

Boligselskabet af 2014

Dagsorden udsendt den 17. oktober 2024
Referat udsendt den 05. november 2024

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 30. oktober 2024, kl. 17.00

Mødested:
Mødelokale 1
Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Mødedeltagere:

Bestyrelsen

Tommy E. Hansen - Formand	(TEH)
Ivan Engberg - Næstformand	(IE)
Gitte Marie Kjærgaard	(GMK)
Ronnie Lysdal	(RL)
Rasmus Thyboe Thorsen	(RTT) - afbud
Pia Terkelsen	(PT)
Sonja Krogh	(SK) - afbud
Arne Hansen – 1. suppleant	(AH)

Administrationen

Kenneth Taylor Hansen	(KTH)
Laila Lykke Winther – Referent	(LLW)

Indhold til dagsorden	Side
2441. Godkendelse af dagsorden	4
2442. Godkendelse af referat	4
2443. Revisionsprotokol	4
2444. Boligorganisationens budgetkontrol.....	5
2445. Gennemførelse af budgetkontrol i afdelingerne	5
2446. Om-mærkning af boliger.....	6
2447. Overdragelse af effekter fra fraflytter til ny lejer	7
2448. Velkomst til nye beboere	8
2449. Lomme pengejobs i almene boligområder	9
2450. Opfølgning på afdelingsmøderne 2024.....	11
2451. Tomgangsboliger – tiltag med tilskud fra dispositionsfonden	12
2452. Redegørelse for tomgang i Boligselskabet af 2014 pr. 1. oktober 2024	13
2453. Nyt fra formanden.....	14
2454. Orientering fra driften	15
2455. Orientering fra administrationen	15
2456. Mødekalender 2024 – 2025.....	18
2457. Eventuelt	19

2441. 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 allerede er inkluderet i denne dagsorden.

Indstilling

At bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat: TEH – Bød velkommen til mødet.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen

2442. Godkendelse af referat

Referatet fra konstituerende bestyrelsesmøde afholdt den 19. juni 2024 blev udsendt til bestyrelsen den 22. juni 2024.

Organisationsformanden har underskrevet referatet den 24. juni 2024.

Indstilling

At bestyrelsen godkender referatet.

Bilag:

Referat af bestyrelsesmøde den 19. juni 2024.

Referat: Bestyrelsen godkendte referatet

2443. Revisionsprotokol

Der er intet nyt indført i revisionsprotokollen siden bestyrelsesmøde den 2. maj 2024. Der har den 10. september 2024 er der foretaget uanmeldt beholdningseftersyn uden bemærkninger.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Mail fra Deloitte

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

2444. **Boligorganisationens budgetkontrol**

Til orientering fremlægges Boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. september 2024 samt dispositionsfondsprognose og arbejdskapitalprognose vil blive gennemgået på bestyrelsesmødet.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol pr. 30. september 2024
- Saldobalance pr. 30. september 2024
- Dispositionsfondsprognose pr. 30. september 2024
- Arbejdskapitalprognose pr. 30. september 2024

Referat: KTH orienterede om boligorganisationens budgetkontrol.

Afvigelser på kto. 502 – mødeudgifter ligger lidt over budget.

Kto. 512 – stort overskud, som skyldes ikke budgetterede renteindtægter.

Afdelingerne modtager en væsentlig rabat på administrationsbidraget til RandersBolig. Repræsentantskabet har godkendt, at denne besparelse overføres til selskabets dispositionsfond. Det kommunale tilsyn har godkendt beslutningen.

Dispositionsfondsprognose:

Indeværende år slutter på 6.402 pr. lejemål.

I 2025 forventes det at ligge på 6.645 kr. pr. lejemål, så der ligger det over minimumsgrænsen.

Dette er naturligvis ud fra en "alt andet lige" forudsætning, og forudsætter således at tomgang ikke stiger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2445. **Gennemførelse af budgetkontrol i afdelingerne**

Der er gennemført halvårlig budgetkontrol for afdelingerne. Budgetkontrollerne er sendt til afdelingsbestyrelserne.

I afdelingerne 3, 10 og 11 er der ingen afdelingsbestyrelse. Det er derfor kun organisationsbestyrelsen, der modtager disse.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol pr. 30.06.2024 for afdelingerne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 og 14

Referat: KTH informerede om at budgetkontrol er sendt ud til afdelingerne og er blot til orientering for Organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2446. Om-mærkning af boliger

RandersBoligs bestyrelse drøftede på seneste møde d. 05.09.24 hvorvidt man skal godkende et ønske fra Randers kommune om om-mærkning af en række specifikke boliger fra almene familieboliger jf. LLA § 59 til almene ældreboliger jf. LLA § 54.

