

Møllevænget & Storgaarden

Referat af bestyrelsesmødet

tirsdag den 6. september 2022 kl. 15.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Preben Søndergaard	(PS)
	Vibeke Leensbak	(VL)
	Jette Christiansen	(JEC)
	Knud Rothmann	(KNR)
	Nicholaj Kristensen	(NK)
	Tom Jespersen	(TJ)
	Jørgen Thorsen	(JT)

Administrationen	Kenneth Hansen	(KTH)
	Trine Christensen	(TRC)

Gæster	Lars Asp Møller	(LAM)
	Michael Lejsgaard Jensen	(MLJ)

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, Scandiegade 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

1221. Godkendelse af dagsorden	5
1222. Godkendelse af referat	5
1223. Kapitalforvaltning – præsentation fra Sydbank	5
1224. Revisionsprotokol.....	6
1225. Budgetkontrol	6
1226. Status tomgange og tab ved fraflytning	7
1227. Afdelingsager til beslutning	8
a. - Afdeling 8.....	8
1228. Repræsentantskabsmøde 2023	8
1229. Klagesagsgang.....	9
1230. Byggeudvalg	9
1231. Spørgsmål til udvalg	9
1232. Orientering fra formanden	10
1233. Orientering fra administrationen	10
1234. Aktionsplan	11
1235. Fremtidig mødeoversigt	12
1236. Eventuelt	12

1221. 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 30. august 2022 til bestyrelsen

Referat:

PS bød velkommen til mødet og bød velkommen til Lars Asp Møller, Seniorporteføljemanager hos Sydbank, og Michael Lejsgaard Jensen, Filialdirektør hos Sydbank. PS fortalte, at LAM og MLJ deltog på mødet for at fremlægge punkt 1223 om kapitalforvaltning.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

1222. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat fra ordinært møde i bestyrelsen den 31. maj 2022, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 07. juni 2022.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra det ordinære bestyrelsesmøde den 31. maj 2022.

Bilag vedlagt:

- Referat af den 31. maj 2022

Referat:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet fra bestyrelsesmødet den 31. maj 2022.

1223. Kapitalforvaltning – præsentation fra Sydbank

Sagsfremstilling:

Lige nu har Møllevænget & Storgaarden én kapitalforvalter, nemlig AL-Bank. Bestyrelsen har tidligere drøftet mulighederne ved at have to kapitalforvaltere. Michael Lejsgaard Jensen og Lars Asp Møller fra Sydbank, deltager på mødet og giver en præsentation af de muligheder som Sydbank kan tilbyde.

Indstilling:

- At bestyrelsen træffer beslutning om valg af kapitalforvalter.

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

LAM fremlagde punktet om kapitalforvaltning, blandt andet omkring risikovillighed, afkast i forhold til risiko, samt ansvarlig aktie- og obligationsinvestering.

KNR spurgte, om man forventede at nationaløkonomien blev bedre i 2023? LAM fortalte, at det gjorde man som udgangspunkt, men at der var mange forskellige faktorer som spillede ind, for eksempel krigen i Ukraine.

TJ spurgte, hvad det betød at Sydbank var en SIFI bank? LAM fortalte, at det blandt andet betød at banken var pålagt hyppigere kontrol af finanstilsynet og bedre bufferkrav.

Bestyrelsen drøftede oplægget, herunder mulighederne ved at have to kapitalforvaltere. Bestyrelsen vedtog at blive hos AL-Bank for nu, men bestyrelsen vil gerne have punktet genoptaget, hvis lovgivningen omkring investering ændres. Punktet skrives i Aktionsplanen.

Præsentationen fra LAM vedlægges referatet.

1224. Revisionsprotokol**Sagsfremstilling:**

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering. Der er intet nyt indført i revisionsprotokollatet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1225. Budgetkontrol**Sagsfremstilling:**

Administrationen har udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen pr. 30. juni 2022. Budgetkontrollen fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Budgetkontrol pr. 30. juni 2022
- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital

Referat/beslutning:
KTH gennemgik budgetkontrollen for 3. kvartal.
Derefter gennemgik KTH dispositionsfond og arbejdskapital prognoserne.
Der henvises i øvrigt til den med dagsordenen udsendte budgetkontrol.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1226. 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 et par år 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 tomgang og tab ved fraflytning i boligorganisationen.

Afdeling 13

Lejemålet Hermann Stillings Vej 10A, 2.Tv. har omfattende skimmelsvamp. Skimmelsanering og istandsættelse vil koste minimum 40.000 kr. Lejemålet bliver derfor ikke renoveret, men afventer opstart af helhedsplanen. Renoveringsarbejdet forventes påbegyndt ultimo oktober 2022. Tomgangen dækkes af byggesagen, når helhedsplanen fysisk starter op.

