

Boligforeningen Kronjylland

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 15. januar 2023 kl. 16.30

Mødested: Marsvej 1



Mødedeltagere

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

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

Gæster: Kristian Stenholm Koch, Revisor
Louise Hou Kragh, Leder for bysekretariatet

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-23	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje 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	941
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	682	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	909
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	1.150
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	952	27	Bøsbrovej 25A-31B	52	740
16	Grenåvej 12	16	1.093	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

For alle afdelinger gælder det, at tallene er angivet som gennemsnit leje for hele afdelingen.

Dagsorden

2401	Godkendelse af dagsorden.....	4
2402	Godkendelse af referat	4
2403	Årsregnskab 2022/23	4
2404	Revisionsprotokol.....	5
2405	Budget 2024/25 – Boligforeningen Kronjylland	6
2406	Forvaltningsrevision	6
2407	Prækvalifikationsansøgning – Den boligsociale helhedsplan 2025 - 29.....	8
2408	Henlæggelser i drift- og vedligeholdelsesplanen	11
2410	Repræsentantskabsmøde 2024	12
2411	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer	13
2412	Orientering fra byggeudvalget.....	14
2412	Orientering fra administrationen.....	14
2413	Mødekalender	17
2415	Evt.....	18

2401 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. Dagsordenen er udsendt d. 8. januar 2024

Indstilling

- Det indstilles, at dagsordenen godkendes.

Beslutning/referat

Dagsorden godkendt

Formanden byder velkommen.

2402 Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 14. december 2023 er udsendt til bestyrelsen den 22. december 2023. Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referatet.

Referatet sendes i Penneo til godkendelse og underskrift.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Referat/beslutning

Referatet godkendes og underskrives i Penneo.

2403 Årsregnskab 2022/23

Fremlæggelse af regnskabet for Boligforeningen Kronjylland samt de tilhørende afdelingers årsregnskab for 2022/23.

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:
 - Regnskab for Boligforeningen Kronjylland inkl. spørgeskema for 2022/23
 - Regnskab for afdelingerne for 2022/23
 - Ledelsesberetningen for Boligforening Kronjylland for 2022/23

Referat/beslutning

Regnskab for Boligforeningen Kronjylland 2022/23 godkendes

Regnskab 2022/23 for afdelingerne godkendes

Ledelsesberetningen for Boligforeningen Kronjylland for 2022/23 godkendes.

KTH gennemgår regnskabet og øvrige dokumenter.

Regnskabet viser et mindre overskud på 291.000 kr.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale, samt PowerPoint brugt på mødet. Slides vedlægges referatet.

Der udleveres en ny prognose for dispositionsfonden på mødet, da der er lavet en opdateret udgave pr. dec. 2023, hvor tilskud til afd. 11 til tilskud til ydelse på realkreditlån er øget med ca. 500 t.kr. for 2023/24 og 2024/25. Tilskuddet er godkendt af organisationsbestyrelsen i sept. 2023, og nedskrives over tid.

LJ – vi skal have et øget fokus på tomgang og tab ved lejeledighed, også selv om vi ikke er så hårdt ramt som andre selskaber under RandersBolig.

Bilag vedlagt

- Regnskab for Boligforeningen Kronjylland inkl. spørgeskema for 2022/23
- Regnskab for afdelingerne for 2022/23
- Ledelsesberetning for 2022/23
- Prognose arbejdskapital 30.09.23
- Prognose dispositionsfond 30.09.23

2404 Revisionsprotokol

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt, hvor revisionsprotokollen for årsregnskabet 2022/23, der er udsendt sammen med dagsordenen vil blive gennemgået.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen underskriver revisionsprotokollen for årsregnskabet 2022/23, samt tager orientering til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Revisionsprotokollen for 2022/23 underskrives via Penneo.

Revisor Kristian Koch gennemgår revisionsprotokollen for årsregnskabet for Boligforeningen Kronjylland.

Det ser godt ud i Kronjylland. Regnskabet er revideret uden forbehold.

Der har været en systemrevision i RandersBolig – der er i den anledning sent et ledelsesbrev til direktionen. Der er dog ikke noget alarmerende i den anledning. Det samme gør sig gældende ift. forvaltningsrevisionen, som også er revideret. Overordnet set er der en god og velfungerende administration i RandersBolig.

