

# Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

**tirsdag den 25. juni 2024 kl. 15.00**

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



## Mødedeltagere:

|                         |                              |       |
|-------------------------|------------------------------|-------|
| <b>Bestyrelsen</b>      | Preben Søndergaard           | (PS)  |
|                         | Vibeke Leensbak              | (VL)  |
|                         | Mikkel Hjortshøj Klinksgaard | (MHK) |
|                         | Knud Rothmann                | (KNR) |
|                         | Nicholaj Kristensen          | (NK)  |
| Tom Jespersen           | (TJ)                         |       |
| Jette Christiansen      | (JC)                         |       |
| <b>Administrationen</b> | Kenneth Hansen               | (KTH) |
|                         | Susanne Linaa                | (SLI) |

| 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<br>lejl. | M2<br>leje<br>pr. 01/10-21 | Afd. | Navn:  | Antal<br>lejl. | M2<br>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                        |

---

## RandersBolig

|    |   |     |     |    |   |     |       |
|----|---|-----|-----|----|---|-----|-------|
| 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>Rebslagervej 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

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2450. Godkendelse af dagsorden.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2451. Godkendelse af referat.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2452. Revisionsprotokol .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2453. Status på organisering i driften.....</b>                                      | <b>5</b>  |
| <b>2454. Udlodning til ejerkredsen.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>2455. Budgetkontrol.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>2456. Godkendelse af budgetkontrol for afdelinger uden afdelingsbestyrelse .....</b> | <b>8</b>  |
| <b>2457. Styringsdialog med Randers Kommune 2023 .....</b>                              | <b>7</b>  |
| <b>2458. Afdelingsmøder .....</b>   | <b>9</b>  |
| a. Evaluering af afdelingsmøderne i 2022.....   | 9         |
| b. Afdelinger uden afdelingsbestyrelse .....  | 9         |
| c. Godkendelse af budget 2022/2023 for afdelinger uden fremmøde.....                    | 9         |
| d. Godkendelse af budget 2022/2023 på afdelingsmøderne .....                            | 10        |
| <b>2459. Afdelingsmøder i 2025 - placering.....</b>                                     | <b>10</b> |
| <b>2460. Renoveringsoversigt.....</b>   | <b>12</b> |
| <b>2461. Task Force - udlejning af tomgangsboliger.....</b>                             | <b>14</b> |
| <b>2462. Byggeudvalg.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>2463. Spørgsmål til udvalg .....</b>   | <b>17</b> |
| <b>2464. Orientering fra formanden .....</b>  | <b>17</b> |
| <b>2465. Orientering fra administrationen .....</b>                                     | <b>17</b> |
| <b>2466. Aktionsplan.....</b>   | <b>20</b> |
| <b>2467. Fremtidig mødeoversigt.....</b>  | <b>21</b> |
| <b>2468. Eventuelt.....</b>   | <b>21</b> |

## 2450 Godkendelse af dagsorden

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

Godkendt

Næstformand Vibeke Leensbak ønsker en tilføjelse til dagsordenen vedr. drøftelse af forslag til bekæmpelse af Tomgang. Dette pba. studieturen med taskforce.

Sagen som ønskes behandlet er om man kan lave en pulje fra dispositionsfonden, til små tiltag/småforskønnelser af svært udlejelige boliger, som taskforce kunne have "råderet over".

Punktet indsættes som Pkt. 2461a

### Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. e-mail den 18. juni 2024 til bestyrelsen

## 2451 Godkendelse af referat

Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende referat:

- Referat fra bestyrelsesmødet den 9. april 2024, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 15. maj 2024.

### Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra bestyrelsesmødet den 9. april 2024.

### Referat/beslutning

Referatet godkendes og underskrives.

### Bilag vedlagt:

- Referat af 9. april 2024

## 2452 Revisionsprotokol

### Sagsfremstilling:

Der er intet nyt indført i revisionsprotokollatet siden sidste møde.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning.

**2453 Status på organisering i driften****Sagsfremstilling:**

Selskabets inspektør Peter Pedersen giver en status på implementeringen af den organisering, der blev præsenteret på bestyrelsesmødet den 9. april 2024.

**Indstilling**

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

**Referat/beslutning**

Inspektør Peter Pedersen orienterer om status på den nye organisering. Den nys ansatte lokalinspektør (Lars Kolding) har valgt at fratæde sin stilling med virkning fra d. 01.10.24 idet han er blevet tilbudt en stilling som inspektør i en anden boligorganisation.

Driften beklager Lars' fratædelse, han er uomtvisteligt en højt faglig og dygtig mand.

Stillingen som lokalinspektør er opslået internt og vil herefter om nødvendigt blive opslået eksternt. Det at der nu skal findes en ny lokalinspektør kommer formentligt til at forsinke processen omkring reorganiseringen .

Driftskoordinatoren er ansat – men er blevet lovet diskretion frem til vedkommendes opsigelsesperiode er udløbet. Bestyrelsen modtager en orientering når fristen er udløbet.

Lokalkontoret har haft uanmeldt besøg af arbejdstilsynet ift. vold (fysisk/psykisk) mod personalet, fra beboernes side. Lokalkontoret har ikke overtrådt arbejdsmiljøreglerne, men der skal dog laves en handlingsplan mhp. at sikre medarbejderne bedre ift. uhensigtsmæssig adfærd fra beboerne (afskærmning, sikring ift. medarbejdere som sieder alene m.v.).

KTH: vi tager arbejdstilsynets besøg til os – det er vigtigt at der er styr på sikkerhed og arbejdsmiljø for medarbejderne på lokalkontoret. Problemet her er at der mangler forretningsgange for hvordan ting håndteres. Det er ikke nok at vi kan fortælle hvad vi gør – det skal være dokumenteret. Der er dog få steder, hvor driften er så velorganiseret og velleddet som i MS.

Bestyrelsen sekunderer og konkluderer at det generelt ser rigtig godt ud i boligområderne.

Spørgsmålet om optagelse af (telefon-)samtaler drøftes – formålet vil i givet fald være at beskytte medarbejderne mod anklager om at de er ubehøvede over for beboerne.

## 2454 Udlodning til ejerkredsen

RandersBoligs bestyrelse vedtog d. 04.04.24 en udlodning til ejerkredsen fra selskabets frie reserver i henhold til nedenstående fordeling:

|  |                |
|--|----------------|
| Møllevænget & Storgaarden                | 4.175.885 kr.  |
| Randers Boligforening af 1940            | 4.175.885 kr.  |
| Boligforeningen Kronjylland              | 2.911.179 kr.  |
| AB Andelsbo                              | 940.841 kr.    |
| Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 | 323.866 kr.    |
|  |                |
| Udlodning i alt                          | 12.527.656 kr. |

Endvidere blev besluttet at Boligselskabet af 2014 ydes et nedslag i administrationsbidraget til RandersBolig i de kommende 12 måneder på 1.666 kr. pr. lejemålsenhed (138,83 kr. pr. måned), startende fra maj måned 2024 til og med april måned 2025. Det samlede nedslag vil udgøre 2.472.344 kr. og svarer til den udlodning, som ejerkredsen modtager.

Udlodningen til ejerkredsen samt reduktionen i administrationsbidraget fra BS2014 medfører en samlet udbetaling på 15 mio. kr. For Møllevænget & Storgaarden betyder udlodningen en indtægt på 4.175.885 kr., som tilfalder arbejdskapitalen.

