

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

tirsdag den 16. november 2021 kl. 15.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Preben Søndergaard	(PS)
	Vibeke Leensbak	(VL)
	Peter Rosborg	(PR)
	Jette Christiansen	(JEC)
	Knud Rothmann	(KNR)
	Lars Krogsdorf-Jensen (til pkt. 1140)	(LKJ)
	Tom Jespersen	(TJE)
Administrationen	Kenneth Hansen	(KTH)
	Trine Christensen	(TRC)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-21	Afd.	Navn:	Antal lejl	M2 leje pr. 01/10-21
1	Fuglebakken Fuglebakken 53-81	15	716	29	Børneinstitution Gl. Jennumvej 2-4		636
2	Fuglebakken 1 Fuglebakken 48-52, Lodsejervej 17-21	24	709	31	Platanvænget Platanvej 1A-47B	66	688
3	Fuglebakken 2 Fuglebakken 40-46, Nattergalvej 16-22	32	756	33	Nobilislunden/Citronlunden Nobilislunden 1-53, Citronlunden 1-51	53	957
6	Rosenvænget 1 H. Stillingsvej 7-13, Stadfeldtsvej 1-17	78	735	34	Mariagervej 38	8	893
7	Rosenvænget 2 Stadfeldtsvej 19-39, P. Knudsensvej 14-18	78	734	36	Mariagervej 29-31	19	907
8	Rosenvænget H. Stillingsvej 12-26, Scandiagade 2-8	12	599	37	P. Knudsensvej 4	32	1044
9	Rosenvænget 3 P. Knudsensvej 20-30, H. Stillingsvej 15-25, Stadfeldtsvej 2-18	130	677	40	Stemannsgade 3A	3	897
10	Højgården Mariagervej 28-36	47	730	41	Nobilislunden Nobilislunden 50-68, & 55-65	16	807
11	Rosenvænget 4 Stadfeldtsvej 26-36, H. Stillingsvej 27-43	109	653	42	Anemonevej 16-42	81	612
12	Møllehuset Flintebjerg Allé 11-13, Gl. Hadsundsvej 5a,b,c	55	777	43	Villabyen 1 Nørrebrogade 159-173, Artillerivej 2-16, Majorvej 31-37	20	776
13	Rosendal H. Stillingsvej 8A-10B	27	576	44	Villabyen 2 Gardervej 1-13, Glarbjergvej 59-67, Majorvej 2-26 & 3-25, Pionervej 1-10	46	714
14	Mariehøj Mariagervej 11-13	18	703	45	Lillegården Langgade 2, Mariagervej 71-73	18	536
15	Rosenvænget 5 H. Stillingsvej 28-30, P. Knudsensvej 32-36	31	543	46	Gl. Lervang Gl. Lervang 21-31	36	656

RandersBolig

Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-21	Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-21
16	Rosenvænget 6 H. Stillingsvej 38-52	43	759	47	Gl. Hadsundvej Gl. Hadsundvej 6	14	677
17	Rosenvænget 7 H. Stillingsvej 54-64	35	613	48	Glarbjergvej Glarbjergvej 57	4	777
18	Rosenvænget 8 P. Knudsensvej 8-12	23	709	49	Højhuset Glarbjergvej 148-156	70	737
19	Østervænget Stadfeldtsvej 41-45, M. Andersensvej 2-18	86	628	50	Glarbjergvej-Nørrebrogade Glarbjergvej 110-122, Nørrebrogade 140-148	75	668
20	Østervænget M. Andersensvej 20-34	60	736	51	Jennumparken 3 Husarvej 1-17, Kompagnivej 2-18, Garnisonsvej 31-35	135	565
21	Rosenvænget 9 H. Stillingsvej 66-72	32	682	52	Gl. Hadsundvej 20	22	903
22	Garager M. Andersensvej (garageanlæg)			53	Myrdalsvej Myrdalsvej 1-75 & 2-54	64	897
23	Østervold Nørrestræde 1	6	556	54	Spindervej Rebslagervej 8-10 & 14-16, Reberbanevej 12	41	983
24	Ungskuepladsen Falkevej 9-41, Glarbjergvej 124-146	181	725	56	Flyvervej 5	32	849
25	Område Glarbjergvej Glarbjergvej 109-111, Brigadevej 1-21, Infanterivej 9-19	106	715	57	Spindervej Spindervej 8	24	989
26	Område Infanterivej Infanterivej 1-7	24	649	67	Skovvænget Schaldemosevej 9-19, 8-14 & 21-27	86	652
27	Jennumparken 1 Flyvervej 2-26, Garnisonsvej 1-3	90	549	68	Garnisonsvej Garnisonsvej 10A-26D, 5A-5K	40	1.120
28	Jennumparken 2 Gl. Jennumvej 6-14, Husarej 2-40, Garnisonsvej 7-19	207	591	69	Adelgade Adelgade 21-23, Stemannsgade 9A & 9B, Ungdomsboliger	54	1.025

