

Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 22. august 2024 kl. 16.00

Mødested: Viborgvej 16, 8920 Randers NV



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Mogens Vive	(MV)
	Malene Dyrborg	(MD)
	Lars Klok	(LK)
	Malene Dyrborg	(MDB)
	Lone Lund Jensen	(LJ)

Administrationen:	Matilde Gyldenber	(MGY)
	Kenneth T. Hansen	(KTH)

Dagsorden

2428. Godkendelse af dagsorden	3
2429. Godkendelse af referater	3
2430. Revisionsprotokol	4
2431. Udlodning til ejerkredsen	4
2431. Styringsdialog med Randers Kommune 2024.....	5
2432. Orientering fra drifts- og projektafdelingen	5
2433. Orientering fra formanden	6
2434. Orientering fra administrationen	6
2435. Mødekalender	12
2436. Eventuelt	13

2428. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke allerede er inkluderet i denne dagsorden.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsordenen.

Bilag:

- Intet.

Referat:

MV bød velkommen til bestyrelsesmødet.

MGY: vil gerne tilføje et punkt vedr. markedsførings budget på 60.000 kr. hhv. 30.000 kr. i 2024, og 30.000 kr. i 2025, til markedsføring og på den måde mindske eventuel tomgang i afdelingen.

Det er svært at vide, hvor meget der reelt set er behov for, men min vurdering er, at vi med dette budget har et spillerum til at kunne tage forskellige markedsføringsinitiativer i brug efter behov – digital markedsføring, bannere, avisannoncer, trykte materialer osv. Det er dermed ikke sikkert, at hele budgettet bliver taget i brug.

Måske det ikke er nødvendigt for RAB at budgettere med 30.000 kr. hvert år, men i hvert fald for resten af 2024 inkl. 2025 – 2x30.000 kr.

Derefter kunne de med fordel tage op på et bestyrelsesmøde med budgettering for 2026, hvad der er behov for efterfølgende ift. deres tomgangshistorik.

Bestyrelsen godkendte markedsføringsbudgettet på 60.000 kr. i alt. Hhv. 30.000 kr. for 2024, og 30.000 kr. for 2025.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2429. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat fra bestyrelsesmødet den 18. april 2024 er udsendt til bestyrelsen den 22. april 2024.

Administrationen har ikke modtaget indsigelser herfra. Referatet er sendt til bestyrelsen til underskrift i PENNEO.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet i Penneo.

Bilag:

- Referat af bestyrelsesmøde d.18.4.2024 - bilag nr.2429.1.

Referat: bestyrelsen godkendte referatet.

Bestyrelsen underskrev referatet d.d. i penneo.

2430. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Revisionsprotokol fremlægges til orientering. Der er ingen tilføjelser til protokollatet siden sidste møde.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Revisionsprotokollen 22/2023 - bilag nr.2430.1.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat:

MV fremlagde revisionsprotokollatet 2022/2023.

Der er intet nyt til revisionsprotokollen.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2431. Udlodning til ejerkredsen

Sagsfremstilling:

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	<u>323.866 kr.</u>
Udlodning i alt	<u>12.527.656 kr.</u>

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 reduktion i RandersBoligs egenkapital på 15 mio. kr.

Der foretages ikke yderligere udlodning eller nedslag.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orientering til efterretning

Bilag:

- Intet.

Referat: KTH fremlagde indstillingen.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2431. Styringsdialog med Randers Kommune 2024

Sagsfremstilling:

Der blev den 20. juni 2024 afholdt styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og RAB af 1874, hvor MV og MD deltog. På mødets dagsorden var blandt andet boligorganisationens og afdelingens økonomi, helhedsplan samt effektiv drift.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Redegørelse fra styringsdialogmøde - bilag nr.2431.1.

Referat: MV fremlagde indstillingen.

