

## Referat af organisationsbestyrelsesmøde

**Torsdag den 11. maj 2021 kl. 16.30**

Mødested: Mødelokale 1, Marsvej 1, 8960 Randers SØ



## Mødedeltagere:

<b>Bestyrelsen:</b>	Lone Jakobsen – Formand	(LJ)
	Frank Jonsen – Næstformand	(FJ)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Peter Langkilde	(PL)
	Pia Bækgaard Nyhus	(PN)
	Poul Erik Jensen	(PJ)
	Ulrik Pedersen	(UP)

<b>Administrationen:</b>	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Ardiana Kota (referent)	(ARK)
	Kim Møller	(KIM)
<b>Gæst</b>	Alice H. Storgaard arkitekt	(AHS)

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	24	706	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	890
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	18	653	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	792
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	20	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	108	644	25	Nørresundbyvej 13	4	1.103
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	115	663	26	Nørresundbyvej 14A-14B	2	804
12	Nålemagervej 2A-4D, Nå lemagervej 6A-8E	18	886	27	Aalborggade 8A-12B	42	711
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	188	565	28	Løgstørvej 2-8	28	786
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	96	705	29	Aalborggade 6A-6H	46	760
15	Møllevej 7-111	18	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	957	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				

<b>Dagsorden</b>	<b>Side</b>
138. Godkendelse af dagsorden .....	5
139. Godkendelse af referat .....	7
140. Revisionsprotokol .....	7
141. Fordeling af advokatomkostninger .....	8
142. Drøftelse af mulighed for istandsættelse samt status omkring mulighed for nedrivning af ledigt erhvervslejemål i afdeling 9 .....	10
143. Styringsdialog med Randers Kommune 2021 .....	11
144. Godkendelse af afdelingernes budgetter under 2 % .....	12
145. Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer .....	13
146. Orientering fra administrationen .....	14
147. Nyt fra Team Drift .....	15
148. Repræsentantskabsmøde 2021 .....	19
149. Mødekalender .....	17
150. Eventuelt .....	18

## 138. **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 en del af denne dagsorden.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

### **Referat/Beslutning**

**LJ bød velkommen til mødet. Mødet blev afholdt som fysisk møde på Marsvej 1.**

**Der var ikke indvendinger til dagsorden. Der kom et ekstra punkt i dagsorden. Pkt. er nummereret 138a.**

## 138a **Arkitektens ideoplæg om nybyggeri i Paderup samt godkendelse af indsendelse af anmodning om byggekvoter til Randers Kommune.**

AHS, som er arkitekt er inviteret til mødet og holder oplæg.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender indsendelse af anmodning om byggekvoter i forbindelse med nybyggeri i Paderup til Randers Kommune.

### **Referat/Beslutning**

**AHS gav en udførlig introduktion af projektet indeholdende beskrivelse, planer og boligtyper, fakta tal, visualiseringer af nybyggeri samt bæredygtighed og økonomi.**

**Projektet er tænkt udført i den eksisterende campus område, hvor der vil være mere liv og synergi mellem beboere.**

**Bebyggelsen er tænkt som 1-2 rums boliger på 21-42 m<sup>2</sup>, i to til tre etager, hvor der vil være mulighed for forskellige konstellationer som tilgængelighedsboliger og flexboliger, som med meget få midler kan omdannes til tilgængelighedsboliger og omvendt.**

**Arkitektonisk skal bebyggelsen være i symbiose med det omkringliggende miljø. Bæredygtighed, der er et bærende punkt i Randers Kommunes ny klimaplan, inkorporeres i projektet.**

**Bebyggelsen er tiltænkt med naturlige materialer og farvevalg og overflader der blander ind i de eksisterende bygninger i umiddelbar nærhed. Der bliver åbnet op for fællesskab med indre intime gårdmiljøer, som også virker afskærmende for ungdomsstøj. Centralt til uddannelsesmiljø, uden at påvirke det naturlige miljø. Det vil også bevirke at kreere et tilhørsforhold til stedet, specielt for de udenlandske studerende.**

**Boligerne er tiltænkt kun de studerende, der har et gyldigt studiekort og det begrænser sig ikke kun for studerende fra Randers, men evt. også studerende fra andre uddannelsesbyer.**

**Projektet kan opføres i to etaper.**

KTH supplerer med at de to etaper, kan opføres i to tempi, hvis grundkapitalmidlerne ikke rækker til hele projektet ved tildeling af kvoter i 2021.

LJ har et spørgsmål omkring størrelsen på de to etaper. Om de er lige store.

KIM oplyser, at etape 1 er større.

