18	Rubjergparken	Ja	Ja	0,00	725
Afd. 19	Børnehaven	Ja	Ja	0,00	1.478
Afd. 20	Pilevej	Ja	Ja	-0,87	949
Afd. 21	Centrumgården	Ja	Ja	-0,38	862
Afd. 22	Blomsterparken	Ja	Nej	0,00	890
Afd. 23	Dalumvej	Ja	Ja	1,78	792
Afd. 24	Athenevej	Ja	Ja	-1,07	965
Afd. 25	Nr. Sundbyvej	Ja	Ja	-0,36	1.103
Afd. 26	Institutioner	Ja	Ja	-6,84	804
Afd. 27	Aalborggade	Ja	Ja	-0,62	711
Afd. 28	Løgstørvej	Ja	Ja	-1,91	786
Afd. 29	Aalborggade	Ja	Ja	-0,21	760
Afd. 30	Bøsbrovej	Ja	Ja	-1,56	744
Afd. 31	Bøsbrovej	Ja	Ja	-1,96	643
Afd. 32	Nr. Sundbyvej	Ja	Ja	0,00	595
Afd. 33	Vorup Boulevard	Ja	Ja	0,00	674
Afd. 34	Vorup Boulevard	Ja	Ja	-2,89	569
Afd. 35	Bøsbrovej	Ja	Ja	-0,59	676

Evaluerings af afdelingsmøder 2020

Bestyrelsen har på mødet mulighed for, at evaluere afholdelsen af afdelingsmøderne i 2020.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen:

- Godkender budgetforslaget for afdeling 22 for 2020/21
- Godkender budgetterne for alle afdelingerne for 2020/21
- Evaluerer afdelingsmøderne for 2020

Bilag

- Budgetforslag til afdeling 22 for 2020/21

Referat/Beslutning

LJ lagde op til, at afdelingsbestyrelserne gerne må være bedre forberedt på afdelingsmøderne. Ligeledes påpegedes det, at der havde været en del fejl i forberedelsen af afdelingsmøderne. LJ ser derfor gerne, at bestyrelsen skal være mere opmærksom på, at procedurer mv. overholdes, og at afdelingsbestyrelserne klædes bedre på.

I denne sammenhæng drøftedes også afdelingsbestyrelsesmedlemmernes mulighed for at deltage i kurset om beboerdemokrati, som RandersBolig udbyder. Ligeledes drøftedes det, at kurset med fordel kan fokusere mere på afholdelsen af afdelingsmødet, og afdelingsbestyrelsens rolle på mødet.

Administrationen modtager gerne yderligere feedback fra beboerdemokratiet til udviklingen af kurser.

Der er blevet valgt repræsentantskabsmedlemmer i mange afdelinger, hvor der ikke er valgt afdelingsbestyrelser. Dette betragtes som en positiv udvikling.

Huslejenedsættelserne i mange af afdelingerne blev taget godt i mod hos lejerne.

Bestyrelsen godkendte budgetforslaget for afdeling 22 samt budgetterne for afdelingerne for 2020/21.

60. Feriepengeforpligtelse efter de nye regler

Med den nye ferielov ændres ferieåret til at omfatte perioden 1. september til 31. august, og perioden fra 1. januar 2019 til 31. august 2020 kommer i den forbindelse til at fungere som en overgangsperiode til det nye system med samtidighedsferie.

De feriepenge, som optjenes i perioden fra 1. september 2019 til 31. august 2020, skal derfor opgøres og indefrysnes og kommer først til udbetaling, når medarbejderen engang går på pension. Det er 25 feriedage der bliver indefrosset, og det bliver de fordi medarbejderen ellers ville have 2 x 25 feriedage til rådighed det første år med samtidighedsferie: 25 dage optjent året før og de 25 dage, som medarbejderen løbende vil optjene med den nye ferielov.

Indefrysningssbeløbet skal opgøres for hver enkelt medarbejder og beregnes som 12,5% af dennes ferieberettigede løn i indefrysningsperioden. Det svarer til den opgørelsesmetode, der anvendes ved beregning af feriepenge i forbindelse med en medarbejders fratræden. Eller ved den løbende opgørelse af feriepenge for time-lønnede medarbejdere. Det er altså en anden metode end den, som skal anvendes ved opgørelse af den regnskabsmæssige feriepengeforpligtelse. Sidstnævnte skal fra nu af altid opgøres efter den konkrete metode.

Arbejdsgiveren har ansvaret for at opgøre indefrysningssbeløbet og indberette dette til den nye fond Lønmodtagerens Feriemidler senest ved udgangen af 2020. Indberetningen skal blandt andet indeholde oplysning om antal opsparede feriedage pr. medarbejder og den beløbsmæssige værdi heraf. I indberetningen skal det tilkendegives, om arbejdsgiveren ønsker at beholde midlerne eller indbetale disse til fonden. Det sidste skal i givet fald ske i løbet af 2021.

