

# Møllevænget & Storgaarden

Referat for bestyrelsesmøde

**mandag den 25. september 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)  |
| <b>Afbud</b> Jørgen Thorsen  | (JT)  |

### Administrationen

|                |       |
|----------------|-------|
| Kenneth Hansen | (KTH) |
| Signe Pedersen | (SIP) |

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

## RandersBolig

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

## Dagsorden

## side

|  |    |
|--|----|
| 2356. Godkendelse af dagsorden .....                                 | 5  |
| 2357. Godkendelse af referat .....                                   | 5  |
| 2358. Revisionsprotokol.....   | 5  |
| 2359. Tilskud fra trækningsretten til helhedsplan i afdeling 42..... | 6  |
| 2360. Helhedsplan i afd. 43, 44, 48 (Villabyen) .....                | 7  |
| 2361. Helhedsplan i Jennumparken afd. 27, 28 samt 51 .....           | 9  |
| 2362. Nye seniorboliger på Herman Stillings Vej (Bækkestien).....    | 11 |
| 2363. Budgetkontrol .....  | 13 |
| 2364. Sociale klausuler i byggekontrakter .....                      | 13 |
| 2365. Status tomgang og tab ved fraflytning .....                    | 16 |
| 2366. Repræsentantskabsmøde 2024 .....                               | 17 |
| 2367. Byggeudvalg .....  | 17 |
| 2368. Spørgsmål til udvalg .....                                     | 18 |
| 2369. Orientering fra formanden .....                                | 18 |
| 2370. Orientering fra administrationen .....                         | 18 |
| 2371. Aktionsplan .....  | 20 |
| 2372. Fremtidig mødeoversigt .....                                   | 20 |
| 2373. Eventuelt .....  | 21 |

## **2356. 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 28. august 2023 til bestyrelsen.

### **Referat:**

**Dagsordenen er godkendt.**

## **2357. Godkendelse af referat**

### **Sagsfremstilling:**

Referat fra ordinært møde i bestyrelsen den 13. juni 2023, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 19. juni 2023.

### **Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra det ordinære bestyrelsesmøde den 13. juni 2023.

### **Bilag vedlagt:**

- Referat af den 13. juni 2023 (2357\_001)

### **Referat:**

**Referatet er godkendt**

## **2358. 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:**

**Revisionsprotokollen er taget til efterretning.**

## 2359. Tilskud fra trækningensretten til helhedsplan i afdeling 42.

### Sagsfremstilling:

Landsbyggefonden har bedt om dokumentation for beslutningen om at yde tilskud fra trækningensretten til helhedsplanen i afd. 42.

Bestyrelsen har tidligere truffet beslutning om følgende tilskud:

| <b>Nedenstående tilskud er indregnet i budgetark og finansieringsskitsen fra Kuben</b> | <b>Beløb inkl. Moms</b> |
|--|-------------------------|
| I henhold til oprindeligt tilsagn  | 540.000 kr              |
| Tilskud besluttet på bestyrelsesmøde den 22/09/2020                                    | 5.000.000 kr            |
| Tilskud besluttet på bestyrelsesmøde den 02/06/2021                                    | 1.500.000 kr            |
| Tilskud besluttet på bestyrelsesmøde den 31/05/2022                                    | 3.500.000 kr            |
| Yderligere tilskud indstilles til godkendelse den 25/09/2023                           | 1.500.000 kr            |
| <b>Samlet tilskud fra trækningensretten</b>  | <b>12.040.000 kr</b>    |

Der skal på ovenstående grundlag indsendes ansøgning til Landsbyggefonden. Ansøgningen er vedlagt som bilag til nærværende dagsorden.

### Indstilling:

Det indstilles til at bestyrelsen godkender et samlet tilskud fra trækningensretten til helhedsplanen i afd. 42 på 12.040.000 kr.

### Bilag vedlagt:

- Ansøgning R.20.282 (2359\_001)

### Referat:

KTH giver historisk baggrund.

Der er i alt indarbejdet tilskud fra boligorganisationen på 12.040 tkr. i finansieringsskitsen. På bestyrelsesmødet den 31. maj 2022 blev der ikke taget stilling til, om tilskud på 3.500 tkr. skulle ydes fra trækningensretten eller fra dispositionsfonden.

Administrationen anbefaler, at alle tilskud ydes fra trækningensretten, idet dispositionsfonden i henhold til prognosen kan komme under pres i de kommende år.

Der er allerede bevilget 10.540 tkr. i det oprindelige tilsagn samt på bestyrelsesmøderne i 2020, 2021 samt 2022 som nævnt ovenfor. Administrationen indstiller, at der bevilges

yderligere 1.500 tkr. fra trækingsretten, således at de totale tilskud fra trækingsretten udgør 12.040 tkr.

