

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

torsdag den 4. februar 2021 kl. 15.00

Mødet blev afholdt på Teams



Mødedeltagere:**Bestyrelsen**

Preben Søndergaard	(PS)
Vibeke Leensbak	(VL)
Peter Rosborg	(PR)
John Holse Pedersen	(JHP)
Jette Christiansen	(JEC)
Knud Rothmann	(KNR)
Lars Krogsdorf-Jensen	(LKJ)

Gæst

Peter Mølkjær, Deloitte	(PEM)	Afbud
Lars Jørgen Madsen, Deloitte	(LJM)	
Anders Rahbæk, Arbejdernes Landbank	(ARA)	

Administrationen

Kenneth Hansen	(KTH)
Kim Møller	(KIM)
Karin Jensen - referent	(KAJ)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-20	Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-20
1	Fuglebakken Fuglebakken 53-81	15	703	29	Børneinstitution Gl. Jennumvej 2-4		
2	Fuglebakken 1 Fuglebakken 48-52, Lodsejervej 17-21	24	701	31	Platanvænget Platanvej 1A-47B	66	675
3	Fuglebakken 2 Fuglebakken 40-46, Nattergalvej 16-22	32	747	33	Nobilislunden/Citronlunden Nobilislunden 1-53, Citronlunden 1-51	53	942
6	Rosenvænget 1 H. Stillingsvej 7-13, Stadfeldtsvej 1-17	78	735	34	Mariagervej 38	8	876
7	Rosenvænget 2 Stadfeldtsvej 19-39, P. Knudsensvej 14-18	78	734	36	Mariagervej 29-31	19	894
8	Rosenvænget H. Stillingsvej 12-26, Scandiagade 2-8	12	560	37	P. Knudsensvej 4	32	1036
9	Rosenvænget 3 P. Knudsensvej 20-30, H. Stillingsvej 15-25, Stadfeldtsvej 2-18	130	677	40	Stemannsgade 3A	3	997
10	Højgården Mariagervej 28-36	47	730	41	Nobilislunden Nobilislunden 50-68, & 55-65	16	795
11	Rosenvænget 4 Stadfeldtsvej 26-36, H. Stillingsvej 27-43	109	641	42	Anemonevej 16-42	81	596
12	Møllehuset Flintebjerg Allé 11-13, Gl. Hadsundsvej 5a,b,c	55	763	43	Villabyen 1 Nørrebrogade 159-173, Artillerivej 2-16, Majorvej 31-37	20	763
13	Rosendal H. Stillingsvej 8A-10B	27	556	44	Villabyen 2 Gardervej 1-13, Glarbjergvej 59-67, Majorvej 2-26 & 3-25, Pionervej 1-10	46	687
14	Mariehøj Mariagervej 11-13	18	695	45	Lillegården Langgade 2, Mariagervej 71-73	18	525
15	Rosenvænget 5 H. Stillingsvej 28-30, P. Knudsensvej 32-36	31	533	46	Gl. Lervang Gl. Lervang 21-31	36	647

RandersBolig

Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-20	Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-20
16	Rosenvænget 6 H. Stillingsvej 38-52	43	752	47	Gl. Hadsundvej Gl. Hadsundvej 6	14	677
17	Rosenvænget 7 H. Stillingsvej 54-64	35	601	48	Glarbjergvej Glarbjergvej 57	4	777
18	Rosenvænget 8 P. Knudsensvej 8-12	23	696	49	Højhuset Glarbjergvej 148-156	70	730
19	Østervænget Stadfeldtsvej 41-45, M. Andersensvej 2-18	86	616	50	Glarbjergvej-Nørrebrogade Glarbjergvej 110-122, Nørrebrogade 140-148	75	655
20	Østervænget M. Andersensvej 20-34	60	722	51	Jennumparken 3 Husarvej 1-17, Kompagnivej 2-18, Garnisonsvej 31-35	135	565
21	Rosenvænget 9 H. Stillingsvej 66-72	32	668	52	Gl. Hadsundvej 20	22	903
22	Garager M. Andersensvej (garageanlæg)			53	Myrdalsvej Myrdalsvej 1-75 & 2-54	64	880
23	Østervold Nørrestræde 1	6	550	54	Spindervej Rebslagervej 8-10 & 14-16, Reberbanevej 12	41	966
24	Ungskuepladsen Falkevej 9-41, Glarbjergvej 124-146	181	725	56	Flyvervej 5	32	821
25	Område Glarbjergvej Glarbjergvej 109-111, Brigadevej 1-21, Infanterivej 9-19	106	701	57	Spindervej Spindervej 8	24	914
26	Område Infanterivej Infanterivej 1-7	24	474	67	Skovvænget Schaldemosevej 9-19, 8-14 & 21-27	86	642
27	Jennumparken 1 Flyvervej 2-26, Garnisonsvej 1-3	90	549	68	Garnisonsvej Garnisonsvej 10A-26D, 5A-5K	40	1.103
28	Jennumparken 2 Gl. Jennumvej 6-14, Husarej 2-40, Garnisonsvej 7-19	207	583	69	Adelgade Adelgade 21-23, Stemannsgade 9A & 9B, Ungdomsboliger	54	1.025