Der er ikke nogen væsentlige kritiske bemærkninger ift. forvaltningsrevisionen.

Det samme gør sig gældende ift. ledelsesberetningen.

Der ligger forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige områder og de bliver løbende revideret. Det kunne være ønskeligt med en forretningsgangsbeskrivelse på flere driftsområder.

Ift. effektiviteten er der plads til forbedringer – her ligger Kronjylland under gennemsnittet for sammenlignelige boligorganisationer.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

Spørgsmålet om henlæggelser til kto. 401 (planlagt og periodisk vedligeholdelse) drøftes. Dette ift. hvor meget der være i "buffer" for at der er henlagt tilstrækkeligt? I henhold til lovgivningen skal de akkumulerede henlæggelser på kto 401 svare til minimum et års henlæggelser. Derfor vil en afdeling skulle henlægge ekstra, hvis det kurstab, som er bogført på henlæggelserne, resulterer i en saldo på mindre end et års henlæggelse.

Bilag

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2022/23 for Boligforeningen Kronjylland

2405 Budget 2024/25 – Boligforeningen Kronjylland

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen for 2024/25. Administrationen vil gennemgå budgettet til bestyrelsens tiltrædelse, inden repræsentantskabet i marts 2024.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender budgetforslaget for boligorganisationen for 2024/25.

Referat/beslutning

Budgetforslag for boligforeningen Kronjylland 2024/25 godkendes.

KTH gennemgår budgettet.

Administrationsbidraget til RandersBolig (kto. 512) stiger pr. 1. januar 2024 som følge af stigende lønomkostninger. Stigningen i administrationsbidraget på 188 kr. er godkendt af RandersBoligs bestyrelse.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale, samt de på mødet brugte slides. Slides medsendes referatet.

Bilag

- Budgetforslag for boligorganisationen for 2024/25

2406 Forvaltningsrevision

Bestyrelsen for RandersBolig vedtog d. 26.04.21 en proces for gennemførelse af forvaltningsrevision.

På den baggrund gennemfører RandersBolig årligt en forvaltningsrevision af udvalgte områder. Det er revisionens ansvar at efterse at der er gennemført forvaltningsrevision og påtegne denne med eventuelle bemærkninger.

For boligforeninger, som er administreret af en almen administrationsorganisation, er det normalt tilstrækkeligt at administrationsorganisationen gennemfører forvaltningsrevision på de administrerede boligorganisationers vegne. Det vil i praksis

sige, at RandersBoligs forvaltningsrevision udføres stikprøvevis på tværs af boligorganisationerne.

Forvaltningsrevisionen er gennemført i maj – august 2023 af den daglige ledelse og nøglemedarbejdere i RandersBolig. De foreslåede områder er udvalgt af ledelsen, med udgangspunkt i rotationsplanen, og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs, og de administrerede foreningers drift.

I 2023 er gennemført revision af følgende områder:

I 2023 er gennemført revision af følgende områder:

1. Kontrol af priser
2. Forretningsgang for MUS
3. Budgetkontrol
4. Forretningsgang – Sikkerhedsbrud på persondataforordningen
5. Instruks for postbehandling

Notat om forvaltningsrevision 2023 er vedlagt dagsordenen. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i de kommende ledelsesberetninger og revisionsprotokollater for RandersBolig og de administrerede boligorganisationer.

Forretningsgangen og rotationsplanen blev på bestyrelsesmødet den 30. november 2021 godkendt af RandersBoligs bestyrelse. De udvalgte områder til revision i 2023 blev tilsvarende godkendt d. 27. april 2023.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Testresultatet for kontrol af priser anses af ledelsen som værende utilfredsstillende med store forbedringsmuligheder på området omkring at dokumentere kontrol af indhentede tilbud.

Kontrollen af området har givet anledning til revurdering af forretningsgangen samt anledning til indskærpelse om at efterleve forretningsgangen. Der er i oktober 2023 igangsat en test af et løsningsforslag, der skal løse dokumentationskravet. Der vil blive foretaget ekstra kontrol af perioden 1. oktober – 31. december 2023.

Testresultatet af MUS anses af ledelsen som tilfredsstillende for de 16 samtaler, der blev gennemført. Uddannelsesønsker vil have fokus i 2024.

