

Boligforeningen Kronjylland

Dagsorden udsendt den. 22-09-2021

Referat udsendt den. 04-10-2021

ARK

Referat til organisationsbestyrelsesmøde før repræsentantskabsmøde

Onsdag den 29. september 2021 kl. 16.30

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Lone Jakobsen – Formand	(LJ)
	Frank Jonsen – Næstformand	(FJ)
	Lillian Strangholt	(LS) –Afbud p.g.a sygdom
	Peter Langkilde	(PL)
	Pia Bækgaard Nyhus	(PN)
	Poul Erik Jensen	(PJ)
	Ulrik Pedersen	(UP)

Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Ardiana Kota (referent)	(ARK)
	Sammy Elshikh (gæst)	(SE)

fd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-21	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-21
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	108	728	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	895
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	653	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	872
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	650	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77-139	69	909
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	638	25	Nørresundbyvej 13	4	1.115
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	673	26	Nørresundbyvej 14A-14B	2	804
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	903	27	Aalborggade 8A-12B	42	720
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	577	28	Løgstørvej 2-8	28	789
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	705	29	Aalborggade 6A-6H	46	771
15	Møllevej 7-111	52	929	30	Bøsbrovej 25A-31B	52	759
16	Grenåvej 12	16	993	31	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	650
17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	752	32	Nørresundbyvej 14-28	48	618
18	Rubjergparken 2-56	40	725	33	Vorup Boulevard 28-42	48	684
19	Skeelsvej 2 (solgt)			34	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	602
20	Pilevej 8-22	8	936	35	Bøsbrovej 37A-43B	48	680
21	Centrumgården	45	876				

Dagsorden

Side

151.	Godkendelse af dagsorden	4
152.	Godkendelse af referat	4
153.	Revisionsprotokol	5
154.	Mål og strategi for parallelsamfundsindsatsen	5
155.	Budget til ny kommunikationsstrategi samt annoncering af ledige boliger	7
156.	Styringsdialog med Randers Kommune 2021	9
157.	Afholdte udgifter i forbindelse med Helhedsplanen for afdeling 27-35	10
158.	Status på udlejning af erhvervslejemål	11
159.	Repræsentantskabsmøde 2021	12
160.	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer	13
161.	Orientering fra administrationen	13
162.	Orientering fra byggeudvalgsmøder	14
163.	Evaluering af afholdte afdelingsmøder	15
164.	Medlem til Grundejerforeningen i Stevnstrup (afdeling 22)	16
165.	Mødekalender	17
166.	Eventuelt	17

151. **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 organisationsbestyrelsen godkender dagsorden.

Referat/Beslutning

LJ indledte mødet med at spørge hvorvidt organisationsbestyrelsen har spørgsmål og bemærkninger til dagsorden. Organisationsbestyrelsen godkendte dagsorden.

LJ oplyste at SE vil redegøre kort for projektet ” Sammen igen”.

SE præsenterede kort sin rolle som tovholder i projektet ”Sammen igen”. SE oplyste, at der allerede er etableret 14 gå-fællesskaber, men målet er 20, inden projektets deadline den 31-12-2021.

SE oplyser, at Vorup ikke har et gå- fællesskab og bestyrelsesmedlemmerne er velkomne til at sprede budskabet. Der er også flyers til deling samt der er annonceret om projektet i både Beboerbladet og Amtsavisen, for at tilgodese den ældre del af beboere, som ikke benytter de sociale medier.

Samtlige bestyrelsesmedlemmer ville være behjælpelige med at nå ud til så mange beboere som muligt.

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning

152. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 11. maj 2021 er udsendt til bestyrelsen den 18. maj 2021.

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger eller rettelser til referatet.

Referatet sendes til bestyrelsen til godkendelse og underskrift via Penneo

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

153. **Revisionsprotokol**

Der medbringes revisionsprotokol med til bestyrelsesmødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

E-mail fra RI vedrørende beholdningseftersynet

Referat/Beslutning

RI har den. 24. august 2021 gennemført et uanmeldt beholdningseftersyn hos BF Kronjylland og eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

154. **Mål og strategi for parallelsamfundsindsatsen**

Randers byråd godkendte den 08-03-2021 Den boligsociale helhedsplan for Randers 2021-25.

