

Boligforeningen Kronjylland

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 1. december 2022 kl. 16.30

Mødested: Marsvej 1



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Lone Jakobsen – Formand	(LJ)
	Frank Jonsen – Næstformand	(FJ)
	Peter Langkilde	(PL) - Afbud
	Pia Bækgaard Nyhus	(PN)
	Poul Erik Jensen	(PJ)
	Poul Møller Larsen	(PML)
	Kristian Rahbek	(KR)

Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Susanne Linaa (referent)	(SLI)

Afd.	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	27	Løgstørvej 2-8	28	789
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	705	27	Aalborggade 6A-6H	46	771
15	Møllevej 7-111	52	929	27	Bøsbrovej 25A-31B	52	759
16	Grenåvej 12	16	993	27	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	650
17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	752	27	Nørresundbyvej 14-28	48	618
18	Rubjergparken 2-56	40	725	27	Vorup Boulevard 28-42	48	684
20	Pilevej 8-22	8	936	27	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	602
21	Centrumgården	45	876	27	Bøsbrovej 37A-43B	48	680

Dagsorden

251.	Godkendelse af dagsorden.....	4
252.	Godkendelse af referat.....	4
253.	Revisionsprotokol	4
254.	Renoveringsoversigt.....	4
255.	Fuldmagt til ansøgning om trækingsret til Landsbyggefonden.....	6
256	Administrationsgrundlag for den boligsociale anvisning.....	6
257	Ændring i opkrævning af antal lejemålsenheder	8
258	Fremtiden for RandersBolig	8
259	Almene bolig dage.....	9
260	Suppleanter for byggeudvalgsmedlemmerne.....	10
261	Råderet - rammer for genindførelse.....	10
262	Whistleblowerordning.....	11
263	Levering af TV og Internet i Vorup.....	12
264	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer.....	12
265	Orientering fra byggeudvalget	16
266	Orientering fra administrationen	17
267	Mødekalender.....	17
268	Eventuelt.....	21

251. 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:

Godkendt

252. Godkendelse af referat

Referaterne fra bestyrelses møde den 29. 09.22 er udsendt til bestyrelsen den 3.oktober 2022. Der er modtaget en enkelt bemærkning, som er tilføjet ind i referatet.

Formand for organisationsbestyrelsen Lone Jakobsen bemærkede således at boligorganisationen støtter fjernvarmeetablering i afd. 15, med midler fra trækningsretten. Støtten fratrækkes et beløb svarende til de udgifter som er/var forbundet med vedligeholdelse af gasinstallationerne. Dette er tilføjet til referatet.

Referatet er sendt til bestyrelsen til godkendelse og underskrift i Penneo.

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet i Penneo.

Beslutning/referat

Godkendt

253. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning.

254. Renoveringsoversigt

Sagsfremstilling

Hermed fremlægges oversigten over afdelingernes renoveringsbehov for 2022/2023, til bestyrelsens orientering. Oversigten viser hvilke og hvor store renoveringsbehov boligorganisationens ejendomme har.

Renoveringsoversigten giver bestyrelsen mulighed for at fokusere på de mest presserende renoveringer, som der primært iværksættes i det kommende år.

Den enkelte renovering vurderes individuelt, inden endelig godkendelse til igangsættelse hhv. udsættelse til kommende år.

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

Renoveringsoversigten pr. oktober 2022

Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse.

På baggrund af de nuværende konjunkturer og prisstruktur har administrationen endvidere taget de forskellige bygge- og renoveringsprojekter op til revurdering – herunder projekter i regi af Boligforeningen Kronjylland. Det er således vurderingen at de igangværende projekter i afdeling; 6, 9, 11, 17 og 18 færdiggøres.

I relation hertil bemærker driften/projektafdelingen at der formentligt er visse projekter i vedlagte oversigt, som ikke vil kunne udføres inden for den angivne tidsramme grundet verdenssituationen.

De i oversigten angivne årstal, skal således betragtes som en forventet tidsplan, for opstart af processen for de enkelte byggesager. Ikke som en deadline for, hvornår projekterne afsluttes.

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. oktober 2022, med udgangspunkt i de senest kendte priser, er vedlagt dagsordenen som bilag.

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. oktober 2022 for Boligforeningen Kronjylland.

Beslutning/referat

Godkendt – tages op løbende ift. usikkerheden om den præcise afslutning af projekterne.

KTH fortæller kort om renoveringsoversigten og tidsrammen for de enkelte projekter.

Det præciseres at de angivne årstal for gennemførelse af renoveringsprojekterne ikke kan forventes overholdt i alle tilfælde. Det skyldes de nuværende konjunkturer og priser.

Ift. de gamle gudenåafdelinger skal her bruges midler fra dispositionsfonden til diverse renoveringer. Det undersøges om det er muligt at reserverer midler i LBF til formålet udover midler fra dispositionsfonden.

Afd. 6 holder pause i lejemålene og arbejder i fællesområder over julen. Afd. 11 har holdt færdig gilde for beboerne, og hængepartier ordnes efter jul. Afd. 17 og 18 er færdig. Det gør sig også gældende for afd. 9, hvor GF forsikring er flyttet ind. Her mangler blot underskrift ift. finansiering. Der mangler et byggeregnskab for afd. 9 ombygning af Spar butikken.

