

Boligforeningen Kronjylland



Til beboerne i afd. 33
Boligforeningen Kronjylland

3. september 2021

Invitation til ekstraordinært afdelingsmøde

Muligheden for sammenlægning af afdelingerne 27-35 samt en helhedsplan i afdelingen skal afgøres ved afstemning i afdelingen.

Der indkaldes hermed til ekstraordinært afdelingsmøde, i henhold til § 15 stk. 7 i boligorganisationens vedtægter.

Mødet afholdes tirsdag den 21. september 2021, kl. 18.30

i Arena Randers, Fyensgade 1, 8900 Randers C

Afdelingsmødet afholdes som et fælles møde for beboere fra afdelingerne 27-35.

Har du tilmeldt dig bustransport til mødet, kører bussen fra Driftscenteret, Nørresundbyvej 1, 8940 Randers SV, kl. 17.45.

Dagsorden for mødet

1. Valg af:
 - a. Dirigent
 - b. Referent
 - c. Stemmeudvalg
2. Afstemning om at afdelingen sammenlægges med afdelingerne 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 og 35 pr. 1. oktober 2021 (Bilag 1)
3. Afstemning om helhedsplan i den nye sammenlagte afdeling (Bilag 2)
Punkt 3 bortfalder, såfremt der er afdelinger, som har nedstemt sammenlægningen under punkt 2.

Der bliver serveret kaffe/the og vand på mødet.

Ønsker du yderligere information om sammenlægningen og helhedsplanen afholdes der:

- **Informationsmøde** mandag den 6. september 2021, på Marsvej 1. 8960 Randers SV.
Tilmelding til mødet på: tilmeld@bfkron.dk eller tlf.: 89 12 29 13.
- **Åbent hus** i et telt for gavlen af Bøsbrovej 35 – Uden tilmelding.
Tirsdag den 14. september 2021, kl. 10.00 – 12.00 og 17.00 – 19.00
Torsdag den 16. september 2021, kl. 10.00 – 12.00 og 17.00 – 19.00

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen
Boligforeningen Kronjylland

RandersBolig
Postboks 916
8960 Randers SØ
Telefon: 70 26 00 76
Fax: 70 26 00 79
Internet: randersbolig.dk
E-mail: post@randersbolig.dk

Beboerservice:
man - tors 8 - 15
fre 8 - 13



Bilag 1

Ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 27-35 den 21. september 2021

Sammenlægning af afdelingerne 27-35 til én afdeling

Organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne stiller forslag om, at afdelingerne 27-35 sammenlægges til én afdeling.

Afdelingerne kan kun sammenlægges, hvis der er flertal for forslaget ved afstemninger i alle ni afdelinger.

Stamdata om afdelingerne

| Afdeling | Adresse | Opført | Boliger | M ² |
|---------------|--|--------|------------|----------------|
| 27 | Aalborggade 8A-12B | 1945 | 42 | 3.372 |
| 28 | Løgstørvej 2-8 | 1949 | 28 | 2.089 |
| 29 | Aalborggade 6A-6H | 1953 | 46 | 3.749 |
| 30 | Bøsbrovej 25A-31B | 1956 | 52 | 3.301 |
| 31 | Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12 | 1962 | 66 | 4.536 |
| 32 | Nørresundbyvej 14-28 | 1966 | 48 | 3.828 |
| 33 | Vorup Boulevard 28-42 | 1967 | 48 | 3.978 |
| 34 | Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46 | 1969 | 58 | 4.841 |
| 35 | Bøsbrovej 37A-43B | 1970 | 48 | 3.972 |
| Samlet | | | 436 | 33.666 |

Bestyrelserne begrundet forslaget om sammenlægning af afdelingerne 27-35 med, at sammenlægningen skaber mulighed for en helhedsplan i området. En helhedsplan er en omfattende renovering af boligerne, ejendommene og udendørsarealerne i afdelingerne.

(Næste punkt på dagsordenen er et konkret forslag til en helhedsplan for afdelingerne 27-35. Læs mere om helhedsplanen i bilag 2.)

Forslaget om afdelingssammenlægning skal derfor ses i lyset af:

Ældre ejendomme – naturligt behov for renovering og fornyelse

Ejendommene i afdelingerne er mellem 50 og 75 år gamle, og flere af ejendommene har alvorlige udfordringer med blandt andet vandvær, tag og vinduer.

Tidssvarende boliger – rammen om et moderne familieliv

Nuværende beboere og boligsøgende stiller stigende krav til, at deres boliger følger med tiden, og at vi kan tilbyde rammer for et moderne familieliv. Det er også et krav fra Landsbyggefonden (LBF), at boligorganisationen indretter tidssvarende boliger, hvis LBF skal støtte en helhedsplan økonomisk.

Stærk finansiering – massiv økonomisk støtte

LBF har tilbudt massiv økonomisk støtte i form af billige lån til en helhedsplan for afdeling 27-35. De billige lån fra LBF udgør ca. 60% af den samlede finansiering.

Krav om sammenlægning fra LBF

For at opnå den massive, økonomiske støtte til en helhedsplan i afdeling 27-35 kræver LBF at afdelingerne 27-35 sammenlægges til én afdeling.



