

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

tirsdag den 5. februar 2019 kl. 15.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:**Bestyrelsen**

Lars Krogsdorf-Jensen (LKJ)
 Preben Søndergaard (PS)
 Vibeke Leensbak (VL)
 Peter Rosborg (PR)
 John Holse Pedersen (JHP)
 Jette Christiansen (JEC)
 Knud Rothmann (KNR)

Gæst

Kenneth Biirsdal, Deloitte (KB)
 Lars Jørgen Madsen, Deloitte (LJM) (Afbud)
 Per Klitte, Eseebase (PKL)

Administrationen

Kenneth Taylor Hansen (KTH)
 Jette Halkjær (JHL)
 Karin Jensen - referent (KAJ)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-18	Afd.	Navn:	M2 leje	M2 leje pr. 01/10-18
1	Fuglebakken Fuglebakken 53-81	15	675	29	Børneinstitution Gl. Jennumvej 2-4		
2	Fuglebakken 1 Fuglebakken 48-52, Lodsejervej 17-21	24	619	31	Platanvænget Platanvej 1A-47B	66	653
3	Fuglebakken 2 Fuglebakken 40-46, Nattergalvej 16-22	32	685	33	Nobilislunden/Citronlunden Nobilislunden 1-53, Citronlunden 1-51	53	903
6	Rosenvænget 1 H. Stillingsvej 7-13, Stadfeldtsvej 1-17	78	724	34	Mariagervej 38	8	839
7	Rosenvænget 2 Stadfeldtsvej 19-39, P. Knudsensvej 14-18	78	723	36	Mariagervej 29-31	19	851
8	Rosenvænget H. Stillingsvej 12-26, Scandiagade 2-8	12	493	37	P. Knudsensvej 4	32	1022
9	Rosenvænget 3 P. Knudsensvej 20-30, H. Stillingsvej 15-25, Stadfeldtsvej 2-18	130	677	40	Stemannsgade 3A	3	930
10	Højgården Mariagervej 28-36	47	704	41	Nobilislunden Nobilislunden 50-68, & 55-65	16	778
11	Rosenvænget 4 Stadfeldtsvej 26-36, H. Stillingsvej 27-43	109	641	42	Anemonevej 16-42	81	578
12	Møllehuset Flintebjerg Allé 11-13, Gl. Hadsundsvej 5a,b,c	55	741	43	Villabyen 1 Nørrebrogade 159-173, Artillerivej 2-16, Majorvej 31-37	20	708
13	Rosendal H. Stillingsvej 8A-10B	27	541	44	Villabyen 2 Gardervej 1-13, Glarbjergvej 59-67, Majorvej 2-26 & 3-25, Pionervej 1-10	46	547
14	Mariehøj Mariagervej 11-13	18	668	45	Lillegården Langgade 2, Mariagervej 71-73	18	513

15	Rosenvænget 5 H. Stillingsvej 28-30, P. Knudsensvej 32-36	31	528	46	Gl. Lervang Gl. Lervang 21-31	36	626
Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-18	Afd.	Navn:	M2 leje	M2 leje pr. 01/10-18
16	Rosenvænget 6 H. Stillingsvej 38-52	43	740	47	Gl. Hadsundvej Gl. Hadsundvej 6	14	658
17	Rosenvænget 7 H. Stillingsvej 54-64	35	573	48	Glarbjergvej Glarbjergvej 57	4	681
18	Rosenvænget 8 P. Knudsensvej 8-12	23	689	49	Højhuset Glarbjergvej 148-156	70	711
19	Østervænget Stadfeldtsvej 41-45, M. Andersensvej 2-18	86	616	50	Glarbjergvej-Nørrebrogade Glarbjergvej 110-122, Nørrebrogade 140-148	75	610
20	Østervænget M. Andersensvej 20-34	60	714	51	Jennumparken 3 Husarvej 1-17, Kompagnivej 2-18, Garnisonsvej 31-35	135	545
21	Rosenvænget 9 H. Stillingsvej 66-72	32	642	52	Gl. Hadsundvej 20	22	814
22	Garager M. Andersensvej (garageanlæg)			53	Myrdalsvej Myrdalsvej 1-75 & 2-54	64	862
23	Østervold Nørrestræde 1	6	521	54	Spindervej Rebslagervej 8-10 & 14-16, Reberbanevej 12	41	953
24	Ungskuepladsen Falkevej 9-41, Glarbjergvej 124-146	181	686	56	Flyvervej 5	32	768
25	Område Glarbjergvej Glarbjergvej 109-111, Brigadevej 1-21, Infanterivej 9-19	106	681	57	Spindervej Spindervej 8	24	852
26	Område Infanterivej Infanterivej 1-7	24	462	67	Skovvænget Schaldemosevej 9-19, 8-14 & 21-27	86	627
27	Jennumparken 1 Flyvervej 2-26, Garnisonsvej 1-3	90	539	68	Garnisonsvej Garnisonsvej 10A-26D, 5A-5K	40	1076
28	Jennumparken 2 Gl. Jennumvej 6-14, Husarej 2-40, Garnisonsvej 7-19	207	579	69	Adelgade Adelgade 21-23, Stemannsgade 9A & 9B, Ungdomsboliger	54	975