Bestyrelsen godkendte enstemmigt de samlede tilskud fra trækingsretten på 12.040 tkr.

Ansøgningen til LBF blev ligeledes godkendt.

### 2360. Helhedsplan i afd. 43, 44, 48 (Villabyen)

#### Sagsfremstilling:

En helhedsplan i de 3 nævnte afdelinger har tidligere været drøftet, og i den forbindelse var forudsætningen en sammenlægning af de 3 afdelinger, idet det vurderes at være en nødvendig forudsætning for gennemførelse af en helhedsplan.

Der blev afholdt afdelingsmøder i september 2019 i alle 3 afdelinger, hvor afdeling 43 og 48 stemte ja til en sammenlægning, mens afdeling 44 stemte nej. Planerne om en helhedsplan blev på det grundlag henlagt til senere overvejelse.

Der har i den mellemliggende periode været en fortsat dialog med afdelingsbestyrelserne, og det er vurderingen, at vi igen kan påbegynde de indledende arbejder til et nyt forslag til helhedsplan for afdelingerne.

Vi har indhentet tilbud på forarbejde til en helhedsplan fra rådgivningsfirmaet DAI.

Som det kan læses, så omfatter tilbuddet udarbejdelse af materiale for upload af Helhedsplan på Landsbyggefondens portal, til og med LBF besigtigelse (efter ca. 1 år).

Tilbuddet er som følger (alle beløb inkl. moms):

|   | Beløb inkl. Moms   |
|---|--------------------|
| DAI – udarbejdelse af materiale for upload på LBF portal, til og med LBF's besigtigelse | 341.443 Dkr        |
| Ekstern bistand i flg. tilbud   | 100.000 Dkr        |
| Uforudsete udgifter   | 58.557 Dkr         |
|   |                    |
| <b>Samlet</b>   | <b>500.000 Dkr</b> |

I økonomien for processen er der taget hensyn til den langstrakte dialog med beboerdemokratiet, hvor der allerede er udarbejdet en del materiale af eksterne rådgivere, som kan genanvendes i forbindelse med arbejdet.

Det vil være et krav fra LBF at afdelingerne sammenlægges i forbindelse med gennemførelse af en Helhedsplan – ligeledes er det foreslået, og som det fremgår af screeningsnotatet, at der fortættes med nybyg for at optimere økonomien ved at afdelingerne afgiver arealer til nybyg, hvor provenuet for frasalg kanaliseres tilbage i afdelingerne.

Der er for ca. 2 år siden udarbejdet økonomioverslag for renovering af afdelingerne uden en helhedsplan samt fortætning. I nutidskroner vil udgiften udgøre over 200mill. kr., hvilket anses for urealistisk for afdelingerne selv at finansiere. – se vedlagte mail med bilag.

Afdelingsbestyrelsen i afd. 44, har på egen foranledning kontaktet kommunen og har fået udarbejdet vedlagte bevaringsrapport på 189 s. for afdelingerne i området, hvilket der i den kommende helhedsplan skal tages hensyn til.

Afdelingsbestyrelsen i afd. 44 har nu tilkendegivet at de positivt vil anbefale afdelingsmødet en sammenlægning for at få Helhedsplanen gennemført.

#### **Indstilling:**

Det indstilles at organisationsbestyrelsen bevilger kr. 500.000,- til at afdelingerne 43, 44 samt 48 igangsætter arbejdet med udarbejdelse af uvildig byggeteknisk rapport med henblik på upload af udkast til Helhedsplan på LBF portal.

#### **Bilag vedlagt:**

- Tilbudsbrev RandersBolig- Villabyen (2360\_001)
- Udkast 2022-02 februar screeningsnotat (2360\_002)
- Bevaringsrapport afd. 44 (2360\_003)
- Afd. 43 tilstandsvurdering (2360\_004)
- Afd. 44 tilstandsvurdering (2360\_005)

#### **Referat:**

**PS forlod lokalet, da han var inhabil i sagen grundet bopæl i en af de berørte afdelinger.**

**KTH gennemgår "Villabyens" historik.**

**Det er anslået, at renoveringen løber op i mere end 200 mio. kr. Et sådant renoveringsprojekt vil ikke kunne finansieres af egne midler. Administrationen anbefaler derfor en helhedsplan.**

**Der er tidligere blevet stemt om en afdelingssammenlægning, da dette er en forudsætning for gennemførelse af projektet. En af de 3 afdelinger stemte på daværende tidspunkt ikke for sammenlægningen.**

