

Boligforeningen Kronjylland

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 25. maj 2023 kl. 16.30

Mødested: Mødelokale 1, Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Lone Jakobsen – Formand (LJ)
 Frank Jonsen – Næstformand (FJ) afbud
 Kristian Rahbek (KR) afbud
 Peter Langkilde (PL)
 Pia Bækgaard Nyhus (PN)
 Poul Møller Larsen (PML)
 Trine Hardt (TH)

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

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Gnms. husl. Pr m ² pr. 01/10-23	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Gnms. husl. Pr m ² pr. 01/10-23
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	108	725	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	940
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	658	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	910
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	664	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77- 139	69	910
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	642	25	Nørresundbyvej 13	4	1151
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	917	26	Nørresundbyvej 14A-14B	2	691
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	937	27	Aalborggade 8A-12B	42	740
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	592	27	Løgstørvej 2-8	28	740
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	673	27	Aalborggade 6A-6H	46	740
15	Møllevej 7-111	52	951	27	Bøsbrovej 25A-31B	52	740
16	Grenåvej 12	16	1019	27	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	740
17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	808	27	Nørresundbyvej 14-28	48	740
18	Rubjergparken 2-56	40	802	27	Vorup Boulevard 28-42	48	740
20	Pilevej 8-22	8	974	27	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	740
21	Centrumgården	45	876	27	Bøsbrovej 37A-43B	48	740

Dagsorden	Side
2337 Godkendelse af dagsorden	4
2338. Godkendelse af referat.....	4
2339. Revisionsprotokol.....	4
2340. Budgetkontrol.....	4
2341. Godkendelse af budgetkontrol for afd. 15, 16, 22, 25 og 26.....	5
2342. Implementering af den kollektive råderet.....	5
2343. Styringsdialog med Randers Kommune 2023.....	7
2344. Fusion af boligorganisationerne under RandersBolig	7
2345. Evaluering af repræsentantskabsmødet d. 9. marts 2023.....	7
2346. Genhusning ved helhedsplaner og renoveringer.....	8
2347. Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer	9
2348. Orientering fra byggeudvalgsmøderne	11
2349. Orientering fra administrationen	11
2350. Mødekalender	15
2351. Eventuelt	15

2337 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 organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning/referat

Godkendt

2338 Godkendelse af referat

Referater fra bestyrelses- repræsentantskabs- og konstitueringsmøde den 9. marts 2023 er udsendt til bestyrelsen den 13. marts 2023.

Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referaterne.

Referaterne er sendt til godkendelse og underskrift i Penneo.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne.

Beslutning/referat

Godkendt via Penneo

2339 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning/referat

Orienteringen tages til efterretning

2340 Budgetkontrol

Administrationen fremlægger budgetkontrollen for 1. kvartal af regnskabsåret 2022/23. Herunder orienteres om udviklingen ift. dispositionsfond og arbejdskapital.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender budgetkontrol samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital

Beslutning/referat:
Orienteringen tages til efterretning

Budgetkontrol samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital godkendes.

KTH gennemgår kort budgetkontrol for perioden frem til 31.03.23.

Der forventes positivt afkast på kapitalforvaltningen i år 2023 på ca. 4 %. Arbejdernes Landsbank er kapitalforvalter for RandersBolig.

Der er nye regler ift. investeringer – der afventes en udmøntning af reglerne fra LBF. Spørgsmålet om investeringsmuligheder og nye regler på området for de almene boliger drøftes.

Ift. dispositionsfonden arbejdes i drift og projektafd. med en plan for at nedbringe beholdningen i denne.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen udsendte materiale.

Bilag vedlagt:

- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital
- Budgetkontrol

2341 Godkendelse af budgetkontrol for afd. 15, 16, 22, 25 og 26

Budgetkontrollen pr. 31.03.23 for afdelingerne i Bf. Kronjylland er udsendt til afdelingsbestyrelserne den 10. maj 2023. I afd. 15, 16, 22, 25 og 26 er der ingen bestyrelse, hvorfor organisationsbestyrelsen varetager bestyrelsesansvaret for disse afdelinger. budgetkontrollerne for nævnte afdelinger, skla således godkendes af organisationsbestyrelsen for Bf. Kronjylland.

