

Boligforeningen Kronjylland

Dagsorden udsendt den 28. november 2019
Referat udsendt den 9. decemberra 2019
BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 5. december 2019 kl. 16.30

Mødested: Centrumgården 99, 8870 Langå



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Lone Jakobsen – formand (LJ)
Frank Jonsen – næstformand (FJ)
Ingrid Birkeskov (IB)
Knud Spangsø (KS)
Lillian Strangholt (LS)
Peder Damgaard (PD)
Peter Langkilde (PL)
Poul Erik Jensen (PJ)

Gæst: Per Klitte, Eseebase (PK)

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
Berit M. Rudbeck (referent) (BMR)
Søren A. Figen (SAF)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	107	847	16	Grenåvej 12	16	964
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	624	17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	746
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	686	18	Rubjergparken 2-56	40	725
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	546	19	Skeelsvej 2	1	957
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	803	20	Pilevej 8-22	8	957
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	873	21	Centrumgården 1-52	45	865
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	436	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	898
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	950	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	778

15	Møllevvej 7-111	52	829	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77-139	69	885
25	Nørresundbyvej 13	4	1107	30	Bøsbrovej 25A-31B	52	756
26	Nr. sundbyvej 14A-14B	2	863	31	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	656
27	Aalborggade 8A-12B	42	715	32	Nr. Sundbyvej 14-28	48	595
28	Løgstørvej 2-8	28	801	33	Vorup Boulevard 28-42	48	674
29	Aalborggade 6A-6H	46	762	34	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	586
				35	Bøsbrovej 37A-43B	48	680

Dagsorden

Side

30.	Godkendelse af dagsorden	5
31.	Godkendelse af referat.....	5
32.	Revisionsprotokol.....	5
33.	E-syn – Eseebase	5
34.	Ændring i budget 20/21 – Kurser og uddannelse.....	8
35.	Renoveringsoversigt.....	9
36.	Renovering af vinduer og døre i afdeling 17 – Villavej og Bakkehusene.....	11
37.	Beslutning om julegaver til repræsentantskab/afdelingsbestyrelser	13
38.	Opslagstavler i opgange.....	13
39.	Status for effektiv drift.....	14
40.	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer	16
41.	Orientering fra administrationen	17
42.	Nyt fra Team Drift	18
43.	Mødekalender	19
44.	Eventuelt	19

30. **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, særligt til PK der deltager for, at orientere om E-syn.

31. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 6. november 2019 er udsendt til bestyrelsen den 8. november 2019. Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referatet.

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

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte referatet. Det underskrives på næste møde.

32. **Revisionsprotokol**

Da der endnu ikke er påbegyndt protokol for Boligforeningen Kronjylland medbringes protokollerne for Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Der er ikke tilføjet nyt til revisionsprotokollen siden sidste møde. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

33. **E-syn – Eseebase**

Resume

Bestyrelsen har mulighed for at godkende implementeringen af E-syn, til finansiering via dispositionsfonden.

Som anbefalet under processen for fusionen er der mulighed for at implementere Elektronisk syn – E-syn – i afdelingerne.

E-syn er efterhånden implementeret i en lang række boligorganisationer på landsplan, ligesom det er indført i nogle af boligorganisationerne i RandersBolig.

Med E-syn forventes boligorganisationen at opnå besparelser på fraflytningssynet, og de udgifter der er forbundet hermed, ligesom der opnås et mere effektivt system til de ansattes opgaver, og ikke mindst en bedre service for lejere.

Det anbefales derfor Boligforeningen Kronjylland, også at implementere E-syn.

På baggrund af en dialog med Eseebase, der leverer E-syn til boligorganisationerne i RandersBolig, har administrationen forhandlet en gunstig økonomi for etableringen af E-syn i Boligforeningen Kronjylland på plads.

Implementeringen af E-syn betyder, at alle typer af boliger i boligorganisationen skal måles op, og der vil blive udarbejdet plantegninger for alle typer af boliger. Der bliver også lavet samlede udbud på maler-, gulv- og rengøringsopgaverne i forbindelse med flytteboligerne.

RandersBolig har udarbejdet en beregning af udgifter og besparelser ved etableringen af E-syn i Boligforeningen Kronjylland. Af beregningerne fremgår det, at det forventes, at der kan spares op til 15% på flytteudgifterne for afdelinger og lejere.

Økonomi

Det forventes, at den samlede udgift til implementering af E-syn i Boligforeningen Kronjylland bliver mellem 2 mio. og 2,3 mio. kr. afhængigt af, om data til DV-planen tilvælges.