I forbindelse med godkendelse af den boligsociale helhedsplan, er der udarbejdet en strategisk samarbejdsaftale mellem boligorganisationer og Randers Kommune med den hensigt at skabe en positiv udvikling i byen og for at give et løft til de boligområder, som i henhold til lovgivning er karakteriseret som udsatte boligområder, samt at monitorere de boligområder, som er i risiko for at udvikle sig til udsatte boligområder.

Den boligsociale helhedsplan og samarbejdsaftalen mellem boligorganisationerne og Randers Kommune har en vision om en by i balance, med en sammenhængskraft mellem boligområderne og den øvrige by, hvor der er en blandet beboersammensætning med gode rekreative og erhvervsmæssige muligheder for voksne og hvor børn og unge får de optimale muligheder for et meningsfyldt fremtid, med både uddannelse og job.

Den nye boligsociale helhedsplan for 2021-2025 omfatter Glarbjergvej-området og Gl. Jennumparken, Hermann Stillingsvej-området, Energivej-området samt Vangdalen. Sjællandsgadekvarteret indgår som en monitoreringsområde, hvor beboersammensætningen følges.

Hovedudfordringerne i områderne er:

- Glarbjergvej-området og Gl. Jennumparken er udsatte boligområder.
- Hermann Stillingsvej er tæt på at blive et udsat boligområde.
- Gl. Jennumparken kan udvikle sig til en ghetto.
- Energivej kan blive et udsat boligområde (hvis området kommer over 1000 beboere).
- Sjællandsgade kan blive et udsat boligområde hvis der kommer over 1000 beboere

Den boligsociale helhedsplan kan ikke alene udmønte visionen om en by i balance, men skal ses som en del af en større bystrategisk indsats i Randers.

På den baggrund besluttede byrådet, at bestyrelsen skal ydermere udvikle og implementere en strategi for en mere helhedsorienteret og bydækkende tilgang til parallelsamfundsindsatsen i Randers Kommune.

Bestyrelsen for helhedsplanen har udarbejdet et oplæg til drøftelse af de muligheder og begrænsninger, der tager afsæt i status for boligområdets beboersammensætning samt hvordan vi bedst muligt kan løfte boligområderne fra deres udsatte status og forhindre andre at komme under udsatte boligområde listen.

Kort sagt, vil man kunne prøve at løse problemerne med byudvikling, byomdannelse og reovering. Disse strategier er langsigtede og vil tage typisk 10 til 20 år at gennemføre.

De ovennævnte boligområder kræver her og nu handling, og der er derfor behov for nogle mere målrettede og kortsigtede håndgribelige strategier, som kan påvirke beboersammensætning og hindre udvikling af en parallelsamfund.

Der kan være tale om direkte målrettede beskæftigelsesindsatser, anvendelse af almenboliglovens udlejnings- og anvisningsredskaber, ommærkning af boliger, uddannelse af sociale og alsidige viceværter mv.

For hver af de udfordrende boligområder er der sat mål og indsatser, som man kan læse mere om i den bilag, som er udarbejdet af by sekretariatet og er vedlagt denne dagsorden.

Formålet med nærværende pkt. er at give organisationsbestyrelsen en overordnet orientering omkring de strategier, der tænkes at være relevante for at arbejde hen imod en by i balance uden parallelsamfund og sociale problemer som følge af beboersammensætning og tilknytning til arbejdsmarkedet.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Mål og strategi for parallelsamfundsindsats

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for punktet. Relevant for BF Kronjylland er Glarbjergvej-området, hvor afdeling 14 er.

Målet med Glarbjergvej-området er, at det skal ud af listen over udsatte boligområder i 2023 også for at redde de daginstitutioner, som ligger i området og som i øvrigt er velfungerende.

