

# Boligforeningen Kronjylland

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

**Torsdag den 5. december 2024 kl. 16.30**

Mødested: Fælleshuset, afd. 21 - Centrumgården, Langå



## Mødedeltagere

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

<b>Administrationen:</b>	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Susanne Linaa	(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

2474	Godkendelse af dagsorden .....	4
2475	Godkendelse af referat .....	4
2476	Revisionsprotokol .....	4
2477	Boligsocial Helhedsplan 2025 - 29.....	4
2478	Oprettelse af en "det lille løft" pulje i regi af Bf. Kronjylland.....	8
2479	Afdelingssager til stillingtagen – tomgang i Centrumgården .....	9
2480	Renoveringsoversigt .....	10
2481	Lukket punkt .....	13
2482	Fuldmagt til ansøgning om trækningsret til Landsbyggefonden .....	13
2483	Taskforce for tomgang – status for Bf. Kronjylland .....	13
2484	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer .....	15
2485	Orientering fra byggeudvalget .....	16
2486	Orientering fra administrationen .....	17
2487	Mødekalender .....	17
2488	Eventuelt.....	19

#### **2474 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

#### **2475 Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmøde den 26.09.24 er udsendt til bestyrelsen den 2.oktober 2024. Der er ikke modtaget bemærkninger til referatet.

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

##### **Indstilling**

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

##### **Referat/beslutning**

Godkendt

#### **2476 Revisionsprotokol**

Der er ingen tilføjelser til revisionsprotokollen siden sidste møde.

Evt. tilføjelser til protokollen fremsendes direkte til bestyrelsen via Penneo.

##### **Indstilling**

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

##### **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

#### **2477 Boligsocial Helhedsplan 2025 - 29**

Den nuværende boligsociale helhedsplan for Randers Nordby 2021- 25 udløber ultimo juli 2025. Der er derfor udarbejdet forslag til en ny boligsocial helhedsplan for Randers for 2025-29.

##### Den Boligsociale Helhedsplan

En boligsocial helhedsplan består af en række forebyggende og sociale aktiviteter og indsatser rettet mod beboere i et alment boligområde med en stor andel af sårbare og udsatte borgere. Boligorganisationerne i Randers og Randers kommune kan i

fællesskab ansøge Landsbygefonden om midler til en ny boligsocial helhedsplan. Den boligsociale helhedsplan finansieres for fire år ad gangen.

I den boligsociale helhedsplan arbejdes ud fra en femstrengt bystrategi, der sammen med andre boligsociale indsatser, skal være med til at løfte de udsatte bydele og boligområder i Randers. Strategien består af følgende fem punkter:

- Byens og boligområdernes fysiske udvikling
- Kommunikation og markedsføring
- Sociale investeringer
- Anvendelse af almenboliglovens udlejnings- og anvisningsregler
- Kriminalitetsforebyggelse

Inden for disse arbejdes med forskellige aktiviteter indenfor følgende 4 indsatsområder:

- 1) Uddannelse og livschancer
- 2) Beskæftigelse
- 3) Kriminalitetsforebyggelse
- 4) Sammenhængskraft og medborgerskab

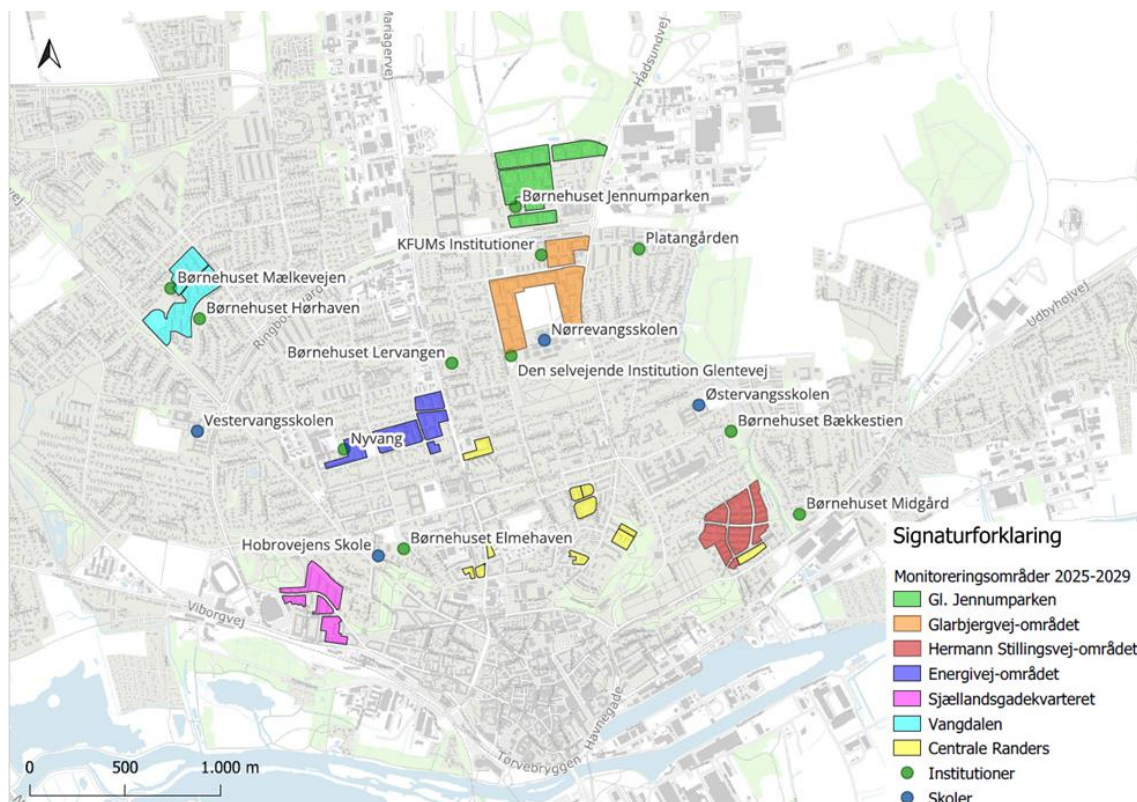
Dette mhp. at Randers (på sigt) bliver en by i balance – uden udsatte boligområder. Hvor der er sammenhængskraft mellem boligområderne og den øvrige by, og hvor livsmulighederne styrkes for børn og unge, der vokser op i boligområderne.

