

# Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

**onsdag den 2. juni 2021 kl. 15.00**

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



**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)

**Administrationen**

Kenneth Hansen	(KTH)
Hanne Pedersen – referent	(HAP)

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

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

1100. Godkendelse af dagsorden .....	5
1101. Godkendelse af referat .....	5
1102. Revisionsprotokol.....	5
1103. Budgetopfølgning.....	6
1104. Styringsdialog med Randers Kommune 2021 .....	7
1105. Afdelingssager til beslutning .....	7
a. - Afdeling 8, Scandiagade 2 – Istandsættelse af dødsbo.....	7
b. - Afdeling 42 - trækingsretstildeling .....	10
1106. Status tomgange og tab ved fraflytning.....	10
1107. Godkendelse af budgetter 2021/2022 for alle afdelinger.....	12
1108. Repræsentantskabsmøde 2021 .....	13
1109. Tildelingsprocedure for udlejning af bilejemål .....	13
1110. Krav til indgåelse af lejekontrakt.....	14
1111. Byggeudvalg .....	14
1112. Spørgsmål til udvalg.....	15
1113. Orientering fra formanden .....	16
1114. Orientering fra administrationen .....	16
1115. Aktionsplan .....	17
1116. Fremtidig mødeoversigt .....	17
1117. Eventuelt .....	18

## 1100. 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 26. maj 2021 til bestyrelsen

### Referat/beslutning:

**PS bød velkommen til mødet.**

**Bestyrelsen godkendte dagsordenen.**

## 1101. Godkendelse af referat

### Sagsfremstilling:

Referat fra ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 13. april 2021, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 27. april 2021.

Referat fra ekstraordinært møde i bestyrelsen mandag den 10. maj 2021, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 18. maj 2021.

### Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra det ordinære bestyrelsesmøde tirsdag den 13. april 2021
- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde mandag den 10. maj 2021

### Bilag vedlagt:

- Intet

### Referat/beslutning:

**Bestyrelsen godkendte referatet fra det ordinære bestyrelsesmøde den 13. april og referatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 10. maj 2021.**

**Bestyrelsen underskrev referaterne.**

## 1102. Revisionsprotokol

### Sagsfremstilling:

Der har ikke været foretaget revision siden sidste ordinære bestyrelsesmøde den 13. april 2021.

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Bilag vedlagt:**

- Intet

**Referat/beslutning:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**1103. Budgetopfølgning**

**Sagsfremstilling:**

Administrationen har udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen pr. 31. marts 2021. Budgetkontrollen fremlægges til orientering.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Bilag vedlagt:**

- Budgetkontrol pr. 31. marts 2021
- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital

**Referat/beslutning:**

**KTH gennemgik budgetkontrollen.**

**Alle omkostninger ligger fint i 2. kvartal.**

**Der forventes pr. 30/9-2021 et underskud på 674.000 kr.**

**Årets resultat skyldes følgende afvigelser:**

• Udgift til e-syn (betales af arbejdskapitalen)	180.828 kr.
• Udgift til helhedsplan afdeling 42 (betales af arbejdskapitalen indtil godkendelse i afdelingen)	473.155 –
• For lidt budgetteret lønudgift	<u>20.000 –</u>
	<u>673.983 kr.</u>

**KTH orienterede om de negative renter på kapitalmarkedet, som kan betyde at afdelinger får underskud.**

**Herefter gennemgik KTH dispositionsfondsprognosen og arbejdskapital prognosen.**

**Dispositionsfondsprognosen viser, at afdelingerne bliver fri for at betale bidrag fra år 2022/2023. Det går i den rigtige retning.**

**Arbejdskapital prognosen viser, at den disponible saldo pr. lejemålsenhed er på 2.918 kr. i 2020/2021. Hvis afdeling 42 ikke godkender helhedsplanen skal lejerne betale bidrag til arbejdskapitalen igen i år 2021/2022.**

**KNR spurgte, om de 750.000 kr. til afdeling 42 bliver tilbagebetalt til arbejdskapitalen, hvis afdeling 42 godkender helhedsplanen? Dette svarede KTH ja til.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 1104. Styringsdialog med Randers Kommune 2021

### Sagsfremstilling:

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, Møllevænget & Storgaarden og administrationen.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der i 2021 afholdes torsdag den 9. september 2021 kl. 09.00-11.00.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, afdelingskemaer og regnskabsmateriale m.v.