AHS redegør videre for første etape. Den første etape er udstyret med de nødvendige foranstaltninger, således at entiteten kan fungere uden at have behov for etape 2. Der vil være driftskontor med viceværtsfunktion, som er vigtig at have, henset til de unge, som lige er flyttet hjemmefra.

Der er ingen lokalplan for området endnu, derfor heller ingen bebyggelsesprocent, men planen er under 60 % med masser af opholdsarealer og bevaring af rekreative arealer udenfor.

Byggeriet er trappende ned med tre etager, der falder ned i terrænet. Der vil blive opført 107 boliger i tre boligtyper: A, B og C. A- et rums lejlighed, B- som Flex bolig med mulighed for opførelse af handicapbolig og C- 2 rums delebolig med fælles bad og køkken.

Der bliver etableret åbne bebyggelser med mulighed for nabo kontakt for at styrke fællesskabet og tilhørsforhold. I øverste etager er der tagterrasse som peger på erhvervsakademi DANIA, som danner en ryg for støj, da man larmer overfor en uddannelsessted, som står tomt efter arbejdstid.

LJ spørger om man kan plante noget om på taget.

AHS oplyser, at dette er muligt og skal også ses i forbindelse med den sociale bæredygtighed, som Randers Kommune gerne vil opnå.

KIM begrundet fordelingen af 1 og 2 rums boliger. AHS supplerer, at Dania har undersøgt, at de 2 rums boliger er de mest eftertragtede, specielt for de udenlandske studerende. Derfor er der planer om at 2/ 3 af boligerne skal være C og B typer, mens kun 1/3 skal være A-typer.

Med hensyn til beklædningen på facaden er der hentet inspiration i alle bygninger i nærheden. Referencen er taget på inspirations tur i andre ungdomsboliger i Viborg, som KTH og KIM har været med på.

AHS oplyser at, nærheden mellem kollegiet og uddannelsesinstitutioner har betydning for studerende.

Der var en række spørgsmål fra bestyrelsesmedlemmerne, som blev besvaret af AHS, KIM og KTH.

KTH oplyser, at der tænkes som helhed og lang holdbarhed og klimavenlige materialer.

AHS oplyser, at det er i takt med Randers Kommunes målsætninger om klima. Boligerne skal opføres på en energi og klimavenlig måde, men samtidig holdes indenfor det godkendte rammebeløb.

AHS oplyser endvidere, at bæredygtighed kommer fra Randers kommune som en del af klimaplanen. Der er tre ben, socialt, økonomisk og miljømæssig. Social bæredygtighed indebærer social inklusion, man vil fokusere på fællesskab, tilhørsforhold og man inddrager de svage.

Økonomisk bæredygtighed indebærer de beslutninger der omhandler robuste materiale, vedligeholdelsesfrit materiale.

Miljømæssig bæredygtighed omhandler påvirkning af klima og biodiversitet og ikke mindst energiforbruget.

Med hensyn til økonomien så koster det 2.882,00 kr. om måneden for boligtype A. Bolig type C and B koster 3.630,00 kr. om måneden. Beløb er uden forbrug, Da man har sit eget køkken er man berettiget til boligsikring. KTH og KIM mener, at man kan tale om fælles internet som kan reguleres ind i huslejen.

Kim oplyser endvidere, at hvis bestyrelsen godkender det ovenstående vil der blive sendt en fælles skrivelse som formand LJ og direktør KTH skal skrive under på, således så vi kan anmode om byggekvote til Randers Kommune senest den 25-05-2021.

LJ oplyser, at det er tid til at bestyrelsen skal beslutte om at ansøge om det fulde pakke med 107 boliger. Bestyrelsen godkendte enstemmigt, at sende anmodning om byggekvote til Randers Kommune.

**Bestyrelsen godkendte dagsordenen og godkendte indsendelse af anmodning om byggekvote til Randers Kommune.**

**Bestyrelsen godkendte også indgåelse af en betinget købsaftale på byggegrunden.**

**AHS og Kim forlad mødet.**

#### 139. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 25. februar 2021 er udsendt til bestyrelsen den 2 marts 2021.

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 referatet.

#### **Bilag**

Referat af bestyrelsesmøde den 25-02-2021

#### **Referat/Beslutning**

**Bestyrelsen godkendte referatet. Der besluttes at fremover sker underskrivelse af referat online via penneo.**

#### 140. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat/ Beslutning**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 141. **Fordeling af advokatomkostninger**

I forbindelse med salg af erhvervslejemål og anlæg af garager i afdeling 14, er der afholdt advokatomkostninger på 197.000,00 kr.

På regnskabsmøde af 25-02-2021 bemærkede revisor, at der i forbindelse med byggesagens afslutning skulle besluttes, hvordan advokatomkostninger, samt de udbetalte oprindelige indskud på 50.000, 00 kr. skal afvikles.