Referat

side

1140. Godkendelse af dagsorden	5
1141. Godkendelse af referat	5
1142. Revisionsprotokol.....	6
1143. Konstituering.....	6
a - Konstituering af medlemmer til RandersBoligs bestyrelse.....	6
b - Konstituering af suppleanter til RandersBoligs bestyrelse.....	7
c - Valg af repræsentantskabsmedlem til RandersBolig	7
d - Konstituering af Informationsudvalg	7
e - Konstituering af Byggeudvalg	8
f - Konstituering af bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet	8
1144. Bestyrelseshonorar.....	8
1145. Byggeudvalgsvederlag.....	9
1146. Status tomgange og tab ved fraflytning.....	10
1147. Gennemgang af ejendomsvurderinger	11
1148. Repræsentantskabsmøde	13
a - Evaluering af repræsentantskabsmøde den 26. oktober 2021	13
b - Repræsentantskabsmøde den 22. marts 2022	13
1149. Styringsdialog med Randers Kommune 2021.....	14
1150. Råderetskatalog for afdelingerne	14
1151. Udviklingsstrategi for RandersBolig.....	15
1152. Salg af Reberbanevej 8, Randers Markjorder 245 p.....	16
1153. Byggeudvalg.....	16
1154. Spørgsmål til udvalg.....	17
1155. Orientering fra formanden	17
1156. Orientering fra administrationen	17
1157. Aktionsplan	18
1158. Fremtidig mødeoversigt	18
1159. Eventuelt	19

1140. 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 9. november 2021 til bestyrelsen

Referat:

PS bød velkommen til mødet.

LKJ meddelte, at han udtræder af bestyrelsen pr. 16.11.21, da han flytter i en ny bolig. LKJ takkede for et rigtig godt samarbejde, og ønskede derefter bestyrelsen og administrationen det bedste fremover.

KTH og bestyrelsen takkede ligeledes for samarbejdet. LKJ forlod mødet.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

1141. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende referater:

- Referat fra bestyrelsesmødet den 14. september 2021, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 21. september 2021.
- Referat fra bestyrelsesmødet den 26. oktober 2021, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 27. oktober 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referaterne fra bestyrelsesmøderne den 14. september 2021 og den 26. oktober 2021.

Bilag vedlagt:

- Referat af den 14. september 2021
- Referat af den 26. oktober 2021

Referat:

Bestyrelsen godkendte samt underskrev referaterne fra tirsdag den 14. september og tirsdag den 26. oktober 2021.

1142. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Der har den 29. september 2021 været uanmeldt beholdningseftersyn.

Det uanmeldte beholdningseftersyn har ikke givet anledning til bemærkninger.

Revisionsprotokollen medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Mail af 18.10.2021 fra Deloitte

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1143. Konstituering

Sagsfremstilling:

Formand og næstformand blev konstitueret på konstituerende bestyrelsesmøde den 26. oktober 2021.

Preben Søndergaard blev enstemmigt valgt til formand.

Vibeke Leensbak blev enstemmigt valgt til næstformand.

a - Konstituering af medlemmer til RandersBoligs bestyrelse

Sagsfremstilling:

Konstituering af 2 medlemmer til bestyrelsen i RandersBolig efter repræsentantskabsmødet den 26. oktober 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen konstituerer sig med 2 medlemmer til bestyrelsen i RandersBolig

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen konstituerede sig med PS og VL som medlemmer af RandersBoligs bestyrelse.

b - Konstituering af suppleanter til RandersBoligs bestyrelse

Sagsfremstilling:

Konstituering af suppleanter for de 2 medlemmer af bestyrelsen i RandersBolig efter repræsentantskabsmødet den 26. oktober 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen konstituerer sig med suppleanter for medlemmerne i RandersBolig bestyrelse

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen konstituerede sig med KNR som suppleant for PS og JEC som suppleant for VL i RandersBoligs bestyrelse.

c - Valg af repræsentantskabsmedlem til RandersBolig

Sagsfremstilling:

Da bestyrelsen har otte pladser i RandersBoligs repræsentantskab bedes bestyrelsen udpege en ekstra repræsentant.