Vedhæftet er en oversigt over de forventede resultater i de enkelte afdelinger.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender budgetkontrol for afd. 15, 16, 22, 25 og 26

Beslutning/referat:

Orienteringen tages til efterretning
Budgetkontrol for afd. 15, 16, 22, 25 og 26 godkendes

Der er generelt ros til fremstillingen af budgetterne.

Bilag vedlagt:

- Budgetkontrol pr. 31.03.31 for afd. 15, 16, 22, 25,26

2342 Implementering af den kollektive råderet

Genindførsel af den kollektive råderet i BF Kronjylland blev vedtaget på repræsentantskabsmødet d. 9. marts 2023. Dette for så vidt angår *køkkener og bad samt carporte* (her hvor det er relevant).

Som følge heraf skal organisationsbestyrelsen drøfte de økonomiske rammer ifm. brug af råderetten samt tage stilling til en række praktiske forhold vedr. samarbejdspartnere, materialevalg m.v.

Administrationen anbefaler i relation hertil følgende:

- En afdeling kan maksimalt låne et beløb svarende til den til enhver tid gældende råderetssats (se billede 1).
- Den enkelte lejer kan ved forbedringer iht. den kollektive råderet gøre brug af HTH som leverandør (RandersBolig kan, via indkøbssamarbejde med Domea, benytte en indkøbsaftale og derved opnå en god/bedre pris hos HTH). Driften udtager 5-6 forskellige lågetyper, som kan vælges af lejerne.

Billede 1 - råderetssats

Råderetsbeløb	Forrige opdatering 2022	Seneste opdatering 2023
Maksimum godtgørelse for forbedringer.	128.331 kr.	138.726 kr.
Maksimum for forhøjet godtgørelse efter aftale med kommunalbestyrelsen for forbedringer.	186.530 kr.	201.638 kr.

Indstilling

- Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter de økonomiske rammer ifm. brug af råderetten i BF Kronjylland.
- Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender administrationens forslag ift. den økonomiske ramme, samt til leverandør/samarbejdspartner ift. brug af råderetten.

Beslutning/referat

Administrationens forslag ift. den økonomiske ramme godkendes
Administrationens forslag ift. leverandør/samarbejdspartner ift. brug af råderetten godkendes.

Mulighederne under råderetten drøftes, herunder mulighed for at gøre brug af yderligere leverandører givet at disse kommer ind under indkøbsaftalen og lever op til kvalitetskrav m.v.

Råderetten bruges ofte af driften til at opgradere et lejemål. Udgiften dækkes via et lejetillæg på huslejen.

Ved mislighold af et køkken/bad installeret jf. råderetten, skal fraflytter betale for renovering af køkkenet, så ny lejer ikke overtager et slidt/ramponeret køkken og et lejetillæg på huslejen for "nyt" køkken.

2343 Styringsdialog med Randers Kommune 2023

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og Boligforeningen Kronjylland. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter. Herudover deltager også 3 repræsentanter for administrationen i RandersBolig.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der afholdes den 14. juni 2023, 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 organisationsbestyrelsen godkender udkast til styringsrapport samt drøfter sin deltagelse i styringsdialogmødet med Randers Kommune.

Beslutning/referat

Udkast til styringsrapport godkendt

Fra Bf Kronjylland deltager Lone Jakobsen og Poul Møller Larsen i styringsdialogmødet

Fra Administrationen deltager forvaltningskonsulenten, Direktør Kenneth Hansen og Økonomichef Jette Halkær

Der er et ønske om at drøftelsen med kommunen bliver mere fremadrettet fremfor tilbageskuende.

Bilag

- Styringsrapport for BF Kronjylland 2022

2344 Fusion af boligorganisationerne under RandersBolig

Bestyrelsen i RandersBolig besluttede d. 27.04.23 at afholde et ekstraordinært bestyrelsesmøde d. 21. juni 2023, mhp. at drøfte spørgsmålet om en evt. fusion. Dette pba. et ønske om mere viden og yderligere drøftelse af spørgsmålet internt i RandersBoligs bestyrelse.

I relation hertil bedes de enkelte organisationsbestyrelser derfor drøfte og afklare om, og i givet fald hvilke, områder man gerne vil have belyst yderligere ift. at kunne tage stilling til, og ikke mindst forklare, spørgsmålet om en mulig fusion. Hvad vil man i organisationsbestyrelsen i BF Kronjylland gerne have svar og afklaring på?