**Alle 3 afdelingsbestyrelser i de berørte afdelinger skal informeres om, at der vil kræves sammenlægning af afdelingerne, ligesom det skal drøftes med afdelingerne, om de bakker op om eventuel fortætning som en del af helhedsplanen.**



**TJ stiller spørgsmål til rækkefølgen af budgettering/sammenlægning.**

**KTH mener, at vi forud for igangsætning af en ansøgning om helhedsplan skal drøfte, om afdelingerne kan tilslutte sig forudsætningerne.**

**KR stiller spørgsmål til fortætningen (historisk har der været 2 forslag med/uden fortætning).**

**KTH; Det har tidligere været vurderingen, at en fortætning med nye rækkehuse, vil være gunstigt for finansieringen af helhedsplanen.**

**Beslutning: Bestyrelsen godkender beløbet med forbehold for, at der bliver enighed om sammenlægning med de berørte bestyrelser.**

**Der skal snarest muligt indkaldes til ekstraordinært møde med afdelingsbestyrelserne for at sikre opbakning til det videre forløb.**

## **2361. Helhedsplan i Jennumparken afd. 27, 28 samt 51**

### **Sagsfremstilling:**

Vi har modtaget tilbud på udarbejdelse af et forslag til igangsættelse af en helhedsplan for Jennumparken, afd. 27, 28 samt 51.

Tilbuddet omfatter udarbejdelse af materiale til upload af Helhedsplan på Landsbyggefondens portal til og med LBF besigtigelse (efter ca. 1 år).

Arbejdet omfatter de fastlagte krav fra LBF om tilstandsrapport som belyser de faktuelle forhold som beskriver konstruktioner, installationer samt udearealer – det bemærkes for sidstnævntes vedkommende, at udearealerne netop har gennemgået et gennemgribende Infrastrukturprojekt via Infrastrukturfonden.

Det har gennem længere tid været drøftet, hvordan blokkens ydre med det "slidte" facadeudtryk med stålplader kunne fornys, herunder installationer med opbrugt levetid samt lejemål med uhensigtsmæssig indretning kunne bringes op til nutidig standard, hvilket gennemførelse af en Helhedsplan vil medvirke til at kunne rette op på.

Det må formodes at det vil være et krav fra LBF at afdelingerne sammenlægges i forbindelse med gennemførelse af en Helhedsplan – ligeledes er det foreslået, og som det fremgår af screeningsnotatet, at der i området fortættes med nybyg i form af senior bofællesskab samt etablering af nye tagboliger for at optimere økonomien ved at afdelingerne afgiver arealer til nybyg, hvor provenuet for frasalg kanaliseres tilbage i afdelingerne.

Ligeledes vil der i forbindelse med en evt. Helhedsplan blive etableret boliger med niveaufri adgang, til glæde for beboere i området som vil få mulighed for at blive boende længst muligt i området.

|   | Beløb inkl. Moms     |
|---|----------------------|
| DAI – udarbejdelse af materiale for upload på LBF portal, til og med LBF's besigtigelse | 1.455.945 Dkr        |
| Ekstern bistand i flg. tilbud   | 400.000 Dkr          |
| Uforudsete udgifter   | 138.460 Dkr          |
| <b>Samlet</b>   | <b>2.000.000 Dkr</b> |

Det bemærkes at i ovenstående beløb er indeholdt skitsering af senior bofællesskab, skitsering af fortætning med familieboliger på tagene samt miljøscreening.

En eventuel helhedsplan i Jennumparken skal i økonomisk perspektiv ses i sammenhæng med de øvrige renoveringsprojekter og byggeprojekter, som allerede er igangsat og planlagt i boligorganisationens afdelinger.

Bestyrelsen skal således overveje den samlede bygherrerisiko og hvorvidt boligorganisationens økonomi har den fornødne robusthed til den iboende bygherrerisiko.

Det er ledelsens vurdering, at der må prioriteres i renoverings- og byggeprojekter, således at ikke alle projekter igangsættes på samme tid, da det vil indebære en væsentlig risiko mod boligorganisationens økonomiske stilling.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at igangsætningen af forarbejdet til en helhedsplan i Jennumparken afventer bestyrelsens prioritering af renoverings- og byggeprojekter samt at økonomien i de allerede igangværende sager er kendt. Derfor er administrationens indstilling, at en helhedsplan i Jennumparken drøftes igen i 2024.

Såfremt forarbejdet til en helhedsplan igangsættes nu, anbefales at andre sager nedprioriteres og afventer gennemførelse.

