

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Michael Kaadtmann, Jens Kalf, Vibeke Rou Lund, Grethe Blomberg, Lene Lisbeth Andersen og Jannik Letvad. Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bjarne S. Hansen og Hans Ingemann Jensen

REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 23. maj 2019

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen AB Rødovre S176	162
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	162
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	162
1.3.	Meddelelser fra formanden	162
1.4.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2018 til 31/12 2018	163
1.5.	Godkendelse af revisionsprotokollat	163
1.6.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2020 til 31/12 2020	163
1.7.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	164
1.8.	Orientering om udlejningsforhold	164
1.9.	Orientering om fornyelse af udlejningsaftalen med Rødovre Kommune	165
1.10.	Godkendelse af eventuel etablering af servicecenter i Forvaltning Storkøbenhavn	165
2)	Afdelingerne under AB Rødovre S176	166
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/1 2018 til 31/12 2018	166
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/1 2020 til 31/12 2020	166
2.3.	Orientering om driften i afdeling 64-0 Islelund	167
2.4.	Orientering om driften i afdeling 64-1 Pedersborg	167
3)	Eventuelt	168

1) Organisationen AB Rødovre S176

Michael bød velkommen og Jeannette forklarede lidt om den nye form for dagsorden, som blev godt modtaget af bestyrelsen.

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 12. juni 2018 bestod bestyrelsen for Rødovre AB og de tilknyttede afdelinger 064-0 Islelund og 064-1 Pedersborg af følgende medlemmer:

Michael Kaadtmann	Formand	Valgt af beboerne indtil 2019
Jens Kalf	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2019
Vibeke Rou Lund	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2020
Grethe Blomberg	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Rødovre Kommune
Bjarne S. Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil 2019
Lene Lisbeth Andersen	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2019
Jannik Letvad	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2019
Hans Ingemann Jensen	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2019

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Rødovre AB har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. På organisationsbestyrelsesmødet den 12. juni 2018 udpegedes Michael Kaadtmann og Jens Kalf som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpegede Michael Kaadtmann og Jens Kalf som medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

1.3. Meddelelser fra formanden

Der er afholdt møder omkring administrationen, foranlediget af problemer omkring driften i Pedersborg. Afdelingen har haft en opfattelse af Lejerbo som modspiller samt at der havde været stor udskiftning på personalesiden i Lejerbo, herunder en ringe overdragelse af opgaver. Formanden håbede at der kunne findes en god løsning og vi sammen kunne se fremad.

I Pedersborg var der utilfredshed omkring tagsagen, som skal til godkendelse på afdelingsmøde førend det kan igangsættes.

Prioritering af arbejdsopgaverne i afdelingerne skal optimere med en løbende opfølgning overfor afdelingsbestyrelserne (hver måned). Årshjul skal udarbejdes for begge afdelinger med øje for den kommende samdrift.

1.4. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2018 til 31/12 2018

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2018 – 31/12 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2020 – 31/12 2020.

Desuden er udsendt en USB-nøgle indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2018 – 31/12 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2020 – 31/12 2020 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 3,2 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 1,9 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,1 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 15.679 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 674.574 kr.

Dispositionsfonden og organisationens trækingsret i Landsbyggefonden har et indestående på balancetidspunktet på 15,1 mio. kr. hvoraf 9,2 mio. kr. er disponeret til affaldsøer, udskiftning af faldstammer samt tagrenovering i afd. 064-1. Der er disponeret tkr. 466 som tilskud til afdelingerne.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/1 2018 til 31/12 2018.

1.5. Godkendelse af revisionsprotokollat

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/1 2018 til 31/12 2018.

Michael nævnte, at det generelt var flotte afdelingsregnskaber.

1.6. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2020 til 31/12 2020

Budgettet viser en balance på 3,15 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 1,9 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,1 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/1 2020 til 31/12 2020.

1.7. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om man fortsat ikke ønsker vederlaget udbetalt og ej heller dækning for tabt arbejdsfortjeneste.

Bestyrelsen traf beslutning om at der fortsat ikke udbetales vederlag til bestyrelsens medlemmer.

1.8. Orientering om udlejningsforhold

Udlejningssituationen er generelt god.