Afdeling 40

Stemannsgade 3A, 1. blev udlejet pr. 15. August 2022.

Huslejen blev 31. maj 2022 nedsat med 1000 kr. pr. mdr. med et årligt tilskud fra dispositionsfonden på 12.000 kr. frem til og med slutningen af regnskabsåret 2023/2024. Bestyrelsen skal senere tage stilling til om tilskuddet skal fortsætte i regnskabsåret 2024/2025.

Afdeling 69

Udearealet i Adelgade har fået et løft med nye bord-bænke sæt og forskønnelse af gårdmiljøet. Der er leveret 3 bord-og bænkesæt, kummer (til blomster) og en skraldespand.

Aftale om udlejning af 2 lejemål til Randers Kommune

Den Boligsociale Enhed har startet et samarbejde med Møllevænget & Storgaarden om at leje 2 mindre boliger til unge hjemløse. Aftalen er nu helt på plads og der sendes tilbud til Randers Kommune når passende lejemål bliver ledige.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Tomgang pr. 31. juli 2022.

Referat:

TRC gennemgik tomgangsprognosen.

Afdeling 13 har et lejemål der ikke kan udlejes ud da det har skimmelsvamp. Skimmelsanering og istandsættelse vil koste minimum 40.000 kr. Lejemålet har stået ledigt siden den 01. januar 2022. Helhedsplanen starter den 31. oktober 2022, hvorfor tomgangstabet på dette tidspunkt overgår til byggesagen. Huslejen er på 3.431 kr. pr. måned, hvilket giver et samlet tomgangstab på ca. 35.000 kr.

Bestyrelse godkendte på sidste bestyrelsesmøde at nedsætte huslejen i lejemålet Stemannsgade 3A. 1. (afd. 40) med 1000 kr. pr. mdr. med et årligt tilskud fra dispositionsfonden på 12.000 kr. frem til og med slutningen af regnskabsåret 2023/2024. Lejemålet blev udlejet fra den 15. august 2022.

Bestyrelsen drøftede anvisning og bad om en liste over de forskellige slags anvisninger som benyttes af kommunen. Bestyrelsen drøftede ligeledes det generelle samarbejde med Randers Kommune omkring udlejning.

Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

1227. Afdelingssager til beslutning

a. - Afdeling 8

Sagsfremstilling:

Byggeregnskabet for Scandiagade nr. 2 er den 04. juli 2022 indsendt til godkendelse hos Randers Kommune.

Randers Kommunes godkendelse af byggeregnskabet for Scandiagade nr. 2 er modtaget d. 17. juli 2022.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender byggeregnskabet for Scandiagade nr. 2

Bilag vedlagt:

- Underskrevet byggeregnskab Scandiagade nr. 2
- Randers Kommunes godkendelse af byggeregnskabet for Scandiagade nr. 2

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for Scandiagade nr. 2.

1228. Repræsentantskabsmøde 2023

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen bedes beslutte, mødedato og tidspunkt hvor repræsentantskabsmødet skal afholdes.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter mødedato og tidspunkt
- At bestyrelsen beslutter hvor repræsentantskabsmøde 2023 skal afholdes

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen vedtog at repræsentantskabsmødet 2023 afholdes den 21. marts 2022. Bestyrelsen drøftede hvor repræsentantskabsmødet skulle afholdes. TJ og PS undersøger forskellige muligheder, blandt andet hos Remisen og Randers Hallen. Bestyrelsen vedtog at repræsentantskabsmødet starter kl. 17.00 med spisning.

1229. Klagesagsgang**Sagsfremstilling:**

Bestyrelsen ønsker at drøfte hvordan klagesager behandles i RandersBolig. Randersbolig har 2 forretningsgange på området: Klager over husorden og Beboerklagenævnsager. Begge forretningsgange gennemgået på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter punktet

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede punktet omkring klagesagsgangene. Herunder omkring mulighederne for partshøring i klagesagerne, dialogmøder/mæglingsmøder, samt information til klagerne.

KTH oplyste, at punktet vil blive bragt videre i chefgruppen, hvor man vil kikke på mulige forbedringer af klagesagsgangene.

1230. Byggeudvalg**Sagsfremstilling:**

Der har været afholdt ordinært Byggeudvalgsmøde den 18. august 2022.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Referat fra ordinært Byggeudvalgsmøde den 18. august 2022

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

1231. Spørgsmål til udvalg**Sagsfremstilling:**

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

- PS fortalte, at Informationsudvalget fortsat arbejder med at etablere et kommunikationskursus for afdelingsbestyrelserne. Det er dog aftalt med KTH at kurset først afholdes når kommunikationskonsulent, Pia Camin er tilbage fra barsel.
- PS fortalte, at mødet om ladestandere til elbiler afholdes den 4. oktober 2022.