Revisionen af området budgetkontrol har ikke givet anledning til ændringer omkring forretningsgangen. Forretningsgangen bliver efterlevet flot og til fuld tilfredsstillelse for ledelsen. Økonomichefen og direktøren er løbende i dialog om at udvikle styringsværktøjet "budgetkontrol boligorganisationen". Målet er rettidighed og optimalt beslutningsgrundlag til beslutningstager.

Kontrollen af området sikkerhedsbrud på persondataordningen har ikke givet anledning til ændring af forretningsgangen. Det er dog vurderet, at der skal informeres mere ud til personalet om, at det er samtlige brud, små som store, der skal indberettes.

Kontrollen af området postbehandling har givet anledning til ændring af forretningsgangen. Forretningsgangen skal gøres mere tidssvarende i forhold til at post leveres digitalt. Mange dokumenter fra offentlige myndigheder, banker og kreditforeninger underskrives, af de tegningsberettiget, ligeledes digital med Penneo. På grund af den større digitale sikkerhed i postgangen vurderes området og kontrollen af denne som værende tilfredsstillende.

I 2023 blev 40 forretningsgange ajourført og godkendt.

Indstilling:

- Det indstilles at orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

KTH gennemgår kort forvaltningsrevisionen.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen vedlagte notat om forvaltningsrevision.

Der er et ønske om 95 % målopfyldelse for at resultatet er tilfredsstillende. Målopfyldelsen er 92%, hvorfor resultatet anses som utilfredsstillende. Hovedårsagen er manglende målopfyldelse ift. indhentning af kontroltilbud på opgaver over 40.000 kr.

Der laves en ny kontrol ift. indhentning af tilbud, i januar 2024, hvor forventningen er at der 100 % målopfyldelse.

Ift. forretningsgang for MUS har der været 2 tilfælde hvor medarbejderne ikke har ønsket at deltage i en MUS. Det er her indskærpet at MUS ikke er noget man kan vælge fra.

Budgetkontrol for boligorganisationerne – her er 100% målopfyldelse.

Sikkerhedsbrud på GDPR – der har ikke været noget sikkerhedsbrud. Det er i relation hertil indskærpet at alt skal indberettes, også selvom det kunne opfattes som petitesser.

Postkontrol – her er 100 % målopfyldelse. Forretningsgangen opdateres ift. at post er blevet mere digital.

Bilag vedlagt

- Forvaltningsrevision 2023

2407 Prækvalifikationsansøgning – Den boligsociale helhedsplan 2025 - 29

Boligorganisationerne Møllevenget & Storgaarden, Randers Boligforening af 1940 og Boligforeningen Kronjylland har i perioden 2021 – 25, sammen med Lejerbo, været omfattet af den nuværende boligsociale helhedsplan i Randers Nordby.

De områder, der er omfattet af den boligsociale helhedsplan er; Jennumparken, Glarbjergvej-området, Vangdalen, Energivej-området og Hermann Stillings Vej-området. Bf Kronjylland har afd. 11 og 14 liggende i de berørte områder.

Med henblik på at fortsætte det nuværende udviklingsarbejde, er udarbejdet en prækvalifikationsansøgning til LBF, om videreførsel af det boligsociale arbejde. Dette da visse boligområder i den nuværende helhedsplan fortsat er kategoriseret som udsatte boligområder og risiko-områder, hvor beboersammensætningen og de sociale udfordringer adskiller sig væsentligt fra Randers som helhed og på landsplan.

Den kommende ansøgning vil, ud over de nævnte områder i Nordbyen, også omfatte en række afdelinger i Sjællandsgadekvarteret samt midtbyen (Sct. Mortens og Sct. Peders sogne). For Bf. Kronjyllands vedkommende berører det afd. 11 og 13 som er beliggende Sct. Peders Sogn. Se endvidere det vedl. bilag for nærmere info om de enkelte afdelinger.

Den Boligsociale Helhedsplan for Randers 2025-29

Den Boligsociale Helhedsplan for Randers 2025-29 er en strategisk aftale, med fokus på nedenstående 4 indsatsområder.