Dagsorden	side
871. Godkendelse af dagsorden.....	5
872. Godkendelse af referat.....	5
873. Årsregnskab 2017/2018	5
874. Revisionsprotokol	6
875. Budget 2019/2020	7
876. Tilskud til afdelinger – godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden	7
877. Implementering af Eseebase.....	8
878. Budgetopfølgning	9
879. Effektiv Drift – Fase 3 og 4	9
880. Organisatoriske forhold	14
881. Repræsentantskabsmøde og kursus den 22. og 23. marts 2019	15
882. Afdelingssager	16
a. Afdeling 43, 44 og 48 – Renoveringsforslag.....	16
883. Udgift til el i indflytters istandsættelsesperiode	17
884. Orientering om indbetalinger til trækingsretten	18
885. Aktivitetsforeningen i Jennumparken	19
886. Spørgsmål til udvalg	19
887. Orientering fra formanden.....	20
888. Orientering fra administrationen.....	20
889. Aktionsplan.....	21
890. Fremtidig mødeoversigt.....	21
891. Meddelelser.....	22
892. Eventuelt.....	22

871. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

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

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsordenen

Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. e-mail den 29. januar 2019 til bestyrelsen

Referat:

LKJ bød velkommen til mødet og særligt til gæsterne. Han orienterede om at Kenneth Biirsdal fra Deloitte ville deltage frem til og med punkt 874, der var desværre afbud fra Lars Jørgen Madsen.

Per Klitte fra Eseebase ville være til rådighed under punkt 877 og bestyrelsen besluttede i den forbindelse at tage punkt 877 før punkt 876.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

872. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat fra ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 20. november 2018, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 4. december 2018.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra den 20. november 2018

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

873. Årsregnskab 2017/2018

Sagsfremstilling:

Der er nu udarbejdet årsregnskab, spørgeskema og ledelsesberetning for boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden samt afdelingerne.

Administrationen gennemgår regnskaberne og ledelsesberetningen på mødet.

Hovedorganisationens og afdelingernes regnskab 2017/2018 med spørgeskema og ledelsesberetning omdeles inden mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen behandler regnskabet og træffer beslutning om godkendelse
- At bestyrelsen underskriver regnskabet

Bilag vedlagt:

- Hovedorganisationens regnskab 2017/2018 med spørgeskema
- Ledelsesberetning

Referat:

JHL fremlagde regnskabet og gennemgik ledelsesberetningen med bilag.

Boligorganisationens regnskab for 2017/18 resulterer i et overskud på 2.390.654 kr. Overskuddet skyldes primært tilbagebetalingen af administrationsbidrag fra RandersBolig grundet momsfriheden i administrationen. Momsfriheden ophørte pr. 1. januar 2019.

Den disponible del af dispositionsfonden er steget siden sidste år, der har været fald i tab ved lejeledighed, men en stigning i tab ved fraflytning i regnskabsåret.

Arbejdskapitalens disponible del er steget med 2,8 mio. kr. Beløbet svarer til årets overskud samt afdelingernes tvungne indbetalinger.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for både afdelingernes og dispositionsfondens midler.

Der var 44 afdelinger med overskud og 8 med underskud i året. Der var 42 afdelinger med positive, 3 med neutrale og 7 med negative opsamlede resultater.

Driftsmæssigt går det godt i afdelingerne og alle afdelinger henlægger tilfredsstillende til drift og vedligeholdelse.

Bestyrelsen godkendte regnskabsmaterialet for hovedforeningen og afdelingerne.

874. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Udkast til revisionsprotokollat udsendes i anledning af afslutning af årsregnskab sammen med dagsorden. Revisor Kenneth Biirsdahl og revisor Lars Jørgen Madsen fra Deloitte er tilstede på mødet for gennemgang af revisionsprotokollat og tilhørende regnskab.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollatet

Bilag vedlagt:

- Revisionsprotokollat 2017/2018

Referat:

KB gennemgik revisionsprotokollatet.

Det var igen i år et flot regnskab og der var intet at bemærke ud over at den tidligere administrationsbygning ikke var ommærket og der var swaplån i 5

afdelinger. Dette blev bemærket hvert år og var accepteret ved Tilsynet i Randers Kommune.

Til sidst roste revisor Møllevænget & Storgaarden og afdelingerne for den store indsats der var gjort i gennem en årrække for at gøre organisationen solid og stærk, det var en flot indsats.

LKJ takkede Deloitte for det gode arbejde.

Bestyrelsen godkendte og underskrev protokollatet.

KB forlod mødet.