MV: Maria og jeg deltog i styringsdialog med kommunen sammen med KTH, MGY og Jette Halkjær økonomichef.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2432. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

Sagsfremstilling:

Der orienteres om nyt fra drifts- og projektafdelingen:

- Arbejderne i blok 3 (den brune blok) er igangsat i Viborgvej nr. 16 og snart følger arbejderne i nr. 18, der er udsendt tidsplan til lejerne.
- Der er lovet ny og endelig tidsplan for hele projektets færdiggørelse med udgangen af uge 33.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat: KTH fremlagde indstillingen.

Der er ikke kommet en tidsplan endnu.

Der er store udfordringer med økonomien. Foreløbig har Landsbyggefonden godkendt at vi må bruge af reguleringskontoen.

Hvis der kommer yderligere forsinkelser og yderligere udgifter til projektet, som Landsbyggefonden ikke kan eller vil bidrage til, kan det være en alvorlig trussel mod selskabets økonomiske stilling. Vi gør naturligvis alt hvad vi kan for at finde løsninger på finansieringen af projektet. Foreløbig må det forventes, at selskabet skal bidrage med 3 mio. kr. fra egne midler. Behovet for tilskud fra boligorganisationen kan dog ende med at blive større end dette. Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2433. Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat: MV: beboerne er triste over støjgener fra håndværkerne.

Mange utilfredse beboere kontakter formanden.

Der kommer stadig ikke skrivelser ud til genhuset beboere med status på projektet, og beboerne der bor i de opgange som er under renovering, får ikke nok information, til trods for at de lover det hver eneste gang på byggeudvalgsmødet.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2434. Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling:

Der orienteres om nyt fra administrationen; herunder blandt andet:

A) Nyt fra RandersBolig

Orientering igangværende helhedsplan – kompensation lejerne Viborgvej nr.14.

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.

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).

Kurser for beboerdemokrater 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

Kurser for organisationsbestyrelsen 2024

- Tema dag for organisationsbestyrelserne d.2.11.24 kl.9.00

Den boligsociale helhedsplan 2021 - 25

Bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan Randers 2021 – 25 godkendte d. 20.03.24 årsrapporten for den boligsociale helhedsplan for 2023. Rapporten giver et indblik i det boligsociale arbejde som drives af Bysekretariatets boligsociale team i samarbejde med bl.a. lokale skoler, daginstitutioner, sundhedsplejen, ungdomsskolen, PPR, UU og Randers Bibliotek.

Aktiviteterne under helhedsplanen er primært rettet mod børn, unge og deres familier i fem større almene boligområder i Randers – Glarbjergvejområdet, Gl. Jennumparken, Hermann Stillingsvej-området og Vangdalen. Status for indsatsområder og aktiviteter er listet nedenfor i tabel 1. mere info om de specifikke mål for indsatsområderne findes i vedlagte bilag.

Bestyrelsen arbejder endvidere med en række strategiske indsatser, som skal udvikle og løfte Randers Nordby.

Indsatsområder	Aktiviteter	Status
Uddannelse og livschancer	Sprogindsats i dagtilbud	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	NPU (neuropsykologisk udviklingsleg)	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	Fremmøde i skolen	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	Familieorienteret uddannelsesvejledning	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	Milife (et særligt undervisningskoncept)	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	Familiekurser (familiedage i daginstitutioner)	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	Familiekurser (Sundhedssamtaler for familier)	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	Familiekurser (Trivselsforløb for familier)	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	En ny start for flere	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
Beskæftigelse	Job og Uddannelse	Aktiviteten har for størstedelen opnået de opsatte milepæle
Kriminalitetsforebyggelse	Unge i fritids- og foreningsliv (Brandkadet)	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	Unge i fritids- og foreningsliv (opsøgende gadeplansarbejde)	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	Unge i fritids- og foreningsliv (Lommepegejob)	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	Unge i fritids- og foreningsliv (Brobygning til foreningslivet)	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
	Unge i fritids- og foreningsliv (Fritidsaktiviteter i boligområderne)	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle
Sammenhængskraft og medborgerskab	Forebyggelse af udsættelser	Aktiviteten har opnået de opsatte milepæle

B) 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.

Der er 42 tomgangslejemål i tomgang, der er en del af helhedsplanen i RAB.