#### Hvilke boligområder er omfattet

Den boligsociale helhedsplan 2025-29 omfatter 4162 lejeboliger (heraf 239 lejeboliger i Bf. Kronjylland i afd. 11, 13 og 14) og 6815 beboere i de syv boligområder, der indgår i helhedsplanen.

Den kommende boligsociale helhedsplan for 2025-29 har et mere bydækkende perspektiv og har således fået tilføjet yderligere to boligområder, ift. den nuværende boligsociale helhedsplan for Nordbyen. Foruden Gl. Jennumparken, Glarbjergvej-området, Vangdalen, Hermann Stillingsvej-området og Energivej-området skal Sjællandsgade-kvarteret og en række mindre afdelinger fordelt i det centrale Randers derfor også omfattes af den kommende boligsociale helhedsplan.

De syv boligområder er alle beliggende i Randers by i et bælte nord for fjorden. Boligområderne består af almene familieboliger og er primært etagebyggeri.



Når den boligsociale helhedsplan er igangsat, er den organisatorisk forankret i boligorganisationen med flest antal lejemaal (Møllevænget & Storgaarden) og drives i det daglige af Bysekretariatet. Herudover er nedsat en bestyrelse og en styregruppe som har det overordnede ansvar for den boligsociale helhedsplan.

### Processen

Organisationsbestyrelserne hos de respektive boligorganisationer behandler den boligsociale helhedsplan i november og december 2024. Sagen behandles i boligorganisationernes afdelingsbestyrelser i januar og februar 2025. Landsbyggefonden skal den 17. december 2024 administrativt godkende forslaget til den boligsociale helhedsplan for Randers 2025-29.

Kommunalbestyrelsen i Randers Kommune behandler helhedsplanen i marts 2025. Givet at alle instanser kan godkende den boligsociale helhedsplan 2025 - 29, udarbejdes en godkendelsesskrivelse, som sendes til Landsbyggefonden, mhp. endelig godkendelse af den boligsociale helhedsplan 2025-29 i april/maj 2025.

### Økonomi

Landsbyggefonden har givet tilsagn om en bevilling på 17.150.000 kr. til den 4-årige periode for den boligsociale helhedsplan 2025-29.

Randers Kommune bidrager med 27.794.000 kr. i erlagte medarbejdertimer, samt 3.180.000 kr. i kontant medfinansiering over fire år.

Boligorganisationerne bidrager med 323.000 kr. i erlagte timer og 6.758.000 kr. i kontant medfinansiering over fire år, hvoraf 1.981.112 kr. er fra boligorganisationerne og 4.776.888 kr. vedrører medfinansiering af lønninger i regi af RandersBolig. Den kontante medfinansiering fra boligorganisationerne fordeler sig således:

**Table 1: Overview of co-financing from housing organizations**

<b>Housing organization:</b>	<b>Number of tenants</b>	<b>Co-financing per year</b>
Møllevangen & Storgaarden	2012	239.428 kr.
Randers Housing Association of 1940	1592	189.448 kr.
Lejerbo	180	21.420
Kronjylland	239	28.441
Randers Workers Building Association (RAB)	139	16.541

The amount per tenant was decided in 2021 in connection with the housing social well-being plan 2021-25. The amount is unchanged in the period 2025-29 and amounts to 119 kr. per tenant per year. This is to be paid in 4 installments in hhv. aug. 2025, 2026, 2027 and 2028.