#### **Bilag vedlagt:**

- Tilbudsbrev RandersBolig, Jennumparken (2361\_01)
- Udkast- screeningsnotat (2361\_02)

#### **Referat:**

**KTH påtaler mængden af samtidige helhedsplaner, byggesager og andre renoveringsprojekter. Boligorganisationen påtager sig i de kommende år en væsentlig bygherrerisiko, og vi bør vurdere, om vi kan have alle projekter i proces samtidig. Det vil være en god ide, at vi styrer vores pipeline, og KTH ønsker derfor at udarbejde en prioriteringsliste i samarbejde med organisationsbestyrelsen.**

**KTH giver en kort risikoanalyse for konsekvensen af igangsættelse af for mange projekter på samme tid.**

**KTH i fuld enighed med bestyrelsen udskyder diskussionen af helhedsplanen til 2024.**

**KR fortæller, at byggeudvalget har haft bekymringer omkring økonomien.**

**VL og PS bekræfter, at igangværende projekter skal færdiggøres inden forundersøgelser.**

---

## RandersBolig

**Bestyrelsen bakker op om en overordnet prioriteringsliste.**

**Beslutning: projektet drøftes igen i 3 / 4 kvartal 2024.**

## **2362. Nye seniorboliger på Herman Stillings Vej (Bækkestien)**

### **Sagsfremstilling**

Bestyrelsen har gennem de seneste år drøftet fremtiden for afd. 22 (garageafdelingen). Afdelingen vil ikke på sigt kunne fortsætte uden en stor investering i fornyelse af garagerne.

Den 21. maj indsendte boligorganisation ansøgning om grundkapital til opførelse af 17 seniorboliger på grunden (bilag 2363\_004) til Randers Kommune. Nævnte ansøgning blev ved tildelingen af grundkapital ikke tilgodeset.

Randers Kommune er dog grundlæggende af den opfattelse, at der er tale om et godt projekt, og der har derfor i løbet af 2023 været fortsat dialog med kommunen. Der er derfor åbnet mulighed for, at der kan tildeles kommunal grundkapital til projektet, såfremt der kan opnås politisk opbakning i prioriteringen af midler til sagen.

Såfremt bestyrelsen beslutter det, kan vi derfor indsende ansøgning om grundkapital til projektet.

Forud for en sådan ansøgning bør bestyrelsen overveje prioriteringen af de midler, som er til rådighed i boligorganisationen, sammenholdt med bygherrerisikoen. Her tænkes på byggeprojektet i Flodbyen og de helhedsplaner og øvrige renoveringsprojekter, som enten er igangsat eller overvejes igangsat.

Det anbefales derfor overordnet set, at bestyrelsen i samråd med den administrative ledelse laver en prioritering af renoverings- og byggeprojekter i boligorganisationens afdelinger.

Projektet er i hovedtræk præsenteret nedenfor:

Projektet omfatter opførelsen af 17 boliger med tre forskellige boligtyper: Boligtype A-03, B-02 og C-TG-03.

*Ideoplæg udført af SWECO vedlægges.*

### **Boligtyper:**

- Boligtype A-03 og C-TG-03: Disse boligtyper udgør begge 89 m<sup>2</sup> og er udformet med fokus på rummelighed og funktionalitet. Alle boliger er i ét plan og tilbyder niveaufri adgang via entrédør samt to terrassedøre. Denne tilgang sikrer tilgængelighed og komfort for beboerne, uanset fysisk formåen.
- Boligtype B-02: Denne boligtype er på 66 m<sup>2</sup> og er indrettet som en toværelsesbolig. Ligesom de andre boligtyper tilbyder den niveaufri adgang for øget brugervenlighed.

Designfilosofi:

Det projekt, vi præsenterer, er baseret på følgende principper:

1. **Afsæt i naturens kvaliteter:** Vores design tager udgangspunkt i områdets naturlige skønhed og bestræber sig på at integrere bygningerne harmonisk i omgivelserne. Materialer og farver vil blive udvalgt med respekt for områdets karakter og æstetik.
2. **Styrket fællesskab:** Vores vision inkluderer et stærkt fokus på at skabe et sammenhængende og berigende fællesskab for boligbeboerne. Fællesarealer og rekreative områder vil blive strategisk placeret for at fremme interaktion og socialt samvær.
3. **Robust byggeri for fremtiden:** Vi har et klart mål om at skabe et byggeri, der er både langtidsholdbart og bæredygtigt. Vores valg af materialer og konstruktionsmetoder vil være med henblik på at minimere fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og reducere miljøpåvirkningen.

#### **Økonomi:**

Det forventes, at byggeriet kan opføres indenfor rammebeløbet, hvilket er en forudsætning for gennemførelse af byggeriet, da dispositionsfonden forventeligt ikke kan tilføre midler til projektet.

Byggeøkonomien skal revurderes før ansøgning og igangsætning.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter, om der skal ansøges om grundkapital til byggeprojektet i afdeling 22.

