

Boligforeningen Kronjylland

Dagsorden udsendt den 1. oktober 2020
Referat udsendt den 13. oktober 2020
BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 8. oktober 2020 kl. 16.30

Mødested: Den store mødesal, Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Lone Jakobsen – formand (LJ)
Frank Jonsen – næstformand (FJ)
Lars Karlsson (LK)
Lillian Strangholt (LS)
Peter Langkilde (PL)
Pia E. Larsen (PEL)
Poul Erik Jensen (PEJ)

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

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-20	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-20
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	108	706	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	890
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	653	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	792
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	643	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77-139	69	965
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	644	25	Nørresundbyvej 13	4	1.103
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	663	26	Nørresundbyvej 14A-14B	2	804
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	886	27	Aalborggade 8A-12B	42	711
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	565	28	Løgstørvej 2-8	28	786
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	705	29	Aalborggade 6A-6H	46	760
15	Møllevej 7-111	52	929	30	Bøsbrovej 25A-31B	52	744
16	Grenåvej 12	16	974	31	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	643
17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	749	32	Nørresundbyvej 14-28	48	595
18	Rubjergparken 2-56	40	725	33	Vorup Boulevard 28-42	48	674
19	Skeelsvej 2	1	1.478	34	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	569
20	Pilevej 8-22	8	949	35	Bøsbrovej 37A-43B	48	676
21	Centrumgården 1-52	45	862				

Dagsorden

Side

95.	Godkendelse af dagsorden	4
96.	Godkendelse af referat.....	4
97.	Revisionsprotokol	4
98.	Godkendelse af finansieringsskitse samt procedure for indsendelse af Skema A for helhedsplanen i afdeling 27-35	5
99.	Anmodning om genhusning ved helhedsplaner og renoveringer	6
100.	Orientering om den boligsociale helhedsplan 2021-25	8
101.	Redegørelse om krav om byggesagshonorar i renoveringssager	10
102.	Valg af byggeudvalg til varetage af renoveringssager	11
103.	Dispensation til afdeling 21 – ekstraordinær tilbagebetaling af lån til dispositionsfonden ...	11
104.	Julegaver til personalet 2020.....	13
105.	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer	13
106.	Orientering fra administrationen	13
107.	Nyt fra team Drift	14
108.	Mødekalender	15
109.	Eventuelt	15

95. **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, særligt til PEL og LK, der var med for første gang efter valget på repræsentantskabsmødet i august. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

BMR orienterede om, at der har været afholdt orienteringsmøde i afdeling 11, efter aftale med afdelingsbestyrelsen den 6. oktober 2020. Desværre var organisationsbestyrelsen ikke blevet orienteret om mødet. BMR beklagede dette.

96. **Godkendelse af referat**

Referater fra de to bestyrelsesmøder hhv. før og efter repræsentantskabsmødet den 13. august 2020 er udsendt til bestyrelsen den 1. september 2020.

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger eller rettelser til referaterne.

Der medbringes et eksemplar af referaterne til mødet til godkendelse og underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte og underskrev de to referater.

97. **Revisionsprotokol**

Da det første regnskabsår for Boligforeningen Kronjylland netop er afsluttet pr. 30. september 2020, er der endnu ikke udarbejdet protokol for regnskabsåret.

Der medbringes protokoller for Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå til orientering.

Den 18. august 2020 er der afholdt uanmeldt beholdningseftersyn i boligorganisationen. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- E-mail dateret 21. august 2020 fra RI

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

98. **Godkendelse af finansieringsskitse samt procedure for indsendelse af Skema A for helhedsplanen i afdeling 27-35**

Boligorganisationen har modtaget en finansieringsskitse for helhedsplanen i afdelingerne 27-35 fra Landsbyggefonden.

Ny proces

I lyset af Corona-situationen behandles helhedsplanen som en hastesag i Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har derfor forhåndsgodkendt, at boligorganisationen kan indsende skema A til kommunal godkendelse, inden projektet godkendes af lejerne i afdelingen.

Som det tidligere har været drøftet i denne sag, er det nødvendigt, at de ni afdelinger i helhedsplanen også godkender, at de lader sig sammenlægge til en afdeling. Lejerne vil, på et senere tidspunkt i processen, blive involveret som planlagt, og der vil blive mulighed for at stemme om både sammenlægningen og helhedsplanen der.