Indstilling:

- At bestyrelsen vælger et repræsentantskabsmedlem til RandersBolig

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at 2. suppleant Grethe Andersen skulle være Møllevænget & Storgaardens 8. medlem i RandersBoligs repræsentantskab.

d - Konstituering af Informationsudvalg

Sagsfremstilling:

Konstituering af Informationsudvalg efter repræsentantskabsmødet den 26. oktober 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen konstituerer sig med en formand samt 3 medlemmer til Informationsudvalget

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen konstituerede sig med TJE, JEC, PS og VL til Informationsudvalget.

e - Konstituering af Byggeudvalg

Sagsfremstilling:

Konstituering af Byggeudvalg efter repræsentantskabsmødet den 26. oktober 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen konstituerer sig med 2 eller 3 medlemmer til Byggeudvalget

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen konstituerede sig med KNR og PR til Byggeudvalget.

f - Konstituering af bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet

Sagsfremstilling:

Konstituering af bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet efter repræsentantskabsmødet den 26. oktober 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen konstituerer sig med en repræsentant i Bysekretariatet

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

VL blev genvalgt som bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet.

1144. Bestyrelseshonorar

Sagsfremstilling:

Ved etablering af den nye bestyrelse for Mølløvænget & Storgaarden skal bestyrelseshonoraret fordeles mellem bestyrelsesmedlemmerne.

Bestyrelseshonorar i Mølløvænget & Storgaarden pr. 1. oktober 2021

Antal lejemål 2.763,00

Honorarsatser jf. BL informerer

	pr. lejemåls- enhed	
Pris for de første 100 lejemål kr.	86,71 x 100	8671,00
Pris for de øvrige lejemål kr.	52,02 x 2663	<u>138.529,26</u>
I alt		147.200,26

Vederlaget udbetales med 1/12 pr. måned.

Sidste år var fordelingen 30% til formand, 20% til næstformand og 10% til hver af de fem øvrige bestyrelsesmedlemmer.
Bestyrelsen bedes drøfte og beslutte fordelingen af bestyrelsesvederlag frem til næste konstituerende bestyrelsesmøde.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter fordelingen af bestyrelsesvederlag

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede samme fordeling som året før. 30% til formand, 20% til næstformand og 10% til hver af de fem øvrige bestyrelsesmedlemmer.

1145. Byggeudvalgsvederlag

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmødet den 4. april 2017 besluttede bestyrelsen at Byggeudvalget skulle have vederlag i renoveringssager og helhedsplaner. Honoraret skulle fordeles med 50% til hver af de to Byggeudvalgsmedlemmer.

På bestyrelsesmødet den 22. september 2020 besluttede bestyrelsen, at tre medlemmer af Byggeudvalget hver skulle have 20%, og hver af de øvrige fire bestyrelsesmedlemmer skulle have 10% i vederlag af byggesagshonoraret.

Bestyrelsen bedes tage stilling til, hvilken fremgangsmåde der fremadrettet skal bruges til fordelingen af byggeudvalgsvederlag.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter fordelingen af byggeudvalgsvederlag

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen drøftede fordelingen af byggeudvalgsvederlaget.

Bestyrelsen besluttede, at de to medlemmer af Byggeudvalget hver skal have 25%, og hver af de øvrige fem bestyrelsesmedlemmer skal have 10% i vederlag af byggesagshonoraret.

1146. 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 (regnskabsåret 2020/2021)

Fra 1. oktober 2020 til 30. september 2021 har der været 67 boliger samt erhvervslejemålet på Reberbanevej i tomgang i boligorganisationen.

Tab ved fraflytning i Møllevænget & Storgaarden (regnskabsåret 2020/2021)

Fra 1. oktober 2020 til 30. september 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.