Vælger arbejdsgiveren at beholde de indefrosne midler, skal de årligt – frem til medarbejderen går på pension – forrentes (indekseres) med en sats, hvis størrelse arbejdsgiveren hvert år modtager information om fra fonden.

Regnskabsmæssigt skal de indefrosne midler optages som anden gæld under langfristet gæld, mens indekseringen resultatføres som en finansiell omkostning.

De midler, som forfalder til betaling i 2020, flyttes løbende til anden gæld under kortfristet gæld.

Hvis arbejdsgiveren vælger at beholde de indefrosne midler i eget regi, skal dette hvert år inden udgangen af august måned bekræftes overfor fonden. Arbejdsgiveren kan dog når som helst vælge, at indbetale hele eller dele af forpligtelsen til fonden.

Hvorvidt det er mest hensigtsmæssigt at indbetale feriemidlerne eller selv beholde dem i bindingsperioden, afhænger dels af beløbets størrelse og dels af virksomhedens konkrete likviditets- og rentemæssige stilling.

Boligforeningen Kronjylland har hensat ca. 930.323 kr. til feriepengeforpligtelser, hvilket svarer til den forventede indbetaling.

Da Boligforeningen Kronjyllands likvide beholdninger pr. 30. september 2019 beløber sig til ca. 140.914.670 kr. og afdelingernes indestående er ca. 129.273.202 kr., foreslår administrationen, at boligorganisationen indbetaler det fulde beløb til fonden, når det endelige indefrysningssbeløb er opgjort.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter om Boligforeningen Kronjylland skal beholde de indefrosne midler eller indbetale disse til fonden Lønmodtagerens Feriemidler, når beløbet er opgjort.

Referat/Beslutning

I lyset af rentesituationen og likviditeten i boligorganisationen anbefales det, at pengene indbetales til feriefonden.

Bestyrelsen besluttede, at indbetale de indefrosne midler til fonden Lønmodtagerens Feriemidler, når beløbet er opgjort.

61. GDPR

Der har været afholdt en række møder mellem bestyrelsen i RandersBolig, administrationen og medlemmer af de enkelte organisationsbestyrelser.

Møderne omkring GDPR har været afholdt som følger:

- Opstartsmøde d. 1.10.2019
- Bestyrelsesmøde i RandersBolig d. 3.10.2019
- Ekstraordinært bestyrelsesmøde i RandersBolig d. 10.10.2019.

- Temamøde for organisationsbestyrelser d. 26.11.2019.

Formålet med møderne har været at drøfte og evaluere de ændringer i RandersBoligs forretningsgange, som GDPR har medført, og hvordan disse ændringer påvirker bestyrelsernes arbejde.

Der er drøftet 8 emner, der vurderes, at være centrale for behandling af persondata i boligorganisationerne i praksis. De 8 emner er:

- Bilagsadgang (godkendelse af regnskaber)
- Samtykkeerklæringer vedrørende brugen af persondata for bestyrelses- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer
- Udlevering af lejerlister i forbindelse med afdelingsmøder og selskabslokaler
- Forslag til afdelingsmøder
- Klagesager
- Fraflytningssyn
- Udlevering af oplysning om ny indflyttere til afdelingsbestyrelsen
- Adgang og færden i administrationsbygningen

På temamødet d. 26.11.2019 blev nogle ændringer til forretningsgangene besluttet, som kan lette bestyrelsernes arbejde. Disse beslutninger er opsummeret i notat om GDPR, som er vedlagt denne dagsorden som bilag.

GDPR retningslinjerne skal nu drøftes og godkendes på bestyrelsesmøderne i de 7 boligforeninger. Når bestyrelsesmøderne i boligforeningerne er afholdt, og der er opnået enighed om, hvordan emnerne håndteres, vil beslutningerne blive implementeret i organisationen RandersBolig.

Boligorganisationen er dataejer, og der er derfor organisationsbestyrelsen, som tager stilling til, hvordan bilagsadgangen praktiseres, herunder at lovgivningen overholdes.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter de 8 emner vedr. GDPR og træffer beslutning om godkendelse jf. bilaget Notat – GDPR.

Bilag

- Notat – GDPR

Referat/Beslutning

Punktet er til behandling som følge af implementeringen af lovgivningen omkring GDPR. I RandersBolig har der været fortolket stramt på lovgivningen indledningsvist, men der er blevet det løsnet lidt for håndteringen af lovgivningen. Dette er møderne med beboerdemokratiet og det efterfølgende notat også et udtryk for.

KTH redegjorde for, at bestyrelsen skal tage stilling til, om afdelingsbestyrelserne skal have decentral bilagsadgang. Fordele og ulemper ved dette drøftes.

Bestyrelsen besluttede, at afvente beslutningen om at åbne for bilagsadgangen et års tid. Bilagsadgangen forsætter således som hidtil, hvor afdelingsbestyrelserne har mulighed for at se relevante bilag fra afdelingen hos RandersBolig.

Bestyrelsen godkendte notatet vedrørende GDPR og tog orienteringen om GDPR til efterretning.