Bilag

- Renoveringsoversigt for Boligforeningen Kronjylland 2022
- Dispositionsfondsprognose for Boligforeningen Kronjylland
- Trækningsretsprognose for Boligforeningen Kronjylland

255. Fuldmagt til ansøgning om trækningsret til Landsbyggefonden

Sagsfremstilling

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 bestyrelsen godkender og underskriver fuldmagten til direktøren, til ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden

Beslutning/referat

Fuldmagten godkendes og underskrives

Bilag

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

256 Administrationsgrundlag for den boligsociale anvisning

Sagsfremstilling

RandersBolig og Randers kommune har tidligere indgået en aftale om et administrationsgrundlag ift. den boligsociale anvisning i Randers kommune.

Som en del af aftalegrundlaget er endvidere indgået aftaler om kombineret og fleksibel udlejning i visse af RandersBoligs boligområder.

Formålet er at sikre at det er muligt at stille en egnet bolig til rådighed for kommunens borgere.

RandersBoligs bestyrelse behandlede d. 14. oktober 2022 sagen, og besluttede her at anbefale aftalen til de enkelte boligorganisationer. RandersBoligs bestyrelse understreger i den forbindelse, at det er vigtigt at der ved en endelig tiltrædelse af aftalen, er en kendt slutdato. Endvidere at man fra kommunens side er opmærksom på ikke at skabe nye socialt belastede boligområder. Der skal/bør således etableres kommunale støttefunktioner i boligområderne til de beboere, som måtte have behov for dette.

Aftalegrundlaget

Randers kommune får i den nuværende aftale, med RandersBolig, stillet hver 4. ledige bolig til rådighed uanset størrelse, huslejeniveau m.v.

Randers Kommune har d. 08.09.22 fremsendt et ændringsforslag til den nuværende aftale.

I ændringsforslaget fraviges reglen om hver 4. bolig. Dette på baggrund af et ønske fra Randers kommune om at få tilbud om flere billige boliger til den sociale boliganvisning. Således ønsker Randers Kommune fremadrettet:

- At få tilbudt hver 3. bolig med en husleje under 4000 kr./m. inkl. forbrug
- At få tilbudt hver 6. bolig med en husleje mellem 4000 – 6000 kr./m. inkl. forbrug.

Det bemærkes ift. ovenstående forslag, at det for RandersBolig er et væsentligt konkurrenceparameter, at RandersBolig også selv kan stille billige boliger til rådighed for RandersBoligs egen venteliste/egne beboere.

Styring af beboersammensætning

Randers kommune foreslår at indføre nogle dynamiske afskæringskriterier ift. brug af den sociale boliganvisning i boligområder med mere end 750 beboere. Dette bl.a. mhp. at kunne være på forkant med udviklingen i de forskellige boligområder. Konkret betyder det at kommunen vil åbne/lukke for anvisning til bestemte boligområder afhængigt af beboersammensætningen i pågældende område.

Indføres dette vil det formentligt bl.a. medføre at kommunen i mindre grad vil få tilbudt boliger til den sociale boliganvisning, som reelt ikke kan bruges, som følge af kombineret/fleksibel udleje, kriterier for diverse boliglister (udsatte boligområder, forebyggelsesområder, omdannelsesområder) m.v.^[1]

Samarbejdsfora

Randers Kommune foreslår at der etableres 1 – 2 nye samarbejdsfora. En **Embedsmandsgruppe** med repræsentanter fra kommunen, de almene boliger og private udlejere^[2]. Embedsmandgruppen tænkes at mødes 2 gange årligt. Endvidere et **Boligforum** med repræsentanter fra de almene boligbestyrelser og embedsværk, repræsentanter fra de private udlejere, repræsentanter fra kommunen samt bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan og parallelsamfundsindsatsen. Boligforum tænkes at mødes 1 gang årligt.

^[1] I dag tilbydes boliger tilfældigt ift. hvilke boliger der måtte være ledige – Kommunen kan således få tilbudt en bolig som reelt ikke kan bruges ift. den forventelige målgruppe som følge af enten huslejeniveau eller status ift. uddannelse/arbejde.

^[2] Som en del af indsatsen for at skaffe flere boliger til den sociale boliganvisning ønsker Randers Kommune at indgå et samarbejde med private udlejere, som vil stille boliger til rådighed for den sociale boliganvisning. Kommunen tænker herved at kunne stille en bolig til rådighed for borgere som ellers ikke kan få anvist en almen bolig, som følge af kriterierne for udsatte boligområder eller forebyggelsesområder.

Den videre proces

Såfremt de enkelte organisationsbestyrelser godkender forslaget til administrationsgrundlag for den sociale boliganvisning, vil administrationsgrundlaget blive sendt til endelig godkendelse i kommunalbestyrelsen i Randers kommune.

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter og godkender forslag til administrationsgrundlag for den sociale boliganvisning.

Beslutning/referat

Godkendt og drøftet.

LJ beretter fra RandersBoligs bestyrelses drøftelser ift. forslaget, på deres møde d. 23.11.22. Randers boligs bestyrelse er/var positiv ift. forslaget og har derfor indstillet det til godkendelse i de enkelte organisationer. LJ pointerer at det er vigtigt at administrationen følger op på at der kommer en slutdato på hvornår det foreslåede administrationsgrundlag udløber/skal genforhandles.

Bestyrelsen godkender forslaget.