Henset til sagens kompleksitet på tidspunktet for salg af erhvervslejemål og gennemførelse af garager, har RandersBolig set sig nødsaget til at rådføre sig med et advokatfirma.

Da det primært er RanderBolig, der har haft behov for den specialiserede viden, er det således besluttet at RandersBolig afholder 100.000. kr. af det samlede beløb. Det resterende beløb på 97.000,00 kr. foreslås afholdt af boligorganisationens dispositionsfond.

#### **Indstilling**

Det indstilles til, at organisationsbestyrelsen godkender og bevilger i alt 97.000,00 kr. fra dispositionsfonden til dækning af advokatomkostninger.

#### **Referat/beslutning**

**KTH redegjorde for sagens komplicerede forhold med salg af Fakta og opførelse af nye garager og RandersBoligs behov for at konsultere en advokat.**

**Der blev i forbindelse med regning drøftet om der var plads i selve byggesagen til afholdelse af advokathonorar. Det var der ikke, og Randersbolig har besluttet at forpligte sig og betale de 100.000 kr. efter det der blev lovet til afdeling 14.**

**Bestyrelsen godkendte og bevilligede i alt 97.000,00 kr. fra dispositionsfonden til dækning af advokatomkostninger.**

#### 142. **Drøftelse af mulighed for istandsættelse samt status omkring mulighed for nedrivning af ledigt erhvervslejemål i afdeling 9**

På bestyrelsesmødet den 13. august 2020 besluttede bestyrelsen, at undersøge muligheden for at nedrive to erhvervslejemål i afdeling 9.

De to erhvervslejemål er bageren og den tidligere købmand på Vennelystvej 56 A og B, 8960 Randers SØ.

Årsagen, til at det skal undersøges nærmere, om det er muligt, at nedrive lejemålene, er, at den tidligere købmand har været ledig siden 1. januar 2019, hvilket på nuværende tidspunkt har dannet grundlag for et tab på ca. 600.000,00 kr. i lejeledighed i boligorganisationen. Lejemålet er uden held søgt udlejet gennem ekstern ejendomsmægler.

Ejendommen er bygget omkring 1970, og den tidligere købmand er ikke længere tidssvarende, hverken i forhold til indretning eller størrelse.

Da det ledige erhvervslejemål er beliggende i samme bygning som bageren, vil det ikke være muligt, at arbejde med nedrivning, uden dette også vil involvere bageren.

#### **Juridisk grundlag for nedrivning**

Det fremgår af ELL § 61 stk. 2 nr. 2, at det er muligt at opsiges erhverv, med henblik på nedrivning. For at en opsigelse er lovlig, skal der ifølge ELL § 63 (erhvervsbeskyttet



erhvervslejemål) foretages en vurdering af om opsigelsen er rimelig, hvor der tages hensyn til begge parter forhold.

Almindelige butikker vil som udgangspunkt være erhvervsbeskyttet iht. ELL § 62. Hvorvidt opsigelsen i h.h.t. ELL §62 anses for rimelig, afhænger af lejemålets varighed. Jo længere lejemålet har bestået, jo vanskeligere er det at opsiges lejemålet, i dette tilfælde bageren. Der skal i øvrigt tages hensyn til lejerens forbedringer, jo flere forbedringer, jo sværere er at opsiges lejer.

Endvidere tages hensyn til værdien af kundekredsen. Såfremt lejemålet/butikken har en stor(vis) kundekreds, som den vil miste på grund af opsigelsen, taler dette imod opsigelsen.

Retspraksis viser, at en opsigelse anerkendes, medmindre der er meget tungtvejende grunde, som taler imod opsigelsen. En afvejning, hvor parternes interesser står næsten lige, viger hensynet til lejer normalt for hensynet til udlejer.

Det vil ofte være langt den bedste løsning for udlejer, at indgå gensidig aftale med fraflyttende erhvervslejer.

### **Økonomiske konsekvenser ved nedrivning**

Der er mange forhold, der skal undersøges omkring de økonomiske konsekvenser ved nedrivning af ejendommen.

Her er særligt hensynet til de tilbageværende lejere i afdelingen, og det eventuelle underskud i afdelingens økonomi, som en nedrivning af ejendommen muligvis vil resultere i. Skulle dette være tilfældet, vil det blive pålagt de tilbageværende lejere i afdelingen at finansiere en genopretning af afdelingens økonomi i form af en huslejestigning.

### **Tiltag til udlejning og mulighed for istandsættelse af erhvervslejemålet**

RandersBolig vurderer, at der på nuværende tidspunkt skal tænkes i retning af istandsættelse af erhvervslejemålet frem for nedrivning, som kun er den sidste udvej, når alle andre tiltag ikke har båret frugt.