Tomgang og tab ved fraflytning i Møllevænget & Storgaarden (regnskabsåret 2021/2022)

Fra 1. oktober 2021 til 31. oktober 2021: Der er pt. 10 lejemål i tomgang i MS. Ejendommen Reberbanevej 8 sælges og overtages af køber den 1. december 2021.

Løsningsmuligheder for at reducere tomgangen i afdeling 69

Administrationen har undersøgt forskellige muligheder for at reducere tomgangen i afdeling 69.

Der er taget billeder indvendig af 4 lejligheder i Adelgade 21 i tomgang, henholdsvis lejlighed 13, 14, 16 og 17. Billederne ligger under afdelingen på hjemmesiden og annoncer til Facebook og Instagram er undervejs.

- Adelgade 21, Lejlighed 13, 48 kvm, 4.373 kr. i husleje pr. md., 12.000 kr. i depositum.
- Adelgade 21, Lejlighed 14, 48 kvm, 4.373 kr. i husleje pr. md., 12.000 kr. i depositum.
- Adelgade 21, Lejlighed 16, 49 kvm, 4.418 kr. i husleje pr. md., 12.000 kr. i depositum.
- Adelgade 21, Lejlighed 17, 41 kvm, 4.001 kr. i husleje pr. md., 10.000 kr. i depositum.

Huslejen i afdeling 69 er høj ift. andre ungdomsboliger i byen. Nedenstående er et par eksempler på konkurrence:

- Nørresundby Boligforening, 24 lejligheder på 50 kvm, 3.600 kr. i husleje pr. md., 23.000 kr. i depositum.
- Randers Boligforening af 1940, 3 lejligheder på 38 - 53 kvm, 2.752 – 3.761 kr. i husleje pr. md., 3.750 – 4.125 kr. i depositum.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Tomgang pr. 30. september 2021
- Tomgang pr. 31. oktober 2021.

Referat:**TRC gennemgik tomgangsprognosen.**

Den 7. oktober 2021 var PS, JEC, HAP og TRC rundt i forskellige afdelinger med tomgangs-udfordringer. Det var en givtig tur og en ny tur, med fokus på tomgang, er under planlægning.

TRC fortalte, at lejligheden på 2. sal i afdeling 40 nu er udlejet.

TRC fortalte, at administrationen har haft ekstra fokus på afdeling 69. Afdelingen har en høj husleje, men det bliver svært at sænke huslejen, da afdelingen har høje lån (Nettokapital udgifterne udgør 45% af afdelingens udgifter). TRC spurgte bestyrelsen, om administrationen skulle kikke på at sænke depositummet?

Bestyrelsen besluttede, at halvere depositum for alle lejemål i afdeling 69. Beslutningen sættes i aktionsplanen til opfølgning på mødet den 8. februar 2022.

KTH fortalte, at administrationen fortsat har meget fokus på både tomgang og tab ved fraflytning. Der har desværre, især i Østbyen, været mange dyre fraflytninger. KTH oplyste, at forvaltningskonsulenterne nu også er inviteret med til arbejdsgruppemøderne med Mads Bjerre, den Økonomisk boligsociale medarbejder.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1147. Gennemgang af ejendomsvurderinger

Sagsfremstilling:

Den nye vurderingslov medfører, at erhvervsejendomme/boligselskaber ikke automatisk får penge tilbage som ejerboligerne ellers gør. I stedet får vi adgang til at påklage alle de suspendede vurderinger allerede fra 2021 (dem vi ikke har haft klageadgang til siden 2013/2014-vurderingerne). Tillige er der markante ændringer i de principper vurderingsmyndighederne vil benytte sig af ved fastsættelsen af de nye vurderinger.

Vi anbefaler derfor et samarbejde med Taxera A/S som er en del af Rafn gruppen. Rafn & Søn vil fortsat føre alle igangværende sager til ende som vanligt.

For kort at ride værdiskabelsen op, så tilbyder Taxera A/S en gennemgang af ca. 9 års ejendomsvurderinger og vil her afdække eventuelle fejl. For det første omhandler det de suspendede vurderinger og årsvurderinger fra 2013-2019, som der netop nu åbnes op for klageadgang til.