Dagsorden

side

1060. Godkendelse af dagsorden	5
1061. Godkendelse af referat	5
1062. Kapitalforvaltning – Orientering om årets afkast	5
1063. Årsregnskab 2019/2020.....	6
1064. Revisionsprotokol.....	6
1065. Tilskud til afdelinger – godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden	7
1066. Budget 2021/2022	7
1067. Budgetopfølgning.....	8
1068. Ekstra bevilling fra arbejdskapitalen	9
a. - Eseebase.....	9
b. - Afdeling 42.....	9
1069. Status tomgange og tab ved fraflytning.....	10
a. - Status tomgange og tab ved fraflytning	10
b. - Mulige tiltag til minimering af tab.....	11
1070. Boligsocial helhedsplan 2021-2025	11
1071. Repræsentantskabsmøde den 18. marts 2021	13
1072. Afstemning ved fuldmagt på afdelingsmøder	14
1073. Afdelinger uden afdelingsbestyrelse.....	14
1074. Revurderet renoveringsoversigt	15
1075. Byggeudvalg.....	16
a. - Ekstraordinært byggeudvalgsmøde.....	16
b. - Byggeudvalgsmøde – Helhedsplan i afdeling 42	17
c. - NYT PUNKT - Afdeling 22 – Byggesag.....	17
1076. Spørgsmål til udvalg.....	17
1077. Orientering fra formanden	18
1078. Orientering fra administrationen	18
1079. Aktionsplan	19
1080. Fremtidig mødeoversigt	19
1081. Eventuelt	20

1060. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke er medtaget på denne dagsorden.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsordenen

Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. e-mail den 28. januar 2021 til bestyrelsen

Referat:

Formanden bød velkommen. Anders Rahbæk (ARA) fra Arbejdernes Landbank og Lars Jørgen Madsen (LJM) fra Deloitte deltog i mødet fra kl. 15.30. KIM var med fra start for at drøfte byggesagen i afdeling 22. Punktet indsættes som punkt 1075c.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

1061. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat fra ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 22. oktober 2020, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 5. november 2020.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra det ordinære bestyrelsesmøde tirsdag den 22. oktober 2020

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

LKJ ønskede, at der til pkt. 1045a. - Konstituering af medlemmer til RandersBolig, blev tilføjet, at han på grund af sygdom udtrådte af bestyrelsen i RandersBolig og hermed også som næstformand i RandersBolig.

Bestyrelsen godkendte og underskrev herefter referatet.

1062. Kapitalforvaltning – Orientering om årets afkast

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmødet den 17. september 2019 besluttede bestyrelsen at ændre risikoprofilen i kapitalforvaltningen fra 0-3 års varighed til 0-5 års varighed. Samtidig blev det besluttet, at Arbejdernes Landsbank skulle inviteres med på fremtidige regnskabsmøder for at orientere om årets afkast.

Fra Arbejdernes Landsbank deltager Anders Rahbæk via Teams.

Til orientering var kapitalafkastet i 2019/2020 efter omkostninger på 0,18% svarende til ca. 408 tkr.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

ARA fra Arbejdernes Landsbank fremlagde en præsentation af den finansielle udvikling i Danmark og på verdensmarkedet i 2020, det havde været et meget specielt år pga. Corona pandemien.

Boligorganisationens obligationsbeholdning havde givet et lille rentepus, hvilket man anså som godt, efter et tumultarisk år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og ARA forlod mødet.