Arbejdskapitalen i boligorganisationen ligger et godt stykke over niveauet for indbetaling, med baggrund i tilbagebetalingerne af administrationsbidraget fra RandersBolig i de seneste år.

Det er derfor muligt, at udgiften til indkøbet af E-syn til boligorganisationen kan finansieres herfra.

Som en del af implementeringen af E-syn skal der indkøbes tablets til at gennemføre synene på, ligesom ejendomsfunktionærerne, der skal udføre synene, skal på kursus i dette. Omkostningen hertil, er inkluderet i ovenstående samlede udgifter.

Løbende udgifter

I forbindelse med etablering af E-synsmodul vil der være nogle udgifter til udvidelsen af aftalen med EG-bolig. Der vil også være en løbende udgift til abonnementet på E-synsmodul, samt løbende opsparring til næste udbud. Således vil der være løbende udgifter forbundet med etableringen af E-syn på omkring 150.000 kr. om året.

Se vedlagte beregninger for nærmere orientering om økonomien for indkøbet af E-syn.

Tidsplan

Godkender bestyrelsen, at der skal indkøbes E-syn til boligorganisationen, vil arbejdet med at opmåle boligerne blive iværksat hurtigst muligt. Ved siden af dette, skal der gennemføres en udbudsproces på opgaverne ved fraflytning, og systemet skal implementeres og personalet uddannes.

Det forventes, at opmålingen af boligerne sker i tre puljer. A) Krstrup, B) Nordbyen + Langå og C) Vorup. I Vorup forventes det, at der vil være nogle opmålinger at hente i helhedsplanen, og ligeledes vil der været nogle besparelser i denne sammenhæng. Men forholdene omkring helhedsplanen, er ikke endeligt afklaret på nuværende tidspunkt.

Direktør fra Eseebase Per Klitte deltager på bestyrelsesmødet under dette punkt, med en kort orientering om produktet.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, at implementere E-syn ved Eseebase til en samlet udgift på op til 2,3 mio. kr. som finansieres fra arbejdskapitalen eller dispositionsfonden.

Bilag

- Beregning af E-syn til Boligforeningen Kronjylland
- Prognose for arbejdskapitalen for Boligforeningen Kronjylland
- Prognose for dispositionsfonden for A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945

Referat/Beslutning

PK orienterede om Eseebase, og de udfordringer ved fraflytningssynet, som Eseebase og E-syn vil kunne tage hånd om. Oplæg vedlægges referat.

Bestyrelsen er beslutningstager ift. hvad et udbud skal indeholde. Det er også bestyrelsen/administrationen der beslutter, hvem der skal indbydes til udbudet.

PK orienterede om, at administrationen og Eseebase har lavet en aftale om, at Eseebase vil finde tegningsmaterialet for Boligforeningen Kronjylland fra lager. Det er en stor opgave, der tager meget tid, som Eseebase påtager sig for boligorganisationen.

Udbudspuljernes størrelser drøftes. Helhedsplanen i Vorup afdelingerne 27-35 er en af årsagerne til, at der er lagt op til tre puljer på ca. 500 boliger. Der forventes nogle besparelser i puljen med helhedsplanen, da noget tegningsmateriale også kan komme fra helhedsplanen. Derudover er der mulighed for at tilgodese lokalområdet mv. med de lidt mindre puljer på ca. 500 boliger, og erfaringer viser, at der også opnås de bedste priser ved lidt mindre udbud.

PK forlod mødet.

KTH uddyber mulighederne ved E-syn. Det har lagt i kortene at boligorganisationen skal over på E-syn – også i dialogen omkring fusion af boligorganisationerne. Dog var det nok tanken, at det skulle have ventet nogle år. Men da PK henvendte sig med det gode tilbud om at Eseebase vil afse tid til at finde tegningsmateriale mv., bliver forslaget om at iværksætte E-syn fremrykket. KTH har også drøftet iværksættelsen af E-syn i Kronjylland med inspektørerne, der godt kan afse tid til dette nu.

Tilbagebetalingstiden på indkøbet af E-syn drøftes også. Administrationen regner med 15% besparelse på fraflytningsudgifter ved etableringen af E-syn. Det forventes, at ca. halvdelen spares på opmålingerne af boligerne og resten hentes på indkøbene af ydelser.

Det forventes, at udgiften til E-syn er tjent ind på få år.

Der er også nogle fordele for serviceniveauet i boligorganisationen ved implementering af E-syn. Blandt andet bliver udlejningsmaterialet på hjemmesiden bedre, idet plantegningerne, der bliver udarbejdet i E-synet, vil være tilgængelige her.