875. Budget 2019/2020

Sagsfremstilling:

Der er udarbejdet budgetforslag for hovedforeningen for driftsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

Indstilling:

- At bestyrelsen behandler budgettet og træffer beslutning om godkendelse

Bilag vedlagt:

- Budgetforslag 2019/2020 for hovedorganisationen

Referat:

KTH gennemgik budgettet og orienterede om, at der var en lille besparelse i eget administrationsbidrag. Grunden var at indbetalingerne til arbejdskapitalen bortfalder pga. loft for indbetalinger er nået.

Bestyrelsen godkendte budgettet.

876. Tilskud til afdelinger – godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden

Sagsfremstilling:

I budget 2019/20 er der indregnet et tilskud fra dispositionsfonden til:

Afdeling 40 - Huslejenedsættelse	12.000 kr.
Afdeling 43 - Tilskud til hjemfald	47.000 kr.
Afdeling 44 - Tilskud til hjemfald	97.000 kr.
Afdeling 69 - Tilskud til huslejenedsættelse og afvikling af resultat	48.000 kr.
Tilskud til Boligsocial medarbejder	100.000 kr.
Boligsocial helhedsplan - Bysekretariatet	<u>108.000 kr.</u>
I alt	412.000 kr.

Afdeling 69 har i en årrække fået driftsstøtte fra hovedforeningen pga. afdelingens økonomiske problemer. Desuden udlejes 3 lejemål med lejenedsættelse på hver 500 kr. pr. måned til Randers Kommune.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender tilskud på 12.000 kr. fra dispositionsfonden til forebyggelse af tomgangstab i afdeling 40
- At bestyrelsen godkender tilskud på kr. 47.000 kr. fra dispositionsfonden til hjemfald i afdeling 43
- At bestyrelsen godkender tilskud på kr. 97.000 kr. fra dispositionsfonden til hjemfald i afdeling 44
- At bestyrelsen godkender tilskud på 48.000 kr. fra dispositionsfonden til huslejenedsættelse og afvikling af resultat i afdeling 69
- At bestyrelsen godkender tilskud på 100.000 kr. fra dispositionsfonden i tilskud til Boligsocial medarbejder
- At bestyrelsen godkender tilskud på 108.000 kr. fra dispositionsfonden til boligsocial helhedsplan i Jennumparken

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:**Bestyrelsen godkendte de indstillede tilskud.****877. Implementering af Eseebase****Sagsfremstilling:**

På bestyrelsesmøde den 20. november 2018 fremlagde administrationen beregning på tilbagebetalingstid ved implementering af Eseebase, i beregningen var fraregnet en værdi på 1.000 kr. for registrering samt optegning pr lejemaal. Beregningen viste en tilbagebetalingstid på 4,1 år ved besparelse på normalstandsættelse for afdelinger og fraflyttere.

På mødet besluttede bestyrelsen, at der desuden skulle udarbejdes beregninger der viser tilbagebetalingstiden ved besparelse alene for afdelingerne. Desuden skulle udgiften til opmåling af udendørsområderne oplyses.

Administrationen har udarbejdet en ny kalkulation for tilbagebetalingstiden. Her er desuden medtaget afdelingernes udgifter til håndværkere ved fraflytninger. Kalkulationen er vedlagt som bilag og viser, at ved en besparelse på 15% er tilbagebetalingstiden 1,5 år når alene medregnes udgiften for istandsættelse ved fraflytning for afdelingerne. Hvis både afdelingernes og fraflytteres udgifter medregnes bliver tilbagebetalingstiden 1,2 år.

Hvis registrering og optegning i stedet indgår i kalkulationen med det fulde beløb, vil tilbagebetalingstiden når alene medregnes udgiften for istandsættelse ved fraflytning for afdelingerne blive 4,3 år og hvis både afdelingernes og fraflytteres udgifter medregnes bliver tilbagebetalingstiden 3,6 år.

Udgiften til opmåling af udendørsområderne er ca. 9.500 kr. pr. område og laves efter tilbud. Definitionen på et område er omtrent en afdeling, små afdelinger er lidt mindre og store afdelinger er lidt mere.

Direktør Per Klitte fra Eseebase er tilstede på mødet til besvarelse af spørgsmål.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at implementere Eseebase og EG-bolig E-syn

Bilag vedlagt:

- Kalkulation for tilbagebetalingstid ved implementering af Eseebase og EG-bolig E-syn

Referat:

KTH orienterede om, at der var lavet nye beregninger med forskellige scenarier for tilbagebetalingstiden, og at PKL var til rådighed, hvis der var spørgsmål.

Han forklarede, at besparelsen for administrative medarbejdere ikke var medregnet, besparelsen var alene på håndværkerudgifter.

Der var en kort drøftelse af hvilke moduler der var behov for.

PKL blev hentet ind for at forklare om modulet FM Data.

PKL forlod igen mødet.

KTH foreslog, at bestyrelsen godkendte køb af hele pakken og herefter bemyndigede administrationen til at træffe beslutning om hvilke moduler der skal indkøbes.

Bestyrelsen besluttede, at implementere Eseebase og herefter lade ledelsen beslutte, hvilke moduler der skal indgå.