1063. Årsregnskab 2019/2020

Sagsfremstilling:

Der er nu udarbejdet årsregnskab, spørgeskema og ledelsesberetning for boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden samt afdelingerne. Administrationen gennemgår regnskaberne og ledelsesberetningen på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender regnskabet for boligorganisationen og afdelingerne
- At bestyrelsen underskriver regnskabet

Bilag vedlagt:

- Hovedorganisationens regnskab 2019/2020 med spørgeskema
- Ledelsesberetning

Referat:

KTH fremlagde regnskabet og gennemgik ledelsesberetningen.

Regnskabspræsentationen vedlægges som bilag.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for boligorganisationen og afdelingerne.

1064. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Udkast til revisionsprotokollat udsendes i anledning af afslutning af årsregnskab sammen med dagsorden. Revisor Peter Mølkjær og revisor Lars Jørgen Madsen fra

Deloitte deltager i mødet via Teams for gennemgang af revisionsprotokollat og tilhørende regnskab.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollatet

Bilag vedlagt:

- Revisionsprotokollat 2019/2020

Referat:

Revisor fremlagde revisionsprotokollatet, og orienterede om, at protokollatet havde blank påtegning. Der var gode og fornuftige forretningsgange med solid egenkontrol.

Bestyrelsen takkede LJM for fremlæggelsen og godkendte revisionsprotokollatet.

1065. Tilskud til afdelinger – godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden

Sagsfremstilling:

I budget 2021/22 er der indregnet et tilskud fra dispositionsfonden til:

Afdeling 43 - Tilskud til hjemfald	48.000 kr.
Afdeling 44 - Tilskud til hjemfald	99.000 kr.
Afdeling 69 - Tilskud til huslejenedsættelse og afvikling af resultat	31.000 kr.
Boligsocial helhedsplan - Bysekretariatet	<u>195.000 kr.</u>
I alt	373.000 kr.

Afdeling 69 har i en årrække fået driftsstøtte fra hovedforeningen pga. afdelingens økonomiske problemer. Desuden udlejes 3 lejemål med lejenedsættelse på hver 500 kr. pr. måned til Randers Kommune.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender ovenstående tilskud til afdeling 43, 44 og 69
- At bestyrelsen godkender ovenstående tilskud fra dispositionsfonden til den boligsociale helhedsplan

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen godkendte tilskuddene fra dispositionsfonden til afdeling 43, 44 og 69 samt til den boligsociale helhedsplan.

1066. Budget 2021/2022

Sagsfremstilling:

Der er udarbejdet budgetforslag for hovedforeningen for driftsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022.

På bestyrelsesmøde den 22. oktober 2020 besluttede bestyrelsen, at bevillige 250 tkr. til udarbejdelse af projektforslag med henblik på opførelse af tæt/lav nybyggeri i afdeling 22, samt at bevillige 150 tkr. til undersøgelse af alternative forslag til klimaskærm og økonomien i samme for afdeling 43 og 44. Bevillingerne blev tildelt fra arbejdskapitalen.

Det fremgår af prognose for arbejdskapitalen, at bevillingerne vil medføre, at arbejdskapitalen kommer under grænsen for opkrævning i afdelingerne i 2021/2022. Dette er ikke budgetteret i afdelingerne og det foreslås derfor at bevillingerne i stedet tages fra dispositionsfonden.

Indstilling:

- At bestyrelsen behandler budgettet og træffer beslutning om godkendelse
- At bestyrelsen beslutter at tildelingen af midler til afdeling 22 på 250 tkr. samt tildelingen af midler til afdeling 43/44 på 150 tkr. tages fra dispositionsfonden

Bilag vedlagt:

- Budgetforslag 2021/2022 for hovedorganisationen
- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital

Referat:

Bestyrelsen godkendte budget for 2021/2022.

Bestyrelsen besluttede, at de tildelte midler til afdeling 22 og 43/44 tages fra dispositionsfonden.

LKJ forlod mødet.

