

# Boligforeningen Kronjylland

Dagsorden udsendt den 26. november 2020  
Referat udsendt den 7. december 2020  
BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

**Torsdag den 3. december 2020 kl. 16.30**

Mødested: Festsalen, R. Hougårds Vej 27,  
8960 Randers SØ



## Mødedeltagere

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

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

| Afd. | Navn:                                                                                                     | Antal<br>lejl. | Leje<br>pr.<br>01/10-20 | Afd. | Navn:                                                | Antal<br>lejl. | Leje<br>pr.<br>01/10-20 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|------|------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| 1    | Hans Bojes Allé 1-7<br>Valdemarsvej 3A-11<br>R. Hougårds Vej 1-19                                         | 108            | 706                     | 22   | Blomsterparken 1-33<br>Løvetandsvej 2+4              | 32             | 890                     |
| 6    | R. Hougårds Vej 21-41<br>Skolegade 6- 26B                                                                 | 115            | 653                     | 23   | Dalumvej 5-13 og 14-46                               | 24             | 792                     |
| 7    | R.Hougårds Vej 8A-24<br>Vennelystvej 27                                                                   | 18             | 643                     | 24   | Athenevej 1-45 og 63-75<br>Athenevej 47-61 og 77-139 | 69             | 965                     |
| 9    | Asser Rigs Vej 1A-23E<br>og 2-44<br>Vennelystvej 30A-52G<br>R. Hougårds Vej 43-47<br>Knud Lavards Vej 2-8 | 188            | 644                     | 25   | Nørresundbyvej 13                                    | 4              | 1.103                   |
| 11   | Lodsejervej 9-15<br>Nattergalvej 4-14<br>Solsortvej 17-27                                                 | 96             | 663                     | 26   | Nørresundbyvej 14A-14B                               | 2              | 804                     |
| 12   | Nålemagervej 2A-4D, Nå-<br>lemagervej 6A-8E                                                               | 18             | 886                     | 27   | Aalborggade 8A-12B                                   | 42             | 711                     |
| 13   | Mariagervej 1A-3<br>Fabersvej 40                                                                          | 40             | 565                     | 28   | Løgstørvej 2-8                                       | 28             | 786                     |
| 14   | Hadsundvej 85-93<br>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<br>Nørresundbyvej 2-12             | 66             | 643                     |
| 17   | Villavej 5-7<br>Tværgade 3+5<br>Bakkehusene 2-20<br>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<br>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

|      |                                                                   |    |
|------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 110. | Godkendelse af dagsorden .....                                    | 4  |
| 111. | Godkendelse af referat.....                                       | 4  |
| 112. | Revisionsprotokol .....                                           | 4  |
| 113. | Renoveringsoversigt.....                                          | 4  |
| 114. | Mulighed for opkøb af Krstrup Plejecenter .....                   | 7  |
| 115. | Tilskud til huslejetab – Erhverv afdeling 9.....                  | 8  |
| 116. | Fuldmagt til ansøgning om trækningsret til Landsbyggefonden ..... | 9  |
| 117. | Udvikling af proces for afdelingsmøder.....                       | 10 |
| 118. | Status for helhedsplanen i afdelingerne 27-35 i Vorup.....        | 11 |
| 119. | Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer .....         | 12 |
| 120. | Orientering fra administrationen .....                            | 13 |
| 121. | Mødekalender .....                                                | 14 |
| 122. | Eventuelt .....                                                   | 15 |

#### 110. **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**

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

#### 111. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 8. oktober 2020 er udsendt til bestyrelsen den 13. oktober 2020. Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referatet.

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

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet.

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

**Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.**

#### 112. **Revisionsprotokol**

Da der endnu ikke er en endelig 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**

**Der er intet nyt i revisionsprotokollerne siden sidste bestyrelsesmøde.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 113. **Renoveringsoversigt**

Hermed fremlægges oversigten over afdelingernes renoveringsbehov for 2020/2021. Renoveringsoversigten er en orientering til bestyrelsen om, hvilke og hvor store renoveringsbehov boligorganisationens ejendomme har.

I praksis giver renoveringsoversigten bestyrelsen mulighed for, at fokusere på de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, og det vil også være disse renoveringer, der primært arbejdes med i forhold til iværksættelse i det kommende år.