For nylig har RandersBolig været i dialog med en potentiel lejer, ejeren af delikatessehuset.dk i det følgende benævnet Delikatessehuset.

Delikatessehuset havde nogle krav på, hvordan erhvervslejemålet skulle indrettes og hvilke forbedringer der skulle til. Til dette godkendte organisationsbestyrelsen et tilskud på i alt 450.000,00 kr. til forbedring af erhvervslejemålet.

Det resulterede desværre ikke i indgåelse af lejeaftale, da Delikatessehuset ikke så tilbuddet til forbedringerne som fyldestgørende og trak sig fra dialogen.

Hele processen omkring delikatessehuset har været faciliteret af en ejendomsmægler fra EDC. Der kan sås tvivl om, hvorvidt den pågældende ejendomsmægler har været behjælpelig i processen, da vedkommende f.eks. er / har på samme tid været ejendomsmægler også for den gamle Aldi på modsatte side af vejen, som delikatessehuset endte med at leje.

På nuværende har RandersBolig en dialog med WASABI FILM, som ønsker at benytte erhvervslejemålet til indspilning af et TV- serie.

Wasabi Film har planer om at leje stedet for en tidsbegrænset periode og har udtrykt ønske om en lejenedsættelse.

Der er fra organisationsbestyrelsen givet tilsagn til et lejenedsættelse på 5.000,00 kr. således at lejen for stedet er 15.000,00 kr. pr måned + forbrug. Wasabi Film s respons

til ovenstående var overordnet positivt. De ønsker at have stedet 1,5 måneder og betale samme husleje.

RandersBolig har drøftet sagen internt og er kommet frem til, med organisationsbestyrelsens tilladelse, at Wasabi Film kan leje erhvervslejemålet for den ovennævnte periode for 20.000,00 kr. + forbrug samt depositum på 10.000,00 kr.

Wasabi Film finder tilbuddet rimeligt og udlejningsprocessen er sat i gang.

Ydermere har RandersBolig tidligere haft en dialog med bageren, som er nabo til erhvervslejemålet. Selve dialogen blev sat på pause i forbindelse med delikatesshusets interesse for stedet.

Administrationen vil arbejde videre med genoptagelse af dialogen med bageren om muligheden for at genudleje erhvervslejemålet.

### **Istandsættelse af erhvervslejemålet**

Administrationen vurderer, at tilstanden af erhvervslejemålet lader meget tilbage at ønske og hvis stedet skal gøres attraktivt for potentielle lejere, skal der, som minimum, igangsættes forbedringsarbejde for det mest basale og trængende poster.

Dette vil medføre en udgift på ca. 150.000,00 kr. som findes i afdelingens henlæggelseskonto.

Bestyrelsen har godkendt ibrugtagning af de 150.000, 00 kr. til projektet, som forventes at starte efter sommerferien.

Derefter vurderes der i samarbejde med organisationsbestyrelsen om der er mulighed for at indskyde flere midler for en yderligere opgradering af erhvervslejemålet.

Det vil dog være hensigtsmæssigt, at istandsættelsen først foretages, når den fremtidige anvendelse er kendt.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orientering til efterretning.

### **Bilag**

- Kopi af økonomisk oplæg til udlejning til Delikatesshuset til orientering.

### **Referat/ Beslutning**

**LJ redegør for, at erhvervslejemålet er midlertidigt udlejet til Wasabi film, som har planer om at optage en komedie serie. De filmer også i andre lokationer i Randers Kommune, blandt andet i et gammelt hus og i den gamle hospital.**

**ARK oplyser, at selve stedet trænger til en kærlig hånd og efter sommerferien, skal der igangsættes noget arbejde, således at stedet kan fremstå mere indbydende. Planen er at genoptage dialogen med bageren for at forventningsafstemme hvad hans ønsker er og om han stadig har interesse til at udvide sin forretning.**

**FJ siger, at det 150.000 er midler fra selve afdelingens henlæggelser og som sådan har bestyrelsen ikke noget at sige for.**

**PJ mener, at der skal flere midler til og at bestyrelsen skal give tilsagn til brugen af flere midler til renovering af stedet.**

KTH oplyser, at fra administrationens side vurderes, at det vil være mest fordelagtigt, at afvente indtil den potentielle lejer dukker op, og efterlade dem til selv at bestemme, hvordan selve renovering skal udformes.

KTH tilføjer endvidere, at planen for nuværende er, at stedet skal forsøges at lejes ud.