Bestyrelsen i den boligsociale helhedsplan har drøftet forskellige muligheder for at løfte området og ændre den nuværende beboersammensætning med henblik på at komme væk fra listen.

KTH redegjorde for de nuværende og mulige fremtidige tiltag. Der er allerede indført fleksibel udlejning, men det giver kun effekt, hvis der er en venteliste.

Det er KTH's vurdering, at der vil blive indført kombineret udlejning for boligområdet. Der vil desuden med stor sandsynlighed blive indført stop for indflytning af dømte i området.

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning.

155. Budget til ny kommunikationsstrategi samt annoncering af ledige boliger

a) Budget til en samlet kommunikationsstrategi:

I takt med et større udbud af nye lejeboliger i Randers og omegn, er konkurrencen om synlighed og fastholdelse af beboere blevet hårdere. Det kræver derfor nye kommunikative ressourcer for at skabe mere opmærksomhed og øge tilfredsheden blandt vores målgrupper. Fra 1. januar 2021 har RandersBolig ansat en kommunikationskonsulent, der blandt andet skal øge synligheden af RandersBolig og de syv boligorganisationer, med fokus på de gode historier og udlejning. På RandersBoligs bestyrelsesmøde den 26. april 2021 godkendte bestyrelsen en samlet kommunikationsstrategi, der er udarbejdet af kommunikationskonsulenten. Kommunikationsstrategien er langsigtet og proaktiv mod den udfordring, vi står overfor i forhold til konkurrence og udlejning.

Ifølge strategien vil RandersBolig arbejde med kommunikation inden for flere områder:

- Som et redskab til opbygning af tilfredshed og dermed længere fastholdelse af beboere
- Som et profilerings- og markedsføringsredskab til at tiltrække potentielle beboere og samarbejdspartnere
- Som et internt arbejdsredskab mellem medarbejdere og mellem medarbejdere og ledelse

I dag er der godkendt et budget til allerede eksisterende initiativer – eksempelvis messer og nyhedsbreve til beboere. Men da kommunikationsindsatsen er ny, er der ikke afsat midler til at nå målene for kommunikationsstrategien - derfor er der behov for godkendelse af en medfinansiering blandt alle boligorganisationer. I vedlagte bilag 1 er der en oversigt over det yderligere budget og fordelingen mellem RandersBolig og alle boligorganisationerne (fordelt pr. lejemål). Derudover kan I se, hvor mange midler jeres boligorganisation har afsat for dette regnskabsår.

Med en øget indsats vil vi kunne synliggøre de syv boligorganisationer, RandersBolig samt opskrivning på ventelisten og generelt få en mere effektiv annoncering af de ledige boliger – dvs. det er noget, der kan komme alle boligorganisationer til gode.

I tilfælde af godkendelse af medfinansieringen, vil dette gælde fra regnskabsåret for 2022.

b) Budget til annoncering af ledige boliger/tomgangsboliger i den enkelte boligorganisation:

I 2020 havde vi i gennemsnit 27,2 ledige boliger på hjemmesiden om ugen. Ledige boliger har en risiko for at ende i tomgang, hvis ikke de bliver udlejet, før nuværende beboer flytter ud.

Fra seneste regnskabsår kan vi se, at tabet i forbindelse med tomgangsboliger totalt set er høj, hvilket de berørte boligorganisationer finansierer gennem dispositionsfonden. Derfor er der i høj grad et behov for at øge indsatsen for at udleje de boliger, der både ender som ledige og i tomgang.

De enkelte boligorganisationer bør derfor fastlægge et årligt budget til annoncering af deres ledige boliger og boliger i tomgang. I vedlagte bilag 2 er der en præsentation af, hvilke annoncemuligheder RandersBoligs kommunikationskonsulent kan være behjælpelig med. I vedlagte bilag 3 er der et forslag til, hvordan forretningsgangen kan se ud mellem den enkelte organisationsbestyrelse og kommunikationskonsulenten.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender medfinansieringen af den samlede kommunikationsstrategi.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et årligt beløb til annoncering af ledige boliger jf. bilag 2

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede forretningsgang.