Bestyrelsen vedtog at anbefale til de enkelte boligorganisationer at om-mærkningen af boliger fra familieboliger til ældreboliger godkendes.

Af hensyn til en hurtig afklaring anbefaler RandersBoligs bestyrelse endvidere at de enkelte boligorganisationer snarest muligt tager stilling til spørgsmålet. Dette via mail eller på et ekstraordinært bestyrelsesmøde, såfremt der ikke allerede er planlagt et snarligt bestyrelsesmøde.

Om-mærkning af boliger

Randers kommune ønsker at ændre status for en række familieboliger som kommunen allerede benytter til ældre og/eller handicappede borgere. Om-mærkningen vil samtidig medføre, at Randers Kommune får anvisningspligt til boligerne.

Det drejer sig om familieboliger, hvortil der er indgået anvisningsaftaler, som visiteres til ældre og handicappede. Boligerne findes hos A/B Andelsbo, Boligforeningen Kronjylland, Randers Boligforening af 1940, Boligselskabet af 2014 samt Møllevænget & Storgaarden. I alt er 135 boliger berørt, fordelt med 37 boliger hos MS, 23 boliger hos RB1940, 41 boliger hos BS2024, 14 boliger hos Bf. Kronjylland og 20 boliger hos A/B Andelsbo. (Se bilag for præcis angivelse af hvilke boliger).

Ift. de boliger som ønskes om-registreret fra familieboliger til ældreboliger, pågår en proces, i samarbejde med Randers kommune, ift. at undersøge hvorvidt boligerne lever op kravene til en ældrebolig (venderadius, bade- og køkkenforhold mv). Evt. udgifter i relation hertil ifm. ændringer af boligerne bæres af Randers Kommune.

Om-mærkning kræver godkendelse af både Randers kommune og RandersBolig. Kommunalbestyrelsen godkendte d. 21.05.24 om-mærkning af nævnte boliger.

Almenboligloven

§54 Stk. 1. Almene ældreboliger, der ejes af en almen boligorganisation, skal udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligerne skal udlejes til andre boligsøgende, såfremt de pågældende boliger ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten.

Stk. 5. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

§59 stk. 1. Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.....

Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Indstilling:

- At om-mærkning af boliger fra familieboliger jf. LLA § 59 til ældreboliger jf. LLA § 54 godkendes. Dette jf. vedlagt bilag.

Bilag

- Oversigt over boliger til om-mærkning

Referat: KTH orienterede om sagsfremstillingen.

Det er en gevinst for boligselskabet at om-mærke disse boliger, da kommunen fremover hæfter for huslejen ved tomgang.

Bestyrelsen godkendte om-mærkning af boligerne jf. vedlagt bilag.

2447. Overdragelse af effekter fra fraflytter til ny lejer

Bestyrelsen i RandersBolog drøftede på seneste møde d. 05.09.24 spørgsmålet om overdragelse af effekter mellem ny lejer og fraflytter. Dette mhp. at se nærmere på om nuværende praksis, kan gøres mere fleksibel.

Bestyrelsen vedtog at anbefale til de enkelte bestyrelser at det drøftes hvorvidt man ønsker at gøre brug af overdragelseserklæringer i egen boligorganisation.

I relation hertil bedes de enkelte organisationsbestyrelser melde tilbage til RandersBologs bestyrelse hvad de beslutter.

Overdragelse af effekter

Ifm. besigtigelse af et lejemål, kan der være forskelligt løsøre eller udenoms faciliteter som en ny lejer ønsker at overtage fra fraflytter. Eks. udestuer, flagstænger, gardiner, tæpper, hårde hvidevarer o.lign.

Hidtil har man i RandersBolog administreret således, at effekter, som ønskes overdraget fra fraflytter til ny lejer, skal nedtages/fjernes inden fraflyttersyn foretages.

Dette er i overensstemmelse med hvad der er forudsat i Lov om leje af Almene Boliger (LLA) samt vejledning fra BL – Danmarks Almene Boliger. Denne praksis sikrer at lejemålet kan synes ordentligt, samt at udlejer ikke overtager vedligeholdelsesforpligtelsen for evt. opførte bygninger eller løsøre i lejemålet.

Ønsker man at give mulighed for, at fraflytter og ny lejer kan indgå en aftale om overdragelse, uden at det overtagne skal nedtages/fjernes, kan man gøre brug af en overdragelseserklæring. En overdragelseserklæring beskriver vilkårene ifm. en evt. overdragelse af løsøre/udenoms-faciliteter fra fraflytter til ny lejer.