Der vil også være en serviceforbedring for den fraflyttende lejer. Eksempelvis kendes prisen for fraflytningen allerede, når synet er afsluttet, og den kan oplyses med det samme til lejeren.

For ejendomsfunktionæren, bliver det også nemmere, at skabe fotodokumentation ved fraflytningssynet, med den medbragte iPad.

Administrationen anbefaler, at vi går i gang med E-syn, om end det er noget hurtigere end der egentlig var intentioner om.

Det forventes, at administrationen i løbet af januar vil begynde, at tage stilling til opmålingen. Også starte med første pulje af boliger. Videre forventes det, at den opmålingen af den sidste pulje kan iværksættes ultimo 2020.

Bestyrelsen besluttede, at implementere E-syn ved Eseebase til en samlet udgift på op til 2,3 mio. kr. som finansieres fra arbejdskapitalen eller dispositionsfonden.

34. Ændring i budget 20/21 – Kurser og uddannelse

Resume

Der er mulighed for at ændre beløbet, der afsættes til bestyrelsens kurser og uddannelser fremadrettet.

På formandens opfordring drøftes det, om de afsatte midler til bestyrelsens kurser og uddannelse bør ændres i det kommende budget for boligorganisationen.

I de godkendte budgetter for 2019/20 i A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945 er der afsat henholdsvis 35.000 kr. og 10.000 kr. til kursus og uddannelse. Udgifter til deltagelse i de kommende Almene Boligdage i 2020 er inklusiv i dette beløb.

Til sammenligning vil beløbet, der er afsat i 2019/20, ikke give mulighed for, at bestyrelsen kan deltage i meget andet end de Almene Boligdage i 2020.

Ønsker bestyrelsen, at øge de afsatte midler til kursus og uddannelse til bestyrelsen, vil dette påvirke de samlede administrationsudgifter for budgetåret 2020/21.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter muligheden for at øge de afsatte midler til bestyrelsens kurser og uddannelser.

Referat/Beslutning

LJ orienterede om, at der tidligere har været afsat for lidt penge til kurser og uddannelse af bestyrelsen. Der lægges derfor også op til, at bestyrelsen afsætter flere penge til dette.

Bestyrelsen drøfter mulighederne.

Bestyrelsen besluttede, at afsætte yderligere 50.000 kr. til kurser og uddannelse i budgetåret 20/21.

35. **Renoveringsoversigt**

Resume

Bestyrelsen kan godkende en renoveringsoversigt for den fusionerede boligorganisation. Renoveringsoversigten revurderes hvert år.

I lighed med proceduren de seneste år i boligorganisationerne A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945, fremlægges der hermed en renoveringsoversigt, over afdelingernes renoveringsbehov. Renoveringsoversigten er sammenlagt, af de to boligorganisationers tidligere renoveringsoversigter således, at bestyrelsen orienteres om, hvilke og hvor store renoveringsbehov boligorganisationens samlede afdelinger har.

I praksis giver renoveringsoversigten bestyrelsen mulighed for, at fokusere på de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, og det vil også være disse renoveringer, der primært arbejdes med i forhold til iværksættelse i det kommende år.

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

Det anbefales forsat, at revurderingen af renoveringsoversigten sker en gang årligt.

Iværksatte renoveringssager i boligorganisationen

I Vorup Boligforening af 1945 arbejdes der med muligheden for, at iværksætte en helhedsplan for afdelingerne 27-35 (tidligere afdeling 1-9). Således var langt størstedelen af de renoveringer, der var på renoveringsoversigten 2018, en del af helhedsplanen. Derudover har afdeling 23 (tidligere afdeling 10) i efteråret 2019 iværksat en udskiftning af alle boligernes køkkener. Udskiftningen af køkkener er påbegyndt og forventes færdigt i uge 50 2019. Renoveringen finansieres alene af afdelingen via hjemtagelse af realkreditlån.

I A/B Gudenås afdelinger blev der sidste år iværksat forundersøgelser i forhold til renovering af afdeling 9. Afdeling 9 er en stor afdeling på 188 boliger, der er fordelt i både etagebyggeri, rækkehuse og gårdhavehuse. Der er behov for renovering af tekniske installationer, køkkener og bad i alle boligerne, og gårdhavehusene og rækkehusene har derudover også behov for isolering af udvendige facader samt tagudskiftning.