For det andet tilbyder de en gennemgang af klagemulighederne, når den nye ejendomsvurdering modtages efter de nye regler i den nye ejendomsvurderingslov. De modtages i forlængelse af ejerboligernes vurderinger som udsendes 2021 - 2022. Målet er, at efterleve "effektiv drift" ved at opnå tryghed og vished om ejendomsvurderingernes tilstand - herunder at sikre vores interesser både ift. identifikation af muligheder for klage, men også selve klageprocessen, som Taxera A/S tilbyder efter no cure/no pay vilkår som vanligt.

Der kan ikke sættes tal på besparelespotentiallet eller hvor mange sager der anbefales skal påklages. Det vurderes, at der ikke skal mange sager til, før det kan svare sig.

Skatteministeriet erkender, at træfsikkerheden med det nye system ikke er perfekt og at 29 % af de nye ejendomsvurderinger vil ramme mere end 20 % skævt. Desuden lagde man op til at der skulle tilbagebetales 5 mia. kr. til erhvervsvirksomheder og lejeboliger på de gamle ejendomsvurderinger, men det har man trukket i land med igen (bare ikke for ejerboligerne). Fejlene er der jo sandsynligvis stadigvæk.

Økonomien

De enkelte afdelinger betaler honorar og gebyr, da gevinsterne/besparelserne ligeledes tilgår afdelingerne.

Afdelingsliste

Afdelingslisten over ejendommene (som vi har trukket fra LBF) er medtaget for at gøre det lettere at identificere de ejendomme, der kan være relevante at medtage. Listen er ikke udtømmende. Hvis vi fx administrerer plejehjem er de måske ikke med i listen.

Vi har sat nogle kriterier for oplægget:

- En grænse på 20.000 kr. i betalt ejendomsskat.
- Mængderabat er tilføjet på de ejendomme med sammenlignelige ejendomsvurderinger. De er markeret med blå og medtages i aftalen.
- Desuden gives en rabat herudover på 20 % hvis vi ender med at igangsætte alle selskaber.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender igangsætningen af processen
- At bestyrelsen godkender indgåelsen af kontrakten med Taxera A/S
- At bestyrelsen godkender processen og økonomien

Bilag vedlagt:

- Rammeaftale
- Rammeaftales indsatsområder
- Afdelingsliste Møllevænget & Storgaarden

Referat:

KTH fremlagde indstillingen. KTH fortalte, at punktet havde været behandlet og godkendt på RandersBoligs bestyrelsesmøde.

Aftalen medfører et grundhonorar på omkring 106.000 kr. for Møllevænget & Storgaarden. Der gives 20 procent i rabat, når alle boligforeninger er med i aftalen.

Honoraret betales af afdelingerne, da det er afdelingerne, som modtager besparelsen.

Bestyrelsen godkendte indgåelsen af kontrakten med Taxera A/S, samt processen og økonomien for rammeaftalen.

1148. Repræsentantskabsmøde

a - Evaluering af repræsentantskabsmøde den 26. oktober 2021

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen bedes evaluere mødet der blev afholdt den 26. oktober 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen evaluerer det afholdte repræsentantskabsmøde

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen drøftede mødet, herunder den ringe lyd kvalitet af anlægget på Skovbakken. Bestyrelsen blev enige om, at vi skal anmode Skovbakken om at indkøbe et nyt headset til lydanlægget.

Ellers var bestyrelsen enige om, at det havde været et rigtig godt møde og at der havde været en god stemning på mødet.

b - Repræsentantskabsmøde den 22. marts 2022

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen bedes beslutte, hvor repræsentantskabsmødet skal afholdes, tidspunkt for mødet samt forplejning på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter hvor repræsentantskabsmødet den 22. marts 2022 skal afholdes
- At bestyrelsen beslutter tidspunkt samt forplejning på mødet

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at repræsentantskabsmødet skulle afholdes på Skovbakken, med en varm ret kl. 17.30 og selve mødet skulle starte kl. 18.15.

Bestyrelsen vedtog, at der skulle serveres wienerschnitzel.

1149. Styringsdialog med Randers Kommune 2021

Sagsfremstilling:

Den 9. september 2021 blev der afholdt styringsdialogmøde med Tilsynet i Randers Kommune. Mødet blev afholdt i RandersBoligs lokaler.

Bestyrelsen bedes drøfte og evaluere styringsdialogmødet med Tilsynet i Randers Kommune.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og evaluerer styringsdialogmødet med Tilsynet i Randers Kommune

Bilag vedlagt:

- Redegørelse fra Styringsdialogmøde

Referat:

Bestyrelsen syntes, at det havde været et godt møde med Tilsynet, og var glade for, at det blev afholdt på Marsvej.