### Indstilling:

- At orienteringen tages til efterretning

### Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

KTH forklarer kort om udlodningen og baggrunden herfor. Årsagen er at flere selskaber kan bruge ekstra midler til byggeprojekter, tomgangsleje m.v. Herunder også MS.

## 2455 Budgetkontrol

### Sagsfremstilling:

Administrationen har udarbejdet budgetkontrol for boligorganisationen pr. 31. marts 2024. Budgetkontrollen fremlægges til orientering.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

Budgetkontrol samt prognoser for dispositionsfond og arbejdskapital godkendes.

KTH forklarer kort fra punktet. Der er overskud ift. hvad der er budgetteret. Årsagen er udlodningen til ejerkredsen samt renteindtægter.

Ser man på dispositionsfundsprognosen fremgår det, at det i næste regnskabsår vil blive nødvendigt at indbetale bidrag til dispositionsfonden. Det vil dog kun være det ene år.

Bestyrelsen drøfter spørgsmålet - der er generelt tilslutning til at lade udlodningen blive på arbejdskapitalen – Spørgsmålet tages op igen til næste bestyrelsesmøde.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

**Bilag vedlagt:**

- Budgetkontrol pr. 31. marts 2024
- Dispositionsfundsprognose
- Prognose for arbejdskapital

## **2456 Godkendelse af budgetkontrol for afdelinger uden afdelingsbestyrelse**

Budgetkontrollen pr. 31.03.24 for afdelingerne i Møllevænget og Storgaarden er udsendt til afdelingsbestyrelserne i maj 2024. I afd. 2, 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, 14, 22, 29, 34, 40, 42, 48, 49, 68, og 69.

**Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Budgetkontrol for afdeling 2, 14, 22, 29, 34, 40, 42, 48, 49, 68, og 69 godkendes.

Generelt set forventes et overskud i nævnte afd. bortset fra afd. 14, 34, 48 og 69.

Overskuddet skyldes primært øgede renteindtægter, samt mindre forbrug på renhold og alm. vedligehold.

Underskuddet skyldes øget rentebetaling på lån (afd. 14), øgede forbrugsudgifter til vand og el samt snerydning (afd. 34, 48) samt mindre ungdomsboligbidrag, da boligerne i afd. 69 nu lejes ud til andre målgrupper.

Der er ros til Allan/økonomi for arbejdet med budgetoversigten. Den er dejligt overskuelig.

**Bilag vedlagt:**

- Budgetkontrol pr. 31.03.31 for afd.: 2, 14, 22, 29, 34, 40, 42, 48, 49, 68, og 69.



- Oversigt – budgetkontrol pr. 31.03.24

## 2457 Styringsdialog med Randers Kommune 2024

### 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 2024 afholdes torsdag d. 29. august kl. 09.00-11.00.

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

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 7 i 2023 til nu 11 afdelinger. De 11 afdelinger har således et effektiviseringspotentiale på 30 – 39 %. Det drejer sig om afd. vist i tabel 1, heraf er afd. 26, 34 og 56 gengangere fra 2023.

Tabel 1: afdelinger med højt effektiviseringspotentiale

| Kommune | Afd. nr. | Afd. navn                 | Effektivitets<br>markering | Afdelings<br>effektivitet<br>pct. | Effektivitetsgennemsnit for |                 |                |
|---------|----------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|
|         |          |                           |                            |                                   | Organi<br>sation<br>pct.    | Kommune<br>pct. | Region<br>pct. |
| Randers | 056      | 56, Møllehuset            |                            | 62                                | 76,5                        | 77,2            | 80,4           |
| Randers | 013      | 13, Rosendal              |                            | 65                                | 76,5                        | 77,2            | 80,4           |
| Randers | 027      | 27, Gl.<br>Jennumparken 1 |                            | 65                                | 76,5                        | 77,2            | 80,4           |
| Randers | 051      | 50 (9)                    |                            | 66                                | 76,5                        | 77,2            | 80,4           |
| Randers | 055      | 54, Randers Reb           |                            | 67                                | 76,5                        | 77,2            | 80,4           |
| Randers | 026      | 26, Blok H-J              |                            | 67                                | 76,5                        | 77,2            | 80,4           |
| Randers | 033      | 68, Winthersvang          |                            | 67                                | 76,5                        | 77,2            | 80,4           |
| Randers | 012      | 12, Møllehuset            |                            | 68                                | 76,5                        | 77,2            | 80,4           |
| Randers | 038      | 36, Mariagervej           |                            | 69                                | 76,5                        | 77,2            | 80,4           |
| Randers | 048      | 47 (6)                    |                            | 70                                | 76,5                        | 77,2            | 80,4           |
| Randers | 035      | 34, Mariagervej           |                            | 70                                | 76,5                        | 77,2            | 80,4           |

Årsagen til den faldende effektivitet skal primært findes ift. et stigende udgiftsniveau På konto 109 (renovation), 110 (forsikringer), 111 (energiforbrug), og 117 (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 og herudover undersøges om der er afdelinger hvor det er muligt at ændre tømningens frekvensen.

Ift. udgiften til energiforbrug skyldes de stigende udgifter, udviklingen i energiprisen, samt at der stadig er afd. som ikke er skiftet til lav-energi pærer m.v. Tilsvarende er de tekniske installationer i flere afd. af ældre dato med et højere energiforbrug end de nyere modeller. Der arbejdes fortsat på at få alle afdelinger skiftet til LED belysning samt ift. udskiftning af ventilationsanlæg.

Alle forsikringer blev i 2023 indeksreguleret med 10 %. Dette slår fortsat igennem ift. udgiftsniveauet i 2024. Det undersøges om det er muligt at arbejde med/sænke prisen, men generelt er forsikringselskaberne svære at påvirke ift. prisstrukturene.

Ift. udgiften til istandsættelse ved fraflytning er en årsag at Eseebase priserne (elektronisk syn) er blevet indeksreguleret med 8% i 2023. Herudover ses en øget fraflytning, hvilket også påvirker udgiften til istandsættelse. Generelt ses en tendens til at istandsættelse af de enkelte lejemål bliver mere omkostningstunge.

Der vil i indeværende regnskabsår blive udarbejdet en handleplan for hver af de 11 afdelinger i driften. Dette mhp. at sikre øget effektivitet i de 11 afdelinger, med løbende opfølgning på de igangsatte tiltag.

Siden 2014 har 93 % af afdelinger med familieboliger i Møllevænget & Storgaarden gennemsnitligt forbedret deres effektivitet med 29 %. Afdelingerne har således mindsket deres udgifter eller holdt en stigningstakt, der er lavere end prisstigningen i perioden. Der er dog relativ stor forskel på afdelingernes udvikling. De bedste har øget deres effektivitet med over 70 % (afd. 18, 31), mens andre er faldet med 17 % (afd. 45).

Der er enkelte afdelinger, hvor udgifterne i alt er steget, som alligevel beskrives som afdelinger med stigende effektivitet. Det gælder for afdelingerne 2, 10, 24, 32, 35, 38, 42, 49 og 53. Det skyldes typisk, at der fra 2014 til 2022 er sket en ændring i afdelingens udgiftsfordeling. Eksempelvis at enkelte konti er faldet, mens andre er steget.