Udviklingen i antallet af tomgangsboliger siden 1. januar 2024

Figur 1 viser tomgangsudviklingen i perioden januar til april 2024. Det fremgår at de organisationer som har størst udfordring med tomgang og lejeledighed er Mølle vænget & Storgaarden, RB1940 samt BS2014.

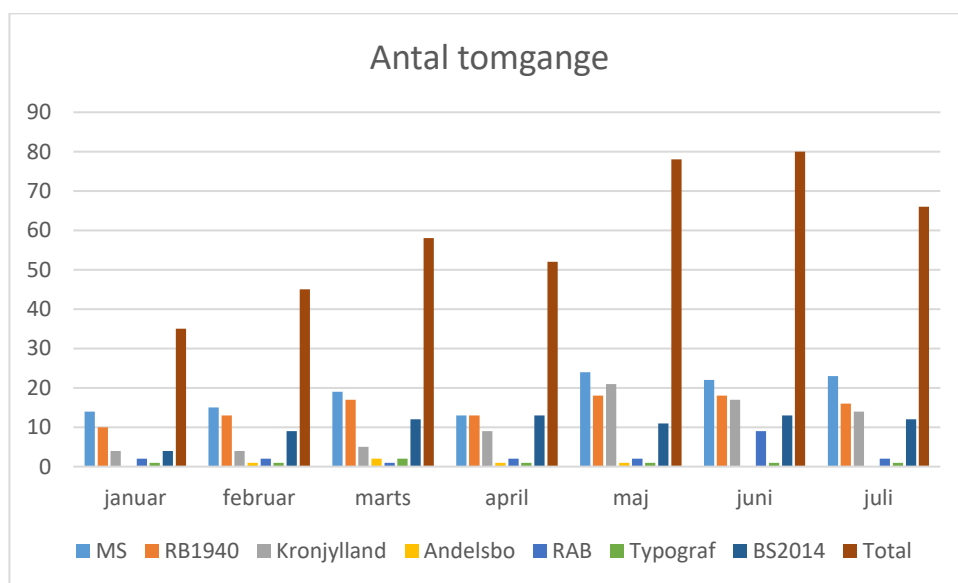
Årsagerne til tomgang/stigningen i tomgang er forskellige fra selskab til selskab, men en gennemgående forklaring er en ældre boligmasse, igangværende eller kommende renoveringer, samt geografisk placering af boligerne. Endvidere er RandersBolig udfordret af at boligmarkedet/lejeboligmarkedet har været 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 Møllevænget og Storgaardens afdeling 42 og i RABs afdeling 1 er tomgangsboliger relateret til deres igangværende helhedsplaner således sorteret ud af denne statistik. I Kronjyllands afdeling 27 har helhedsplanen endnu ikke overtaget huslejetabet, derfor er tomgange i denne afdeling med i nedenstående tabel.

Der tages forbehold for, at der har været nogle tekniske usikkerheder forbundet med at trække data. Udviklingen i statistikken skal således ses som vejledende.



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. 30. juni 2024

	Baseline	Status 30. juni 2024	Hvis udviklingen forsætter i 2024 (årsresultat)	Delmål Fra strategi	Status 30. juni ift. årets delmål
Boligorganisation	2022/2023			2023/2024	
MS	1.739.393	1.582.585	2.110.114	1.600.000	-510.114
RB1940	2.056.833	2.095.134	2.793.513	1.700.000	-1.093.513
Kronjylland	970.284	671.503	895.338	900.000	4.662
Andelsbo	59.500	97.800	130.400	50.000	-80.400
RAB	283.737	117.671	156.895	200.000	43.105
Typografernes	16.160	69.240	138.481	14.000	-124.481
BS2014	1.345.205	926.447	1.852.895	1.200.000	-652.895
I alt	6.471.111	5.560.382	8.077.634	5.664.000	-2.413.634

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 – 3 afholdt i foråret 2024.
1 afholdt med stor succes på Nørrebrogade (7 boliger udlejet), og 1 i Afd. 17 MS. Her er efterfølgende udlejet 3 boliger. Endelig er afholdt åbent hus i Dr. Lassensgade. Arrangementet her affødte ikke direkte udlejning af boliger, men har givet øget interesse for og efterspørgsel efter boliger i området generelt.
- "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

