

Mølevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

tirsdag den 13. juni 2023 kl. 15.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen

Preben Søndergaard	(PS)
Vibeke Leensbak	(VL)
Mikkel Hjortshøj Klinksgaard	(MHK)
Knud Rothmann	(KNR)
Nicholaj Kristensen	(NK)
Tom Jespersen	(TJ)
Jørgen Thorsen	(JT) Afbud

Administrationen

Kenneth Hansen	(KTH)
Susanne Linde	(SLI)

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
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

RandersBolig

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

Dagsorden

2338. Godkendelse af dagsorden.....	5
2339. Godkendelse af referat.....	5
2340. Revisionsprotokol	5
2341. Budgetkontrol.....	5
2342. Godkendelse af budgetkontrol for afdelinger uden afdelingsbestyrelse	7
2343. Styringsdialog med Randers Kommune 2023	6
2344. Afdelingsmøder	8
a. Evaluering af afdelingsmøderne i 2022.....	8
b. Afdelinger uden afdelingsbestyrelse	8
c. Godkendelse af budget 2022/2023 for afdelinger uden fremmøde.....	9
d. Godkendelse af budget 2022/2023 på afdelingsmøderne.....	9
2345. Ekstraordinært Repræsentantskabsmøde.....	9
2346. Genhusning ved helhedsplaner og renoveringer	11
2347. Fusion af RandersBolig	12
2348. Ladestandere til elbiler - oplæg v. Mikkel Hjortshøj Klinksgaard.....	13
2349. Byggeudvalg.....	13
2350. Spørgsmål til udvalg	14
2351. Orientering fra formanden	14
2352. Orientering fra administrationen	14
2353. Aktionsplan.....	17
2354. Fremtidig mødeoversigt.....	17
2355. Eventuelt.....	18

2338 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

Referat/beslutning:

Dagsorden godkendt.

Formanden forklarer hvorfor dagsorden ikke er rettidigt udsendt – årsagen er at bestyrelsesmødet blev rykket frem mhp. at kunne indkalde rettidigt til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i MS inden sommerferien (d. 29. juni).

Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. e-mail den 8. juni 2023 til bestyrelsen

2339 Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende referat:

- Referat fra bestyrelsesmødet den 18. april 2023, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 10. maj 2023.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra bestyrelsesmødet den 18. april 2023.

Referat/beslutning:

Referat godkendes og underskrives

Bilag vedlagt:

- Referat af 18. april 2023

2340 Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

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

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Taget til efterretning

2341 Budgetkontrol**Sagsfremstilling:**

Administrationen har udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen pr. 31. marts 2023. Budgetkontrollen fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Budgetkontrol pr. 31. marts 2023
- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital

Referat/beslutning:

Orienteringen tages til efterretning

Dispositionsfondsprognose og prognose for arbejdskapital godkendes

KTH gennemgår kort budgetkontrol for 1. halvår af regnskabsåret.

Afvigelse på kto 501 – bestyrelsesvederlag, på 85.000 grundet udbetaling af vederlag ifm. helhedsplanen. Udgiften dækkes af byggesagen.

Der forventes et overskud på ca. 321.000 grundet positivt afkast på Kapitalforvaltningen.

Kapitalforvaltningen forventes at give et afkast i niveauet 4% i indeværende regnskabsår, baseret på de nuværende forventninger til renteutviklingen. Bankindestestående forventes med 2,2 %. Herudover er der investeret i fleksobligationer med udløb pr. 01.01.24 med en rente på ca. 3,2%.

Ny lovgivning medfører mulighed for at investere i aktier – investeringsstrategien er ikke udarbejdet endnu, men vil blive forelagt bestyrelsen til godkendelse når den foreligger.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

Ift. dispositionsfondsprognosen og arbejdskapitalen betales ikke bidrag til disse for indeværende. Ved en realisering af det foreslåede byggeprojekt (se pkt. 2345) vil afdelingen forventeligt komme til at betale bidrag til dispositionsfonden når projektet er færdigt (ca. 2026/27). Bidragsbetaling kan evt. undgås ved et salg af garagegrunden i afd. 22 som tidligere anbefalet

Bestyrelsen er enige om at man ikke vil sælge grunden da det vil betyde at en privat køber vil realisere et boligprojekt på grunden. Det vil man selv bevare muligheden for at gøre.