Herewith co-finances RandersBolig with 100% of the salary to the social vice-mayor, 50% of the salary to the chief of By-strategisk Udvikling and ca. 10% of the salary to the administrative employee in the Bysekretariatet.

The total budget for the housing social well-being plan Randers 2025-29 is thus at 55.205.000 kr. over the 4-year period.

### Indstilling

- At the proposal for the housing social well-being plan Randers 2025-29 is approved.
- That Bf. Kronjylland co-finances the housing social well-being plan 2025-29 with the housing association's share of the agreed working hours. For all involved housing associations, the answer is in all to 323.000 kr. over four years.
- That Bf. Kronjylland co-finances the housing association's share of the housing social well-being plan 2025-29 over four years, cf. table 1 above

### Referat/beslutning

Proposal for the housing social well-being plan Randers 2025-29 is approved.

Co-financing of the housing social well-being plan 2025-29, with the housing association's share of the agreed working hours is approved.

Co-financing of the housing association's share of the housing social well-being plan 2025-29 over four years is approved (amounting to 28.441 kr./year).

KTH goes through the short point.

In light of the current housing social well-being plan deviating from the coming one by having a more by-dækkende perspective, which is also the case with several housing areas in the new

boligsociale helhedsplan i det centrale Randers: Herudover er det en videreførelse af de nuværende indsatser.

Ift. egenbetalingen er der en stigning fra ca. 12.000 til ca. 28.000 kr. Stigningen skyldes at der er flere områder med i helhedsplanen. Satsen der skal betales, er den samme, 119 kr. pr. lejemål.

Ift. bestyrelsen og beboerdemokratisk repræsentation er styregruppen nedlagt for at effektivisere beslutningsgangen. Det er en beslutning som er taget fra LBF.

Helhedsplanen har hidtil kun været godkendt i OB, men skal nu også godkendes i Afdelingsbestyrelserne – herved sikres en beboerdemokratisk involvering.

Ift. vedtagelse af helhedsplanen i afdelingerne afholdes ekstraordinære afdelingsmøder i afd. 13 og 14 d. 29. januar. I afd. 11 forlægges spørgsmålet for afdelingsmødet ved det ordinære afdelingsmøde samme aften.

De ekstraordinære afdelingsmøder afholdes samtidigt for begge afdelinger i fællesskab med RAB på Marsvej. LHK vil gennemgå helhedsplanen på mødet og efterfølgende svare på spørgsmål. Spørgsmålet vil herefter komme til afstemning via hemmelig afstemning, hvor beboerne stemmer "i hver sin boks" så det sikres at resultatet bliver korrekt for den enkelte afdeling.

LHK vil efter spørgsmål til helhedsplanen, køre til Lodsejervej og her deltage i afdelingsmødet under pkt. vedr. helhedsplanen.

Dette betyder at den organisationsbestyrelsesrepræsentant som deltager på det ordinære afdelingsmøde i afd. 11, ikke kan deltage på den ekstraordinære møde for afd. 13 og 14.

## **Bilag**

- Den strategiske samarbejdsaftale
- Delaftale, Uddannelse og livschancer
- Delaftale, Beskæftigelse
- Delaftale, Kriminalitetsforebyggelse
- Delaftale, Sammenhængskraft og medborgerskab
- Beredskabsplan
- Kommissorium bestyrelse og styregruppe 2025-29

### **2478 Oprettelse af en "det lille løft" pulje i regi af Bf. Kronjylland**

Bf. Kronjylland oplever for indværende stigende problemer med tomgang og lejeledighed i specifikke boligområder – særligt afd. 11, og afd. 21 er ramt af tomgangsproblematikken.

En årsag til tomgangproblemerne er/kan være standen på de ledige boliger. Lejemål hvor faciliteterne (køkken/bad) er utidssvarende og/eller nedslidte er generelt sværere at få genudlejet.



En mulighed ift. at imødegå dette kan være at give specifikke boliger en mindre overhaling – et såkaldt "lille løft". Det kan være at udskifte fronter på stikkontakter, male køkkenfronter eller udskifte en lampe. Små ting som får boligerne til at fremstå pænere, og dermed mere attraktive for potentielle lejere.

Tiltaget "det lille løft" anvendes i dag i MS, som i sommeren 2024 bevilligede en pulje på 100.000 kr. fra dispositionsfonden. Dette til brug for tomgangslejemål hvor sandsynligheden for genudlejning øges, ved eks. at male køkkenfronterne el.lign. tiltag. Puljen administreres i samarbejde mellem taskforce og driften.

Mhp. at øge genudlejningspotentialet i specifikke tomgangslejemål foreslås derfor at der i Bf. Kronjylland ligeledes oprettes en "det lille løft" pulje. Konkret foreslås at Taskforce bevilliges op til 100.000 kr. fra dispositionsfonden til mindre istandsættelser af boliger der er gået tomgang.

Alle istandsættelser via "det lille løft" puljen vil foregå i samarbejde med driften og med inddragelse af udlejningen i boligorganisationen. Dette mhp. at optimere brugen af midlerne mest muligt.