62. Økonomisk boligsocialmedarbejder

Kontrakten for ansættelsen af de to boligsociale medarbejdere udløber den 30. september 2020. Den ene af de to ansættelser er en deltidsstilling, der er finansieret af boligorganisationerne i fællesskab. Den anden stilling er finansieret af en ministeriel pulje, og er en tidsbegrænset fuldtidsstilling.

Boligforeningen Kronjyllands andel af omkostningerne til løn udgør pt. ca. 4.416 kr. pr. måned til deltidsstillingen.

Bestyrelsen bedes således tage stilling til, om de ønsker, at forlænge ansættelsen af den boligsocialmedarbejder.

RandersBoligs bestyrelse har haft bestyrelsesmøde den 18. maj 2020. Her er en statusrapport for de boligsociale medarbejders arbejdsområde blive fremlagt. Det forventes også, at bestyrelsen på dette møde vil tage stilling til, deres anbefaling for den fremtidige varetagelse af de boligsociale medarbejders opgaver.

Da næste bestyrelsesmøde i Boligforeningen Kronjylland er planlagt til den 1. oktober 2020, kan en beslutning omkring den videre ansættelse af de boligsociale medarbejdere i boligorganisationen ikke afvente dette møde. Bestyrelsen bedes derfor principbeslutte, om det ønskes, at forsætte med ansættelsen af den deltidsansatte boligsociale medarbejder, under de allerede kendte forudsætninger. Alternativt kan der indkaldes til et ekstraordinært bestyrelsesmøde på et senere tidspunkt. Der orienteres nærmere om indstillingen fra RandersBoligs bestyrelse på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forlængelsen af kontrakten for den boligsociale medarbejder, der er medfinansieret af boligorganisationen.

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for at RandersBoligs bestyrelsen har besluttet, at ansætte en boligsocialmedarbejder på fuld tid fra den 1. oktober 2020. Denne form for ansættelse giver en større jobsikkerhed for den boligsociale medarbejder, men det betyder også, at boligorganisationerne skal betale moms af lønnen til medarbejderen.

Medarbejderens ansættelse vil løbende blive evalueret – også i regi af RandersBolig.

Bestyrelsen bakker op om ansættelsen i regi af RandersBolig.

63. Udvidelse af støtte til renovering i afdeling 11 – Genhusning

Bestyrelsen i A/B Gudenå har den 4. september 2019 godkendt iværksættelse af renovering i afdeling 11, Drosselhaven, med støtte fra trækningsretten med op til 3.000.000 kr.

Renoveringen omfatter udskiftning af køkken, bad, tekniske installationer og ventilation i alle boliger i afdelingen (96 stk.) til en samlet udgift på 39.807.800 kr. og en huslejestigning på 35,14%.

Renoveringen er godkendt af både afdelingen, Randers Kommune og realkreditinstituttet.

Behov for genhusning

I den følgende forberedelse af renoveringen viser det sig, at indretningen af 36 af boligerne i afdelingen gør, at det ikke er muligt, at renovere boligerne imens lejererne opholder sig i boligen. Det bliver altså nødvendigt med genhusning af lejerne i disse 36 boliger, imens renoveringen står på.

Det forventes, at renoveringen af boligen vil vare 6-8 uger. Det forventes også, at en genhusning vil koste 50.000 kr. pr. bolig.

Genhusningen af de 36 lejere vil således betyde, at udgifterne til renoveringen vil stige med op til 2.000.000 kr.

Ny finansiering

Det vurderes ikke muligt, at finde besparelser i renoveringen, der kan reducere de samlede udgifter til renoveringen. Ligeledes vurderes det ikke som sandsynligt, at renoveringen vil blive godkendt, hvis renoveringen på ny blev fremlagt for afdelingen og kommunen med en samlet omkostning på ca. 41 mio. kr. og en tilsvarende større huslejestigning.

I stedet foreslås det organisationsbestyrelsen, at bidrage yderligere til finansieringen af renoveringen ved at dække udgifterne til genhusningen med et tilskud fra dispositionsfonden.

Samlet set vil organisationsbestyrelsen således bidrage med op til 3.000.000 kr. til renoveringen fra boligorganisationens trækingsret og op til 2.000.000 kr. fra organisationens dispositionsfond.

Tidsplan

Godkender bestyrelsen støtten til genhusningen, forventes det, at renoveringen kan iværksættes i foråret 2021.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tilskud til genhusning i forbindelse med renoveringen i afdeling 11 med op til 2.000.000 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond.

Bilag

- Dispositionsfondsprognose for Boligforeningen Kronjylland
- Beskrivelse af renovering i afdeling 11, Drosselhaven

Referat/Beslutning

KIM redegjorde for, at der, med de muligheder der er for at ændre lejlighedsplanerne, er behov for at genhuse lejerne i 36 boliger.

Bestyrelsen drøftede situationen.

Der er mulighed for at leje beboelsesvogne, men det er ikke afklaret endnu, om det er aktuelt i denne sag.

