

Møllevænget & Storgaarden

Referat af bestyrelsesmøde

tirsdag den 14. september 2021 kl. 15.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Preben Søndergaard	(PS)
	Vibeke Leensbak (med til pkt. 1129)	(VL)
	Peter Rosborg	(PR)
	John H. Pedersen (med fra pkt. 1121)	(JHP)
	Jette Christiansen	(JEC)
	Knud Rothmann	(KNR)
Lars Krogsdorf-Jensen (afbud)	(LKJ)	

Administrationen	Kenneth Hansen	(KTH)
	Trine Christensen	(TRC)

Bysekretariatet	Louise Hou Kragh (med til pkt.1121)	(LHK)
------------------------	-------------------------------------	-------

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,	18	525

					Mariagervej 71-73		
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

Referat

side

1118. Godkendelse af dagsorden	5
1119. Godkendelse af referat	5
1120. Revisionsprotokol.....	5
1121. Mål og strategi for parallelsamfundsindsatsen.....	6
1122. Budgetopfølgning.....	8
1123. Styringsdialog med Randers Kommune 2021.....	8
1124. Afdelingssager til beslutning	9
a. - Afdeling 8, Scandiagade 2 – Istandsættelse af dødsbo.....	9
1125. Status tomgange og tab ved fraflytning.....	10
1126. Budget til ny kommunikationsstrategi og annoncering af ledige boliger	12
1127. Byggeregnskab for afdeling 26 –renovering af køkken, bad og ventilation.....	14
1128. Repræsentantskabsmøde 2021	14
1129. Råderetskatalog for afdelingerne	15
1130. Drøftelse af Lokalkontoret	15
1131. Korrigering af budget ved ordinært afdelingsmøde.....	16
1132. Byggeudvalg.....	17
1133. Spørgsmål til udvalg.....	17
1134. Orientering fra formanden	17
1135. Orientering fra administrationen	18
1136. Aktionsplan	18
1137. Fremtidig mødeoversigt	19
1138. Eventuelt	19

1118. 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 7. september 2021 til bestyrelsen

Referat/beslutning:

PS bød velkommen til mødet.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

1119. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat fra ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 02. juni 2021, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 09. juni 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra det ordinære bestyrelsesmøde tirsdag den 02. juni 2021

Bilag vedlagt:

- Referat af den 02. juni 2021

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte referatet fra det ordinære bestyrelsesmøde den 02. juni 2021.

Bestyrelsen underskrev referatet.

1120. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Revisionsfirmaet RI har den 24. august 2021 gennemført et uanmeldt beholdningseftersyn hos Randersbolig.

RI har foretaget kontrol i Andelselskabet Randersbolig samt følgende administrerede boligorganisationer:

- Randers Boligforening af 1940
- Boligforeningen Kronjylland
- A/B Andelsbo

- Randers Arbejderes Byggeforening
- Typografernes Stiftelse

Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Revisionsprotokollen medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

KTH fortalte, at der havde været et uanmeldt beholdningseftersyn hos Randersbolig af RI. Dog var MS ikke blevet kontrolleret, da de deres revisionssselskab er Deloitte. Eftersynet havde ikke givet anledning til bemærkninger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1121. Mål og strategi for parallelsamfundsindsatsen

Sagsfremstilling:

Den nye boligsociale helhedsplan for 2021-2025 omfatter Glarbjergvej-området, Gl. Jennumparken, Hermann Stillingsvej-området, Energivej-området samt Vangdalen. I forbindelse med godkendelse af den boligsociale helhedshedsplan 2021-2025, besluttet byrådet den 8. marts 2021, at bestyrelsen for helhedsplanen, også skal udarbejde en strategi for parallelsamfundsindsatsen i Randers.

Bestyrelsen for helhedsplanen består af direktør for RandersBolig, Kenneth T. Hansen, forretningsfører for Lejerbo, Pia Hesselvig, direktør for Udvikling, Miljø og Teknik ved Randers Kommune, Jens Heslop (formand) og direktør for Social og Arbejdsmarked samt familiechef Ann Hermansen.

Hovedudfordringerne i områderne er blandt andet:

- Glarbjergvej-området og Gl. Jennumparken er udsatte boligområder.
- Hermann Stillingsvej er tæt på at blive et udsat boligområde.
- Gl. Jennumparken kan udvikle sig til en ghetto.
- Energivej kan blive et udsat boligområde (hvis området kommer over 1000 beboere).