1067. Budgetopfølgning

Sagsfremstilling:

Administrationen har udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen pr. 31. december 2020. Budgetkontrollen fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Budgetkontrol pr. 31. december 2020
- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital

Referat:

KTH fremlagde budgetkontrollen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1068. Ekstra bevilling fra arbejdskapitalen

a. - Eseebase

Sagsfremstilling:

Udgiften til Eseebase er højere end den tidligere bevilling på 4 mio. kr. fra arbejdskapitalen. Det skyldes bl.a. LOGO ændring i pulje 1, kursus til de ansatte samt indkøb af Ipads ikke var en del af kontrakten med Eseebase. Derimod skal genudbud i de 3 puljer ifølge kontrakten acontobetales årligt startende i år 1. Det giver en ekstraudgift til e-Syn på ca. 130 tkr.

Administrationen foreslår, at bestyrelsen laver en ekstrabevilling på 130 tkr. fra arbejdskapitalen til dækning af udgiften.

Den endelige investering første år med Eseebase, kursus, indkøb af Ipads og nyt Logo i pulje 1 er således på 4.130 tkr.

Indstilling:

- At bestyrelsen laver en ekstrabevilling på 130 tkr. inkl. moms til e-Syn fra arbejdskapitalen

Bilag vedlagt:

- Udgifter Eseebase februar 2019
- Prognose for arbejdskapital

Referat:

Bestyrelsen godkendte ekstrabevilling på 130 tkr. inkl. moms til e-Syn fra arbejdskapitalen.

b. - Afdeling 42

Sagsfremstilling:

I afdeling 42 er der tidligere bevilliget 1.142 tkr. til forundersøgelse og igangsætning af helhedsplan. Beløbet er foreløbig overskredet med 448 tkr. Administrationen foreslår at bevillingen fra arbejdskapitalen forhøjes med 750 tkr. til betaling af det overskredne beløb samt til det fortsatte arbejde med Helhedsplanen i afd. 42.

Når/hvis Helhedsplanen vedtages af beboerdemokratiet, vil der blive indhentet en forprojekteringskredit som vil udligne kontoen.

Indstilling:

- At bestyrelsen bevilliger yderligere 750 tkr. til afdeling 42 fra arbejdskapitalen

Bilag vedlagt:

- Opgørelse tilskud fra arbejdskapital
- Prognose for arbejdskapital

Referat:

KTH orienterede om, at der havde været en del problemer og udfordringer i forarbejdet i afdeling 42, hvorfor det først ansøgte beløb var overskredet. Han forklarede, at hvis helhedsplanen blev vedtaget i afdelingen, ville midlerne blive tilbageført til arbejdskapitalen.

Bestyrelsen bevilligede ekstra 750 tkr. inkl. moms til afdeling 42 fra arbejdskapitalen.

1069. Status tomgange og tab ved fraflytning

a. - Status tomgange og tab ved fraflytning

Sagsfremstilling:

Fraflytningsprocenten i nogle afdelinger i boligorganisationen har de seneste år ligget over benchmark for andre lignende boligorganisationer. Det er i sig selv ikke en udfordring, hvis boligerne genudlejes, inden de går i tomgang.

Over de seneste måneder har det været en generel oplevelse i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig, at det er tiltagende vanskeligt, at genudleje de fraflyttede boliger, og RandersBolig har derfor skærpet opsynet med denne udvikling.

Dette har ført til, at der fra 1. juli 2019 er indført månedlig analyse af udviklingen af tomgange på boliger og genudlejningsprocessen.

Til bestyrelsens orientering fremlægges hermed fakta omkring tomgange og tab ved fraflytning i boligorganisationen.

Tomgange i Møllevænget & Storgaarden

Fra 1. oktober 2020 til 31. december 2020 har der været 20 boliger samt erhvervslejemålet på Reberbanevej i tomgang i boligorganisationen. I samme periode sidste år var der 11 boliger samt erhvervslejemålet på Reberbanevej i tomgang.

Årsagerne til tomgange er mange. I vedlagte oversigt er beskrevet nogle af årsagerne til tomgangene.

Det samlede tomgangstab for perioden 1. oktober 2020 – 31. december 2020 udgør 265.623 kr. sammenlignet med et tal på 196.287 kr. for samme periode sidste år.

Tab ved fraflytning i Møllevænget & Storgaarden

Fra 1. oktober 2020 til 31. december 2020 har der været 16 afdelinger med høje eller meget høje tab ved fraflytninger. I vedlagte oversigt kan ses, hvilke afdelinger det drejer sig om.