1. Beskæftigelse
2. Uddannelse og Livschancer
3. Kriminalitetsforebyggelse
4. Medborgerskab og Sammenhængskraft

Helhedsplanen vil endvidere have et særligt fokus på den fortsatte udvikling af et monitoreringssystem ift. boligområderne, mhp. at forebygge negativ social udvikling af disse. Et arbejde der er lagt et solidt grundlag for, i den nuværende helhedsplan.

Den kommende boligsociale helhedsplan kobler tilsvarende fortsat til arbejdet med den bystrategiske udvikling. Et arbejde der blev startet i forbindelse med indeværende boligsociale helhedsplan, som har givet gode resultater, og skabt synergi mellem den fysiske udvikling af boligområderne og den sociale indsats. Koblingen mellem den fysiske udvikling og den sociale indsats har således vist sig at være yderst effektiv, hvorfor arbejdet med de kort- og langsigtede planer for den fysiske udvikling søges videreført i Den boligsociale helhedsplan for 2025-29.

Helhedsplanen udarbejdes i samarbejde med beboerne i de berørte afdelinger, lokale foreninger, institutioner og virksomheder samt andre fonde. Den nuværende styregruppe og bestyrelse fortsætter arbejdet med helhedsplanen for 2025 – 29.

Godkendelsesprocedure

I forbindelse med prækvalifikationsprocessen skal de relevante boligorganisationer give tilsagn om deltagelse på vegne af de involverede boligafdelinger i december/primo januar. For Bf. Kronjylland kan det ske på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde d. 15. jan. 2024, mens det for MS og RB1940 vil kræve et ekstraordinært møde.

Afdelingsmødet skal efterfølgende godkende opstart af/deltagelse i helhedsplanen, da den vil få indvirkning på økonomi og aktiviteter i den enkelte afdeling. Dette vil, i givet fald, ske på ekstraordinære møder i efteråret/vinteren 2024. Godkendelsen skal foreligge, inden LBF kan give tilsagn om støtte.

Af bilagene fremgår et overslagsbudget, der indsendes til Landsbyggefonden i forbindelse med ansøgning om prækvalificering. Landsbyggefonden afsætter en ramme for den kommende boligsociale helhedsplan i forbindelse med godkendelse af prækvalifikationen. Denne økonomiske ramme vil danne grundlag for det budget, som behandles politisk hos boligorganisationerne og hos Randers Kommune, sammen med den boligsociale helhedsplan.

Bestyrelsen bedes på baggrund af ovenstående og vedlagte drøfte den kommende boligsociale helhedsplan for 2025 – 29.

Chef for bysekretariatet, Louise Hou Kragh deltager på mødet under punktet.

Indstilling

- Det indstilles at ansøgning om Prækvalifikation ifm. den boligsociale helhedsplan for 2025 -29 drøftes

Referat/beslutning

- Bestyrelsen bakker op om deltagelse i den boligsociale helhedsplan for 2025 – 29.
- Bestyrelsen indstiller til de 3 berørte afdelinger at de siger ja til at indgå i den kommende boligsociale helhedsplan for 2025 – 29.

Louise Hou Kragh (LHK), chef for bystrategisk sekretariat deltog i mødet under punktet og gennemgår den boligsociale helhedsplan 2025 - 29.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

Status på nuværende helhedsplan er at den overordnet set har været en succes. Målt på de 4 ghettokriterier har der været en positiv udvikling.

Særligt Glarbjergvejområdet har haft en god udvikling, især målt ift. beskæftigelsesgraden. Her ligger man over gennemsnittet for Randers Kommune som helhed.

Også ift. uddannelse er der sket en markant forbedring i andelen med en uddannelse ud over grundskolen – særligt i Vangdalen. På uddannelsesområdet ligger man her over gennemsnittet for Randers Kommune.

Den nye helhedsplan omfatter ud over afd. 14 også afd. 11 og 13. Alle tre områder har over 1000 beboere og kan dermed blive omfattet af regeringslisterne (tidligere Ghettoliste).

Beskæftigelsesområdet er sammen med skolefravær og sprogforståelsen i førskolealderen de største problemområder, ift. risikoen for at komme på listerne. Af 8 boligområder i Dk, som har mere end 40 % beboere udenfor arbejdsmarkedet ligger 2 i Randers.

