

# Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

**Torsdag den 8. februar 2024 kl. 15.00**

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



## Mødedeltagere:

<b>Bestyrelsen</b>	Preben Søndergaard (PS) Vibeke Leensbak (VL) Jette Christiansen (JEC) Knud Rothmann (KNR) Mikkel Hjortshøj Klinksgaard (MHK) Tom Jespersen (TJ) afbud Nicholaj Fabricius Kristensen (NFK)
<b>Administrationen</b>	Kenneth Hansen (KTH) Susanne Linaa (SLI)
<b>Revisor</b>	Lars Jørgen Madsen (LJM)
<b>AL-Bank</b>	Anders Rahbæk (AR) Jacob Højholdt (JH)

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

---

## RandersBolig

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

<b>Dagsorden</b>	<b>side</b>
2409 Godkendelse af dagsorden .....	5
2410 Godkendelse af referat .....	5
2411 Kapitalforvaltning – Orientering om årets afkast .....	5
2412 Årsregnskab 2022/2023.....	6
2413 Revisionsprotokol.....	7
2414 Forvaltningsrevision.....	6
2414 Status på tomgang og tab ved fraflytning .....	8
2415 Repræsentantskabsmøde 2024 .....	13
2416 Byggeudvalg.....	10
2417 Spørgsmål til udvalg.....	10
2418 Orientering fra formanden .....	11
2419 Orientering fra administrationen .....	11
2420 Mødekalender.....	11
2421 Eventuelt .....	11

## 2409 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

Dagsordenen godkendt

### Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. e-mail den 1. februar 2024 til bestyrelsen.

## 2410 Godkendelse af referat

### Sagsfremstilling:

Referat fra ekstraordinært møde i bestyrelsen den 9. januar 2024, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 14. januar 2024.

### Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 9. januar 2024.

### Referat/beslutning

Referatet godkendes og underskrives

### Bilag vedlagt:

- Referat af den 9. januar 2024.

## 2411 Kapitalforvaltning – Orientering om årets afkast

### Sagsfremstilling:

AL-Bank inviteres med på det årlige regnskabsmøde for at orientere om årets afkast. Fra AL-Bank deltager Anders Rahbæk og Jacob Højholdt.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.  
Anders Rahbæk/Jacob Højholdt orienterer om årets afkast.

Uro på den globale scene kombineret med de sidste eftervirkninger af Corona resulterede i store kurstab i 2022. Der har til gengæld været en positiv udvikling på finansmarkederne i 2023. Afkastet på aktier blev således på 18 % i gennemsnit mod 6 % på lange danske obligationer.

Opsparing hos forbrugerne har modvirket konsekvenserne af stigende renter og inflation – derfor har økonomien klaret sig bedre end forventet.

De lave renter i 2022 har medført tab på obligationer på ca. 10. %. Dette er dog så småt ved at udliges på baggrund af stigende renter i 2023 som sammen med kursgevinst, har medført et afkast på ca. 4 % på de mellemlange obligationer.

Fremadrettet forventes renterne at falde hvilket vil medføre endnu en kursgevinst, samtidigt med at der også er rente på obligationerne – svarende til et afkast på ca. 3,7%.

Renterisikoen på de enkelte obligationer afhænger af varigheden på den pågældende obligation. Jo længere varighed, jo større risiko. For indeværende er MS's portefølje med en overvægt på de længere obligationer (maks. 5 års varighed). Dette pba. renteutviklingen, hvor der er mulighed for at sikre en større gevinst ved en højere risikoprofil.

Inflationen forventes at ramme de 2 % i løbet af 2024 og der forventes et rentefald (særligt for den korte rente) -> positivt for obligationsafkastet på den sammensætning som MS har.

Nye regler for de almene boliger ift. investeringer – det er nu muligt at investere op til 30 % i aktier og virksomhedsobligationer. Dette under forudsætning af at der laves en investeringsstrategi omhandlende: omkostninger, afkast og risiko samt bæredygtighed. (rådet for afkastforventninger) Ved en kombination af 20 % aktier og 80 obligationer vil medføre et bedre afkast over tid end 100% obligationer, for nogenlunde samme risiko. Dette grundet spredning af risikoprofilen på flere elementer samt det at aktier giver et højere afkast generelt end obligationer.