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

Redegørelse for tomgangsboliger i RAB

Den 1. juli havde boligorganisationen 41 tomgangsboliger. Her af var 39 boliger en del af helhedsplanen. To boliger på Sjællandsgade er derfor en del af tabet for boligorganisationens dispositionsfond. Boligerne er beliggende i nr. 21 3. tv og 23 st. tv. Boligerne har været vanskelige at leje ud grundet stillads og byggeplads. I starten af juli fjernes stilladset, og der vil være en anden mulighed for at leje boligerne ud.

I RAB opleves en stigende interesse for de renoverede boliger, der bliver frigivet i den kommende tid.

Interessen er opstået på baggrund af den stigende markedsføring af boliger, både i RAB i forbindelse med de nye boliger i tagetagen på Jyllandsgade/Sjællandsgade. Men der kommer også flere henvendelser som følge af det åbne hus i Dr. Lassens gade sidst i juni.

Hertil kommer, at der er planlagt markedsføringstiltag for at booste ventelisterne til boligerne i RAB som frigives på Chr. Hauns alle 2-8, med forventet indflytning fra den 1. oktober. Samt de efterfølgende frigivne nye boliger i bygning 5.

Yderligere planlægges det, at der afholdes "fremvisningsarrangementer" for interesserede bolig lejere, der har modtaget tilbuddet om at leje de nyrenoverede boliger, efterhånden, som de bliver frigivet til udlejning hen over efteråret og fremadrettet.

Forklaring på budgetkontroludvikling

I RAB skyldes faldet i tabet ved lejeledighed ift. sidste år, at mange udgifter til tabet ved lejeledighed er flyttet over i helhedsplanen. Herunder er tomgangen i det ledige erhvervslejemål, der var en stor årsag til det høje tab sidste år, ophørt.

Der er således forsat mange boliger i RAB, der er i tomgang, men det skyldes, for langt de fleste boligertilfælde, helhedsplanen.

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 by strategiske 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. juli 2024, og vedlagt dagsordenen til orientering

C) Budgetkontrol

Der orienteres omkring resultaterne af budgetkontrollen pr. 30. juni 2024 i boligorganisationen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Bysekretariatets årsrapport - bilag nr.2434.1.
- Budgetkontrol pr. 30. juni 2024 - bilag nr.2434.2.
- Prognose for dispositionsfonden - bilag nr.2434.3.
- Prognose for arbejdskapital - bilag nr.2434.4.
- Balance pr.30. juni 2024 - bilag nr.2434.5.

Referat:

KTH fremlagde orienteringerne.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2435. Mødekalender

Bestyrelsesmøder	
Mandag den 16. december 2024 kl. 15.30 på Marsvej 1, 8960 Randers SØ.	Bestyrelsesmøde med revisor
Møder 2025	
Torsdag den 27. februar 2025 kl.18.00	Afdelingsmøde
Torsdag den 27. februar 2025 kl.19.00	Generalforsamling
Bestyrelsesmøder	
Mandag den 26. maj 2025 kl.15.30	Bestyrelsesmøde
Onsdag den 27. august 2025 kl.15.30	Bestyrelsesmøde

Mandag den 15. december 2025 kl.15.30 Marsvej 1, 8960 Randers SØ.	Bestyrelsesmøde med revisor
---	--------------------------------

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender mødekalenderen.

Referat:

MGY fremlagde indstillingen.

MGY: Afdelingsmøde og generalforsamling er torsdag d.27. februar 2025 i stedet for onsdag d.26. februar 2025.

Bestyrelsen godkendte mødekalenderen.

2436. Eventuelt

Referat: MV: tak for et godt møde med en god debat.

LJ: Rigtig godt tiltag i har lavet hvor beboere der har erfaring med genhusning og helhedsplanen i RAB, er ude og snakke med dem der skal til at genhuses i helhedsplanen i Vorup. Virkelig godt tiltag.