De enkelte bestyrelsesmedlemmer bedes inden bestyrelsesmødet i BF Kronjylland have overvejet hvad de gerne vil have drøftet og belyst yderligere. Dette mhp. at kvalificere bestyrelsens drøftelser, samt in-put til det ekstraordinære bestyrelsesmøde i RandersBolig.

En tjekliste til fusioner mellem almene boligorganisationer er vedlagt dagsordenen, til inspiration for drøftelserne på bestyrelsesmødet.

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter hvilke spørgsmål man ønsker yderligere belyst og afklaret ifm. en mulig fusion mellem boligorganisationerne under RandersBolig.

Referat/beslutning.

Økonomien og de beboerdemokratiske udfordringer ønskes belyst nærmere.

Der er en bekymring for hvorvidt en fusioneret boligorganisation bliver for stor set ift. både bestyrelserne (kan man overskue opgaven) og beboerne.

KTH vedr. størrelse: En evt. samlet boligorganisation vil ikke være større end RandersBolig er nu. Set fra et administrativt synspunkt vil den administrative ledelse have bedre mulighed for at komme tættere på lejerne i en samlet boligorganisation.

Tidsperspektivet ift. en mulig fusion drøftes – hvornår er man i mål? Det er vigtigt at der gives tid til at processen kan blive ordentligt gennemarbejdet.

Man kan arbejde med ad-hoc udvalg ift. de beboerdemokratiske udfordringer.

Generelt er man positivt stemt ift. en fusion i bestyrelsen.

Bilag

- Tjekliste til fusioner mellem almene boligorganisationer

2345 Evaluering af repræsentantskabsmødet d. 9. marts 2023

BF Kronjylland afholdt ordinært repræsentantskabsmøde torsdag den 9. marts 2023, hos RandersBolig på Marsvej. Bestyrelsen bedes evaluere mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen evaluerer det seneste repræsentantskabsmøde, afholdt d. 9. marts 2023

Beslutning/Referat

Der er generelt tilfredshed med mødet. Dejligt at der var interesse for at være en del af bestyrelsen (2 kandidater til den ledige plads)

2346

Genhusning ved helhedsplaner og renoveringer

Der er i øjeblikket flere omfattende fysiske helhedsplaner i gang i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig.

Derfor orienteres om tidligere beslutninger truffet af boligforeningerne omkring genhusning.

Der er tale om følgende helhedsplaner:

Boligorganisation	Afdeling	Adresse	Postnr.
Møllevangen & Storgaarden	13	Herman Stillingsvej	8930
Møllevangen & Storgaarden	42	Anemonevej	8930
Boligforeningen Kronjylland	27-35	Bøsbrovej, Løgstørvej, Vorup Boulevard mv.	8930
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874	1	Sjællandsgade, Jyllandsgade, Viborgvej, Chr. Hauns alle	8900

Boligforeningerne blev på bestyrelsesmøder i 2020 orienteret om genhusning, og tog her stilling til anmodning om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten, afledt af ovennævnte sager.

Midlertidig eller permanent genhusning

I en genhusningsproces er der mulighed for at blive genhuset midlertidigt eller permanent. I en midlertidig genhusning vender lejeren tilbage til sin renoverede bolig efter genhusningen. Men lejere kan også være i en situation, hvor deres bolig bliver nedlagt, som en del af renoveringen, og derfor skal der findes en ny permanent bolig til den pågældende lejer. Her er således tale om permanent genhusning. Permanent genhusning kan også finde sted efter aftale med lejeren, hvor lejeren selv ønsker at fraflytte sin bolig permanent eller ikke har råd til at flytte tilbage til den renoverede bolig, og således ikke vender tilbage til det renoverede lejemål.

Krav til genhusning

I henhold til lov om leje af almene boliger § 86 stk. 2 er boligorganisationen forpligtet til, at tilbyde en passende bolig til lejeren i tilfælde af en genhusning. Det vil sige, at

boligorganisationen skal finde en genhusningsbolig, der skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.

Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejerer er indforstået hermed. Bestyrelsen i Møllevænget & Storgaarden anmodes hermed om at dispensere fra boligorganisationens regler for opnotering på ventelisten for boligorganisationen i forbindelse med genhusning af beboerne i ovenfor nævnte selskaber og afdelinger. Disse lejere har således mulighed for, at vælge en bolig i Møllevænget & Storgaarden til genhusning, hvis de ønsker dette.

Alle boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, anmodes om at dispensere for disse regler med henblik på genhusning.

Indstilling

- Det indstilles at dispenseringen fra reglerne om opnotering af ventelisten vedtages. Dispensationen gælder i forbindelse med både midlertidig og permanent genhusning af lejere fra Møllevænget & Storgaarden afd. 13 og 42, Randers Arbejders Byggeforening afd. 1 samt Boligforeningen Kronjylland afd. 11 samt 27

Referat/beslutning

Dispenseringen fra reglerne om opnotering af ventelisten vedtages.

Spørgsmålet drøftes ift. mulighed for at friholde specielle lejemål for dispenseringen. Det undersøges hvorvidt der forelægger et notat, fra sidst sagen blev lagt frem, fra afd. 11.

2347 Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

- Orientering om ekstraordinært afd. møde i afd. 27, Vorup
- Repræsentantskabsmøde i RandersBolig

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

LJ beretter fra det ekstraordinære afdelingsmøde i afd. 27.

Norlys/Stofa blev valgt som leverandør af fibernet i afdelingen. Ift. udlejning på særlige vilkår blev vedtaget midlertidige lejekontrakter samt frafald af krav om indskud ifm. midlertidige lejemål.

Der er/var ønske om at mødet blev afholdt mere professionelt. Teknikken spillede ikke og byggerådgiverne, som holdt oplæg, virkede ikke professionelle og i stand til at svare på spørgsmålene.

LJ beretter fra Bestyrelsesmødet i RandersBolig.

- Andelsbo og RAB bytter plads ift. observatørstatus hhv. medlem af bestyrelsen.
- Indkøbsaftalerne er begyndt at gøre sig gældende, med positiv indvirkning på omkostningsniveauet.

LJ beretter fra BL – kredsrepræsentantskabsmødet

- Kredsstrukturen, og arbejdet med at ”modernisere” dette blev drøftet.
- BL kan se at inflationen er begyndt at gøre sig gældende generelt, set ift. lejerne i den almene sektor.

LJ har været til møde i grundejerforeningen ift. afd. 22. Her blev vedtaget en kontingentstigning på 50 kr. om året de næste 5 år. Endvidere at vedligehold af grønne områder i grundejerforeningen også skal gælde afd. 22's områder.

2348 Orientering fra byggeudvalgsmøderne

Der orienteres kort om de igangværende renoveringer og møderne hertil.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Byggeregnskaberne for afd. 6 og 11 mangler fortsat – sygdom er årsag.

Ift. byggemødet inden afd.mødet i afd. 27 d. 23.05.23 var det alt for ustruktureret – det var spild af tid.

Rådgiverne havde haft møde med LBF – facaderne er godkendt, og der er lavet lidt ændringer i indretningen af specifikke lejemål ift. tilgængelighed.

KTH: ift. kloaksepareringen synes der at være lidt fremdrift i sagen ift. Randers Vand og Randers kommune.

2349 Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig Personale

- Signe Pedersen er ansat som forvaltningssekretær pr. 1.5.2023. Signe skal hjælpe Trine med at servicere Møllevangen og Storgaarden. Signe kommer fra en stilling hos MSC i Århus og før det med en tid i Europakommissionen fra 2008 til 2022.
- Jeanet Hauschildt er ansat som projektleder i RandersBolig pr. 01.05.23. Jeanet har tidligere været ansat som udlejningschef i RandersBolig.

Kurstilbud for organisationsbestyrelsesmedlemmer

- On-boarding - Det er i RandersBoligs bestyrelsen tidligere vedtaget at afholde et On-boarding forløb for organisationsbestyrelsesmedlemmer. Første forløb afvikles forventeligt efter sommerferien d. 2. sept., med ekstern facilitator. Deltagelse er gratis.
- Dirigentkursus - Der udbydes et dirigentkursus til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer d. 22. august 2023. Deltagelse koster 500 kr. pr. person.

Bi- projekt

Der er opsat 3 bistader på arealet på Marsvej.