2342 Godkendelse af budgetkontrol for afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Budgetkontrollen pr. 31.03.23 for afdelingerne i Møllevænget og Storgaarden er udsendt til afdelingsbestyrelserne i maj 2023. I afd. 2, 10, 11, 14, 34, 40, 42, 48, 49, 68, og 69, er der ingen bestyrelse, hvorfor organisationsbestyrelsen varetager bestyrelsesansvaret for disse afdelinger. Budgetkontrollerne for nævnte afdelinger, skal således godkendes af organisationsbestyrelsen for Møllevænget og Storgaarden.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender budgetkontrol for afd. 2, 10, 11, 14, 34, 40, 42, 48, 49, 68, og 69.

Bilag vedlagt:

- Budgetkontrol pr. 31.03.31 for afd.: 2, 10, 11, 14, 34, 40, 42, 48, 49, 68, og 69.
- Budgetkontrol til afdelingsbestyrelsen
- Oversigt – budgetkontrol pr. 31.03.23

Referat/beslutning:

Orienteringen tages til efterretning

Budgetkontrol for afd. 2, 10, 11, 14, 34, 40, 42, 48, 49, 68, og 69 godkendes.

Ift. afd. 69 er der en afvigelse på 2460% - det skyldes at der er budgetteret med et forventeligt større tab på lejeledighed en det reelt var tilfældet

I alt har der været et tab på lejeledighed på 2.978 kr. og budgetteret med 226.000 kr.

2343 Styringsdialog med Randers Kommune 2023

Sagsfremstilling:

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

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der i 2023 afholdes mandag d. 28. august kl. 09.00-11.00.

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

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

Styringsrapporten er, for så vidt angår effektivitetstallene, baseret på benchmark modellen hvor konti for : renovation, forsikringer, el, administration, renholdelse, alm. vedligeholdelse, istandsættelse og henlæggelser til istandsættelser indgår. Af rapporten fremgår at der er en stigning i antallet af ikke-effektive afdelinger (røde afdelinger) fra 2 i 2022 til nu 7 afdelinger. De 7 afdelinger har således et effektiviseringspotentiale på 30 – 39 %. Det drejer sig om afd. vist i tabel 1, heraf er afd. 26 og 56 gengangere fra 2022.

Tabel 1: afdelinger med højt effektiviseringspotentiale

kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Randers	056	56, Møllehuset		61	77,9	79,7	81,9
Randers	026	26, Blok H-J		61	77,9	79,7	81,9
Randers	057	57, Spindervej		65	77,9	79,7	81,9
Randers	035	34, Mariagervej		69	77,9	79,7	81,9
Randers	014	14, Marienhøj		69	77,9	79,7	81,9
Randers	048	47 (6)		70	77,9	79,7	81,9
Randers	037	37, P. Knudsensvej		70	77,9	79,7	81,9

Årsagen til den faldende effektivitet skal primært findes ift. et stigende udgiftsniveau På konto 109 (renovation), 110 (forsikringer), 111 (energiforbrug), 114 (renhold) og 121 (istandsættelse ved fraflytning).

Ift. udgiften til renovation er det Randers Kommune som fastsætter prisen, det er derfor svært at påvirke denne udgift. Der arbejdes med etablering af molokker her hvor det er muligt, hvilket forventes at nedbringe udgiften til renovation.

Ift. udgiften til energiforbrug skyldes de stigende udgifter bl.a. at elpriserne generelt er steget, samt at visse afd. ikke er skiftet til lav-energi pærer m.v. Endvidere findes også gamle og strømslugende ventilatorer og varmerum. Der arbejdes fortsat på at få alle afdelinger skiftet til LED belysning samt ift. udskiftning af ventilationsanlæg.

Ift. udgiften til renholdelse er der lavet en ny fordelingsnøgle på lønudgifterne mhp. en mere effektiv drift fremadrettet. Det har medført at vise afd. er sat op ift. betaling til renholdelse, mens andre er sat ned. Herudover dækker konto 114 over ekstra udgifter til skadedyrsbekæmpelse (rotter). Endelig er prisen på trappevask og vinduespolering, også blevet indeksreguleret.

Ift. udgiften til forsikring skyldes de øgede udgifter, at alle forsikringer er Blevet indeksreguleret med 10 %.

Ift. udgiften til istandsættelse ved fraflytning er en årsag at Eseebase priserne (elektronisk syn) er blevet indeksreguleret med 8%. Herudover er blandt andet inflationen og de øgede forbrugerpriser også en medvirkende årsag. De øgede leveomkostninger begynder generelt at kunne mærkes blandt de almene beboere. Der opleves generelt en stigning i antallet af fraflytninger, hvilket også får en effekt ift. udgifter til istandsættelse ved fraflytninger.