Der var en drøftelse, om den fremtidige anvendelse af lokalerne, hvis de ikke kan udlejes som erhvervslejemål. Følgende ideer blev drøftet:

- Udearealerne er ikke præsentable, og der bør ryddes op. KTH tog oplysningen til efterretning, og det vil blive koordineret med driftsafdelingen. LS supplerede, at man også kan kontakte ejendomsmesteren. Ejendomsfunktionærerne skal også vedligeholde for de øvrige butikker på torvet, og derfor er det naturligt, at man også holder det ledige lejemål præsentabelt.
- Der savnes en håndgribelig plan for, hvordan lejemålet kan udlejes. Alternativt en plan for alternativ anvendelse.
- Både bestyrelsen og administrationen vil aktivt forsøge at få en mere konkret handlingsplan for lejemålet.
- KTH mener, at der er behov for at tænke nyt i forhold til de fremtidige anvendelsesmuligheder.

LJ opsummer med, at bestyrelsen er nået frem til at efter lejekontrakten med Wasabi løber ud, istandsættes erhvervslejemålet således så det mest trængende arbejder laves for bagefter at samle ideer og administrationen kan undersøge mulighederne om stedet kan laves om til anden anvendelse.

Der beslutes at punktet tages op igen til næste organisationsbestyrelsesmøde.

#### 143. **Styringsdialog med Randers Kommune 2021**

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 17. juni 2021, kl. 09:00.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, oplysningsskema fra afdelingerne og regnskabsmateriale m.v.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager styringsrapporten til efterretning samt drøfter sin deltagelse i styringsdialogmødet.

#### **Bilag**

Styringsrapport for BF Kronjylland

#### **Referat/ Beslutning**

LJ har en bemærkning til udfyldning af styringsrapporten og det er efter hendes opfattelse, at dette blev til dels udfyldt i afdelingerne.

FJ oplyser, at dette procedure ikke følges længere. Nu er det administrationen der udfylder styringsrapporten.

KTH tilføjer, at dette er igangsat for at undgå unødige problematikker som nogle af afdelingerne tilføjede i udfyldning af styringsrapporten.

FJ har et bemærkning omkring effektivitetstal og hvorfor nogle afdelinger står uden information i selve styringsrapporten.

ARK siger, at det ved vi ikke, da selve dokumentet og diagrammerne genereres automatisk af systemet, men vi skal nok undersøge det fra administrations side.

KTH redegør for at effektivitetstallet for boligorganisationen ligger under benchmark og det er fordi organisationen har et relativt højt serviceniveau.

Det er PJ opfattelse, at afdelingerne måles udelukkende på økonomi.

Bestyrelsen tog styringsrapporten til efterretning samt drøftede deltagelse i styringsdialogmødet. Det blev besluttet at LJ og FJ deltager til mødet med tilsynsmyndigheden.

#### 144. **Godkendelse af afdelingernes budgetter under 2 %**

Organisationsbestyrelsen skal godkende budgetter for afdelinger uden afdelingsbestyrelser, samt institutioner og garageafdelinger.

Der er afdelinger 9 uden bestyrelse, 1 erhverv, 0 institutioner og 1 garageafdeling.

De 9 afdelinger som ikke har bestyrelse er afd. 15, 16, 19, 22, 25, 26, 29, 30 og 33.

I forbindelse med COVID-19 har folketinget d. 27-02-2021 revideret bekendtgørelsen om fravigelse af regler på boligområdet som følge af COVID-19.

Der er hjemmel til at:

- En boligorganisation med almene boligafdelinger kan udskyde eller aflyse et ordinært afdelingsmøde, når sundheds- og ældreministeren har udstedt forbud mod større forsamlinger.
- Boligorganisationen kan beslutte et driftsbudget for det kommende budgetår, uden det godkendes på et afdelingsmøde. Det er en betingelse, at driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct.

Administrationen anbefaler derfor at organisationsbestyrelsen også godkender alle budgetter for afdelingerne i BF Kronjylland, som har stigninger på under 2 pct. På den måde kan team økonomi nå at varsle huslejestigninger til beboerne rettidigt. Derudover, vil budgetterne være godkendt, såfremt forbuddet mod større forsamlinger bliver genindført.

Der er kun 3 afdelinger med budgetstigninger på over 2 pct. Navnlige afdeling. 23, 24 og 32. Der er ikke endnu fastsat en dato på hvornår disse afdelinger afholder afdelingsmøde og hvorvidt møderne ønskes afholdt.

Endvidere afholder afdeling 6 afdelingsmøde den 22. juni, da afdeling står over for en renovering af vinduer.

#### **Indstilling:**

- Bestyrelsen godkender alle budgetterne for afdelingerne med budgetter med stigninger på under 2 pct., samt godkender budgettet for afdeling 6.
- Bestyrelsen tager orientering om den nye bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af COVID-19 til efterretning.