Overdragelseserklæringer benyttes i dag af flere boligselskaber. Eksempelvis Domi Bolig i Odder, AlmenBo Aarhus m.fl.

Forvaltningen gør i relation hertil opmærksom på, at såfremt der opstår en tvist mellem indflytter og udlejer ift. de overtagne effekter, er der for indeværende ikke præcedens for hvordan domstolene vil afgøre disse, hvis der er gjort brug af overdragelseserklæringer.

Vi gør endvidere opmærksom på, at overdragelsen vil medføre en økonomisk risiko for boligorganisationen, hvis beboeren ikke varetager vedligeholdelsen, og ikke er i stand til at betale for retablering ved fraflytning.

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til en overdragelseserklæring der er vedlagt som bilag.

Indstilling

- At spørgsmålet om overdragelse af effekter fra fraflytter til ny lejer drøftes. Dette med henblik på endelig stillingtagen til, om praksis i BS2014 skal ændres.

Bilag

Forslag til Overdragelseserklæring.

Referat: TEH gennemgik punktet.

Vi skal være opmærksom på hvis evt. skur, udestue m.v. er opført uden tilladelse, skal disse nedtages ved fraflytning.

KTH – Når vi skal håndtere overdragelse af effekter, skal der være et juridisk dokument, men der vil alligevel være en økonomisk risiko såfremt f.eks. vedligeholdelse ikke bliver overholdt.

Der er ikke nogle domspraksis i en sådan sag, hvis der skulle komme en retssag kan vi ikke være sikker på at dokumentet er nok. Vi bakker op om at indføre en overdragelseserklæring.

IE – Som det køres i dag, kan det selvfølgelig gøres bedre, f.eks. skure der er registreret med tilladelse, kan godt overdrages til ny lejer.

GMK – Hvis der er givet tilladelse er der så en procedure for at sikre, at der laves kontrol efter opsætning?

AH – Der kan evt. opkræves aconto for at fastholde et beløb såfremt det ikke vedligeholdelse, så har man et beløb til at udbedre.

Bestyrelsen drøftede emnet og besluttede at der laves et dokument vedr. overdragelse af effekter.

2448. Velkomst til nye beboere

Bestyrelsen i RandersBolig drøftede på seneste møde d. 05.09.24/18.09.24 spørgsmålet om hvordan man kan byde nye beboere velkommen og give dem en god start i deres nye bolig.

RandersBoligs bestyrelse besluttede da at bede de enkelte organisationsbestyrelser drøfte emnet.

Dette bl.a. med udgangspunkt i følgende:

- Hvad kan/skal afdelingsbestyrelsen gøre?
- Hvad kan man gøre, hvor der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse?

Er der noget i den nuværende praksis, som med fordel kunne ændres ved den beboerdemokratiske opgave i forhold til ny tilflyttere?

Indstilling

- At spørgsmålet om hvordan nye beboere bydes velkommen drøftes.

Referat: TEH orienterede om punktet.

PT – Vi har en flyer som udleveres til nye beboere om husregler.

AH – Kan der f.eks. laves en velkomsthilsen som ligger i lejligheden ved indflytning? Det er vigtigt at der er ryddet op og rengjort ved indflytning.

GMK – Der kan blive udleveret for meget papir/info. midt i en indflytning, som så bare forsvinder.

Bestyrelsen drøftede indstillingen og var enige i, at det bør være op til de enkelte afdelingsbestyrelser. Bestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

2449. Lommepengejobs i almene boligområder

Bestyrelsen i RandersBolig drøftede på seneste møde d. 05.09.24 spørgsmålet om lommepengejobs. Dette ift. hvorvidt de enkelte boligorganisationer kan/skal oprette et eller flere lommepenge- eller fritidsjobs i boligområderne, til støtte for udsatte unge. Bestyrelsen besluttede at anbefale til de enkelte organisationer at drøfte spørgsmålet. Dette mhp. stillingtagen til hvorvidt man ønsker at oprette lommepenge- eller fritidsjobs i regi af egen boligorganisation.

Lommepengejobs

Lommepengejob o.a. lignende indsatser har, gennem længere tid, været brugt som et redskab i flere helhedsplaner i de almene boligorganisationer – med gode resultater (BL-analyse: Boligsociale helhedsplaner hjælper unge på vej i livet). Således arbejdes der i 39 ud af 51 boligsociale helhedsplaner aktivt med fritidsjobindsatser, som hjælper unge i arbejde eller uddannelse.