### **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**

Styringsrapport godkendes

Deltagere til styringsdialogmødet: Preben, Tom og Knud, Jette, Nicolaj. Preben spørger Charlotte om hun kan/vil deltage.

Emner som ønskes drøftet til styringsdialogmødet: Kan man gøre noget ift. at skabe mere tryghed for beboerne i området – nu Værestedet i afd. 40 lukker? De beboere/borgere som brugte værestedet vil jo stadig være i området.

Kunne det evt. være en mulighed at sælge så MS fik lov til at sælge de 3 lejligheder i afd. 40?

**Bilag vedlagt:**

- Udkast til styringsrapport

**2458 Afdelingsmøderne i 2024****a. Evaluering af afdelingsmøderne i 2024****Sagsfremstilling:**

Bestyrelsen bedes drøfte og evaluere de afsluttede afdelingsmøder.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen drøfter og evaluerer afdelingsmøderne i 2024

**Referat/beslutning**

Afdelingsmøderne evalueres – generelt er det holdningen at møderne forløb godt.

Evalueringsmødet med MTC og forvaltningen var rigtig godt, der kom gode ting frem – det er ønske at der holdes et tilsvarende møde næste år.

Opfølgningsskemaet roses – det giver et godt overblik.

**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 2024: 2, 14, 34, 40, 42, 48, 49, 68, og 69.

Heraf er følgende afdelinger gengangere: 2, 14, 34, 40, 42, 48, 49, 68, og 69

Den hidtidige repræsentation har været:

| Repræsentant | Afdeling   | Repræsentant | Afdeling |
|--------------|------------|--------------|----------|
| PS           | 42, 48, 68 | VL           | 49       |
| NK           |            | TJ           | 34       |
| MK/PS        | 14         | JC           | 02       |
| KNR          | 40, 69     |              |          |

**Indstilling:**

- At bestyrelsen fordeler repræsentationen i afdelingerne uden afdelingsbestyrelse.

### Referat/beslutning

Repræsentation fordeles på næste bestyrelsesmøde, når Charlotte Gormsen er tiltrådt bestyrelsen.

| Repræsentant | Afdeling | Repræsentant | Afdeling |
|--------------|----------|--------------|----------|
| PS           |          | VL           |          |
| NK           |          | TJ           |          |
| NC/PS        |          | JC           |          |
| KNR          |          |              |          |

### c. Godkendelse af budget 2024/2025 for afdelinger uden fremmøde

#### Sagsfremstilling:

I afdeling 2, 40, 48 og 69 var der ingen fremmødte til afdelingsmødet. For at kunne overholde deadline for udsendelse af huslejevarslingerne er det aftalt med formanden at varsle huslejestigningerne fra budgetforslagene.

Bestyrelsen bedes endelig godkende budget for 2024/2025 for afdelinger uden fremmøde.

Afdeling 22 er garageafdeling og afdeling 29 er en børneinstitution. Organisationsbestyrelsen bedes godkende afdelingernes budgetter for 2024/2025.

#### Indstilling:

- At bestyrelsen endeligt godkender budgetudkastet for afdeling 2, 40, 48 og 69.
- At bestyrelsen godkender budget 2024/2025 for afdelingerne 22 og 29.

### Referat/beslutning

budgetudkastet for afdeling 2, 40, 48 og 69 godkendes  
budget 2024/2025 for afdelingerne 22 og 29 godkendes

#### Bilag vedlagt:

- Budgetudkast 2024/2025 for afdeling 2
- Budgetudkast 2024/2025 for afdeling 22
- Budgetudkast 2024/2025 for afdeling 29
- Budgetudkast 2024/2025 for afdeling 40
- Budgetudkast 2024/2025 for afdeling 48
- Budgetudkast 2024/2025 for afdeling 69

### d. Godkendelse af budget 2024/2025 på afdelingsmøderne

#### Sagsfremstilling:

På afdelingsmøderne godkendte afdelingerne budget 2024/25. 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 2457a – afdelingsmødernes beslutninger

**2459 Afdelingsmøder 2025 – placering**

Med henblik på en mere struktureret og effektiv afvikling af afdelingsmøderne foreslås herved at afdelingsmøderne i Møllevænget & Storgaarden fremadrettet afholdes på 1 eller 2 lokationer. Konkret peges på mødesalen på Marsvej eller på Agerskellet 28 og Restaurant Skovbakken (institutionsafdelinger undtaget). 14 afdelinger afholder allerede deres afdelingsmøde på Skovbakken.

Afdelingsmøderne i Møllevænget & Storgaarden har hidtil været afholdt på lokationer spredt rundt i Randers. Alt fra kælderlokaler/fælleshuse i afdelingerne til restauranter (Skovbakken) benyttes i dag til formålet. Dette umuliggør en effektiv udnyttelse af ressourcerne i forvaltning og drift og forlænger mødeafviklingen unødigt.

**Fordele**

*Øget effektivitet* - Ved at samle alle afdelingsmøder på nævnte lokationer muliggøres afholdelse af op til 4 afdelingsmøder på en aften. Herved bliver mødeafviklingen mere effektiv samtidigt med at belastningen på de involverede medarbejdere og organisationsbestyrelsesmedlemmer mindskes, idet møderne kan afvikles over en kortere periode.

Hvor afdelingsmøderne i 2024 løb over 17 mødedage vil dette kunne reduceres til 13 mødedage. Tilsvarende vil de personalemæssige ressourcer til mødeafvikling kunne reduceres fra 5 til 2-3 medarbejdere.

Herudover reduceres den medgåede tid til forberedelse af møderne. Dette dels da den administrative opgave vedr. praktikken ifm. mødeafviklingen bliver mindre, i og med at praktikken vedr. lokaler o.a. faciliteter samt forplejning håndteres af leverandøren ved afholdelse på Skovbakken/Agerskellet. Ift. afholdelse på Marsvej vil transporttiden til og fra mødet reduceres, samtidigt er der tale om kendte faciliteter som (normalt altid) virker.

*Mere professionel mødeafvikling* – Ved at lade en professionel leverandør stå for praktik ifm. mødeafviklingen sikres også at mødet forløber bedre. IT- og AV udstyr foreligger og virker, servicering ift. forplejning m.v. foregår professionelt og medvirker således til at tidsplanen for de enkelte møder bedre kan overholdes.

*Økonomi* – Ved at samle alle afdelingsmøderne hos én leverandør kan opnås en bedre stykpris på det enkelte møde. Da RB1940 i forvejen afholder deres afdelingsmøder på enten Skovbakken eller Agerskellet vil RandersBolig kunne tilbyde en attraktiv volumen/pakke og derved også kunne opnå en bedre pris.

En forespørgsel hos leverandøren på afholdelse af alle møder i MS og RB1940 i løbet af foråret 2025 har således affødt et tilbud på 298/318 kr. pr. person, afhængigt af forplejningsvalg, for afholdelse af et "standardmøde". Mødeafholdelse hos Skovbakken er steget 20 kr. pr. person fra 2023 til 2024. indeværende tilbud fastholder prisen på nuværende niveau, svarende til en besparelse på op til 20 kr. pr. person i 2025, givet at stigningstakten fortsætter.

Hertil kommer besparelsen i den medgåede medarbejdertid. Anslået er brugt ca. 7-8 timer pr uge på facilitering af mødepraktik vedr. lokaler og forplejning. Med blot én arbejdsgang – bestilling af forplejning reduceres dette væsentligt.