Derudover, giver parallelsamfundslovgivningen udfordringer i forhold til daginstitutionerne i de to udsatte boligområder. Ifølge parallelsamfundslovgivningen må der maksimalt indskrives 30% børn med bopæl i udsatte boligområder i institutionerne. Randers Kommune har i 2020 fået dispensation for 30%-reglen til institutionerne Jennumparken, Glentevej og KFUM indtil ultimo 2024.

Det er en stor udfordring for daginstitutionerne i Glarbjergvej-området og Gl. Jennumparken, hvor en stor del af børnene bor i et udsat boligområde. Hvis de berørte daginstitutioner risikerer at lukke, kan det skabe en kontraproduktiv udvikling i områderne, herunder modvirke integrationsindsatsen og indsatser for at tiltrække nye borgere til boligområderne.

Tiltag som bestyrelsen for helhedsplanen overvejer at sætte i gang, er blandt andet udarbejdelse af en strategisk helhedsplan for den nordlige del af Randers, en plan for målrettede beskæftigelsesindsatser (i første gang ved Glarbjergvej-området), en plan for markedsføring og branding af boligområderne og en handleplan for kriminalitetsbekæmpelse og – forebyggelse.

Udlejnings metoder som fleksibel udlejning og kombineret udlejning kan også, i samarbejde/samråd med beboerdemokratiet tages i brug.

Fleksibel udlejning vurderes kun at have en meget begrænset effekt i forhold til påvirkning af beboersammensætningen i Randers Kommune, eftersom der stort set ikke er ventelister til de udsatte boligområder.

Kombineret udlejning er et andet redskab til at skabe en varieret og blandet beboersammensætning. Ved kombineret udlejning afvises personer på venteliste efter fastsatte kriterier. Boligorganisationen kan afvise boligsøgende på ventelisten, som modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp, kontanthjælp, dagpenge, sygedagpenge, ressourceforløbsydelse eller førtidspension.

I Randers kan kombineret udlejning anvendes i de udsatte boligområder samt i boligområdet ved Herman Stillingsvej.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Mål og strategi for parallelsamfundsindsats

Referat/beslutning:

KTH fremlagde, punktet hvor bestyrelsen for helhedsplanen 2021-2025 er ved at udarbejde en strategi for parallelsamfundsindsatsen i Randers.

KTH fortalte, at bestyrelsen for helhedsplanen 2021-2025 er en god bestyrelse, med et godt samarbejde og mulighed for at træde hurtigt til handling.

KTH fortalte, at boligforeningen gerne vil samarbejde, men selvfølgelig stille krav til Randers Kommune omkring økonomien.

KTH og LHK gennemgik de forskellige boligområderne i helhedsplanen og uddybede forskellige muligheder/tiltag:

- **Stop for anvisning (er taget i brug i udsatte områder)**
- **Flexible udlejning (er dog svært at bruge, da der ikke er ventelister)**
- **Kombineret udlejning**
- **Flyttetilskud**
- **Branding og markedsføring af områderne**
- **Stop for indflytning af kriminelle**
- **Udarbejdelse af handleplan**
- **Aftale om anvisning og udlejning**
- **Handleplan for kriminalitetsbekæmpelse og – forebyggelse**

Bestyrelsen roste indsatsen fra både KTH og LHK.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1122. Budgetopfølgning

Sagsfremstilling:

Administrationen har udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen pr. 30. juni 2021. Budgetkontrollen fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Budgetkontrol pr. 30. juni 2021
- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital

Referat/beslutning:

KTH gennemgik budgetkontrollen.

Alle omkostninger ligger fint i 3. kvartal.

Der forventes pr. 30/9-2021 et overskud på 960.000 kr.

Årets resultat skyldes følgende afvigelser:

• Udgift til e-syn (betales af arbejdskapitalen)	-182.226 kr.
• Retur til arbejdskapitalen (helhedsplan afd. 42)	1.142.509 kr.
• Retur fra Verdo	122 kr.
	<u>960.404 kr.</u>

KTH orienterede om de negative renter på kapitalmarkedet, som betyder at der er realiseret et væsentligt negativt afkast på kapitalforvaltningen.