## **2412    Årsregnskab 2022/2023**

Fremlæggelse af regnskabet for Boligselskabet Møllevænget & Storgaarden samt de tilhørende afdelingers årsregnskab for 2022/23.

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt.

### **Indstilling**

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:
  - Regnskab for Boligselskabet Møllevænget & Storgaarden inkl. spørgeskema for 2022/23
  - Regnskab for afdelingerne for 2022/23
  - Ledelsesberetningen for Boligselskabet Møllevænget & Storgaarden for 2022/23

### **Referat/beslutning**

- Regnskab for Boligselskabet Møllevænget & Storgaarden inkl. spørgeskema for 2022/23 godkendes
- Regnskab for afdelingerne for 2022/23 godkendes
- Ledelsesberetningen for Boligselskabet Møllevænget & Storgaarden for 2022/23 godkendes

KTH gennemgår regnskabet.

Der gøres særligt opmærksom på udviklingen ift. dispositionsfonden. Her betyder den nuværende udvikling ift. lejeledighed og tab på fraflytninger at der er risiko for at det disponible beløb pr. lejemål falder under grænsen, for hvornår der skal betales ind til dispositionsfonden. Beboerne i MS risikerer således en mindre huslejestigning som følge heraf, hvis ikke det lykkedes at vende udviklingen ift. tomgang og tab ved fraflytninger.

Dispositionsfondens størrelse kan også have indvirkning ift. kommunale byggetilsagn.

Det er derfor af flere grunde vigtigt at være OBS på dispositionsfonden.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale samt slides brugt på mødet.

Prognose for trækningsretten medsendes referatet.

#### **Bilag vedlagt**

- Regnskab for Boligselskabet Møllevænget & Storgaarden inkl. spørgeskema for 2022/23
- Regnskab for afdelingerne for 2022/23
- Ledelsesberetning for 2022/23
- Prognose arbejdskapital 31.12.23
- Prognose dispositionsfond 31.12.23

## **2413 Revisionsprotokol**

Udkast til revisionsprotokollat udsendes i anledning af afslutning af årsregnskab sammen med dagsorden. Revisor Lars Jørgen Madsen fra Deloitte deltager i mødet for gennemgang af revisionsprotokollat.

#### **Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet

#### **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Revisionsprotokollatet underskrives elektronisk via Penneo

#### **Bilag vedlagt:**

- Revisionsprotokollat 2022/2023

## 2414 Forvaltningsrevision

Bestyrelsen for RandersBolig vedtog d. 26.04.21 en proces for gennemførelse af forvaltningsrevision.

På den baggrund gennemfører RandersBolig årligt en forvaltningsrevision af udvalgte områder. Det er revisionens ansvar at efterse at der er gennemført forvaltningsrevision og påtage denne med eventuelle bemærkninger.

For boligforeninger, som er administreret af en almen administrationsorganisation, er det normalt tilstrækkeligt at administrationsorganisationen gennemfører forvaltningsrevision på de administrerede boligorganisationers vegne. Det vil i praksis sige, at RandersBoligs forvaltningsrevision udføres stikprøvevis på tværs af boligorganisationerne.

Forvaltningsrevisionen er gennemført i maj – august 2023 af den daglige ledelse og nøglemedarbejdere i RandersBolig. De foreslåede områder er udvalgt af ledelsen, med udgangspunkt i rotationsplanen, og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs, og de administrerede foreningers drift.

I 2023 er gennemført revision af følgende områder:

I 2023 er gennemført revision af følgende områder:

1. Kontrol af priser
2. Forretningsgang for MUS
3. Budgetkontrol
4. Forretningsgang – Sikkerhedsbrud på persondataforordningen
5. Instruks for postbehandling

Notat om forvaltningsrevision 2023 er vedlagt dagsordenen. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i de kommende ledelsesberetninger og revisionsprotokollater for RandersBolig og de administrerede boligorganisationer.

Forretningsgangen og rotationsplanen blev på bestyrelsesmødet den 30. november 2021 godkendt af RandersBoligs bestyrelse. De udvalgte områder til revision i 2023 blev tilsvarende godkendt d. 27. april 2023.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

**Testresultatet for kontrol af priser** anses af ledelsen som værende utilfredsstillende med store forbedringsmuligheder på området omkring at dokumentere kontrol af indhentede tilbud.