#### **Bilag:**

- Oversigt over budgetmæssige stigninger i afdelingerne i BF Kronjylland.
- Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 (COVID-19).

#### **Referat/Beslutning**

**LS** oplyser, at afdeling 6 har udsat afdelingsmødet.

**Bestyrelsen godkendte alle budgetterne for afdelingerne med budgetter med stigninger på under 2 %. Budgetterne kan evt. sendes til underskrivelse via penneo.**

#### 145. **Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer**

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat/Beslutning**

**LJ** oplyser om invitation til generalforsamling i Bolind den 21. maj og om boligforening bør deltage i. **FJ** oplyser, at boligforeningen ikke har deltaget i den før. Det samme oplyser **PJ**.

**KTH** tilføjer, at Bolind ses som en leverandør. RandersBolig deltager heller ikke. Der blev således besluttet, at BF Kronjylland ikke deltager i Bolinds generalforsamling den 21-05-2021.

Endvidere oplyser formanden **LJ** om bestyrelsesmøde i RandersBolig og der er blevet besluttet at **LJ** deltager i styringsdialogmødet med kommunen med RandersBolig.

**LJ** informerer også om afholdelse af Boligkonference i uge 33. Hun tilføjer, at det falder i samme dag som Randers Uge starter og **LJ** kan ikke deltage.

**UP** spørger hvad dette er. **LJ** forklarer, at det er en konference hvor de forskellige boligselskaber i Randers Kommune deltager og det afholdes på Marsvej 1. Der vil senere blive sendt invitationer ud.

**LJ** informerer om sin deltagelse til **BL** møde, da hun sidder i kredsbestyrelsen. Der er i forbindelse med det nye kommunale valg en god ide at øge indflydelsen hos lokale politikere, da BF Kronjylland er en stor boligorganisation i branchen. Evt kan man med RandersBoligs hjælp lave en informationsmøde med de lokale politikere. Hvis man har en god ide, kan man altid kontakte **BL** for mere hjælp.

LJ informerer om RandersBoligs repræsentantskabsmøde 7. JUNI, hvor BF Kronjylland kan deltage med 5 medlemmer. Der bliver spurgt rundt om hvem der ikke ønsker at deltage. PJ og PN ønsker/ kan ikke deltage. De resterende 5 medlemmer deltager.

FJ spørger om man må deltage uden invitation. KTH oplyser, at det må man - ikke. LJ tilføjer at det er ikke muligt, heller ikke henset til covid-19 situationen.

LJ informerer endvidere om afholdelse af bygherremøde i byggeudvalget for afdeling 11, 17 og 18. Renovering i afdeling 17 er afsluttet. Afdeling 11s renoveringsplan kan blive forsinket.

LS har et spørgsmål om leje af festlokale og om man fra boligorganisationens side er forpligtet til at tjekke, at der ikke kommer flere end 25 personer til forsamling. KTH oplyser, at det er dem selv, der skal sørge for at holde gældende regler. Det kan boligforening ikke kontrollere.

#### 146. Orientering fra administrationen

Nyt fra RandersBolig

##### a) Ansøgning om midler til bekæmpelse af ensomhed i almene boliger

Boligorganisationerne i RandersBolig har i samarbejde med Bysekretariatet fået bevilget knap 275.000 kr. af BL- Danmarks Almene Boliger til et fælles projekt 'Sammen igen'.

Projektet skal bekæmpe ensomheden blandt voksne og ældre beboere i boligorganisationerne i Randers Kommune, der særligt føler sig isolerede eller ensomme, som følge af Covid-19 pandemien.

Ensomhed gør mentalt ondt, og man har højere risiko for at blive alvorligt syg, hvis man er ensom.

I projektet er der netop ansat en projektkoordinator, Sammy Elshikh, der allerede er i fuld gang med at igangsætte de initiativer, der skal gøre en forskel - både nu og i fremtiden. Sammy kan kontaktes på: [Sammy.Elshikh@randers.dk](mailto:Sammy.Elshikh@randers.dk) og tlf. 24 61 33 48

Sammy har et ønske om at hente oplysninger på de beboere i afdelingerne, I har kendskab til, der kunne tænkes, at blive "nøglepersoner" i projektet.

Det er ikke et krav, at det er en beboerdemokrat. Det skal blot være en beboer i afdelingen, der har mod på at deltage, og som gerne vil i kontakt med sine naboer, med henblik på at skabe et **gå-fællesskab**.

Personen må gerne passe i kategorien: "Hjemmegående voksne eller ældre".

Projektet gælder alene i afdelinger beliggende i Randers Kommune.