RandersBolig har udarbejdet et udkast til boligorganisationens styringsrapport, der godkendes af organisationsbestyrelsen forud for den endelige indrapportering.

### Indstilling:

- At bestyrelsen godkender udkast til styringsrapport
- At bestyrelsen drøfter deltagelse i samt eventuelle emner til styringsdialogmødet med Randers Kommune

### Bilag vedlagt:

- Udkast til styringsrapport

### Referat/beslutning:

**Bestyrelsen bad administrationen undersøge, om mødet kan flyttes til torsdag den 9. september 2021 efter kl. 12 og til afholdelse i RandersBoligs store mødesal på Marsvej. Hvis mødet flyttes kan hele organisationsbestyrelsen deltage.**

**HAP kontakter kommunen.**

**Bestyrelsen foreslog følgende emner til drøftelse på dialogmødet:**

- Afdeling 22, garageafdeling (hvis kvoter til nybyggeri ikke tildeles)
- Planerne for Ringboulevardens forlængelse – en ny vej fra Hadsundvej til Udbyhøjvej
- Den tidligere administrationsbygning, Reberbanevej 8

**Efter en drøftelse omkring emnerne besluttede bestyrelsen at vente til august med at beslutte, hvad de ønsker at drøfte med kommunen.**

**Bestyrelsen godkendte udkastet til styringsrapporten.**

## 1105. Afdelingssager til beslutning

### a. - Afdeling 8, Scandiagade 2 – Istandsættelse af dødsbo

#### Sagsfremstilling:

Istandsættelse af dødsbo afd. 8, lejemålet Scandiagade 2 – areal 92m<sup>2</sup>

I forbindelse med syn af dødsbo er der konstateret svær mislighold af lejemålet, hvorfor det indstilles at lejemålet totalistsættes. Lejemålet står pt. tomt, og afventer beslutning om istandsættelse.

Efter at have bortkørt 17 tons indbo fra lejemålet konstateredes flg.:

- Privat opsat udestue stærkt angrebet af råd
- Have totalt tilgroet med flere hjemmelavede anlagte nedbrudte fliseterrasser
- Vinduesrammer ødelagt af papegøjer
- Gulve undermineret af rotter grundet fodring af papegøjer i lejemålet
- Privat opsat loft hænger
- Overflader på gulve stærkt misligholdt
- Alle overflader på vægge samt lofter ikke vedligeholdt i mange år

Følgende arbejder foreslås udført i lejemålet (overordnet gennemgang):

- Tømning- samt bortkørsel af 17t. indbo incl. grovrengøring af lejemål (er fortaget)
- Oprydning af stærkt tilgroet have, incl. stubfræsning, samt fjernelse af ekstra anlagt terrasse, etablering af ny græsplæne
- Fjernelse af udestue, vandskuring af nu udvendige hvidmalede vægge, hvor udestue er opstillet
- Diverse reparationer af forvitrede fuger i murværk
- Udskiftning af vægfliser på gl. toilet
- Fjernelse af alle gulve i lejemålet, dog undtaget gulvet i forholdsvis nyetableret badeværelse
- Opbygning af nye gulve – med kapillarbrydende lag, isolering, etablering af gulvvarme samt udstøbning af nye gulve
- Lægning af nye trægulve samt udskiftning af alle indvendige døre, udskiftning af terrassedør, bagdør og toiletvindue, hvor gl. udestue var monteret
- Montering af nyt køkken
- Fjernelse af gl. tapet og istandsættelse af alle indvendige væg- og loftsoverflader
- Nye gipslofter i stue samt gang samt udskiftning af loftslem
- Nedtag af gl. defekt varmepumpe, lev. af nye hårde hvidevarer, fornyelse af elinstallationer over alt incl. etablering af potentialudligning samt ny målertavle

Baggrunden er boligens ringe beskaffenhed, og det anses for mest rentabelt inden gendulejning, at istandsætte boligen med de beskrevne arbejder. Begrundelsen herfor skal eksempelvis ses som en direkte følge af nødvendigheden af, at alle gulve i boligen grundet rotteforekomst renoveres, herunder er det nødvendigt at nedtage alle radiatorer samt det nedslidte køkken. Udvendigt er det en nødvendighed at nedtage den stærkt forvitrede udestue, og som en følge heraf vil de nu udvendige malede vægge blive udsat for vind og vejr. De til udestuen tilstødende dør- og vindueselementer blev ikke udskiftet i forbindelse med den øvrige vinduesudskiftning der er foretaget for år tilbage.