Indstilling:

- Det indstilles at udkast til styringsrapport godkendes

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter deltagelse i samt eventuelle emner til styringsdialogmødet med Randers Kommune

Referat/beslutning:

Styringsrapporten godkendes.

Fra Møllevangen & Storgaarden deltager hele bestyrelsen i styringsdialogmødet (Vibeke Leensbak er forhindret).

Emner der ønskes rejst til styringsdialogen: Flodbyen byggeprojektet,

Bilag vedlagt:

- Udkast til styringsrapport

2344 Afdelingsmøderne i 2023

a. Evaluering af afdelingsmøderne i 2023

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen bedes drøfte og evaluere de afsluttede afdelingsmøder.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og evaluerer afdelingsmøderne i 2023

Referat/beslutning:

Det vurderes at afdelingsmøderne er afholdt planmæssigt og at de har været afviklet på en god måde.

Der har været en god stemning til alle møderne.

Et punkt har været gentaget på mange møder – hvis man henvender sig til lokalkontoret med et problem går der lang tid inden det bliver løst.

KTH: en del af årsagen til dette skal findes i manglende forventningsafstemning – det er vigtigt at det bliver gjort klart for beboeren/bestyrelsen, når et problem adresseres, hvornår det kan forventes at det er løst.

Bilag vedlagt:

- Afdelingsmødernes beslutninger.

b. Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Sagsfremstilling:

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

Følgende afdelinger fik ikke valgt en bestyrelse ved afdelingsmøderne i 2023: 2, 10, 11, 14, 34, 40, 42, 48, 49, 68, og 69.

Heraf er følgende afdelinger gengangere: 10, 14, 34, 40, 42, 48, 49, 68, og 69

Den hidtidige repræsentation har været:

Repræsentant	Afdeling	Repræsentant	Afdeling
PS	42, 48	VL	21, 49
NK	10	TJ	34
JEC	14, 68	JT	03
KNR	40, 69		

Indstilling:

- At bestyrelsen fordeler repræsentationen i afdelingerne uden afdelingsbestyrelse.

Referat/beslutning:

I 2023 fordeles organisationsbestyrelsens repræsentation på følgende måde:

Repræsentant	Afdeling	Repræsentant	Afdeling
PS	42, 68	VL	49
NK	10	TJ	34, 2
MHK	14	JT	48
KNR	40, 69		

I skemaet over afdelingsmødernes beslutninger, tjekkes at bestyrelserne er korrekt angivet.

Afdeling 11 har fået en afdelingsbestyrelse.

c. Godkendelse af budget 2022/2023 for afdelinger uden fremmøde

Sagsfremstilling:

I afdeling 69 var der ingen fremmødte til afdelingsmødet. For at kunne overholde deadline for udsendelse af huslejevarslingerne er det aftalt med formanden at varsle budgetstigningerne fra budgetforslagene.

Bestyrelsen bedes endelig godkende budget for 2023/2024 for afdeling 69.

Afdeling 22 er garageafdeling og afdeling 29 er institution.
Organisationsbestyrelsen bedes godkende afdelingernes budgetter for 2023/2024.

Indstilling:

- At bestyrelsen endeligt godkender budgetudkastet for afdeling 69.
- At bestyrelsen godkender budget 2023/2024 for afdelingerne 22 og 29.

Referat/beslutning

Budgetudkastet for afdeling 69 godkendes
Budget 2023/2024 for afdelingerne 22 og 29 godkendes

Bilag vedlagt:

- Budgetudkast 2023/2024 for afdeling 22
- Budgetudkast 2023/2024 for afdeling 29
- Budgetudkast 2023/2024 for afdeling 69

d. Godkendelse af budget 2023/2024 på afdelingsmøderne

Sagsfremstilling:

På afdelingsmøderne godkendte afdelingerne budget 2023/24. Afdelingernes budgetterede stigning fremgår af oversigten over afdelingsmøder.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

Bilag vedlagt:

- Se bilag punkt 2345a – afdelingsmødernes beslutninger

2345 Ekstraordinært Repræsentantskabsmøde – Køb af byggefelt i Flodbyen

Med henblik på at Møllevænget & Storgaarden kan indgå i byggeprojekt ved Tangstræde 4, Randers C (Flodbyen) skal repræsentantskabet tage stilling til køb af byggefelt samt bemyndigelse til, at organisationsbestyrelsen kan opføre boliger på grunden. Bestyrelsen bedes derfor drøfte spørgsmålet mhp. at afgive en indstilling til repræsentantskabet.