### **Indstilling**

- At bestyrelsen godkender anvendelsen af op til 100.000 kr. fra dispositionsfonden til oprettelse af en "det lille løft" pulje, til brug for mindre istandsættelser af tomgangsboliger.

### **Referat/beslutning**

Der bevilliges op til 100.000 kr. fra dispositionsfonden til oprettelse af en "det lille løft pulje". Puljen administreres i samarbejde mellem Taskforce og Inspektør for Kronjylland.

Næstformand Frank Jonsen, som var forhindret i deltage på mødet har skriftligt tilkendegivet opbakning til etablering af en "det lille løft pulje" på 100.000 kr.

Givet at behovet opstår, kan KTH give tilladelse til en evt. yderligere bevilling indenfor rimelighedens grænser.

## **2479 Afdelingssager til stillingtagen – tomgang i Centrumgården**

Afd. 21, Centrumgården har i 2024 løbende haft en eller flere boliger i tomgang. I 2024 har Bf. Kronjylland således haft en samlet tomgangsudgift på knapt 188.000 kr. i afd. 21. Pr. 08.11.24, er aktuelt 3 boliger i tomgang. Disse genererer et tomgangstab på ca. 22.000 kr. hver måned.

En årsag til tomgangen er boligernes stand. Afdelingen er fra 1985 og står med de originale køkkener og badeværelser. Herudover har tilbagemeldinger, fra potentielle lejere, gået på selve indretningen som visse har fundet, var utidssvarende/ikke levede op til ønsker og behov.

Mhp. at øge sandsynligheden for udlejning foreslås at der gøres en ekstra indsats for at gøre boligerne mere attraktive. Det kan eksempelvis være istandsættelse af badeværelser eller tilpasning af indretningen af køkken/stue. Større tiltag, der hurtigt

vil lægge beslag på hele puljen til "Det lille løft" (givet at denne bevilliges). Taskforce vil, i givet fald, være tovholder på de enkelte projekter, i samarbejde med driften.

Huslejeniveauet ligger med 872 kr./m<sup>2</sup> generelt i den høje ende, hvorfor renovering af boligerne via den kollektive råderet ikke kan anbefales. Dette da det vil medføre en huslejestigning på ca. 800 – 1000 kr./m. i de pågældende lejemål. Henset til de bestående udlejningsvanskeligheder i afdelingen, og genudlejningspotentialet fremadrettet, vurderes dette ikke at være en reel mulighed.

Driften undersøger i hvilket omfang afdelingen kan bidrage til en evt. istandsættelse, men forventningen er at der vil være brug for et tilskud fra dispositionsfonden.

Det indstilles derfor, at dispositionsfonden bidrager med et tilskud på op til 120.000 kr. til istandsættelse af de tre boliger, der i dag er i tomgang (nr. 11, 33 og 40). Disse er alle 4-rums boliger (99 m<sup>2</sup>) med en husleje på knapt 7.300 kr./m.

Forvaltningen gør i relation hertil opmærksom på, at alle boliger i afdelingen er i nogenlunde samme stand. Der kan således forventes bemærkninger/henvendelser fra eksisterende lejere ift. en istandsættelse af nævnte boliger, da de øvrige boliger i afdelingen, ikke tilgodeses med dette tiltag.

Der er i alt 45 boliger i afdelingen.

#### **Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender et tilskud på op til 120.000 kr. fra dispositionsfonden til istandsættelse af lejemålene: nr. 11, 33 og 40, som for indeværende er i tomgang

#### **Referat/beslutning**

Tilskud på op til 120.000 kr. fra dispositionsfonden til istandsættelse af lejemålene: nr. 11, 33 og 40 godkendes.

Der lægges vægt på at man prøver med et lejemål ad gangen og ser om det har effekt, inden man sætter gang i endnu en lejlighed.

Næstformand Frank Jonsen, som var forhindret i deltage på mødet har fremsendt forslag om at organisationen betaler for udskiftning af værn på altaner i afd. 21 der i DV planen næste år er sat til 850.000 kr.

Dette set i lyset af at afdelingen ikke brugte hele den tidligere bevilling til vinduesudskiftning (Bestyrelsen godkendte et tilskud til udskiftning af vinduer og døre på op til 4,85. mio. kr. de samlede udgifter til projektet beløb sig til 4.215.000 kr. -> ca. 635.000 kr. i rest).

LJ og TH afstår fra at stemme da de bor i afdelingen, forslaget tiltrædes af den øvrige bestyrelse.

## **2480 Renoveringsoversigt**

Hermed fremlægges oversigten over afdelingernes renoveringsbehov for 2024/2025, 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 primært iværksættes i det kommende år.

### **Renoveringsoversigten pr.21. oktober 2024**

Der fremlægges en prioriteret liste over renoveringsbehovet i Boligforeningen Kronjylland. Det er, til en hver tid, de mest presserende renoveringer i boligorganisationen, der er fokus på, hvorfor de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, tænkes iværksat i det kommende år.