#### Økonomi istandsættelse af Scandiaqade 2:

Den samlede økonomi for de angivne arbejder udgør i flg. modtagne tilbud fra Møllevænget & Storgaardens sædvanlige samarbejdspartnere 606.014 kr., hertil skal tillægges 15% til uforudsete udgifter 90.902 kr., således at den samlede renovering af lejemålet vil udgøre 696.916 kr. incl. moms.

Huslejen i lejemålet udgør i dag 4.297 kr. + 750 kr. til afdrag på et moderniseringslån til nyt bad, i alt 5.047 kr. pr. mdr. Det foreslås, at huslejen reguleres op til i alt 7.500 kr. pr. mdr. incl. moderniseringsydelsen, svarende til 978,56 kr./m<sup>2</sup>.

Den årlige huslejestigning på 29.436 kr. vil blive benyttet til afdrag på afdelingens lån i dispositionsfonden. Herudover vil fremtidige overskud i afdelingens drift også blive indbetalt til dispositionsfonden, indtil lånet er afviklet.



Lejemålet vil efter en evt. gennemgribende renovering fremstå som næsten nyt, med gulvvarme overalt, nyt køkken og hårde hvidevarer, næsten nyt badeværelse, renoveret gl. toilet med håndvask, nye indvendige døre, nye lofter samt istandsatte overflader overalt, hvorfor det ikke anses for noget problem, efter moderniseringen, at udleje boligen, som ligger i et attraktivt område tæt på Randers midtby.

#### Historik for istandsættelse af hele afdelingen:

Der er i 2019 udfærdiget en tilstandsrapport af ekstern ingeniør med en tilstandsbeskrivelse af bygningsdelene samt et renoveringsforslag.

Tilstandsrapporten er forelagt samt drøftet med afdelingsbestyrelsen, som godt kunne se nødvendigheden af en gennemgribende renovering af afdelingen, men ikke kunne godkende huslejestigningen som ville følge med en evt. renovering, hvorfor det blev aftalt at øge henlæggelserne.

I den forbindelse blev afdelingsbestyrelsen af administrationen anbefalet at bringe emnet op på et afdelingsmøde, men det var afdelingsbestyrelsen ikke klar til. Emnet er langt fra blevet mindre aktuelt. Administrationen anbefaler en snarlig gennemgribende renovering af hele afdelingen, hvilket nærværende omtalte lejemål ikke kan afvente.

#### Overordnet økonomi for istandsættelse af hele afdelingen:

Til information udgør de øgede henlæggelser som følge af tilstandsrapporten 38.000 kr. årligt, således at afdelingen samlet henlægger 233.000 kr. årligt på kto. 401, til planlagt periodisk vedligeholdelse. Primosaldoen udgjorde 753.000 kr., hvilket meget langt fra vil være tilstrækkeligt til at kunne finansiere den stærkt tiltrængte renovering af afdelingen, som iflg. tilstandsrapporten anslået vil koste 16,2 mill. kr. + omkostninger, en renovering som rykker tættere og tættere på, som årene går.

I fald det ikke er muligt at få beboerdemokratiets accept af en gennemgribende renoveringen af afdelingen, må det fra administrationen anbefales, at henlæggelserne til planlagt periodisk vedligeholdelse øges væsentligt, for at imødegå den forestående nødvendige renovering af afdelingen inden få en kort årrække.

#### **Indstilling:**

- At bestyrelsen bevilger et lån fra dispositionsfonden på 696.916 kr. til istandsættelse af lejemålet Scandiagade 2 iht. ovenstående retningslinjer

#### **Bilag vedlagt:**

- Tilstandsrapport samt forslag til renovering af hele afdelingen
- Forkalkulation for huslejestigning ved en evt. renovering af hele afdelingen
- Dispositionsfondsprognose (se bilag 1103-2)