Der vil altid finde en individuel vurdering af den enkelte renovering sted, inden denne bliver endeligt godkendt til igangsættelse, eller udsat til de kommende år.

Det anbefales forsat, at revurderingen af renoveringsoversigten sker en gang årligt.

### **Iværksatte renoveringssager i boligorganisationen**

På grund af Corona-situationen, har regeringen i Danmark frigivet midler i Landsbyggefonden, der har gjort, at nogle projekter, der har været indsendt til Landsbyggefonden, er blevet fremrykket. Helhedsplanen i afdelingerne 27-35 er derfor trådt et stort skridt nærmere iværksættelse i det, boligorganisationen har modtaget finansieringsskitser fra Landsbyggefonden. Samtidig har dette dog også gjort, at deadlines for godkendelse af projektet er blevet fremrykket, hvilket har resulteret i, at Randers Kommune og organisationsbestyrelsen har godkendt projektet i det seneste år. Godkendelsen af helhedsplanen og afdelingssammenlægning hos afdelingernes lejere mangler dog forsat.

I afdeling 11 er der godkendt iværksættelse af udskiftning af køkken, bad, ventilation og tekniske installationer på afdelingsmødet i efteråret 2019. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at støtte renoveringen med 3.000.000 kr. fra boligorganisationens trækingsret. Bestyrelsen har efterfølgende bevilliget yderligere 2.000.000 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond, da det er nødvendigt, at genhuse lejerne fra 36 af afdelingens 96 boliger under renoveringen. De 2.000.000 kr. er således bevilliget, til at dække udgifterne til dette. Det forventes, at det fysiske arbejde i afdelingen, kan startes i foråret 2021, og at renoveringen vil vare ca. 1 år.

I afdeling 17 er en udskiftning af vinduer og døre for boligerne på Villavej (delvis udskiftning) og Bakkehusene sat i værk. Denne forventes afsluttet i foråret 2021.

I afdeling 18 er det blevet besluttet, at i værk sætte renoveringen af betonen i altaner samt udskifte vinduerne mv. Boligorganisationen støtter renoveringen med op til 4.850.000 kr. fra dispositionsfonden. Renoveringen forventes fysisk i værk sat i foråret 2021.

Afdeling 13 og 14 har behov for udskiftning af køkken, bad, ventilation og tekniske installationer. Disse renoveringer forventes således også iværksat i de kommende år, og bestyrelsen har besluttet, at reservere 3.000.000 kr. i støtte fra trækingsretten til renoveringen i afdeling 14.

### **Renoveringsoversigten for november 2020**

Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse. Renoveringsoversigten er opbygget ud fra følgende kriterier:

#### **Meget presserende renoveringer**

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

#### **Presserende renoveringer**

- Bygningsdele, der endnu ikke er brud på, men som trænger
- Gener, afdelingen har levet med i årevis

#### **Ikke presserende renoveringer**

- Øvrige opgaver, der ikke giver skade ved at vente

### **Særlige projekter**

- Større projekter som afdelingen ikke kan løfte økonomisk. F. eks LBF-sager, helhedsplaner eller indsatser via puljer.

Oplæg til renoveringsoversigten pr. november 2020, med udgangspunkt i det seneste kendte erfaringspriser, er vedlagt dagsordenen som bilag.

### **Iværksættelse af meget presserende renoveringer**

Af hensyn til boligorganisationens økonomi og udlejningsrisiko, vil renoveringerne af køkken, bad, tekniske installationer og ventilation i afdelingerne 11, 13 og 14 blive iværksat en af gangen efter behov. Som nævnt ovenfor, er renoveringen i afdeling 11 beboerdemokratisk godkendt. Når renoveringen i afdeling 11 er afsluttet, vil renoveringen i afdeling 13 komme i betragtning. Udskiftningen af vinduerne i afdeling 13 vil også komme i betragtning i denne sammenhæng.

I afdeling 9 har administrationen løbende arbejdet med forskellige løsningsmuligheder. Da afdelingen består af 188 boliger, og der er behov for både meget presserende og presserende renoveringer i afdelingen, er det meget omkostningstungt, at iværksætter renoveringerne i afdelingen.

