

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 6. december 2018 kl. 17.00

Mødested: Centrumgården 99, 8870 Langå



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Knud Spangsø	(KS)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
Administrationen	Kenneth Taylor Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)
Afbud	LK	

Dagsorden	Side
341. Godkendelse af dagsorden.....	3
342. Godkendelse af referat	3
343. Revisionsprotokol	3
344. Effektiv drift fase 3 og 4	3
345. Revurdering af renoveringsoversigt	8
346. Individuelle råderetskataloger for afdelingerne	11
347. Fast e-mailadresse til afdelingsbestyrelser	13
348. Orientering om styringsdialog med Randers Kommune	13
349. Orientering fra drifts- og projektafdelingen	14
350. Afdelingssager til orientering.....	15
351. Nyt fra byggeudvalget.....	16
352. Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer.....	16
353. Orientering fra administrationen.....	16
354. Mødekalender	17
355. Eventuelt	18

341. **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

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/Beslutning

LJ bød velkommen til mødet. KS var forsinket i trafikken.

Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

342. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 6. september 2018, er udsendt til bestyrelsen den 19. september 2018.

I henhold til bestyrelsens beslutning af 2. september 2014 skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet.

Den 3. oktober 2018 havde administrationen ikke modtaget nogle bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen godkender referatet

Referat/Beslutning

Der var ingen bemærkninger til referatet, der blev godkendt af bestyrelsen.

343. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol fremlægges til orientering. Der er ingen meddelelser i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

344. **Effektiv drift fase 3 og 4**

Bestyrelsen er i foråret blevet orienteret om arbejdet med at efterleve målsætningerne om effektivisering af driften i boligorganisationen inden 2020, som BL og KL har aftalt.

Målsætning

Grundlaget for vores målsætning er aftalen mellem BL, KL og regeringen om effektiviseringer i den almene sektor i 2020 på 1,5 milliarder kroner.

Vi har beregnet, at det landsdækkende effektiviseringsmål svarer til, at A/B Gudenå skal effektivisere driften, således at udgifterne reduceres med 8% i 2020 sammenlignet med 2014.

I A/B Gudenå svarer effektiviseringen til 1.302.624 kr. eller ca. 120 kr. pr. måned pr. bolig.

Ministeriets effektiviseringsenhed laver beregninger på, hvor effektiv boligorganisationerne er i dag. Beregningerne fremgår også af styringsrapporten, der anvendes ved det årlige styringsdialogmøde med Randers Kommune. Når effektiviteten er over 90% betragtes dette som værende effektivt.

Det fremgår af beregningerne, at A/B Gudenå er 71,4 % effektiv. Til sammenligning er effektivitetsgennemsnittet for Randers Kommune 74,8% og for regionen er det 78,4%

Administrationen arbejder således for, at opnå en effektivitet for A/B Gudenå, der ligger over 90%.

Processen for at opnå målsætningen

Processen for at nå målsætningen om effektiv drift er opdelt i fem faser, hvor de to første faser (fastlæggelse af baseline og sammenligning med best practice) har fundet sted.

Arbejdet med effektiv drift har nu været igennem fase 3, hvor vi har lavet analyser på de konti, hvor der er identificeret et effektiviseringspotentiale i afdelingerne. Analyserne munder ud i konkrete handlingsforslag, som nu skal beslutes af bestyrelsen. Herefter implementeres effektiviseringstiltagene.

Effektiviseringspotentiale

Som der også er blevet redegjort for, vurderes det, at alle boligorganisationer, og herunder også alle afdelinger der administreres af RandersBolig har effektiviseringspotentiale.

Effektiviseringerne vil primært omfatte følgende af afdelingernes konti, da analyserne viser, at det er her, der er størst potentiale, for at opnå besparelser.

- 109 Renovation
- 110 Forsikringer
- 111 Energiforbrug
- 112 Administrationsbidrag
- 114 Renholdelse
- 115 Almindelig vedligeholdelse
- 117 Istandsættelse ved fraflytning

For at opnå denne effektivisering, har administrationen mulighed for at arbejde- og hjælpe boligorganisationen med følgende overordnede tiltag:

- Konsolidere afdelingernes økonomi
- Renholdelse, vedligeholdelse og daglig drift
- Tidssvarende boliger til fremtiden
- Digitale løsninger

- Fælles indkøb, udbud og samhandelsaftaler
- Fælles driftscentre og samdrift
- Sammenlægning af afdelinger
- Styrkelse af samarbejdet med beboerdemokratiet

Neden for fremgår konkrete tiltag, der kan gennemføres i boligorganisationen, for at opnå effektiviseringer for A/B Gudenå. Men i lyset af ovenstående punkter, skal listen over konkrete effektiviseringstiltag ikke betragtes som endelig, idet der er mange andre muligheder, for at opnå effektiviseringer, som administrationen løbende vil arbejde med.