Generelt er flere byggeprojekter udsat på baggrund af ændrede økonomiske forhold i forhold til da projektet blev godkendt/kalkuleret. Byggeafdelingen arbejder på at få udarbejdet nye kalkuler og tidsplaner. Allerede godkendte projekter vil på den baggrund evt. skulle godkendes på ny. Den enkelte renovering vurderes individuelt, inden endelig godkendelse til igangsættelse hhv. udsættelse.

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

### **Afsluttede renoveringssager**

I afdeling 21 er udskiftning af vinduerne tilendebragt i sept. 2024.

Organisationsbestyrelsen godkendte den 28. september 2023 et tilskud fra dispositionsfonden på op til 4.849.143 kr. Udgiften til byggesagen er på 4.214.448,61 kr.

Byggeregnskab er vedlagt dagsordenen som bilag.

### **Igangværende/kommende renoveringssager**

I afdeling 13 pågår en renovering af køkken/bad samt udskiftning af tekniske installationer, ventilation og vinduer. Renoveringen blev vedtaget af organisationsbestyrelsen d. 28.09.23.

I afdeling 15 pågår kloakseparering med samtidig konvertering til fjernvarme. Projektet er opstartet i sept. 2024. Projektet er godkendt i organisationsbestyrelsen d. 29. september 2022 og på ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. oktober 2022

I afdeling 22 forestår konvertering fra gas til fjernvarme. Projektet blev vedtaget af organisationsbestyrelsen d. 28.09.23. Opstart af projektet forventes at være 2. kvartal af 2025.

I afdeling 27 er kontrahering gennemført, og drøftelser ifm. genhusninger pågår. Skurbyen og byggeplads i relation til projektet er opført.

### **Renoveringsoversigten for nov. 2024**

Drifts- og projektafdelingerne har, på baggrund af en gennemgang af alle afdelinger i Boligforeningen Kronjylland, udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse. 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. 21. oktober 2024, med udgangspunkt i de senest kendte priser, ser ud som følger:

Afd.	Igangsatte renoveringer/projekter	2024	2025	Ej planlagt	Næste aktion
13	Vinduer, tekniske installationer, køkken, bad og ventilation	25.293.000			Rådgiverudbud pågår
27	Helhedsplan	650.000.000			Kontrahering afsluttet
15	Kloakseparering og fjernvarme	8.000.000			Pågår
22	Fjernvarme				
	<b>Meget presserende renoveringer</b>				
9	Tag og facader (rækkehuse og gårdhavehuse)			24.000.000	Afventer evt. sammenlægning mhp. helhedsplan
14	Tag			3.000.000	Afventer

#### Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 21. oktober 2024.

#### Referat/beslutning

Godkendt.

Spørgsmålet om en helhedsplan i afd. 9, er fortsat på pause, frem til man har lært af erfaringerne fra afd. 27.

Evt. sammenlægning og helhedsplan drøftes. Man kan overveje at prøve at løfte en helhedsplan i afd. 9 alene. Problemet med dette er at alle de støttede tiltag ligger i afd. 6.

lft. byggemøder i afd. 13 følger SLI op på hvornår der er indkaldt til møder, og sender en samlet plan for møder for 2025.

#### **Bilag**

- Byggeregnskab for afdeling 21

### **2481 Lukket Punkt**

### **2482 Fuldmagt til ansøgning om trækningsret til Landsbyggefonden**

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 via Penneo.

#### **Referat/beslutning**

Fuldmagt til direktøren, vedr. ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden godkendes og underskrives via Penneo.

#### **Bilag**

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

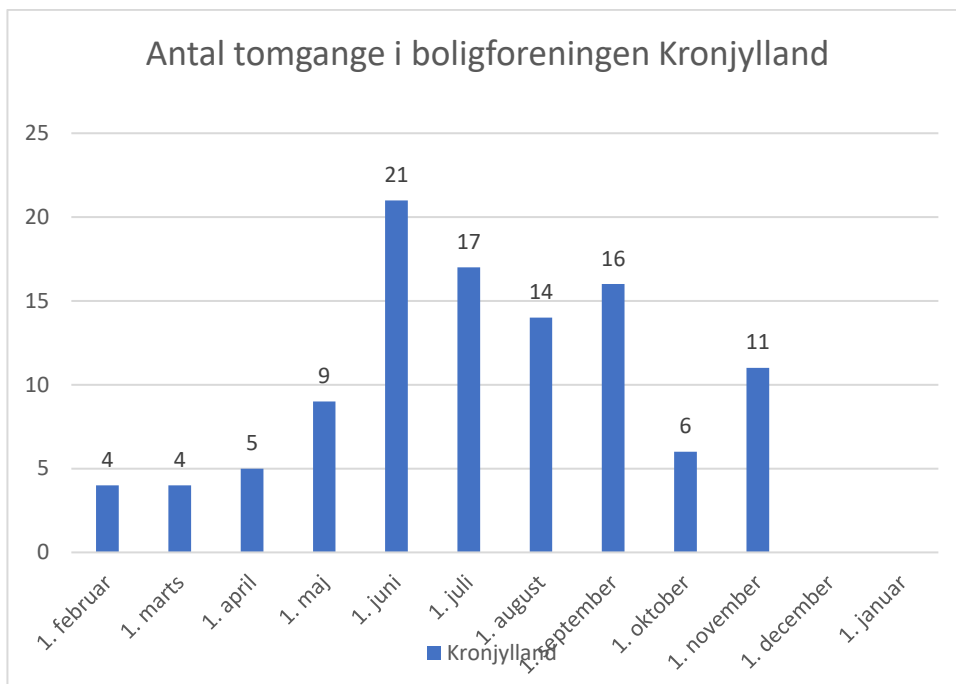
### **2483 Taskforce for tomgang – status for Bf. Kronjylland**