Det samlede tab ved fraflytning for perioden 1. oktober 2020 – 31. december 2020 udgør 933.759 kr. sammenlignet med et tal på 421.218 kr. for samme periode sidste år.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Skema over tomgang mv. fra 1. oktober 2020 til 31. december 2020

Referat:

KAJ orienterede om tab på tomgange og tab ved fraflytning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b. - Mulige tiltag til minimering af tab

Sagsfremstilling:

Administrationen har drøftet udfordringen med det stigende tomgangstab i visse afdelinger i boligorganisationen. I den forbindelse er der lavet en oversigt over mulige tiltag i afdelingerne.

I afdeling 69 har bestyrelsen tidligere besluttet at udleje uden for målgruppen.

I Nordbyen er det der bliver mest efterspurgt muligheden for at holde husdyr.

I afdeling 40 vil der pr. 1. marts være 2 ud af 3 ledige lejemål. Her har tidligere været lejetilskud fra Dispositionsfonden.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter forslagene til mulige tiltag til minimering af tab

Bilag vedlagt:

- Skema over mulige tiltag til nedsættelse af tomgange

Referat:

KAJ orienterede om, at administrationen havde lavet et skema over mulige tiltag til minimering af tab.

Bestyrelsen drøftede de mulige tiltag, og blev enige om, at ændring til salg af Reberbanevej 8 skal forelægges repræsentantskabet på repræsentantskabsmødet.

1070. Boligsocial helhedsplan 2021-2025

Sagsfremstilling:

Den nuværende boligsociale helhedsplan udløber i juni 2021, hvorefter den nye helhedsplan træder i kraft den 1. juli 2021 og løber frem til 30. juni 2025.

Boligområdet

Helhedsplanen omfatter fem boligområder. Det drejer sig om de to boligområder Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området samt områderne ved Hermann Stillingsvej-området, Energivej og Vangdalen. Alle områderne er beliggende i Randers, i et bælte nord for fjorden og består af etagebyggeri, og der er relativ kort afstand mellem boligområderne.

Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området er kategoriseret som udsatte boligområder og derfor omfattet af alle indsatser i helhedsplanen.

Hermann Stillingsvej-området, Energivej og Vangdalen har fået lov af LBF til at sætte ind med indsatser, udvalgt ud fra de største udfordringer i områderne.

Organisering

Der nedsættes en bestyrelse for Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25, bestående af:

Direktør, RandersBolig

Sekretariatsleder, Bysekretariatet (betjeningsfunktion)

Forretningsfører fra Lejerbo

Direktør, Udvikling, Miljø og Teknik, Randers Kommune
Familiechef, Randers Kommune
Direktør for Social og Arbejdsmarked i Randers Kommune

Bysekretariatet har udarbejdet den kommende boligsociale helhedsplan i tæt samarbejde med bestyrelsen for den nuværende helhedsplan, hvor bl.a. direktøren for RandersBolig og direktører fra Randers Kommune sidder. Herudover har en bred vifte af øvrige kommunale samarbejdspartnere og lokale beboere deltaget. Helhedsplanen vil også fremadrettet have et stort fokus på forebyggende indsatser målrettet børn, unge og deres familier med følgende fire temaer:

1. Uddannelse og livschancer
2. Beskæftigelse
3. Kriminalitetsforebyggelse
4. Medborgerskab og sammenhængskraft

Alle aktiviteter gennemføres i de to udsatte boligområder – Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området – mens der kun gennemføres udvalgte indsatser i de tre øvrige boligområder afhængig af de aktuelle problemkomplekser i boligområderne.

Økonomien

Landsbyggefondens midler suppleres med lokal finansiering fra Randers Kommune og for boligforeningerne.

Det samlede budget for den 4-årige periode er ca. 45 mio. kr.

Landsbyggefonden bidrager med ca. 17,1 mio. kr., Randers Kommune bidrager med ca. 25,1 mio. kr. og boligorganisationerne bidrager med 1.428 tkr. kontant samt med erlagte timer og lokaler svarende til 1.331 tkr.