1150. Råderetskatalog for afdelingerne

Sagsfremstilling:

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

Udkast til råderetskatalog er nu, i samarbejde med medlemmer af organisationsbestyrelsen, udarbejdet og repræsentantskabet har på mødet den 26.10.2021 godkendt, at den kollektive råderet genindføres, som en mulighed for alle beboere til at gennemføre forbedringer i boligen indenfor rammerne af det på afdelingsmødet godkendte råderetskatalog.

Når råderetskataloget er godkendt af organisationsbestyrelsen, kan det godkendes i afdelingerne på afdelingsmøderne i 2022.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter Råderetskataloget
- At bestyrelsen godkender Råderetskataloget

Bilag vedlagt:

- Udkast til Råderetskatalog

Referat:

KNR havde en rettelse til sagsfremstillingen: det var forkert at der stod i sagsfremstillingen, at "administrationen skulle udarbejde et udkast til råderetskatalog", da oplægget jo var udarbejdet af KNR. Der burde i stedet stå, at administrationen kommenterer oplægget udarbejdet af Knud Rothmann. Administrationen var enige i dette.

PS fortalte, at der bliver indkaldt til formandsmøde den 6. december 2021, hvor inspektør Peter Pedersen vil gennemgå råderetskataloget og forklare forskellen mellem den kollektive råderet og den individuelle råderet.

Bestyrelsen drøftede oplægget samt afdelingernes mulighed for medbestemmelse.

KTH understregede, at det var vigtigt at der under den kollektive råderet ikke blev inkluderet andre end de besluttede projekter (køkken, bad, carport og udestue).

VL fortalte, at i afdeling 31s Råderetskatalog er der aftalt nogle specifikke detaljer omkring standarderne med PEP og at dette fungerer fint.

KTH fortalte, at han forestillede sig, at alle afdelinger vil stemme ja til råderetskatalogerne på afdelingsmøderne, da den kollektive råderet kun er til fordel for beboerne.

Bestyrelsen godkendte Råderetskataloget.

1151. Udviklingsstrategi for RandersBolig

Sagsfremstilling:

På RandersBoligs bestyrelsesmøde den 27. september 2021 godkendte bestyrelsen en udviklingsstrategi for RandersBolig.

Strategien har til formål at redegøre for, hvordan RandersBolig tager samfundsansvar og arbejder med udviklingen af virksomhedskulturen i organisationerne.

Overordnet set, er strategien inddelt i fire temaer:

- Fremtidens servicevirksomhed
- Bæredygtighed
- Digitalisering
- Bydelsudvikling

Helt centralt i strategien er beboerne i boligorganisationerne. Hensigten med udviklingsstrategien er netop at sikre, at udviklingen af organisationen går i retning af det, der er beboernes ønsker og behov fremadrettet.

Skulle organisationsbestyrelsen have et ønske om at drøfte egne muligheder for en udviklingsstrategi for boligorganisationen, står udviklingskonsulenten i RandersBolig gerne til rådighed for rådgivning mv. om dette.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Udviklingsstrategi for RandersBolig

Referat:

KTH orienterede om udviklingsstrategien for RandersBolig.

Udviklingsstrategien for RandersBolig bygger på 4 temaer: fremtidens servicevirksomhed, bæredygtighed, digitalisering, bydelsudvikling.

Bestyrelsen roste oplægget og var enige i, at det var et flot stykke arbejde og at udviklingsstrategien var meget velovervejet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1152. Salg af Reberbanevej 8, Randers Markjorder 245 p.

Sagsfremstilling:

Repræsentantskabet har den 26. oktober 2021 givet tilladelse til, at ejendommen Reberbanevej 8, Randers Markjorder 245 p, sælges til 3.700.000 kr.

Af hensyn til tinglysningen bedes organisationsbestyrelsen ligeledes formelt godkende, at ejendommen sælges til 3.700.000 kr.

Sagens historik: Ejendommen har stået tom siden 1. september 2019. Ejendommens årlige driftsomkostninger udgør i budgettet 500.000 kr. Disse bortfalder ved et salg af ejendommen, hvilket medfører en årlig besparelse på afdelingernes administrationsbidrag til organisationen på 500.000 kr.