Bilag vedlagt

- Oversigt over yderligere budget fordelt på boligorganisation og RandersBolig
- Præsentation af annoncemuligheder og priseksempler
- Forslag til forretningsgang til annoncering af ledige boliger

Referat/Beslutning

KTH redegjorte for den ny kommunikationsstrategi og annonceringsmuligheder for ledige boliger.

Fordelt efter lejemål er budgettet for BF Kronjylland 28.000,00 kr. om året. Der var enighed blandt bestyrelsesmedlemmerne om, at det er en god strategi og at det er nærliggende og relevant at bruge i forbindelse med den langtidsledige erhvervslejemål på afdeling 9.

Organisationsbestyrelsen godkendte medfinansiering af den samlede kommunikationsstrategi.

Organisationsbestyrelsen godkendte et årligt beløb på 7.000, 00 kr. til annoncering af ledige boliger jf. bilag 2.

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreslåede forretningsgang.

156. Styringsdialog med Randers Kommune 2021

Der blev den 17. juni 2021 afholdt styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og BF Kronjylland. Fra sidstnævnte deltog LJ og FJ.

På mødets dagsorden var bl.a. boligorganisationens og afdelingens økonomi, helhedsplan samt effektiv drift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Redegørelse fra styringsdialogmøde Randers Kommune

Referat/Beslutning

LJ redegjorte for dialogmødet med Randers Kommune, hvor der blandt andet var rosende ord til BF Kronjylland's økonomi.

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning

157. **Afholdte udgifter i forbindelse med Helhedsplanen for afdeling 27-35**

Der er den 6,7, 8 og 9. september 2021 afholdt orienteringsmøder i forbindelse med helhedsplanen for afdelingerne 27-35. Den 21. september afholdes ekstraordinær afdelingsmøde, hvor afdelingerne 27-35 stemmer om sammenlægning og godkendelse af helhedsplanen.

Der er i forbindelse med forarbejderne til helhedsplanen for afdelingerne 27-35 afholdt udgifter for 4.569.000,07 kr.

Der er fra organisationsbestyrelsen tilbage i tiden bevilliget i alt 3.850.000,00 kr.

Der er således brugt 719.000,07 kroner over budgettet.

Hvis der til afstemningsmødet den 21. september stemmes ja til sammenlægning og helhedsplanen, vil udgifterne i forbindelse forarbejderne til helhedsplanen overføres til helhedsplanen.

Det påhviler organisationsbestyrelsen at tage stilling til og beslutte, hvordan dette ekstra udgift skal dækkes. Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen dækker merudgifterne via dispositionsfonden.

Indstilling.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og bevilliger i alt 719.000,07 kr. fra dispositionsfonden til dækning af merudgifterne i forbindelse med helhedsplanen for afdelingerne 27-35.

Bilag

- Opgørelse af udgifter i forbindelse med helhedsplanen for afd. 27-35.
- BF Kronjyllands dispositionsfondsprognose
- BF Kronjyllands arbejdskapitalprognose

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet. Da sammenlægning mellem afdelingen 27-35 ikke blev aktuelt for nuværende, besluttede organisationsbestyrelsen at bevillige yderligere 719.000 kr. fra dispositionsfonden til dækning af merudgifterne i forbindelse med forarbejderne af helhedsplanen.

158. **Status på udlejning af erhvervslejemål**

Erhvervslejemålet på Vennelystvej 56 b har indtil den 30. juni 2021 været udlejet i knap to måneder af Wasabi film. Wasabi film har brugt stedet til en tv-serie optagelse.

Ejendomsmægleren har efterfølgende fremvist erhvervslejemålet til to potentielle lejere, Den første var Dagrofa, som vurderede stedet havde et stort behov for et "ansigtsløft".