Kontrollen af området har givet anledning til revurdering af forretningsgangen samt anledning til indskærpelse om at efterleve forretningsgangen. Der er i oktober 2023 igangsat en test af et løsningsforslag, der skal løse dokumentationskravet. Der vil blive foretaget ekstra kontrol af perioden 1. oktober – 31. december 2023.

**Testresultatet af MUS** anses af ledelsen som tilfredsstillende for de 16 samtaler, der blev gennemført. Uddannelsesønsker vil have fokus i 2024.



**Revisionen af området budgetkontrol** har ikke givet anledning til ændringer omkring forretningsgangen. Forretningsgangen bliver efterlevet flot og til fuld tilfredsstillelse for ledelsen. Økonomichefen og direktøren er løbende i dialog om at udvikle styringsværktøjet "budgetkontrol boligorganisationen". Målet er rettidighed og optimalt beslutningsgrundlag til beslutningstager.

**Kontrollen af området sikkerhedsbrud på persondataordningen** har ikke givet anledning til ændring af forretningsgangen. Det er dog vurderet, at der skal informeres mere ud til personalet om, at det er samtlige brud, små som store, der skal indberettes.

**Kontrollen af området postbehandling** har givet anledning til ændring af forretningsgangen. Forretningsgangen skal gøres mere tidssvarende i forhold til at post leveres digitalt. Mange dokumenter fra offentlige myndigheder, banker og kreditforeninger underskrives, af de tegningsberettiget, ligeledes digital med Penneo. På grund af den større digitale sikkerhed i postgangen vurderes området og kontrollen af denne som værende tilfredsstillende.

I 2023 blev 40 forretningsgange ajourført og godkendt.

**Indstilling:**

Det indstilles at orienteringen tages til efterretning

**Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning.

KTH gennemgår pkt.

Ift. kontrol af priser skal der indhentes kontroltilbud hvis en opgave koster mere end 40.000 kr. Resultatet af kontrollen er utilfredsstillende da der kun er 92 % målopfyldelse.

Årsagen er at visse opgaver har en karakter hvor det ikke er muligt at indhente kontroltilbud, eks. hvis der kun er én leverandør. En anden at beløbsgrænsen er sat for lavt, ofte opleves at leverandører ikke ønsker/gider at afgive bud fordi opgaven er for lille.

Endelig kan det være at opgaven oprindeligt ikke blev vurderet til at beløbe sig til 40.000 kr. hvor det viser sig at det bliver dyrere end forventet. Her kan det sjældent betale sig at stoppe opgaven for derefter at indhente tilbud. Det kan eks. være ift. rottebekæmpelse.

Ift. de øvrige områder har der her været fuld målopfyldelse.

MUS – her er det indskærpet at MUS er tilbud man som medarbejdere ikke kan sige nej til – et par folk ønskede ikke at deltage i en MUS.

Ift. post – Her skal forretningsgangen revideres så den lever op til nutiden hvor det post primært er digital.

Ift. GDPR – Her det det indskærpet at også brud, som kan opfattes som petitesser skal indberettes.

**Bilag vedlagt:**

Forvaltningsrevision 2023

## 2415 Status på tomgang og tab ved fraflytning

### Sagsfremstilling:

Administrationen har udarbejdet en oversigt, hvor tomgang og tab ved fraflytning fra starten af regnskabsåret og frem til den 31. december 2023 er påført. Igangværende tomgang er, i vedlagte bilag, markeret med gul linje.

Der er pr 31.12.23, 69 boliger i tomgang i Møllevænget & Storgaarden. Det totale tomgangslejetab for indeværende regnskabsår udgør 751.101 kr. Svarende til en stigning på ca. 54 % siden samme tidspunkt sidste år.

Tomgangen findes primært i afd. 42 som grundet helhedsplanen generelt oftere har ledige lejemål. Afdeling 42 står således for 46 af 69 lejemål som er gået i tomgang. Tomgangstabet her dækkes pr. 15. nov. 2022 af byggesagen.

