

Referat fra bestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 26. marts 2019 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Peder Damgaard (formand)	(PD)
	Frank Jonsen (næstformand)	(FJ)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Kay Skjøtt	(KS)
	Lene Axelsen	(LA)
Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck (referent)	(BMR)

Dagsorden	Side
515. Godkendelse af dagsorden	3
516. Godkendelse af referat	3
517. Revisionsprotokol	3
518. Afdelingernes budgetter 2019/20	3
519. Orientering fra formanden	5
520. Orientering fra administrationen	5
521. Repræsentantskabsmøde 2019	7
522. Mødekalender	7
523. Eventuelt	8

515. 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

PD bød velkommen til mødet. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

516. Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 7. februar 2019 er udsendt til bestyrelsen den 8. februar 2019.

Der medbringes et eksemplar af referatet på mødet, til godkendelse og underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

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

517. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Der var ingen nye bemærkninger i revisionsprotokollen siden sidste møde. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

518. Afdelingernes budgetter 2019/20

Der er afholdt afdelingsmøder i alle boligorganisationens afdelinger i februar og marts 2019. Alle afdelinger, på nær afdeling 10, har godkendt deres regnskab for 2017/18 og budget for 2019/20. Se skemaet nedenfor, for et overblik over afdelingernes økonomi.

		Regnskab godkendt	Budget godkendt	Stigning i % i budget 2019/20	Lejeniveau 2019/2020
Afd. 1	Aalborggade	Ja	Ja	0,00	715
Afd. 2	Løgstørvej	Ja	Ja	0,00	801

Afd. 3	Aalborggade	Ja	Ja	1,78	762
Afd. 4	Bøsbrovej	Ja	Ja	0,65	756
Afd. 5	Bøsbrovej	Ja	Ja	0,54	656
Afd. 6	Nr. Sundbyvej	Ja	Ja	2,29	595
Afd. 7	Vorup Boulevard	Ja	Ja	2,44	674
Afd. 8	Vorup Boulevard	Ja	Ja	2,49	586
Afd. 9	Bøsbrovej	Ja	Ja	0,45	680
Afd. 10	Dalumvej	Nej	Nej	2,68	778
Afd. 11	Athenevej	Ja	Ja	0,28	885
Afd. 12	Nr. Sundbyvej	Ja	Ja	1,82	1.107
Afd. 13	Institutioner	Ja	Ja	0,00	863

Twist mellem afdeling 10 og boligorganisationen

Årsagen til, at afdeling 10 ikke har godkendt deres regnskab for 2017/18 og budget for 2019/20 på afdelingsmødet den 26. februar 2019 skal findes i, at der er en ekstraordinær stor udgift til vand i regnskabet. Udgiften er opstået fordi et toilet i forbindelse med afdelingens festsal har været utæt.

Afdelingsbestyrelsen ønskede den ekstraordinært store udgift til vand dækket af afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold, og ikke, som det fremgår af regnskabet, som en driftsudgift i resultatopgørelsen.

Administrationen har gjort gældende overfor afdelingen og afdelingsbestyrelsen, at det alene er de poster, der er sparet op til i drift og vedligeholdelsesplanen, der kan dækkes af henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Der er ikke henlagt midler til ekstraordinære store udgifter til vand, da vand er en driftsudgift og skal bogføres i resultatopgørelsen.

Den ekstraordinært store udgift til vand er medvirkende til, at afdeling 10 kommer ud af regnskabsåret 2017/18 med et underskud på 43.047 kr.

Afdelingens opsamlede resultat er forsat positiv med 116.362 kr.

Som følge af, at afdelingen ikke godkendte regnskabet, ville afdelingen heller ikke godkende budgettet for 2018/19.

Ønsker bestyrelsen, at fastholde godkendelsen af regnskab for 2017/18 og budget for 2019/20 i afdeling 10, opstår der en tvist imellem afdeling 10 og organisationsbestyrelsen. Sådanne tvister afgøres i henhold til lov om almene boliger mv. § 42.

Af lovgivningen fremgår det, at tvisten kan indbringes for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetter for 2019/20 i afdelingerne 1-9 og 11-13.

Det indstilles videre, at bestyrelsen indbringer tvisten om godkendelse af regnskab 2017/18 og budget 2019/20 for afdeling 10 for kommunalbestyrelsen i Randers Kommune.

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for afdelingernes situation efter afholdte afdelingsmøder i 2019.

Sagen vedrørende afdeling 10 og samarbejdet med afdelingsbestyrelsen drøftedes i bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte budgetterne for 2019/20 i afdelingerne 1-9 og 11-13.

Bestyrelsen besluttede også, at indbringe tvisten om godkendelse af regnskab 2017/18 og budget 2019/20 for afdeling 10 for kommunalbestyrelsen i Randers Kommune med påstand om godkendelse af regnskabet og fastholdelse af budgettet.

519. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Formanden orienterede om, at der afholdes møde i fusionsgruppen tirsdag den 2. april 2019.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

520. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen, herunder bl.a.;

A) Vinterberedskab – Efter effektiv drift

På sidste bestyrelsesmøde den 7. februar 2019 blev vinterberedskabet efter beslutningen om den effektive drift drøftet.

Hermed følger en kort uddybning af beslutningen omkring vinterberedskabet i boligorganisationen.