En anden interesseret potentiel lejer, er et spille/beting firma, som vil opdele stedet i lidt mindre format. Dette vil være fordelagtigt, da naboen til erhvervslejemålet, bageren, har interesse til at leje noget af stedet for at udvide bageriet. Dette vil klart være den bedste løsning, da på denne måde skal boligforeningen ikke bruge et stort udgift til opdeling af stedet og retablering af nyt toilet faciliteter mv.

For nuværende har erhvervslejemåls ejendomsmægleren, så sent som 26. august 2021, oplyst, at han arbejder målrettet for at finde en lejer til erhvervslejemålet. Dagrofa er stadig inde i billedet, men ejendomsmægleren har også tre andre interesserede firmaer, som ser stedet an.

På sidste bestyrelsesmøde blev der drøftet forskellige scenarier på, hvad der kommer til at ske, hvis administrationen ikke inden rimelig tid kan finde en egnet lejer.

Der blev også besluttet, at man skal reovere stedet til et minimum, så den fremstår mere præsentabel. Driften har oplyst, at de mest basale arbejder bliver gennemført i løbet af efteråret.

Ydermere er der besluttet at tage punktet op til opfølgning på nærværende bestyrelsesmøde for netop at finde ud af en realistisk frist til udlejning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvorvidt bestyrelsen vil operere med en frist for udlejning og det videre forløb, såfremt der findes en tidsfrist.

Referat/Beslutning

ARK redegjorte for erhvervslejemålets status.

Den ejendomsmægler, som er tilknyttet erhvervslejemålet oplyser, at Dagrofa er stadig interesseret, men er ikke endnu kommet med en konkret tilkendegivelse om at leje stedet.

Ydermere er der tre andre firmaer, som også virker interesseret i at leje stedet. Den 22/09/2021 er administrationen blevet kontaktet af delikatessedamen, som før har haft interesse for at leje erhvervslejemålet.

Denne gang er hun interesseret i et midlertidig leje af stedet. Det drejer sig om leje i julemånederne til opmagasinering i forbindelse med indpakning af julegaver.

Administrationen er åben for mulighederne og har skrevet tilbage til hende om et møde, hvor man kan aftale lejevilkårene.

Administrationen er dagsdato også kontaktet af ejeren af en danseskole, som er interesseret i at leje stedet, men vedkommende kunne ikke honorere lejeprisen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afvente med en tidsfrist for udlejning samt at tage punktet op igen til drøftelse til næste ordinære bestyrelsesmøde.

Stedet skal fra nu af brandes og markedsføres på de forskellige sociale platforme i tråd med den godkendte kommunikations- og annonceringsstrategi under pkt. 155.

159. **Repræsentantskabsmøde 2021**

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes umiddelbart efter dagens bestyrelsesmøde.

Afstemning om sammenlægning mellem afd. 27-35 afholdes den 21. september 2021. Afhængigt af resultatet og hvis afdelingerne stemmer ja til sammenlægning og helhedsplanen skal repræsentantskabet også godkende sammenlægning og den efterfølgende helhedsplan.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det efterfølgende Repræsentantskabsmøde.

Referat/Beslutning

Der blev på afstemningsmødet den 21. september 2021 ikke stemt ja til afdelingssammenlægning mellem afdelingerne 27-35, da afdeling 34 opnåede stemmelighed og således nedstemte sammenlægning mellem afdelingerne 27-35.

Forudsætning for sammenlægning af afdelingerne 27-35 var således, at alle afdelinger stemte for forslaget.

Organisationsbestyrelsen drøftede det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

160. **Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer**

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Referat/Beslutning

LJ informerer om de næstkommende kredsvalgsmøde. Der ønskes øget synlighed for bestyrelsens vegne.

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning.

161. **Orientering fra administrationen**

a) **Budgetkontrol pr. 30. juni 2021**

b) **Boligkonference 2021**

c) **Status på sammenlægning af afd. 27-35 og helhedsplanen**

d) **Tomgang pr. 31. august 2021.**

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol pr. 30. juni 2021
- Oversigt over tab ved lejeledighed og fraflytning pr. 31. august 2021

Referat/Beslutning

a) **KTH redegjorde for budgetkontrollen.**

Vi er inde i tredje kvartal og boligorganisationen holder sig inden for budgettet på alle omkostninger. Der forventes et underskud på 400. 000 kr. pga. udgifterne til e-syn, som bogføres under ekstraordinære udgifter og disponeres på arbejdskapitalen.