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

**Bestyrelsen drøftede sagsoplægget.**

**KTH fortalte, at det vil betyde, at der kommer et huslejetillæg på lejemålet Scandiagade 2, ikke på hele afdelingen.**

**KTH foreslog en anden indstilling til bestyrelsen.**

**Han foreslog, at administrationen afsøger muligheden for at få et realkreditlån til istandsættelsen af lejemålet.**

**Bestyrelsen besluttede, at administrationen undersøger, hvilken finansiering der vil være bedst, realkreditlån eller lån fra dispositionsfonden.**

**Bestyrelsen bevilgede et lån fra dispositionsfonden på op til 696.916,00 kr., såfremt administration finder, at dette er den bedste løsning for afdelingen.**

#### **b. - Afdeling 42 - trækningsretstildeling**

##### **Sagsfremstilling:**

Efter Kuben Management har modtaget det endelige tilsagn på Grøn screening, udgår håndværkerudgifterne i forbindelse med "omfugning af facader" og i stedet budgetteres med "efterisolering og skalmur på facader".

Da en væsentlig del af den nye skalmur, på trods af støtten fra Grøn screening, bliver gennemført ustøttet, giver det desværre et markant udslag på den gennemsnitlige husleje efter reoveringen.

På Skema A niveau var den gennemsnitlige husleje 905 kr. pr. m<sup>2</sup> - se bilag 2021-01-15 Huslejeoversigt MS 42.

Efter gennemførelse af ændringen bliver den gennemsnitlige husleje øget til 920 kr. pr. m<sup>2</sup> - se bilag 2021-04-28 Huslejeoversigt MS 42 (Efter grøn screening).

Såfremt der skal holdes status quo med hensyn til den gennemsnitlige husleje skal der enten tilføres et årligt tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond på 75.000 kr. – eller projektet skal tilføres et yderligere kontant tilskud fra henlæggelser, trækningsret eller dispositionsfonden på 1.500.000 kr. (de tre "kasser" giver i forvejen et samlet tilskud på 9.540.000 kr.)

Byggeudvalget har på Byggeudvalgsmøde den 6. maj 2021 foreslået, at afdelingen tildeles 1.500.000 kr. fra trækningsretten for at holde den gennemsnitlige husleje på 905 kr. pr. m<sup>2</sup>.

##### **Indstilling:**

- At bestyrelsen bevilger yderligere 1.500.000 kr. til afdeling 42 fra trækningsretten

##### **Bilag vedlagt:**

- 2021-01-15 Huslejeoversigt MS 42
- 2021-04-28 Huslejeoversigt MS 42
- MS Trækningsretsprognose

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

**Bestyrelsen drøftede oplægget.**

**Bestyrelsen besluttede at bevillige yderligere 1.500.000 kr. til afdeling 42 fra trækningsretten.**

## **1106. 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 boligorganisatio-

nerne, 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 Møllevangen & Storgaarden**

Fra 1. oktober 2020 til 30. april 2021 har der været 43 boliger samt erhvervslejemålet på Reberbanevej i tomgang i boligorganisationen. I samme periode sidste år var der 27 boliger samt erhvervslejemålet på Reberbanevej i tomgang.

På mødet den 4. februar 2021, fremlagde administrationen mulige tiltag i afdelinger til minimering af tomgang. Bestyrelsen drøftede de foreslåede tiltag.

Det samlede tomgangstab for perioden 1. oktober 2020 – 30. april 2021 udgør 604.245 kr. sammenlignet med et tal på 441.072 kr. for samme periode sidste år.

### **Tab ved fraflytning i Møllevangen & Storgaarden**

Fra 1. oktober 2020 til 30. april 2021 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 – 30. april 2021 udgør 1.591.139 kr. sammenlignet med et tal på 1.033.046 kr. for samme periode sidste år.

### **Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Bilag vedlagt:**

- Skema over tomgang mv. fra 1. oktober 2020 til 30. april 2021

### **Referat/beslutning:**

**KTH orienterede om tab ved tomgange og tab ved fraflytning.**

**Administrationen er bekymret over tallene, der stadig går den forkerte vej.**

**Medarbejdere i Møllevangen & Storgaarden har afholdt internt møde, hvor nedenstående er drøftet:**

- **Nogle afdelinger har slidte køkkener**
- **Nogle afdelinger har små badeværelser**
- **Råderetten bør genindføres**
- **Må ikke låne i afdelingens egne midler**
- **Afd. 40 – Huslejen er høj + der mangler parkeringspladser**
- **Afd. 69 – Huslejen er høj + køkkenreovering (komfur)**
- **Østbyen:**
  - **Gamle brune døre indvendig**
  - **Dårlig plads til køleskab**
  - **Indeklimaproblemer**