#### **Bilag vedlagt:**

- P. Knudsensvej- ideoplæg (2362\_001)
- Nedbrydning af garager (2362\_002)
- Oplæg til budget 2021.04.14 (2362\_003)
- Mail af 21052021 Nye Seniorboliger Hermann Stillings Vej (2362\_004)

#### **Referat:**

**KTH forklarer historikken bag "Bækkestien".**

**Forudsætning for opførelse: byggeriet skal kunne finansieres indenfor rammebeløbet, da der ikke vil kunne ydes tilskud fra boligorganisationen.**

**Alternativet: Salg af grunden enten til privat eller anden boligforening.**

**Økonomien i projektet skal genberegnes og ansøgningen skal genindsendes til godkendelse af ekstraordinær grundkapital.**

**KR spørger ind til betingelserne for grundkapital.**

**KTH; Det vigtige er at få godkendt Skema A for at sikre midlerne. Derefter er der tid til at arbejde på skema B.**

**Tidslinje for byggestart af Bækkestien vil formentlig være i 2025.**

**Beslutning: Bestyrelsen godkender, at vi indsender ansøgning om grundkapital til Randers Kommune.**

## 2363. Budgetkontrol

### Sagsfremstilling:

Administrationen har udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen pr. 30. juni 2023. Budgetkontrollen fremlægges til orientering.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Bilag vedlagt:

- Saldobalance (2363\_001)
- Budgetkontrol pr. 30. juni 2023 (2363\_002)
- Dispositionsfondsprognose (2363\_003)
- Prognose for arbejdskapital (2363\_004)

### Referat:

**KTH gennemgår budgetkontrollen.**

**De væsentligste afvigelser er:**

**Konto 501: Bestyrelsesvederlag. Her forventes en overskridelse for året på 85.000 kr. pga. byggesagshonorarer.**

**Konto 502: Her forventes en overskridelse på 10.000 kr. pga. kursusudgifter for bestyrelsen.**

**Konto 513, Kontorholdsudgifter. Her forventes en besparelse på 53.000 kr., som skyldes besparelse på markedsføring.**

**Samlet set forventes et overskud for året på ca. 258.000 kr. Dette skyldes primært ikke budgetterede renteindtægter til boligorganisationen på 230.000 kr.**

### Dispositionsfondsprognose:

**Der er reserveret et tilskud på 3,5 mio. kr. til helhedsplanen i afd. 42. Dette tilskud fjernes som følge af beslutningen under pkt. 2359, hvor hele tilskuddet ydes fra trækingsretten.**

**Beslutning: Bestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.**

## 2364. Sociale klausuler i byggekontrakter

### Sagsfremstilling:

Vedtagelsen af Grøn Boligaftale 2020 har gjort, at boligorganisationerne skal forholde sig til antallet af lærlinge – eller personer under oplæring – på afdelingernes byggepladser.

Lovgivningen fastslår, at der skal være 14% personer under oplæring i byggesager godkendt efter sommeren 2022, hvor Landsbyggefonden er involveret (typisk helhedsplaner eller nybyggeri).

I RandersBolig følger vi naturligvis lovgivningen, og sikrer at der er 14% personer under oplæring, i alle de renoveringssager, hvor Landsbyggefonden er involveret. Men i lyset af RandersBoligs bæredygtighedsprofil indstillede administrationen til RandersBoligs bestyrelse, at vi skal gå det ekstra skridt for borgere på kanten af arbejdsmarkedet, og tage et større ansvar, for at hjælpe disse personer til en værdifuld tilværelse i samfundet.

Bestyrelsen i RandersBolig vedtog således d. 21.06.23 at man vil gøre brug af uddannelsesklausuler ifm. alle renoveringssager, godkendt af organisationsbestyrelserne, med en opstartsøkonomi over 4.700.000 kr. (svarende til tærskelværdien for varer og tjenesteydelser + moms og div. administrative bidrag og omkostninger). Det indebærer at ved renoveringer over dette beløb, skal entreprenøren sikre at min.10 % af medarbejderne tilknyttet projektet, er personer under oplæring. RandersBoligs bestyrelse indstillede samtidigt til organisationsbestyrelserne at den enkelte bestyrelse godkender anvendelsen af sociale klausuler.

Herved vil kravet om 10% personer under oplæring gælde i alle renoveringssager over 4.700.000 kr., der iværksættes fremover i boligorganisationerne. Uddannelsesklausulerne vil i givet fald fremadrettet være en del af standardmaterialet, som ligger til grund for renoveringssager i boligorganisationerne, hvis udgiften til renoveringen overstiger 4.700.000 kr.