Det drøftes hvordan finansieringen af renoveringen vil blive gennemført, hvis renoveringen bliver billigere end kalkuleret. Der er mulighed for enten at nedsætte huslejen eller nedsætte støtten fra boligorganisationen. Dette kan besluttes på et senere tidspunkt.

Bestyrelsen godkendte tilskud til genhusning i forbindelse med renoveringen i afdeling 11 med op til 2.000.000 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond.

64. Renovering af altanværn og vinduer mv. i afdeling 18

Altanværnene og de udvendige trapper i afdelingen har i mange år været nedslidt, og trængt til udskiftning. Der er udarbejdet en rapport omkring sikkerheden for at færdes på altanerne, og det er nu højaktuelt med en udskiftning af disse. Ligeledes er de udvendige trapper, der leder op til altanerne slidt ned og bør udskiftes.

Denne renovering er også godkendt som meget presserende på boligorganisationens renoveringsoversigt i december 2019.

Afdelingsbestyrelsen ønsker også, at inkludere udskiftningen af afdelingens vinduer og døre, i renoveringen af altanværn og trapper, for at udnytte muligheden for at bruge stillads mv., der alligevel bliver stillet op til renoveringen af altanerne mv.

Udskiftningen af vinduer er godkendt som en presserende renovering på renoveringsoversigten fra 2019.

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

For at bevare afdelingens mulighed for at skille renoveringerne ad, og kun gennemføre altanrenoveringen, er beregningerne for de to renoveringer fremstillet adskilt nedenfor.

Da renoveringen af altaner og trapperne er iværksat af sikkerhedshensyn, er det muligt for afdelingens beboere, at vælge renoveringen af vinduer og døre til, samtidig med renoveringen af altaner og trapper. Men det er således ikke muligt for afdelingen, at godkende renoveringen af vinduerne og dørene alene.

Nøgletal for afdeling 18, Rubjergparken

Adresse: Rubjergparken 2-56, 8870 Langå

Opført år: 1973

Lejemål: 40 familieboliger

Areal: 3.734 m²

Huslejeniveau: 2019/20: 725 kr. pr. m² pr. år

Tilskud fra dispositionsfonden

I lyset af afdelingens relativt høje huslejeniveau, samt udlejningssituationen i Langå, anbefales det, at boligorganisationen yder et tilskud til renoveringen, således at den kommende huslejestigning, som følge af renoveringen, ikke bliver så høj, hvorved sandsynligheden for genudlejning øges.

Forkalkulation på altanværn og trapper samt vinduer og døre som en samlet renovering

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

Samlet udgift til renoveringen (altaner og trapper: 5.976.518 kr. Vinduer og døre: 4.750.530 kr.)	10.727.048 kr.
Afdelingens opsparerede midler til vinduerne	108.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden til altanrenoveringen og trapperne	2.000.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden til vinduer og døre	2.850.000 kr.
Samlet udgift til finansiering af fastforrentet 30-årigt realkreditlån inkl. låneomkostninger og kurstab	5.892.800 kr.
Årlig låneydelse	251.856,64 kr.

Huslejestigning i %	9,38 %
Huslejestigning i kr. pr. m ² pr. år	68 kr. pr. m ² pr. år
Nuværende huslejeniveau	725 kr. pr. m ² pr. år
Kommende huslejeniveau efter renoveringen	793 kr. pr. m ² 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
57	3.444	323	3.767
69	4.169	391	4.560
93	5.619	527	6.146
124	7.492	703	8.194

Ønsker afdelingen alene at gennemføre renoveringen af altaner og trapper vil forkalkulationen og ønsket om støtte fra dispositionsfonden se ud som følger:

Samlet udgift til renoveringen	5.976.518 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden til altanrenoveringen og trapperne	2.000.000 kr.
Samlet udgift til finansiering af fastforrentet 30-årigt realkreditlån inkl. låneomkostninger og kurstab	4.061.900 kr.
Årlig låneydelse	173.604,48 kr.
Huslejestigning i %	6,48 %
Huslejestigning i kr. pr. m ² pr. år	47 kr. pr. m ² pr. år
Nuværende huslejeniveau	725 kr. pr. m ² pr. år
Kommende huslejeniveau efter renoveringen	772 kr. pr. m ² pr. år

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

Bolig størrelse m ²	Nuværende månedlig husleje	Stigning i leje pr. måned	Kommende månedlig husleje
57	3.444	223	3.667
69	4.169	270	4.439
93	5.619	364	5.983
124	7.492	486	7.977

Tidsplan

Godkender bestyrelsen tilskud til renoveringen af afdeling 18, vil der blive afholdt ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om renoveringen. Alt efter udmeldingerne omkring forsamlingsbegrænsningerne i lyset af Corona-situationen, forventes mødet afholdt primo efteråret 2020. Herefter skal der indhentes myndighedsgodkendelser og projekteres mv. Det forventes, at arbejdet i afdelingen kan opstartes i foråret 2021, og det vil have en varighed af ca. 6 måneder.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tilskud til renovering af altaner og trapper i afdeling 18 med op til 2.000.000 kr. samt tilskud til udskiftning af vinduer og døre med op til 2.850.000 kr.