Det er umuligt, at forudsige, hvor meget beredskab, der vil blive nødvendigt for den enkelte vinter. Det afhænger helt af, hvor hård en vinter der kommer.

I tiltagene omkring den effektive drift, er der trukket på erfaringerne på området, og derigennem er der sket en tilpasning af bemanningen samt en forventet minimering af efterfølgende afspadsering.

I forhold til den effektive drift er den væsentligste ændring i vinterberedskabet, at der bliver langt mindre afspadsering for ejendomsfunktionærerne, hvorfor der kan udføres flere opgaver i afdelingerne.

Effektiv drift

Bestyrelsen besluttede, som en del af den effektive drift, at skære antallet af weekendvagter med 50%, sådan at der er en mand i stedet for to mænd på vagt. Hermed spares 24.500 kr.

Det forventes, at dette vil mindske mængden af afspadseringstimer væsentligt, men det afhænger af, hvor hård vinteren bliver.

Boligorganisationen vil, i stedet for mand nr. 2 på vagt, gøre mere brug af eksterne entreprenører, som tilkaldes efter behov når der skal ryddes sne. Entreprenørens timepris er 1.250 kr. Inklusiv i timeprisen er vagttillæg, maskineleje og moms. Entreprenørens maskine er større og mere effektiv, end boligorganisationens maskine.

Til sammenligning får boligorganisationens ejendomsfunktionær – ud over rådighedstillægget på 24.500 kr. 100 % afspadsring for sin indsats med vinterberedskabet. Det vil sige, at ejendomsfunktionæren skal afspadsere to timer for hver time han arbejder på sin vagt.

Som følge af ejendomsfunktionærernes afspadsring, må der så hentes eksterne entreprenører ind, til at løse andre opgaver, som ejendomsfunktionærene ellers ville have løst.

På denne baggrund vurderer boligorganisationens inspektører, at det er mere effektivt, at skære ned på den interne bemanning til vinterberedskab, for på denne måde at spare afspadsringstimer og udgifter til eksterne entreprenører til løsning af andre opgaver i boligorganisationen.

B) Plantegninger på RandersBoligs hjemmeside

På sidste bestyrelsesmøde den 7. februar 2019 blev det drøftet, hvor mange procent af boligerne, der bliver præsenteret på RandersBoligs hjemmeside, der også viser en plantegning.

Det er væsentligt, at understrege, at der er tale om standard lejemål. Det vil sige, at der kan forefindes ændringer i det enkelte lejemål, der ikke fremgår af plantegningen, med mindre dette er blevet oplyst til boligorganisationen ved fraflytning.

Fordelingen af plantegninger på hjemmesiden er som følger:

Møllevænget og Storgaarden:	24%
Randers Boligforening af 1940:	2%
Vorup Boligforening af 1945:	55%
A/B Gudenå:	66%
A/B Andelsbo:	100%
RAB af 1874:	91%
Boligselskabet af 2014:	86%

C) Renovering af køkkener i afdeling 10

På afdelingsmødet i februar drøftede afdeling 10 muligheden for at iværksætte en udskiftning af deres køkkener.

Projektet er under udarbejdelse i samarbejde med driften, og vil, hvis det bliver godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde, blive gennemført i samarbejde med inspektørerne i boligorganisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

KTH orienterede om at ændringen i organiseringen af personale sker pr. 1. april 2019. De berørte medarbejdere er varslet herom. Samtidig nedsættes administrationshonoraret i RandersBolig og administrationsbidraget til boligorganisationen vil stige, i henhold til bestyrelsens beslutning om dette.

- A) Vinterberedskabet drøftedes kort. Ligeledes drøftedes finansieringsmuligheder i tilfældet af "100-års vinteren".
- B) Der redegøres kort for status for mængden af plantegninger på RandersBoligs hjemmeside. PEJ påpeger, at antallet af plantegninger på hjemmesiden er lavere, end han havde forventet. KTH redegjorde for, at der er lagt de plantegninger på hjemmesiden, der er tilgængelige, og som kan anvendes til dette formål.
I forbindelse med at der etableres digitalt syn i boligorganisationerne, vil der blive lavet plantegninger på alle boliger, der kan anvendes på hjemmesiden.
- C) Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

521. Repræsentantskabsmøde 2019

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes umiddelbart efter dagens formøde.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen gennemgik dagsordenen.

KTH redegjorde for, at administrationen er meget utilfredse med samarbejdet med Kuben, og at han vil orientere om dette på repræsentantskabsmødet, under punktet for orientering om helhedsplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

522. Mødekalender

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder		
Tirsdag den 26. marts 2019 efter repræsentantskabsmøde	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 25. april 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Dato ændret – se nedenfor
Tirsdag den 10. september 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Tirsdag den 19. november 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Tirsdag den 21. januar 2020 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	Godkendt

Oversigt over andre kommende møder

Tirsdag den 26. marts 2019 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde
---	-----------------------

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsesmødet er flyttet fra den 25. april kl. 17.00 til tirsdag den 30. april kl. 13.00 hvor der startes med frokost. Dette vil også blive drøftet på det konstituerende møde af hensyn til eventuelt nyvalg af bestyrelsesmedlemmer.

523. Eventuelt

Referat/Beslutning

Kort drøftelse af holdningerne til fusion i de andre boligorganisationer.