Effektiviseringsforslag til A/B Gudenå

Konto	Navn	Tiltag	Forventet årlig besparelse i kr. ift. budget 18/19
110	Forsikringer	Traktorer reduceres med 2 stk. inkl. vægtafgift	10.800
114	Renholdelse	Ekstern grøn pleje, samt glatførebekømpelse i afd. 12, overgår til ejendomsfunktionærerne	91.000
114	Renholdelse	Vinterberedskab reduceres fra 7 ejendomsfunktionærer til 5	152.900
114	Renholdelse	Trappevask i de afdelinger der har ekstern rengøring, kan reduceres til hver 14. dag i sommerhalvåret	200.000
115	Alm. vedligeholdelse	Regulering af budgetter	170.000
		I alt	624.700

Ovenstående tiltag vil, ud over effektiviseringen på 624.700 kr., skabe besparelser på nogle af afdelingernes øvrige konti, idet tiltagene ovenfor afføder mindre udgifter på andre konti. Disse konti er dog ikke en del af den effektive drifts målsætninger, og indgår derfor ikke i ovenstående opstilling, men det er, ikke desto mindre, besparelser som afdelingerne opnår ved ovenstående tiltag.

Konto	Navn	Tiltag	Forventet årlig besparelse i kr. ift. budget 18/19
120	Henlæggelser	Salg af en traktor	100.000
116	Planlagt vedligehold	Reduktion af vinterberedskabet samt udarbejdelse af arbejdsplanerne vil give mere tid til andet arbejde, der i dag typisk bliver udført af ekstern entreprenør, som f.eks. mindre belægnings- / plante arbejder, samt malerarbejder.	142.000
		I alt	242.000

Med udgangspunkt i de konkrete effektiviseringsforslag for A/B Gudenå er det klart, at de eksisterende mulige besparelser på 624.700 kr. ikke er tilstrækkeligt, til at opnå den nødvendige besparelse på 1.302.624 kr.

Det er derfor nødvendigt, at arbejde videre med at opnå effektiviseringer i afdelingernes budgetter. Nedenfor fremgår nogle af de muligheder, der arbejdes videre med.

Stordrift

Overordnet set forventes det, at der kan være effektiviseringspotentiale i stordrift. Med dette forstås blandt andet, samlede aftaler for alle boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig. Det kan eksempelvis være ved:

- Bortskaffelse af grønt affald
- Forsikringer
- Energioptimering/Elselskaber
- Indkøbsaftaler

Ud over stordriftsfordelene, vil administrationen anbefale, at der arbejdes videre med effektiviseringsmulighederne i A/B Gudenå. Det kan eksempelvis være:

Konto	Navn	Tiltag
109	Renovation	Indsamling af organisk affald
111	Energiforbrug	Udarbejdelse af en samlet plan for optimering af varme- og teknik rum, herunder central styring og overvågning. Dette kræver dog også investeringer
111	Energiforbrug	Løbende udskiftning / renovering / service af lyskilder, vand, varme og sanitet samt ventilationsanlæg
112	Administrations bidrag	Serviceniveau
114	Renholdelse	Der udarbejdes arbejdsplaner for øget samdrift på tværs af afdelingerne, for udførelse af grøn pleje
117	Istandsættelse ved fraflytning	Implementering af E-syn. Dette kræver dog også investeringer
		Samdrift/udlejning/leje af udstyr/Yderligere tilpasning af maskinpark

Se vedlagte bilag for en uddybning af de tiltag, der arbejdes videre med i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig.

Service niveau

Beboerdemokrater, ejendomsfunktion og administration har samme mål, nemlig at sikre bedst og billigst drift og administration for derved at holde huslejen så lav som muligt for beboerne.

Nogle af effektiviseringstiltagene kan dog synes som en forringelse for den enkelte beboere, hvor målet med tiltaget er en forbedring for "de mange".

Målet med flere af tiltagene er at blive mere effektiv og dermed få tid til andre opgaver. Nogle tiltag vil også betyde, at beboere, afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelsen og administrationen skal ændre vaner, som i første omgang vil virke som en forringelse, men senere hen vil give god mening og besparelser i tid og penge.

Målsætningerne kan dog aldrig gennemføres uden et godt samarbejde mellem beboerdemokratiet, ejendomsfunktionen og administrationen. Derfor vil det også være nødvendigt, med en effektiv og god kommunikation begge veje mellem parterne.