Bilag vedlagt

- Administrationsgrundlag (kladde)

257

Ændring i opkrævning af antal lejemålsenheder

Sagsfremstilling

Økonomiafdelingen har, mhp. at sikre en mere effektiv sagsgang ifm. registrering og opkrævning, gennemgået bolig organisationernes antal lejemålsenheder og ændret praksis ift. måden hvorpå de enkelte lejemålsenheder registreres. Hvor man hidtil har opkrævet for lejemålsenheder med afrunding på antal garager/carporte til et helt antal, registreres fremadrettet med et komma-antal (5 garager/carporte = 1 lejemålsenhed).

Gennemgangen af antal lejemålsenheder viste endvidere at der har været fejlregistreret ift. enkelte afdelinger. Konkret ift. afdeling 23 i Møllevænget og Storgaarden, afdeling 4 og 23 i Randers Boligforening af 1940 samt afdeling 6, 14 og 22 i Boligselskabet Kronjylland. Her er således fejl på antal m2 på erhverv og antal garager/carporte (se vedlagte bilag for mere info).

Konkret betyder den nye måde at registrere antal lejemålsenheder, at RandersBolig totalt set får 1,4 lejemålsenheder mindre, og går fra 9.042,2 lejemålsenheder til pr. 01.10.22 at have 9.040,8 lejemålsenheder. Økonomisk betyder det en mindre indtægt fra administrationsbidragene, for RandersBolig på 4.287,5 kr./år.

Overordnet set får den nye procedure således ikke nogen betydning, men for enkelte boligorganisationer/afdelinger vil den nye opgørelsesmåde få en vis betydning.

Ændringerne i antal lejemålsenheder træder i kraft pr. 1. oktober 2022 for selskab 2-3-12-13-14.

Ændringerne i antal lejemålsenheder træder i kraft pr. 1. januar 2023 for selskab 40-50

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning:

Orienteringen tages til efterretning

LJ forklarer om sagen og følgerne af den ændrede registrering. Nogle organisationer får lidt flere lejemål, og nogle får lidt færre. Overordnet set får det ikke den store betydning.

Det bemærkes at der er en fejl i bilaget ift. afd. 50 – den står registreret som Andelsbo, men er BS 2014.

Bilag vedlagt

- Oversigt over antal lejemål og lejemålsenheder i boligselskaberne

258

Fremtiden for RandersBolig

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelserne for boligorganisationerne i RandersBolig var d. 22. august 2022 samlet til et debatmøde mhp. at drøfte fremtiden for RandersBolig.

Mødet d. 22.08.22 var et indledende møde mhp. at "lodde stemningen" hos de enkelte boligorganisationer. Bestyrelsen for RandersBolig er nedsat som styregruppe for den videre proces ift. spørgsmålet om fremtiden for RandersBolig. Bestyrelsen for RandersBolig evaluerede debatmødet, og drøftede det videre arbejde på møde d. 14.10.22. Her blev besluttet at RandersBoligs bestyrelsesmøde d. 17. januar 2023 afholdes som et temamøde mhp. at drøfte, og arbejde med, spørgsmålet om en evt. sammenlægning af boligselskaberne under RandersBolig.

Mhp. at sikre et godt arbejds- og vidensgrundlag for RandersBoligs bestyrelses videre arbejde på temamøde d. 17. januar bedes de enkelte organisationsbestyrelser således drøfte spørgsmålet om en evt. fusion. Det er i den forbindelse væsentligt at drøftelserne tager udgangspunkt i hvad der er det bedste for beboerne, samt for boligorganisationen.

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter spørgsmålet om en evt. sammenlægning af boligorganisationerne under RandersBolig. Dette mhp. en kvalificering af det videre arbejde i RandersBoligs bestyrelse.

Referat/beslutning:

Der er som udgangspunkt en positiv holdning til en fusion i bestyrelsen, men der er også et ønske om mere viden, inden der træffes en beslutning.

LJ fortæller fra RandersBoligs bestyrelsesmøde. Sagen har været drøftet i RandersBoligs bestyrelse – her er en overvejende positiv holdning til en fusion. Det vil ikke være noget der sker lige her og nu - det vil være en flerårig proces.

Der er et temamøde d. 17. januar – alle opfordres til at deltage. Der kommer eksterne oplægsholdere. En som vil fortælle om en succesfuld fusion, og en som vil fortælle om et fusionsforsøg som ikke blev til noget. Dette for at "dele sol og vind lige" og sikre en balanceret vidensformidling.

Bestyrelsen drøfter spørgsmålet: Det er svært at træffe en beslutning lige her og nu – det kræver flere oplysninger. Det er også et spørgsmål om "sjælen" hos de enkelte boligorganisationer og bevarelse af denne.

KTH bemærker at afdelingerne ikke vil blive berørt af en fusion af boligselskaberne, med mindre man selv ønsker det. De enkelte afdelinger fortsætter som hidtil med egen bestyrelse, budget m.v.

Spørgsmålet om identifikation med et bestemt boligselskab drøftes: Mange lejere tror at de bor i RandersBolig allerede. Det er jo RandersBolig man henvender sig til.

Det pointeres at det er vigtigt at man træffer beslutningen ud fra, hvad der er det bedste for lejerne og boligforeningen.

Bilag vedlagt

- Intet

259

Almene bolig dage 2023

Sagsfremstilling

BL – Danmarks Almene boliger afholder Almene Bolig dage d.30. sept. 2023.