Samlet set blev renoveringen estimeret til at koste omkring 80.000.000 kr. sidste år. Organisationsbestyrelsen har således iværksat en forundersøgelse af mulighederne for at finansiere denne renovering. Til dette formål er BDO blevet involveret i projektet.

BDO har udarbejdet et værktøj til beregning af finansieringsmuligheder i renoveringssager som denne, og de vil vende tilbage med et oplæg til prisen på dette værktøj. Det forventes, at boligorganisationen vil blive bedt om at støtte renoveringen økonomisk. Der forelægger endnu ikke et endeligt bud på niveauet for dette.

I afdeling 17 er renovering af tagbeklædningen i Vestergade, Tværgade og Villavej afsluttet. Dog har afdelingen forsat behov for renovering, og afdelingen fremgår derfor også af den kommende renoveringsoversigt med en udskiftning af vinduer og døre for boligerne på Villavej (delvis udskiftning) og Bakkehusene.

I afdeling 11 er der godkendt iværksættelse af udskiftning af køkken, bad, ventilation og tekniske installationer på afdelingsmødet i efteråret 2019. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at støtte renoveringen med 3.000.000 kr. fra boligorganisationens

trækningsret. Det forventes, at det fysiske arbejde i afdelingen, kan startes i sensommeren 2020, og at renoveringen vil vare ca. 1 år.

I afdeling 13 og 14 også behov for udskiftning af køkken, bad, ventilation og tekniske installationer. Disse renoveringer forventes således også iværksat i de kommende år, og bestyrelsen har besluttet, at reservere 3.000.000 kr. i støtte fra trækningsretten til renoveringen i afdeling 14.

Renoveringsoversigten for november 2019

Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse. Renoveringsoversigten er opbygget ud fra følgende kriterier:

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 2019, med udgangspunkt i det seneste kendte erfaringspriser, er vedlagt dagsordenen som bilag.

Iværksættelse af meget presserende renoveringer

Der følger en orientering om status for helhedsplanen i afdeling 27-35 i denne dagsorden.

Renoveringen i afdeling 9 afventer, som beskrevet, en tilbagemelding fra BDO, og det forventes, at redegørelsen fra BDO vil ligge til grund for en drøftelse af muligheder for afdelingen i bestyrelsen på et senere tidspunkt.

Af hensyn til boligorganisationens økonomi og udlejningsrisiko, vil renoveringerne af køkken, bad, tekniske installationer og ventilation i afdelingerne 11, 13 og 14 blive iværksat en af gangen efter behov. Som nævnt ovenfor, er renoveringen i afdeling 11 beboerdemokratisk godkendt. Det fysiske arbejde i afdeling 11, forventes at starte i sensommeren/efteråret 2020, og derefter vil det pågå i ca. et år. Herefter vil renoveringen i afdeling 13 komme i betragtning.

Som nævnt ovenfor vurderes det, at afdeling 17 har meget presserende behov for renovering af vinduer og døre på Villavej (delvis) og Bakkehusene. Der følger her en sagsfremstilling for bestyrelsen til godkendelse i denne dagsorden, hvorefter renoveringen vil blive forelagt afdelingens beboere til godkendelse på et afdelingsmøde.

Siden sidste år er betonrenoveringen af altanerne i afdeling 18 rykket frem som værende meget presserende. Det forventes således, at der kommer en sagsfremstilling til bestyrelsens godkendelse om sagen i en kommende dagsorden.

Finansiering af renoveringer

Boligorganisationens samlede dispositionsfond og trækingsretsstatus er ikke mulig, at vise i et dokument, da de to tidligere boligorganisationers regnskaber ikke kan sammenlægges før foråret 2020. Der er derfor vedlagt prognoser for begge boligorganisationer. De afdelinger, der har fået tilkendt støtte, er således repræsenteret i den boligorganisations prognose, hvorfra afdelingen kommer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2019 for Boligforeningen Kronjylland.

Bilag

- Renoveringsoversigt for Boligforeningen Kronjylland 2019
- Dispositionsfondsprognose for A/B Gudenå
- Dispositionsfondsprognose for Vorup Boligforening af 1945
- Trækingsretsprognose for A/B Gudenå
- Trækingsretsprognose for Vorup Boligforening af 1945

Referat/Beslutning

KTH redegør for, at inspektøren deltager i bestyrelsesmødet, for at redegøre nærmere for renoveringsoversigten.

Renoveringsoversigten bliver ajourført hvert år, og alle sager bliver forelagt både organisationsbestyrelsen og afdelingen til godkendelse, inden de bliver iværksat.