Beboerdemokratiets rolle

Som nævnt ovenfor, vil afdelingsbestyrelserne blive taget med på råd i det omfang bekendtgørelse, lovgivning eller andet har tildelt kompetencen til dem. Dette vil være i forhold til afdelingernes specifikke ønsker og behov, særligt omkring markvandringene, og fastlæggelsen af afdelingernes budgetter.

Organisationsbestyrelsen træffer, med denne sagsfremstilling, beslutning omkring de konkrete tiltag for den effektive drift, samt fastsætter rammen for det videre arbejde med at effektivisere driften.

Bestyrelsen vil løbende blive orienteret omkring fremdriften af arbejdet med den effektive drift.

Det er også organisationsbestyrelsens ansvar, at tilse, at arbejdet med den effektive drift skaber resultater på den lange bane, hvilket gør, at boligorganisationen opnår målsætningen, og kan leve op til de krav der er stillet til den.

Administrationen vil, i samarbejde med organisationsbestyrelsen, varetage dialogen om den effektive drift med beboere, afdelingsbestyrelserne, myndigheder og andre eksterne parter.

Implementeringen af effektiviseringerne

Der vil naturligvis være en lang række hensyn at tage ved gennemførelsen af effektiviseringstiltagene. Miljøhensyn og arbejdsmiljø for medarbejderne vil blive draget ind i beslutningerne, ligesom beboerdemokratiet vil blive taget med på råd.

Når organisationsbestyrelsen har godkendt den videre proces med at effektivisere driften af boligorganisationen, vil administrationen implementere de godkendte tiltag samt arbejde videre med effektiviseringsmulighederne i boligorganisationens afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de foreslåede effektiviseringstiltag med en estimeret årlig besparelse på 624.700 kr.

Det indstilles videre, at bestyrelsen giver administrationen bemyndigelse til, at arbejde videre med mulighederne for at effektivisere driften af boligorganisationen og afdelingerne i A/B Gudenå

Bilag

- Effektiv drift i A/B Gudenå

Referat/Beslutning

KTH orienterede om sagen. Ejendomsfunktionærerne har været inddraget i processen, og har budt konstruktivt ind i dialogen.

Effektiviseringsoplægget forudsætter at vi fastholder den eksisterende bemanning. Effektiviseringerne gør dog, at der er behov for, at personalet påtager sig flere opgaver i boligorganisationen, hvilket også fremgår af sagsfremstillingen. KTH redegjorde for, at ejendomsfunktionærerne er orienteret om dette, og har indvilliget i tiltagene.

Det forsøges, at bevare det nuværende serviceniveau, men det er muligt, at enkelte oplever serviceforringelser.

Besparelserne for vinterberedskabet drøftedes set i forhold til den nuværende bemanning.

Ændring af trappevask skal også godkendes ude i afdelingerne, da der er tale om en ændring i serviceniveauet for afdelingernes beboere.

KS ankom og trådte ind i mødet.

LS gav udtryk for, at det er godt, at der er fokus på at driften er effektiv.

Efter dagsordenens udsendelse er arbejdet med budgetterne for 2019/20 påbegyndt. I denne proces er der fundet yderligere 97.000 kr. på konto 114, der kan trækkes ud af budgetterne. På denne måde opnås en større besparelse, end der fremgår af sagsfremstillingen.

Administrationen havde gerne set, at det var muligt, at finde effektiviseringer i boligorganisationen, der dækkede hele behovet for effektiviseringer på en gang. Det forventes dog, at den resterende del af effektiviseringerne kan hentes i de kommende års budgetter. Der arbejdes videre med mange andre tiltag.

Konsekvensen ved ikke at opnå de forventede effektiviseringer drøftedes. Det fremgår ikke af aftalen mellem BL, KL og regeringen, hvad der sker, hvis ikke det lykkes. KTH orienterede om, at det formentlig kan forventes, at der så vil komme sanktioner i en eller anden form. Som det er nu kan boligorganisationerne selv vurdere, hvordan effektiviseringerne findes.

Bestyrelsen godkendte de foreslåede effektiviseringstiltag med en estimeret årlig besparelse på 624.700 kr.

Bestyrelsen tilsluttede sig videre, at administrationen får bemyndigelse til, at arbejde videre med mulighederne for at effektivisere driften af boligorganisationen og afdelingerne i A/B Gudenå.

345. Revurdering af renoveringsoversigt

Som det har været procedure de seneste år, godkendte bestyrelsen sidste efterår en renoveringsoversigt for boligorganisationens afdelinger. Renoveringsoversigten har til formål at opliste de ønskede renoveringer i boligorganisationen, således at de mest presserende renoveringer bliver prioriteret.