Referat/Beslutning

Det understregedes, at hvis lejerne stemmer nej til udskiftning af trapperne, blive disse spæret af.

Mulighederne for at støtte renoveringerne drøftes af bestyrelsen. Huslejeniveauet i afdelingen drøftes også. Hvad kan afdelingen bære, inden der opstår tomgangstab. Der er også konkurrence fra en del private udlejere i området.

Der arbejdes med mulighederne for at bygge de nye altaner og trapper i vedligeholdelsesfrie materialer.

Administrationen undersøger, om det er den billigste løsning, der er fremlagt for altanerne.

Bestyrelsen godkendte tilskud til renovering af altaner og trapper i afdeling 18 med op til 2.000.000 kr. samt tilskud til udskiftning af vinduer og døre med op til 2.850.000 kr. I to separate tilskud.

65. Valg af repræsentanter til RandersBoligs repræsentantskab

Valget af repræsentanter til RandersBoligs repræsentantskab har ikke været en del af fusionsaftalen, der er indgået mellem boligorganisationerne ved fusionen.

Inden fusionen af boligorganisationerne var formand og næstformand repræsentanter for boligorganisationerne i RandersBoligs repræsentantskab.

Da der afholdes repræsentantskabsmøde i RandersBolig den 22. juni 2020, er der udsendt invitation til KS, LJ, PD og FJ til dette møde, da de var valgt som formand og næstformand for henholdsvis A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945 inden fusionen.

Bestyrelsen bedes således vælge, hvem der skal repræsentere Boligforeningen Kronjylland på det kommende repræsentantskabsmøde i RandersBolig.

Der afholdes nyt valg af repræsentanter fra boligorganisationen til RandersBoligs repræsentantskab på det kommende konstituerende bestyrelsesmøde efter boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde er ind til videre udsat på grund af Corona-situationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen vælger fire repræsentanter til RandersBoligs repræsentantskab fra Boligforeningen Kronjylland.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen besluttede, at de fire bestyrelsesmedlemmer, der har modtaget indkaldelsen til repræsentantskabsmødet i RandersBolig også deltager i mødet.

Valget af repræsentanter i RandersBoligs repræsentantskab fra Boligforeningen Kronjylland tages op igen efter afholdt repræsentantskabsmøde i Boligforeningen Kronjylland.

66. Styringsdialog med Randers Kommune 2020

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og Boligforeningen Kronjylland. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der afholdes den 18. juni 2020 kl. 9.00.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, oplysningsskema fra afdelingerne og regnskabsmateriale m.v. Som følge af, at styringsdialogen hviler på senest afsluttede regnskabsår, er materialet til styringsdialogen forsat opdelt i A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945. Der er således udarbejdet to styringsrapporter til formålet.

I lyset af Corona-situationen har det ikke været muligt, at følge den sædvanlige procedure for godkendelse af materialet på et bestyrelsesmøde. Styringsrapporterne har således været udsendt til bestyrelsen pr. mail til godkendelse.

Der er ikke ændret i udkastet til rapporter i godkendelsesprocessen, og materialet er således indsendt til Tilsynet med almene boliger i Randers Kommune.

Indstilling

Det indstilles, at:

- Bestyrelsen drøfter sin deltagelse i styringsdialogmødet.

Bilag

- Styringsrapport for A/B Gudenå
- Styringsrapport for Vorup Boligforening af 1945

Referat/Beslutning

KTH tilkendegav, at boligorganisationen og administrationen, under drøftelser omkring særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift på styringsdialogmødet, bør fremhæve, at der er godkendt nedsættelser i husleje i afdelingernes budgetter for 20/21.

Formand og næstformand deltager i styringsdialogen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

67. Helhedsplan i Vorup – Afdelingerne 27-35

Som følge af den seneste tids udmeldinger fra regeringen omkring fremrykning af renoveringer i Landsbyggefonden, drøftes helhedsplanen i Vorup med bestyrelsen.

I helhedsplanen i Vorup arbejdes der med sikring af finansieringen af efterisolering af facaderne samt renovering og "lukning" af altanerne.

Ligeledes arbejdes der med indkaldelsen til et statusmøde i byggeudvalget i boligorganisationen inden sommerferien.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

KIM orienterede om, at der er modtaget et tilsagn fra Landsbyggefonden til helhedsplanen, men der mangler afklaring omkring støtte til altaner samt nye facader i alle afdelingerne.

Lige nu ser det godt ud for økonomien for helhedsplanen. Det forventes, at vi kan komme hurtigere i gang med sagen end forventet, grundet regeringens seneste tiltag, men der er stadig en lang godkendelsesproces. Det undersøges, om der er mulighed for at søge om støtte til energirenoveringer omkring facaderne.

Kuben Management er med i processen frem til afdelingernes beboere har stemt om helhedsplanen.