**Der er behov for at se på, hvad vi kan gøre for at gøre boligerne attraktive.**

**Der blev spurgt, om der var blevet gjort noget ved køkkenerne i afdeling 69, da dette var blevet drøftet på bestyrelsens rundgang i afdelingen. Endvidere blev der spurgt om nogle af boligerne er blevet udlejet til beboere udenfor målgruppen.**

**Administrationen undersøger dette.**

**Herudover var der en generel drøftelse af, hvad man kan gøre ved tomgangsproblemet.**

**Følgende blev drøftet:**

- **Mulighed for huslejenedsættelse**
- **Mulighed for nedsættelse af depositum**
- **Leje af P-pladser i P-Huset til afdeling 40**

**Der blev endvidere stillet forslag til, at afdeling 40 og afdeling 69 lægges sammen.**

**Det blev besluttet, at administrationen skal undersøge muligheden for både at sætte huslejen ned i afdeling 40 samt undersøge hvad det koster at leje P-pladser i P-huset. Endvidere skal muligheden for at lægge afdeling 40 og 69 sammen undersøges.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **1107. Godkendelse af budgetter 2021/2022 for alle afdelinger**

### **Sagsfremstilling:**

Da der fortsat er corona restriktioner, har bestyrelsen besluttet at udsætte afdelingsmøderne til august/september. De midlertidige regler giver bestyrelsen bemyndigelse til at godkende afdelingernes budgetter med stigning op til 2%, hvorfor bestyrelsen skal godkende budgetter for afdelingerne. Der er 5 afdelinger med budgetstigninger på mere end 2%. Der er derfor indkaldt til møder i juni i disse afdelinger.

Folketinget har givet tilladelse til forsamlinger på 50 personer fra 8. juni 2021. Det foreslås derfor, at afdeling 8, 13, 42, 44 og 56 med budgetstigninger på mere end 2%, afholder ordinære afdelingsmøder i juni 2021.

Endvidere skal bestyrelsen godkende budgetter for afdeling 22 og 29.

Bestyrelsen skal på ovennævnte baggrund godkende budgetterne for de afdelinger, der endnu ikke har haft afdelingsmøde, således at huslejevarslingen kan udsendes rettidigt (inden 1. juli).

Det drejer sig om afdelingerne 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 37, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 67, 68 og 69 samt afdeling 22, garageanlæg og afdeling 29, institution.

### **Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender budgetter 2021/2022 for alle afdelinger på nær afdeling 8, 13, 42, 44 og 56
- At bestyrelsen godkender, at der afholdes afdelingsmøder i afdeling 8, 13, 42, 44 og 56 i juni 2021

### **Bilag vedlagt:**

- Oversigt over stigning i budget 2021/2022 for alle afdelinger
- Budgetudkast for afdeling 22
- Budgetudkast for afdeling 29

**Referat/beslutning:**

Bestyrelsen godkendte budgetterne for 2021/2022 for alle afdelinger på nær afdeling 8, 13, 42, 44 og 56 samt at der afholdes afdelingsmøde for afdeling 8, 13, 42, 44 og 56 i juni 2021.

**1108. Repræsentantskabsmøde 2021****Sagsfremstilling:**

Bestyrelsen har på internt møde fastsat repræsentantskabsmødet 2021 til tirsdag den 26. oktober 2021 kl. 17.30 på restaurant Skovbakken.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen bekræfter ovenstående

**Bilag vedlagt:**

- Intet

**Referat/beslutning:**

Bestyrelsen bekræftede, at repræsentantskabsmødet afholdes tirsdag den 26. oktober 2021 kl. 17.30 på restaurant Skovbakken. Mødet starter med spisning, der serveres wienersnitzel, og det ordinære repræsentantskabsmøde starter ca. kl. 18.15.

**1109. Tildelingsprocedure for udlejning af bilejemål****Sagsfremstilling:**

RandersBolig har på bestyrelsesmøde den 26. april 2021 drøftet tildelingsproceduren for udlejning af bilejemål. Dette på baggrund af at administrationen havde foreslået en ens tildeling af bilejemål for alle selskaber, hvor der udelukkende ses på anciennitet i nuværende lejemål, når et bilejemål tildeles.