Konferencen vil dels bestå af en række lokale events rundt omkring i landet i foråret og efteråret 2023. Dels en fælles finale på Tivoli Hotel i København 30. september med oplæg, workshops, ekskursioner og underholdning.

Temaet for Almene Bolig dage er Beboerengagement.

Bestyrelsen bedes beslutte hvor mange samt evt. hvem fra Boligforeningen Kronjylland der kan/skal deltage ved Almene Bolig dage d. 30. sept. 2023

Praktisk information:

Konference: Almene Bolig dage 2023

Hvornår: 30. september (09:00 – 00:00)

Sted: Tivoli Hotel, Arni Magnussons Gade 2, 1577 København

Mere info [her](#), [her](#) og [her](#)

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen beslutter deltagerantallet til Almene Bolig dage 2023 samt om der ønskes overnatning i Kbh. i forbindelse med deltagelsen.

Referat/beslutning:

LJ fortæller om Almene Bolig dage og erfaringer herfra, fra tidligere deltagelse.

Bestyrelsen beslutter at deltagelse i Almene Bolig dage er/kan være inklusiv op til 2 overnatninger.

De enkelte bestyrelsesmedlemmer giver besked til SLI på sli@randersbolig.dk ift. evt. deltagelse samt antal overnatninger.

SLI sender web-link med mere information til bestyrelsen.

Muligheden for evt. anden kursusvirksomhed for OB'ere drøftes. KTH fortæller om on-boardingforløbet for nye (og gamle) organisationsbestyrelsesmedlemmer, som administrationen arbejder på at etablere.

LJ bemærker at der også er mulighed for at benytte sig af kursustilbud i regi af BL – Danmarks almene boliger. Se BL's hjemmeside for mere info. Der er økonomi til at man kan uddanne sig/få mere viden.

Bilag vedlagt

- Intet

260 Suppleanter for byggeudvalgsmedlemmerne

Sagsfremstilling

Det er sket en enkelt gang eller 2 at et medlem af byggeudvalget ikke har haft mulighed for at deltage i et byggeudvalgsmøde. Det betyder at byggeudvalget ikke altid er beslutningsdygtigt i situationen.

Mhp. at sikre at byggeudvalget altid er beslutningsdygtigt ved møder med arkitekter, byggerådgivere m.v. samt ved byggeudvalgsmøder generelt, foreslår byggeudvalget derfor at der udpeges 1-2 suppleanter til byggeudvalget. Suppleanterne indkaldes pro-forma til alle byggeudvalgsmøder, så disse er i kalenderen, men deltager udelukkende i et møde, hvis et fast medlem af udvalget har forfald.

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen udpeger 1 -2 suppleanter til byggeudvalget.

Referat/beslutning:

LJ fortæller om baggrunden for at der ønskes suppleanter til byggeudvalget. Årsagen er et ønske om at sikre at byggeudvalget altid er beslutningsdygtigt

Poul Møller Larsen vælges som suppleant til byggeudvalget. SLI sikrer at Poul får indkaldelsen til mødet d. 6. dec.

Det udvalgsmedlem som har forfald til mødet, er selv ansvarlig for at give besked til Poul om at han skal deltage i stedet.

Bilag vedlagt

- Intet

Råderet - rammer for genindførelse

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede d. 29.09.22 at genindføre den kollektive råderet i BF Kronjylland. Som en følge heraf blev samtidigt vedtaget at betingelserne i forbindelse med en genindførelse af den kollektive råderet, skulle behandles på bestyrelsesmødet d. 01.12.22.

Administrationen har derfor udarbejdet nedenstående forslag til rammer for den kollektive råderet.

- Administrationen anbefaler at den kollektive råderet udelukkende gøres gældende for så vidt angår køkkener og bad (samt carporte her hvor det er relevant).
- Administrationen foreslår at beboere i afdelinger, hvor den kollektive råderet er gældende, kan søge om en modernisering af hhv. køkken og bad. Moderniseringen betales via et lån, som den enkelte afdeling optager. Lånet afdrages via et lejetillæg på det pågældende lejemål, som tilbagebetales over en given årrække. Det endelige huslejetillæg, fastsættes og varsles således på baggrund af lånebeløbet. Lejetillægget bortfalder når lånet er tilbagebetalt.
- Hvis beboeren flytter, inden lånet er tilbagebetalt, betaler den næste beboer videre på lånet. Lånet er således ikke personligt, men følger det lejemål hvori moderniseringen er foretaget.

Det er endvidere administrationens anbefaling at en afdeling, i forbindelse med et råderetsarbejde, maksimalt bør låne et beløb svarende til den til en hver tid gældende råderetssats. Udgifter ud over dette finansieres af lejerer selv.

Konkret benyttes den kollektive råderet ved at beboeren ansøger om at få foretaget en modernisering under råderetten. Ansøgningen sendes til inspektør/lokalinspektør, som kalkulerer det fremtidige huslejeniveau, vurderer afdelingens økonomiske formåen, og vurderer boligens fremtidige udlejningsmulighed. Herefter meddeles accept eller afslag til ansøger.

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen godkender administrationens forslag til rammer for den kollektive råderet.

Beslutning/referat

Godkendt.

Råderetten blev drøftet og regelsættet gennemgået allerede på sidste bestyrelsesmøde.

Spørgsmålet sættes til afstemning på afdelingsmøderne i foråret 2023, mhp. endelig stillingtagen på repræsentantskabsmødet i marts 2023.