KTH redegjorde for, at han er forsigtig optimist i forhold til finansieringen af helhedsplanen, og det understreges også, at der naturligvis vil være en beboerdemokratisk forhandling af planerne.

Der inviteres til et orienterende byggeudvalgsmøde inden sommerferien.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

68. Status for implementering af E-syn

På bestyrelsesmødet den 5. december 2019 besluttede bestyrelsen, at indkøbe digitalt syn til boligorganisationen til en udgift op til 2,3 mio. kr. svarende til 1.250 kr. pr. bolig.

Det blev også vedtaget, at opmålingen og udbuddet af opgaverne i boligerne skulle udbydes i tre puljer.

Pulje 1: Afdelingerne 1, 6, 7, 9 og 16

Forventet første synsdato i disse afdelinger den 15. oktober 2020.

Pulje 2: Afdelingerne 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23 og 24

Forventet første synsdato i disse afdelinger den 15. januar 2021.

Pulje 3: Afdelingerne 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 og 35 (Alle er en del af helhedsplanen i Vorup)

Forventet første synsdato i disse afdelinger den 15. april 2021.

Opmålingen af pulje 1 og 2 er afsluttet, og udbuddet af opgaverne i pulje 1 er iværksat. Opmålingen af pulje 2 blev, grundet Corona, gennemført ved hjælp af ejendomsfunktionærernes kendskab til området, i stedet for konkrete besøg i boligerne.

Opstart af opmåling af pulje 3

På mødet den 5. december 2019 blev etableringen af E-syn i boligerne i helhedsplanen i Vorup også drøftet, da der muligvis kunne spares nogle udgifter på indkøbet af E-syn her, ved at afvente den digitale optegning af boligerne via helhedsplanen.

Ved nærmere beregning af dette, og i lyset af tidshorisonten for helhedsplanen, vurderes det som mere sandsynligt, at det vil blive billigere for boligorganisationen, at forsætte opmålingen i alle boligerne i pulje 3.

Opmålingen af boligerne i pulje 3 forventes således iværksat primo august 2020.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Grundet Corona-situationen har der været udfordringer med opmåling af pulje 2.

Med baggrund i erfaringer fra andre boligorganisationer ses der lyst på boligorganisationens mulighed, for at opnå besparelser som følge af implementeringen af E-syn.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

69. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Formanden orienterede omkring folderen der er udsendt fra driften. Formanden giver udtryk for, at hun gerne ville have vidst, at folderen var blevet sendt ud.

Det påpegedes, at åbningstiderne i driftscenteret er blevet ændret, uden bestyrelsens vidende.

Kredsvalget i BL er, ind til videre, blevet udsat til den 5. oktober 2020.

Formanden lagde op til, at der kan være mulighed for afholdelse af videomøder fremover, når der afholdes møder med få punkter på dagsordenen. Det har været en positiv oplevelse i Corona-tiden. KTH bakker op. Det er en klar styrkelse af beboerdemokratiet, at der kan afholdes videomøder.

Der er indkaldt til generalforsamling i Bolind.

Formanden roser medarbejderne i RandersBolig for håndtering af arbejdsopgaver i Corona-situationen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

70. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen.

a) Nyt fra RandersBolig

b) Stigende obligationsbeholdning

På grund af situationen omkring den negative rente i bankerne, opkræver Arbejder-nes Landsbank nu også negative renter af indestående. Der er således overført et ekstra beløb fra boligorganisationens driftskonto til portefølje obligationer. Det vil sige, at boligorganisationen får en væsentlig større obligationsbeholdning end tidligere, og et mindre indestående på driftskontoen i banken.

I Boligforeningen Kronjylland er der overført 22.000.000 ekstra til obligationsporteføljen.

Saldo driftskonto	Ekstra overførsel	Saldo efter overførsel
39.796.433,67	-22.000.000	17.796.433,67

Da der har været kursfald afledt af corona-situationen, har boligorganisationen et negativt afkast på 2.043.539,33 kr. pr. 31. marts 2020.

c) Status tomgang og tab ved fraflytning

Der orienteres om status for tomgange og tab ved fraflytning i boligorganisationen.

d) Status fusion af boligorganisationerne

Den administrative sammenlægning af boligorganisationerne er blevet forsinket grundet Corona. Det er ikke muligt, at fusionere systemerne, inden regnskaberne for 2018/19 er godkendt af repræsentantskabet. Og da det ikke er muligt, at afholde dette møde, afventes den administrative fusion af selskaberne også.