I dag tildeles bilejemål efter længst anciennitet i nuværende lejemål i afdelingen, Anciennitet fra tidligere lejemål i samme afdeling tæller også med i nogle selskaber. Udfordringen i denne fremgangsmåde ligger blandt andet i, at hvis det tidligere lejemål er afregnet, slettes historikken efter 5 år jf. GDPR. Derved kan vi ikke i systemet fremsøge, hvem der har længst anciennitet, når tidligere lejemål tæller med.

RandersBoligs bestyrelse besluttede, at fortsætte den nuværende procedure, med muligheden for, at den enkelte boligorganisation selv kan beslutte tildelingsproceduren. Hvis en boligorganisation beslutter, at anciennitet fra tidligere lejemål i samme afdeling skal medtælles, bør der ikke være konflikt med GDPR, idet det vil være nødvendigt at gemme og behandle disse oplysninger.

Bilejemål i Mølløvænget & Storgaardens afdelinger tildeles i dag forskelligt. I nogle afdelinger tildeles bilejemål efter længst anciennitet i nuværende bolig, i andre tæller anciennitet fra tidligere lejemål i samme afdeling også med.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen drøfter og træffer beslutning om tildeling af bilejemål fortsat skal ske efter den enkelte afdelings egne kriterier, eller om der implementeres en overordnet tildelingsprocedure som er ens for alle afdelinger i Møllevænget & Storgaarden

**Bilag vedlagt:**

- Intet

**Referat/beslutning:**

**KTH orienterede om beslutningen der var truffet på RandersBoligs bestyrelsesmøde den 26. april.**

**Bestyrelsen besluttede at fortsætte den nuværende tildelingsprocedure for udlejning af bilejemål, med afdeling 25 som forskel.**

**1110. Krav til indgåelse af lejekontrakt****Sagsfremstilling:**

På møde den 13. april 2021 besluttede bestyrelsen at tage punktet om fremvisning af straffeattest ved indgåelse af lejekontrakt i udsatte boligområder med til drøftelse på dette møde.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen drøfter problemstillingen

**Bilag vedlagt:**

- Intet

**Referat/beslutning:**

**Bestyrelsen havde en drøftelse af, om man kan stille krav om fremvisning af straffeattest ved indgåelse af en lejekontrakt i de udsatte boligområder, da kommunen havde spurgt, om det er noget, vi kan håndtere i boligorganisationen.**

**Bestyrelsen besluttede, at boligorganisationen ikke vil bede nye beboere om at vise straffeattest, med mindre vi bliver det pålagt af kommunen.**

**1111. Byggeudvalg****Sagsfremstilling:**

Der har været afholdt ordinært Byggeudvalgsmøde den 6. maj 2021.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Bilag vedlagt:**

- Referat fra ordinært Byggeudvalgsmøde den 6. maj 2021

**Referat/beslutning:**

JHP orienterede om, hvad byggeudvalget har arbejdet med:

- Afd. 13 – helhedsplan
- Afd. 22 – garageanlæg
- Afd. 26 – Renovering af køkken/bad samt etablering af ventilation
- Afd. 29 – Nye vinduer
- Afd. 42 – helhedsplan
- Afd. 43, 44 og 48 – Renovering af klimaskærm m.v.
- Afd. 57 – Vandindtrængning
- Jennumparken - Infrastrukturprojektet
- De nye byggeprojekter
- Har lavet skema om, hvornår 1- og 5 års eftersyn skal afholdes

Bestyrelsen havde en drøftelse omkring de problemer der opstår, når bygninger erklæres bevaringsværdige, da dette har givet problemer i afdeling 13. KTH tager en drøftelse med kommunen om dette.

**1112. Spørgsmål til udvalg****Sagsfremstilling:**

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Bilag vedlagt:**

- Intet

**Referat/beslutning:**

VL orienterede om, hvad informationsudvalget arbejder med:

- Verdensmål
- Råderetskatalog
- Beretning til repræsentantskabsmødet
- Formandsmøde

Efter VLs orientering, pointerede KTH, at det er organisationsbestyrelsen der beslutter, hvordan råderetskataloget skal se ud. Han anbefalede derfor, at man laver det så simpelt som muligt, så det kun indeholder køkken/bad renovering. Hvis et råderetskatalog indeholder for meget, kan det få u hensigtsmæssige følger.