Afdeling 24, 34, 49 og 69 har pr. 22.01.24 hver 2 lejemål i tomgang mens afdeling 50 ligger på 5 lejemål i tomgang. Tomgangstabet i de 5 afdelinger tilsammen udgør 306.528 kr. pr. 31.dec. 2023. Svarende til ca. 40 % af den samlede tomgangsudgift i indeværende regnskabsår.

Møllevænget & Storgaarden har den 22.01.24 i alt 52 boliger på hjemmesiden (= ingen venteliste til boligen). Af disse er/var 19 lejemål gået i tomgang pr. 31.12.23.

Lejemålene på hjemmesiden er fordelt på:

- Afd. 2 – 1 lejemål, 1 i tomgang
- Afd. 7 – 3 lejemål
- Afd. 10 – 3 lejemål
- Afd. 12 – 1 lejemål
- Afd. 17 – 3 lejemål, 1 i tomgang
- Afd. 18 – 2 lejemål, 1 i tomgang
- Afd. 19 – 1 lejemål
- Afd. 20 – 3 lejemål
- Afd. 24 – 5 lejemål, 2 i tomgang
- Afd. 25 – 1 lejemål, i tomgang
- Afd. 28 – 2 lejemål
- Afd. 34 – 3 lejemål, 2 i tomgang
- Afd. 40 – 1 lejemål, i tomgang
- Afd. 42 – 1 lejemål, i tomgang
- Afd. 45 – 1 lejemål
- Afd. 46 – 1 lejemål
- Afd. 49 – 5 lejemål, 2 i tomgang
- Afd. 50 – 8 lejemål, 5 i tomgang
- Afd. 52 – 1 lejemål
- Afd. 67 – 1 lejemål
- Afd. 69 – 5 lejemål, 2 i tomgang

**Af de i alt 2.754 lejemål i Møllevænget & Storgaarden er 2,5%, på tværs af alle afdelinger, således gået i tomgang pr. 22.01.24 Heraf er afdeling 42 hårdest ramt**

med tomgang i ca. 63% af lejemålene. I afd. 50, som har næstflest tomgangslejemål, er det ca. 6,6 % af boligerne i afdelingen som pr. 22.01.24 er gået i tomgang.

**Afd. 34:** Afdelingen har været udfordret af tomgang ad flere omgange over en længere periode. Afdelingen består af fine og lyse lejligheder med fri parkering, vaskesøjle og en god størrelse. Der er dog ingen altan, hvilket er en prioritet for mange af de potentielle lejere. De som kan betale huslejen vil således typisk gerne betale det ekstra, som en lejlighed med altan (eller måske en helt nyrenoveret lejlighed) koster. Afdelingen mangler tilsvarende en elevator hvilket kan være med til at indsnævre målgruppen for boligerne. Afdelingen bliver løbende markedsført på Facebook og på hjemmesiden – det har tidligere haft effekt ift. at udleje tomgangslejemål i afdelingen, hvorfor eksponeringen og medmarkedsføring med billeder og video vil fortsætte.

**Afd. 24, 49 og 50:** De 3 afdelinger er/var alle underlagt kriterierne for kombineret udlejning (blev ophævet d. 4. dec. 2023, men Randers kommune ønsker at genindføre disse), og har dermed en mere snæver potentiel lejerkreds. Den kombinerede udlejning kan således være en medvirkende årsag til tomgangen i de 3 afdelinger. En anden kan være et mismatch mellem nuværende regler/husorden og ønsker hos potentielle lejere.

Bf. Kronjyllands afd. 14, ligger i samme område, har en sammenlignelig husleje og boligstand og er tilsvarende underlagt kriterierne for kombineret udlejning. Alligevel er der her ikke de samme udlejningsproblemer. Den væsentligste forskel mellem Kronjyllands afd. 14 og de nævnte afd. i MS er således at man i Kronjylland afd. 14 har tilladt husdyr (1 hund og/eller 1 kat i samme lejemål). I afd. 24 og 49 er det tilladt at holde 1 indekat, i afd. 50 er husdyr ikke tilladt. Den ønskede beboergruppe i boligerne, er typisk familier eller par (unge som ældre). En målgruppe som ofte har husdyr. En mulighed ift. at imødegå tomgangen kunne således være en ændring af husordenen så husdyr tillades. I afd. 50 så hund og/eller kat tillades og ift. afd. 24 og 49 så hund også tillades.