PS fortalte, at man på afdelingsmøderne oplyser afdelingerne om at de kan forvente et underskud.

Herefter gennemgik KTH dispositionsfondsprognosen og arbejdskapital prognosen.

Dispositionsfondsprognosen viste, at afdelingerne muligvis bliver fri for at betale bidrag fra år 2022/2023. Det går i den rigtige retning. Der er ingen overraskelser.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1123. Styringsdialog med Randers Kommune 2021

Sagsfremstilling:

Der afholdes styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, Møllevænget & Storgaarden og administrationen torsdag den 09. september 2021 kl. 10.00-12.00.

Mødet afholdes RandersBoligs mødelokale 4 på Marsvej.

Hele organisationsbestyrelsen deltager på mødet. KTH, JHL og TRC deltager fra administrationen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat:

PS fortalte, at det var et god oplevelse, med et meget positivt møde. Bestyrelsen var enige om, at det havde været et godt møde med Tilsynet. Bestyrelsen var også enige om, at det fungerede fint med afholdelse på Marsvej.

1124. Afdelingssager til beslutning**a. - Afdeling 8, Scandiagade 2 – Istandsættelse af dødsbo****Sagsfremstilling:**

I forbindelse med sagen om istandsættelse af lejemålet Scandiagade 2, har administrationen udarbejdet følgende 2 forslag til finansiering:

Realkredit lån

Der er indhentet et tilbud på et realkreditlån hos Realkredit Danmark på kr. 716.000 med et provenu på kr. 697.770. Omkostningerne til etablering er dermed kr. 18.230 i alt. Lånet er et "kontantlån" med afdrag, rente 0,5% og bidragsatsen er 0,65%. Ydelsen i 2022 vil være kr. 32.738 årlig. Husleje påvirkningen er kr. 2.728 pr. måned. Realkredit Danmark er indstillet på, at finansiere de ørige boliger, når dette bliver aktuelt. Lånet afvikles over 30 år.

Dispositionsfondslån

Et lån i dispositionsfonden vil udgøre kr. 700.000 og resultere i en husleje stigning på kr. 2.453. Lånet afvikles over 30 år.

Det vil være muligt, at indfri lånet i forbindelse med, at afdelingen optager nyt realkredit lån til finansieringen af reoveringen af de resterende boliger.

Ulempen bliver dog, at midlerne bindes over den lange periode.

Administrationen anbefaler derfor Realkredit lånet.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender, at finansiere istandsættelsen af Scandiagade 2 med et realkredit lån på 716.000 kr.

Bilag vedlagt:

- Lånetilbud fra Realkredit Danmark

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede sagsoplægget og godkendte, at finansiere istandsættelsen af Scandiagade 2 med et realkredit lån på 716.000 kr.

1125. 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 Mølløvænget & Storgaarden

Fra 1. oktober 2020 til 31. juli 2021 har der været 55 boliger samt erhvervslejemålet på Reberbanevej i tomgang i boligorganisationen. I samme periode sidste år var der 45 boliger samt erhvervslejemålet på Reberbanevej i tomgang.

Det samlede tomgangstab for perioden 1. oktober 2020 – 31. juli 2021 udgør 913.149 kr. sammenlignet med et tal på 698.816 kr. for samme periode sidste år.

Tab ved fraflytning i Mølløvænget & Storgaarden

Fra 1. oktober 2020 til 31. juli 2021 har der været 19 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. juli 2021 udgør 2.194.030 kr. sammenlignet med et tal på 1.786.232 kr. for samme periode sidste år.

A - Løsningsmuligheder for at reducere tomgangen i afdeling 40

På bestyrelsesmødet d. 02. juni 2021, vedtog bestyrelsen at administrationen skulle arbejde videre med tiltag for at reducere tomgangen i afdeling 40.

Administrationen har følgende forslag til tiltag:

Nedsættelse af huslejen til en m2 pris på 897

<u>Konto</u>	<u>Før</u>	<u>Efter</u>	<u>Ændring (i hele 1.000)</u>
106	0	0	0
112.2	2.000	0	2.000
114	10.000	7.000	3.000
115	7.000	5.000	2.000
119	6.000	4.000	2.000
120	74.000	70.000	4.000
131.1	1.000	500	0
203.1	0	-15.000	15.000
203.6	-14.000	-16.000	2.000
I alt	86.000	55.500	30.000
Lejeniveau	997	897	-100

Konsekvensen af ovenstående regulering er, at boligorganisationens dispositionsfond yder et tilskud på kr. 17.000 årligt (markeret med **fed skrift**). I indeværende regnskabsår er tomgang pr. 30.06 kr. 126.901.