Randers Bolig har kontaktet afdelingsformændene pr. mail d. 30-03-2021 med hensyn til initiativet, men har ikke hørt om tiltag forbundet med det endnu.

##### b) Klagesager hos BKN

c) Status af tomgang og fraflytning pr. 30.04.2021

d) Budgetkontrol for BF Kronjylland pr. 30.03.2021

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Bilag

- Tomgangsliste pr. 30.april.2021
- Budgetkontrol pr.30.marts. 2021

## Referat/Beslutning

- A) ARK oplyste, at der er kommet svar fra ansøgning om midler i forbindelse med ensomhed og der er ansat Sammy som tovholder. Man kan tage kontakt til vedkommende, hvis man ønsker at etablere et gå hold eller kender nogle ildsjæle, der gerne vil det.
- B) ARK redegør endvidere, for de to klagesager som er blevet afgjort af BKN, hvor lejemålet i begge tilfælde blev gjort betinget.
- C) ARK oplyser, at for så vidt angår tomgang, er der et lille fald i forhold til tidligere.  
Centrumgården er udlejet fra den 1. maj, dette er en glædelig nyhed. Vennelyst 56b er også udlejet midlertidigt i forbindelse med filmproduktion, som forklaret ovenfor i pkt. 142.  
FJ bemærker, at det rubrik hvori der fremgår tomgang er inkluderet forbrug af varme.
- D) KTH redegør for budgetkontrollen. Der er i prognosen et forventet underskud på 500 tkr. Der er ikke sket væsentlige udsving i forhold til budgettet i første kvartal. Renterne vi har regnet med -0,5procent, så budgetkontrollerne vil vise underskud når det kommer ud til afdelingerne.  
Som sidste år. Vi kan ikke forudsige om vi ender med et plus.

Bestyrelsen tager det fremover i betragtning, at tomgangen er inkluderet med varmeforbrug, som afregnes en gang årligt.

## Bestyrelsen tog orientering til efterretning

### 147. Nyt fra Team Drift

#### Grønne screeninger

I forbindelse med Grøn Boligaftale 2020, vurderer driften at afdeling 01, 06, 09, samt 13, muligvis kunne være berettiget til renoveringsstøtte. Derfor anbefaler administrationen at ovennævnte afdelinger screenes.

Formålet med screeningerne er at vurdere, om der er forhold i afdelingerne der vurderes at kunne være støtteberettiget af Landsbyggefonden.

Der er ved at blive godkendt en ny ordning for at opnå støtte fra Landsbyggefonden for perioden 2021-2026 jf. grøn boligaftale 2020, som indeholder flere kriterier for at støtte potentiale for energioptimering og grønne klimaløsninger.

Projekter med ovennævnte, skal fremover have højere prioritet i landsbyggefondens støttetildeling gennem et grønt kriterium.

De grønne tildelingskriterier vil ikke betyde, at mindre trængende renoveringsprojekter vil blive prioriteret over mere trængende. Samtidig vil grøn omstilling heller ikke gøre et renoveringsprojekt støtteberettiget i sig selv – der er mere tale om et supplerende tiltag, hvor det mest grønne af de to lige trængende renoveringsprojekter vil blive prioriteret først.

Det vil ikke været muligt at få støtte til et renoveringsprojekt udelukkende med grønne tiltag.

Samlet pris for screeninger af ovenstående afdelinger udgør kr. 181.250,- incl. moms – pris for hver enkelt afdeling fremgår af vedlagte tilbud fra Kuben.

### **Indstilling:**

Det indstilles at organisationsbestyrelsen bevilger kr. 181.250,- fra dispositionsfonden/arbejdskapitalen til screeningerne – det bemærkes, at såfremt at screeningerne fører til et renoveringsprojekt, så krediteres udlægget – ligeledes bemærkes, at vi efterfølgende ikke er bundet af aftaler med tilbudsgiver, det står os frit for at vælge en anden rådgiver til at videreføre opgaven.