Konkret er tale om et byggeprojekt estimeret til ca. 81,5 mio. kr. med opførelse af ca. 3.300 etagemeter boliger, beliggende på matr.nr. 4a og 4b Randers Bygrunde, på Trangstræde 4, 8900 Randers C. Byggefeltet er beliggende attraktivt i byzonen.

Administrationen foreslår således at der indkaldes til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde d. 29. juni 2023 alternativt i august måned med følgende dagsorden:

DAGSORDEN:

1. Valg af:
 - a. Dirigent
 - b. Mødesekretær
 - c. Stemmeudvalg
2. Beretning fra bestyrelsen/oplæg
3. Behandling af forslag om køb af byggefelt ved Flodbyen.

Forslag til repræsentantskabet om køb af byggefelt i Flodbyen samt opførelse af boliger på grunden

Organisationsbestyrelsen i Møllevænget & Storgaarden stiller forslag om køb af byggefelt samt opførelse af ca. 3.300 etagemeter boliger på grunden.

Byggefeltet er beliggende i byzone og vil blive udstykket fra matr. nr. 4a og 4b Randers Bygrunde, beliggende Trangstræde 4, 8900 Randers C.

Anskaffelsessummen for byggefeltet er 2.500 kr. inkl. moms pr. etagemeter, svarende til en forventet anskaffelsessum på 8.250.000 kr.

Boligernes antal og gennemsnitlige størrelse vil blive fastlagt ved udarbejdelse af det endelige byggeprojekt, og repræsentantskabet anmodes om at bemyndige organisationsbestyrelsen til at gennemføre byggeprojektet.

Etableringen budgetteres indenfor en budgetramme på ca. 81,5 mio. kr. inkl. moms. Rammebeløbet for de 3.300 m² boliger udgør ca. 75,5 mio. kr. Herudover er estimeret ekstraordinære udgifter på ca. 6 mio. kr., som foreslås dækket af boligorganisationens egne midler.

Byggeprojektet er godkendt af organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet i Møllevænget & Storgaarden den 20. juni 2023. Projektet er endvidere betinget af godkendelse på byrådsmøde i Randers Kommune.

Boligerne vil have en attraktiv beliggenhed i Randers, og boligerne vurderes at være lette at udleje.

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender køb af ovennævnte byggefelt og bemyndiger organisationsbestyrelsen til at opføre boliger på grunden.

4. Eventuelt

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen indstiller til repræsentantskabet at byggeprojektet ved Tangstræde 4, Randers C (Flodbyen) godkendes.

Det indstilles at bestyrelsen indkalder til ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Møllevænget & Storgaarden d. 29. juni 2023 kl. 17.00 alternativt i august 2023 efter sommerferien.

Referat/beslutning

Byggeprojektet ved Tangstræde 4, Randers C (Flodbyen) godkendes.

Bestyrelsen beslutter enstemmigt at indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Møllevænget & Storgaarden d. 29. juni 2023 kl. 17.00.

Bestyrelsen bevilgede 900 tkr. til afholdelse af projektudgifter. Af disse er på nuværende tidspunkt brugt ca. 700 tkr.

Der serveres smørrebrød til repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen udarbejder i samarbejde med formanden et oplæg/beretning til repræsentantskabsmødet – emner: nuværende byggesager, renteudvikling.

KTH gennemgår kort byggeprojektet

Der forhandles om købekontrakten på grundarealet, Det er en betinget købekontrakt, bl.a. betinget af kommunens godkendelse og repræsentantskabets ditto.

Der er 2 udfordringer ifm. køb af byggegrunden:

1. I kontraktudkastet er forudsat at grundsalget er momsfrit. Det indebærer en risiko for RandersBolig i og med at momsen, sådan som kontrakten er udformet pt., skal betales af køber, hvis SKAT vurderer at salget er momspligtigt. Det er RandersBoligs vurdering at momsklausulen skal fjernes hvis vi skal indgå i projektet.
2. Tilbagekøbsklausul som indebærer at tilbagesalgsprisen er markedsafhængig – RandersBolig ønsker at det skal være sådan at ved et evt. tilbagekøb, skal tilbagekøbsprisen som min. svare til den oprindelige købspris. Dette så køber ikke står med hele risikoen, hvis der sker noget som hindrer projektets gennemførelse.

KTH bemyndiges til at stå fast ift. disse 2 punkter.

Projektøkonomien i sin helhed er, i overordnede træk, indeholdt i oplægget til repræsentantskabet i det omfang det har været muligt.