878. Budgetopfølgning**Sagsfremstilling:**

Administrationen har udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen pr. 31. december 2018. Budgetkontrollen fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Budgetkontrol pr. 31. december 2018

Referat:

KTH gennemgik budgetopfølgningen. Boligorganisationerne kan igen i år forvente en tilbagebetaling af administrationsbidraget fra RandersBolig for regnskabsåret 2018.

Da der var stor likviditet i organisationen, kunne bestyrelsen overveje at have to kapitalforvaltere, men det var noget der kunne tages op senere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

879. Effektiv Drift – Fase 3 og 4**Sagsfremstilling:**

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

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 Møllevænget & Storgaarden skal effektivisere driften, således at udgifterne reduceres med 8% i 2020 sammenlignet med 2014.

I Møllevænget & Storgaarden svarer effektiviseringsmålet til 3.689.378 kr. eller ca. 111 kr./md./lejemålsenhed.

Ministeriets effektiviseringsenhed laver beregninger på, hvor effektive 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 beregninger fra Effektivitetssenheden pr. 1 august 2018, at Møllevænget & Storgaarden er 69,6% effektiv. Til sammenligning er effektivitetsgennemsnittet for Randers Kommune 74,8% og for regionen 78,4% Administrationen arbejder for, at opnå en effektivitet for Møllevænget & Storgaarden, der ligger over 90%.

Det bemærkes at den ekstra indbetaling på 1.000 kr. pr. lejemålsenhed til genopretningsplanen udløb ved udgangen af 2016/2017. Der er derfor ikke taget højde for dette i ovenstående effektivitetstal. Når de nye effektivitetstal medtages i Styringsrapporten for 2017/2018 vil der derfor alt andet lige vises større effektivitet for Møllevænget & Storgaarden.

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 besluttes af bestyrelsen. Herefter implementeres effektiviseringsstiltagene.

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 den ønskede effektivisering, har administrationen mulighed for at arbejde med 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
- Effektivisering i administrationen

Nedenfor fremgår konkrete tiltag, der kan gennemføres i boligorganisationen, for at opnå effektiviseringer for Møllelægnet & Storgaarden. 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 undersøge og arbejde videre med.

Effektiviseringsforslag til Møllelægnet & Storgaarden

Konto	Navn	Tiltag	Forventet årlig besparelse i kr. ift. budget 18/19
110	Forsikringer	Nedgradering af maskinparken (inkl. vægtafgift)	20.400
112	Administrationsbidrag	Driften har i alle områder opsagt lejemaal af garager samt tidligere viceværtrum	38.600
114	Renholdelse	Insourcing af grønne områder i MS på nær få udvalgte afdelinger	525.000
114	Renholdelse	Insourcing af vinterbekæmpelsen. Overgår til driftsteam	628.000
114	Renholdelse	Mandskabsreducering, en person fratrukket og en naturlig afgang. Disse to erstattes af en lærling i Jennumparken, samt deling af en ansat i Nord og Midtby	500.000
114	Renholdelse	Trappevask i de afdelinger der har ekstern rengøring kan reduceres til hver 14. dag i sommerhalvåret	621.000
115	Alm. vedligehold	Stram regulering af budget 2019/2020 efter de seneste års forbrug. Desuden optimering af kontering mellem kto. 115 og 116	894.000
		I alt	3.227.000

Ovenstående tiltag vil, ud over effektiviseringen på 3.227.000 kr., skabe besparelser på nogle af afdelingernes øvrige konti, idet tiltagene ovenfor afføder færre 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	Reducering af maskinparken/ traktorer - 3 stk.	150.000
116	Planlagt vedligehold	Service og vedligehold af 3 traktorer	60.000
129/130	Tab på elforbrug	Samarbejdsaftaler med el-leverandør	
		I alt	210.000

Med udgangspunkt i de konkrete effektiviseringsforslag for Møllevænget & Storgaarden vil de eksisterende mulige besparelser på 3.227.000 kr. give en besparelse på ca. 100 kr. pr. måned pr. lejemålsenhed.

Der er andre muligheder for at arbejde videre med at opnå effektiviseringer i afdelingernes budgetter. Nedenfor fremgår nogle af de tiltag, 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
- Energoptimering/Elselskaber
- Indkøbsaftaler

Ud over stordriftsfordelene, vil administrationen anbefale, at der arbejdes videre med effektiviseringsmulighederne i Møllevænget & Storgaarden. Det kan eksempelvis være:

Konto	Navn	Tiltag
109	Renovation	Etablering af undergrundscontainere hvor det er muligt. Der stilles større og større krav til containerpladser, så på den lange bane er det både billigere i tømningsafgift og vedligehold
111	Energiforbrug	Løbende udskiftning/renovering/service af lyskilder, vand, varme og sanitet samt ventilationsanlæg. Mange afdelinger er allerede i gang, og de resterende vil følge efter når der er sparet op på kto. 120
112	Administrations bidrag	Serviceniveau
116		Samdrift/udlejning/leje af udstyr/yderligere tilpasning af maskinpark
117	Istandsættelse ved fraflytning	E-syn
118	Vaskerier	Hvis afdelingerne går over til Total Care vaskeri

		løsninger, vil man kunne spare et ikke ubetydeligt beløb på henlæggelser, afhængigt af hvor mange vaskerier afdelingen har til rådighed. Sidegevinsten vil være at MS personale får mange timer frigjort til andre opgaver
--	--	--

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

Serviceniveau

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

Nogle af effektiviseringstiltagene kan dog synes som en forringelse for 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.