I lyset af Corona-situationen har Landsbyggefonden meldt nye kriterier ud, for muligheder for bevilling af støtte til energirenoveringer. Det er derfor ved at blive undersøgt, om renoveringsbehovet i afdeling 9 kan komme i betragtning til en energirenovering med støtte fra Landsbyggefonden.

I afdeling 21 ønsker afdelingsbestyrelsen at arbejde hen imod udskiftningen af vinduerne, der også har overskredet deres administrative levetid. Det vurderes dog, at størstedelen af vinduerne forsat fungerer, og der arbejdes således videre med udskiftningen af vinduerne. Det er dog væsentligt, at have ekstra fokus på finansieringen af denne renovering, da afdelingen har et relativt højt huslejeniveau, og allerede i dag har udfordringer med lejeledighed og genudlejning.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2020 for Boligforeningen Kronjylland.

### **Bilag**

- Renoveringsoversigt for Boligforeningen Kronjylland 2020
- Dispositionsfondsprognose for Boligforeningen Kronjylland
- Trækningsretsprognose for Boligforeningen Kronjylland

### **Referat/Beslutning**

**KTH orienterede om, at der bør være fokus på øremærkning af midler til renoveringsprojekter fra boligorganisationens dispositionsfond i den kommende tid. Her er særligt fokus på renoveringsbehovet i afdeling 9 samt andre afdelinger, der tidligere var tilknyttet A/B Gudenå. Dette skal ses i lyset af, at Landsbyggefonden vurderer dispositionsfondens størrelse, når driftsstøtten til helhedsplanen i Vorup skal fastsættes.**

**Bestyrelsen har i denne forbindelse fokus på, at niveauet for dispositionsfonden dog ikke må blive så lavt, at der skal opkræves særlige bidrag hos alle lejere, når arbejdet med øremærkning af midler gennemføres.**

**Bestyrelsen drøftede boligorganisationens renoveringsbehov og godkendte renoveringsoversigten ultimo 2020 for Boligforeningen Kronjylland.**

#### **114. Mulighed for opkøb af Krstrup Plejecenter**

Randers Kommune har henvendt sig med muligheden for at opkøbe Krstrup Plejecenter.

Randers Kommune har tidligere orienteret om, at byrådet har godkendt planer om, at bygge nye plejeboliger i et andet område. Plejecenteret forventer at lukke, og være klar til salg ved udgangen af 2023.

På nuværende tidspunkt ønsker kommunen alene, at forhøre sig hos boligorganisationen, om interessen i et opkøb af ejendommen.

##### **Om ejendommen**

Ejendommen er beliggende på Byvænget 12, 8960 Randers SØ. Ejendommen er opført i 1920 og renoveret i 1991.

Der er i dag 26 plejeboliger i ejendommen, der vurderes til at være i en slidt og ikke tidssvarende stand.

Der er et bebygget areal på 1.055 m<sup>2</sup>. Det samlede boligareal er 2.080 m<sup>2</sup>. Der er også et kælderareal på 528 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er indledningsvist og overordnet vurderet til at koste 11 mio. kr. ved salg til privat. Men det må forventes, at der skal laves en formel vurdering af ejendommen, hvis det ønskes, at der skal arbejdes videre med et opkøb af ejendommen.

I lyset af ejendommens stand, boligorganisationens kommende renoveringsbehov samt boligorganisationens økonomi, anser administrationen ikke opkøbet af ejendommen, som en attraktiv mulighed for boligorganisationen.

Der er vedlagt prognose for boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital samt BBR-meddelelse og en kort sammenfatning omkring ejendommen som bilag.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, at der ikke skal arbejdes videre med købet af ejendommen.

##### **Bilag**

- Arbejdskapitalprognose, Boligforeningen Kronjylland
- Dispositionsfondsprognose, Boligforeningen Kronjylland (vedlagt under punkt 113)
- BBR-meddelelse, Byvænget 12, 8960 Randers SØ
- Kort sammenfatning, Byvænget 12, 8960 Randers SØ

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

**Bestyrelsen drøftede oplægget til køb af Krstrup plejecenter, og besluttede, at de ikke vil arbejde videre med købet af ejendommen.**

## 115. Tilskud til huslejetab – Erhverv afdeling 9

Erhvervet i afdeling 9, der tidligere har været købmand, har stået tomt i længere tid.