Dog forsætter den øvrige fusion af boligorganisationerne, og driftscentrene er derfor slået sammen hen over foråret. Det beklages, at den folder, der er omdelt har mange stavfejl.

e) RandersBolig bidrager til rapport om almene boligers påvirkning af FNs verdensmål

Der er indsendt oplysninger om boligorganisationens bidrag til at opnå FNs verdensmål til BL. Deltagelsen i indsamlingen af oplysninger er frivillig. BL indsamler oplysninger fra boligorganisationerne, og samler disse til en rapport omkring boligorganisationernes bidrag til at opnå FNs 17 verdensmål. Rapporten er tilgængelig på BLs hjemmeside for 2018.

f) Budgetkontrol pr. 31. marts 2020

Der orienteres om budgetkontrollen for boligorganisationen pr. 31. marts 2020. Budgetkontrollen er vedlagt som bilag.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Tomgang mv. i Boligforeningen Kronjylland pr. 30. april 2020
- Budgetkontrol pr. 31. marts 2020

Referat/Beslutning:

a) Nyt fra RandersBolig

KTH redegjorde for, RandersBoligs håndtering af Corona-situationen. Der fremgår en længere redegørelse omkring dette fra RandersBoligs bestyrelsesmøde referat den 18. maj 2020.

RandersBolig og boligorganisationerne lider ingen økonomisk nød som direkte følge af Corona, men der er forventning om konsekvenser på kapitalmarkedet, som ses i kurstab på obligationsporteføljen.

Samlet set er boligorganisationen og RandersBolig kommet godt igennem Corona-situationen.

RandersBolig har fået en ny løn/HR medarbejder.

Orientering om "Byen til vandet"- høring fra Randers Kommune.

- b) Stigende obligationsbeholdning**
Set i bakspejlet skulle manøvren nok have ventet lidt. Men situationens udvikling var ikke til at forudse.
- c) Status tomgang og tab ved fraflytning**
Situationen drøftes kort. Alternative løsninger til tomgangen i købmanden drøftes.
- d) Status fusion af boligorganisationerne**
Orientering om driftscenter i Randers efter fusion. Driftscenteret på Valdemarsvej er lukket pr. 1. maj 2020.
- e) RandersBolig bidrager til rapport om almene boligers påvirkning af FNs verdensmål**
Kort orientering.
- f) Budgetkontrol pr. 31. marts 2020**
KTH orienterede om udsving i budgetkontrollen. De største poster vedrører udflytning af medarbejdere og kurstab på mere end 2 mio. kr.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

71. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

Der orienteres om nyt fra drifts- og projektafdelingen, herunder bl.a.;

a) Afd. 9 – Vennelyst – Renovering

Status på rådgiversamarbejde vedrørende renovering af klimaskærm på rækkehuse og gårdhavehuse samt udskiftning af køkkener, bad og tekniske installationer i hele afdelingen.

I maj 2019 godkendte organisationsbestyrelsen i A/B Gudenå, at der ansættes en rådgiver til vurdering af muligheder og finansiering af renoveringen, idet afdelingen består af 188 boliger, og renoveringen forventedes at koste ca. 94.000.000 kr.

Administrationen har efterfølgende indgået aftale med BDO om dette. Indledningsvist gik samarbejdet godt, men desværre har det ikke været tilfældet i den seneste tid, idet BDO ikke vender tilbage på vores henvendelser og aftaler. Administrationen har således orienteret BDO om, at vi betragter samarbejdet som ophørt.

Boligorganisationen har haft 17.500 kr. i udgifter til BDO i forløbet.

I renoveringsoversigten, der blev godkendt af bestyrelsen i december 2019, fremgår alene renoveringen af klimaskærmen på rækkehusene og gårdhavehusene som meget presserende.

Administrationen arbejder derfor videre med at iværksætte denne del af renoveringen, men udskyder udskiftningen af køkkener, bad og tekniske installationer i hele afdelingen.

En kalkulation af klimaskærmsrenoveringen alene viser en udgift på 24.000.000 kr.

Der pågår dialog med afdelingsbestyrelsen om renoveringen af klimaskærmen og finansiering af samme, og administrationen vil vende tilbage til organisationsbestyrelsen, når det bliver aktuelt.

b) Afd. 17 – Villavej og Bakkehusene – Udskiftning af døre og vinduer

På afdelingsmødet den 25. februar 2020 blev renoveringen af vinduer og døre på Villavej og Bakkehusene godkendt af afdelingen. Renoveringen skal finansieres via hjemtagelse af et realkreditlån. Som følge af lånehjemtagelsen stiger huslejen i afdelingen med 3,49%. Renoveringen vil blive gennemført uden støtte fra boligorganisationen.

c) Ny-ansættelse – Ejendomsfunktionær

Der er ansat en ny ejendomsfunktionær i boligorganisationen pr. 1. juli 2020.

d) Salg af erhverv i afdeling 14 og renovering af garageanlæg

Det forventes, at salget af erhvervet i afdeling 14 kan gennemføres til 1. juli 2020. Efter denne dato er Fakta og Troubadouren ikke længere en del af afdeling 14. Ligeledes er garagelejerne i afdelingen opsagt, med fraflytning pr. 1. juni 2020, og det forventes, at nedrivningen af det eksisterende garageanlæg, samt etablering af det nye anlæg iværksættes i sommeren 2020. Det forventes, at nye garageanlæg er klar til indflytning senest 1. december 2020.

e) Afdeling 19 – Børnehaven, Skeelsvej, Langå – Muligt salg

Randers Kommune har orienteret boligorganisationen om, at de forventer, ikke at have behov for børnehaven fra nytår 2020/21, da der bygges en ny større institution et andet sted i Langå.