Bilag vedlagt

- Intet

Whistleblowerordning.

Den 17. december 2021 trådte EU's whistleblowerdirektiv i kraft i Danmark – den såkaldte whistleblowerordning. Virksomheder med mellem 50-249 ansatte skal derfor senest 17. december 2023 have etableret en whistleblowerordning.

De enkelte boligselskaber skal derfor tage stilling til hvordan de vil sikre at de kommer til at overholde reglerne ift. whistleblowerdirektivet.

Landsbyggefonden har i 2021 indgået en rammeaftale med advokatfirmaet Kromann Reumert om en fælles whistleblowerordning. LBF afholder udgifterne til Kromann Reumert i forbindelse med etablering og løbende administration af whistleblowerordningen. Ordningen giver mulighed for til op til 5 timers rådgivning pr. indberetning, ift. hvordan en indberetning skal håndteres, betalt af LBF – ved behov for yderligere hjælp/rådgivning afregnes særskilt til Kromann Reumert.

Tilmeldes et boligselskab ordningen skal udpeges 2 betroede medarbejdere, som skal være Kromann Reumert behjælpelige ift. evt. indberetninger. De 2 medarbejdere kan være fra RandersBolig. Således kan de samme personer håndtere evt. indberetninger for alle boligorganisationerne.

Ved tilmelding skal boligselskaberne tilmeldes ordningen enkeltvist, men RandersBolig kan stå for tilmeldingen på vegne af boligselskaberne.

Administrationen anbefaler at man tilslutter sig den fælles whistleblowerordning under LBF. Forvaltningskonsulenten sørger i givet fald for tilmelding m.v.

Mere info om den fælles whistleblowerordning her <https://lbf.dk/styrkelse-af-kontrolmiljoeet/faelles-whistleblowerordning-for-almene-boligorganisationer/>

Mere info om whistleblower-direktivet her [direktiv \(EU\) 2019/1937](#)

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen godkender at Boligforeningen Kronjylland tilsluttes den fælles Whistleblowerordning under LBF

Beslutning/referat

Godkendt

Ordningen gælder for både valgte og ansatte – begge parter kan bruge whistleblowerordningen, og blive "anmeldt" til whistleblowerordningen.

Ordningen skal primært bruges ved mistanke om bedrageri (jf. eks. Østjysk bolig sagen).

Bilag vedlagt

- Intet

Levering af TV og Internet i Vorup

Sagsfremstilling

I forbindelse med helhedsplanen i Vorup bliver coax kablerne, som YouSee leverer tv og internet via, taget ned. Kablerne vil ikke blive genetableret.

I stedet vil der være mulighed for at få lagt fiber ind, enten fra TDC eller Norlys. For beboerne i afd. 27 vil det betyde mulighed for hurtigere internet og flere valgmuligheder mellem udbydere, idet både TDC og Norlys har indgået aftaler om åbning af deres fibernet.

Valg af TV- og internetleverandør afgøres af afdelingsmødet.

Helhedsplanen skal efter planen igangsættes i 2024. Af hensyn til arbejdet med etablering og opsætning af fibernet kan det være hensigtsmæssigt at der træffes afgørelse om valg af leverandør inden arbejdet med helhedsplanen påbegyndes. Dette bl.a. mhp. at kunne varsle den valgte leverandør i ordentlig tid, så det sikres at denne har tilstrækkeligt personale m.v. til at kunne udføre opgaven. Et tidligt valg af leverandør kan dog på den anden side, også medføre at afdelingen, grundet muligheden for ændrede markedsvilkår, potentielt accepterer et ringere tilbud, end man ville kunne have fået, senere i forløbet.

Spørgsmålet, om valg af leverandør, kan således tages op på det kommende afdelingsmøde i afdeling 27 d. 6. februar 2023. Alternativt kan indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde nogle måneder før opstart af projektet.

Administrationen vil søge at få de mulige udbydere til at deltage i et informationsmøde for beboerne inden der foretages en afstemning.

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter hvornår det vil være mest hensigtsmæssigt at sætte spørgsmålet om leverandørvalg til afstemning på afdelingsmødet.

Referat/beslutning

Mulighederne for hvordan man kan få internet, tv mv. drøftes.

Nogle leverandører lægger kabler m.v. gratis mod at man binder sig for en given periode, andre lægger kablerne i jorden, uden beregning og så skal man selv betale for at få ført kablerne ind i boligen.

Det besluttet at vente med at tage stilling til spørgsmålet om leverandørvalg til afdelingsmødet i 2024.

Afd. 6 har lige fået åbent net -> den enkelte beboer får større valgfrihed og -mulighed.

Bilag vedlagt

- Intet

Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

- Budget for kurser og møder i 2023.

I budgettet for 2023 er afsat samme beløb til møder, kurser m.v. for organisationsbestyrelsen som i 2022 – i alt 97.000 kr.

502 Møder, kontingenter m.v.		
Bestyrelsesmøder		17.000
Repræsentantskabsmøde		15.000
Andre møder		4.000
Telefongodtgørelse		2.000
Gaver (incl. gaver til organisationsbestyrelsen)		8.000
Kørselsgodtgørelse		1.000
Kursus		50.000
I alt overført til hovedbudget, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.		Kr. 97.000

- Navneskilte

Der er fremsat et ønske om indkøb af navneskilte til bestyrelsesmedlemmerne i BF Kronjylland. Der indkøbes derfor nye navneskilte med magnethæfte til brug for OB'ere i Boligforeningen Kronjylland. Bestyrelsesmedlemmerne bedes tilkendegive hvorvidt man ønsker et/et nyt navneskilt.