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.

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 markvandringerne, 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, afdelingsbestyrelser, myndigheder og andre eksterne parter.

Indstilling

- At bestyrelsen godkender de foreslåede effektiviseringstiltag med en estimeret årlig besparelse på 3.227.000 kr.

- At bestyrelsen giver administrationen bemyndigelse til, at arbejde videre med mulighederne for at effektivisere driften af boligorganisationen og afdelingerne i Møllevænget & Storgaarden

Bilag

- Effektiv driftstiltag i RandersBolig

Referat:

KTH orienterede om de foreslåede effektiviseringer. Det var ikke et ønske, at skære ned i medarbejderstaben og ejendomsmestrene havde været med til at finde besparelserne.

Tiltagene til stordrift vil gælde hele RandersBolig. Der arbejdes videre med at lave rammeaftaler, hvor der er et stort potentiale for alle de administrerede selskaber.

Bestyrelsen godkendte de foreslåede effektiviseringsforslag og bemyndigede administrationen til, at arbejde videre med mulighederne for at effektivisere driften i boligorganisationen og afdelingerne i Møllevænget & Storgaarden.

880. Organisatoriske forhold

Sagsfremstilling:

RandersBoligs bestyrelse besluttede den 26. november 2018, at inspektører og forvaltningskonsulenter fremover ansættes i boligorganisationerne. Dette gjorde de, ud fra følgende overvejelser:

Den 1. januar 2019 overgik RandersBolig til momspligtig administration, hvilket betyder, at administrationsbidraget, som boligorganisationerne betaler, skal tillægges 25% moms.

Administrationsbidraget er kostægte, og skal derfor dække omkostningerne i RandersBolig. Langt den største del af omkostningerne i RandersBolig er personaleudgifter. Lønninger og øvrige personaleudgifter udgør således mere end 70% af de samlede omkostninger.

I perioden med momsfri administration har RandersBolig haft personale ansat, som kun udfører arbejde i én boligorganisation, men som alligevel har været aflønnet af administrationsselskabet.

Overgangen til momspligtig administration rejser imidlertid spørgsmålet, om dette er en hensigtsmæssig løsning.

Der vil kunne hentes en ikke uvæsentlig besparelse for organisationerne, hvis det personale som er direkte tilknyttet den enkelte organisation også aflønnes af den pågældende organisation. På den måde vil vi kunne nedsætte administrationsbidraget i RandersBolig med et beløb, som overstiger den ekstra omkostning, som påføres den enkelte organisation.

Det vil være en økonomisk fordel, hvis inspektører og forvaltningskonsulenter ansættes direkte i den enkelte boligorganisation. Dette kan give en samlet nettobesparelse på ca. 1,1 mio. kr.

Forslaget vil betyde en stigning i den enkelte boligorganisations egen administrationsomkostning, mens administrationsbidraget til RandersBolig vil falde.

Tekst	tkr.
Besparelse i administrationsbidrag til RandersBolig	1.646
Yderligere lønomkostning i Møllevænget & Storgaarden	1.171
Nettobesparelse i Møllevænget & Storgaarden	475

Forslaget er blevet forelagt for RI til kommentering og udtalelse med henblik på at sikre, at vi overholder lovgivningen i alle skatte- og momsmæssige forhold.

Den videre proces

Ansættelsen af de berørte medarbejdere i boligorganisationerne skal godkendes af den enkelte boligorganisations bestyrelse. Det er i den forbindelse vigtigt at understrege, at medarbejderne stadig refererer til RandersBoligs ledelse, som også er den administrative leder af alle de administrerede boligorganisationer.

Medarbejderne er varslet om ændringen i ansættelsesforholdet med virkning fra den 1. april 2019. Det fremgik af varslingen, at ændringen i ansættelsesforholdet er betinget af den enkelte organisations godkendelse.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og beslutter, at inspektør og forvaltningskonsulent ansættes direkte i Møllevænget & Storgaarden

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at inspektør og forvaltningskonsulent ansættes direkte i Møllevænget & Storgaarden pr. 1. april 2019.

881. Repræsentantskabsmøde og kursus den 22. og 23. marts 2019

Sagsfremstilling:

Repræsentantskabsmøde og kursus er fastsat til fredag den 22. og lørdag den 23. marts 2019 på Comwell Rebild Bakker.