Repræsentantskabet har i 2018 givet bestyrelsen bemyndigelse til at sælge bygningen til minimum den bogførte værdi. Den bogførte værdi er pr. 30. september 2021 ca. 4.070.000 kr. Det har dog, indtil videre, ikke været muligt at sælge ejendommen for det bogførte beløb.

Boligforeningen har modtaget et købstilbud på 3.700.000 kr.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender at Reberbanevej 8, Randers Markjorder 245 p, sælges til 3.700.000 kr.

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen godkendte, at Reberbanevej 8, Randers Markjorder 245 p, sælges til 3.700.000 kr.

1153. Byggeudvalg

Sagsfremstilling:

Der har været afholdt ordinært Byggeudvalgsmøde den 28. oktober 2021.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Referat fra ordinært Byggeudvalgsmøde den 28. oktober 2021

Referat:

PR spurgte, om der var spørgsmål til det vedlagte referat fra byggeudvalgsmødet? Der var ingen spørgsmål til referatet.

KNR tilføjede, at der var lange ventetider på igangsætning af vedtagne projekter.

Bestyrelsen drøftede udvidelsen af projektafdelingen.

KNR spurgte, hvornår der kan søges igen om nybyggeriet i Stevnstrup. KTH fortalte, at der kan søges igen, når lokalplanen er færdig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1154. Spørgsmål til udvalg

Sagsfremstilling:

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

PS fortalte, at der laves et råderetskursus den 6. december 2021. Det er i øvrigt bestyrelsens tanke, at der skal laves flere kurser for afdelingsbestyrelserne.

1155. Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

PS orienterede om følgende nyt:

- Coronapas er nu genindført til diverse møder.

1156. Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling:

Administrationen informerer om sidste nyt.

Indstilling

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KTH orienterede om følgende nyt:

- Udvidelsen af byggeafdelingen, blandt andet så servicen af byggeudvalget kan opretholdes.
- Opsigelse af GF forsikring, så der kommer mere plads på Marsvej.
- Ændret arbejds gange i Boligbutikken, alle boligrådgiverne skal være fælles om at løse arbejdsopgaver på tværs af boligorganisationer. Dette kommer til at forbedre servicen. KTH tilføjede, at det også gav fordele i forhold til dækning i ferieperioder og ved sygdom.

1157. 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:

PS gennemgik Aktionsplanen.

Bestyrelsen var enige om følgende:

- Byggeudvalgets kompetencer skal indskrives i forretningsordenen.
- Udvalgenes beføjelser skal indskrives i forretningsordenen.
- På bestyrelsesmødet den 5. april 2022 skal bestyrelsen tage stilling til om de ønsker to kapitalforvaltere.
- En principbeslutning omkring køretøjer er tidligere taget i bestyrelsen. TRC undersøger.
- Det skal indskrives i forretningsordenen, at formand og næstformand automatisk er valgt til RandersBoligs bestyrelse.
- Ikke relevante punkter slettes. TRC følger op på dette.

1158. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 8. februar 2022	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Tirsdag den 22. marts 2022	Bestyrelsesmøde/konstituering

Tirsdag den 5. april 2022	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 31. maj 2022	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 6. september 2022	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 15. november 2022	Bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøde 2022:

Tirsdag den 22. marts 2022	Repræsentantskabsmøde
----------------------------	-----------------------

Afdelingsmøder 2022:

Februar / april / maj	Afdelings-/budgetmøder
-----------------------	------------------------

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender mødeplanen

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen godkendte mødeplanen og besluttede at bestyrelsesmøderne fortsat starter kl. 15.00.

1159. Eventuelt

Referat:

KNR spurgte, om han må få en PDF reader.
KTH fortalte, at IT afdelingen kunne hjælpe.

TJE havde et spørgsmål omkring opsætning af el-ladestander.
KTH fortalte, at der arbejdes hen imod en aftale i RandersBolig Regi, da boligforeningerne på den måde får væsentlige indkøbsfordele.
Bestyrelsen drøftede opsætning af el-ladestander.

PR spurgte til indkøbsaftalen med Domea. KTH fortalte kort om det nye samarbejde, som er godkendt i RandersBolig, og som kommer til godkendelse på dagsordenen til næste bestyrelsesmøde i Møllevænget & Storgaarden.