Desværre har kapitalforvaltningen givet et væsentligt negativt afkast. Det negative afkast vil blive en udgift i afdelingerne og kan derfor påvirke afdelingernes kommende budgetter.

- b) ARK redegjorde for boligkonferencen, som blev afholdt på Marsvej 1, den. 20-08-2021.

Emnet var en by i balance. I forbindelse med boligsocial helhedsplan 2021-2025 er hensigten at opnå en by uden parallelsamfund og udsatte boligområder. Den store helhedsplan omfatter nu fem boligområder, som i samarbejde med Randers Kommune skal løfte de udsatte boligområder og skabe en by i balance. Under konferencen er der også hentet inspiration udefra, som f.eks. urbanisten Niels Bjørn, Himmerlands Boligforening mv.

- c) Som også oplyst ovenfor, blev sammenlægning mellem afdelingerne 25-37 ikke effektueret i denne omgang, da en af afdelingerne har haft stemmelighed og således nedstemt sammenlægningen. Administrationen har inviteret afdelingen 34 til et dialogmøde den 7/10/2021 for at drøfte fremtidig plan og muligheder for afdelingen.

- d) Tomgang

Der er en enkelt tomgang i BF Kronjylland, Vennelystvej 56b.

Der er pt. 5 lejemål i 5 forskellige afdelinger, som er ledige og som er sendt i tilbud.

Hvis man kigger retrospektivt er der fra 01-10-2020 til den 31-08- 2021 lidt et tab ved lejeledighed på ca. 405.628,50 kr., hvor godt halvdelen af tabet kommer fra det ovennævnte erhvervslejemål.

Der er for samme periode lidt et tab på forbrug ved lejeledighed på 5.935,50 kr.

Tab ved fraflytninger udgør i alt 205.746,26 kr., hvor fraflytningerne i afdeling 11, 14 og 29 udgør de største poster.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

162. **Orientering fra byggeudvalgsmøder**

Der orienteres om status på byggeprojekter i mødet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning

Referat/Beslutning

Der bliver kort fortalt, at renoveringen i både afd. 18 og 11 er løbet ind i nogle udfordringer. Der kommer en statusopgørelse fra byggemøderne snarest.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

163. **Evaluering af afholdte afdelingsmøder**

Som følge af covid19- pandemien har det ikke været muligt at afholde afdelingsmøder på det sædvanlige tidspunkt og møderne har derfor været udsat til sensommeren 2021. De fleste afdelingsmøder er således afholdt i august – september 2021.

Alle afdelinger har afholdt fysiske afdelingsmøder, med undtagelse af afdeling 23, som også har besluttet at brevstemme.

De afdelingsmøder, som er afholdt før den 1. september 2021 har været underlagt covid-19 restriktioner i overensstemmelse med BEK. nr. 302 om fravigelse af regler på boligområdet.

De resterende afdelingsmøder, som er afholdt efter den 1. september 2021, er afholdt uden covid-19 restriktioner, som følge af fase 4 i aftale om plan for genåbning af Danmark.

Alle afdelinger har godkendt budget og regnskab på afdelingsmøderne, med undtagelse af afdeling 23, som ved urafstemning har nedstemt både budget for 21/22 og regnskab for 19/20.

I forbindelse med indsendelse af tvisten mellem BF Kronjylland og afdeling 23 til Tilsynet, er organisationsbestyrelsen adspurgt, hvorvidt denne fastholder ovennævnte regnskab og budget for afdeling 23.

Organisationsbestyrelsen har den 23.08.2021 tilkendegivet overfor administrationen, at denne fastholder regnskab for 2019/2020 og budget for 2021/2022.

Selve tilsynet har truffet afgørelse i sagen den 25. august 2021, hvori Boligforeningen Kronjylland fik medhold i sagen.