#### Ulemper

*Transport* – En ulempe ved at samle alle møder på Marsvej eller Skovbakken hhv. Agerskelle kan være afstanden og et deraf følgende behov for skulle transporteres hen til mødet.

Dette kan imødekommes ved at arrangere fælles bustransport/taxa til mødet. Noget som allerede praktiseres af RB 1940 ift. visse afdelinger.

*Økonomi* - En samling af alle afdelingsmøder i MS på Skovbakken hhv, Agerskelle vil medføre en væsentlig stigning i udgiften til afholdelse af afdelingsmøderne. Dette da det ift. lokaler og forplejning er billigere at afholde mødet i egne lokaler. De afdelinger som i dag afholder møder i egne lokaler påføres dermed en ekstra udgift. De 14 afd. som i dag afholder deres møder på Skovbakken vil ikke opleve en negativ forskel. For de 2 afdelinger som afholder deres møder på Mad og Mad vil merudgiften være mindre end for de øvrige afdelinger.

#### **Økonomi**

- Gennemsnitlig pris pr. person i 2024 for møder afholdt i egne lokaler: 82 kr. Hertil kommer køb af drikkevarer og evt. lokaleleje.
- Gennemsnitligpris pr. person i 2024 for møder afholdt hos ekstern leverandør (Mad og Mad/Skovbakken): 253 kr.

Samlet gennemsnitlig pris pr. møde i 2024: 1731 kr. Hertil kommer drikkevarer og evt. lokaleleje for møder afholdt i egne lokaler

- Gennemsnitlig pris pr. person i 2025 v afholdelse af alle møder på Marsvej: 92 kr. inkl. 2 stk. øl/vand og kaffe.

Samlet gennemsnitlig pris pr. møde: 1.115 kr. hertil kommer evt. udgift til transport.

Deltagere egne lokaler: 417 personer (inkl. institutioner)

Deltagere Skovbakken og Mad og Mad: 207 personer

Deltagere ekskl. Institutioner: 606 personer

- Udgift evt. transport (anslået): 1.563 kr. pr. møde (baseret på udgiften til transport i 2023 hos RB1940)

### **Indstilling:**

- Det indstilles, at beslutningen om placeringen af afdelingsmøderne overlades til den enkelte afdelingsbestyrelse. Afdelingerne tilbydes at kunne afholde mødet i lokalerne på Marsvej vederlagsfrit.

### **Referat/beslutning**

Beslutningen om placeringen af afdelingsmøderne overlades til den enkelte afdelingsbestyrelse. Afdelingerne tilbydes at kunne afholde mødet i lokalerne på Marsvej vederlagsfrit.

Prisen for at holde møderne på en restaurant er for høj til at man ønsker at samle alle møder her.

KNR foreslår at de møder der holdes på Skovbakken i stedet holdes på Marsvej – herved spares en del på mødeafholdelsen.

Brugen af Skovbakken tages op på næste møde ifm. planlægning af kommende møder.

## **2460 Renoveringsoversigt**

Hermed fremlægges oversigten over afdelingernes renoveringsbehov for 2024/2025, til bestyrelsens orientering. Oversigten viser hvilke og hvor store renoveringsbehov boligorganisationens ejendomme har.

Renoveringsoversigten giver bestyrelsen mulighed for at fokusere på de mest presserende renoveringer, som primært iværksættes i det kommende år.

### **Renoveringsoversigten pr. 22. januar 2024**

Der fremlægges en prioriteret liste over renoveringsbehovet i Mølløvænget & Storgaarden. Det er, til en hver tid, de mest presserende renoveringer i boligorganisationen, der er fokus på, hvorfor de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, tænkes iværksat snarest muligt.

Generelt er flere tidligere vedtagne byggeprojekter udsat på baggrund af ændrede økonomiske forhold i forhold til da projektet blev godkendt/kalkuleret. Byggeafdelingen arbejder på at få udarbejdet nye kalkuler og tidsplaner. Allerede godkendte projekter vil på den baggrund evt. skulle godkendes på ny. Den enkelte renovering vurderes individuelt, inden endelig godkendelse til igangsættelse hhv. udsættelse.

Det anbefales forsat, at revurderingen af renoveringsoversigten sker en gang årligt.

### **Afsluttede renoveringssager**

I afdeling 17 er udskiftning af køkken/bad samt modernisering af ventilation afsluttet i januar 2024 (endeligt byggeresultat afventes).

I afdeling 14 er udskiftning af vinduer og entredøre inkl. nyt låsesystem, afsluttet i februar 2024 (endeligt byggeresultat afventes).

### **Kommende renoveringssager (meget presserende)**

I afdeling 12 er vedtaget en udskiftning af Køkken/bad. Renoveringen er vedtaget af organisationsbestyrelsen d. 09.04.24.

I afdeling 19 er vedtaget en renovering af køkken/bad inkl. skifte til balanceret ventilation. Renoveringen blev vedtaget af organisationsbestyrelsen d. 09.04.24.

I afdeling 24 er vedtaget udskiftning af vinduer og entredøre inkl. nyt låsesystem. Renoveringen er godkendt af organisationsbestyrelsen d. 18.03.24.

Ift. kloakrenoveringerne i afd. 27 – 29, 45 og 51 spares i øjeblikket op til disse via henlæggelserne. Igangsætning forventes i løbet af 2024/2025.

Tilsvarende er gældende for renovering af afd. 50. Her er også sat gang i en opsparing (til låneydelser) via henlæggelserne. Endelig opstart af projektet er endnu ikke fastlagt.

### **Renoveringsoversigten for 2024**

Drifts- og projektafdelingerne har, på baggrund af en gennemgang af alle afdelinger i Mølløvænget & Storgaarden, udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse. Renoveringsoversigten er vedlagt som bilag.

### **Meget presserende renoveringer**

- Renoveringer der har ventet længe
- Nedbrudte bygningsdele, der giver følgeskader på andre bygningsdele
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

### **Presserende renoveringer**

Bygningsdele, der endnu ikke er brud på, men som trænger

- Gener, afdelingen har levet med i årevis

### **Ikke presserende renoveringer**

- Øvrige opgaver, der ikke giver skade ved at vente

### **Særlige projekter**

- Større projekter som afdelingen ikke kan løfte økonomisk. F.eks LBF-sager, helhedsplaner eller indsatser via puljer.

### **Indstilling**

- At renoveringsoversigten godkendes
- At trækingsretsprognosen godkendes

### **Referat /Beslutning**

Renoveringsoversigten godkendes

Trækingsretsprognosen godkendes

KTH gennemgår oversigten – der er en del projekter i pipeline.

KNR beretter fra de forskellige projekter/byggesager som kører i regi af byggeudvalget.

Byggeudvalget foreslår at man skal droppe Flodby projektet – dette da man mener at pengene i stedet skal bruges på renovering af eksisterende boliger. Baggrunden er



standen på de boliger der blev fremvist på studieturen med Task force. Det kan frygtes at hvis der bygges yderligere ender man med at være i konkurrence med sig selv og derved puste til tomgangsproblematikken.

KTH: At stoppe Flodbyprojektet vil blot give 5 mio. kr. til andre ting. Dette da selve byggesagen er selvfinansierende. Grunden er købt, men kan evt. sælges til et andet selskab i RandersBolig.