### **Bilag**

- Tilbud grønne screeninger afdeling afdelingerne 01, 06, 09, samt 13

### **Referat/ Beslutning**

**KTH redegør for Grønboligaftale 2020 og muligheden for at energirenovere med støtte fra Landsbyggefonden. Den grønne screening er nødvendig for at man kan få godkendt helhedsplaner ved LBF i perioden 2021-2026.**

**Det skal pointeres, at det er projektafdeling, der har foreslået Grønne screeninger. Projektafdelingen har modtaget et samlet tilbud fra Kuben Management, om grøn screening i de afdelinger i alle selskaberne, som kan komme på tale.**

**KTH forklarer endvidere, at for at komme i betragtning i senere helhedsplaner var grønne screeninger nødvendige.**

**Projektafdelingen har fået en rigtig god pris fra Kuben Management på de afdelinger som inspektørerne har udvalgt. Det er et godt tilbud, da der er flere selskaber med i puljen.**

**Kuben Management har tilbudt en anden aftale, hvor boligorganisationen kunne få det gratis, men så skal Kuben Management have den efterfølgende opgave.**

**KIM har takket nej til, da det var for usikker en aftale for selskaberne og RandersBolig vurderer, at boligorganisationen skal betale således så det står boligorganisationen frit til at vælge rådgiver efterhånden.**

**UP er positiv over for bevilling og godkendelse til brug for grønne screeninger.**

**FJ spørger om, der har været muligt at vælge en anden konsulentfirma da der før har været problemer med Kuben. KTH oplyser at for så vidt angår det nærliggende projekt, så vurderes Kuben at have den nødvendige kompetence.**

**Bestyrelsen bevilgede og godkendte ibrugtagning af kr. 181.250,00 fra dispositionsfonden til screeningerne.**



#### 148. **Repræsentantskabsmøde 2021**

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde blev ikke afholdt som planlagt, den 25-03-2021, grundet COVID-19 pandemien.

På organisationsbestyrelsesmøde af 25-02-2021 blev der drøftet, hvorvidt repræsentantskabsmødet skulle i stedet afholdes i maj måned, hvis ellers forsamlingsforbuddet blev lempet.

Der er på nuværende tidspunkt opnået en politisk aftale på hvornår genåbning af samfundet skal foregå.

Der er fra 21. maj mulighed for afholdelse af indendørs møder med op til 50 personer og fra 11. juni op til 100 personer. Først fra den 1. august er det muligt at afholde indendørs møder uden loft på antal personer.

Administrationen vurderer, at afholdelse af repræsentantskabsmødet for BF Kronjylland i maj ikke er en realistisk plan, da afdelingsmøderne skal afholdes før repræsentantskabet kan dette ikke lade sig gøre på nuværende tidspunkt. Der er efter den 11. juni mulighed for indendørs møder med op til 100 personer. Dette åbner op for flere muligheder.

Eventuelt kan organisationsbestyrelsen overveje et mindre repræsentantskabsmøde. Dette kan lade sig gøre, hvis der således kun er stemmeberettigede repræsentanter samt afgående og nyvalgte medlemmer af bestyrelsen, som kan tilmeldes repræsentantskabsmødet.

#### **Indstilling**

Det indstilles at bestyrelsen tager orientering til efterretning samt drøfter muligheden for afholdelse af repræsentantskabsmødet snarest muligt.

#### **Referat/Beslutning**

**LJ oplyser, at det stadig er uvist på, hvornår repræsentantskabsmødet skal afholdes. Dato for dette må fastsættes, så snart afdelingsmøderne er afviklet.**

**Der bliver endvidere oplyst af FJ og LJ deltager den 17. juni i afdelingens xx afdelingsmøde på Skovbakken.**

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning og besluttede at sætte dato på repræsentantskabsmødet efter afholdelse af afdelingsmøder.**

#### 149. **Mødekalender**

<b>Bestyrelsesmøder 2021</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>	
	Repræsentantskabsmøde

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**UP har et ønske om at afholde de kommende møder en halv time senere. Der blev besluttet at afholde møderne kl. 17:00 i stedet for 16:30.**

**Bestyrelsen tog mødekalenderen med ovenstående ændring til efterretning.**

### 150. **Eventuelt**

**UP efterspørger renoveringsplan i afdeling 9. KTH oplyser, at projektafdeling er presset, men vi tager renoveringsbehovet for afdeling 9 med på koordinationsmødet.**

**PJ og LS erfarer, at efter fusion er solidariteten væk og de afdelinger, der allerede har fået renoveret deres bygninger, stemmer nej for andre trængende afdelingernes renoveringsbehov.**

**PJ oplyser, at han er fraværende fra 11- 18 september 2021.**

**FJ bemærker ansættelse af ny inspektør, når Gert Højlund snart går på pension.**

**KTH oplyser, at der er gode erfaringer med organisering af driftsafdeling i BF Kronjylland.**

**FJ spørger om hvorfor effektivitetstal er så høje sammenlignet med benchmark for boligorganisationen.**

**KTH oplyser, at BF Kronjylland er højt normeret. KTH oplyser endvidere, at der vil i næste bestyrelsesmøde komme et pkt. om effektiviseringspakken.**

### **Referat/Beslutning**

**Der besluttet, at der på koordinationsmødet tages problemstilling omkring afdeling 9 op med drift og projektafdeling.**