Bestyrelsen bedes således godkende, at processen for indsendelse af skema A ændres, således at organisationsbestyrelsen godkender sammenlægningen af afdelinger og helhedsplanen for afdelingen inden afdelingernes lejere godkender helhedsplanen.

Når skema A er indsendt til Landsbyggefonden vil processen omkring inddragelsen af lejerne i afdelingerne forsætte, og lejerne vil derfor forsat få den indflydelse på helhedsplanen, der tidligere har været omtalt. Det vil således forsat være muligt for lejerne at stemme for eller i mod både sammenlægning og helhedsplanen, og dermed have den endelige indflydelse på iværksættelsen af helhedsplanen, som de er blevet stillet i udsigt.

Finansieringsskitse og huslejberegning

Landsbyggefondens finansieringsskitse og en foreløbig huslejberegning er vedlagt dagsordenen som bilag. Vi gør opmærksom på, at huslejberegningen er foreløbig, idet der ikke er taget stilling til omfanget af udstøttede renoveringsarbejder. Ligeledes gør vi opmærksom på, at huslejen indekseres.

På mødet vil det være muligt, at drøfte finansieringsskitserne for helhedsplanen samt huslejberegningen for afdelingen efter helhedsplanen er gennemført.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at Skema A indsendes til kommunal godkendelse og til Landsbyggefonden inden lejerne i afdelingerne, har endeligt godkendt sammenlægning af afdelingerne og helhedsplanen.

Det indstilles videre, at bestyrelsen godkender finansieringsskitserne for helhedsplanen, samt huslejberegningen for lejerne efter sammenlægningen af afdelingerne og helhedsplanen er gennemført.

Bilag

- Finansieringsskitse og huslejberegning, helhedsplan, afdeling 27-35, Boligforeningen Kronjylland.

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for processen, der allerede har været gennemført i to andre selskaber i RandersBolig.

Randers Kommune skal modtage skema A fra Boligforeningen Kronjylland inden den 20. oktober 2020.

Der holdes forsat fast i, at beboerdemokratiet i afdelingerne bliver hørt og har afgørende indflydelse på helhedsplanen. Dette sker blot efter godkendelse af boligorganisationen og kommunen.

Det drøftes, om der forsat vil være muligt, at gennemføre helhedsplanen, hvis en af de ni afdelinger ikke ønsker, at deltage i helhedsplanen.

Det er alt afgørende, at de beboervalgte står bag projektet, og er ambassadører for helhedsplanen over for lejerne. Der skal være vægt på den gode fortælling.

Der skal holdes informationsmøde for alle afdelinger og der skal afholdes et afstemningsmøde i alle afdelinger.

KIM orienterede om, at der vil blive indkaldt til et byggeudvalgsmøde inden jul.

Bestyrelsen godkendte, at Skema A indsendes til kommunal godkendelse og til Landsbyggefonden inden lejerne i afdelingerne, har endeligt godkendt sammenlægning af afdelingerne og helhedsplanen.

Bestyrelsen godkendte også, at bestyrelsen godkender finansieringsskitsen for helhedsplanen, samt huslejberegningen for lejerne efter sammenlægningen af afdelingerne og helhedsplanen er gennemført.

99. Anmodning om genhusning ved helhedsplaner og renoveringer

Der er i øjeblikket flere omfattende fysiske helhedsplaner under opstart i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig. Der er tale om følgende sager:

Boligorganisation	Afdeling	Adresse	Postnr.
Randers Arbejderes Byggeförening af 1874	1	Sjællandsgade, Jyllandsgade, Viborgvej, Chr. Hauns alle	8900
Møllevænget & Storgaarden	13	Herman Stillingsvej	8930
Møllevænget & Storgaarden	42	Anemonevej	8930
Boligforeningen Kronjylland	27-35	Bøsbrovej, Løgstørvej, Vorup Boulevard mv.	8930

Her til kommer en renovering af køkken, bad tekniske installationer og ventilation, i Boligforeningen Kronjylland, afdeling 11, Drosselhaven, beliggende på Solsortvej mv. i Randers C.