Ud over helhedsplanen vil en sammenlægning af afdelingerne også medvirke til følgende:

- **Beboerdemokratiet – afdelingsbestyrelsen**
 - Det er vanskeligt at rekruttere medlemmer til alle ni afdelingsbestyrelser i dag. Med en sammenlægning af afdelingerne bliver der et større rekrutteringsgrundlag til færre pladser i afdelingsbestyrelsen.
- **Den økonomisk robuste afdeling**
 - En afdelingssammenlægning giver en mere robust økonomi i den sammenlagte afdeling. Det er en fordel i dag, hvor der stilles stigende krav til dokumentation og gennemsigtighed i afdelingernes økonomi.
- **Renoveringsbehov og driften**
 - Efter en helhedsplan vil alle ejendommene have samme stand. Alle afdelingernes renoverings- og driftsbehov er derfor ens fremadrettet. Alle afdelingerne har også sparet op til driften. En sammenlægning af afdelingerne vil derfor ikke have økonomiske konsekvenser for driften af den sammenlagte afdeling.
- **Huslejeniveauet – Tilpasning**
 - Når afdelinger sammenlægges, skal afdelingernes huslejeniveauer tilpasses, så alle boliger i den sammenlagte afdeling får det samme gennemsnitlige huslejeniveau.
Hvis afdelingerne 27-35 sammenlægges, og helhedsplanen godkendes, bliver tilpasningen af huslejeniveauerne inkluderet i den huslejestigning, der følger med renoveringerne i helhedsplanen. Det betyder, at den huslejestigning du modtager, når helhedsplanen er gennemført i din bolig, indeholder både tilpasning af huslejen og udgifter til renoveringen.

Tidsplan

- 21. september 2021: Afdelingerne 27-35 skal stemme om sammenlægning til én afdeling
- 29. september 2021: Boligorganisationens repræsentantskab skal godkende sammenlægningen, under forudsætning af at de ni afdelinger har stemt for
- 1. oktober 2021: Afdelingerne 27-35 vil officielt være sammenlagt til én afdeling



Bilag 2

Ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 27-35 den 21. september 2021

Godkendelse af helhedsplan

Såfremt afdelingerne 27-35 godkender sammenlægningen til én afdeling, skal den samlede afdeling efterfølgende godkende den foreslåede helhedsplan, for at denne kan gennemføres.

Projektbeskrivelse

Helhedsplanen foreslås gennemført for at fremtidssikre boligerne ved – via renovering og evt. ombygning – at føre dem op til nutidig standard og indretning samt ved at etablere en række tilgængelighedsboliger. Som følge heraf sammenlægges enkelte boliger, således at de nuværende 436 boliger reduceres til 423 boliger.

Renoveringsarbejdet varierer fra ejendom til ejendom, og ikke alle boliger er omfattet af de samme arbejder – f.eks. er det ikke alle, der får udskiftet vinduer, nyt køkken eller bad.

Overordnet omfatter helhedsplanen blandt andet:

- Ombygning/sammenlægning af boliger
- Etablering af tilgængelighedsboliger (niveaufri adgang og elevator)
- Renovering af tag, facader og vinduer
- Inddækning af altaner
- Renovering af tekniske installationer
- Etablering af ventilation
- Etablering af fælleshus

Herudover renoveres udearealerne for i højere grad at indbyde til ophold, leg og sociale aktiviteter.

Økonomi

Samlet anskaffelsessum kr. 442.088.715

Finansiering:

Ydelsesstøttet lån ved Landsbyggefonden kr. 265.332.673

Ustøttet lån ved kreditforening kr. 163.626.042

Kapitaltilførsel kr. 1.500.000

Fællespuljetilskud Landsbyggefonden kr. 8.720.000

Trækningsretsmidler eller lign. kr. 2.910.000

I alt finansiering kr. 442.088.715

Nuværende gennemsnitlig husleje (2021/2022-tal) kr. 712 pr. m² / år

Huslejestigning pr. m² beregnet til 25,5%, svarende til kr. 182 pr. m² / år

Gennemsnitlig husleje efter helhedsplan (2021/2022-tal) kr. 894 pr. m² / år

Huslejestigningen træder i kraft løbende, efterhånden som boligerne renoveres.



Den nye, gennemsnitlige husleje er beregnet i nutidsværdi (2021/2022-tal) og alene på baggrund af renoveringsomkostninger og gældende husleje; eventuelle huslejestigninger som følge af generelle prisstigninger og/eller øgede driftsomkostninger er ikke indregnet.

Genhusning

Der vil for de boliger, der gennemgår de mest omfattende renoveringsarbejder, blive tale om genhusning af beboerne undervejs.

Genhusningen varetages af RandersBoligs genhusningskonsulent, og de beboere, der skal genhuses, vil blive kontaktet minimum et halvt år før genhusningen skal finde sted.

Tidshorisont

Såfremt helhedsplanen godkendes, forestår en proces omfattende rådgiverudbud, projektering, entreprenørudbud og myndighedsbehandling m.v. – alt sammen inden selve renoveringsarbejdet kan påbegyndes.

Renoveringsarbejdet forventes påbegyndt i foråret 2023, med en samlet varighed på ca. tre år.

Godkendelse

Helhedsplanen og den deraf følgende huslejestigning skal godkendes af afdelingsmødet for at kunne gennemføres.