I de renoveringssager hvor Landsbyggefonden er involveret, vil der forsat være krav om 14% personer under oplæring.

Personer under oplæring defineres i bred forstand som eksempelvis ansættelse af ufaglærte, voksenlærlinge, EGU-elever (erhvervsgrunduddannelse), virksomhedspraktikanter eller CSR-jobs (borgere på kanten af arbejdsmarkedet).

### **Uddannelsesklausuler**

I praksis stilles sådan et krav igennem sociale klausuler i kontrakterne, der indgås med entreprenørerne i renoveringssagerne.

Når sociale klausuler anvendes, skelnes der mellem arbejdsklausuler og uddannelsesklausuler. Arbejdsklausulerne vedrører "almindelige" arbejdstagerrettigheder. Disse klausuler omhandler lovgivningsrettede og overenskomstlignende krav, og de er allerede en del af rygraden i det materiale vi anvender i byggesager – og har været det i mange år.

Klausulerne, der skal bidrage til at sikre flere personer på kanten af arbejdsmarkedet adgang til vores renoveringssager, omtales som *uddannelsesklausuler*.

Der er udarbejdet standard-uddannelsesklausuler, der beskriver hvordan kravet om 10% personer under oplæring imødekommes og behandles undervejs i renoveringssagen. Uddannelsesklausulerne vedlægges de øvrige krav i udbudsmaterialet til den konkrete renovering. Hermed kan entreprenørerne, der er interesserede i at løse renoveringsopgaven, tage stilling til, om de vil acceptere disse krav, inden de byder på opgaven.

Uddannelsesklausulerne er vedlagt sagen til bestyrelsens orientering.

### **Forsøgsprojekter på frivillig basis**

RandersBolig har, i samarbejde med Jobcenter Erhverv i Randers Kommune, kørt to forsøgsprojekter i helhedsplanerne i RAB og MS afd. 42.

Forsøgene tager udgangspunkt i en dialog – på frivillig basis – med entreprenørerne i de pågældende helhedsplaner. I dialogen har vi fremlagt vores ønske om flere ansatte på kanten af arbejdsmarkedet i vores renoveringssager, og jobcenteret har fortalt om deres muligheder for at bidrage til denne proces (match mellem kandidater og virksomhedsønsker samt lovgivning og samarbejdsmuligheder).

Entreprenørerne gav i dialogen udtryk for, at mange af deres virksomheder allerede har påbegyndt denne proces på egen hånd, da ansættelsen af personer på kanten af arbejdsmarkedet også har positive effekter for deres virksomheds profil og fremtid. Ultimo marts 2023 var status på dette nyfundne partnerskab, at to af entreprenørerne har en eller flere ansættelser i undervejs, og alle parter er optimistiske omkring opnåelsen af endelige aftaler om ansættelser.

### **Økonomi forbundet med uddannelsesklausulerne**

Uddannelsesklausulerne i denne sagsfremstilling er blevet til på baggrund af et oplæg og en dialog med Domea.dks Byggeri og Udviklingsafdeling. Tilbage meldinger fra Domea.dk understreger de gode erfaringer, der er med at anvende uddannelsesklausuler i deres renoveringssager.

Særligt bekymringer om, hvorvidt anvendelsen af uddannelsesklausuler i renoveringssagerne vil føre til højere udgifter til renoveringen – og dermed større huslejestigning for beboerne – bliver nedtonet af Domea.dk. Det er dog ikke muligt, direkte at tilbagevise, at renoveringssager ikke er blevet dyrere, på grund af krav om uddannelsesklausuler, da der er mange parametre, der påvirker det endelige tilbud fra entreprenøren. Eksempelvis har den økonomiske situation omkring materialepriser og renter mv. gjort, at priserne er steget på renoveringssager generelt i den seneste tid.

Derudover bekræfter Domea.dk, at der ofte er et godt samarbejde mellem bygherre og entreprenør i byggesager i den almene sektor. Deres erfaring er derfor, at situationen omkring ansættelse af personer på kanten af arbejdsmarkedet i lige så høj grad beror på tillid og samarbejdsvilje, som det gør på konkrete formuleringer i klausuler i kontrakterne.

Domea.dks erfaring er, at mange situationer løser sig igennem dialog mellem parterne. Ikke desto mindre, er det nødvendigt, at sanktionsmuligheder og handlingsanvisninger er tilkendegivet på forhånd, til begge parter gav i godkendte nedskrevne klausuler.

### **Indstilling:**

- Det indstilles at anvendelsen af uddannelsesklausuler, der stiller krav om, at renoveringer over 4.700.000 kr. skal indeholde 10% personer under oplæring (jf. vedlagte bilag) godkendes.