Afdelingen må forvente en stigning i huslejen fremadrettet, da afdelingens overskudssaldo er afskrevet indenfor et år. Derudover anbefales det, at der er en nedtrapning af tilskuddet fra boligorganisationen.

Lejemålene er udstyret med mange hvidevarer (køleskab, komfur, emhætte, vaskemaskine og tørretumbler). Her er vores anbefaling, at fjerne vaskemaskine og tørretumbler og dermed lave en besparelse på henlæggelserne på disse.

Afdelingens nye budget er vedlagt som bilag.

Nedsættelse af depositummet

Depositum og leje (Boligbutikkens vurdering)

Areal	Indskud	Nyt indskud	Max tilladt	Nedsættelse	mdl leje	Leje pr. m2	Nedsættes til pr m2	Ny leje
96	24.000	19.680	22.944	4.320	7.890	986	897	7.105
110	26.000	22.550	26.290	3.450	9.051	987	897	8.222
97	25.000	19.885	23.183	5.115	8.055	996	897	7251

Hjemmesiden

Beskrivelsen af afdelingen på hjemmesiden, er opdateret og gjort mere moderne. Målet er at ramme målgruppen for denne type lejemål. Der er taget nye billeder, også inde fra lejemålene, som er kommet på hjemmesiden.

Depotrum

Der mangler et depotrum til lejemålene. Muligheden er tilstede i nuværende depot, men det er ikke opdelt. Der er indhentet et tilbud på etablering af 3 depotrum, som tilknyttes de enkelte lejemål. Etableringen af depotrummene koster 13.000 kr. inklusiv moms, dækkes af opsparede midler i afdelingen (konto 401).

Leje af P-pladser

En plads i parkeringshuset koster ca. kr. 6.000 årligt. En beboer med folkeregisteradresse indenfor Centerringen i Randers by kan købe en beboerlicens til parkering. Dette koster 120 kr./måned og man køber licens for minimum 1 måned og max. 1 år. Denne information er kommet på afdelingens hjemmeside.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender, at lejen nedsættes til kr. 897 pr. m2.
- At bestyrelsen godkender at depositummerne nedsættes til de af boligbutikken anbefalede beløb.
- At bestyrelsen godkender etableringen af 3 depotrum til i alt 13.000 kr. inklusiv moms.

Bilag vedlagt:

- Budget med lejeniveau på kr. 897 pr. m2 pr. år.
- Tomgang pr. 31. juli 2021.
- Tilbud på etablering af 3 depotrum.

Referat/beslutning:

TRC orienterede om tab ved tomgange og tab ved fraflytning.

TRC fortalte, at administrationen har ekstra fokus afdelinger med tomgang og at iværksætte forskellige tiltag til specifikke afdelinger og lejemål for at reducere tomgangen. I denne sagsfremstilling var der ekstra fokus på afd. 40.

Bestyrelsen drøftede indstillingen vedr. afdeling 40.

Bestyrelsen godkendte, at lejen nedsættes til kr. 897 pr. m2.

Bestyrelsen godkendte, forslaget om nedsættelse af depositum.

Bestyrelsen godkendte, etableringen af 3 depotrum til i alt 13.000 kr. inklusiv moms.

Bestyrelsen godkendte, at fjerne vaskemaskine og tørretumbler i afdelingen og dermed lave en besparelse på henlæggelserne på disse. I de to ledige boliger kan de fjernes med det samme og i den beboet lejlighed fjernes vaskemaskine og tørretumbler ved fraflytning.

1126. Budget til ny kommunikationsstrategi og annoncering af ledige boliger

Sagsfremstilling:

1: Yderligere budget til en samlet kommunikationsstrategi:

I takt med et større udbud af nye lejligheder i Randers og omegn, er konkurrencen om synlighed og fastholdelse af beboere blevet hårdere. Det kræver derfor nye kommunikative ressourcer for at skabe mere opmærksomhed og øge tilfredsheden blandt vores målgrupper. Fra første januar 2021 har RandersBolig ansat en kommunikationskonsulent, der blandt andet skal øge synligheden af RandersBolig og de syv boligorganisationer, med fokus på de gode historier og udlejning. På RandersBoligs bestyrelsesmøde den 26. april 2021 godkendte bestyrelsen en samlet kommunikationsstrategi, der er udarbejdet af kommunikationskonsulenten. Kommunikationsstrategien er langsigtet og proaktiv mod den udfordring, vi står overfor i forhold til konkurrence og udlejning.