Dato for afholdelse af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde drøftes ift. afholdelse før><efter sommerferien. I og med at sagen drøftes på indeværende møde, vil information om det potentielle grundkøb og projekt blive kendt. Det kan medføre at repræsentantskabet kan føle sig "kørt over" hvis der først holdes repræsentantskabsmøde efter sommerferien. Derfor foreslås at det ekstraordinære repræsentantskabsmøde afholdes inden sommerferien d. 29. juni.

Lokalplanens indvirkning på de kommende boligers udlejningspotentiale drøftes, herunder busdrift, krav til p-pladser (p-norm i Randers) mv. Muligheden for etablering af P-kælder under boligerne drøftes. Det er ikke anbefalelsesværdigt grundet prisen – det vil være for dyrt.

Bæredygtigheden i projektet drøftes – byggeriet skal være svanemærket. Det kunne være godt hvis man kunne bruge projektet til markedsføring og branding af Møllevænget & Storgaarden som en GRØN boligforening.

2346 Genhusning ved helhedsplaner og renoveringer

Der er i øjeblikket flere omfattende fysiske helhedsplaner i gang i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig. Derfor orienteres om tidligere beslutninger truffet af boligforeningerne omkring genhusning.

Der er tale om følgende helhedsplaner:

Boligorganisation	Afdeling	Adresse	Postnr.
-------------------	----------	---------	---------

Møllevenget & Storgaarden	13	Herman Stillingsvej	8930
Møllevenget & Storgaarden	42	Anemonevej	8930
Boligforeningen Kronjylland	27-35	Bøsbrovej, Løgstørvej, Vorup Boulevard mv.	8930
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874	1	Sjællandsgade, Jyllandsgade, Viborgvej, Chr. Hauns alle	8900

Boligforeningerne blev på bestyrelsesmøder i 2020 orienteret om genhusning, og tog her stilling til anmodning om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten, afledt af ovennævnte sager. Den daværende bestyrelse godkendte anmodningen d. 08.09.20.

Midlertidig eller permanent genhusning

I en genhusningsproces er der mulighed for at blive genhuset midlertidigt eller permanent. I en midlertidig genhusning vender lejeren tilbage til sin renoverede bolig efter genhusningen. Men lejere kan også være i en situation, hvor deres bolig bliver nedlagt, som en del af renoveringen, og derfor skal der findes en ny permanent bolig til den pågældende lejer. Her er således tale om permanent genhusning. Permanent genhusning kan også finde sted efter aftale med lejeren, hvor lejeren selv ønsker at fraflytte sin bolig permanent eller ikke har råd til at flytte tilbage til den renoverede bolig, og således ikke vender tilbage til det renoverede lejemål.

Krav til genhusning

I henhold til lov om leje af almene boliger § 86 stk. 2 er boligorganisationen forpligtet til, at tilbyde en passende bolig til lejeren i tilfælde af en genhusning. Det vil sige, at boligorganisationen skal finde en genhusningsbolig, der skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.

Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed. Bestyrelsen i Møllevenget & Storgaarden anmodes hermed om at dispensere fra boligorganisationens regler for opnotering på ventelisten for boligorganisationen i forbindelse med genhusning af beboerne i ovenfor nævnte selskaber og afdelinger. Disse lejere har således mulighed for, at vælge en bolig i Møllevenget & Storgaarden til genhusning, hvis de ønsker dette.

Indstilling

- Det indstilles at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

2347 Fusion af boligorganisationerne under RandersBolig

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen i RandersBolig besluttede d. 27.04.23 at afholde et ekstraordinært bestyrelsesmøde d. 21. juni 2023, med henblik på at drøfte spørgsmålet om en evt. fusion. Dette begrundes med et ønske om mere viden og yderligere drøftelse af spørgsmålet internt i RandersBoligs bestyrelse.

I relation hertil bedes de enkelte organisationsbestyrelser derfor drøfte og afklare om, og i givet fald hvilke, områder man gerne vil have belyst yderligere for at kunne tage stilling til, og ikke mindst forklare, spørgsmålet om en mulig fusion. Hvad vil man i organisationsbestyrelsen i Møllevangen og Storgaarden gerne have svar og afklaring på?

De enkelte bestyrelsesmedlemmer bedes inden bestyrelsesmødet i Møllevangen og Storgaarden have overvejet hvad de gerne vil have drøftet og belyst yderligere. Dette med henblik på at kvalificere bestyrelsens drøftelser, samt in-put til det ekstraordinære bestyrelsesmøde i RandersBolig.

En tjekliste til fusioner mellem almene boligorganisationer er vedlagt dagsordenen, til inspiration for drøftelserne på bestyrelsesmødet.

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter hvilke spørgsmål man ønsker yderligere belyst og afklaret i forbindelse med en mulig fusion mellem boligorganisationerne under RandersBolig.