Flere områder med under 1000 beboere, er udfordrede. Bl.a. Hermann Stillingsvej, Energivejområdet og det centrale Randers.

Spørgsmålet om hvorvidt afd. 27 kan komme i risikozonen drøftes. Dette på baggrund af vedtagelsen om tidsbegrænset udlejning og frafald af indskud. Noget som kan være med til at tiltrække mindre ressourcestærke beboere. LHK vil trække data for afd. 27 og tjekke op på hvorvidt der er grund til bekymring. Der er mulighed for at kontakte LHK ved behov for rådgivning.

Randers kommune er generelt udfordret ift. ghettokriterierne. Randers ligger på linje med Langeland målt på de socioøkonomiske parametre.

Processen:

- Boligorganisationerne tilkendegiver hvorvidt de har interesse i at være med i den boligsociale helhedsplan primo 2024
- Prækvalifikation hos LBF primo/medio 2024
- Udvikling af helhedsplanen i samarbejde med beboere og interessenter. medio 2024
- Endeligt udkast ultimo 2024
- Afstemning i afdelingerne og Randers Kommune primo 2025
- Endelig godkendelse hos LBF foråret 2025.

Bilag vedlagt

- Kortfattet projektbeskrivelse, okt. 2023
- Data til prækvalifikation HP 2025 – 29
- Dataanalyse af boligområder HP 2025 – 29
- Budgetoverslag 2025 - 29
- Oversigt over boligområder omfattet af den boligsociale helhedsplan

2408 Henlæggelser i drift- og vedligeholdelsesplanen

Henlæggelserne for 2023/2024 og 2024/2025 i drifts- og vedligeholdelsesplanen (DV-planen) drøftes i bestyrelsen.

Henlæggelsesniveauet er fastlagt på baggrund af den årlige markvandring i afdelingerne, samt forudgående kendskab til kommende vedligeholdelsesudgifter. Markvandringene er foretaget hen over juni-august 2023. Afdelingsbestyrelserne har efterfølgende godkendt driftens forslag til henlæggelser til drift og vedligeholdelse i de enkelte afdelinger.

Det bemærkes at budgetterne for kto. 115 – alm. vedligeholdelse reduceres i 2024/2025. Reduktionen tillægges i stedet PPV-planerne på kto. 120 – periodisk og planlagt vedligeholdelse. I nedenstående tabel er de tillagte beløb vist ved de med rødt markerede tal.

B/F Kron	Henlæg kto. 120 23/24	Nødv. henlæg. kto. 120 24/25	Diff.	%
1	2.521.000	100.000 + 2.520.000	99.000	3,9
6	2.262.000	60.000 + 2.252.000	50.000	2,2
7	414.000	21.000 + 426.000	33.000	8,0
9	3.200.000	100.000 + 3.276.000	176.000	5,5
11	1.551.000	30.000 + 1.735.000	214.000	13,8
12	309.000	6.000 + 329.000	26.000	8,4
13	951.000	40.000 + 1.000.000	89.000	9,4
14	1.637.000	50.000 + 1.654.000	67.000	4,1
15	944.000	27.000 + 964.000	47.000	5,0
16	368.000	14.000 + 378.000	24.000	6,5
17	797.000	13.000 - 826.000	42.000	5,3
18	1.012.000	30.000 + 1.022.000	40.000	4,0
20	181.000	3.000 + 181.000	3.000	1,7
21	894.000	25.000 + 894.000	25.000	2,8
22	530.000	15.000 + 545.000	30.000	5,7
23	362.000	25.000 + 362.000	25.000	6,9
24	1.062.000	40.000 + 1.100.000	78.000	7,3
25	82.000	86.000	4.000	4,9
26	725.000	25.000 + 668.000	-32.000	-4,4
27	9.758.000	263.000 + 9.757.000	262.000	2,7

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

KTH gennemgår kort pkt.

De med rødt markerede tal betyder at der flyttes udgifter fra kto. 115 til kto. 116.

Ændringen har ingen huslejemæssige konsekvenser.

2409 Repræsentantskabsmøde 2024

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes torsdag den 14.marts 2024, kl. 18.30.

Valg til organisationsbestyrelsen

Lone Jakobsen, Kristian Rahbek, Poul Møller Larsen og Frank Jonsen er på valg. Det anbefales at pågældende tilkendegiver for bestyrelsen hvorvidt de ønsker genvalg.