Den 1. november 2024 var der 11 tomgange i boligorganisationen, svarende til ca. 0,7 % af lejemålene i Bf. Kronjylland. 15 boliger eller ca. 0,9 % af lejemålene var ledige på hjemmesiden.

Pr. 01.11.2024 lå 16 % af det totale antal tomgangsboliger under RandersBolig i Bf. Kronjylland og knapt 13 % af de ledige boliger på hjemmesiden.

Der ses en stigning i tomgangene i afdeling 11 og 13. I afdeling 13 er der godkendt en omfattende renovering, og i henhold til tidligere erfaringer, må der forventes en øget fraflytning og tomgang i denne afdeling i de kommende måneder.

Afdeling 11 har gennemført en omfattende renovering for kort tid siden. Task Force undersøger hvad der ligger til grund for den stigende tomgang i afdelingen.



### Tomgang pr. 1. november 2024

Afdeling	Adresse	Indflytningsdato	Handling
11	Lodsejervej 13 2. Th.	01-11-2024	NY
11	Nattergalvej 12 2. Tv.	01-11-2024	NY
11	Lodsejervej 9 1. Th.	09-04-2024	Sendt i tilbud. Markedsført den 15. september. (tidligere forsikringssag)
13	Mariagervej 1 B 1. Th.	01-11-2024	NY
13	Mariagervej 1 B 3. Th.	01-11-2024	NY
14	Hadsundvej 89 3. Tv.	01-11-2024	NY
14	Falkevej 7 2. Tv.	01-09-2024	Der er henvendelser - Køkkenet er ikke istandsat så den er ikke dyr. Her må også være husdyr.
21	Centrumgården 33	01-10-2024	Markedsføres i oktober og åbent hus den 6. november
21	Centrumgården 11	01-08-2024	Markedsføres i oktober og åbent hus den 6. november
21	Centrumgården 40	15-06-2024	Markedsføres i oktober og åbent hus den 6. november
27	Bøsbrovej 43 B 2. Th.	01-11-2024	NY

### Tomgang i afdeling 11

Task Force følger udviklingen i afdeling 11, hvor der er en stigende tomgang. Ligeledes er der flere ledige boliger, fra afdelingen, på RandersBoligs hjemmeside. Ved

udsendelse af dagsordenen kan ikke umiddelbart spores en årsag til den markante udvikling. Task Force er opmærksom på udviklingen, og vil iværksætte tiltag for at modvirke dette.

Aktuelt er Månedens Tomgangsbolig i november, Lodsejervej 9 1. th. fra afd. 11. At en bolig udpeges til månedens tomgangsbolig, indebærer at der er ekstra meget fokus på markedsføring af denne på SoMe, hjemmeside m.v. samt at man generelt er ekstra OBS på at "pushe" lejemålet til potentielle lejere.

Tiltaget "Månedens Tomgangsbolig" blev sat i værk i oktober 2024, med stor succes. Oktobers "månedens tomgangsbolig" er nu lejet ud.

### **Åbent hus i Centrumgården**

Som følge af den stigende tomgang i afdeling 21 Centrumgården, afholdt Task Force åbent hus i afdelingen den 6. november 2024. Desværre mødte ingen interesserede lejere op til det åbne hus, til trods for, at flere havde givet til kende, at de var interesserede i at deltage i arrangementet.

### **Indstilling:**

- At orienteringen tages til efterretning

### **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning.

KTH gennemgår kort punktet.

Taskforce har ikke været den succes som man forventede ved oprettelsen ift. at få nedbragt tomgangsudgiften. Dette er ikke nødvendigvis Taskforces' skyld. – det vides jo ikke hvordan udviklingen ville have været uden Taskforce.

Der indledes derfor et samarbejde med en ejendomsmægler, foreløbigt om 25 boliger, prisen er 5000 kr. (+ moms) pr. bolig der bliver lejet ud.