Afdeling 23 er således forpligtet til at acceptere udfaldet i sagen.

Tilsynet argumenterede udfaldet af sagen med, at til trods for afdeling står til en huslejestigning på grund af blandt andet øgede henlæggelser, så ligger henlæggelserne indenfor rammerne af, hvad der er rimeligt, da det ikke afviger fra de gennemsnitlige henlæggelser i kommunen.

Stigningen er fra tilsynets side ikke vurderet til at være ekstraordinært stor.

Tilsynet godkendte derfor både regnskabet 2019/2020 og budgettet 2021/2022.

De andre afdelinger har godkendt budgettet for 2021/2022. Tilslutning fra beboerdemokratiet har ikke været det største, men tilfredsstillende covid-19 situationen taget i betragtning.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning

Bilag

Afgørelse fra Randers Kommune

Referat/Beslutning

LJ ser gerne, at afdelingernes 17 og 20 fremtidige afdelingsmøder afholdes på forskellige tidspunkter, da der er mange beboere og der mangler plads.

LJ har endvidere en generel opfordring til de bestyrelsesmedlemmer, som er tilknyttet afdelingsmøderne om at være OBS på og kontrollere, om alt er med.

Afdeling 13 skal have et ekstraordinær afdelingsmøde, fordi forslagene, som i øvrigt var kommet administrationen i hænde rettidigt, ikke nåede at komme med i dagsorden, som følge af en fejl fra administrationen.

UP efterspørger om en slags instruks omkring, hvilke forslag, der kan tages med på afdelingsmøderne.

KTH forklarer, at administrationen ikke kan sætte en grænse på, hvor mange forslag der må komme med, da man ikke må påvirke beboerdemokratiet. Administrationen opererer med det udgangspunkt, at hver forslag, der er formuleret, således at man kan stemme om, kommer med.

Endvidere er der en kort drøftelse omkring tvisten med afdeling 23 og den afgørelse fra Randers Kommune, som gav organisationsbestyrelsen medhold i sagen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

164. Medlem til Grundejerforeningen i Stevnstrup (afdeling 22)

Afdeling 22 har ingen afdelingsbestyrelse. Afdelingen er en del af grundejerforeningen i Stevnstrup. Den beboer, der har været deltagende medlem af grundejerforening har fraflyttet sit lejemål og besidder således ikke længere posten.

Administrationen anbefaler derfor, at organisationsbestyrelsen drøfter mulighederne for at indstille et nyt medlem til grundejerforeningen i Stevnstrup i blandt organisationsbestyrelsesmedlemmerne.

Det fremgår i grundejerforeningens vedtægter §5, stk. 3, at for medlemmer hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelser til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom. Det er således, organisationsbestyrelsen der er forpligtet til at involvere sig som medlem af grundejerforeningen, da der i grundejerforeningens vedtægter er krav om, at alle ejere skal være medlemmer.

Indstilling

Det indstilles til, at organisationsbestyrelsen vælger et nyt medlem til grundejerforeningen samt en suppleant iblandt sig.

Bilag

Vedtægter Grundejerforeningen Blomsterparken II.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet. Lone Jakobsen blev valgt som nyt medlem til Grundejerforeningen og Frank Jonsen blev valgt som suppleant.

165. **Mødekalender**

Bestyrelsesmøder	
Torsdag 2. december 2021 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde i Langå
Torsdag 20. januar 2022 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog mødekalenderen til efterretning.

Fremover afholdes bestyrelsesmøderne kl.17:00 for at imødekomme de bestyrelsesmedlemmer, der arbejder.

166. **Eventuelt**

Referat/Beslutning

Kort drøftelse af e-syn systemet og effektiviteten af det.

PEJ spørger, hvorvidt systemets vurdering kan virke firkantet.

KTH oplyser, at vurdering laves af professionelle.

LJ supplerer med, at e-syn er skemalagt og tilpasset og ejendomsfunktionærer løbende tager på kursus for at blive bedre.