Referat/beslutning

Bestyrelsen i Møllevangen og Storgaarden går ind for en fusion, men ikke for enhver pris. En fusion skal give så lidt problemer og uro for beboerne som muligt. Serviceniveauet må ikke falde.

Ift. diskussionen og bekymringen ift. repræsentation af bestyrelsesmedlemmer i afdelingsmøder, er det vurderingen at en fusion af selskaberne, på sigt også kan føre til en fusion af afdelinger, og dermed også mindske presset på bestyrelsen ift. repræsentation.

Den generelle fordel ved en sammenlægning er økonomien og det at beboerne kan spare omkring 100 kr. om måneden i husleje. Herudover vil der være mulighed for optimering/omfordeling af ressourceforbrug på personalesiden.

Bilag

- Tjekliste til fusioner mellem almene boligorganisationer

2348 Elbiler og ladestandere – oplæg ved Mikkel Hjortshøj Klinksgaard

Sagsfremstilling:

Ifm. punkt 2327 på sidste bestyrelsesmøde d. 18.04.23 besluttede bestyrelsen at bede bestyrelsesmedlem Mikkel Hjortshøj Klinksgaard præsentere mulighederne for etablering af ladestandere i Møllevangen og Storgaarden for den øvrige bestyrelse. Herunder også ift. prisniveau m.v. Dette da Mikkel arbejder med området hos Norlys.

Elbiler og ladestandere generelt i RandersBolig

Bestyrelsen i RandersBolig har vedtaget, at spørgsmålet om etablering af ladestandere i boligområderne drøftes i bestyrelsen 1 gang om året. RandersBoligs bestyrelse drøftede således d. 27.04.23 spørgsmålet om etablering af ladestandere i boligområderne.

Her blev det vedtaget at den hidtidige model for etablering af ladestandere videreføres (se pkt. 1206 i dagsordenen til møde d. 31.05.22 for info om modellen). Dog med en ændring ift. leverandører (ECDrive anbefales i stedet for Nortec). Således anbefaler Randersboligs bestyrelse at boligorganisationerne indgår aftaler med Clever eller ECDrive, såfremt man ønsker at etablere ladestandere i et boligområde. Disse vurderes af administrationen til at have de bedste løsninger på markedet for indeværende.

Afdelingen skal forsat godkende etableringen af ladestandere i afdelingen på et afdelingsmøde.

Når en afdeling har truffet endelig beslutning om etablering af ladestandere, indgås aftale efter de praktiske forhold i afdelingen med leverandøren.

Ligesom det er tilfældet sidste år, er det fremføring af ampere, der kan være lang leveringstid på. Sidste år var ventetiden mellem 8-16 uger efter indgået aftale.

Indstilling:

- Det indstilles at oplæg om muligheder ift. etablering af ladestandere v. Mikkel Hjortshøj Klinksgaard tages til efterretning.

Referat/beslutning

Oplægget om etablering af el-ladestandere tages til efterretning.

Oplægget tager udgangspunkt i RandersBoligs oplæg og anbefalinger ift. etablering af ladestandere. Herunder de anbefalede leverandører. I oplægget redegøres for hvordan og hvor man kan etablere ladestandere til brug for servicekøretøjer i regi af MS.

Clever

Pris: 80.000 kr. inkl. 30 "gravemeter", uanset antal ladeudtag og op til 65 Ampere.

Kan kombinere både privat – og erhvervsbrug (opladning af servicekøretøjer)

EC-drive

Gratis etablering, men skal være offentlig parkeringsplads
Pris 1,40 kr. er gennemsnitlig ladepris i maj 2023

Oplægget er sendt til bestyrelsen ifm. bestyrelsesmødet.

2349 Byggeudvalg

Sagsfremstilling:

Der har været afholdt ordinært Byggeudvalgsmøde den 08.06.23

Byggeudvalget orienterer fra mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Intet at berette fra byggeudvalget.

NK og KNR har været ude og se på forskellige afdelinger under renovering – Der er problemer med sikkerheden i form af uaflåste bygninger og lejligheder. Det tages op på næste byggeudvalgsmøde.

Afd. 13 er forsinket i ca. 6 uger – Først primo sept. forventes projektet at være færdig.

Bilag vedlagt:

- Referat fra ordinært Byggeudvalgsmøde den 08.06.23. (eftersendes dagsordenen)

2350 Spørgsmål til udvalg

Sagsfremstilling:

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Ingen spørgsmål til udvalgene.