Organisationsbestyrelsen har bedt administrationen undersøge mulighederne for nedrivning af erhvervet. Dette arbejde er i gang.

I mellemtiden er administrationen blevet kontaktet af lejeren af naboen til erhvervet, der er en bagerbutik.

Lejeren af bagerbutikken ønsker, at øge sit erhvervslejemål med ca. 142 m<sup>2</sup> af købmandens areal. Samtidig ønsker bageren, sammen med en partner, at leje den resterende del af købmanden.

Den tidligere købmand skal, hvis aftalen falder på plads, fremadrettet anvendes til lagerhotel og afhentning af pakkepost.

De potentielle lejere mener dog ikke, at de kan betale huslejen, der i dag er på lejemålet. De potentielle lejere har lagt til grund, at de kan betale 12.000 kr. i husleje om måneden.

### **En trappe på huslejen**

I lyset af vanskelighederne med udlejningen af erhvervslejemålet vurderer administrationen, at det kan anbefales, at lave en aftale om nedsat husleje i en periode – en trappemodel – med de potentielle nye lejere.

Trappemodellen gør det muligt, for de nye lejere, at få deres nye erhverv godt i gang i lokalerne, og sikrer på sigt, at boligorganisationen får den lejeindtægt, der er nødvendig i lejemålet.

Trappemodellen betyder i praksis, at de nye lejere indledningsvist tilbydes en lavere husleje, end det lejemålet egentlig bør indhente hver måned ved almindelig udlejning. Herefter stiger huslejen over tid, ind til lejen er oppe på det forventede niveau.

Trappemodellen betyder samtidig, at boligorganisationen ikke får al den lejeindtægt, som der er budgetteret på lejemålet, og der opstår derfor et mindre lejetab hver måned på lejemålet.

Udgangspunktet for trappemodellen i denne sag beregnes som følger:

Lejemålet består af 592 m<sup>2</sup>. Den månedlige leje er 19.506,63 kr. + forbrug, hvilket svarer til en m<sup>2</sup>-leje på 395,40 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Bageren ønsker at overtage 142 m<sup>2</sup> af købmandens areal, svarende til en månedlig husleje på 4.678,90 kr. ((142 x 395,40)/12)

Der resterer således et behov for huslejeindtægt hos købmanden på 14.827,73 kr. pr. måned. (19.506,63 – 4.678,90)

Skulle boligorganisationens bestyrelse således acceptere et huslejetab i denne sag vil det være på 2.827,73 kr. pr. måned. (14.827,73 – 12.000)

De potentielle lejere, er på dette grundlag, blevet tilbudt følgende trappe-model, beregnet i afrundede tal.



Accepten af trappemodellen, sker under forudsætning af, at organisationsbestyrelsen godkender dette, samt de øvrige forudsætninger, der fremgår oven for.

|            | Periode start | Periode slut  | Varighed     | Husleje for erhverv | Tab for bolig-org pr. måned | Tab totalt    |
|------------|---------------|---------------|--------------|---------------------|-----------------------------|---------------|
| 1. periode | 1. feb. 2021  | 30. sep. 2022 | 19 måneder   | 12.000              | 3.000                       | 57.000        |
| 2. periode | 1. okt. 2022  | 30. sep. 2023 | 12 måneder   | 13.000              | 2.000                       | 24.000        |
| 3. periode | 1. okt. 2023  | 30. sep. 2024 | 12 måneder   | 14.000              | 1.000                       | 12.000        |
| 4. periode | 1. okt. 2024  | Fremadrettet  | Fuld husleje | 15.000              | 0                           | <b>93.000</b> |

I denne model står boligorganisationen således til at tabe ca. 93.000 kr. frem til 30. september 2024. Tabet vil fremgå årligt, som tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond.

### Forhandling

På tidspunktet for dagsordenens udsendelse, har administrationen ikke hørt fra de potentielle lejere, om de kan godkende den forelagte trappestigning.