Undersøgelser har vist at unge, som deltager i et lommepengejob, har tre gange så stor sandsynlighed for både at opnå, og fastholde, et almindeligt fritidsjob ift. unge, med tilsvarende karakteristika, der ikke deltager i en lommepengejob-indsats (VIVE, 2022). Der er således god ræson i indsatsen – særligt ift. unge som bor i en almen bolig. Ca. 13.000 unge mellem 15 – 24 år, som bor i de almene boligområder, er uden for uddannelse eller beskæftigelse. Af disse bor 25 % i et udsat boligområde, med en helhedsplan.

Lommepengejob er karakteriseret ved at give de unge et job under beskyttede forhold. De unge ansættes i boligområdet og aflønnes af boligorganisationen eller helhedsplanen. Opgaverne kan for eksempel være at hjælpe ejendomsfunktionærerne med mindre renoverings- og vedligeholdelsesopgaver, omdeling af informationsmateriale eller hjælp med affaldssortering.

RandersBolig og lommepengejob

I RandersBolig praktiseres lommepengejobs via samarbejdet med Bysekretariatet. Lommepengejob er således en del af indsatsen i helhedsplanen i Nordbyen. Her er oprettet lommepengejobs som eksempelvis "Legepatrolje" hvor de unge oplæres i at sætte forskellige aktiviteter i gang for børnene i boligområderne. Herudover er oprettet lommepengejob som "Unge ejendomsfunktionærer" og "SoMe-reportere". Formålet

med at ansætte de unge i boligområdet i lommepengejobs er bl.a. at styrke arbejdsidentitet og selvværd og (forhåbentligt) bedre deres chance for at få et almindeligt fritidsjob, fortsætte i uddannelse m.v.

Unge, som ansættes i et lommepengejob under helhedsplanen i Nordbyen, er typisk unge i udsatte positioner med et højt skolefravær, som er kriminalitetstruede eller har et lille socialt netværk.

Ifm. den boligsociale helhedsplan 2025-29 arbejdes på at fastholde indsatsen. Både i regi af helhedsplanen, men også ved, at Randers Kommune opretter lommepengejobs på plejecentre, daginstitutioner mv. Dette da Landsbyggefonden kun støtter aflønningen af unge i lommepengejobs i begrænset omfang, hvilket udfordrer kontinuiteten af

lommepengejobbet for den enkelte unge. Støtten fra LBF kan endvidere kun benyttes til unge som bor i områder, der er omfattet af helhedsplanen.

Lommepenge- eller fritidsjobs i de enkelte boligorganisationer

BS2014 kan, enten i eget regi eller via tilskud til den boligsociale indsats, etablerer yderligere lommepengejobs. Eksempelvis som ejendomsfunktionær eller i andre funktioner relateret til boligorganisationen.

Et lommepengejob vil naturligt skulle oprettes i den unges eget boligområde henset til, at den unge skal kunne nå både sin skole samt at komme på arbejde, inden ejendomsfunktionærene får fri eller lokalkontoret lukker.

En anden mulighed kunne være oprettelse af sommerferiejobs af 6 ugers varighed på 10 t./u. Her vil den unge kunne få en bedre fornemmelse af det at have en fuld arbejdsuge. Et sommerferiejob ville både kunne være i boligområdet eller i et andet boligområde end den unges eget, da man ikke skal tage hensyn til at den unge også skal kunne passe sin skolegang.

Udover at lommepenge- eller fritidsjobs øger mulighederne for at den unge kommer i gang med uddannelse mv., kan det også være en god fremadrettet rekrutteringsmulighed for boligorganisationerne. Dette da de unge får viden om jobbet som ejendomsfunktionær og/eller andre funktioner i en boligorganisation.

Opretter boligorganisationerne et eller flere *lommepengejobs*, vil indsatsen i givet fald kun kunne benyttes i boligområder, som er en del af den boligsociale helhedsplan. Dette da indsatsen "lommepengejobs" understøttes af de boligsociale medarbejdere. Der er således her tale om en særlig håndholdt indsats, som kun vil kunne gives i regi af helhedsplanen. Oprettes jobs i boligområder, som ikke er omfattet af den boligsociale helhedsplan, vil de ikke være omfattet af samme støtte. Der vil her være tale om fritidsjobs. Boligorganisationens egne medarbejdere vil skulle yde en større støtte til den unge, end det vil være tilfældet ved et lommepengejob i regi af den boligsociale helhedsplan.

Boligområder omfattet af den boligsociale helhedsplan 2025-29

Jennumparken, Glarbjergvej-området, Vangdalen, Energivej-området og Hermann Stillings Vej-området, afdelinger i Sjællandsgadekvarteret samt midtbyen.