Det er væsentligt, at renoveringsoversigten for boligorganisationen revurderes løbende over tid, således at det til enhver tid er de mest presserende renoveringer i boligorganisationen, der står øverst på listen.

I praksis betyder dette, at de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, er de eneste større renoveringer i boligorganisationen, der arbejdes med i forhold til iværksættelse i det kommende år.

Med iværksættelse forstås, at forarbejder og dialoger med afdelingsbestyrelser mv. kan sættes i gang. Det er derfor ikke et udtryk for, at renoveringen forventes udført i det kommende år. Tvært imod er der, i lyset af den lange indledende proces, en forventning om, at hvis alle godkendelser og finansieringsmodellen falder på plads, kan selve udførelsen af renoveringen ikke finde sted før om nogle år.

Der vil altid finde en individuel vurdering af den enkelte renovering sted, inden denne bliver endeligt godkendt til igangsættelse.

Det anbefales, at revurderingen af renoveringsoversigten forsat sker en gang årligt, og set i forhold til årshjulet, er det fordelagtigt at tage hånd om dette i efteråret.

Iværksatte renoveringssager i boligorganisationen

På nuværende tidspunkt er arbejdet i afdeling 7 afsluttet, og der arbejdes på at afslutte byggeregnskabet. I afdeling 17 pågår arbejdet forsat, og det er lidt forsinket. Det forventes dog forsat, at arbejdet vil være færdigt med udgangen af uge 49.

Renoveringsoversigten for november 2018

Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse.

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.

Oplæg til renoveringsoversigten pr. november 2018 ser ud som følger:

Meget presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forv. År
11	Renovering af bad, køkken, ventilation og tekniske installationer	30.000.000	2019-20
13	Renovering af bad, køkken, ventilation og tekniske installationer	12.400.000	2019-20
14	Renovering af bad, køkken, ventilation og tekniske installationer	32.000.000	2019-20

Presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forv. År
1 (gl. 1)	Renovering af bad og tekniske installationer	3.400.000	2021
1 (gl. 2)	Renovering af bad, ventilation og tekniske installationer	10.000.000	2021
1 (gl. 3)	Renovering af bad, ventilation og tekniske installationer	7.500.000	2021
1 (gl. 4)	Renovering af bad, ventilation og tekniske installationer	1.700.000	2021
6	Renovering af bad, ventilation og tekniske installationer	23.900.000	2023
7	Renovering af bad, ventilation og tekniske installationer	3.500.000	2025
18	Udskiftning af vinduer	4.300.000	2020

18	Betonrenovering af altaner m.v.	4.700.000	2020
----	---------------------------------	-----------	------

Ikke presserende renoveringer

Afd.	Projekt	Pris	
1	Isolering af klimaskærm	26.000.000	
6	Isolering af klimaskærm	25.700.000	

Særlige renoveringer

Afd.	Projekt	Pris	Forv. År
9	Renovering af tekniske installationer, køkken, bad, i alle boliger	58.700.000	
9	Isolering af udvendige facader på rækkehuse og gårdhavehuse	10.400.000	
9	Udskiftning af tagbelægning på rækkehusene og gårdhavehuse	10.400.000	

Igangværende renoveringer

Afd.	Projekt	Pris	Forv. År
7	Renovering tagbelægning		
17	Udskiftning af tagbeklædning i Vestergade, Tværgade og Villavej		

Hvis renoveringerne i afdeling 11, 13 og 14 skal iværksættes med finansiering alene ved optagelse af eksternt realkreditlån, og dermed også alene finansieret via huslejestigninger forventes følgende stigninger – i et groft overslag:

Afd.	Overslagspris for renovering i kr.	2018/19 Huslejeniveau i kr./m ² /år	Forventet stigning ved renovering i kr./m ² /år	procentvis stigning	Forventet huslejeniveau efter renovering
11	30.000.000	666	236	35,44	902
13	12.400.000	532	171	32,14	703
14	32.000.000	691	194	28,08	885

Bestyrelsen har mulighed for at støtte de enkelte renoveringer med tilskud fra boligorganisationens egen trækningsret eller dispositionsfond. Men i lyset af boligorganisationens økonomi, og de mange renoveringer, der er blevet gennemført i boligorganisationen i de seneste år – også med støtte fra boligorganisationen – har bestyrelsen meget begrænsede muligheder for at støtte kommende renoveringer.

Der fremlægges en konsekvensanalyse af renoveringerne i afdelingerne 9, 11, 13 og 14 på bestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmødet i marts 2019. Her ud fra vil bestyrelsen kunne tage nærmere stilling til iværksættelse af renoveringerne.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2018 for A/B Gudenå.