Ifølge strategien vil RandersBolig arbejde med kommunikation inden for flere områder:

- Som et redskab til opbygning af tilfredshed og dermed længere fastholdelse af beboere
- Som et profilerings- og markedsføringsredskab til at tiltrække potentielle beboere og samarbejdspartnere
- Som et internt arbejdsredskab mellem medarbejdere og mellem medarbejdere og ledelse

I dag er der godkendt et budget til allerede eksisterende initiativer – eksempelvis messer og nyhedsbreve til beboere. Men da kommunikationsindsatsen er ny, er der ikke afsat midler til at nå målene for kommunikationsstrategien - derfor er der behov for godkendelse af en medfinansiering blandt alle boligorganisationer. I vedlagte bilag 1 er der en oversigt over det yderligere budget og fordelingen mellem RandersBolig og alle boligorganisationerne (fordelt pr. lejemål). Derudover kan I se, hvor mange midler jeres boligorganisation har afsat for dette regnskabsår.

Med en øget indsats vil vi kunne synliggøre de syv boligorganisationer, RandersBolig samt opskrivning på ventelisten og generelt få en mere effektiv annoncering af de ledige boliger – dvs. det er noget, der kan komme alle boligorganisationer til gode. I tilfælde af godkendelse af medfinansieringen, vil dette gælde fra regnskabsåret for 2022.

2: Budget til annoncering af ledige boliger/tomgangsboliger i den enkelte boligorganisation:

I 2020 havde vi i gennemsnit 27,2 ledige boliger på hjemmesiden om ugen. Ledige boliger har en risiko for at ende i tomgang, hvis ikke de bliver udlejet, før nuværende beboer flytter ud.

Fra seneste regnskabsår kan vi se, at tabet i forbindelse med tomgangsboliger totalt set er meget højt, hvilket de berørte boligorganisationer finansierer gennem dispositionsfonden. Derfor er der i høj grad et behov for at øge indsatsen for at udleje de boliger, der både ender som ledige og i tomgang.

De enkelte boligorganisationer bør derfor fastlægge et årligt budget til annoncering af deres ledige boliger og boliger i tomgang. I vedlagte bilag 2 er der en præsentation af, hvilke annoncemuligheder RandersBoligs kommunikationskonsulent kan være behjælpelig med. I vedlagte bilag 3 er der et forslag til, hvordan forretningsgangen kan se ud mellem den enkelte organisationsbestyrelse og kommunikationskonsulenten.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender medfinansieringen af den samlede kommunikationsstrategi.
- At bestyrelsen ser bilag 2 igennem og beslutter sig for et årligt beløb til annoncering af ledige boliger.
- At bestyrelsen godkender den foreslåede forretningsgang i bilag 3.

Bilag vedlagt:

- Oversigt over yderligere budget fordelt på boligorganisation og RandersBolig
- Præsentation af annoncemuligheder og priseksempler
- Forslag til forretningsgang til annoncering af ledige boliger

Referat/beslutning:

KTH fremlagde oplægget og bestyrelsen drøftede derefter indstillingerne, herunder finansieringen.

Bestyrelsen godkendte medfinansieringen af den samlede kommunikationsstrategi i bilag 1 på 49.000 kr. udover det eksisterede budgettet til annoncer/markedsføring.

Bestyrelsen besluttede sig for et årligt beløb til annoncering af ledige boliger på 50.000 kr. med moms og gebyr (vedrørende bilag 2).

Bestyrelsen spurgte, hvad gebyret dækkede over? Bestyrelsen ønskede fremadrette at modtage priser med moms.

Bestyrelsen godkendte forretningsgangen i bilag 3, med følgende rettelser: "1-8 ugers ledighed" og "mere end 8 ugers ledighed."