Fremadrettet skal endvidere sikres at RandersBolig geares til at kunne klare de nye udfordringer i markedet. Dette ved at ansætte personale med en mere salgsorienteret tilgang som eks. ejendomsmægleruddannet personale. Dette så man fremadrettet selv kan løse opgaven.

## **2484 Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer**

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Formanden orienterer om:

- Byggeudvalgsmøde/bestyrelsesmøde d. 31.10.24 vedr. afd. 27
- Temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer d. 02.11.24
- Dialogmøde med den forhenværende afdelingsbestyrelse for afdeling 18

### **Indstilling**

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

LJ: der ansættes en ejendomsserviceteknikerelev i Kronjylland.

Frank har lavet en vejledning ift. genhusning – den er virkelig god og det er værdsat.

LJ har været til BL møde – her blev orienteret om at den nye boligaftale forventes at komme næste år.

Der har været afholdt et dialogmøde med den tidligere bestyrelse i afd. 18  
- Rubjergparken

### **Bilag**

- Referat fra byggeudvalgsmøde/bestyrelsesmøde d. 31.10.24

## **2485 Orientering fra byggeudvalget**

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

Der orienteres her kort om de seneste byggeudvalgsmøder.

- Byggeudvalget i afd. 27

### **Indstilling**

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Der savnes struktur/mødedisciplin på byggemøderne i afd. 27.

Skurvognen hvor beboerne kan møde Lene/tharane er endnu ikke sat op.

Lene kommer ofte i sidste øjeblik, og mangler pondus ifm. møderne.

Lyset på byggepladsen bliver ikke slukket.

Byggesagshonorar i afd. 13 drøftes. Når der betales byggesagshonorar til RandersBolig, skal der også betales byggesagshonorar til byggeudvalget. Der skal derfor udbetales byggesagshonorar til byggeudvalget ifm. renoveringen af afd. 13. Honoraret fordeles i lighed med fordelingen afd. 12-27 mellem udvalgets medlemmer.

Byggeudvalget ift. afd. 13 består af: LJ, PML og KR.



## 2486 Orientering fra administrationen

### a) Nyt fra RandersBolig

#### Personale

Rikke Johansen pr. 01.10.24 ansat som forvaltningssekretær. Rikke kommer fra en stilling som butikschef i "Glitter", Randers Storcenter. Rikke skal udover de klassiske sekretæropgaver også varetage opgaven med afholdelse af afdelingsmøder og dermed aflaste medarbejderne på dette område (inspektør, konsulent, administrationschef).

Mejrem Berisha er pr. 01.08.24 ansat som forvaltningskonsulent for Møllevænget og Storgaarden.

#### Opfølgning ift. lommepegejobs

Da alle organisationer, hvor spørgsmålet er relevant, har ønsket at indføre ordningen med lommejobs udarbejdes et fælles tværgående oplæg ift. implementering af ordningen som fremlægges på førstkomende møde i 2025 efter regnskabsmødet (RB1940 behandlede spørgsmålet d. 18.11.24, hvorfor oplægget ikke foreligger endnu).

### b) Budgetkontrol

Der er ingen budgetkontrol i Kronjylland pr. 30. september 2024 pga. årsafslutning. Budgetkontrollen "veksles" til gennemgang og godkendelse af regnskabet på regnskabsmødet d. 16. januar 2025.

#### **Indstilling**

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Der ansættes en HR-medarbejder, rekrutteringen går i gang snarest.

MTC har givet udtryk for at han ønsker at blive fritaget for ledelsesansvar, og koncentrere sig om adm. opgaver m.v. Det medfører at der skal findes en ny chef for Boligbutikken.

## 2487 Mødekalender

<b>Bestyrelsesmøder 2025</b>	
Torsdag 16. januar 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Torsdag 13. marts 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde <b>inden</b> rep.møde
Torsdag 13. marts 2025	Konstituerende bestyrelsesmøde
Torsdag 8. maj 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 25. september 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde

Torsdag 27. november 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
-------------------------------------	-----------------

<b>Repræsentantskabsmøder 2025</b>	
Torsdag 13. marts 2025 kl. 18.30	Repræsentantskabsmøde Bf Kronjylland
Mandag 2. juni 2025 kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde <b>RandersBolig</b>

I forhold til afd. 25 bemærkes at der her er tale om en institution som erfaringsmæssigt har meget ringe deltagelse til afdelingsmøderne. Det kan derfor overvejes hvorvidt repræsentation fra bestyrelsen til afdelingsmødet vil være nødvendigt.

### Indstilling

- Det indstilles, at mødekalenderen for 2025 tages til efterretning
- Det indstilles at bestyrelsen drøfter hvorvidt bestyrelsesrepræsentation på mødet i afd. 25 (institution) er nødvendig.
- Det indstilles at bestyrelsesmedlemmerne fordeler repræsentation på afdelingsmøderne for 2025 mellem sig.