Bilag

- Dispositionsfondsprognose

- Trækningsretsprognose

Referat/Beslutning

Renoveringsoversigten er til bestyrelsens orientering omkring status og renoveringsbehov for boligorganisationens afdelinger. Der vil løbende komme mere konkrete sagsfremstillinger for hver enkelt renovering til endelig godkendelse i organisationsbestyrelsen.

BMR orienterede om muligheden for at arbejde videre med at etablere grundlag for en helhedsplan i afdeling 9.

Bestyrelsen drøftede kort muligheden for at sammenlægge afdelinger, som en del af overvejelserne i forbindelse med renoveringer.

Bestyrelsen godkendte renoveringsoversigten pr. 1. november 2018 for A/B Gudenå.

346. Individuelle råderetskataloger for afdelingerne

Det er beskrevet i lovgivningen for almene boliger, at beboere i en almen boligorganisation har råderet over egen bolig. (Lov om leje af almene boliger §39 ff.)

Råderetten giver lejereren ret til at udføre forbedringer i boligen, og herefter få økonomisk godtgjort de dokumenterede udgifter ved dette arbejde. Dog kan etablering af særligt energiforbrugende installationer ikke godtgøres.

Forbedringer er arbejder i og udenfor boligen, der øger det lejedes værdi, som eksempelvis udskiftning af køkkenet i boligen. Forbedringer kan aldrig kræves retableret ved fraflytning, og hårde hvidevarer er undtaget i råderetten.

Der kan også foretages andre arbejder i boligen, der ikke øger det lejedes værdi, som eksempelvis nedrivning af skabe eller flytning af radiatorer. Disse arbejder betragtes som forandringsarbejder, og er derfor ikke omfattet af råderetten, hvor der ikke gives økonomisk kompensation ved fraflytning. Ligeledes *kan* disse arbejder kræves retableret ved fraflytning.

Kompetencen til at definere arbejdets karakter som forbedring eller forandring er overordnet set placeret ved boligorganisationen, og beslutning foretages i praksis af administrationen ud fra BLs standardkatalog om råderet.

Råderetskatalog

Det er muligt for afdelingerne, at udarbejde et katalog for de råderetsarbejder, som afdelingens beboere i fællesskab skal godkende, som tilladte at udføre i afdelingen. Det vil så være råderetskataloget for den enkelte afdeling, der er udgangspunktet for hvilke arbejder, der kan godkendes fremadrettet. Der vil, på denne måde, kun blive gennemført forbedringer i boligerne, der er godkendt af afdelingens beboere på forhånd.

I råderetskataloget fremgår således alle de arbejder som beboeren har lov til at udføre indenfor og udenfor boligen. Ligeledes skal det også fremgå af råderetskataloget, hvilke arbejder, der falder udenfor råderetten, men forsat kan udføres i afdelingen, som et forandringsarbejde.

Generelle betingelser for råderetsarbejdet:

- Forbedringer skal være rimelige og hensigtsmæssige, og må ikke fratage boligen sin karakter af almen bolig.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt
- Nogle arbejder skal udføres af autoriserede håndværkere
- Beboeren skal anmelde det boligorganisationen, hvis der ønskes udført råderetsarbejder
- Beboeren skal ansøge boligorganisationen, hvis der ønskes udført øvrige arbejder
- Beboeren skal afvente svar fra boligorganisationen, inden arbejdet iværksættes.
- Boligorganisationen har svarfrist på max. 8 uger (juli tælles ikke med)
- Det skal fremgå klart, om der er pligt til retablering af arbejdet ved fraflytning eller ej. (Der kan kræves depositum til retablering)

Det anbefales, at råderetskatalogerne løbende opdateres, og godkendes i afdelingen ved ændringer.

Godtgørelse og lejetillæg

Arbejder, der er udført i boligen i henhold til råderetten, giver lejerer, der har udført arbejdet, ret til økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Godtgørelse tildeles ud fra særligt angivne retningslinjer.

Arbejdet, der er udført i boligen, tilhører således boligorganisationen, og giver boligorganisationen ansvaret for vedligehold af arbejdet fremadrettet. Dette giver således også boligorganisationen ret til, at opkræve lejeforhøjelse til dækning af de særlige vedligeholdelsesudgifter, som forbedringen skønnes at medføre. Lejeforhøjelsen kan også afkræves af kommende lejere ved fraflytning fra boligen.

Lejeforhøjelse kan også afkræves ved forandringsarbejder, der er udført uden pligt til retablering.