Vandværket, der er nabo til børnehaven, har henvendt sig til boligorganisationen, med interesse i at købe ejendommen. På denne baggrund er ejendommen blevet vurderet af en ejendomsmægler.

Vurderingen af ejendommen lød på 1.200.000 kr. hvis bygningen nedrives inden salg. Hvis bygningen bliver på grunden ved salg var vurderingen 1.100.000 kr.

Der har været en udgift til erhvervsmægleren på 18.750 kr., der betales af afdelingen.

Da der forventes en udgift til nedrivning af bygningen for op til 500.000 kr. er vandværket alene blevet orienteret om vurderingen på 1.100.000 kr., hvor bygningen er på grunden ved salg.

Vandværket har afholdt bestyrelsesmøde den 26. maj 2020, hvorefter de har orienteret om, at de finder prisen for høj, men forsat er interesseret i dialogen omkring grunden.

Sælges ejendommen vil indtægten herfra tilfalde dispositionsfonden i henhold til lovgivningen, og afdelingen vil blive afviklet. Overskuddet efter afviklingen af afdelingen vil også tilfalde dispositionsfonden.

f) Kloakseparering i Vorup

Der arbejdes videre med kloakseparering i Vorup. Efter de seneste meldinger fra Vandmiljø Randers kan arbejdet i afdelingerne påbegyndes fra medio 2022.

g) Markvandring

Hvert år afholdes markvandring i boligorganisationens afdelinger, for derigennem at afstemme og ajourføre vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i de enkelte afdelinger.

Markvandringerne afholdes fra i samme rækkefølge som sidste år.

h) Opslagstavler

Der arbejdes på at sætte opslagstavler op i alle afdelingerne i Boligforeningen Kronjylland.

i) Renovering af toiletter i børnehaven Tirsdalen i afdeling 9

Den 26. april 2018 besluttede bestyrelsen i A/B Gudenå, at låne op til 300.000 kr. til børnehaven Tirsdalen i afdeling 9 til renovering af tre toiletter i børnehaven. Renoveringen er nu afsluttet. Udgiften til renoveringen blev 299.839,50 kr.

I henhold til bestyrelsens beslutning optages nu lån i dispositionsfonden med en tilbagebetalingstid på 10 år. Første afdrag på lånet forfalder 1. juni 2020.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

a) Afd. 9 – Vennelyst – Renovering

KIM orienterede om at særligt gårdhavehusene i afdelingen har kuldebrosproblemer, men det er gældende i alle boligerne i afdelingen. Der arbejdes på, muligheden for at få støtte til energirenovering fra Landsbyggefonden. Der er således sat en undersøgelse af dette i gang. Støtte til energirenovering er en ny mulighed, der er opstået i kølvandet på regeringens tiltag efter Corona-situationen.

b) Afd. 17 – Villavej og Bakkehusene – Udskiftning af døre og vinduer Renoveringen iværksættes snarest muligt.

c) Ny-ansættelse – Ejendomsfunktionær Kort orientering.

d) Salg af erhverv i afdeling 14 og renovering af garageanlæg. BMR orienterede kort om situationen. Det forventes, at nedrivningen af garager og erhverv kan påbegyndes i juli 2020.

e) Afdeling 19 – Børnehaven, Skeelsvej, Langå – Muligt salg Bestyrelsen drøftede mulighederne for at sælge eller bygge nye boliger på grunden. Der opnåedes enighed om, at der skal arbejdes på at sælge ejendommen.

g) Kloakseparering i Vorup Administrationen er opmærksom på, at koordinere med helhedsplanen i området.

h) Markvandringer Der er indkaldt til markvandringer i Vorup.

i) Opslagstavler Kort orientering.

j) Renovering af toiletter i børnehaven Tirsdalen i afdeling 9 Formand og næstformand underskrev lånedokument.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

72. Mødekalender

I lyset af Corona-situationen afventes muligheden for at fastsætte datoen for repræsentantskabsmødet, der er udsat fra marts 2020.

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder	
Torsdag den 1. oktober 2020 kl. 16.30	Organisationsbestyrelsesmøde
Torsdag den 3. december 2020 kl. 16.30	Organisationsbestyrelsesmøde i Langå

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødekalenderen.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen besluttede, at flyttebestyrelsesmødet den 1. oktober til den 8. oktober 2020.

Det tilstræbes at afholde repræsentantskabsmødet hurtigst muligt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

73. Eventuelt

Referat/Beslutning

Bemanding i boligorganisationen drøftes i forhold til normering og ansættelse. Ledelsen af RandersBolig og driften har tidligere afholdt møde med ejendomsfunktionærerne omkring fusionen.

KTH vil anmode inspektørerne om at invitere medarbejderne ind til et møde endnu en gang.