**Afd. 40:** Stemannsgade 3A, 2. Manglende parkering er et stort problem ift. udlejning, da den persongruppe som henvender sig på boligen, ofte har 1 eller 2 biler. Man kan leje en P-plads i P-huset i Randers City. Afdelingen kunne evt. markedsføres med denne info på RandersBoligs SoMe platforme. En anden mulighed kunne være at der gives afslag i huslejen svarende til prisen for en p-plads i parkeringshuset. Prisen for en p-plads er 6250 kr./år og dermed en del mindre end udgiften til tomgang på blot et enkelt lejemål (huslejen ligger på 7314 – 7467 kr./m. afhængigt af størrelse). Afdelingen/boligen markedsføres med nye billeder og video på Facebook, hjemmesiden og boligportalen.

Generelt er der øget fokus på kundeservice og et "håndholdt salg" af ledige boliger i RandersBolig. Således forsøges potentielle kunder/boligsøgende, guidet over til andre lejemål, som måske bedre matcher deres ønsker, når/hvis en fremvist bolig afvises.

Endvidere oprettes, mhp. at sætte ekstra fokus på tomgang og mindske tomgangsudgifterne, en taskforce på 2 personer, som skal arbejde med tomgang på tværs af alle selskaberne under RandersBolig. Enheden får desuden samarbejde med Mads Bjerre, som i forvejen arbejder med tab ved fraflytninger. Louise Hou Kragh vil få det ledelsesmæssige ansvar for området og vil få et "flyverkontor" på Marsvej, hvor hun kommer til at sidde et par dage om ugen.

### **Tab ved fraflytning**

Tab ved fraflytning udgør pr. 31.12.23 286.153 kr. svarende til et fald på knapt 169.082 kr. eller ca. 37 % i forhold til samme tid sidste år.

Udgiften til tab ved fraflytning skyldes forholdsvis store udgifter til fraflytninger i bl.a. afd. 10, 33, 67 og 69 som tilsammen udgør lige godt halvdelen (52%) af den samlede udgift til tab ved fraflytninger i indeværende regnskabsår. Særligt afd. 69 har haft et par udgiftskrævende fraflytninger. Afdelingen tegner sig således alene for knapt 1/5 (18%) af udgiften til tab ved fraflytninger.

### **Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning.

Peter spørges om ovne i afd. 69.

KTH om kombineret udlejning:

Ift. kombineret udlejning er/var intentionen med aftalen om kombineret udlejning at kommunen skulle dække udgiften til tomgang her. Der har dog vist sig uhensigtsmæssigheder i forretningsgangen, som har betydet, at boligorganisationen selv har dækket hovedparten af tomgangstabet.

Kombineret udlejning er ophævet i Glarbjergvejområdet pr. 01.12.24, kommunen ønsker dog at genindføre dette. Randers Kommune kan suverænt bestemme at (gen)indføre kombineret udlejning – desuagtet RandersBoligs holdning til dette. Den nuværende rammeaftale vil da være gældende i endnu 3 år, da denne er 5-årig.

Genindførelse af kombineret udlejning kræver, i RandersBoligs optik, en mere fintmasket procedure ift. at sikre at det reelt er kommunen som dækker tomgangstabet i områder med kombineret udlejning.

Det skal i den forbindelse, også siges at kombineret udlejning har haft en positiv effekt ift. beboersammensætningen i området.

Drøftelse:

Bestyrelsen stiller sig undrende ift. måden hvorpå kombineret udlejning er blevet ophævet hhv. påtænkes genindført. Det opleves mærkeligt og bekymrende at man blot giver besked om at kombineret udlejning i bestemte områder ophæves, via en mail d. 01.12.23. Dette for efterfølgende at fortryde og forsøge at genindføre den kombinerede udlejning under samme vilkår og rammeaftale. Når først aftalen er opsagt er det en ny situation og det er bestyrelsens vurdering at så kan man ikke "bare" genindføre kombineret udlejning.

Bestyrelsen påpeger endvidere at Randers Kommune ikke har levet op til sin forpligtelse til at betale tomgangsudgiften i de boligområder som er underlagt kombineret udlejning.

Bestyrelsen finder dette bekymrende og ønsker at derfor at gøre tilsynet opmærksom på dette.