I alle fem renoveringssager er der behov for genhusning af et antal lejere. En foreløbig oversigt, fra sommeren 2020, over behovet for genhusningsboliger er som følger:

	Projektet i alt	Genhusning	Tidshorisont	Varighed i alt
Boligforeningen Kronjylland, afd. 11	96 boliger	36 boliger	Fra forår 2021	1 år
Mølevænget og Storgaarden, afd. 13	27 boliger	27 boliger	Fra sommer 2021	1 år
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874	150 boliger	55 boliger	Fra sommer 2021	1½ år
Mølevænget og Storgaarden, afd. 42	81 boliger	71 boliger	Fra forår 2022	1 år
Boligforeningen Kronjylland afd. 27-35	437 boliger	189 boliger	Fra forår 2023	2 år
I alt	791 boliger	378 boliger	2021 til 2025	4-5 år

Da helhedsplanerne endnu ikke er endelig projekteret og byggeforløbet ikke er fastlagt, er det på nuværende tidspunkt ikke fastsat, om samtlige beboere i den pågældende renovering, skal genhuses på én gang eller om det skal ske i etaper.

Midlertidig eller permanent genhusning

I en genhusningsproces er der mulighed for at blive genhuset midlertidigt eller permanent. I en midlertidig genhusning vender lejeren tilbage til sin renoverede bolig efter genhusningen. Men lejere kan også være i en situation, hvor deres bolig bliver nedlagt, som en del af renoveringen, og derfor skal der findes en ny permanent bolig i den pågældende lejer. Her er således tale om permanent genhusning. Permanent genhusning kan også finde sted efter aftale med lejeren, hvor lejeren selv ønsker, at fraflytte sin bolig permanent eller ikke har råd til at flytte tilbage til den renoverede bolig, og således ikke vender tilbage til det renoverede lejemål.

Krav til genhusning

I henhold til lov om leje af almene boliger § 86 stk. 2 er boligorganisationen forpligtet til, at tilbyde en passende bolig til lejeren i tilfælde af en genhusning. Det vil sige, at boligorganisationen skal finde en genhusnings bolig, der skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.

Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed.

Bestyrelsen i Boligforeningen Kronjylland anmodes hermed om at dispensere fra boligorganisationens regler for opnotering på ventelisten for boligorganisationen i forbindelse med genhusning af beboerne i ovenfor nævnte afdelinger. Disse lejere har således mulighed for, at vælge en bolig i Boligforeningen Kronjylland til genhusning, hvis de ønsker dette.

Alle boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, anmodes om at dispensere for disse regler med henblik på genhusning.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen i møde kommer anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten, i forbindelse med både midlertidig og permanent

genhusning af lejere fra Randers Arbejders Byggeforening afd. 1, Møllevænget & Storgaarden afd. 13 og 42 samt Boligforeningen Kronjylland afd. 11 samt 27-35.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede sagen, og i møde kom anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten, i forbindelse med både midlertidig og permanent genhusning af lejere fra Randers Arbejders Byggeforening afd. 1, Møllevænget & Storgaarden afd. 13 og 42 samt Boligforeningen Kronjylland afd. 11 samt 27-35.

Bestyrelsen spurgte til, om suspenderingen af ventelisten også gælder de kommunalt anviste boliger. Administrationen undersøger dette.

Efterskrift

Administrationen skal ansøge kommunen om tilladelse til at suspendere ventelisten for de anviste boliger.

100. Orientering om den boligsociale helhedsplan 2021-25

Boligorganisationerne og Randers Kommune er i juni 2020 blevet prækvalificeret til den kommende helhedsplan 2021-25.

Den nuværende boligsociale helhedsplan udløber i maj 2021. Boligorganisationerne og Randers Kommune er i juni 2020 blevet prækvalificeret af Landsbyggefonden til den kommende helhedsplan 2021-25. Bevillingen er på 16 mio. kroner.

Sammenhængen til ghettolovgivningen

Efter de gældende kriterier i den nyeste ghetto-lovgivning er Jenumparken og Glarbjergvej-området betegnet som udsatte boligområder. Det skyldes høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet og med grundskole som højeste uddannelse. Jenumparken er desuden tæt på at blive et ghetto-område, da andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund er tæt på 50 %. Hvis et område har været ghettoområde i fire år skal 60 % af boligerne nedrives eller omdannes til andre boligtyper.