Administrationen indstiller således til bestyrelsen, at det godkendes, at administrationen forhandler en aftale på plads med de potentielle lejere, samt at bestyrelsen bevilger et økonomisk spænd op til et tab på 150.000 kr. fra dispositionsfonden, hvor indenfor forhandlingerne kan foregå.

### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at de potentielle lejere af det ledige erhverv i afdeling 9 tilbydes en trappemodel på huslejen, der betyder, at boligorganisationens dispositionsfond skal yde tilskud til huslejen på op til 150.000 kr.

Det indstilles videre, at bestyrelsen godkender, at administrationen forhandler en aftale om trappestigning på huslejen på plads med de potentielle lejere.

### Referat/Beslutning

**BMR orienterede om, at bageren har trukket anmodningen om leje tilbage, da han vurderer, at det ikke vil være en stærk nok forretning for ham, selv hvis bestyrelsen tilbyder ham ovenstående trappeløsning på huslejen.**

**I stedet ønsker han, alene at leje vindfanget og flaskerummet i den tidligere købmand. Administrationen ser på hans nye forslag.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og godkendte, at der kan arbejdes med en trappeløsning på huslejen indenfor ovenstående ramme, også ved en anden lejer af købmandens areal.**

## 116. Fuldmagt til ansøgning om trækningsret til Landsbyggefonden

For at fremme sagsbehandlingstiden hos Landsbyggefonden foreslås det, at direktøren får fuldmagt til at underskrive tilsagn om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder. Bestyrelsen kan udstede fuldmagt til direktøren ifølge Boligforeningen Kronjyllands vedtægt § 13, stk. 4.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver fuldmagten til direktøren, til ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden

## **Bilag**

- Fuldmagt til direktøren for RandersBolig til ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden

## **Referat/Beslutning**

KTH redegjorde for at Landsbyggefonden accepterer anvendelsen af fuldmagten. Bestyrelsens underskrifter på ansøgningen om støtte er en formalitet, da organisationsbestyrelsen i alle tilfælde allerede har godkendt bevillingen af trækningsret en gang på et bestyrelsesmøde.

RandersBolig beder alle selskaber om at bevillige en fuldmagt til dette formål.

**Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev fuldmagten til direktøren til ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden.**

## **117.   Udvikling af proces for afdelingsmøder**

Boligorganisationen har mulighed for, at udvikle processen for omdeling af indkaldelser til afdelingsmøderne. Ligeledes gør Corona-situationen, at der er lavet en midlertidig lovgivning, der gør, at boligorganisationens bestyrelse skal tage stilling til afholdelsen af afdelingsmøderne.

### **Udviklingsmulighed i boligorganisationens vedtægter – omdeling af indkaldelse**

I henhold til boligorganisationens vedtægter §4a og 15 er det muligt, at omdele indkaldelser til afdelingsmøder digitalt til lejerne.

RandersBolig ønsker derfor, at omdele indkaldelser til de kommende ordinære afdelingsmøder digitalt – pr. mail – til alle lejere, der ikke har bedt sig undtaget fra modtagelse af digital post.

I Boligforeningen Kronjylland er der ca. 200 lejere, der er fritaget for modtagelse af digital post.

For at sikre, at lejerne ser deres digitale indkaldelse til afdelingsmødet, bliver der sat opslag op i opgangene i år, med en orientering om at der er udsendt indkaldelse til afdelingsmødet digitalt. Ligeledes vil indkaldelsen være tilgængelig på afdelingens side på RandersBoligs hjemmeside.

Årsagen, til at RandersBolig i højere grad ønsker at anvende digital kommunikation, er, at det anses som en serviceforbedring for beboerne.

Det er administrationens oplevelse, at langt de fleste lejere i boligorganisationen har mulighed for at anvende digitale løsninger i dag, her under også modtagelse af mails, hvor indkaldelsen vil fremgå.

Det er således administrationens forventning, at den digitale indkaldelse vil blive taget godt i mod i boligorganisationen.

### **Afstemning ved fuldmagt til afdelingsmøder**

Der er udarbejdet særlig lovgivning i forbindelse med Corona-situationen omkring afholdelse af møder på boligområdet, der gælder så længe, der er restriktioner på forsamlinger.