PEJ gør opmærksom på, at det er nødvendigt, at være i ordentlig tid med renoveringerne.

Bestyrelsen fremhæver, at renoveringerne skal gennemføres i balance med den husleje, som lejerne skal betale for at bo i boligen.

Bestyrelsen godkendte renoveringsoversigten pr. 1. november 2019 for Boligforeningen Kronjylland.

36. Renovering af vinduer og døre i afdeling 17 – Villavej og Bakkehusene

Resume

Bestyrelsen har mulighed for, at godkende iværksættelsen af renovering vinduer og døre i afdeling 17. Der er ikke kalkuleret med støtte fra boligorganisationen.

Afdeling 17 er beliggende i Langå, og består af fire sammenlagte mindre afdelinger. Villavej, Vestergade, Tværgade og Bakkehusene. Afdelingens renoveringsbehov følges således ikke ad, og der har i de seneste år været gennemført flere renoveringer i afdelingen.

Følgende renoveringer er blevet gennemført:

Udskiftning af vinduer og døre på Vestergade, Tværgade og delvist på Villavej (ca. 2015)

Udskiftning af tagbeklædning i Vestergade, Tværgade og Villavej (ca. 2018)

Der er nu behov for, at iværksætte en renovering af vinduer og døre på Villavej (de resterende vinduer) og Bakkehusene.

Beskrivelse af projektet

For at begrænse omkostningerne til den tidligere renovering, blev det vurderet, at dele af udskiftningen af vinduer og døre på Villavej kunne udskydes. Denne del af renoveringen anbefales således gennemført sammen med udskiftningen af vinduerne på Bakkehusene.

Økonomi og finansiering

Renoveringen tænkes finansieret af et 25-årigt fastforrentet realkreditlån.

Afdelingen består af 42 lejemål fordelt på 3.074 m².

Huslejeniveauet for 2019/20 er fastsat til 746 kr./m²/år.

Håndværker udgifter i alt inkl. moms	1.619.750
Omkostninger, honorar mv.	217.253
Renoveringsudgifter i alt til finansiering	1.837.003

Huslejberegning

Godkendes renoveringen, vil denne medføre følgende huslejestigning for beboerne i afdelingen:

Pris for renovering	1. års ydelse før skat	Stigning pr. m ²	Stigning i %	Samlet ny leje pr m ²
1.837.003	79.235	26	3,49%	772

Ligeledes vil renoveringen medføre følgende eksempler på huslejestigning pr. måned:

Lejemålstyper	m ²	Gennemsnitlig månedsleje 19/20	Stigning pr. måned	Ny leje
2-værelses	56	3.481	122	3.603
3-værelses	71	4.414	154	4.568
3-værelses	88	5.471	191	5.662

Tidsplan

Godkendes renoveringen i afdeling 17 af organisationsbestyrelsen, vil renoveringen blive forelagt afdelingen på et afdelingsmøde.

Godkender afdelingen også renoveringen vil der blive ansøgt om myndighedsgodkendelse og hjemtagelse af lån, hvor efter renoveringen kan sættes i gang i afdelingen. Det forventes, at det fysiske arbejde i afdelingen kan sættes i gang 9-12 måneder efter afdelingsmødet. Udskiftningen vil vare ca. 3 måneder.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender iværksættelsen af renoveringen af vinduer og døre på Villavej og Bakkehusene med en huslejestigning på 3,49%.

Referat/Beslutning

SAF orienterer om sagen. KTH redegør for, at der ikke er lagt op til, at boligorganisationen skal støtte renoveringen.

Bestyrelsen godkendte iværksættelsen af renoveringen af vinduer og døre på Villavej og Bakkehusene med en huslejestigning på 3,49%.

37. Beslutning om julegaver til repræsentantskab/afdelingsbestyrelser

Resume

Bestyrelsen skal beslutte, om der skal indstilles til afdelingernes godkendelse, at afdelingsbestyrelserne eller repræsentantskabet skal have en julegave. Herunder skal det også besluttes, hvor stor julegaven skal være.

Bestyrelsen besluttede på sidste møde, at udskyde beslutningen om julegaver til afdelingsbestyrelsen eller repræsentantskabet til dette møde. Ligeledes blev beslutningen om beløbsgrænsen udskudt.

Da udgiften til julegaverne i udgangspunktet skal dækkes af afdelingerne, vil bestyrelsens beslutning blive forelagt alle afdelingerne på de kommende afdelingsmøder i februar/marts 2020 til beslutning.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om der skal anbefales en julegave til repræsentantskabet eller afdelingsbestyrelserne i afdelingerne. Ligeledes indstilles det, at bestyrelsen fastlægger en pris for gaverne.