Fordeling af kontant medfinansiering:

Boligforening:	Antal lejemaal	Medfinansiering kr. pr. år
Møllevænget & Storgaarden	1.652	195.000
Randers Boligforening af 1940	1.137	134.000
Lejerbo	90	11.000
A/B Gudenå (afd. 14)	103	12.000

Den videre proces

Efter boligorganisationerne har godkendt den boligsociale helhedsplan for 2021-2025, skal den ligeledes igennem godkendelsesproces i fagudvalg januar/februar 2021 og byrådet i Randers Kommune i marts 2021.

LBF skal godkende helhedsplanen ultimo januar, og der forventes en endelig godkendelse umiddelbart efter godkendelse på byrådets møde den 8. marts 2021.

Efter byrådets godkendelse indsendes materialet til Landsbyggefonden for den endelige godkendelse af den nye helhedsplan for Randers. Det forventes, at den nye helhedsplan træder i kraft i juli måned 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender den boligsociale helhedsplan for 2021-2025

Bilag:

- Strategisk samarbejdsaftale
- Kommissorium bestyrelse og styregruppe
- Samlet pilepælsplan
- Beredskabsplan
- Budget for helhedsplan 2021-25
- Delaftale – Beskæftigelse
- Delaftale – Kriminalitetsforebyggelse
- Delaftale – Sammenhængskraft og medborgerskab
- Delaftale – Uddannelse og livschancer
- Indberetningsskema

Referat:

KTH orienterede om den boligsociale helhedsplan 2021-2025.

Bestyrelsen vil fortsat have en observatør i bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan.

Bestyrelsen godkendte den boligsociale helhedsplan for 2021-2025.

1071. Repræsentantskabsmøde den 18. marts 2021**Sagsfremstilling:**

Repræsentantskabsmødet er fastsat til tirsdag den 18. marts 2021 kl. 17.30 på restaurant Skovbakken. Mødet starter med spisning kl. 17.30 og selve repræsentantskabsmødet starter kl. 18.15.

Administrationen har udarbejdet udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde med følgebrev.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og godkender indkaldelsen
- At bestyrelsen drøfter arrangementet
- At bestyrelsen drøfter hvem de vil foreslå som dirigent
- At bestyrelsen drøfter indhold til bestyrelsens beretning
- At bestyrelsen drøfter status på kandidater
- At bestyrelsen drøfter eventuelle forslag til dagsordenen

Bilag vedlagt:

- Udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde
- Udkast til følgebrev til indkaldelsen

Referat:

Bestyrelsen godkendte indkaldelsen.

JHP oplyste, at han ikke modtager genvalg til bestyrelsen.

PS tager kontakt til en mulig kandidat.

Bestyrelsen besluttede, at den kollektive råderet skal være punkt på dagsorden til repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen besluttede, at salgsprisen for Reberbanevej 8 skal besluttes på repræsentantskabsmødet.

Forplejningen skal være Wienersnitzel.

Bestyrelsen besluttede endvidere, at der skal ses på forretningsorden for bestyrelsen.

Byggeudvalget og informationsudvalgets kompetencer skal indskrives.

Bestyrelsen kommer med et oplæg.

Formand og næstformand indgår i RandersBoligs bestyrelse skal endvidere indskrives.

1072. Afstemning ved fuldmagt på afdelingsmøder

Sagsfremstilling:

Der er udarbejdet særlig lovgivning i forbindelse med Corona-situationen omkring afholdelse af afdelingsmøder i boligorganisationer. Reglerne gælder så længe, der er restriktioner på forsamlinger.

Af denne lovgivning fremgår det, at det er tilladt for lejerne, at stemme via fuldmagt til afdelingsmøder, hvis lejeren er forhindret i at møde op til afdelingsmødet.

Dette forhold strider i mod boligorganisationens gældende vedtægter, der beror på, at lejeren kan afgive sin stemme ved fremmøde alene. Tiltaget i den særlige lovgivning er således lavet, for at imødekomme de lejere, der er forhindret i at deltage i afdelingsmødet, fordi de er særligt udsat for smittefare eller i isolation pga. coronasmitte.

Det fremgår også af lovgivningen, at boligorganisationen kan begrænse antallet af fuldmagter ned til, at en husstand kun kan have fuldmagt fra en anden husstand.

Indstilling:

- At bestyrelsen begrænser antallet af fuldmagter til, at en husstand kun kan have fuldmagt fra en anden husstand

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede at begrænse antallet af fuldmagter til at en husstand kun kan have fuldmagt fra en anden husstand.