Der sendes i gennemsnit boligtilbud til 20 ansøgere for at opnå genudlejning. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden. Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i perioden 01.04.2018 – 31.03.2019 ser således ud:

År	Afd. 064-0 Islelund	Afd. 064-1 Pedersborg	Hele organisationen
2018/19	8,77 %	9,26 %	9,16 %
2017/18	1,75 %	8,33 %	6,96 %
2016/17	7,02 %	8,80 %	8,42 %

I hele landet var fraflytningsprocenten for kalenderåret 2016 på 10,66, i 2017 på 10,61 % og i 2018 på 11,1 %.

Michael nævnte, at det ville være en fordel at have en gennemsnitlig boperiode pr. lejer, således at fraflytningsprocenten kunne holdes op imod denne. Dette er administrationen gået videre med og vil forsøge, at indarbejde tallet i de kommende statistikker.

Der blev spurgt til hvor mange boliger, som var anvist af kommunen de seneste år i de to afdelinger. I afdeling 064-0 Islelund er det 13 ud af 57 boliger og i afdeling 064-1 Pedersborg er det 34 ud af 216.

Ventelisten i organisationen pr. 29. april 2019 til familieboliger er på 830 ansøgere. Fordelingen af ansøgernes ønsker fremgår af oversigten nedenfor.

Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E
 Ventelistetype: EQ I
 Bollgart: EQ 01
 Medtag "I bero": Ja
 Udskrivet: 29.04.2019 af BGR
 Antal ansøgninger: 830

Region	Organisat	Afdeling	Venteliste	Venteliste tekst	Bollgart	I bero	Σ1 rum	Σ2 rum	Σ3 rum	Σ4 rum	Σ5 rum	Σ6 rum	ΣØnsker ial	Ansøgninge
50685315	S176	640	E	Ekstern	Familiebolg		0	205	253	180	0	0	638	321
50685315	S176	640	E	Ekstern	Familiebolg X		0	91	123	72	0	0	286	161
50685315	S176	640	I	Intern venteliste	Familiebolg		0	1	3	6	0	0	10	6
50685315	S176	640	I	Intern venteliste	Familiebolg X		0	3	2	2	0	0	7	3
50685315	S176	641	E	Ekstern	Familiebolg		125	265	332	240	166	0	1.128	443
50685315	S176	641	E	Ekstern	Familiebolg X		40	130	188	109	47	0	514	243
50685315	S176	641	I	Intern venteliste	Familiebolg		1	8	17	18	12	0	56	28
50685315	S176	641	I	Intern venteliste	Familiebolg X		1	5	11	5	4	0	26	13
							• 167	• 708	• 929	• 632	• 229	• 0	• 2.665	

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.9. Orientering om fornyelse af udlejningsaftalen med Rødovre Kommune

Den 6. maj 2019 blev et forslag til en ny udlejningsaftale drøftet i fællesrepræsentationen.

Det videre forløb er tilrettelagt således, at der den 21. maj 2019 på mødet mellem fællesrepræsentationen og kommunen skal gives endelig godkendelse af ny udlejningsaftale. Derfra og frem til december skal udlejningsaftalen underskrives af de enkelte boligorganisationer. Aftalen er uændret i forhold til nuværende aftale.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og det blev besluttet, at da der ingen ændringer var kunne aftalen sendes som mailgodkendelse, når den forligger.

1.10. Godkendelse af eventuel etablering af servicecenter i Forvaltning Storkøbenhavn

På et møde for formændene for de organisationer, der betjenes af Forvaltning Storkøbenhavn præsenteredes et forslag om etablering af servicecenter til betjening af beboere og funktionærer i organisationer og afdelinger.

I de områder, som administreres af Forvaltning Storkøbenhavn er der i fire områder etableret ejendomskontorer med ansættelse af HK-uddannet personale til at understøtte den administrative del af det arbejde, der foregår på ejendomskontorerne.

Forslaget tog som udgangspunkt, at samle disse kontorfunktionærer på et centralt sted og herfra lade dem foretage første bearbejdning af beboerhenvendelser, tastning af indkøbsordrer og forberedelse af betaling af fakturaer. Senere kunne man overveje at flytte en del af opgaverne vedrørende fraflytningssyn over til en sådan funktion – f.eks. Indlevering af rekommanderede breve, arkivering af materiale fra syn m.m.