Konflikter mellem boligorganisationen og beboeren vedrørende råderetssager kan til enhver tid behandles i beboerklagenævnet.

Den videre proces

Ønsker bestyrelsen, at iværksætte det videre arbejde med udvikling af afdelingernes individuelle råderetskataloger, vil administrationen underrette afdelingsbestyrelserne herom.

Herefter vil administrationen udarbejde et udkast til et råderetskatalog til hver enkelt afdeling, som bliver tilsendt afdelingsbestyrelserne til redigering.

Til forårets afdelingsmøder i 2019 vil råderetskatalogerne så blive forelagt afdelingens beboere til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender oprettelse af individuelle råderetskataloger i afdelingerne

Bilag

- Eksempel på råderetskatalog

Referat/Beslutning

BMR orienterede om sagen, der er et oplæg til, at afdelingerne selv skal tage stilling til, hvad beboerne gerne vil have, der skal kunne ændres i deres afdelinger.

Bestyrelsen godkendte oprettelse af individuelle råderetskataloger i afdelingerne.

347. **Fast e-mailadresse til afdelingsbestyrelser**

For at effektivisere og professionalisere kommunikationen med afdelingsbestyrelserne, foreslår administrationen, at afdelingerne får en fast afdelingsmailadresse som ikke ændres. Etablering af disse mailadresser betyder, at vi kan systematisere kommunikationen med afdelingsbestyrelsen, og sikre at alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer har adgang til korrespondancen.

Al fremadrettet kommunikation med afdelingerne vil ske til denne faste adresse. Det vil betyde en forbedret service for afdelingsbestyrelserne, hvor alle bestyrelsesmedlemmer har adgang til afdelingens korrespondance, og historikken sikres ved udskiftning af medlemmer i afdelingsbestyrelserne.

Microsoft tilbyder en løsning til en årlig pris på 378,00 kr. inkl. moms pr. afdeling/mailadresse/år, svarende til 31,50 kr. pr. måned.

Det foreslås, at boligorganisationen afholder afdelingernes udgifter til Microsoft.

A/B Gudenå har 14 afdelinger (institutionsafdelinger er ikke inkluderet). Dermed bliver omkostningerne til Microsoft på 5.292 kr. inkl. moms pr. år.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, at afdelingsbestyrelserne skal have en fast e-mailadresse.

Det indstilles videre at bestyrelsen beslutter, at boligorganisationen afholder udgiften til mailadresserne.

Referat/Beslutning

Tiltaget er et ønske om at professionalisere kommunikationen mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen.

Derudover er der tale om en række fordele omkring den løbende dialog mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen, samt internt imellem afdelingsbestyrelsesmedlemmerne. Hertil kommer, at historikken i mailkorrespondancen bevares, når udvekslingen af mails sker alene til en mailadresse. Derudover vil afdelingernes beboere altid vide, hvordan de kan komme i kontakt med afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede, at afdelingsbestyrelserne skal have en fast e-mailadresse.

Bestyrelsen besluttede videre, at boligorganisationen afholder udgiften til mailadresserne.

348. **Orientering om styringsdialog med Randers Kommune**

Styringsdialogmødet med Randers Kommune er afholdt onsdag den 18. september 2018, med deltagelse af formand Knud Spangsø og næstformand Lone Jakobsen samt Direktør Kenneth T. Hansen, Teamleder Jette Halkjær og forvaltningskonsulent Berit Rudbeck.

Mødet forløb godt, og referatet fra mødet er vedlagt dagsordenen til bestyrelsens orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag

- Referat fra styringsdialogmøde med Randers Kommune

Referat/Beslutning

KS orienterede om, at mødet var gået fint, og at der ikke var blevet drøftet nogle overraskende eller alvorlige sager for boligorganisationen. Dette gør sig gældende både i Randers og Favrskov kommuner.

LJ orienterede fra BL om, at det kan være fordelagtigt at forsøge, at få kommunerne til at være mere fremadrettede i deres tilgang til styringsdialogerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

349. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

A. Markvandring 2018

Ligesom sidste år er markvandringerne overordnet set gået godt. Afdelingsbestyrelserne er fortsat positivt indstillede på den indflydelse de har på opgaverne, der udføres i deres afdeling. Ligeledes er der fortsat forståelse for, at de beløb, der afsættes til de enkelte aktiviteter i drifts- og vedligeholdelses-planerne, overordnet set kun må anvendes til disse aktiviteter, og at det er vigtigt, at overholde budgettet på konto 116.

Markvandringerne er varslet med minimum 14 dage, og er udført i august og september 2018.