Forskellen på individuel råderet og kollektiv råderet blev drøftet.

Det blev nævnt, at det er vigtigt, at man tager alt i betragtning, når en lejer får tilladelse til at renovere, så man ikke får overraskelser. Det skal også stilles som en betingelse, at arbejdet udføres af håndværkere, der er godkendt af administrationen.

VL sluttede af med at nævne, at det er inspektøren der arbejder med at gøre råderetskataloget færdigt.

## 1113. Orientering fra formanden

### Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Bilag vedlagt:

- Intet

### Referat/beslutning:

**PS orienterede.**

- **RandersBolig har besluttet at indgå administrationsaftale med Randers Kollegiegård**
- **Der er den 25. maj indsendt ansøgninger til Randers Kommune om byggekvotes**
- **Vi har fået en henvendelse fra et pakkeboks-firma, om vi er interesseret i at få sat pakkebokse op i nogle afdelinger. Det har ingen omkostninger for boligorganisationen, pakkefirmaet sørger for at sætte dem op, vedligeholder dem og fjerner dem igen, hvis dette ønskes eller hvis de ikke benyttes. PS ville gerne vide, om han skal arbejde videre med det.**

**KTH anbefalede, at man lader det være op til afdelingerne.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at der arbejdes videre med etablering af pakkebokse i afdelingerne.**

## 1114. Orientering fra administrationen

### Sagsfremstilling:

Administrationen informerer om sidste nyt herunder:

Der er indsendt ansøgninger til Randers Kommune om byggekvotes for

- projekt seniorboliger på Hermann Stillings Vej og for
- projekt rækkehuse i Stevnstrup.

### Indstilling

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Bilag vedlagt:

- Intet

### Referat/beslutning:

**KTH orienterede.**

**RandersBolig har indsendt 6 byggeprojekter til Randers Kommune, kommunen har i alt modtaget 11 byggeprojekter.**

**KTH arbejder på, at få flest mulige byggeprojekter igennem.**



## 1115. 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/beslutning:

**Indstilling til nedsættelse af tomgangstab og tab ved fraflytning skrives ind i aktionsplanen. Tidsplan: Efteråret 2021.**

## 1116. Fremtidig mødeoversigt

<b>Bestyrelsesmøder:</b>	
Tirsdag 14. september 2021	Bestyrelsesmøde
Tirsdag 16. november 2021	Bestyrelsesmøde

<b>Repræsentantskabsmøde 2021:</b>	
Tirsdag den 26. oktober 2021	Repræsentantskabsmøde

<b>Afdelingsmøder 2021:</b>	
Afdelingsmøderne er udsat til august og september	Afdelings-/budgetmøder

### Indstilling:

- At bestyrelsen godkender mødeplanen
- At bestyrelsen fordele afdelingsmøderne imellem sig

### Bilag vedlagt:

- Oversigt over afdelingsmøder

### Referat/beslutning:

**Repræsentantskabsmødet den 26. oktober 2021 skrives ind i mødeplanen. Mødeplanen blev godkendt.**

**Bestyrelsen fordelte afdelingsmøderne imellem sig.**

## 1117. Eventuelt

VL oplyste, at hun har modtaget et brev fra Randers Kommune om at udviklingsudvalget har besluttet at igangsætte planlægning for Ringboulevardens forlængelse. En ny vej fra Hadsundvej til Udbyhøjvej. Fordebatten finder sted fra mandag den 31. maj til mandag den 28. juni 2021. Brevet fra Randers Kommune er også tilgået administrationen. Brevet vedlægges referatet til orientering. Administrationen kontakter de berørte afdelinger.

Herudover nævnte VL, at hun gerne vil have en drøftelse i bestyrelsen, om bestyrelsens holdning til, hvordan kommunikationen til afdelingsbestyrelserne skal være fremover. Dette fordi hun selv har været involveret i en sag, hvor afdelingsbestyrelsen ikke var blevet informeret om opsætning af en robotplæneklipper. Afdelingsbestyrelserne bør og skal inddrages.

KTH sluttede af med at nævne, at det er fint at få en debat, men det er over enhver tvivl, at afdelingerne skal informeres og inddrages. Det er også inspektørens holdning.