1127. Byggeregnskab for afdeling 26 –renovering af køkken, bad og ventilation

Sagsfremstilling:

På det ordinære afdelingsmøde den 6. maj 2019, blev der stemt ja til en renovering af køkken, bad og ventilation.

Organisationsbestyrelsen godkendte renovering og hjemtagelse af lån den 17. september 2019, og Randers Kommune godkendte renoveringen den 10. december 2019.

Renoveringen er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab med revisors påtegning den 10. august 2021.

Afdelingen godkendte et samlet investeringsbehov på 10.396.000 kr., hvilket ville betyde en lejestigning på 36,80% af lejen. I alt pr. år 469.000 kr. Lejestigning blev varslet ultimo januar 2021, og trådte i kraft den 1. maj 2021.

Byggeregnskab for afdeling 26 viser, at der har været omkostninger ved renoveringen for i alt 9.994.094,91 kr. incl. låneomkostninger.

Årsagen til mindre udgift, skyldes at licitationen blev billigere end forventet.

Der er hjemtaget lån på 9.994.000 kr. i sagen, og d.d. afventer vi udbetaling af lån ved Realkredit Danmark. Herefter vil byggelån blive lukket i Arbejdernes Landsbank, og sagen er afsluttet. Ny årlig ydelse er på 421.000 kr. Ydelsen på lån vil blive rettet til i budgettet for 2022/2023.

Det revideret byggeregnskab for Boligorganisationen Møllevej & Storgaarden afdeling 26 blev indsendt til Randers Kommune d. 10.08.2021. Randers Kommune godkendte byggeregnskabet d. 13.08.2021.

Byggesagen i afdeling 26 resulterede i et tilgodehavende til byggeudvalget på 16.495 kr. som udbetales til byggeudvalget ved nærmeste lønkørsel.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender byggeregnskabet for afdeling 26

Bilag vedlagt:

- Underskrevet byggeregnskab
- Revisionsprotokollat til byggeregnskab for afdeling 26
- Randers Kommunes godkendelse af byggeregnskabet

Referat/beslutning:

KTH fremlagde punktet.

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for afdeling 26.

1128. Repræsentantskabsmøde 2021

Sagsfremstilling:

Repræsentantskabsmødet afholdes tirsdag den 26. oktober 2021 på restaurant Skovbakken.

Bestyrelsen bedes drøfte:

- Dagsordenen
- Arrangementet
- Bestyrelsens beretning
- Dirigent på mødet

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter ovenstående

Bilag vedlagt:

- Indkaldelse til repræsentantskabsmødet den 26. oktober 2021 med diverse bilag

Referat/beslutning:

KTH fortalte, at der have været rettelser til forslaget vedr. salg af Reberbanevej, hvorfor et nyt bilag blev omdelt på mødet.

KTH foreslog, at der kommer et forslag på repræsentantskabsmødet med at man genindfører den kollektive råderet. Bestyrelsen godkendte dette.

Bestyrelsen godkendte indkaldelsen til repræsentantskabsmødet.

1129. Råderetskatalog for afdelingerne**Sagsfremstilling:**

På bestyrelsesmødet d. 04.02.2020 vedtog bestyrelsen at administrationen skulle udarbejde et udkast til råderetskatalog for afdelingerne.

Når råderetskataloget er godkendt af organisationsbestyrelsen kan det godkendes i afdelingerne.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter Råderetskataloget
- At bestyrelsen godkender Råderetskataloget

Bilag vedlagt:

- Udkast til Råderetskatalog

Referat/beslutning:

PS fortalte, at bestyrelsen havde efterspurgt en skabelon, der kunne bruges til alle afdelinger. Afdelingsbestyrelserne skulle udfylde skabelonen med deres egne valg. Derefter skulle afdelingsbestyrelsernes valg godkendes hos organisationsbestyrelsen og derefter på afdelingsmødet.

Bestyrelsen havde derudover også specifik bedt om at administrationen tog udgangspunkt i oplægget udarbejdet af KR.

TRC tager en drøftelse med PEP om mulighederne for at tage udgangspunkt i oplægget udarbejdet af KR.

Bestyrelsen godkendte ikke udkastet til Råderetskataloget.

Der medbringes et nyt udkast til Råderetskataloget på næste bestyrelsesmøde.