Efterfølgende er drifts- og vedligeholdelsesplanerne ajourført, og sammen med et markvandringssnotat sendt til godkendelse af afdelingsbestyrelsen. De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2019/20 og de efterfølgende 10 år, som vist i skemaet nedenfor. Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2018/19.

Afdeling	Henlæggelser 2018/2019	Henlæggelser 2019/2020	Difference	%
1	2.368.000	2.133.000	-235.000	-9,9
6	2.150.000	2.165.000	15.000	0,7
7	403.000	376.000	-27.000	-6,7
9	3.089.000	3.083.000	-6.000	-0,2
11	1.510.000	1.510.000	0	0,0
12	297.000	297.000	0	0,0
13	708.000	766.000	58.000	8,2
14	1.643.000	1.512.000	-131.000	-8,0
15	916.000	916.000	0	0,0
16	343.000	339.000	-4.000	-1,2
17	800.000	749.000	-51.000	-6,4
18	881.000	898.000	17.000	1,9
19	289.000	271.000	-18.000	-6,2
20	140.000	142.000	2.000	1,4
21	809.000	814.000	5.000	0,6
22	645.000	577.000	-68.000	-10,5

Bemærkninger til afdelingernes resultater af markvandringerne

Generelt er afdelingerne, der egentlig står til at falde i henlæggelser, blevet orienteret om, at de vil bevare status quo på henlæggelserne. Dermed er der ingen afdelinger, der falder i deres henlæggelser i praksis, men i stedet konsolideres afdelingernes henlæggelser.

I afdeling 13 er der godkendt øgede henlæggelser til maling af altaner, samt at der er oprettet ny aktivitet vedr. udskiftning af entredøre. Derfor stiger denne afdeling med mere end 8 %

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om de afholdte markvandring til efterretning

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede kort budgetkontrollen for driften i afdelingerne, der er om-delt til orientering for nylig. Herunder særligt driften af afdeling 20 og 22.

Bestyrelsen tog orienteringen om de afholdte markvandring til efterretning.

Efterskrift vedr. drift af afdeling 20 og 22

Da beregningerne af afdelingernes drift måles op i mod det afsatte beløb for hele året, kan det se voldsomt ud, når en afdeling allerede har forbrugt en stor del af deres budget, selv om vi kun er et par måneder inde i det nye regnskabsår. Men der er tale om planlagte tiltag, der således ikke vil betyde en overskridelse af afdelingens driftsbudget i sig selv, når året er gået.

Ovenstående situation gør sig gældende for afdeling 20. Driften og budgetkontrollen i afdeling 22 er normal.

350. Afdelingssager til orientering

Afdeling 14, "Ungskuepladsen" Salg af grund til Fakta

Afdelingsbestyrelsen har godkendt en plan for etablering af garager og carporte i afdelingen, der skal erstatte den hidtil godkendte plan for etablering af parkeringsanlæg, der desværre ikke kunne gennemføres. Etableringen af garager/carporte skal finansieres via salget af noget af afdelingens grund, hvor der skal etableres en ny Fakta butik.

Der arbejdes på, at det ekstraordinære afdelingsmøde, der skal beslutte om løsningen med garager/carporte i afdelingen skal gennemføres, skal afholdes inden jul.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

BMR orienterede om sagen. Hvis afdelingen godkender forslaget til nyt parkeringsanlæg, vil organisationsbestyrelsen blive forelagt sagen på ny, da der ikke længere etableres underjordisk parkeringsanlæg, som bestyrelsen har godkendt. KS og LS deltager på afdelingsmødet, der afholdes den 18. december 2018.

351. Nyt fra byggeudvalget

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

LJ orienterede om, at afdeling 17 havde byggeudvalgsmøde den 5. december. Byggeriet er noget forsinket, men det er blevet lovet, at de er færdige inden jul. Det er nødvendigt, at der afholdes et nyt byggeudvalgsmøde inden jul, hvor der skal være afleveringsforretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

352. Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede kort, hvornår der er behov for at indkalde suppleant ved sygdom i bestyrelsen.

Bestyrelsen drøftede muligheden for fusion af de fire boligorganisationer fra de tidligere Fælleskontor. Herunder blev det fremhævet, at der er en god dialog imellem formændene for de fire boligorganisationer.

LS gjorde opmærksom på, at hun ikke synes, at opstarten af dialogen mellem boligorganisationerne er foregået korrekt. Ligeledes lagde hun vægt på, at den forventede tidsplan for den mulige fusion, i hendes perspektiv, er for stram.

Bestyrelsens medlemmer imødeser gerne beregninger af fordele og ulemper, økonomi mv. ved en fusion, inden der træffes beslutninger herom. Administrationen understøtter processen og laver de beregninger, som bestyrelserne har behov for i denne sammenhæng.