### **Bilag vedlagt:**

- Sociale klausuler i byggesager for boligorganisationer, der administreres af RandersBolig (2364\_001)

### **Referat:**

**KTH forklarer kravet i indstillingen.**

**Bestyrelsen godkender indstillingen.**

## 2365. Status tomgang 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.

Til bestyrelsens orientering fremlægges hermed fakta omkring tomgang og tab ved fraflytning i boligorganisationen.

### Afdeling 13

Helhedsplan pågår.

Etape 1 + 2 er færdige- ingen ledige boliger i modsætning til tidligere.

### Afdeling 18:

**P. Knudsensvej 8, 2 th-** er markedsført, men er i original stand og trænger til modernisering. Prisen er dog sat efter dette.

### Afdeling 34:

**Mariagervej 38 2 tv:** har været i tomgang i næsten et år. Er markedsført af flere omgange med billedmateriale, der forsøges nu med video, alternativt åbent hus. Er netop tomgangs rengjort og klar til hurtig udlejning.

### Afdeling 40

**Stemannsgade 3A, 1. + 3A, 2.** er per. 01/09 i tomgang. Grunden er høj husleje, som er for høj, da der ikke medfølger parkering. Markedsført i sommerferien og gentaget efter ferien.

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 49

**Glarbjergvej 150 3 th-** har været i tomgang siden februar 2023, men tabet dækkes nu af kommunen pga. afvist ansøger.

Dette er kombinerede og fleksible boliger, hvorfor Randers Kommune skal godkende/afvise ansøgere på baggrund af økonomiske og strafferetlige kriterier.

**Glarbjergvej 154 3 th:** der blev holdt åbent hus den 4/6 i samarbejde med NordByen kalder, datoen var valgt af Nordbyen og var ikke optimal i forhold til sommerperioden. Der mødte 11 op, bl.a. også fra Århus- men er ikke lejet ud til dato.

### Afdeling 56

Flyvervej 5 8D har stået i tomgang i 9 måneder. Prisen er givetvis for høj i forhold til den nuværende økonomiske situation, og det faktum, at der mangler et værelse (feedback fra Boligbutikken). Værelse kan evt. etableres ved ønske.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Det er vigtigt at holde sig for øje, at ledige boliger ikke nødvendigvis er lig med tomgang. Tomgangen indtræffes først i det øjeblik, at boligen ikke er lejet ud efter



tidligere lejers frigørelses dato (som jf. kontrakten er 3 måneder) De fleste boliger lejes ud indenfor dette tidsrum, hvorfor det ikke kommer økonomisk tab på disse.

**Bilag vedlagt:**

- Tomgang pr. 31. juli 2023 (2365\_001)

**Referat:**

**Tomgang gennemgås.**

**Kommunikationsafdelingen er ansvarlig for markedsføringen af ledige lejemål.**

**Fremvisning af ledige boliger kan muligvis gøres på en anden måde.**

**KTH forklarer den kombinerede udlejning.**

**Tomgangen er taget til efterretning.**

## **2366. Repræsentantskabsmøde 2024**

**Sagsfremstilling:**

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

RandersBolig foreslår 12. marts 2024 på Randers Arena.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen beslutter mødedato og tidspunkt
- At bestyrelsen beslutter hvor repræsentantskabsmøde 2024 skal afholdes

**Bilag vedlagt:**

- Intet

**Referat:**

**Datoen er godkendt, Signe undersøger muligheden for at låne "Randers Arena".**

## **2367. Byggeudvalg**

**Sagsfremstilling:**

Der har været afholdt ordinært Byggeudvalgsmøde den 31/08/2023. Knud Rothmann informerer fra mødet.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Bilag vedlagt:**

- Referat fra ordinært Byggeudvalgsmøde den 31. august 2023.

**Referat:**

**KR orienterer fra byggeudvalgsmødet.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 2368. Spørgsmål til udvalg

### Sagsfremstilling:

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Bilag vedlagt:

- Intet

### Referat:

Ingen bemærkninger

## 2369. Orientering fra formanden

### Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

*Her nævnes, at afdelingsmøderne er flyttet til april måned for at spare personaletimer. Der bliver i øjeblikket indhentet tilbud på lokaler forskellige steder i byen. Tilbuddene vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til beslutningstagen.*

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Bilag vedlagt:

- Intet

### Referat:

PS har indkaldt til et udvidet formandsmøde, behandling af husordener (8/11/2023) Mogens, VL, PS.

Dette møde skal klarlægge og ensarte husordener.

## 2370. Orientering fra administrationen

### Sagsfremstilling:

Administrationen informerer om sidste nyt herunder.