Ift. konkurrence, så vil der under alle omstændigheder komme boliger på grunden – det er blot et spørgsmål om hvem der bygger dem. Hvis ikke MS så bliver det nogen andre.

Ift. tomgangsproblematikken er det konjunkturbestemt – der er således overordnet set ikke for mange boliger i Randers. Der er blot bygget for mange boliger på for kort tid. Udbuddet er således større end den øjeblikkelige efterspørgsel. Det er således min vurdering at tomgangsproblematikken, over tid, vil aftage. Dermed er ikke sagt at vi ikke skal gøre noget ved det aktuelle problem her og nu – for det skal vi.

PS: Vi skal sikre at vi ikke ender med kun at have gamle og slidte boliger i MS. Vi skal også have nye og moderne boliger at tilbyde som lever op til nutidens krav og forventninger.

MHK: Det er vigtigt at sikre at der er balance i vores boligmasse så vi både har nye og ældre (men velrenoverede) boliger.

TJ: Vi skal udvikle ikke afvikle. De kommende beboere i Flodbyen vil være et andet klientel end vores nuværende beboere. De vil stille helt andre krav til standarden i deres bolig.

Spørgsmålet tages op igen på næste bestyrelsesmøde

## **Bilag**

- Renoveringsoversigt for Møllevænget & Storgaarden pr. 22.01.24

## **2461 Task Force – Udlejning af tomgangsboliger**

Task Force har fulgt udviklingen i tomgang og lejeledighed i RandersBolig siden etablering og godkendelse af strategien for Task Force i foråret 2024.

### **Udviklingen i antallet af tomgangsboliger siden 1. januar 2024**

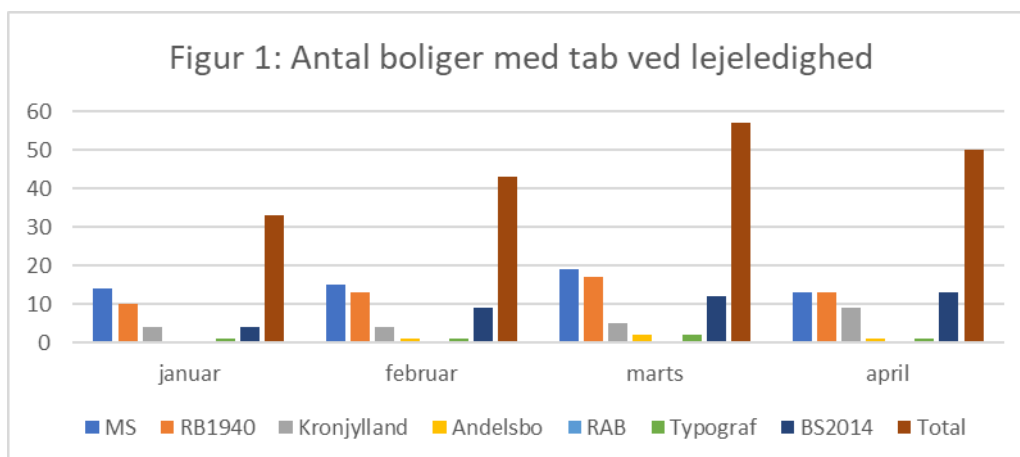
Figur 1 viser tomgangsudviklingen siden 1. januar 2024. Det fremgår at de organisationer som har størst udfordring med tomgang og lejeledighed er Møllevænget & Storgaarden, RB1940 samt BS2014.

Årsagerne til tomgang/stigningen i tomgang er forskellige fra selskab til selskab, men en gennemgående forklaring er en ældre boligmasse, igangværende eller kommende renoveringer, samt geografisk placering af boligerne. Endvidere er RandersBolig udfordret af at boligmarkedet/lejeboligmarkedet har været anset for en sikker havn for investorer, hvorfor der generelt er opført flere nye boliger i byen. Udbuddet er således i øjeblikket større end efterspørgslen.

Ligeledes har evt. nye tiltag fra Task Forcens side ikke nået af få effekt endnu, da Task Force er relativt ny.

Nedenstående opgørelse skelner mellem tomgang som følge af helhedsplaner, og tomgang som følge af at der ikke er flyttet en ny lejer ind.

I Møllenvænget & Storgaarden, afd. 42 og i RABs afd. 1 er der igangværende helhedsplaner, hvorfor tomgangen her er sorteret fra i nedenstående diagram. I Kronjyllands afd. 27 har helhedsplanen endnu ikke overtaget huslejetabet, hvorfor tomgangen her er medtaget i figur 1.



Der tages forbehold for, tekniske usikkerheder forbundet med datatrækket. Udviklingen skal således ses som vejledende.

### Budgetkontrol – Forventninger til udviklingen i regnskabsårets tab

Tabel 1 viser udviklingen i tab ved lejeledighed– set i forhold til Task Forcens målsætninger og forventningerne for det kommende halve år

Tabel 1: Budgetkontrol pr. 31. marts 2024

| Selskab     | Baseline  | Status 31. marts 2024 | Hvis udviklingen forsætter i 2024 (årsresultat) | Delmål    | Status ift. årets delmål | Delmål    | Målsætning (afrundet) |
|-------------|-----------|-----------------------|---|-----------|--------------------------|-----------|-----------------------|
|             | 2022/2023 |                       |   | 2023/2024 |                          | 2024/2025 | 2025/26               |
| MS          | 1.739.393 | 953.788               | 1.907.576                                       | 1.600.000 | -307.576                 | 1.200.000 | 800.000               |
| RB1940      | 2.056.833 | 1.301.234             | 2.602.468                                       | 1.700.000 | -902.468                 | 1.000.000 | 710.000               |
| Kronjylland | 970.284   | 440.453               | 880.906   | 900.000   | 19.094                   | 600.000   | 430.000               |
| Andelsbo    | 59.500    | 43.691                | 87.382  | 50.000    | -37.382                  | 30.000    | 15.000                |
| RAB         | 283.737   | 70.608                | 141.216   | 200.000   | 58.784                   | 80.000    | 30.000                |
| Typogr.     | 16.160    | 47.760                | 191.040   | 14.000    | -177.040                 | 9.000     | 4.000                 |

|              |                  |                  |                  |                  |                   |                  |                  |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| BS2014       | 1.345.205        | 505.704          | 2.022.816        | 1.200.000        | -822.816          | 800.000          | 560.000          |
| <b>I alt</b> | <b>6.471.111</b> | <b>3.363.238</b> | <b>7.833.404</b> | <b>5.664.000</b> | <b>-2.169.404</b> | <b>3.719.000</b> | <b>2.549.000</b> |

Af tabel 1 fremgår, at Task Force ikke vil nå delmålet for regnskabsåret 2023/24, såfremt den eksisterende udvikling, ift. tab ved lejeledighed, forsætter. Reelt vil tomgangstabet for indeværende regnskabsår blive større, end det var året før, hvis udviklingen forsætter.

### **Tiltag, der skal bidrage til udlejning**

Task Forcen arbejder løbende på at implementere nye tiltag og videreudvikle allerede godkendte indsatser. Dette i et samarbejde med alle teams og områder i RandersBolig. Herved sikres at alle trækker i samme retning og har samme mål.