Det er alle repræsentantskaberne, der i sidste ende skal godkende en fusion. Ligesom tilsynet i Randers Kommune også skal godkende en eventuel fusion.

IB orienterede om et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 7, der blev suspenderet, vedrørende et tørrerum.

Der har været afholdt et ekstraordinært styregruppemøde omkring Infrastrukturforbedringer vedrørende sagens stade mv.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

353. Orientering fra administrationen

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

B. Eventualforpligtigelse i afdelingernes regnskaber

Indeksregulering af beboerindskud har ikke tidligere været opført i balancen.

Team økonomi har været igennem en større afstemning af beboerindskud, således at den bogførte værdi af konto 409 (beboerindskud) og konto. 414 (forhøjet indskud ved genudlejning) afspejler det faktiske indskud i afdelingen.

I henhold til tidligere gældende regler skulle overskud, der fremkom ved at indbetalte indekstillæg oversteg de udbetalte indekstillæg, indtægtsføres på konto 203. Denne praksis var almindeligt anerkendt i almene boligorganisationer.

Dette betyder, at vi på konto 414.9 (indeksering af beboerindskud) vil have en eventualforpligtelse på beregnede indekstillæg.
Eventualforpligtelsen vil stå opført i årsregnskabet med angivelse af det beregnede indekstillæg.

Denne metode giver ikke nogen bemærkning i revisionsprotokollatet.

Tekst i årsregnskabet:

Indeksregulering af beboerindskud i perioden 1965 – 1975 kr. xx.xxx,xx er ikke opført i afdelingens balance, og repræsenterer således en eventualforpligtelse for afdelingen.

Bilag

- Oversigt over eventualforpligtelse for samtlige afdelinger i A/B Gudenå

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Referat/Beslutning

A: Det bliver et godt år for RandersBolig. Det er sidste år med momsfrihed. Der arbejdes også med effektivisering i RandersBolig. Indledningsvist kommer dette til at ske ved at der flyttes nogle medarbejdere ud i boligorganisationerne i stedet for at de er ansat i administrationen. Der arbejdes også med andre tiltag.

B: KTH redegjorde for praksis omkring indeksering af beboerindskud. Revisorerne bakker op om, at der oplyses i regnskaberne om, at afdelingen har en eventualforpligtelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

354. **Mødekalender**

Bestyrelsesmøder 2019

Bestyrelsesmøder 2018-2019		
Torsdag den 24. januar 2019 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde med revisor	
Torsdag den 14. marts 2019 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmøde	Til godkendelse – ændret fra kl. 15.30
Torsdag den 14. marts 2019 efter rep.møde	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Torsdag den 9. maj 2019 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde	

Øvrige møder 2019		
Mandag den 25. februar 2019 kl. 17.00	Budgetcafé	Til godkendelse
Torsdag den 14. marts 2019 kl. 18.00	Repræsentantskabsmøde	

Oversigt afdelingsmøder i 2019

Afdelingsmøderne i A/B Gudenå afholdes i år i perioden 20. marts til 4. april, jf. nedenstående oversigt.

Dato	Tid	Afdeling	Lokale	Deltager fra org. bestyrelsen
20.03.19	18.00	6	Marsvej 1?	
20.03.19	19.00	18	Centrumgården	
21.03.19	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej	
21.03.19	19.00	9	Marsvej 11	
25.03.19	19.00	15	Fælleshuset Møllevvej 85	
25.03.19	19.00	13	Festsalen Fabersvej 40	
27.03.19	19.00	1	Marsvej 1?	
28.03.19	15.00	16	Fælleslokalet Grenåvej 12	
28.03.19	18.30	17	Centrumgården	
28.03.19	18.30	20	Centrumgården	
01.04.19	19.00	7	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	
01.04.19	18.30	22	Centrumgården	
02.04.19	19.00	11	Festsalen Lodsejervej 9	
03.04.19	19.00	21	Centrumgården	
04.04.19	19.00	12	Vestervangsskolen?	

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte at tidspunktet for formødet inden repræsentantskabsmødet. Datoen for budgetcafeen blev også godkendt. Bestyrelsen vil næste gang tage stilling til hvem der deltager i hvilke afdelingsmøder fra organisationsbestyrelsen.

Administrationen undersøger hos personale og beboere i afdeling 16, hvornår de helst vil afholde deres afdelingsmøde.

355. Eventuelt

Referat/Beslutning

LJ orienterede om nyt fra BL, hvor hun sidder i en lille gruppe, der arbejder med beboerdemokratiet og effektiv drift.

Krav til beboerdemokratiet drøftedes.