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning

Telefongodtgørelsen skal fjernes fra budgettet – ingen bruger det, er et levn fra gamle tider.

Der indkøbes navneskilte til bestyrelsesmedlemmerne, vigtigt at skriften er tilstrækkelig tydelig til at det kan ses på afstand.

LJ: Fjernvarme i afd. 22 i Stevnstrup. LJ og SAF var til borgermøde d. 2. november vedr. etablering af fjernvarme. Forventet tilslutning er 2024 – 2025. Der er udformet en infoskrivelse som er sat op i afd. 22.

Der er givet gave til en rund fødselsdag og et jubilæum fra organisationen.

Afd. 15 ekstraordinært afdelingsmøde mhp. kloakseparering. 40 personer var til stede – kloaksepareringen blev enstemmigt vedtaget.

Priserne for brug af tørretumbler er blevet sat op til 62,5 øre pr. min. svarende til 22 kr. pr. vask. på Athenevej – ref. fra mødet ligger på hjemmesiden.

Indkøb af juletræer: købes hos Karlslund igen i år, da disse er billigst. Vorup boldklub sælger ikke længere juletræer.

LJ tager til Kbh. ifm. deltagelse i repræsentantskabsmødet i BL og overnatter i den forbindelse. BL vil ikke dække overnatning, så regningen for overnatning sendes videre til Kronjylland.

Bilag vedlagt

- Intet

265 Orientering fra byggeudvalget

Byggeudvalget deltager løbende i byggeudvalgsmøder, i forbindelse med forskellige renoveringsprojekter.

Der orienteres her kort om de seneste byggeudvalgsmøder.

Afd. 27

- *Geotekniske undersøgelser i Afd. 27 Skansegaarden Vorup.*
Tidsplanen er blevet forlænget med 7 måneder pga. de geotekniske forhold. Der påbegyndes geotekniske undersøgelser i de tidligere afd. 5, 6, 7, 8 og 9. Geoteknikerne starter i uge 44 med at markere/afsætte borestederne for beboerhuset. Boring påbegyndes i uge 45 og forventes afsluttet i uge 51.

Beboerne er orienteret ved et opslag i opgangene

- *Indretning – toiletter*
Der er i projektforslaget valgt væghængte toiletter. Traditionelle gulvmonterede toiletter er billigere i indkøb, lettere at reparere og udskifte i driftsperioden, hvorfor det blev besluttet at man ændrer toiletterne til gulvmonterede.
- *Indretning – tekniske installationer*
De tekniske installationer (vand-, varme og ventilation) tager meget plads i lejlighederne. Installationerne bliver samlet i etagehøje teknikskabe, fortrinsvis placeret i køkkenerne nær komfuret/em-fanget. Indretningen af køkken og bad er derfor gjort ensartet. Skabene har en bredde på 60cm og 80cm. Årsagen er at ønske om at begrænse antallet af (rør)gennemføringer. Dette da (rør)gennemføringerne, kræver fordyrende forstærkninger af bl.a. dækkonstruktionerne.
- *Besparelser*
Det bliver nødvendigt at finde besparelser i projektet. Dels grundet udvikling i bygge- og materialepriser, dels grundet de geotekniske udfordringer. Derfor udarbejdes en prioriteringsliste med *nice-to-have* og *need-to-have*. Listen forelægges byggeudvalget til drøftelse d. 6. december 2022 mhp. endelig stillingtagen på et senere møde.

Afd. 11

Projekterne i afd. 11 er ved at være afsluttede. Der er afslutningsgilde i morgen d. 2. dec. For afdelingens beboere.

Afd. 6

Arbejderne i lejlighederne i afd. sættes på pause fra ca. midt december 2022 og frem til efter jul – så folk kan holde jul i fred og ro.

BEBOERNE ER GLADE FOR HÅNDVÆRKERNE, de er flinke til at rydde op efter sig.

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning.

Ift. afd. 27 – KTH orienterer om de stigende udgifter ifm. projektet. Disse hænger sammen med og er påvirket af renteutviklingen. Det anbefales alligevel at projektet gennemføres på trods af udgiftsstigningen fra 450 mio. kr. til 600 mio. kr. I 2019 priser bliver huslejen ca. 80 kr. højere pr. m² pr. år. Det skyldes hovedsageligt renten.

Der skal findes besparelser på ca. 30 mio. kr. Vigtigt at man i den forbindelse ikke fjerner alle "lækkerierne" – De goder som beboerne blev lovet ifm. afstemningen om helhedsplanen.

I finansieringsskitsen skal LBF give tilskud på i alt 14 mio. kr. pr. år

Hvis dispositionsfonden er for stor, kan tilskuddet fra LBF falde bort – det er derfor vigtigt at der tages stilling til renoveringer i Gudenåområdet, som kan gøre dispositionsfonden mindre. Der skal peges på projekter, som kan sættes i gang. Administrationen tager forslag med til marts mødet.