Økonomi

Et lommepege- eller fritidsjob på i alt 4 timer pr. uge (2x2 timer) koster 15.000 kr./år pr. job, i løn til den unge.

Et feriejob koster 5.000 kr./år pr. job i løn til den unge.

Hertil kommer medgået tid på arbejdspladsen til "støtte" til den unge, samt evt. nødvendigt tøj/udstyr.

Indstilling

Det indstilles at spørgsmålet om lommepegejobs drøftes. Dette med henblik på stillingtagen til oprettelse af lommepege- eller fritidsjobs. i regi af BS2014.

Referat: KTH orienterede om pkt.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede at det i BS2014, ikke vil fungere at oprette lommepege- eller fritidsjobs.

2450. Opfølgning på afdelingsmøderne 2024

Alle afdelingsmøderne er afholdt i perioden den 2. september til 16. september 2024.

På mødet vil der være en kort gennemgang af afviklingen af møderne, som Tommy, Ivan, Rasmus og administrationen har deltaget i på skift. Der har været deltagelse fra driften på samtlige afdelingsmøder i 2024. Driften har i år været ramt af sygdom og har fået hjælp fra Inspektør Søren A. Figen og Driftschef Kim Møller til deltagelse på møderne.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Evalueringsskema efter afdelingsmøderne 2024

Referat: TEH orienterede kort om afdelingsmøderne.

Beklageligt at FLI var forhindret i at deltage, hvilket han også selv er ked af, men dejligt at få hjælp af medarbejdere fra andre boligforeninger.

Møderne gik godt men der var desværre kritik i flere afdelinger, vedr. de grønne områder.

IE – problemet er bl.a. også at der ikke må benyttes sprøjtemidler, derved er det en større opgave at vedligeholde de grønne områder.

AH – Ejendomsfunktionærerne har travlt og kunne have hjælp til spjældopgaver.

PT – Tidligere sørgede beboerne selv for hækklipning, det kan flere ikke længere på grund af alderen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2451. Tomgangsboliger – tiltag med tilskud fra dispositionsfonden

Task force og Organisationsbestyrelsen var den 25. juni 2024, på studietur rundt i flere tomgangsboliger. Hvor der blev drøftet mulige tiltag for at få gang i udlejningsprocessen og derved undgå tomgang.

De forskellige scenarier er blevet drøftet og opgaver er blevet vurderet, hvor konklusionen er at hvis der skal foretages optimering af boliger og områderne, kan dette kun udføres ved enten at udvælge nogle opgaver i afdelingerne, som ikke bliver udført eller at anmode bestyrelsen om et tilskud fra dispositionsfonden.

Der er bl.a. blevet drøftet mulighed for at lave nogle tiltag på Syvager, Lem samt på Nedre Vej i Vestrup.

Task force og driften anmoder derfor Organisationsbestyrelsen om et tilskud fra dispositionsfonden på 200 t. kr. til:

Syvager, Lem:

150 t.kr. Så driften har mulighed for at forskønne gårdspladsen ved bl.a. opsætning af hegn, så hver bolig får et privat udendørs rum, samt muligheden for der på gårdspladsen f.eks. opsættes et drivhus med plads til bord/stole, plantekasser, bordbænkesæt eller lignende.

Nedre vej 24G:

50 t.kr. Til udskiftning af køkken i henhold til tilbud fra HTH.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter anmodning og træffer beslutning om de ønsker at yde tilskud fra dispositionsfonden til nævnte tiltag.

Referat: TEH - orienterede kort om punktet.

Der er de mest belastede tomgangsområder som Syvager, Nedre Vej samt det gamle mejeri i Glesborg.

PT – Der var beboermøde på Nedre Vej, for et par uger siden ang. udskiftning af varmekilde, hvor vi kunne konstatere at der er 2 beboere som når der er fremvisning skræmmer mulige kommende lejere væk.

TEH – Vi kender desværre problemet andre steder.

KTH – Det viser sig at vi nok skal skynde os at skifte varmekilden.

IE – Er det fremlagte forslag et ønske fra beboerne på Syvager?

Bestyrelsen drøftede indstillingen og mulighederne.

Bestyrelsen godkendte anmodningen om tilskud fra dispositionsfonden på 200 tkr. Det er betinget af at beboerne på Syvager bliver hørt i forhold til mulige ønsker, inden tilskuddet på 150 tkr. bruges.

2452. Redegørelse for tomgang i Boligselskabet af 2014 pr. 1. oktober 2024

Den 1. oktober 2024 havde boligorganisationen 8 boliger i tomgang. Det er det laveste antal tomgange siden februar i år, og 5 færre tomgangsboliger end i september. Der har været et generelt fald i antallet af tomgange på tværs af boligorganisationerne i RandersBolig i målingen den 1. oktober.