1130. Drøftelse af Lokalkontoret**Sagsfremstilling:**

Organisationsbestyrelsen ønsker at drøfte Lokalkontoret, herunder blandt andet service- og informationsniveau og kompetencer.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter ovenstående

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

PS fortalte, at han havde modtaget flere mundtlige klager fra beboere over parkering af bilerne på u hensigtsmæssige steder, så som på vaskepladserne, samt at bilerne kørte i tomgang.

Bestyrelsen drøftede medarbejdernes mulighederne for at parkere. PS uddybede, at med et stigende fokus på klima, sendte det et forkert signal at bilerne holder parkeret med motoren i tomgang.

KTH fortalte, at nogle af beboere er meget hurtige til at klage og manede derfor til besindighed, men at PEP selvfølgelig vil tage en snak med personalet om parkering på anviste pladser, samt slukning af bilerne, så de ikke står i tomgang.

1131. Korrigerig af budget ved ordinært afdelingsmøde

Sagsfremstilling:

Afdeling 9 har på deres ordinære afdelingsmøde den 1. september 2021 stemt for en korrigerig af deres budget. Budgettet bestod af en huslejenedsættelse på -1,51%, svarende til et fald i husleje på -10,19 kr. pr. kvm. pr. år. Afdelingsmødet begrundende korrigeringen med at de ønskede at bevare den nuværende husleje og henlægge til forbedringer. Det vurderes, at afdelingen har fornuftige forbedringer at henlægge til, og derfor har administrationen besluttet at efterkomme afdelingsmødet ønske. Afstemningen på mødet blev: 26 stemmer for en korrigerig af budgettet, 0 stemmer imod og 0 stemmer som var blanke.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender afdelingsbestyrelsens ønske om at bevare den nuværende husleje.
- At bestyrelsen godkender det vedlagte budget (godkendt på afdelingsmødet) uden huslejenedsættelse.

Bilag vedlagt:

- Beslutningsreferat fra ordinært afdelingsmøde i afdeling 9
- Godkendt budget, afdeling 9.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte afdelingsbestyrelsens ønske om at bevare den nuværende husleje, samt det vedlagte budget godkendt på afdelingsmødet.

1132. Byggeudvalg

Sagsfremstilling:

Der har været afholdt ordinært Byggeudvalgsmøde den 26. august 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Referat fra ordinært Byggeudvalgsmøde den 26. august 2021

Referat/beslutning:

JHP orienterede om, hvad byggeudvalget har arbejdet med:

- Afd. 2 og 3 har haft et års eftersyn
- Afd. 12 – nyt køkken og bad
- Afd. 13 – helhedsplan
- Afd. 17 – køkken, bad og ventilation
- Afd. 42 – helhedsplan

KTH fortalte, at boligforeningen kan blive bedre til at promovere den kollektive råderet, så lejerne ved at man kan få nyt køkken og badeværelse, i stedet for at flytte i nybyggeri.

Den kollektive råderet kan også bruges af inspektøren, så køkken og/eller bad skiftes ved fraflytning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1133. Spørgsmål til udvalg

Sagsfremstilling:

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1134. Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

PS fortalte, at det er blevet drøftet, hvorvidt at man kan stemme til afdelingsmøderne og opstille til afdelingsmøderne via fuldmagt.

Bestyrelsen drøftede punktet.

TRC fortalte, at hun afventer, svar fra juristerne ved BKD på om MS kan indskrive i vedtægterne og forretningsordenen, at der ikke kan stemmes eller opstilles ved fuldmagt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1135. Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling:

Administrationen informerer om sidste nyt herunder:

Indstilling

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

KTH orienterede, herunder om:

- Kredsconference d. 26-27 november 2021
- RB 10 års jubilæumsfest
- Ny medarbejder til projektafdelingen
- Lokalerne som er lejet ud til GF forsikring, skal i fremtiden bruges af RandersBolig, da der er pladsmangel i huset.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1136. 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:

Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

1137. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag 16. november 2021	Bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøde 2021:	
Repræsentantskabsmødet den 18. marts 2021 blev udsat, men afholdes nu den 26. oktober 2021	

Afdelingsmøder 2021:	
Afdelingsmøderne blev udsat, men afholdes nu i august og september	Afdelings-/budgetmøder

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender mødeplanen

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Fredag d. 19. november 2021 afholdes der holdes julefrokost på Hotel Randers kl. 19:00.

Mødeplanen blev godkendt.

1138. Eventuelt