1073. Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen har tidligere besluttet at afdelinger uden bestyrelse skal repræsenteres af et organisationsbestyrelsesmedlem.

Siden sidste tildeling af afdelinger har afdeling 23, 26, 27, 34 og 37 fået en bestyrelse.

Nuværende repræsentation:

Repræsentant	Afdeling	Repræsentant	Afdeling
LKJ	42, 69	PS	48
PR	10	VL	21, 49
JEC	14, 68	JHP	
KNR	40		

Indstilling:

- At bestyrelsen træffer beslutning om repræsentation i afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsens fremadrettede repræsentation i afdelinger uden afdelingsbestyrelse:

Repræsentant	Afdeling	Repræsentant	Afdeling
PR	10	PS	42, 48
JEC	14, 68	VL	21, 49
KNR	40, 69	JHP	
LKJ			

1074. Revurderet renoveringsoversigt

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen godkendte i efteråret 2015 en renoveringsoversigt for boligorganisationens afdelinger, der har til formål at opliste de ønskede renoveringer i boligorganisationen, således at de mest presserende renoveringer bliver prioriteret. Boligorganisationens inspektør har således gennemgået boligforeningens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten til bestyrelsens godkendelse.

I 2019/2020 er der igangsat projekter i 3 afdelinger.

I afdeling 2 udskiftning af vinduer, døre samt decentral ventilation i lejlighederne.

I afdeling 3 udskiftning af vinduer, døre samt decentral ventilation i lejlighederne.

I afdeling 24 udskiftning af kloakker og belægning samt dørtelefoner.

I afdeling 57 arbejder BSF med at stoppe vandindtrængen og tætte klimaskærmen.

Der arbejdes fortsat med helhedsplaner i afdelingerne 13 og 42.

I oversigten er der i meget presserende opgaver fortsat afdeling 8, 21, 24 og 50, herudover er afdeling 17, 19, 27, 28, 45 og 51 tilføjet.

Der er 10 afdelinger med meget presserende opgaver, 16 afdelinger med presserende opgaver og 5 afdelinger med ikke presserende opgaver. Der er 5 afdelinger med særligt renoveringsbehov.

Kriterier for udarbejdelse af renoveringsoversigten

Renoveringsoversigten pr. 1. december 2020 er fastlagt ud fra nogle på forhånd fastlagte kriterier. Disse kriterier lå også til grund for de tidligere godkendte renoveringsoversigter.

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

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og godkender renoveringsoversigten for Møllevænget & Storgaarden
- At bestyrelsen har til hensigt at iværksætte de mest presserende renoveringer for boligforeningen i de kommende år

Bilag vedlagt:

- Revurderet renoveringsoversigt

Referat:

Bestyrelsen godkendte renoveringsoversigten, og har til hensigt at iværksætte de mest presserende renoveringer for boligforeningen i de kommende år.

1075. Byggeudvalg

a. - Ekstraordinært byggeudvalgsmøde

Sagsfremstilling:

Der har været afholdt ekstraordinært Byggeudvalgsmøde den 4. november 2020. Der var planlagt ordinært Byggeudvalgsmøde den 6. januar 2021, men mødet blev aflyst pga. Coronasituationen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Referat fra ekstraordinært Byggeudvalgsmøde den 4. november 2020

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b. - Byggeudvalgsmøde – Helhedsplan i afdeling 42**Sagsfremstilling:**

Der har været afholdt Byggeudvalgsmøde den 26. november 2020 med Kuben Management om status og det videre forløb i helhedsplanen i afdeling 42.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Referat fra Byggeudvalgsmøde den 26. november 2020

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

NYT PUNKT c. - Afdeling 22 – Byggesag**Referat:**

KIM orienterede om, at det var muligt at få en arkitekt til at lave et ideoplæg på ti til tyve boliger på ca. 90 m2 i lav bebyggelse på den stærkt skrående grund, og efterfølgende indsende ansøgning om kvoter til Randers Kommune. Der var dog eventuelle forhindringer i forhold til byggesagen, som bestyrelsen skulle kende:

- **Der er risiko for at kvoterne godkendes, men ikke den efterfølgende lokalplan**
- **Randers Kommune har en tilbagekøbsklausul i 2050**
- **Bækkestien kan være en del af Randers Kommunes plan for klimabro**

Bestyrelsen har tidligere bevilliget 250 tkr. til ideoplæg i afdeling 22, men skal kende risikoen for, at der ikke kan igangsættes et projekt, og at midlerne dermed er tabte.