Af denne lovgivning fremgår det, at det er tilladt for lejerne, at stemme via fuldmagt til afdelingsmøder, hvis lejeren er forhindret i at møde op til afdelingsmødet.

Dette forhold strider i mod boligorganisationens gældende vedtægter, der beror på, at lejeren kan afgive sin stemme ved fremmøde alene. Tiltaget i den særlige lovgivning er således lavet, for at imødekomme de lejere, der er forhindret i at deltage i afdelingsmødet, fordi de er særligt udsat for smittefare eller i isolation pga. coronasmitte.

Det fremgår også af lovgivningen, at boligorganisationen kan begrænse antallet af fuldmagter ned til, at en husstand kun kan have fuldmagt fra en anden husstand.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen bakker op om den nye procedure for udsendelse af indkaldelse til afdelingsmøderne.

Det indstilles videre, at bestyrelsen begrænser antallet af fuldmagter ned til, at en husstand kun kan have fuldmagt fra en anden husstand.

### **Referat/Beslutning**

**Bestyrelsen drøftede de nye tiltag for afdelingsmøderne, og hvorvidt det er fordelagtigt, at sende materialet digitalt eller på papir.**

**Udgangspunktet er, at boligorganisationen må udsende digital post.**

**Det drøftes også, om der kan ændres i indholdet på afdelingsmøderne, så der vil deltage flere beboere i afdelingsmøderne.**

**Bestyrelsen besluttede, at bakke op om den nye procedure for udsendelse af indkaldelse til afdelingsmøderne digitalt, også med opslag i opgangene. PEJ var modstander af dette.**

**Ligeledes besluttede bestyrelsen, at begrænse antallet af fuldmagter til afdelingsmøderne i Corona-restriktionstiden ned til, at en husstand kun kan have fuldmagt fra en anden husstand.**

**LJ orienterede om at administrationen har udsendt oplæg til indkaldelse til afdelingsmøder til hende for de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse. Bestyrelsen bakker op om, at LJ og FJ varetager disse.**

## **118. Status for helhedsplanen i afdelingerne 27-35 i Vorup**

Der er omdelt orientering til alle lejere i afdelingerne 27-35

Der har været afholdt byggeudvalgsmøde den 26. november 2020. På byggeudvalgsmødet blev den kommende beboerdemokratiske proces også drøftet.

Processen for afholdelse af møder med lejere og beboerdemokrater samt planen for skriftlig orientering af lejere omkring processen er blevet fremlagt for byggeudvalget den 26. november 2020. Bilaget med oplægget til processen er vedlagt dagsordenen til bestyrelsens orientering.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Bilag**

- Oplæg til beboerproces – Helhedsplan afdeling 27-35

### **Referat/Beslutning**

**LJ orienterede om, at det var et godt byggeudvalgsmøde den 26. november.**

**KTH orienterede om, at finansieringsskitsen for helhedsplanen er rigtig god. Økonomien for helhedsplanen er et meget godt argument for godkendelsen af helhedsplanen.**

**Huslejberegningerne, der er omdelt til byggeudvalget, uden for denne dagsorden, drøftedes også kort. Beregningerne viser, at finansieringen af renoveringerne via helhedsplanen er den bedste løsning for alle afdelingerne.**

**Bestyrelsen drøfter nogle lejeres bekymring om andre ting end økonomien – Der tænkes på huslejestigninger, genhusning, boligernes størrelse efter renoveringen og tidligere gennemførte renoveringer i afdelingerne.**

**FJ opfordrer til, at beboerne inddrages meget tidligere i processen.**

**KTH redegør for, at processen er blevet fremrykket grundet Corona, hvilket også har påvirket andelen af beboerinddragelse inden afstemningen.**

**BMR orienterede om beboerprocessen, det kommende orienteringsmøde for beboervalgte, samt den forventede forretningsorden for sammenlægningsprocessen.**

**Det drøftes, hvordan afstemningsmødet afholdes bedst muligt.**

**Bestyrelsen taler for, at det er vigtigt, at afdelingernes lejere hører det samme inden afstemningen, hvorfor et stort møde vil være at foretrække. Administrationen undersøger mulighederne for dette – også set i lyset af Corona-restriktioner.**