Valg af dirigent

Det anbefales, at bestyrelsen indstiller en kandidat til at varetage rollen som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Formanden indstiller(aftales på formødet) som dirigent

Placering af mødet

På mødet søges det afklaret, hvor bestyrelsen ønsker at afholde repræsentantskabsmødet for Boligforeningen Kronjylland.

Formanden indstiller at mødet afholdes hos RandersBolig på Marsvej 1

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde, herunder valg til organisationsbestyrelsen samt valg af dirigent og placering Og øvrig praktik ifm. afholdelse af mødet.

Referat/beslutning

Ønsker genvalg:

- Lone Jacobsen
- Kristian Rahbek
- Poul Møller Larsen
- Frank Jonsen – vil tage stilling senere

Bestyrelsen indstiller Peter Damgaard som dirigent. Kristian Rahbek tager kontakt og spørger ham.

Ift. indkaldelse/dagsorden ændres ordlyden til "Orientering om ensretning af afskrivningsperioden ift. pkt.8."

Mødet afholdes på Marsvej i mødesalen

Bilag

- Forslag til dagsorden
- Forslag til mødeindkaldelse

2410

Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

- Det indstilles at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

PL: Vi har et lejemål, hvor der har været gentagne problemer/henvendelser vedr. skimmelsvamp.

Driften har været der flere gange og konstateret at der ikke bliver luftet tilstrækkeligt ud og at rumtemperaturen er for lav. Lejer mener at de overholder anbefalingerne.

Repræsentanter for LLO har været på besøg – de konstaterede at der blev tørret tøj inde i lejligheden og konkluderede derfor at der ikke var en sag (de kunne vinde). Jeg vil gerne høre hvad I andre ville gøre yderligere?

LJ: Hvis driften siger de ikke overholder anbefalingerne ift. udluftning og temperatur, og det kan konstateres at de tørrer tøj mv. i lejligheden, så må sagen gå sin gang ift. beboerklagenævnet og evt. videre herfra.

2411 Orientering fra byggeudvalget

Der orienteres kort omkring seneste byggemøder i de igangværende renoveringer.

Indstilling

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Lene Bjerregård har sendt en orientering vedr. genhusning i afd. 27. Næste møde i byggeudvalget er i februar 2024.

KTH giver en kort orientering ift. budgettet for helhedsplanen i afd. 27 og udgiftsniveauet inden licitationen. Den endelige pris kendes først efter licitationen. Herudover skal også tages højde for renteniveauet. Det er en forhåbning om at renten vil falde, hvilket vil få betydning for den endelige finansieringsomkostning, og dermed det endelige huslejeniveau, når helhedsplanen er tilendebragt.

Renovering i Langå afd. 21 – her er de så småt i gang. Der har været afholdt 2 byggemøder.

Det har været ønske om at få en dørspion i alle døre, men det kan ikke lade sig gøre her hvor der er branddøre. Mhp. at sikre ensartethed installeres derfor en rude i alle dørene.

2412 Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

Ekspropriering ved afd. 15

Der er indgået en aftale om erstatning for ekspropriering af jord ved afd. 15 (matr. nr. 4r Neder Hornbæk By). Det drejer sig om ca. 240 m² beliggende ned til E45. Arealet har ikke betydning for afdelingen, da det blot består af skov og ligger helt op ad E45.

Der har d. 20.11.23 været afholdt et eksproprieringsmøde hvor Inspektør Søren Figen deltog.

Bf. Kronjylland modtager i alt 75.000 kr. i erstatning for det eksproprierede areal.

Tidsbegrænsede lejekontrakter i afd. 27

Ifm. genhusning af beboerne i afd. 27, som følge af helhedsplanen, er muligheden for at gøre brug af tidsbegrænsede lejekontrakter, samt frafald af indskudskrav, midlertidigt sat i bero. Dette med henblik på at sikre et tilstrækkeligt antal boliger,

samt få overblik over behovet for boliger, til brug for genhusning af afdelingens beboere.

b) Status tomgang og tab ved fraflytning pr. 30. november 2023

Administrationen har udarbejdet en oversigt, hvor tomgang og tab ved fraflytning fra starten af regnskabsåret den 1. oktober 2022 og frem til den 30. november 2023 er påført. Igangværende tomgang er, i vedlagte bilag, markeret med gul linje.