Bestyrelsen drøftede herefter risikoen ved projektet og besluttede, at der skulle arbejdes videre med projektet og indsendes en ansøgning om kvoter til Randers Kommune.

1076. Spørgsmål til udvalg**Sagsfremstilling:**

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Intet.

1077. Orientering fra formanden**Sagsfremstilling:**

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Intet.

1078. Orientering fra administrationen**Sagsfremstilling:**

Administrationen informerer om sidste nyt herunder:

Orientering om ansøgning om midler til bekæmpelse af ensomhed i almene boliger

Kulturministeriet har i samarbejde med BL udbudt 15 mio. kr. i en pulje til bekæmpelse af ensomhed hos lejere i almene boliger i lyset af Corona-epidemien. Der skal ansøges om støtte til konkrete projekter, der skal etableres i samarbejde med det lokale foreningsliv. Projektet skal iværksættes og afsluttes i 2021.

Som et samarbejde i mellem de syv boligorganisationer, der administreres af RandersBolig, har administrationen ansøgt om ca. 275.000 kr. i støtte fra puljen til bekæmpelse af ensomhed ved etablering af gå-fællesskaber og andre sociale arrangementer forbundet hermed, for afdelinger beliggende i Randers Kommune. Projektet sættes i værk i samarbejde med Ældresagen i Randers samt Randers Senior Krolf, og der forventes en udvikling i tiltagene efterhånden som forsamlingsrestriktionerne i forbindelse med smitterisiko forventes at mindskes.

Fremdriften i projektet sikres ved ansættelse af en deltidsmedarbejder, som tovholder på projektet. Projektet afsluttes med udgangen af 2021, hvor de etablerede aktiviteter overgår til de eksisterende foreninger til videre drift. Der er ingen udgifter for boligorganisationerne forbundet med projektet.

Det forventes, at administrationen vil have svar på, om ansøgningen er blevet accepteret primo marts 2021.

Indstilling

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KTH orienterede om medarbejderoprustning for bedre service. Den nye kommunikationsmedarbejder Pia Camin arbejder på en kommunikationsstrategi, som senere vil blive fremlagt for bestyrelsen i RandersBolig. Berit Rudbeck er startet som udviklingskonsulent.

Der er udfordringer ved at afholde fysiske møder på grund af Corona restriktionerne. Der opfordres derfor til at holde online møder.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

1079. Aktionsplan**Sagsfremstilling:**

Forslag fra bestyrelsen om konkrete sager til beslutning samt spørgsmål der kræver udredninger foreslås fastsat og prioriteret ved hjælp af dette redskab.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen kommer med forslag til aktionsplanen

Bilag vedlagt:

- Aktionsplan

Referat:

Intet.

1080. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Torsdag 18. marts 2021	Konstituerende bestyrelsesmøde
Tirsdag 13. april 2021	Bestyrelsesmøde
Torsdag 3. juni 2021	Bestyrelsesmøde
Tirsdag 14. september 2021	Bestyrelsesmøde
Tirsdag 16. november 2021	Bestyrelsesmøde

Kommende repræsentantskabsmøde:	
Torsdag 18. marts 2021	Repræsentantskabsmøde/konstituering

Afdelingsmøder 2021:	
Uge 8, 9 – 15 afdelinger	Afdelings-/regnskabs- og budgetmøder
Uge 16, 17, 18, 19, 20 – 35 afdelinger	Afdelings-/budgetmøder

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender mødeplanen
- At bestyrelsen fordeler afdelingsmøder frem til den 5. marts imellem sig

Bilag vedlagt:

- Afdelingsmøder 2021

Referat:

Afdelingsmøderne i uge 8 er udsat pga. Corona restriktionerne.

Bestyrelsen godkendte mødeplanen, og fordelte møderne i uge 9 imellem sig.

1081. Eventuelt

KNR ønskede tilbagemeldinger fra den øvrige bestyrelse på udkast til råderetskatalog.

KNR spurgte til hvor ofte kørselsregnskab skulle indsendes.

KTH svarede, at da det var små afregninger, kunne de indsendes efter behag.