Referat/Beslutning

LJ lægger op til, at lade afdelingerne selv træffe beslutning om, hvorvidt de vil give afdelingsbestyrelsen en gave.

Bestyrelsen drøftede forslaget.

Det besluttes, at der ikke skal gives julegaver til hverken repræsentantskabet eller afdelingsbestyrelserne. Hvis den enkelte afdeling ønsker, at afdelingsbestyrelsen eller de valgte repræsentanter skal have en julegave, kan dette besluttes individuelt i afdelingerne, uden et oplæg fra bestyrelsen.

38. Opslagstavler i opgange

Resume

Bestyrelsen drøfter mulighederne for opsættelse af opslagstavler i opgangene.

Inden fusionen af boligorganisationerne havde Vorup Boligforening af 1945 godkendt, at der skal hænge et opslag i alle opgange med praktiske informationer og kontaktoplysninger, der har relevans i den enkelte afdeling.

Det anbefales bestyrelsen, at træffe en beslutning omkring dette, der er gældende for hele Boligforeningen Kronjylland.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter hvorvidt der skal hænge opslag i alle opgange i Boligforeningen Kronjylland.

Bilag

- Eksempel på opslag – Godkendt i Vorup Boligforening af 1945

Referat/Beslutning

BMR orienterede om, at der endnu ikke er sat opslag op i opgangene, da afdelingsbestyrelserne ikke har meldt tilbage på samtykkeerklæringerne, på trods af rykkere herom.

Bestyrelsen vil gerne, at der sættes en opslagstavle op i alle opgange. I rækkehusafdelinger vil der blive søgt individuelle løsninger på centrale steder til et opslag.

Samtykkemodulet i RandersBolig giver bedre mulighed for at beboerdemokraterne kan give samtykke på nettet.

Det tilstræbes, at effektivisere samtykke indhentningen ved afdelingsmøderne i foråret.

39. Status for effektiv drift

Resume

Der fremlægges en status for udviklingen af den effektive drift i boligorganisationen.

Bestyrelsen har tidligere behandlet muligheden for at gennemføre effektiviseringer af driften, som led i aftalen mellem BL og KL, hvor der skal reduceres i boligorganisationerne med 1,5 mia. kr. på landsplan i 2020.

Bestyrelsen er sidste efterår blevet orienteret om, at boligorganisationerne skal reducere udgifter, svarende til 8% eller hvad der samlet for de to boligforeninger svarer til 1.979.020 kr. sammenlignet med 2014.

I efteråret 2018 besluttede bestyrelserne at ændre driften som følger:

Effektiviseringer til A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945

Bolig-org.	Konto	Navn	Tiltag	Forventet årlig besparelse i kr. ift. budget 18/19
Vorup	110	Forsikringer	Traktorer reduceres med 1. inkl. vægtafgift	5.400
Vorup	114	Renholdelse	Ekstern grøn pleje i afd. 23 (10) overgår til driftscenteret	50.000
Vorup	114	Renholdelse	Ekstern grøn pleje i afd. 24 (11) – undtaget græs slåning overgår til driftscenteret	40.000
Vorup	114	Renholdelse	Vinterberedskab reduceres fra 2 ejdomsfunktionærer til 1	24.500

Vorup	114	Renholdelse	Trappevask i de afdelinger der har ekstern rengøring, kan reduceres til hver 14. dag i sommerhalvåret	113.000
Vorup	115	Alm. vedligeholdelse	Regulering af budget i lyset af de seneste års forbrug sammenholdt med afdelingernes forbedrede vedligeholdelsesstand	203.000
Gudenå	110	Forsikringer	Traktorer reduceres med 2 inkl. vægtafgift	10.800
Gudenå	114	Renholdelse	Ekstern grøn pleje samt glatførebekæmpelse i afd. 12 overgår til driftscenteret	91.000
Gudenå	114	Renholdelse	Vinterberedskab reduceres fra 7 ejdomsfunktionærer til 5	152.900
Gudenå	114	Renholdelse	Trappevask i de afdelinger der har ekstern rengøring, kan reduceres til hver 14. dag i sommerhalvåret	200.000
Gudenå	115	Alm. vedligeholdelse	Regulering af budgetter	170.000
			I alt	1.060.600

Effektiviseringer i afdelingernes budgetter for 2019/20

Ud over ovenstående beløb, har det også været muligt, at effektivisere på konto 114 i budgetterne for 2019/20. Processen med budgetterne kørte parallelt med bestyrelsesmøderne sidste efterår, og bestyrelsen i Vorup Boligforening af 1945 nåede derfor ikke at få denne orientering med. Gudenås bestyrelse blev orienteret på deres møde.