J.f. strategi og handleplan for task forcens virke, arbejdes således (videre) med følgende områder:

#### **Front-end indsatser**

- Udlejning med længere overtagelsesperiode (vedtaget i efteråret 2023)
- Samtidig eksponering og udlejning via hjemmeside og venteliste (vedtaget efteråret 2023)
- Åbent hus-arrangementer  
1 afholdt med stor succes (7 boliger udlejet) og endnu 1 på vej i Afd. 17 MS
- "Det lille løft"  
Erfaringsmæssigt, kan det være de små ting, der gør en potentiel lejer til reel lejer. Eksempelvis hvis der skiftes en lampeskærm eller fronter på stikkontakter. Eller at køkkenlågerne males, eller gulvet afslibes. Dette kan kaldes for "Det lille løft".

I samarbejde med driften og med respekt for afdelingernes økonomi arbejdes løbende med at give boligerne et lille løft i forbindelse med genudlejning.

#### **Back-end indsatser**

- Ny hjemmeside med hovedfokus på ledige boliger og (nem) udlejning af samme.
- Øget eksponering  
Der arbejdes systematisk med at opdatere ledige boliger med nye billeder, 3d fremvisning samt på sigt videofremvisning/-rundtur i boligen (muligt med ny hjemmeside).

Der er en tydelig positiv sammenhæng mellem hvornår der er uploadet billeder på en bolig, og en stigning i antallet af henvendelser på denne.

Mhp. at øge kendskabet til de boliger og boligområder de skal "sælge" har medarbejderne i Boligbutikken har været på studietur, til udvalgte boligområder. I forlængelse heraf gives medarbejdere, der arbejder direkte med udlejning tilbud om et "ejendomsrådgiverkursus".

### **Professionalisering**

boligerne (udlejning, lokalkontorer og driften) et kompetenceløft, med fokus på netop service og "salg" af ledige boliger. Uddannelsesforløbene forventes iværksat til efteråret 2025.

### **Tomgangsboliger i Møllevænget og Storgaarden**

Der er 13 tomgangsboliger i boligorganisationen den 1. maj 2024. Boligen med længst liggetid, har været i tomgang i 13 måneder.

### **Forklaring på budgetkontroludvikling**

Der er flere boliger i tomgang i indeværende regnskabsår set ift. sidste regnskabsår

Den 31. marts 2023 var der 68 boliger i tomgang i regnskabsåret. I 2024 har der frem til den 31. marts været 123 boliger i tomgang. Grundet helhedsplanerne i afdeling 13 og 42 kan der være enkelte afvigelser eller ændringer ift. hvorvidt det er helhedsplanen eller boligorganisationen, der dækker tomgangstabet.

### **Særlige nedslag i udviklingen af tomgangstabet**

Antallet af tomgange er steget i en række afdelinger.

Særligt er udviklingen i afdeling 17 og 20. I afdeling 17 var der ingen tomgang i 22/23 halvåret, imens der er 8 tomgange i 23/24 halvåret. Der har været en reovering af køkken og bad i afdeling 17, der er afsluttet i 2023. Som følge af reoveringen er huslejen steget og en del lejere er ikke flyttet tilbage til deres bolig, efter reoveringen er afsluttet. Det forsøges derfor med et åbent hus-arrangement den 1. juni i afdeling 17.

I afdeling 20 var der 2 tomgange i halvåret 22/23, imens der var 6 tomme boliger i samme periode 23/24. Ventelisterne i området er typisk hurtigt tømte, og der er sjældent nye der skriver sig op til en bolig.

Der har også været en særlig udfordring i Glarbjergvejområdet i første halvår af 23/24 regnskabsåret.

Tabel 2: antal tomgange i Glarbjergvejområdet

| Afdelingsnummer | 2022/23 | 2023/24 |
|-----------------|---------|---------|
| 24              | 5       | 12      |
| 25              | 2       | 4       |
| 26              | 0       | 1       |
| 49              | 1       | 8       |
| 50              | 0       | 9       |
| Total           | 8       | 34      |

Tabel 2 viser at der har der været en markant udvikling i antallet af tomgange i nævnte afdelinger. Udviklingen er særligt markant i afdelingerne 24, 49 og 50. Disse har været underlagt kombineret udlejning, frem til 5. december 2023. En del af disse boliger blev lejet ud, som en del af det første åbent husarrangement.

Med udgangen af maj 2024 var der hhv. en og to tomgange i afdeling 49 og 50. Det kan ikke dokumenteres, at faldet i antallet af tomgange skyldes ophøret af den kombinerede udlejning.

Der er en stigning i tomgangsboliger i afdeling 27, Flyvervej - fra 0 til 4 tomgange i perioden. Ligeledes ses en stigning i perioden i afdeling 34 på Mariagervej. Her har 4 boliger været i tomgang i første halvår af 2023/24. Det svarer til halvdelen af afdelingens boliger, der har været i tomgang i perioden. I 2022/23 var der alene en måneds tomgang i afdelingen.

Endeligt er boligerne i afdeling 40, Stemannsgade, vanskelige at leje ud. Der har været løbende tomgang igennem de seneste år. Der har været to tomgange i første halvår af 2023/24 i to boliger. I forsøget på at leje den eksisterende tomgang ud, er der iværksat digital indretning af boligen.

Der er planlagt flere renoveringssager i Mølløvænget og Storgaarden i de kommende år, hvorfor der forventeligt vil komme øget tomgang. Der planlægges intensiveret markedsføring for at imødekomme denne udvikling.

### **Handleplanen – Den kommende tid.**

Fokus i den kommende tid for Task Force vil være på hjemmesiden, proces for overgang fra renoveringsbolig til udlejningsbolig og søgning af fondsmidler til bystrategiske projekter, der skal afhjælpe og forebygge lejeledighed. Hertil kommer den løbende opmærksomhed på konkrete boliger og løbende monitorering af udviklingen for tabet ved lejeledighed og antallet af ledige og tomgangsboliger, som også fremgår af handleplanen for Task Force, der er opdateret den 1. maj 2024, og vedlagt dagsordenen til orientering.

### **Indstilling:**

- At orienteringen tages til efterretning
- At der bevilliges op til 15.000 kr. til forsøg med samarbejde med ejendomsmægler

### **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Der bevilliges 15.000 kr. til forsøg med samarbejde med ejendomsmægler

KTH forklarer fra sagen. Vi når ikke det fastsatte mål for Task forcen. På den anden side så ved man ikke hvordan det ville have set ud hvis ikke taskforcen havde eksisteret.

KNR: Først stor ros til taskforcen for det arbejde der udføres.

Jeg er chokeret over den standard visse af vores ledige boliger har, selvom de står til at være renoverede

Berit sendte efter studieturen en oversigt over emner som blev drøftet i relation til/under turen. Det er bl.a.:

- Forslag om flyttehjælp til specifikke lejemål. Det synes jeg er en glidebane at komme ind på. Det er ikke en god ide.
- Forslag om at lave små haver foran boligerne i afd. 50. Det tror jeg bliver svært. Formentligt vil man også hellere have nyt køkken og bad fremfor ny have.
- Forslag om bedre parkeringsmuligheder i afd. 10. Det kunne være en god ide og en mulighed her hvor der i dag er et græsareal.
- Forslag om at etablere seniorboliger i afd. 69 – Det tror jeg kunne være en god ide. Etableres familieboliger her ville de formentligt godt kunne udlejes.