KTH: kommunen vil gerne dække tabet, men kan rent lovgivningsmæssigt ikke, med mindre det faktisk er kommunen som afviser beboeren. Det er ikke tilfældet, idet borgeren defacto afvises i RandersBolig, idet vi kræver en masse dokumentation for at udleje boligen.

Ift. afd. 40 kan en årsag til den kontinuerlige tomgang her, være manglende parkeringsmulighed. Det vedtages derfor at tilbyde en gratis p-plads i det nærliggende P-hus, til de 3 boliger her.

JC/KR: det kan også være beliggenheden i en baggård – tæt på ungdomsboliger og med en faldefærdig bygning overfor. Det undersøges om der kan gøres noget ift. udenomsområderne.

Generelt ift. tomgangen understreges at der skal være et fortsat fokus på renovering af den ældre boligmasse mhp. at sikre udlejning og bekæmpe tomgang.

**Bilag vedlagt:**

- Tomgang pr. 31.12. 2023.

## **2416 Repræsentantskabsmøde 2024**

**Sagsfremstilling:**

Repræsentantskabsmødet afholdes tirsdag den 12. marts 2024 på Arena Randers.

Bestyrelsen bedes drøfte:

- Dagsordenen
- Arrangementet
- Bestyrelsens beretning
- Dirigent på mødet

**Indstilling:**

- At bestyrelsen drøfter ovenstående punkter
- At bestyrelsen godkender indkaldelsen til repræsentantskabsmødet

**Referat/beslutning**

4 medlemmer af organisationsbestyrelsen er på valg:

Jette Christiansen  
Knud Rothmann  
Nicholaj Fabricius Kristensen  
Vibeke Randa Leensbak

Alle har tilkendegivet at de modtager genvalg

Indkaldelse og dagsorden godkendes

Som dirigent indstilles: Allan Rasmussen, formand for Andelsbo

Forplejning repræsentantskabsmødet: VL og PS samt LAH tager ud og beser lokaliteterne og aftaler herfra menuen.

Formøde starter kl. 16.00

Nicholai, Mikkel og Knud laver PP ift. byggeudvalget. SLI sender PP fra sidste repræsentantskabsmøde.

**Bilag vedlagt:**

- Indkaldelse til repræsentantskabsmødet den 12. marts 2024

## **2417 Byggeudvalg**

**Sagsfremstilling:**

Der har været afholdt ordinært byggeudvalgsmøde den 18. januar 2023.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Afd. 12 – Projektafd. har kigget nærmere på projektet, - det er blevet 5 mio. dyrere og koster nu 11 mio. kr. Forventes finansieret fra trækningsretten.

Afd. 13 Herman stillingsvej er færdig – der mangler lidt oprydning.

Afd. 14 – Projektet er færdig og afleveret d.d. her mangler lidt fugning og rengøring . Lene har gjort det rigtig godt her som projektleder.

Afd. 17 – Her mangler lidt småting, men projektet/reoveringen er stort set færdig.

Afd. 19. – Her er godkendt en huslejstigning og der skal bruges yderligere 6 mio. kr. der er tidligere bevilliget 7 mio. kr. Projektet koster således nu i alt 13. mio. kr.

Afd. 24 - Her går man snarest i gang med reoveringen, forventeligt til efteråret 2024

Afd. 27, 28, 51 - Her forventes en ny helhedsplan – det er tidligere besluttet at drøfte sagen igen til efteråret 2024

Afd. 42 – Helhedsplanen kører efter planen. Det ser ud til at etape 3 kan komme i gang lidt før. Økonomien er lettere anspændt

Afd. 44 har haft 75 års jubilæum.

Afd. 57 - Her er der problemer med vandindtrængen. – der ansøgt i byggeskadestyrelsen. Det er en nu at betragte som en ny sag.

Referatet fra ordinært byggeudvalgsmøde den 18. januar 2023 rundsendes til de øvrige bestyrelsesmedlemmer af NK

**Bilag vedlagt:**

- Referat fra ordinært byggeudvalgsmøde den 18. januar 2023.

**2418 Spørgsmål til udvalg**

**Sagsfremstilling:**

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/beslutning**

Ingen spørgsmål til udvalgene.

**2419 Orientering fra formanden**

**Sagsfremstilling:**

Formanden orienterer om sidste nyt.