I Gudenå har det således været muligt, at effektivisere for yderligere 97.000 kr. og i Vorup er der blevet effektiviseret for 105.000 kr. på konto 114, Renholdelse.

Denne besparelse er, ligesom ovenstående effektiviseringer, indarbejdet i budgetterne for 2019/20.

I det der ved ovenstående effektiviseringer ikke opnås det ønskede mål på 1.979.020 kr. har administrationen, i overensstemmelse med bestyrelsens bemyndigelse på området, arbejdet videre på at opnå dette mål.

Der er således fundet yderligere 386.000 kr. i afledte besparelser på konto 116, Periodisk og planlagt vedligehold (Kronjylland). De afledte besparelser opstår ved, at personalet ikke længere skal bruge meget tid på afspadsring, idet vinterberedskabet er reduceret. Dette frigiver flere timer til, at ejdomsfunktionærerne kan udføre flere opgaver i afdelingerne, og der kan således spares på udgifter til eksterne håndværkere.

I april 2019 blev inspektøren og forvaltningskonsulenten virksomhedsoverdraget til boligorganisationen fra RandersBolig. Dette skabte en besparelse på 160.492 kr. på konto 112, Administrationsbidraget (Kronjylland).

Samlet set har Boligforeningen Kronjylland opnået følgende effektiviseringer:

Konto	Emne	Beløb
	Effektiviseringer besluttet i 2018	1.060.600
114	Effektiviseringer - Gudenå	97.000
114	Effektiviseringer - Vorup	105.000
116	Afledte besparelser - Kronjylland	386.000
112	Udflytning af medarbejdere - Kronjylland	160.492
	Opnået effektivisering	1.809.092
	Ønsket effektivisering	1.979.020
	Manglende effektivisering	169.928

Med ovenstående besparelser har boligorganisationen nærmet sig sit mål for den effektive drift yderligere. Administrationen arbejder fortsat videre på at opnå de sidste effektiviseringer i boligorganisationen.

Det forventes dog, at yderligere effektiviseringer i boligorganisationen kan medføre et behov for investering, således at effektiviseringen først vil kunne indhentes på sigt. Her tænkes eksempelvis på implementering af E-syn, anvendelse af robotplæneklippere, eller optimering af varmerum. Der er også fortsat mulighed for at indhente effektiviseringer ved stordrift sammen med de øvrige boligorganisationer i RandersBolig.

Som følge af boligorganisationens arbejde med effektiv drift, kan der nu spores en positiv udvikling af de centrale målinger af dette.

Se vedlagte bilag for udviklingen i afdelingerne og organisationerne fra 2018 til 2019.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Oversigt over udviklingen i effektivitetstallene for boligorganisationen og afdelingerne.

Referat/Beslutning

KTH redegør for, at effektiviseringen virker. Det fremgår af oversigterne fra effektiviseringerne, der er vedlagt sagen til bestyrelsens orientering.

Gevinsterne ved E-syn er ikke en del af denne opgørelse. Det forventes derfor, at boligorganisationen vil være i mål med sine effektiviseringer, når E-synet bliver implementeret.

KTH redegør for, at han forventer, at der hovedsageligt vil være tale om huslejenedsættelser i de kommende budgetter for afdelingerne for 2020/21. Dette sker som følge af ovenstående effektiviseringer, men også som et resultat af fusionen af boligorganisationerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

40. Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

LJ orienterede om det fælles organisationsbestyrelsesmøde om GDPR, der er afholdt i regi af RandersBolig sidst i november. Flere bestyrelsesmedlemmer mener ikke, at de har fået invitationen til mødet. Administrationen undersøger sagen.

LJ orienterer videre, at YouSee har henvendt sig, med ønske om et møde. LJ har afslået, og henvist til direktøren for RandersBolig. Bestyrelsen drøfter samarbejdet med YouSee.