**Afholdes der ikke et stort afstemningsmøde, bør det overvejes strategisk, i hvilken rækkefølge møderne afholdes i afdelingerne.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **119. 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 bestyrelsesmøde i RandersBolig i sidste uge.**

**Der er kommet ny Ghetto-liste pr. 1. december 2020. Afdeling 14 er forsat på listen over udsatte boligområder.**

**Der har været møde i BL – Der arbejdes med at have fokus på beboere – Ikke kun på medarbejdere og bestyrelser. Der arbejdes videre med dette.**

FJ orienterede om, at bestyrelserne i de tidligere afdelinger i Vorup ikke længere skal have julegaver efter fusionen, hvilket de ikke er blevet orienteret om. Det aftales, at administrationen udarbejder et brev til afdelingsbestyrelserne i de tidligere Vorup afdelinger, hvor der orienteres om dette.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

## 120. Orientering fra administrationen

### a) Nyt fra RandersBolig

### b) Status tomgange og tab ved fraflytning pr. 31. oktober 2020

#### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### Bilag

- Tomgange mv. i Boligforeningen Kronjylland pr. 31. oktober 2020

#### Referat/Beslutning

- a) KTH orienterede om strategiprocessen i RandersBolig, der drejer sig om service for vores kunder. Der kommer en udrulning af dette i 2021. Der er også planlagt to nye ansættelser i denne forbindelse. Der bliver ansat en kommunikationskonsulent samt en udviklingskonsulent. Kommunikationskonsulenten starter den 1. januar 2021. Udviklingskonsulenten er ikke på plads endnu. Den store mødesal istandsættes fra medio december. Realkredit lån indfries pr. 31 marts 2021 for RandersBolig.

Bestyrelsen drøfter muligheden for nybyggeri.

- b) LJ orienterede om at boligen, der har stået tom i længere tid i afdeling 21, nu er udlejet.

Bestyrelsen drøftede også muligheder for udlejning af erhvervet i afd. 9.

Der orienteres kort om digital syn og første pulje, der er løbet i gang. Der er sparet 21,6 % på de første 15 fraflytninger med e-synsmodul.

PEJ spurgte til bestyrelsens involvering i hvilke virksomheder, der indbydes til licitation. Det menes, at Eseebase har stillet bestyrelsen i udsigt, at de skulle have indflydelse på dette.

Bestyrelsen ser gerne, at der anvendes lokale virksomheder.

Administrationen undersøger dette.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

**Efterskrift – Udvalgelse af virksomheder til licitation.**

*De virksomheder, der er indbudt til licitation på istandsættelsesopgaven (maler, gulvsliber, rengøring), er udvalgt af administrationen. Ved udvælgelsen af virksomhederne har administrationen haft fokus på, at opnå den bedste pris for boligorganisationen, og samtidig stille krav til leverandørerne om ordentlige arbejdsmarkedsvilkår samt tidligere erfaring/kendskab til opgaven. Der har derfor ikke alene været fokus på anvendelsen af lokale virksomheder.*

*Bestyrelsen – og i sidste ende repræsentantskabet – har påvirket udvælgelsen af selskaber, ved godkendelsen af vedligeholdelsesreglementet, der sætter retningslinjerne for boligernes stand ved gennemførelse af normal-istandsættelse ved fraflytning, og dermed også, hvilke opgaver, der skal udføres, af de udvalgte selskaber.*

121. **Mødekalender**

| <b>Bestyrelsesmøder</b>              |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Torsdag 21. januar 2021 kl. 16.30    | Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde       |
| Torsdag 25. marts 2021 kl. 16.30     | Repræsentantskabsmøde/konstituering |
| Tirsdag 11. maj 2021 kl. 16.30       | Bestyrelsesmøde – <b>Godkendt</b>   |
| Torsdag 23. september 2021 kl. 16.30 | Bestyrelsesmøde                     |
| Torsdag 2. december 2021 kl. 16.30   | Bestyrelsesmøde i Langå             |

| <b>Andre møder i boligorganisationen</b> |                              |
|------------------------------------------|------------------------------|
| Mandag den 18. januar 2021 kl. 17.00     | Budgetcafé – <b>Godkendt</b> |
| Mandag den 25. januar 2021 kl. 17.00     | Budgetcafé – <b>Godkendt</b> |
| Torsdag den 25. marts 2021 kl. 18.00     | Repræsentantskabsmøde        |