Boligerne på Borggyden 1F i Ørsted samt Nedre vej 24 A i Vestrup, er lejet ud. Boligerne har været i tomgang siden hhv. 1. december 2023 og 1. marts 2024. Herudover er flere boliger med kortere liggetid på tomgangslisten også udlejet i september. Nedenfor er en oversigt over boliger i tomgang i boligorganisationen den 1. oktober 2024.

Afd.	Adresse			Tomgang pr.	Handling
4	Glesborg Bygade	20 A. 1.	Glesborg	01-09-2023	Boligen bliver annonceret i Grenåposten og på digital banner reklame på det nordlige Djursland
5	Spurvevej	34	Mariager	01-06-2024	Dødsbo - Har været sendt i tilbud. Den er på hjemmesiden. Markedsføring i september
12	Nedre Vej	24 G	Randers NØ	01-09-2023	Tilbud på køkken istandsættelse - forelægges for bestyrelsen
12	Syvager	13	Randers NØ	01-01-2023	Nærmere redegørelse i dagsorden
12	Syvager	21 th.	Randers NØ	01-01-2024	Nærmere redegørelse i dagsorden
12	Syvager	23 th.	Randers NØ	01-04-2024	Nærmere redegørelse i dagsorden
12	Syvager	15	Randers NØ	01-06-2024	Nærmere redegørelse i dagsorden
12	Syvager	23 tv.	Randers NØ	01-08-2024	Nærmere redegørelse i dagsorden

BS2014 har særlige udfordringer med udlejningen af boligerne på Syvager i Lem, Nedre Vej i Vestrup og i det gamle mejeri i Glesborg, hvor der forventes endnu en tomgang, da en lejer er sprunget fra lejeaftalen inden underskrift af kontrakten.

Studietur med bestyrelsen

Før sommerferien var bestyrelsen på studietur sammen med medarbejdere fra driften og Task Force.

Det var en god tur, hvor vi fik set og oplevet mange af de udfordringer, som er aktuelle for boligorganisationen.

Mange af udlejningsudfordringerne for boligorganisationen stammer fra udfordringer omkring økonomi, vedligeholdelse eller beliggenhed.

Den største udfordring for udlejningen er boligerne på Syvager i afdeling 12. Her er i øjeblikket 5 tomgangsboliger i en ejendom, der består af 14 boliger. I forsøget på at skærpe opmærksomheden på ejendommen bakker Task Force op om indkøb af nye hegn om boligerne samt etablering af et hyggeligt gårdmiljø, som det fremgår i en særskilt sagsfremstilling.

Ligeledes bakker Task Force op om at etablere et nyt køkken i boligen på Nedre Vej 24G.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat: KTH - orienterede om redegørelsen.

LLW - Syvager 15 er udlejet pr. 1.12.2024.

Gl. Rimsøvej 2, st. tv. er stadig i tomgang, ny lejer sprang fra igen.

TEH – I Glesborg bør driften involvere beboerne om hvad der kan gøres hos dem, for at få lejet boligerne ud.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2453. Nyt fra formanden

Formanden orienterer.

- Styringsdialogmøde med Randers Kommune og Norddjurs Kommune

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: TEH orienterede om styringsdialogmøderne i Randers og Norddjurs Kommune. Det var 2 gode møder hvor mange ting blev drøftet. TEH er desværre forhindret i at deltage i Mariager den 7. november.

Der er kommet en afdelingsbestyrelse i afdeling 3.

Den 12. december er der 10 års jubilæum i BS2014. Hvor der er drøftet hvordan det skal fejres. Der laves muleposer hvor afd. bestyrelserne, administrationen, driftspersonale, KTH og MTC modtager en sådan hilsen.

På lørdag er der en temadag for afdelingsbestyrelser, der er 4 tilmeldt fra BS2014's bestyrelse.

Nyhedsbrev for BS2014 udkommer ikke i december. Det skyldes at flere formænd ikke er vendt tilbage med indlæg for deres afdeling, der har været en frist på 4 uger til at komme med indlæg. Derfor udkommer nyhedsbrevet ikke denne gang.

KTH – Nyhedsbrev er en god idé. Vedr. den nye hjemmeside vil der blive fokuseret på udlejning, så det er ikke en god platform for nyhedsbreve. Tiden der bruges på at omdele nyhedsbreve, går fra ejendomsfunktionærernes tid.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2454. Orientering fra driften

- Markvandringerne er i gang og er afholdt i alle afdelinger inden udgangen af november
- To ejendomsfunktionærer har opsagt deres stilling, de ledige stillinger er annonceret.
- Sneberedskab 2024/2025 er sendt i udbud hos adskillige leverandører. Dette for at undgå at komme i samme situation som sidste vinter. (konkurs)

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: IE orienterede om driften.