Repræsentantskabsmødet er sat til fredag den 22. marts kl. 15.00. Efter repræsentantskabsmødet er der konstituerende bestyrelsesmøde inden aftenens arrangement.

Lørdag den 23. marts 2019 er der kursus. Dagene afsluttes med frokost.

Administrationen har udarbejdet udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde og kursus med følgebrev.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og godkender indkaldelsen
- At bestyrelsen drøfter arrangementet
- At bestyrelsen drøfter hvem de vil foreslå som dirigent
- At bestyrelsen drøfter indhold til bestyrelsens beretning

- At bestyrelsen drøfter status på kandidater
- At bestyrelsen drøfter eventuelle forslag til dagsordenen
- At bestyrelsen drøfter hvilke medarbejdere der skal deltage

Bilag vedlagt:

- Udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde og kursus med følgebrev

Referat:

LKJ omdelte udkast til vedtægtsændringer.

Bestyrelsen godkendte udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde og kursus med følgebrev.

Bestyrelsen havde en drøftelse af arrangementet.

LKJ bemyndiges til at finde en dirigent til mødet.

Han sammensætter bestyrelsens beretning ud fra materiale som sendes til ham.

Alle kandidater fra bestyrelsen der er på valg genopstiller.

Der skal forslag om vedtægtsændringer og salg af afdeling 22 på dagsordenen.

Fra administrationen deltager KTH, KAJ, HAP, PEP.

Bestyrelsen mødes om ca. 14 dage for at lave beretning og andet til repræsentantskabsmødet.

882. Afdelingssager

a. Afdeling 43, 44 og 48 – Renoveringsforslag

Sagsfremstilling:

Tilstandsrapporter

Bestyrelsen blev på bestyrelsesmøde den 18. september 2018 orienteret om at der var udarbejdet tilstandsrapporter samt finansieringsforslag for afdeling 43, 44 og 48.

I afd. 43, der består af 20 fritliggende énfamiliehuse, anslås håndværkerudgiften til de i rapporten foreslåede renoveringer at udgøre i alt 30.140.000 kr. inkl. moms.

I afd. 44, der består af 46 fritliggende énfamiliehuse, anslås håndværkerudgiften til de i rapporten foreslåede renoveringer at udgøre i alt 77.740.000 kr. inkl. moms.

Afd. 48 består af én ejendom med fire lejligheder samt fælles kælder. Ejendommen er i god stand, og der er således kun behov for mindre tiltag i hver af de forskellige bygningsdele.

Håndværkerudgiften til de i rapporten foreslåede renoveringer i afd. 48 anslås at udgøre i alt 2.160.000 kr. inkl. moms.

Renoverings- samt finansieringsforslag

Tilstandsrapporterne er gennemgået af byggeudvalget i MS sammen med administrationen i RandersBolig, og der er i den forbindelse udarbejdet forslag til renovering samt finansieringsforslag med udgangspunkt i flg.:

For afd. 43, renovering af klimaskærmen, indvendig renovering er udeladt, herefter anslås håndværkerudgifterne at udgøre 15.040.000 kr. inkl. moms.

For afd. 44, renovering af klimaskærmen, indvendig renovering er udeladt, herefter anslås håndværkerudgifterne at udgøre 43.010.000 kr. inkl. moms.

For afd. 48 medtages alle de i tilstandsrapporten foreslåede renoveringer og udgør i alt 2.160.000 kr. inkl. moms.

Et passende niveau for ny husleje i alle tre afdelinger er vurderet til 950,- kr./m²/år.

Der forventes ikke tomgange i afdelingerne på grund af huslejen, da hele klimaskærmen vil blive renoveret.

I finansieringsforslagene er indregnet brug af trækingsret i alle tre afdelinger. Det drejer sig om 7.048.000 kr. for afdeling 43, 18.112.000 kr. for afdeling 44 og 1.102.000 kr. for afdeling 48.

Trækingsretsprognosen blev godkendt på organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2018.

Forslag

De tre afdelinger er små afdelinger med tilsammen 70 boliger, de bliver renoveret op til samme niveau, de får fremadrettet ens husleje og det må forventes at D&V-planerne bliver nogenlunde enslydende.

Alt dette sammenholdt med at organisationsbestyrelsen i Møllevænget & Storgaarden i disse år arbejder for afdelingssammenlægninger i boligorganisationen gør, at en afdelingssammenlægning er nødvendig.

Det foreslås derfor, at for at afdelingerne kan få tilskuddet fra trækingsretten, der udgør i alt 26.262.000 kr. for de tre afdelinger, skal afdelingsmøderne godkende at der sker en afdelingssammenlægning i forbindelse med renoveringen.

Administrationen og Byggeudvalget vil arbejde videre med organisationsbestyrelsens beslutning til forelæggelse for afdelingsbestyrelserne på møde i 2019.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at tiltræde forslaget

Bilag vedlagt:

- Afdeling 43, 44 og 48 forslag til renovering og finansiering
- Trækingsrets prognose pr. 05.12.2018

Referat:

PS forlod mødet pga. inhabilitet.