Info-udvalget er begyndt at købe ind til julegaver. Det bliver lidt anderledes i 2023 idet man selv skal hente sin julegave hos VL.

2351 Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Det undersøges hvorvidt ansvarsforsikringswebinaret kan rekvireres til udsendelse til Bestyrelsen.

2352 Orientering fra administrationen

Nyt fra RandersBolig

Personale

Jeanet Hauschildt er ansat som projektleder i RandersBolig pr. 01.05.23. Jeanet har tidligere været ansat som udlejningschef i RandersBolig.

Kurstilbud for organisationsbestyrelsesmedlemmer

On-boarding - Det er i RandersBoligs bestyrelsen tidligere vedtaget at afholde et On-boarding forløb for organisationsbestyrelsesmedlemmer. Første forløb afvikles forventeligt **d. 7. okt., 2023** med ekstern facilitator. Deltagelse er gratis.

Dirigentkursus - Der udbydes et dirigentkursus til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer d. 22. august 2023. Deltagelse koster 500 kr. pr. person.

Bi- projekt

Der er opsat 3 bistader på arealet på Marsvej.

Bistaderne er en forlængelse af "Vild Med Vilje" projektet, som blev påbegyndt sidste år med såningen af vilde blomster ved administrationen på Marsvej. Bistaderne er opsat i samarbejde med en lokal biavler, der står for drift og vedligehold af staderne samt øvrigt ift. biernes velfærd.

Forebyggelse af udsættelser og økonomisk rådgivning

Antallet af udsættelser er steget i 2022 ift. 2021. I 2022 var der 43 udsættelser i RandersBolig heraf 22 effektive udsættelser. Omkostningerne forbundet med udsættelserne er steget siden 2021, men er under niveau for 2018 til 2020. 2021 var et ekstraordinært år sammenlignet med tidligere. Tallene for effektive udsættelser i byretterne er kun opdateret med første halvår 2022, men her ligger Randers Retskreds fortsat under landsgennemsnittet.

I 2022 sker der en stigning i antallet af henvendelser sammenlignet med 2021. Der har i 2022 været 299 rådgivningsforløb fordelt på 23 afdragsordninger, 9 sager med kommunal garanti, 120 forløb af diverse karakter og endeligt 147 tilbageholdelsessager. Antallet af rykkerskrivelser til beboerne er steget betragteligt og er på et højere niveau end tidligere. Der arbejdes altså med flere beboere på restancelisterne.

Udviklingen i 2023 vil forventeligt gå "den forkerte vej" med flere udsættelser og højere tab. Dette grundet de fortsat stigende forbruger- og fødevarerpriser samt bortfald/ændringer i offentlige tilskud som eks. det midlertidige børnetilskud. Det er forventeligt noget som vil ramme almene beboere hårdt.

I første kvartal 2023 er der således registreret 13 udsættelser, herunder 7 effektive udsættelser. Det er en én udsættelse færre end fjerde kvartal 2022, men betragteligt over gennemsnittet for et kvartal sammenlignet med de sidste 5 år. I andet kvartal 2023 er der pr. 28.03.23, 17 udsættelser.

b) Status på tomgang og fraflytning pr. 30. april 2023

Der er pr 30.04.23, 54 boliger i tomgang i Møllevænget & Storgaarden. Heraf er 35 boliger i tomgang i afdelingerne 13 og 42, som begge har en helhedsplan i proces.

Det totale tomgangslejetab for de seneste 7 måneder (år til dato i regnskabsåret) udgør 603.000 og er dermed knap 60.000 kr., eller ca. 9%, lavere end for samme periode sidste år.

Årsagen til tomgangen skal bl.a. findes i en høj tomgang i afd. 42 og afd. 13, som begge er i gang med helhedsplaner. Tomgangsudgiften i afd. 13 blev en del af byggesagen d. 31. oktober 2022. Tilsvarende blev tomgangen en del af byggesagen i afd. 42 d. 15. november 2022. Tomgangsudgiften for disse afdelinger påvirker således, fra disse datoer, ikke længere afdelingen.

Ud over de 35 boliger i disse 2 afdelinger har Møllevænget & Storgaarden yderligere 19 boliger i tomgang pr. 30.04.23.

For afdelinger, som er underlagt kombineret udlejning, kan dette være en årsag til stigende tomgang. Dette da kravene for at opnå en bolig i boligområder som er underlagt kombineret udlejning, dels kan sortere potentielle lejere fra på forhånd, dels kan gøre at nogen opgiver at søge en bolig her, da de tænker at de ikke vil kunne leve op til kravene for at få en bolig.