### Referat/beslutning

Mødekalenderen for 2025 tages til efterretning  
 Bestyrelsesrepræsentation på mødet i afd. 25 vurderes fremadrettet ikke at være nødvendigt. Kommunen ansøges om fritagelse for beboerdemokratisk deltagelse.  
 Bestyrelsesrepræsentation på møderne i 2025 fordeles jf. nedenstående

<b>Afdelingsmøder i 2025</b>							
<b>Kronjylland</b>							
Uge 5, 6 og 8							
Dato	Tid	Afdeling	Lokale	Bestyrelse	Personale		
19.08.24							
<b>Torsdag</b>	<b>16.01.25</b>	<b>Regnskabsmøde</b>					
<b>Mandag</b>	<b>20.01.25</b>	<b>Budgetcafe</b>					
<b>Uge 5</b>							
Onsdag	29.01.25	18.00	11	Festsalen Lodsejervej 9	peter		
Onsdag	29.01.25	18.30	18	Centrumgården 13A	Lone		
Torsdag	30.01.25	17.30	9	Marsvej	Lone		
Torsdag	30.01.25	18.00	1	R. Hougårds Vej 5	Poul		
<b>Uge 6</b>							
Mandag	03.02.25	18.00	24	Athenevej	peter		
Mandag	03.02.25	19.00	23	Dalumvej	kristian		
Tirsdag	04.02.25	18.00	27	Marsvej	Alle, Lone er dirigent		
Onsdag	05.02.25	18.00	12	Marsvej	pia		
Onsdag	05.02.25	18.00	6	R. Hougårds Vej 27 A	poul		

Torsdag	06.02.25	15.00	25	Nr. Sundbyvej	Ingen repr.	
Torsdag	06.02.25	18.00	15	Fælleshuset Møllevej	lone	
Torsdag	06.02.25	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej	kristain	
<b>Uge 8</b>						
Mandag	17.02.25	19.00	13	Festsalen Fabersvej	poul	
Mandag		17.00	20	Centrumgården 13A	Lone/trine	
Mandag	17.02.25	18.30	17	Centrumgården 13A	Lone/trine	
Tirsdag	18.02.25	18.00	7	R. Hougårds Vej 27 A	Poul/pia	
Tirsdag	18.02.25	17.00	22	Centrumgården 13A	Lone/trine	
Tirsdag	18.02.25	18.30	21	Centrumgården 13A	Lone/trine	
Torsdag	13.03.25	18.30	Rep.møde	Marsvej	Alle	KTH/SLI

## Bilag

- Oversigt over afdelingsmøder i 2025

### 2488 Eventuelt

KTH orienterer kort om artiklen og tv-indslaget vedr. arbejdsmiljøet i RandersBolig. Besøget fra arbejdstilsynet kom på baggrund af dels øget arbejdspress som følge af nyt it-system og lederskifte i Boligbutikken.

Ledelsen har måske heller ikke været helt gode nok til at sikre tilstrækkelig medarbejderinddragelse.

KTH fastslår at det ikke ligger til ham, eller er udtryk for hans eller RandersBoligs værdier, at råbe ad medarbejderne eller skælde ud.

Hermed være ikke sagt at medarbejderne lyver, eller at man ikke anerkender at nogen medarbejdere kan have haft en oplevelse af at der har været en hård tone en gang imellem.

Artiklen/tv-indslaget tager udgangspunkt i en situation som er 1 år gammel og som der er taget flere tiltag for at rette op på. Ligeledes har man valgt ikke at inddrage medarbejderrepræsentanterne i fm. Interviewet – trods dette blev tilbudt, ligesom man heller ikke har ønsket at inddrage rapporten fra Human House, eller den trivselsundersøgelse som blev udarbejdet få måneder efter arbejdstilsynets besøg, som viste en medarbejdertrivsel som ligger over landsgennemsnittet, og som ikke viste indikationer på at der var problemer med arbejdsmiljøet.

Tiltag ift. at sikre god trivsel er:

- Temadage og RandersBolig dag
- Workshops i ledelsen med fokus på anerkendende ledelse og psykisk tryghed
- Dialogmøder m. Boligbutikken m. ekstern facilitator
- Krænkelsespolitik, kommunikationspolitik m.v. som er indarbejdet personalehåndbogen.

- Der ansættes en HR-medarbejder
- Der afholdes møde i AMR systemet hver 14. dag.

Det er vigtigt med åbenhed og gennemsigtighed for mig (KTH red.) og for ledelsen generelt i RandersBolig.

LJ: bestyrelsen i RandersBolig har været informeret hele vejen igennem og bakker op om KTH og ledelsen.

Ift. krænkespolitikken skal vi selvfølgelig også overholde den som folkevalgte, selvom den som udgangspunkt "kun" er gældende for ansatte i RandersBolig.

Ligeledes er det vigtigt at vores afdelingsbestyrelser forstår deres rolle, og at de IKKE er arbejdsgivere for driftsfolk m.v. og agerer herefter.