**Afdelingsmøder 2021 (uge 4, 5, 6 og 8)**

| Dag     | Dato     | Tid   | Afdeling | Sted                      |
|---------|----------|-------|----------|---------------------------|
| Tirsdag | 26.01.21 | 19.00 | 29       | Bøsbrovej 33 B            |
| Onsdag  | 27.01.21 | 19.00 | 13       | Festsalen Fabersvej 40    |
| Onsdag  | 27.01.21 | 19.00 | 30       | Bøsbrovej 33 B            |
| Onsdag  | 27.01.21 | 19.00 | 15       | Fælleshuset Møllevej 85   |
| Torsdag | 28.01.21 | 14.00 | 25       | Nr. Sundbyvej             |
| Torsdag | 28.01.21 | 19.00 | 23       | Dalumvej                  |
| Mandag  | 01.02.21 | 19.00 | 34       | Bøsbrovej 33 B            |
| Mandag  | 01.02.21 | 18.00 | 24       | Athenevej                 |
| Tirsdag | 02.02.21 | 18.30 | 18       | Centrumgården 99          |
| Tirsdag | 02.02.21 | 19.00 | 32       | Bøsbrovej 33 B            |
| Onsdag  | 03.02.21 | 17.30 | 9        | Marsvej 1                 |
| Onsdag  | 03.02.21 | 19.00 | 33       | Bøsbrovej 33 B            |
| Torsdag | 04.02.21 | 13.00 | 16       | Fælleslokalet Grenåvej 12 |
| Torsdag | 04.02.21 | 19.00 | 31       | Bøsbrovej 33 B            |
| Torsdag | 04.02.21 | 18.00 | 6        | R. Hougårds Vej 27 A      |
| Mandag  | 08.02.21 | 19.00 | 27       | Bøsbrovej 33 B            |
| Mandag  | 08.02.21 | 18.30 | 17       | Centrumgården 99          |
| Mandag  | 08.02.21 | 18.30 | 20       | Centrumgården 99          |

|         |          |       |    |                         |
|---------|----------|-------|----|-------------------------|
| Tirsdag | 09.02.21 | 19.00 | 11 | Festsalen Lodsejervej 9 |
| Onsdag  | 10.02.21 | 19.00 | 28 | Bøsbrovej 33 B          |
| Torsdag | 11.02.21 | 19.00 | 35 | Bøsbrovej 33 B          |
| Mandag  | 22.02.21 | 19.00 | 7  | R. Hougårds Vej 27 A    |
| Mandag  | 22.02.21 | 19.00 | 22 | Centrumgården 99        |
| Tirsdag | 22.02.21 | 19.00 | 14 | Fælleslokalet Falkevej  |
| Tirsdag | 23.02.21 | 19.00 | 12 | Vestervangsskolen       |
| Onsdag  | 24.02.21 | 19.00 | 21 | Centrumgården 99        |

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning og godkender den nye mødedato for bestyrelsesmødet i maj 2021 samt budgetcafeerne i januar 2021.

### **Referat/Beslutning**

**Der rettes opmærksomhed på, at det kan blive en udfordring at afholde budgetcafeen i de vante rammer på grund af Corona-situationen. Administrationen afventer situationen, for at imødesæ, om restriktionerne på forsamlings lokalet løses.**

**Alternativt kan det blive aktuelt med virtuelle individuelle møder med afdelingsbestyrelserne eller en anden løsning på budgetgennemgangen.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte flytning af bestyrelsesmødet den 22. april 2021 til den 11. maj 2021 samt datoerne for budgetcafeerne i januar 2021.**

## **122. Eventuelt**

### **Referat/Beslutning**

**PEJ opfordrer til, at afdelingsmøderne fordeles mellem bestyrelsens medlemmer.**

**FJ orienterede om, at han arbejder med at streame afdelingsmødet i afdeling 31, da Corona-situationen kan gøre, at nogle lejere ikke møder op til afdelingsmødet.**

**Bestyrelsen drøftede mulighederne for at digitalisere møderne yderligere fremover.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**