Landsbyggefondens midler til boligsocial helhedsplan 2021-25

Landsbyggefondens midler til det boligsociale arbejde er den kommende periode reduceret med 100. mio. kroner, svarende til en reduktion på ca. 40 %. Landsbyggefonden har derfor meldt ud, at boligorganisationerne skal forvente færre boligsociale midler og kun til de udsatte boligområder og ghetto-områder. I Randers kunne vi derfor forvente kun at få midler til Jenumparken og Glarbjergvej-området og ikke til Vangdalen som hidtil, og et stærkt reduceret beløb.

Det er imidlertid lykkedes at fastholde en bevilling på 16 mio. kroner til det boligsociale arbejde. Det skyldes en argumentation om, at Hermann Stillingsvej området er meget tæt på at blive et udsat boligområde samt at Vangdalen og Energivej-området har tilsvarende udfordringer, hvorfor de er på Statens overvågningsliste og udpeget som risiko-områder. Der er derfor behov for et bredere og mere by-dækkende fokus i Randers, hvor udviklingen i alle boligområderne kan følges tæt. Den kommende helhedsplan kommer således til at dække fem boligområder, i stedet for de nuværende tre. Det svarer til ca. 50 % flere beboere og ca. 80 % flere lejemål.

Bysekretariatet er nu gået i gang med udarbejdelsen af den kommende boligsociale helhedsplan i tæt samarbejde med bestyrelsen for den nuværende helhedsplan, hvor

bl.a. direktøren for RandersBolig og direktører fra Randers Kommune sidder. Herudover samarbejdes der med en bred vifte af øvrige kommunale samarbejdspartnere og lokale beboere. Helhedsplanen vil også fremadrettet have et stort fokus på forebyggende indsatser målrettet børn, unge og deres familier med følgende fire temaer:

1. Uddannelse og livschancer
2. Beskæftigelse
3. Kriminalitetsforebyggelse
4. Medborgerskab og sammenhængskraft

Tættere samarbejde mellem boligorganisationer og Randers Kommune

Boligorganisationerne og Randers Kommune har igennem længere tid været dialog om at styrke samarbejdet omkring den kommende boligsociale helhedsplan. Det betyder blandt andet, at Randers Kommune bidrager med medarbejderressourcer og teknisk bistand til fremskaffe viden og data til at følge udviklingen i boligområderne. Herudover vil der også være fokus på et samarbejde omkring mere fælles by-strategisk udvikling i forhold til at forebygge udsatte boligområder Randers, dette gælder både de nuværende og eventuelt kommende.

Økonomien

Landsbyggefondens midler skal suppleres med lokal finansiering fra Randers Kommune og for boligforeningerne. Boligforeningerne har hidtil betalt pr. antal lejemål omfattet af helhedsplanen. Vi foreslår at fortsætte med denne model og fordelingsnøgle. Den årlige kontante medfinansiering vil således fordeles som vist i skemaet nedenfor. Herudover vil der være medfinansiering i form af medarbejdertimer bl.a. til IT support og lønadministration. Hertil er det muligt også at levere medfinansiering i form af lokaler, dette aftales evt. med de enkelte boligforeninger og afdelinger.

Fordeling af kontant medfinansiering

Boligforening	Antal lejemål	Medfinansiering pr. år
Randers boligforening af 1940	1137	134.000 kr.
Mølle vænget og Storgaarden	1652	195.000 kr.
Lejerbo	90	11.000 kr.
Boligforeningen Kronjylland	103	12.000 kr.
Typografernes Stiftelse	38	5.000 kr.

Der tages forbehold for at der kan forekomme en mindre justeringen i antallet af lejemål i det videre udarbejdelses-proces.

Den videre proces

Selve udarbejdelsen af Den Boligsociale Helhedsplan forløber over efteråret og vinteren 2020. Organisationsbestyrelserne i boligforeningerne får det samlet materiale til godkendelse i starten af 2021. Herefter skal det ligeledes igennem godkendelsesproces i fagudvalg og byråd i Randers Kommune, hvorefter det sidst på foråret skal indsendes til Landsbyggefonden, der skal endelig godkende den nye helhedsplan for Randers. Det forventes at den nye helhedsplan træder i kraft i sommeren 2021.

Indstilling

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat/Beslutning

Set i lyset af den generelle tildeling af midler til boligsociale helhedsplaner på landsplan, er bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan meget godt tilfreds med den finansiering, der foreligger for den kommende boligsociale helhedsplan i Nordbyen for 2021-2025.