Bistaderne er en forlængelse af "Vild Med Vilje" projektet, som blev påbegyndt sidste år med såningen af vilde blomster ved administrationen på Marsvej. Bistaderne er opsat i samarbejde med en lokal biavler, der står for drift og vedligehold af staderne samt øvrigt ift. biernes velfærd.

Forebyggelse af udsættelser og økonomisk rådgivning

Antallet af udsættelser er steget i 2022 ift. 2021. I 2022 var der 43 udsættelser i RandersBolig heraf 22 effektive udsættelser. Omkostningerne forbundet med udsættelserne er steget siden 2021, men er under niveau for 2018 til 2020. 2021 var et ekstraordinært år sammenlignet med tidligere. Tallene for effektive udsættelser i byretterne er kun opdateret med første halvår 2022, men her ligger Randers Retskreds fortsat under landsgennemsnittet.

I 2022 sker der en stigning i antallet af henvendelser sammenlignet med 2021. Der har i 2022 været 299 rådgivningsforløb fordelt på 23 afdragsordninger, 9 sager med kommunal garanti, 120 forløb af diverse karakter og endeligt 147 tilbageholdelsessager. Antallet af rykkerskrivelser til beboerne er steget betragteligt og er på et højere niveau end tidligere. Der arbejdes altså med flere beboere på restancelisterne.

Udviklingen i 2023 vil forventeligt gå "den forkerte vej" med flere udsættelser og højere tab. Dette grundet de fortsat stigende forbruger- og fødevarerpriser samt bortfald/ændringer i offentlige tilskud som eks. det midlertidige børnetilskud. Det er forventeligt noget som vil ramme almene beboere hårdt.

I første kvartal 2023 er der således registreret 13 udsættelser, herunder 7 effektive udsættelser. Det er en én udsættelse færre end fjerde kvartal 2022, men betragteligt over gennemsnittet for et kvartal sammenlignet med de sidste 5 år. I andet kvartal 2023 er der pr. 28.03.23, 17 udsættelser.

Ladestander til el-biler

Bestyrelsen i RandersBolig drøftede d. 27.04.23 spørgsmålet om etablering af ladestandere i boligområderne.

Her blev det vedtaget at den hidtidige model for etablering af ladestandere videreføres. Dog med en ændring ift. leverandører (ECDrive anbefales i stedet for Nortec). Således anbefaler Randersboligs bestyrelse at boligorganisationerne indgår aftaler med Clever eller ECDrive, såfremt man ønsker at etablere ladestandere i et boligområde. Disse vurderes af administrationen til at have de bedste løsninger på markedet for indeværende.

Afdelingen skal forsat godkende etableringen af ladestandere i afdelingen på et afdelingsmøde.

Når en afdeling har truffet endelig beslutning om etablering af ladestandere, indgås aftale efter de praktiske forhold i afdelingen med leverandøren.

Ligesom det er tilfældet sidste år, er det fremføring af ampere, der kan være lang leveringstid på. Sidste år var ventetiden mellem 8-16 uger efter indgået aftale.

Medlemskampagne

RandersBolig kører i april 2023 en kampagne mhp. at få flere til at melde sig ind i boligforeningen og få flere på venteliste, så vi dermed også minimerer risikoen for at boliger går i tomgang. Kampagnen målrettes bl.a. kollegiegårdens beboere samt andre potentielle målgrupper.

b) Status af tomgang og fraflytning pr. 30. april 2023

Tomgang

Der er pr 30.04.23, 6 boliger i tomgang i BF Kronjylland. Det totale tomgangslejetab for de seneste 7 måneder (år til dato i regnskabsåret) udgør 523.000 kr. og er dermed ca. 50% højere end samme tid sidste år.

Årsagen skal bl.a. findes i en høj tomgang i afd. 11 og stigende tomgang i afd. 27. Afd. 11 udgør således ca. 49 % af tomgangstab i indeværende regnskabsår, mens afd. 27 står for ca. 28%.

Ift. afd. 11 skyldes tomgangen de nys færdiggjorte renoveringer her. Alle lejemål i afd. 11 er ved at være udlejet igen. Dog har der været en del udskiftning i beboersammensætningen pba. huslejestigninger som følge af renoveringerne.