VL: Ift. flyttehjælp drejer det sig om et specifikt lejemål hvor elevatoren er så lille at man ikke kan benytte den ifm. en indflytning. Boligen ligger på 6. sal, hvorfor den manglende fremkommelighed er et reelt problem ift. udlejning.

KTH: ift. flyttehjælp skal man være OBS på at det kan danne præcedens. Der kan være flere afd. med svært tilgængelige lejemål, hvor kommende beboere kan have en berettiget forventning om at de så også vil kunne få flyttehjælp.

Jf. listen over forslag fra Berit kunne forslaget vedr. "Det lille løft" være en rigtig god ide. Det at stikkontakterne er skiftet/ens, at der er en ny bordplade el.lign kan være den lille sidste ting, som gør at en bolig kan udlejes. Det er vigtigt at lejemålet fremstår præsentabelt og lækkert.

Ift. haver kan det formentligt være med til at gøre stuelejlighederne i afd. 50 mere attraktive, og måske fremme udlejning af øvrige boliger i afd. (intern venteliste princip). Så kan også være en god ide.

Løft af gårdrum kan tilsvarende være en god ide, lidt i retning af indsatsen "Det lille løft" blot ift. udenomsarealerne.

Afd. 69 – det kunne være en god løsning at ombygge til familieboliger, men det kræver en helhedsplan og at LBF er med ind over ift. økonomien.

MHK: Snakken om en flyttepakke (ikke flyttehjælp) var fra min side med inspiration fra private udlejere, hvor man får alt fra fladskærme til gavekort til Ikea, hvis man lejer en lejlighed.

TJ: Det vi talte med taskforce om, er at de får en mulighed for at gøre brug af alternative tiltag, når det er svært at leje en given bolig ud – det sidste skud i bøssen/trin i raketten, når alle sædvanlige tiltag er afprøvet.

MHK: Ift. fremvisning af lejligheder - kunne man evt. få hjælp til fremvisning af lejligheden? ikke alle beboere gør lige meget ud af fremvisningen. Hvis man kommer til en "rodebutik" som måske endda lugter af røg el.lign., øger det ikke incitamentet til at leje boligen.

KTH: ift. tomgangsboliger og fremvisning har vi et ønske om at ansætte en fremviser – vi har fundet en mulig kandidat – en ejendomsmæglerstuderende som gerne vil have det som et fritidsjob.

Der er opbakning til ideen om en fremviser.

#### **Bilag:**

- Handleplan for Task Force pr. 1. maj 2024
- Billeder af digital indretning af Dr. Lassens gade

### **2461a Oprettelse af en pulje til brug for task force**

På baggrund af studieturen med taskforce stiller næstformand Vibeke Leensbak forslag om at der oprettes en pulje, fra dispositionsfonden, til små tiltag/småforskønelser af svært udlejelige boliger i MS, som taskforce kunne have råderet over.

Puljen skal primært bruges på lejemål som er svære at leje ud og hvor pågældende afdeling ikke har muligheder for at afholde udgiften til særlige tiltag som kan være med til at få boligen udlejet, selv. Det er i den forbindelse vigtigt at puljen disponeres i samarbejde med driften mhp. at sikre at alle andre finansieringsmuligheder er afsøgt inden puljen tages i anvendelse.

**Referat/beslutning:**

Bestyrelsen beslutter at bevillige 100.000 pr. regnskabsår. I første omgang som et forsøg i indeværende regnskabsår.

Tiltaget evalueres ved regnskabsårets afslutning eller senest efter 6 måneder.

## **2462 Byggeudvalg**

**Sagsfremstilling:**

Byggeudvalget orienterer fra senest afholdte byggeudvalgsmøde.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Behandlet under pkt. 2460 og 2461

## **2463 Spørgsmål til udvalg**

**Sagsfremstilling:**

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/beslutning**

Ingen spørgsmål til udvalgene

## **2464 Orientering fra formanden**

**Sagsfremstilling:**

Formanden orienterer om sidste nyt.

- Kredsvalg i BL 10. kreds  
Genvalg til Tom Jespersen og Knud Rothmann fra MS

Alle opstillede kandidater fra RandersBolig blev valgt.

## **Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

## **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

## **2465 Orientering fra administrationen**

### **Nyt fra RandersBolig**

#### Personale

Tharane Sivapalan er ansat som genhusningskonsulent pr. 01.04.24. Tharane er ansat i projektafdelingen og skal udover opgaven med genhusning assistere med projekterne her.

#### Rammeaftale for udlejnings- og anvisningsredskaber

I 2022 blev indgået en rammeaftale for udlejning og anvisning til boliger under RandersBolig. Rammeaftalen er gældende frem til 2025, og evalueres af parterne ultimo 2023/primus 2024.

Under rammeaftalen er der mulighed for at gøre brug af fleksibel og kombineret udlejning og stop for indflytning af kriminelle i udsatte boligområder. Endvidere er aftalt ny fordelingsnøgle ift. anvisningsboliger, så kommunen nu tilbydes hver tredje bolig med en husleje under 4.000 kroner og hver sjette bolig med en husleje mellem 4.000-6.000 kroner.

Randers kommune besluttede i dec. 2023 at ophæve brugen af kombineret udlejning i Glarbjergvejområdet. Kombineret udlejning er senere forsøgt genindført, men ved en genbehandling af spørgsmålet i kommunalbestyrelsen i marts 2024, er endeligt vedtaget at brugen af kombineret udlejning i Glarbjergvejområdet er ophævet.

Kombineret udlejning har derfor ikke været gældende i området siden dec. 2023.

#### Taskforce vedr. tomgang

Administrationen har tidligere informeret bestyrelsen om nedsættelse af en Taskforce for bekæmpelse af tomgang.

Taskforcen er nu effektueret, og i gang. Opgaven går på 2 ben – dels en her og nu indsats med fokus på udlejning af ledige boliger og ekstra indsats ift. markedsføring og "opdatering" af lejemaal på hjemmeside og SoMe. Dels en analyse af bagvedliggende årsager til tomgangen mhp. at finde en mere varig løsning på udfordringen med tomgang.

Der er udarbejdet en strategi som blev forelagt RandersBoligs bestyrelse på seneste møde d. 4. april.

#### Tilfredshedsundersøgelsen 2023

I efteråret 2023 blev gennemført en tilfredshedsundersøgelse blandt beboerne.



Undersøgelsen viste at der overordnet set er en meget høj tilfredshed med RandersBolig blandt beboerne.

40 % giver karakteren 9 eller 10 på fra en skala fra 0-10. (= meget tilfreds).  
Kun 5, 1 % har givet karakteren 1-3 (= utilfreds).

Der er rum for forbedring ift. indflytningsproceduren og ift. selve boligen og fællesområderne.

Ift. indflytningsproceduren gives udtryk for at vi kan blive bedre ift. klargøring af boligerne samt ift. information, og forventningsafstemning med den kommende lejer.

Boligen og fællesområderne scorer en middelkarakter. Det kan hænge sammen med at boligerne generelt er af ældre dato hvilket også afspejler sig i boligens kvalitet og faciliteter.

Herudover gives udtryk for at man gerne vil have at der gøres mere ud af vedligeholdelse og renovation af boligerne. Der er endvidere stor interesse ift. at gøre mere for biodiversiteten og et ønske om mere beboerinddragelse.