Fraflytninger over julen og helligdage i øvrigt drøftes. SAF orienterede om, at der er altid fundet en løsning. Men situationen kan i værste fald føre til tomgang. Når en håndværker siger ja til en opgave, ved han hvad vilkårene er for opgaven. Det er muligt, at der bliver brugt en anden håndværker, end det plejer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

41. **Orientering fra administrationen**

a) **Nyt fra RandersBolig**

b) **Status tomgange og tab ved fraflytning**

c) **Styringsdialogmøde med A/B Gudenå og Vorup Boligforening i 2019**

d) **Godkendelse af vedtægterne for Boligforeningen Kronjylland**

Randers Kommune har godkendt vedtægterne for Boligforeningen Kronjylland

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Tomgange mv. i Boligforeningen Kronjylland
- Referat fra styringsdialogmøderne med Randers Kommune for A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945

Referat/Beslutning

KTH orienterede om, at der forventes et fornuftigt overskud i RandersBolig for regnskabsåret, der afsluttes 31. december.

Der ansættes en medarbejder mere i IT-afdelingen. Der kommer meget mere digitalisering fremadrettet, som den nye medarbejder skal hjælpe med at håndtere. Det er en ansættelse, der er finansieret, så det ikke betyder stigninger i administrationsbidraget.

KTH orienterede også om, at der har været besøg af boligministeren i Randers sidst i november. Det var et godt besøg, og der var et flot fremmøde af beboerdemokrater.

Omkring tomgangen i boligorganisationen går det overordnet godt. Dog er der udfordringer med nogle erhvervslejemål. Det drøftes, om der kan gives fritagelse for huslejebetaling i et par måneder i et konkret erhvervslejemål i afdeling 9. Bestyrelsen bakker op om det, da det ellers kan føre til længere tids tomgang.

Styringsdialogmøderne går også godt. Der er en god dialog i styringsdialogen eksempelvis omkring integration.

Landsbyggefonden og kommunen har godkendt Skema C, for infrastruktur projektet i Glarbjergvejsområdet. Der var en lille merudgift for skema C i afdeling 14, men udgiften er dækket fuldt ud af Landsbyggefonden. I forbindelse med afslutningen af projektet, har Landsbyggefonden orienteret om muligheden for at starte en helhedsplan i området. Administrationen har ikke gjort mere i sagen, da det ikke vil være muligt, at opnå en helhedsplan i afdeling 14, da bygningerne ikke kan leve op til kravene til dette.

Salget af erhverv i afdeling 14 er blevet godkendt af Randers Kommune og Landsbyggefonden. Processen forsætter nu.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

42. **Nyt fra Team Drift**

A) Helhedsplanen i afdeling 27-35

Oplæg til helhedsplanen er indsendt til Landsbyggefonden. Det afventes nu, at Landsbyggefonden vender tilbage med en finansieringsskitse, som beboerdemokratiet kan drøfte og tage stilling til. Herefter kan Skema A indsendes til Landsbyggefonden.

Der er afholdt byggeudvalgsmøde den 24. oktober med afklaring af processen hidtil.

Det er aftalt, at samarbejdet mellem Kuben og RandersBolig ophører omkring helhedsplanen efter afleveringen af skema A. Som følge af ophøret af samarbejdet, skal Kuben have udbetalt sit honorar. Honoraret betales ud af det beløb, bestyrelsen allerede har afsat til forarbejdet med helhedsplanen.

Administrationen har orienteret Landsbyggefonden om, at helhedsplanen forsætter i et nyt CVR-nummer efter fusionen. Vi afventer endelig tilbagemelding fra Kuben og Landsbyggefonden i denne forbindelse.

B) Ny ejendomsmester

Der er ansat en ny ejendomsmester i den ledige stilling efter Erling Kjellerup er gået på efterløn. Den nye ejendomsmester er Bo Lund Pedersen, som i dag er ansat i Boligselskabet af 2014, i en lignende stilling.

Bo starter som ejendomsmester i Boligforeningen Kronjylland den 1. januar 2020.

C) Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne

Der er indgået en ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne i foråret 2019. Lokalaftalen er vedlagt til bestyrelsens orientering

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Lokalaftale for ejendomsfunktionærer

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

43. **Mødekalender**

Tirsdag den 14. januar 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde med revisor
Torsdag den 26. marts 2020 kl. 16.30	Formøde inden repræsentantskabsmøde
Torsdag den 26. marts 2020	Konstituerende møde efter repræsentantskabsmøde
Torsdag den 23. april 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag den 1. oktober 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag den 3. december 2020 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag den 26. marts 2020 kl. 18.00	Repræsentantskabsmøde

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning

Referat/Beslutning

BMR orienterede om, at skema over afdelingsmøder bliver sendt ud til bestyrelsen snarest. Der er afdelingsmøder fra den 5. februar til den 10. marts 2020.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

44. **Eventuelt**

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede orienteringen til alle lejere. Den omdeles inden jul.