Medfinansieringen fra boligorganisationen stiger i forhold til den tidligere boligsociale helhedsplan 2017-2021.

Formanden opfordrede til, at bestyrelsen bakker op om det boligsociale ansvar i boligorganisationen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

101. Redegørelse om krav om byggesagshonorar i renoveringssager

På bestyrelsesmøde i Boligforeningen Kronjylland den 13. august 2020 drøftede bestyrelsen udbetaling af byggesagshonorar samt personalets tidsforbrug i renoveringssager. Administrationen vender her tilbage med en kort redegørelse om sagen.

Hvornår er der byggesagshonorar i en renoveringssag?

Af administrationsaftalen mellem boligorganisationen og RandersBolig fremgår det af bilag 1B. nr. 4, at opgaver, der er finansieret af ejendommens vedligeholdelseskonti, drives af inspektøren, under det almindelige administrationsbidrag. Ligeledes fremgår det af bilag 2, at opgaver omkring modernisering og ombygning mv. er et tilkøb, der betales byggesagshonorar af.

Afgørelsen af, hvornår der skal betales byggesagshonorar i en sag, afhænger således af, hvordan renoveringen skal finansieres. Er renoveringen finansieret alene af afdelingens egne midler, indgår udgifterne til administration af dette, i det allerede betalte administrationsbidrag. Der er typisk heller ikke så mange administrative retningslinjer for udførelsen af denne form for sager.

Skal sagen derimod finansieres af et lån/tilskud fra boligorganisationen eller et realkreditlån, skal der betales byggesagshonorar i sagen. Disse sager er også ofte noget mere omfattende og dyre, end de opgaver, der løses via afdelingens egen finansiering.

Hvilket personale i boligorganisationen varetager renoveringssager?

I udgangspunktet er det personale fra projektafdelingen i RandersBolig, der varetager renoveringssager, der er finansieret eksternt eller via boligorganisationen. Dog kan der opstå situationer, hvor det kan give mening, at en inspektør i boligorganisationen varetager disse mindre renoveringssager. Det kan eksempelvis være ud fra et hensyn til, at afdelingen ønsker opgaven løst hurtigst muligt, eller at renoveringen ikke kan vente, i en situation hvor projektafdelingen ikke har kapacitet, til at varetage renoveringen. Når Inspektøren varetager en renoveringssag, sker dette naturligvis kun, når det vurderes, at inspektøren har tid til dette i lyset af afdelingernes årshjul og an-

dre løbende opgaver. Samtidig vil varetagelsen af renoveringssagen ske i tæt samarbejde med projektafdelingen, som løbende vil vejlede omkring de tekniske udfordringer og evt. ansøgninger.

Derudover varetages alle større renoveringssager i et samarbejde på tværs af hele administrationen. Det vil sige, at alle medarbejdergrupper er involverede i gennemførelsen af en større renoveringssag. Det gælder eksempelvis faglig sparring omkring de faktiske forhold og løsningsmuligheder i afdelingen, beboerdemokratiske beslutningsprocesser og mødeafholdelse, ændringer i udlæjningsmulighederne under og efter renoveringen samt bogholderi og udarbejdelse af byggeregnskab.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

FJ redegjorde for, at han ikke er tilfreds med fremgangsmåden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

102. Valg af byggeudvalg til varetagelse af renoveringssager

På det konstituerende bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet i Boligforeningen Kronjylland den 13. august 2020 blev det besluttet, at byggeudvalget for helhedsplanen i Vorup kan forsætte som før repræsentantskabsmødet.

Der arbejdes dog også andre renoveringssager i den kommende tid i boligorganisationen. Eksempelvis er renoveringer i afdeling 11, 17 og 18 godkendt til iværksættelse af beboerdemokratiet. Bestyrelsen bedes således overveje, om der skal nedsættes et byggeudvalg, til at følge renoveringer som disse i det kommende år.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger et byggeudvalg.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede deltagelsen i byggeudvalgsmøder i forbindelse med helhedsplanen. Det besluttet ind til videre, at hele organisationsbestyrelsen samt afdelingsformændene i afdelingerne 27-35 inviteres til byggeudvalgsmøder vedrørende helhedsplanen. Dette er en midlertidig beslutning.

FJ orienterer LA, der således ikke længere er medlem af dette byggeudvalg.