Bilag vedlagt

- Intet

266 Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

- Personalesituationen
 - Karina Simonsen er tiltrådt som ny chef for Boligbutikken pr. 1. oktober. Karina kommer fra en stilling som boligrådgiver i Boligbutikken.
 - Susanne Linaa er tiltrådt som direktionskonsulent i RandersBolig pr. 15.08.22. Susanne overtog endvidere opgaven som forvaltningskonsulent for Boligselskabet Kronjylland pr. 01.11.22.
 - Ardiana Kota, som er jurist, har pr. 01.11.22 overtaget klagesagsbehandlingen i RandersBolig. Klagesagsbehandlingen flyttes således fra Boligbutikken til forvaltningen – Boligbutikken vil være back-up på opgaven under ferie, sygdom m.v.
- EL aftale

Der er lavet en fastprisaftale på **alle fællesarealerne** med en pris på 2,81 kr./KWh inkl. moms. Aftalen bygger på 80 % fastpris og 20 % spot pris. Aftalen udløber i slutningen 2023.

- Varmeforsyning
I RandersBolig er hovedparten af boligorganisationerne tilsluttet fjernvarmenettet med Verdo som leverandør. Nogle få afdelinger i Boligforeningen Kronjylland (afd. 15 og 22) opvarmes pt. med gas, men arbejder på at overgå til fjernvarme (afd. 15 i 3. kvartal 2023, afd. 22 ukendt tilslutningsdato).

I afdeling 15 og 22 har beboerne derfor mulighed for at få en varmecheck på 6.000 kr. Har man, som følge af fejlregistrering af varmekilden i BBR, ikke modtaget varmechecken i august/sept. 2022, er der mulighed for at søge om denne primo 2023. Der er i den forbindelse lavet en forenklet ansøgningsproces for almene beboere, som betyder at deres evt. ansøgning kan behandles hurtigere. Dette er dog kun gældende såfremt årsagen til den manglende check skyldes at varmekilden var fejlregistreret i BBR. Beboere som, trods korrekt registrering af varmekilden, ikke har modtaget varmechecken, skal selv ansøge om denne.

Administrationen fremsender den nødvendige dokumentation til energistyrelsen mhp. brug af den forenklete ansøgningsproces, såfremt der er boliger hvor varmekilden har været fejlregistreret. Driften oplyser at varmekilderne i de berørte afdelinger i BF Kronjylland d. 01.01.22 var korrekt registreret i BBR. Mere info om ansøgning m.v. kan findes [her](#) og mere info om den forenklete ansøgningsproces kan findes [her](#).

Verdo har i 2022 været blandt de absolut billigste fjernvarmeselskaber, men har for 2023 varslet prisstigninger, så den forventede varmepris i 2023 vil være 0,68 kr./kWh. Et standardhus på 130 m2 forventes således i 2023 at koste 14.083 kr./år at opvarme, svarende til en m2-pris på 108 kr., hvilket fortsat vil være en meget billig pris. Mere info om fjernvarmepriserne kan findes [her](#).

b) Budgetkontrol

Der er ingen budgetkontrol i Kronjylland pr. 30. september 2022 pga. årsafslutning. Budgetkontrollen "veksles" til gennemgang og godkendelse af regnskabet på regnskabsmødet d. 12. januar 2023

c) Status tomgang og tab ved fraflytning pr. 30. oktober 2021

Administrationen har udarbejdet en oversigt, hvor tomgang og tab ved fraflytning fra starten af regnskabsåret den 1. oktober 2021 og frem til den 31. oktober 2022 er påført. Igangværende tomgang er, i vedlagte bilag, markeret med **gul** linje.

Igangværende tomgang:

Afd. 11

Nattergalevej 4 – 10. Tomgang siden ca. juli/aug. 2022 pba. renovering og genhusning. Tomgangslejetab i alt frem til 31.10.22: 173.014 kr.

Afd. 15

Møllevej 49. Tomgang siden 15.10.22, udlejet pr. 15.12.22. Tomgangstab frem til udlejning: 26.598 kr.

Boliger som er afgang fra tomgang:

Afd. 11

Nattergalevej 14, 2. tv. Udlejet pr. 01.12.22. Lejetab i alt i tomgangsperioden: 35.437 kr.

Afd. 14

Hadsundvej 87, 5. th. Udlejet pr. 01.11.22. Lejetab i alt i tomgangsperioden: 17.055 kr.

Afd. 21

Centrumgården 40, udlejet pr. 01.11.22. Lejetab i alt i tomgangsperioden: 52.776 kr.

Afd. 22

Blomsterparken 20, udlejet pr. 15.11.22. Lejetab i alt i tomgangsperioden: 43.020 kr.

Tomgangsrisiko:

Afd. 22

Blomsterparken 8 samt 33 vil gå i tomgang hhv. 01.12.22 og 01.01.23 hvis ikke boligerne udlejes inden da. Fraflytningsårsagen er ift. nr. 8 angivet til at være prisen. Ingen årsag givet ift. nr. 33

En markedsføringsindsats er sat i gang. Således arbejdes bl.a. på at få taget nye billeder af lejemålene (ind- og udvendigt), samt en bedre bolig- og områdebeskrivelse. Dette bl.a. mhp. at tiltrække mere økonomisk stærke potentielle lejere – givet den angivne flytteårsag.

Huslejetilskud – en mulighed ift. at undgå tomgang kan være at bestyrelsen beslutter at yde et huslejetilskud til en bestemt afdeling i en given periode, eks. for 12 måneder. Huslejetilskuddet vil i givet fald skulle tages fra dispositionsfonden. Et huslejetilskud vil være særligt relevant i afdelinger hvor prisen/økonomi angives som fraflytningsårsag.