- Der blev den 22-08-2023 afholdt **Boligkonference** på Marsvej 1 for tilmeldte fra administrationen. Her var bl.a. deltagelse af Randers' borgmester, Torben Hansen, bestyrelsesformand for RandersBolig Jan Guldmann samt flere kommunalt ansatte i Randers kommune- derudover også politiet. Temaet for konferencen var **"Den trygge by"**.
- Der blev den 22-08-2023 afholdt dirigentmøde med information om rollen som dirigent til afdelingsmøder.
- Den 9/9/2023 deltager RandersBolig i Naturens Dag på Nordre Fælled. Som en del af projekt "Nordbyen Kalder" rykker Naturcenteret og mange grønne foreninger sammen og arrangerer en kæmpe aktivitetsdag med en lang række af spændende aktiviteter til alle aldre.
- I efteråret (14.+15/10/2023) deltager vi i en ny messe i Randers, hvor formålet er at skabe kendskab til de almene boliger og medlemskab i RandersBolig dette finder sted i Randers Arena.
- I begyndelsen af oktober deltager medarbejderne i RandersBolig i et oplæg om konfliktforebyggelse,
- Som nævnt før sommeren afholdes lørdag d. 7. oktober 2023 en temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer om rollen og opgaven som organisationsbestyrelsesmedlem i en almen boligorganisation. Temadagen faciliteres af eksternt samarbejdspartner (Agner Nymann) og vil være målrettet nye, såvel som garvede organisationsbestyrelsesmedlemmer. Endeligt program og mere info sendes senere, når vi nærmer os d. 7. oktober. Deltagelse er gratis.
- Forlængelse af leasingperiode for arbejdsbiler.  
Den nuværende aftale vedr. leasing af organisationens biler udløber med udgangen af oktober 2023. Bestyrelsen har tidligere givet udtryk for et ønske om, at bilparken bliver mere miljøvenlig, og driftsafdelingen er derfor begyndt at afsøge markedet for mere miljøvenlige køretøjer. Der er dog lang leveringstid på nye biler, og det vil derfor ikke være muligt at få leveret nye køretøjer ved leasingperiodens udløb. Det er derfor inspektørens hensigt, at de nuværende leasingaftaler forlænges med 1 år, så de først har udløb ved udgangen af oktober 2024.  
Forlængelsen af leasingaftalerne koster et gebyr på 1.000 kr. pr. bil, mens leasingydelsen forbliver uændret.

#### Indstilling

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

#### Bilag vedlagt:

- Intet

#### Referat:

**Signe er pr. 01/10/2023 ny forvaltningskonsulent for MS.**

**Der ansættes ikke en forvaltningssekretær, idet der er tilstrækkelig kapacitet i forvaltningsteamet. Dette er baseret på medarbejderne i teamets egen vurdering.**

**Orienteringen er taget til efterretning.**

## 2371. 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 (2371\_001)

### Referat:

Planen er taget til efterretning

## 2372. Fremtidig mødeoversigt

| <b>Bestyrelsesmøder:</b>      |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Tirsdag den 14. november 2023 | Bestyrelsesmøde               |
| Torsdag den 8. februar 2024   | Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde |
| Tirsdag den 9. april 2024     | Bestyrelsesmøde               |
| Tirsdag den 25. juni 2024     | Bestyrelsesmøde               |

| <b>Repræsentantskabsmøde 2024:</b> |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Tirsdag den 12. marts 2024         | Repræsentantskabsmøde/konstituering |

| <b>Afdelingsmøder 2024:</b> |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| April                       | Afdelings-/budgetmøder |

| <b>Budgetcafe:</b>          |             |
|-----------------------------|-------------|
| Tirsdag den 6. februar 2024 | Budgetmøder |
| Onsdag den 7. februar 2023  | Budgetmøder |

### Indstilling:

- At bestyrelsen godkender mødeplanen

### Bilag vedlagt:

- Intet

### Referat:

Afdelingsmøder for MS holdes i april måned. Signe og PS kigger på lokationer.

Det skal overvejes, om mødet den 24/06/2024 skal flyttes. Øvrige mødedatoer er godkendt.

## 2373. Eventuelt

### Referat:

Jørgen Allan Grøn Thorsen udtræder af bestyrelsen 01/10/2023 af helbredsmæssige årsager.

Jette Christiansen indtræder i bestyrelsen.

KR: spørgsmål til forsikring.

KTH: Bestyrelsesansvarsforsikring- alle er forsikret.

Nicolai: RandersBolig's SoMe profil bør opdateres for større opmærksomhed.

KTH: forklarer om de nuværende SoMe initiativer

Mikkel H. / A  
Preben Lorchgaard.

Vibeke Leensballe  
Nigla  
And Rose