Tre ejendomsfunktionærer som har opsagt deres stilling, der er fundet nye medarbejdere til alle tre stillinger.

Udskiftning af varmekilde på Skødtgården skal være udført inden udgangen af 2024.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2455. Orientering fra administrationen

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

Årsrapport 2023 – Den boligsociale helhedsplan.

Årsrapporten giver et indblik i de boligsociale aktiviteter i fem almene boligområder. Aktiviteterne udføres i et tæt og velfungerende samarbejde mellem Bysekretariatet og kommunale aktører – eksempelvis lokale skoler, daginstitutioner og ungdomsskolen. Rundt om helhedsplanen arbejder bestyrelsen desuden med en række strategiske indsatser, der skal udvikle og løfte Randers Nordby.

Bestyrelsen for Den boligsociale helhedsplan Randers 2021-25 godkendte den 20. marts årsrapporten for den boligsociale helhedsplans for 2023. Årsrapporten giver et indblik i det boligsociale arbejde, der drives af Bysekretariatets boligsociale team i samarbejde med blandt andre lokale skoler, daginstitutioner, sundhedsplejen, ungdomsskolen, PPR, UU og Randers Bibliotek. Aktiviteterne i den boligsociale helhedsplan er primært målrettet børn, unge og deres familier i fem større almene boligområder i Randers – Glarbjergvej-området, Gl. Jennumparken, Hermann Stillingsvej-området, Energivej-området og Vangdalen.

Årsrapporten beretter, at aktiviteterne er i god fremdrift og at samarbejdet mellem de mange aktører fungerer godt. I skemaet nedenfor gives et overblik over indsatsområderne og de mange aktiviteter.

Ud over de ovenfor nævnte aktiviteter fik den boligsociale helhedsplan i 2023 en udvidet bevilling fra Landsbyggefonden, med henblik på samarbejdet omkring den sociale effektinvestering "En ny start for flere", der er en styrket beskæftigelsesindsats for 80 borgere i helhedsplanens boligområder.

Rundt om helhedsplanen arbejder bestyrelsen med flere strategiske indsatser, der skal løfte og udvikle boligområderne i Randers Nordby – og 2023 blev året, hvor der for alvor kom skub i udviklingen i den nordlige del af Randers, med blandt andet indvielse af infrastrukturplanen i Jennumparken, tilsagn om midler til en ny super destination (Badesøen) på Nordre Fælled, nye sports-faciliteter i Nørrevangsparken mv.

Helhedsplanen indsatsområder	Aktiviteter
Uddannelse og livschancer	Sprogindsats i dagtilbud
	NPU
	Familieorienteret uddannelsesvejledning
	Fremmøde i skolerne
	Milife
	Familiekurser (Familiedage i daginstitutioner)
	Familiekurser (Sundhedssamtaler for familier)
	Familiekurser (Trivselsforløb for familier)
Beskæftigelse	Job og uddannelse
Kriminalitetsforebyggelse	Unge i fritids- og foreningsliv (Brandkadet)
	Unge i fritids- og foreningsliv (Opsøgende gadeplansarbejde)
	Unge i fritids- og foreningsliv (Lommepegejob)
	Unge i fritids- og foreningsliv (Brobygnings til foreningslivet)
	Unge i fritids- og foreningsliv (Fritidsaktiviteter i boligområderne)
Sammenhængskraft og medborgerskab	Forebyggelse af udsættelser

Afdeling 11 – Salg af boligerne på Gl. Landevej og Væthvej.

Væthvej 55 – boligen er solgt pr. 01.10.2024.

Gl. Landevej 11 –boligen er solgt pr. 04.10.2024

Tildeling af tilskud til huslejenedsættelse i september 2024:

Den 10. februar 2023 vedtog regeringen, sammen med en række andre partier, en aftale om bl.a. inflationshjælp. Lovforslaget blev vedtaget i Folketinget den 1. juni 2023, som efterfølgende blev ændret og vedtaget den 4. juni 2024.

Lovforslaget betyder, at almene lejere i boligafdelinger, der er omfattet af tilskuddet til midlertidig huslejenedsættelse i visse almene boligafdelinger, får én måneds gratis husleje i september 2024.