Afd. 27

Aalborggade 6H, 3. tv. vil gå i tomgang pr. 01.01.23. Flytteårsag: lejerer flytter til anden kommune (Odder).

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
- Det indstilles at bestyrelsen drøfter muligheden for at yde et huslejetilskud til boliger/afd. i risiko for (længerevarende) tomgang, som følge af ekstraordinære forhold.

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning

Ift. ansøgning om varmecheck – det nævnes på afdelingsmøderne i de berørte afdelinger at muligheden er der, for at søge om varmecheck, hvis ikke man har modtaget den allerede.

Det er pt. ikke muligt at bruge varmepumper i afd. 22 – de larmer for meget.

Ift. Tomgang – udgiften til tomgang falder da Vennelystvej ikke længere belaster tomgangen.

Generelt er der ikke meget tomgang i Kronjylland.

Spørgsmålet om driftstilskud til huslejen i afd, med meget høje varmeudgifter pba. gas som varmekilde drøftes – Pba de nuværende gaspriser er det ikke aktuelt

Bilag vedlagt

- Tomgang mv. i Boligforeningen Kronjylland pr. 31. oktober 2022

267 Mødekalender

Bestyrelsesmøder	Til godkendelse
Torsdag 12. januar 2023 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Torsdag 9. marts 2023 kl. 16.30	Formøde/konstituering
Torsdag 25. maj 2023 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 28. september 2023 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 14. december 2023 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde

Andre møder i boligorganisationen	
Torsdag den 9. marts 2023 kl. 18.30	Repræsentantskabsmøde

Afdelingsmøder i 2023					Bestyrelse	Personale
Dato		Tid	Afdeling	Lokale		
	12.01.23		Regnskabsmøde			
Mandag	16.01.23		Budgetcafe			
Torsdag	19.01.23		Budgetcafe			
Onsdag	25.01.23	18.00	12	Tronborg	Pia/Peter	MTC
Onsdag	25.01.23	18.00	1	R. Hougårds Vej 5	Poul M	SAF
Onsdag	25.01.23	18.30	18	Centrumgården 13A	Lone	BLP
Torsdag	26.01.23	19.00	7	R. Hougårds Vej 27 A	Poul M/ Lone	SAF
Torsdag	26.01.23	19.00	23	Dalumvej	Frank	MTC
Mandag	30.01.23	15.00	25	Nr. Sundbyvej	Poul Erik	SAF

Mandag	30.01.23	18.00	24	Athenevej	Kristian	SAF
Mandag	30.01.23	19.00	15	Fælleshuset Møllevej	Lone	MTC
Tirsdag	31.01.23	18.00	6	R. Hougårds Vej 27 A	Lone	SAF
Onsdag	01.02.23	18.30	20	Centrumgården 13A	Lone	MTC
Onsdag	01.02.23	19.00	13	Festsalen Fabersvej	Frank	SAF
Torsdag	02.02.23	17.30	9	Marsvej	Lone	SAF
Mandag	06.02.23	18.00	27	Randers FC	Alle undt. Poul Erik	SAF/BLP
Tirsdag	07.02.23	19.00	21	Centrumgården 13A	Lone	BLP
Onsdag	08.02.23	18.00	11	Skovbakken? Lodsejervej	Frank	SAF
Mandag	20.02.23	18.00	22	Centrumgården 13A	Lone	BLP
Mandag	20.02.23	19.00	17	Centrumgården 13A	Lone	BLP
Mandag	20.02.23	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej	Peter	SAF
Torsdag	09.03.23	18.30	Rep.møde	Marsvej	Alle	KTH/SLI

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødekalenderen til både bestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde samt tager orienteringen om afdelingsmøderne i januar-februar 2023 til efterretning.

Beslutning/referat

Godkendt.

Bestyrelsens repræsentation afklares.

LJ anmoder om at man tilbyder hjælp til de enkelte afdelingsbestyrelser ift. styring af mødet i fald de har brug for det. Vigtigt i den forbindelse at man respekterer at man er gæst til mødet.

Alle deltager i budgetcafé-møderne d. 16. og 19. Organisationsbestyrelsen repræsenterer afdelinger, som ikke har en afdelingsbestyrelse.

Bilag vedlagt

- Intet

267 Eventuelt

- Forespørgsel om adresseliste/kontaktoplysninger på bestyrelsesmedlemmerne.

På sidste møde d. 29.09.22 blev udtrykt ønske om en liste med kontaktoplysninger på bestyrelsesmedlemmerne. Såfremt der er enighed om at bestyrelsen deler oplysninger vedr.: Navn, tlf. og mail udleveres på mødet en liste med kontaktoplysninger.

Beslutning: En liste udsendes med referatet.

- Opfølgning fra Frank Jonsen ift. drøftelse på mødet d. 29.09.22 vedr. RandersBoligs hjemmeside.
- Afd. 27 - LJ opfordrer til at der nedsættes et aktivitetsudvalg på 3-5 beboere, i den nye sammenlagte afdeling. Dette mhp. at sikre at der laves aktiviteter i afdelingen.
- LJ opfordrer til at man læser nyhedsbrevet RandersBolig NYT og orienterer sig om hvad der sker i organisationen.