#### Krænkespolitik

Der er udarbejdet en krænkespolitik for RandersBolig, som dermed lever op til lovgivningens krav på området.

Krænkespolitikken omhandler forebyggelse af, og konsekvenser ved, krænkende adfærd samt ift. uretmæssige anklager for krænkende adfærd.

Krænkespolitikken er godkendt af RandersBolig bestyrelse d. 4. april 2024 og i samarbejdsudvalget d. 12. april 2024, og vil nu blive indarbejdet i personalepolitikken for RandersBolig.

#### Kurser for beboerdemokrater

Der afholdes følgende kurser for beboerdemokrater i 2024:

- Grundkursus for afdelingsbestyrelser d. 08.10.24 kl. 17.00
- Kursus i budget og regnskab d. 23.10.24 kl. 17.00
- Dirigentkursus d. 02.10.24 kl. 17.00 (organisationsbestyrelsesmedlemmer)

#### **b) Status på tomgang og fraflytning pr. 30. april 2024**

Der er pr 30.04.24, 63 boliger i tomgang i Mølløvænget & Storgaarden, hvilket er 1 bolig mindre end seneste opgørelse d. 29.02.24. Det totale tomgangslejetab for indeværende regnskabsår udgør 1.177.683 kr. Svarende til knapt en fordobling siden samme tidspunkt sidste år.

Tomgangen findes primært i afd. 42 som grundet helhedsplanen generelt oftere har ledige lejemål. Afdeling 42 står således for godt 79% (50 lejemål) af tomgangslejemaalene. Tomgangstabet i afd. 42 dækkes pr. 15. nov. 2022 af byggesagen.

Afdeling 6, 10, 12, 13, 18, 34, 40, 49, 50 og 69 har pr. 30.04.24 alle 1 lejemål i tomgang mens afdeling 17 ligger på 3 lejemål i tomgang. Tomgangstabet i de 11 afdelinger tilsammen udgør 747.934 kr. pr. 30. april 2024. Svarende til knapt 2/3 (63,5%) af den samlede tomgangsudgift i indeværende regnskabsår.

Møllevænget & Storgaarden har den 23.05.24 i alt 55 boliger på hjemmesiden (= ingen venteliste til boligen). Af disse er/var 10 lejemål gået i tomgang pr. 30.04.23.

Lejemålene på hjemmesiden er fordelt på:

- Afd. 3 – 1 lejemål
- Afd. 6 – 2 lejemål
- Afd. 7 – 1 lejemål
- Afd. 9 – 1 lejemål
- Afd. 12 – 7 lejemål, 1 i tomgang
- Afd. 14 – 1 lejemål,
- Afd. 17 – 4 lejemål, 3 i tomgang
- Afd. 18 – 1 lejemål, i tomgang
- Afd. 19 – 2 lejemål
- Afd. 20 – 2 lejemål
- Afd. 21 – 1 lejemål
- Afd. 24 – 8 lejemål,
- Afd. 25 – 2 lejemål,
- Afd. 28 – 1 lejemål
- Afd. 34 – 2 lejemål, 1 i tomgang
- Afd. 40 – 1 lejemål, i tomgang
- Afd. 49 – 2 lejemål, 1 i tomgang
- Afd. 50 – 5 lejemål, 1 i tomgang
- Afd. 67 – 5 lejemål
- Afd. 69 – 6 lejemål, 1 i tomgang

Af de i alt 2.599 boliger i Møllevænget & Storgaarden er 2,4%, på tværs af alle afdelinger, således gået i tomgang pr. 23.05.24 Heraf er afdeling 42 hårdest ramt med tomgang i ca. 68 % af lejemålene. I afd. 17, som har næstflest tomgangslejemål er det ca. 8 % af boligerne i afdelingen som pr. 23.05.24 er gået i tomgang.

2,1 % af boligerne, på tværs af afdelinger, er pr. 23.05.24 uden venteliste, og udbydes via hjemmesiden. Af disse er knapt en 1/5 (18%) tomgangsboliger.

For alle ledige boliger gælder at der løbende iværksættes markedsføringskampagner via de forskellige digitale platforme, åbent-hus arrangementer mv. I den forbindelse afprøves forskellige tiltag – eksempelvis 3D fremvisning på SoMe og digital møblering/indretning af boligen. Her hvor det vurderes at kunne fremme udlejning iværksættes endvidere "forskønnelsestiltag" af køkkenet (låger males, ny bordplade, nye greb o.lign.), gulve m.v. Hovedfokus for markedsføringstiltagene er boliger som er i tomgang, eller er på vej til at blive tomgangsboliger.

RandersBolig er generelt udfordret af et stort udbud af ledige boliger i Randers kommune. Det medfører at færre ønsker at (betale for at) stå på venteliste til en bolig, når man, fra dag til dag, kan finde en bolig i Randers via andre (gratis) kanaler. Vores hidtidige primære salgs-/udlejningskanal (ventelisten) er således ikke længere et tilstrækkeligt redskab. På lidt længere sigt arbejdes derfor med en ny hjemmeside samt en App-løsning, med fokus på vores boliger og udlejning af disse.

## Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning udgør pr. 30.04.24 1.133.216 kr. svarende til en stigning på 81.020 kr. eller ca. 7% % i forhold til samme tid sidste år.

Udgiften til tab ved fraflytning skyldes forholdsvist store udgifter til fraflytninger i bl.a. afd. 24, 27 og 69, der med udgifter på mere end 100.000 pr. afdeling tilsammen udgør 35 % (398.873 kr.) af den samlede udgift til tab ved fraflytninger i indeværende regnskabsår.

### **Indstilling**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Tilfredshedsundersøgelsen – vi har generelt en meget høj tilfredshed blandt vores nuværende beboere. Her hvor der er plads til forbedring er ift. indflytningsprocessen – det arbejder vi på.

I tråd med den hidtidig drøftelse i på indeværende bestyrelsesmøde, giver beboerne også udtryk for at det ville være dejligt hvis man gjorde mere ud af renoveringen af boligerne.

KNR: kunne man lave et kursus for afdelingsbestyrelserne del 2? Et kursus med et lidt højere/mere udvidet niveau.

KTH: vi undersøger mulighederne for et kursus og vender tilbage – det vil jo så ikke kunne effektueres før til næste år.

### **Bilag**

- Tomgangsliste pr. 30. april 2024

## **2466 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

### **Referat/beslutning**

Aktionsplanen fortsætter som hidtil.

### **Bilag vedlagt:**

- Aktionsplan

## 2467 Fremtidig mødeoversigt

| <b>Bestyrelsesmøder:</b>  |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Torsdag d. 19. sept. 2024 | Bestyrelsesmøde |
| Onsdag d. 27. nov. 2024   | Bestyrelsesmøde |

| <b>Øvrige møder 2024:</b> |   |
|---------------------------|---|
| 29. august 2024           | Styringsdialog m. Randers kommune   |
| 13. juni 2024             | Repræsentantskabsmøde for RandersBolig  |
| 21.-22. sept. 2024        | Konference for organisationsbestyrelser (BL). Hotel Nyborg Strand <a href="#">mere info</a> |
| 11. november 2024         | Boligkonference   |

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager mødeplanen til efterretning

### Referat/beslutning

Mødeplanen er taget til efterretning.

## 2468 Eventuelt