- Deltagelse på budgetcaféerne

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

PS orienterer om deltagelse på MS's budgetcafé. Her var der var deltagelse fra beboere som ikke var afdelingsbestyrelsesmedlemmer i MS.

Det besluttet at indføres en pasus i indkaldelsen til budgetcafé, om at det kun er afdelingsbestyrelsesmedlemmer i MS som kan deltage i en budgetcafé

Det skal sikres at sikre at KR modtager indkaldelser til budgetcaféen – han sidder ikke i bestyrelsen.

## 2420 Orientering fra administrationen

### Sagsfremstilling:

Administrationen informerer om sidste nyt herunder:

#### Effektiv drift – indkøbsaftaler

- Der er indgået en rammeaftale vedr. elektrikerudgifter, følgende er valgt:
  - Kronjyllands EL service
  - FA EL
  - Demming
- Der er indgået en indkøbsaftale med XL byg – Vorup gruppen.
- Indkøbsstrategien fortsættes og forventer at sætte fokus på tømrerområdet som det næste.

### Indstilling

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

KTH orienterer om personalemæssige ændringer, herunder taskforcen til bekæmpelse af Tomgang.

Taskforcen består af Berit Rudbeck og Louise Justesen. Louise Hou Krag bliver chef for området.

Mogens Clingmann ændrer titel til administrationschef. Mogens vil fortsat være chef for forvaltningen, men skal herudover også have det ledelsesmæssige ansvar for Boligbutikken.

Mogens og Liala W er derfor flyttet ned til Boligbutikken.

Herudover er der foretaget mindre rokeringer ift. andet personale.

## 2421 Fremtidig mødeoversigt

<b>Bestyrelsesmøder:</b>	
Torsdag den 8. februar 2024	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Tirsdag den 9. april 2024	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 25. juni 2024	Bestyrelsesmøde
Torsdag d. 19. sept. 2024	Bestyrelsesmøde
Onsdag d. 27. nov. 2024	Bestyrelsesmøde

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



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

<b>Øvrige møder 2024:</b>	
29. august 2024	Styringsdialog m. Randers kommune

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

#### Indstilling:

- At mødeplanen tages til efterretning.

#### Referat/beslutning

Mødeplanen tages til efterretning

## 2422 Eventuelt

Kredsvvalg til BL 10. kreds

- Kandidater – TJ giver besked ift. kandidatur. Bestyrelsen kan evt. tilkendegive deres opbakning via mail.
- MS har 12 stemmeberettigede delegerede. Formandskabet giver besked til SLI ift. navne på stemmeberettigede deltagere.

Flodbyen drøftes ift. hvorvidt situationen i Ølst kan få indvirkning på opstart af byggeprojektet her.

Trangstræde projektet drøftes ift. hvorvidt området kan bruges til P-pladser frem til det bliver muligt at sætte gang i byggeriet.

KTH: Vi kan ikke disponere over grunden i Trangstræde – det er ikke vores endnu. Det sker først ved skema A. forventeligt vil det kunne ske ca. efteråret 2025.

KR spørger ind til besøget fra arbejdstilsynet i RandersBolig.

KTH fortæller kort fra besøget og årsagerne hertil.

Nogen medarbejdere mener at der er problemer med det psykiske arbejdsmiljø – der er på baggrund heraf udført en psykisk APV. Den viste at det drejer sig om få personer.

Der er igangsat en uafhængig trivselsundersøgelse ved ekstern konsulent mh. at få mere viden ift. den generelle trivsel hos medarbejderne.

Den udførte APV gav et billede af at der generelt ikke synes at være problemer med det psykiske arbejdsmiljø i RandersBolig

Der har været en opfattelse i Boligbutikken af at man var pressede ift. opgaverne. Det har ikke været "fanget" af ledelsen. En Sammenligning med andre lignende boligorganisationer, via tvillingeværktøjet, viser at arbejdspresset/sagsmængden pr. medarbejder generelt ligger noget under tvillingerne.

Der afholdes møder i arbejdsmiljøorganisationen og ledelsen hver 14 dag mhp. at følge op på situationen.

Det er vigtigt at bestyrelsesmedlemmerne ikke agerer arbejdsgivere og drøfter personalemæssige emner med personalet.