Kombineret udlejning i en afdeling medfører således skærpede krav til boligsøgende, som ønsker en bolig i afdelingen. Den boligsøgende kan blive afvist, hvis enten ansøger og/eller ægtefælle (eller samlever gennem mere end 2 år), modtager en eller flere af følgende ydelser, i minimum 6 sammenhængende kalendermåneder:

- Selvforsørgelses- og hjemrejseydelse samt overgangsydelse
- Kontanthjælp
- Uddannelseshjælp
- Førtidspension
- Arbejdsløshedsdagpenge
- Sygedagpenge
- Ressourceforløbsydelse

De med gult markerede afdelinger, i nedenstående tabel, har siden 28. februar 2022 været underlagt krav om kombineret udlejning.

Afdeling	Navn	Fleksibel	Kombineret
Møllevangen & Storgaarden			
2-6	Rosenvænget 1	X	
2-7	Rosenvænget 2	X	
2-9	Rosenvænget 3	X	
2-11	Rosenvænget 4	X	
2-13	Rosendal	X	
2-15	Rosenvænget 5	X	
2-16	Rosenvænget 6	X	
2-17	Rosenvænget 7	X	
2-18	Rosenvænget 8	X	
2-19	Østervænget	X	
2-20	Østervænget	X	
2-21	Rosenvænget 9	X	
2-24	Ungskuepladsen	X	X
2-25	Område Glarbjergvej	X	X
2-26	Område Infanterivej	X	X
2-27	Jennumparken 1	X	
2-28	Jennumparken 2	X	
2-49	Højhuset	X	X
2-50	Glarbjergvej - Nørrebrogade	X	X
2-51	Jennumparken 3	X	
2-56	Flyvervej 5	X	

Møllevangen & Storgaarden har pr. 01.06.23, 40 ledige boliger på hjemmesiden (= ingen venteliste til boligen), som potentielt kan gå i tomgang. Af disse ligger 21 boliger i afdelinger som er underlagt krav om kombineret udlejning. 2 af disse lejermål er gået i tomgang (afd. 49).

Godt halvdelen af lejermålene annonceret på hjemmesiden ligger i afd.: 10 (6 boliger), 24 (10 boliger), 49 (4 boliger) og 50 (4 boliger). 5 af boligerne i afd. 24 og 2 i hhv. afd. 10 og 49 er gået i tomgang. Der er en markedsføringskampagne i gang på hjemmeside og SoMe med nye billeder ift. de 2 afdelinger, og ift. afd. 49 blev endvidere afholdt åbent hus d. 04.06.23.

Der opleves generelt en stigning i antallet af ledige lejermål. Således er der i 2023 i Møllevangen & Storgaarden en stigning i antallet af tomgangslejermål fra 35 tomgangslejermål pr. 31.01.23 til 54 tomgangslejermål pr. 30.04.23. Det er en stigning på 19 lejermål eller ca. 35 % over de seneste 5 måneder. 2 % af Møllevangen & Storgaardens boliglejermål er således gået i tomgang.

Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning er steget. Tab ved fraflytning ligger på ca. 1.079 tkr. for perioden, hvor det tilsvarende tab i samme periode sidste år udgjorde 587 tkr.

Årsagen skal formentlig findes i blandt andet inflationen og de øgede forbrugerpriser. De øgede leveomkostninger begynder generelt at kunne mærkes blandt de almene beboere, noget som vi også kan se i form af en stigning i både udsættelser og almindelige inkasso-sager.

Indstilling

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

Bilag

- Årsrapport omkring Forebyggelse af udsættelser og økonomisk rådgivning
- Tomgangsliste pr. 30. april 2023

2353 Aktionsplan

Sagsfremstilling:

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

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen kommer med forslag til aktionsplanen

Bilag vedlagt:

- Aktionsplan

Referat/beslutning

Ingen nye punkter – aktionsplanen fortsættes som hidtil.

2354 Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 5. september 2023	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 14. november 2023	Bestyrelsesmøde

Andre møder	
Tirsdag 22. august 2023 kl. 09.00	Boligkonference
Tirsdag 22. august 2023 kl. 17.00	Dirigentkursus
Mandag d. 28. august 2023 kl. 09.00 – 11.00	Styringsdialogmøde
Lørdag d. 7. oktober 2023	Temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer

Indstilling:

- At bestyrelsen tager mødeplanen til efterretning

2355 Eventuelt

Det undersøges om webinarer om bestyrelsesansvarsforsikringer via BL kan rekvireres.

Michael M. Jørgensen
Rasmus Grønborg
Vibeke Leensbø
Knut Rasmussen
Und Rasmussen