Bestyrelsen besluttede også, at der nedsættes et byggeudvalg til varetagelse af de mindre renoveringsprojekter. LJ, FJ, PL og LS bliver byggeudvalgsmedlemmer fremadrettet. Byggeudvalget afgør internt hvem af de fire, der deltager i den enkelte byggesag.

103. Dispensation til afdeling 21 – ekstraordinær tilbagebetaling af lån til dispositionsfonden

I afdeling 21 har boligen på Centrumgården 39 været i tomgang siden 15. februar 2019. Boligen er 114 m².

Der er løbende blevet gjort mange tiltag, i forsøget på at leje boligen ud, men uden held.

Det vurderes derfor nu nødvendigt, at se på mulighederne for at sætte huslejen ned i den ledige bolig, for at få boligen lejet ud. Når huslejen sættes ned i en bolig i en afdeling, skal alle andre lignende boliger i afdelingen også nedsættes i husleje, for ikke at skabe ulighed for lejerne i afdelingen. Der er tre boliger på 114 m² i afdelingen. De øvrige to boliger er udlejet.

En 114 m² bolig i afdeling 21 koster pr. 1. september 2020 8.141 kr. pr. måned

En 99 m² bolig i afdeling 21 koster pr. 1. september 2020, 7.176 kr. pr. måned

Det foreslås således afdelingen, at sætte huslejen ned med 950 kr. i de tre boliger på 114 m². Hermed vil en bolig på 114 m² forsat være dyrere, end en bolig på 99 m².

For at holde boligorganisationens økonomi så vidt muligt fri af huslejenedsættelsen, foreslås det afdelingen, at de godkender et nyt budget for 2020/21, hvor huslejenedsættelsen finansieres af en tilsvarende nedsættelse af henlæggelser. Der skal således afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde om dette.

Samtidig foreslås det organisationsbestyrelsen, at dispensere fra beslutningen om overførsel af afdelingernes overskud fra årsregnskabet til dispositionsfonden, til ekstraordinære afdrag på lån til afdelingen fra 9. november 2019 – Alene for afdeling 21. Gennemføres denne dispensation, vil afdeling 21, i de år hvor der er overskud i afdelingens årsregnskab, kunne anvende overskuddet til finansiering af huslejenedsættelsen inden de afdrager ekstraordinært på lån i dispositionsfonden, hvorved afdelingens henlæggelser berøres mindst muligt.

Der kan maksimalt blive tale om, at dispensere fra tilbagebetaling af 34.200 kr. om året til dispositionsfonden. Da dette beløb svarer til huslejenedsættelse på 950 kr. pr. måned i de tre boliger i afdelingen, der er 114 m². Det vil sige, at hvis afdelingens overskud er højere end 34.200 kr. vil boligorganisationens dispositionsfond forsat blive tilgodeset med det resterende beløb i ekstraordinære afdrag fra afdelingen, så længe at afdelingen har lån i dispositionsfonden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen dispenserer fra beslutningen omkring overførsel af ekstraordinære afdrag på lån i dispositionsfonden ved overskud i afdelingernes årsregnskab.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede forslaget.

Det er i sidste ende op til afdelingen, da det skal beslattes på et afdelingsmøde.

Der opfordres til, at der tages nye billeder af afdelingen.

Bestyrelsen godkendte, at dispensere fra beslutningen omkring overførsel af ekstraordinære afdrag på lån i dispositionsfonden ved overskud i afdelingernes årsregnskab.

104. **Julegaver til personalet 2020**

I henhold til det godkendte gaveregulativ for boligorganisationen, bedes bestyrelsen fastsætte gavebeløbets størrelse og gavens indhold.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen fastsætter beløbet og indholdet i julegaverne til personalet i boligorganisationen 2020.

Referat/Beslutning

Det beslutes, at boligorganisationen følger RandersBoligs beslutning omkring julegaver fremadrettet.

105. **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

Der har været valg til repræsentantskabet i BLs 10. Kreds. LJ blev valgt ind.

Almene bolig dage er aflyst grundet Corona. Der er ikke Almene Bolig dage igen før 2023.

FJ orienterede om, at bestyrelsen i Vorup Boligforening tidligere har godkendt, et medlemskab af Vorup Huset, dog er medlemskabet ikke oprettet endnu. Det drøftes, om bestyrelsen i Boligforeningen Kronjylland vil holde fast i ønsket om dette medlemskab. Det beslutes, at afvente videre input ift. vilkårene for medlemskabet. FJ arbejder videre med dette.