Der er pr 30.11.23, 4 boliger i tomgang i BF Kronjylland. Det totale tomgangslejetab for indeværende regnskabsår udgør 144.713 kr. Svarende til en stigning på 53 % siden samme tidspunkt sidste år.

Tomgangen findes i afd. 27, som grundet helhedsplanen generelt oftere har ledige lejemål. Et enkelt lejemål (Aalborggade 6 H 3. tv.) har stået tomt siden 01.01.23, og er fortsat registreret med igangværende tomgang. Yderligere 1 lejemål i afd. 27 er registret med igangværende tomgang (Bøsbrovej 35 A 2.tv.). herudover er et lejemål i hhv. afd. 9 og 14 gået i tomgang.

Bf. Kronjylland har pr. 05.12.23 i alt 16 boliger på hjemmesiden (= ingen venteliste til boligen). Det er en stigning på 25 % siden seneste opgørelse pr. 09.11.23. Af disse er 3 lejemål gået i tomgang.

Lejemålene på hjemmesiden er fordelt på:

- Afd. 6 – 1 lejemål
- Afd. 14 – 2 lejemål
- Afd. 21 – 1 lejemål
- Afd. 22 – 1 lejemål
- Afd. 24 – 2 lejemål
- Afd. 27 – 9 lejemål

Den kollektive råderet bruges i Bf. Kronjylland, her hvor det vurderes som en god mulighed henset til huslejeniveau m.v., som en del af indsatsen til at mindske og imødegå tomgang som følge af gamle/nedslidte faciliteter i boligerne.

Generelt er der øget fokus på kundeservice og et "håndholdt salg" af ledige boliger i RandersBolig. Således forsøges potentielle kunder/boligsøgende, guidet over til andre lejemål, som måske bedre matcher deres ønsker, når/hvis en fremvist bolig afvises.

Afdeling 27 har pr. 05.12.23, 9 lejemål, registreret med enten tomgang eller opslået som ledige på RandersBoligs hjemmeside. Af boliger annonceret via hjemmesiden er 2 af de i alt 9 annoncerede lejemål gået i tomgang. Det drejer sig om Aalborggade 6 H 3. tv. og Bøsbrovej 35 A 2. tv. Aalborggade 6 H har, som før nævnt, som den eneste ledige lejlighed i afdelingen, ikke har en altan – noget som er en ganganger i kommentarerne ift. hvorfor boligen afslås. Ift. Bøsbrovej 35 A, er der ingen åbenbar årsag til hvorfor den er ledig. Meldingen fra Boligbutikken er at der er flere henvendelser på boligen, hvorfor den forventes udlejet snarest. Generelt meldes der, fra Boligbutikken, om god interesse for boligerne i afd. 27, på baggrund af de tiltag vedr. tidsbegrænsning og frafald af krav om indskud, som er indført.

Ud af de i alt 436 lejemål er 9 lejemål i afdelingen pr. 05.12.23 uden venteliste og fremlyst ledige på hjemmesiden – svarende til 2 % af alle lejemål i afdelingen, heraf er 2 lejemål gået i tomgang. Boligerne annonceret på hjemmesiden er:

- Aalborggade 8A, 2. th.
- Aalborggade 6H, 3. tv. (tomgang)
- Nørresundbyvej 6, 1. tv.
- Nørresundbyvej 20, 2. tv.
- Nørresundbyvej 24 st. tv
- Bøsbrovej 35 A, 2. tv. (tomgang)
- Bøsbrovej 49 2. tv.
- Løgstørvej 2 st.th.
- Vorup boulevard 34 st.tv.

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

I forhold til **afd. 9** er boligen sendt til anvisning i kommunen. Der er dog endnu ikke fundet en lejer til boligen. Udgiften til lejeledighed dækkes af Randers kommune.