JHP orienterede om, at udover ovenstående forslag, ville afdelingerne blive forelagt et alternativt forslag.

Bestyrelsen var enige om, at forslagene var en nødvendighed for afdelingerne og besluttede at tiltræde forslaget.

PS vendte tilbage til mødet.

883. Udgift til el i indflytters istandsættelsesperiode

Sagsfremstilling:

Når en lejer overtager et lejemål, er der efterfølgende 14 dage til istandsættelse, hvor lejer betaler husleje, inden indflytning. I 2013 besluttede bestyrelsen af udgiften til el i denne periode, skulle pålignes afdelingerne og dermed i sidste ende dispositionsfonden. Man besluttede også, at "Indflytter vil fremover (fra primo april 2013) modtage et brev hvori der står, at de ved ind- og udflytning har pligt til selv, at melde flytning til el-leverandøren." Dette er ikke længere praksis.

Det er lovgivningsmæssigt muligt, at indhente fuldmagt fra lejer, så til- og framelding sker gennem lokalkontoret. Dette gør vi gennem lejekontraktens § 10, hvor der står "Undertegnede lejer/lejere, giver herved driftscenter/lokalkontorets medarbejdere fuldmagt til at tilmelde dette lejemål til elselskabet. Ved fraflytning må jeg ikke framelde el, idet dette varetages af driftscenter/lokalkontor".

Praksis er, at lokalkontoret framelder fraflyttende lejer ved fraflytning, hvorefter afdelingen tilmeldes som kunde hos Verdo i istandsættelsesperioden frem til ny lejer tilmeldes.

I regnskabsåret 2017/2018 har dispositionsfonden dækket sådanne el-udgifter for 87.045 kr. Dertil skal lægges en omkostninger ifm. at der aflæses el ved både fraflytning og indflytning, samt at disse oplysninger behandles administrativt. Tomgangslejemål vil stadig skulle betale for el, men det er en meget lille del af beløbet.

Lejer har jf. lovgivningen ret til frit at vælge leverandør. Lokalkontoret har ikke arbejde ifm. med dette og vil først blive opmærksom på skift af leverandør, når lejer afmelder eller i forbindelse med fraflytning. Uanset leverandør, har lejer ret til selv at afmelde el. Det er dog de færreste lejere der benytter denne ret.

For at effektivisere driften, mindske udgiften for dispositionsfonden og lette det administrative arbejde, foreslås det at el-udgiften er lejers forpligtelse. Det vil sige at frem til frigørelse er det fraflytter der betaler el-udgiften og herefter overtager indflytter el-udgiften.

Indstilling:

- At bestyrelsen vedtager, at der fremover kun aflæses el, på fraflytters frigørelsesdag
- At bestyrelsen beslutter, at administrationen til- og framelder el for den enkelte lejer

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen vedtog, at der fremover kun aflæses el, på fraflytters frigørelsesdag og at administrationen til- og framelder el for den enkelte lejer.

884. Orientering om indbetalinger til trækingsretten

Sagsfremstilling:

På mødet i november blev administrationen bedt om at komme med en oversigt over afdelinger, der ikke indbetaler til trækingsretten.

Der indbetales til trækingsretten efter følgende regler.

A-indskud – afdelinger der er taget i brug før den 1. januar 1963 skal yde bidrag til Landsbyggefonden. (fast årligt beløb, der ikke reguleres)

G-indskud – afdelinger der er taget i brug før den 1. januar 1970 skal yde bidrag til Landsbyggefonden. (reguleres årligt i henhold til byggeomkostningsindekset)

Bidragene opsamles i selskabet.

Beløbene indbetales på konto 113 "Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden".

60% indbetales til konto med egen trækingsret,

40% indbetales til Landsdispositionsfonden.

I Møllevænget & Storgaarden er afdeling 27 og 51 fritaget for indbetalinger.

Fritagelserne er givet på baggrund af renoveringer i afdelingerne tilbage i 1980'erne.

Afdeling 28, 31, 33, 34, 36, 37, 40, 41, 52, 53, 54, 56, 57, 67, 68 og 69 indbetaler ikke til trækingsretten, da afdelingerne er bygget efter 1. januar 1970.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- LBF pligtmæssige bidrag for 2018

Referat:

Bestyrelsen drøftede kort begrundelsen for fritagelserne og tog orienteringen til efterretning.

885. Aktivitetsforeningen i Jennumparken

Sagsfremstilling:

Orientering fra formanden omkring Aktivitetsforeningen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen drøftede Aktivitetsforeningen, dens aktiviteter, afdelingernes engagement og deltagelsen i de enkelte aktiviteter.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

886. Spørgsmål til udvalg

Sagsfremstilling:

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

LKJ spurgte Byggeudvalget om udviklingen i byggeskadesagen i afdeling 57.

JHP: Der afventes svar fra BSF. Inspektøren udsender brev til beboerne i afdelingen om, hvor sagen står.

887. Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

- Evaluering af temaaftner om sammenlægning af afdelinger
- Helhedsplan i Jennumparken
- Forretningsorden for afdelingsmøde

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

LKJ orienterede om at temaaftenen i Nordbyen var forløbet godt. Der er møde i morgen aften med interesserede afdelinger i Østbyen. Der har endnu ikke været møder i Midtbyen, men det er under planlægning.

Helhedsplan i Jennumparken fik ikke tildelt midler i 2018. Lederen af Bysekretariatet har genindsendt ansøgning for 2019.

Til de kommende afdelingsmøder medsendes udkast til forretningsorden for afdelingsmøder.

Han spurgte den øvrige bestyrelse om de havde konstateret eventuelle mangler eller fejl på hjemmesiden, hvilket ikke umiddelbart var tilfældet.

Der var en kort drøftelse af den nye mailadresse i afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

888. Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling:

Administrationen informerer om sidste nyt, herunder:

- Afdeling 27, Fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser bortfalder pr. 30. september 2019. Det betyder at afdelingen fra 1. oktober 2019 skal indbetale til både Landsbyggefonden og egen dispositionsfond. Det påvirker ikke huslejeniveauet i afdelingen, da de i flere år har henlagt beløbet til senere tilbagebetaling af særstøttelån.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KTH orienterede om, at der var nedsat en arbejdsgruppe som skulle komme med tiltag til at afhjælpe problemstillinger i de udsatte områder i Glarbjergvejområdet og Jennumparken.

På næste bestyrelsesmøde kommer et punkt på dagsordenen om kombineret udlejning samt eventuelle andre tiltag i de udsatte boligområder. Der er flere ting i spil, måske kan den fysiske afgrænsning flyttes, så andre afdelinger indgår. Han var i går til møde i kommunen, som viste stor forståelse for dilemmaer med tomgangsleje.

Kommunen er interesseret i at lave aftaler om muligheder. Vi afventer nyt fra kommunen.

Han orienterede herudover om, at produktionsskolen har opsagt lokalerne i Parkcaféen til udgangen af juni 2019.

Personalenyt: Der er fundet nye processer for overtagelse efter lønmedarbejderen, det betyder at Jeanet nu varetager lønområdet, og der er ikke ansat en ny lønansvarlig.

Budget for RandersBolig er udarbejdet for 2020. Det forventes at boligorganisationernes administrationsbidrag til RandersBolig vil ligge på ca. 3.125 kr. pr. lejemålsenhed, og der forventes et overskud på ca. 1,9 mio. kr.

Afdeling 27, administrationen har efter udsendelse af dagsordenen modtaget orienteringsbrev fra Landsbyggefonden om bortfald af fritagelse for indbetaling. Brevet vedlægges referatet.

889. Aktionsplan

Sagsfremstilling:

Forslag fra bestyrelsen om konkrete sager til beslutning samt spørgsmål der kræver udrædninger foreslås fastsat og prioriteret ved hjælp af dette redskab.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter aktionsplanen samt træffer beslutning

Bilag vedlagt:

- Aktionsplan

Referat:

Intet

890. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Fredag den 22. marts 2019 ca. kl. 17.30	Konstituering af for- og næstformand/ Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 9. april 2019 kl. 15.00	Konstituering af udvalg/ Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 18. juni 2019 kl. 15.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 17. september 2019 kl. 15.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 19. november 2019 kl. 15.00	Ordinært bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøde 2019:

Fredag og lørdag den 22. og 23. marts 2019

Ordinært repræsentantskabsmøde/kursus

Fremtidige møder:

Tirsdag den 5. marts 2019 kl. 17.00

Budgetcafé

Onsdag den 6. marts 2019 kl. 17.00

Budgetcafé

Torsdag den 7. marts 2019 kl. 17.00

Budgetcafé

Afdelingsmøder 2019:

Uge 9 – 5 afdelinger

Afdelings-/regnskabsmøder

Uge 14,15, 19, 20, 21, 22 – 45 afdelinger

Afdelings-/budgetmøder

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender mødeplanen
- At bestyrelsen fordeler afdelingsmøder frem til 9. april imellem sig

Bilag vedlagt:

- Afdelingsmøder 2019

Referat:

Bestyrelsen godkendte mødeplanen og fordelte afdelingsmøderne frem til 9. april 2019 mellem sig.

891. Meddelelser

Forvaltningen udsender "Forvaltningen informerer" efter behov. Der er udsendt følgende orientering til organisationsbestyrelsen:

Forvaltningen informerer – Info nr. 1 - 2019

Indhold:

- Status for tab ved tomgange
- Økonomisk status for tab ved tomgange og tab ved fraflytning
- Byggeudvalgsmøde
- Ekstraordinære afdelingsmøder
 - Afdeling 12 – valg af formand

Referat:

Intet

892. Eventuelt

PR havde et tilfælde, hvor udskiftning af en pære tog for lang tid. Administrationen undersøger, hvor det er gået galt og melder tilbage til PR.