Følgende afdelinger i Boligselskabet af 2014 tildeles tilskud som en del af aftalen om inflationshjælp:

Afdeling 01	LBF tilskud kr. 144.430,00
Afdeling 03	LBF tilskud kr. 227.896,00
Afdeling 10	LBF tilskud kr. 201.741,00
LBF tilskud i alt	kr. 574.067,00

Udgangspunktet for beregningen er juni måneds husleje. Dette beløb udbetales til boligorganisationen.

Medarbejder nyt:

- Mette Christoffersen er pr. 01.08.2024 fratrukket sin stilling som Boligrådgiver.
- Samantha Kronborg er pr. 01.09.2024 ansat i et vikariat i ét år, hvor hun passer telefon fra kl. 8.00 til 10.30 for BS2014 og arbejder i Boligbutikken resten af arbejdstiden.
- Mejrem Berisha er pr. 01.07.2024 startet som forvaltningskonsulent hos Mølle-vænget & Storgaarden.
- Rikke Johansen er pr. 01.10.2024 ansat som forvaltningssekretær i Randers-Bolig, og arbejder på tværs af alle boligforeningerne.

Krænkelsspøititik:

Der er udarbejdet en krænkelsspøititik for RandersBolig, som dermed lever op til lov-givningens krav på området.

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

Krænkelsspøitikken er godkendt af RandersBolig bestyrelse d. 4. april 2024 og i sam-arbejdsudvalget d. 12. april 2024, og vil nu blive indarbejdet i personalepøitikken 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)

Godkendelse af ekstraordinær indbetaling til dispositionsfonden

Vi har den 30.08.2024 modtaget godkendelse fra Randers Kommune af ekstraordinær indbetaling til dispositionsfonden.

Indstilling

At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Bilag:

- Årsrapport 2023 – Den boligsociale helhedsplan
- Godkendelse fra Randers Kommune, af ekstraordinær indbetaling til dispositi- onsfonden

Referat: KTH orienterede.

Den rigtig gode nyhed er at vi har vundet udbuddet på de kommunale boliger i Randers Kommune som består af godt 1.300 lejemål, så fra 01.01.2025 admini- strerer RandersBolig mere end 10.000 lejemål.

PT – Hvordan fungerer administrationen af de kommunale boliger?

KTH – Der er mange flytninger, vi skal sørge for at lave lejekontrakten, flyttesyn og flytteopgørelser m.v.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2456. Mødekalender 2024 – 2025

Fastlagte bestyrelsesmøder	Mødetype	Noter
Onsdag den 30. oktober 2024, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Onsdag den 5. februar 2025, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 29. april 2025, kl. 17.00	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde	
Onsdag den 18. juni 2025, kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde / Konstituerende bestyrelsesmøde	
Onsdag den 5. november 2025 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	

Dato	Mødetype	OB deltager
2. oktober 2024	Styringsdialogmøde Randers Kommune	TEH, IE
28. oktober 2024	Styringsdialogmøde Norddjurs Kommune	TEH
07. november 2024	Styringsdialogmøde Mariagerfjord Kommune	
3. juni 2025	Budgetcafé	

UDKAST - Afdelingsmøder 2025

Dato	Tid	Afd	Sted / lokale	Org. bestyrelsen deltager	Noter
03.09.2025	17-19	6	Egegård, Rønde		
04.09.2025	17-19	14	Borgerhuset i Assentoft		
08.09.2025	17-19	5	Idrætshallen Mariager		
09.09.2025	17-19	12	Heidis Kro, Harridslev		
10.09.2025	17-19	13	Asferg Forsamlingshus		
11.09.2025	17-19	4	Multihallen Auning		
15.09.2025	13-15	9	Marsvej 1, mødelokale 4		
15.09.2025	17-19	2	Hos Anne Marie		
16.09.2025	17-19	7	Hos Anne Marie		
17.09.2025	17-19	3	Marsvej 1, mødelokale 1		
18.09.2025	13-15	1	Fælleshuset Husarvej		
Dato afvent		10			

Indstilling

At bestyrelsen godkender mødekalenderen.

Referat:

LLW – indkalder til bestyrelsesmøder vi Outlook.

Bestyrelsen godkendte mødekalenderne

2457. Eventuelt

TEH – Takkede GMK for et godt samarbejde gennem årene.

KTH – Takkede også GMK for tiden og det gode samarbejde.

GMK fraflytter Boligselskabet og derfor bliver 1. suppleanten indkaldt til Organisationsbestyrelsen pr. 1. januar 2025.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Tommy Emil Hansen

Underskriver

På vegne af: Boligselskabet af 2014, formand

Serienummer: 9bb58b8-437e-49fd-9bcb-73eabcc0c70a

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-11-12 07:36:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**