NK spurgte, om navnene på kurserne "Ny i afdelingsbestyrelsen" og "Regnskab og budget" kunne ændres? Bestyrelsen drøftede om der vil komme flere tilmeldinger, blandt andet fra de bestyrelsesmedlemmer, der havde siddet i bestyrelsen i længere tid. KNR spurgte, om kursustilbuddene også sendes til organisationsbestyrelsen? PS spurgte, om der var mulighed at Møllelægnet & Storgaarden kunne få lov til at betale kursusgebyret, således at flere afdelinger kommer med? PS ønskede, i så fald, at der blev sendt en korrektionsskrivelse ud til afdelingerne, hvor der står at Møllelægnet & Storegaarden betaler for kurset og ikke afdelingerne.

Bestyrelsen spurgte hvad der vil ske hvis der kom mere end 40 tilmeldinger? KTH oplyste, at hvis der kommer mere end 40 tilmeldinger, så vil der selvfølgelig blive arrangeret et kursus mere.

Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

1232. Orientering fra formanden**Sagsfremstilling:**

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Intet

1233. Orientering fra administrationen**Sagsfremstilling:**

Administrationen informerer om sidste nyt herunder:

- Der blev den 22. august 2022 afholdt debatmøde for samtlige organisationsbestyrelser vedrørende sammenlægning af boligforeningerne.
- Der blev den 1. september 2022 afholdt styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, Møllelægnet & Storgaarden og administrationen. Styringsdialogmødet behandles på næste bestyrelsesmøde

den 15. november 2022, når redegørelsen fra Randers Kommune er modtaget.

- Der afholdes temamøde om ladestandere til elbiler den 4. oktober 2022 hos RandersBolig. Alle afdelingsbestyrelser i de 7 boligforeninger er inviteret.
- Hanne Pedersen gik på efterløn den 1. september 2022. Susanne Linaa blev den 15. august 2022 ansat i RandersBolig som direktionskonsulent.
- Genhusningskonsulent Christina Lund fratræder hos RandersBolig. De igangværende genhusninger er derfor blevet fordelt på flere boligrådgivere. I afdeling 13 varetages genhusningen af Karina Simonsen og i afdeling 42 varetages genhusningen af Tina Kristensen og Lis Solsbæk.
- Lis Solsbæk, som har været vikar i Boligbutikken, er pr. 1. september 2022 blevet fastansat som Boligrådgiver.
- Jeanet Hauschildt, teamleder i Boligbutikken, fratræder sin stilling den 30. september 2022, da hun har fået en ny stilling. Der er igangsat en rekrutteringsproces med henblik på at finde en ny chef for Boligbutikken hurtigst muligt. Rekrutteringen varetages af Signe Skouboe fra HR-afdelingen.
- Jette Halkjær, teamleder i Økonomi, afholdte 40 års jubilæum i RandersBolig den 26. august 2022. Jubilæet blev fejret med brunch og gaver fra boligforeningerne.

Indstilling

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Direktøren orienterede om følgende punkter:

- **Mødet den 22. august 2022 vedrørende sammenlægning af boligforeningerne havde været et positivt møde.**
- **KTH fortalte, at man har været ved at ensrette titler i RandersBolig – konkret betyder det at de to teamleder for henholdsvis Boligbutikken og Økonomi, nu hedder chefer og at forvaltningskonsulenten for RandersBolig har fået titlen direktionskonsulent.**
- **KTH fremlagde medarbejder nyt, samt Jette Halkjærs 40 års jubilæum.**

Bestyrelsen tog sagerne til efterretning.

1234. 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:

Det blev aftalt, at TRC ajourføre aktionsplanen i forhold til punkt 1223 vedr. kapitalforvaltning.
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1235. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 15. november 2022	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 7. februar 2023	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Tirsdag den 21. marts 2023	Bestyrelsesmøde/konstituering
Tirsdag den 18. april 2023	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 20. juni 2023	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 5. september 2023	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 14. november 2023	Bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøde:	
Tirsdag den 21. marts 2023	Repræsentantskabsmøde

Afdelingsmøder:	
Februar/april/maj	Afdelings-/budgetmøder

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender mødeplanen

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat:

Bestyrelsen godkendte mødeplanen, men ændret mødet den 15. november 2022 til først at starte kl. 16.00.

1236. Eventuelt

Referat:

Bestyrelsen drøftede julefrokost på Hotel Randers for bestyrelsen.