Afdeling 27 har pr. 08.05.23, 20 ledige lejemål, hvoraf 3 er gået i tomgang. 6 boliger udbydes via ventelisten og 14 via hjemmesiden (= ingen venteliste til boligen). Der er taget en række initiativer ift. afd. 27 og udfordringerne med udlejning. Bl.a. arbejdes med muligheden for at gøre brug af midlertidige lejekontrakter og fravigelse af indskuds krav i relation til sådanne. Der er igangsat en markedsføringskampagne på SoMe og hjemmesiden. Ligeledes promoveres boligerne ift. de tidligere lejere i Kollegiegården.

Flere lejemål vil forventeligt gå i tomgang i afdelingen, pba. den forestående helhedsplan. Udfordringerne med udlejning skyldes således primært usikkerhed omkring den præcise opstart af helhedsplanen.

Ved opstart af helhedsplanen vil evt. tomgangsleje, som følge af denne, dækkes af helhedsplanen.

Ift. afd. 22 er igangsat en intensiv markedsføring med bl.a. nye billeder og fokus på afdelingen på hjemmeside og SoMe. Den primære årsag til udlejningsvanskelighederne her, er huslejeniveau samt varmekilden (gas). Dette gør sig tilsvarende gældende ift. afd. 15, som også er gasfyret, hvilket medfører at boligudgiften samlet set vurderes for høj, af potentielle lejere. Der arbejdes med en "oplysningskampagne" ift. opvarmning med gas>< fjernvarme/andre varmekilder. Dette mhp. at gøre opmærksom på at gas som varmekilde ikke nødvendigvis er den dyreste løsning på opvarmning.

Der opleves generelt en stigning i antallet af ledige lejemål. Således har BF Kronjylland pr. 08.05.23, 20 ledige boliger udbudt på hjemmesiden. Det er 4 flere end ved den seneste opgørelse pr. 28.02.23, og svarer til 1.44 % af BF Kronjyllands boliger.

Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning er steget. Tab ved fraflytning ligger på knap 359.000 kr. svarende til en stigning på 46 % i forhold til samme tid sidste år.

Årsagen skal bl.a. findes i en stigning i almindelige inkasso-sager. Tilsvarende ses en voksende tendens til at der gøres indsigelser ift. fraflytningsregninger.

Forvaltningen er OBS på udfordringen, og samarbejder med kommunikationsafdelingen om at lave en oplysningskampagne vedrørende fraflytning.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

KTH fortæller om on-boarding forløbet for nye og nuværende organisationsbestyrelsesmedlemmer. Afholdes lørdag d. 2. september.

Der høstes honning første gang medio juni 2023

Ift. råd til huslejen indsatsen, ses at inflationen nu begynder at kunne mærkes for alvor hos lejerne. Udsættelserne stiger.

Ift. ladestandere er der sket et skifte ift. leverandører EC drive anbefales i stedet for Nortec.

En stor del af tomgangsudgiften betales af byggesager i afd. hvor der har været større renoveringer, så stigningen er reelt mindre end den ser ud.

Kronjylland er generelt ikke voldsomt hårdt ramt af tomgang set ift. nogle af de øvrige boligorganisationer under RandersBolig.

Bilag

- Årsrapport omkring Forebyggelse af udsættelser og økonomisk rådgivning
- Tomgangsliste pr. 30. april 2023

2350 Mødekalender

Bestyrelsesmøder	
Torsdag 28. september 2023 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 14. december 2023 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde

Andre møder	
Tirsdag 22. august 2023 kl. 09.00	Boligkonference
Tirsdag 22. august 2023 kl. 17.00	Dirigentkursus

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/beslutning

Mødekalenderen tages til efterretning

2351 Eventuelt

- Ved besvarelse af mail fra administrationen bedes bestyrelsesmedlemmerne benytte svar til alle. Dog med skyldig hensyntagen til væsentlighed ift. modtagerkredsen.
- 01.06.23 repræsentantskabsmøde i RandersBolig. Trine Hardt deltager i stedet for Frank og Kristian spørges om han kan deltage i stedet for Pia.
- Der er folkefest d. 3.juni ifm. almene bolig dage. Mere info på BL.dk.om dette
- Markvandring d. 8. juni. I afd. u. bestyrelser
- 28. juni kredsmøde i afd. 6 og 10 i Silkeborg.