For så vidt angår boligen i **afd. 14**, som er gået i tomgang, er der tale om en 4-værelses bolig med dårlig planløsning. Der er 2 meget smalle og lange værelser, og 2 stuer. Boligen afvises af målgruppen (typisk børnefamilier) på baggrund af at de 2 værelser vurderes uanvendelige. Boligen vil blive markedsført til en bredere målgruppe (eks. par uden børn) med en alternativ plantegning hvor det anskueliggøres at de 2 værelser kan lægges sammen. Endvidere også som en mulig delevenlig lejlighed målrettet eks. studerende.

Afdelingerne 6, 14, 21, 22 og 24 har tilsammen 7 lejemål opslået på hjemmesiden pr. 05.12.23.

Det er:

- Afd. 6 – 1 lejemål
 - R. Hougaards vej 41, 3. th. En 3-værelses lejlighed, med en dårlig planløsning (adgangen til det ene værelse går gennem det andet), som medfører at boligen ikke er delevenlig, eller helt velegnet til et par med barn.
- Afd. 14 – 2 lejemål
 - Falkevej 5 1. th og Hadsundvej 87 st. th. Her er tale om ungdomsboliger. Meldingen fra Boligbutikken er at der er god søgning på boligerne, hvorfor de forventes udlejet snarest.
- Afd. 21 – 1 lejemål. Et mindre rækkehus i stueplan – Der er ikke nogen umiddelbar grund til at boligen er ledig.
- Afd. 22 - 1 lejemål
 - Blomsterparken 1– Lejemålet er i to plan og har toilet og bad på 1. sal. Varmekilden er naturgas hvilket, uanset de reelle gaspriser, fortsat har et dårligt ry. Det er store boliger (4 vær – 101 kvm) og deraf også i den dyrere ende. Det bliver sat ind med ekstra markedsføringstiltag hvis boligerne ikke bliver lejet ud inden tomgang.

- Afd. 24 - 2 lejemål
 - Athenevej 71 og Athenevej 53 - 2 ungdomsboliger behæftet med krav om at lejer skal være under uddannelse.
Der er normalt ikke tomgang/lejeledighed på disse boliger, hvorfor boligerne forventes udlejet snarest.

Pr. 05.12.23 er 1,1 % af Bf. Kronjyllands boliger uden venteliste og annonceret ledige via hjemmesiden, mens der pr. 30.11.23 er registreret tomgang ift. 0.28 % af boligerne i Bf. Kronjylland.

Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning udgør pr. 30.11.23 78.638 kr. svarende til en stigning på knapt 26 % i forhold til samme tid sidste år.

Årsagen skal findes i forholdsvis store udgifter til fraflytninger i bl.a. afd. 1, 13 og 27 som tilsammen udgør ca. 68 % af den samlede udgift til tab ved fraflytninger i indeværende regnskabsår. Særligt afd. 1 og 27 har løbende haft et par udgiftskrævende fraflytninger.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Mhp. at sætte ekstra fokus på tomgang og mindske denne, oprettes en taskforce som skal arbejde med dette. Enheden får desuden samarbejde med Mads Bjerre, som i forvejen arbejder med tab ved fraflytninger. LHK vil få det ledelsesmæssige ansvar for området og vil få et "flyverkontor" på Marsvej, hvor hun kommer til at sidde et par dage om ugen.

Bilag

- Tomgang mv. i Boligforeningen Kronjylland pr. 30. november 2023

2413 Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2024	
Mandag 15. januar 2024 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Torsdag 14. marts 2024 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde inden rep.møde
Torsdag 14. marts 2024 kl.	Konstituerende bestyrelsesmøde
Torsdag 16. maj 2024 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 26. september 2024 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 5. december 2024 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøder 2024	
Torsdag 14. marts 2024 kl. 18.30	Repræsentantskabsmøde

	Bf Kronjylland
Torsdag 13. juni 2024 kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde RandersBolig

Øvrige møder i 2024	
Torsdag 26. juni 2024	Styringsdialog m. Randers Kommune

Indstilling

- Det indstilles at mødekalenderen for 2024 tages til efterretning.

Referat/beslutning

Mødekalenderen tages til efterretning.

Mødeplan for afd.møder er godkendt – alle bestyrelsesmedlemmer kan deltage på de tildelte møder.

2415 Evt.

Ledelsesansvar ift. ejendomsfunktionærer drøftes.

Ift. budgetcafé onsdag d. 17. deltager Frank Jonsen på budgetgennemgangen via teams.