106. **Orientering fra administrationen**

a) Nyt fra RandersBolig

b) Tab ved lejeledighed og fraflytning pr. 31. august 2020.

Der orienteres om status for tab ved lejeledighed og fraflytning på mødet.

c) Viderestilling af telefoner til driftscenteret

Det er nu muligt, at viderestille telefonopkald til administrationen til driftscentre og lokalkontorer i boligorganisationerne. Det forventes, at denne funktion kan tages i brug fra den 1. oktober 2020.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Oversigt over tab ved lejeledighed og fraflytning pr. 31. august 2020

Referat/Beslutning

- a) BMR orienterede om status vedr. salg af børnehaven i afdeling 19, samt undersøgelsen af nedrivning af erhvervet i afdeling 9.
- b) KTH orienterede om, at udgiften til tab ved tomgang falder i Boligforeningen Kronjylland. Dette er modsat i mange andre boligorganisationer i Randers-Bolig. Der er dog stadig vedvarende tomgange i boligorganisationen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

107. Nyt fra team Drift

a) Markvandring

Der er afholdt markvandring i boligorganisationens afdelinger i juni og august 2020. Afdelingernes vedligeholdelsesplaner kan således afstemmes og ajourføres med ønsker og behov i de enkelte afdelinger.

Resultatet af markvandringerne for afdelingernes henlæggelser fremgår her til bestyrelsens orientering.

Afdeling	Henlæggelser kto. 120 20/21	Henlæggelser kto. 120 21/22	Difference i kr.	Difference i %
1	2.412.000	2.465.000	53.000	2,2
6	2.194.000	2.197.000	3.000	0,1
7	379.000	389.000	10.000	2,6
9	3.216.000	3.216.000	0	0,0
11	1.526.000	1.536.000	10.000	0,7
12	292.000	298.000	6.000	2,1
13	734.000	734.000	0	0,0
14	1.508.000	1.532.000	24.000	1,6
15	923.000	951.000	28.000	3,0
16	341.000	341.000	0	0,0
17	732.000	739.000	7.000	1,0
18	914.000	914.000	0	0,0
19	241.000	235.000	-6.000	-2,5
20	136.000	139.000	3.000	2,2
21	816.000	849.000	33.000	4,0
22	497.000	510.000	13.000	2,6
23	273.000	319.000	46.000	16,8
24	1.061.000	1.103.000	42.000	4,0
25	66.000	68.000	2.000	3,0
26	895.000	895.000	0	0,0
27	704.000	719.000	15.000	2,1
28	604.000	617.000	13.000	2,2
29	845.000	863.000	18.000	2,1
30	1.036.000	1.036.000	0	0,0
31	1.169.000	1.199.000	30.000	2,6

32	1.039.000	1.055.000	16.000	1,5
33	902.000	902.000	0	0,0
34	1.290.000	1.312.000	22.000	1,7
35	768.000	776.000	8.000	1,0

Generelt er afdelinger, der egentlig står til at falde i henlæggelser, blevet orienteret om, at de vil bevare status quo på henlæggelserne. Dermed er der ingen afdelinger, der falder i deres henlæggelser i praksis, men i stedet konsolideres afdelingernes henlæggelser. I praksis gør dette sig alene gældende for afdeling 19 i år.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

108. **Mødekalender**

Bestyrelsesmøder	
Torsdag den 3. december 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde i Langå
Torsdag 21. januar 2021 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Torsdag 25. marts 2021 kl. 16.30	Repræsentantskabsmøde/konstituering
Torsdag 22. april 2021 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 23. september 2021 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 2. december 2021 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde i Langå
Torsdag 21. januar 2021 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Andre møder i boligorganisationen	
Torsdag den 25. marts 2021 kl. 18.00	Repræsentantskabsmøde

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen ønsker, at afholde bestyrelsesmødet den 3. december i administrationen grundet Corona.

PEJ ønsker, at flytte mødet den 22. april frem til primo maj. Administrationen finder en ny dato.

109. **Eventuelt**

Referat/Beslutning

PEJ foreslår, at boligorganisationen arbejde for, at der etableres flere vilde blomster i afdelingerne i stil med programmet i der er vist på DR1. Bestyrelsen synes, det var en god ide.