Hensigten med denne centralisering skulle i første led være, at sikre et fornuftigt arbejdsmiljø for de fire medarbejdere – de er ofte alene og skal undertiden ekspedere beboere, der er ophidsede. Derudover vil det støtte udførelsen af en række af de administrative opgaver på

ejendomskontoret, som udføres af varmemestre, der ikke er specielt uddannede hertil og som herved vil kunne frigøres til andre arbejdsopgaver.

Samtidig vil vi med et sådant servicecenter åbne for beboerhenvendelser i hele den normale arbejdstid, hvor beboernes mulighed i dag for at komme i forbindelse med ejendomskontoret er begrænset til få og korte perioder hver uge, hvor det kan være svært for almindelige beboere at komme igennem. Endelig er det overvejet at indgå aftale med et serviceselskab, som vil kunne besvare beboerhenvendelser udenfor normal arbejdstid.

Det er ikke tanken, at ordningen skal fritage varmemestrene for håndtering af beboerhenvendelser eller fjerne dem fra deres "nærområder", men hensigten er at fritage dem for en række administrative arbejdsopgaver og frigive mere tid til arbejde i de grønne områder og udførelse af beboerservice.

Der var en længere drøftelse af fordele og ulemper ved en sådan ordning, og bestyrelsen besluttede til sidst at tilslutte sig en ordning med en fælles varmemester og to gårdmænd til de to afdelinger, samt tilkøb af kontorhjælp for at aflaste varmemesteren. Udgiften til kontorhjælpen betales af arbejdskapitalen i organisationen (op til tkr. 175 p.a. i 2019 priser), og at Rødovre AB deltager i ordningen 1 år efter igangsætningsdato, hvorefter aftalen genforhandles. Der sker en løbende evaluering af ordningen med de to afdelinger.

2) Afdelingerne under AB Rødovre S176

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/1 2018 til 31/12 2018

Afdeling	Resultat	Anvendelse	Saldo 407	Henlæggelser	Revisionsbemærkninger
64-0 Islelund	90.357	Til konto 407	984.829	3.214.810	Ingen bemærkninger
64-1 Pedersborg	440.288	Til konto 407	629.694	4.580.503	Ingen bemærkninger

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingerne til godkendelse og er godkendt her.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/1 2020 til 31/12 2020

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
064-0	Islelund	Familiebolig	867,71	890,65	22,94	2,64%
064-1	Pedersborg	Familiebolig	712,79	718,94	6,15	0,86%

Særligt for afdeling 064-0 Islelund skal nævnes, at den gældende leje er i overensstemmelse med det tidligere udsendte budget og godkendte budget for perioden 1/1-2019 til 31/12-2019. Den gennemsnitlige leje afviger imidlertid fra den faktisk opkrævet gennemsnitlige leje. Årsagen hertil skal findes i, at man er overgået til individuel afregning af vand, hvilket der ikke var taget højde for i budgettet, ligesom der ikke har været udarbejdet et opdateret budget for perioden. Huslejen er manuelt blevet sænket for beboerne.

Bestyrelsen godkendte budgetter for perioden 1/1 2020 til 31/12 2020.

2.3. Orientering om driften i afdeling 64-0 Islelund

Det har desværre været nødvendigt at afskedige varmemester Jan Andersen i slutningen af marts måned.

Driften i afdelingen og opgaverne på ejendomskontoret varetages midlertidigt af firmaet KBK Ejendomsservice. I den forbindelse er afdelingsbestyrelsen og administrationen i tæt kontakt for at løse nogen af de udfordringer, der har været og fortsat vil komme, indtil en permanent løsning findes.

Det vurderes, at det vil være vanskeligt at løse de opgaver og det arbejde, der skal udføres fra ejendomskontoret ved at ansætte en ny varmemester på nedsat tid (som hidtil). En sådan løsning vil indeholde mange udfordringer og ulemper, ikke mindst en meget lille fleksibilitet i forhold til ferie og afløsning.

Der vil være langt flere fordele i at dele en varmemester med en anden/andre afdelinger. I den forbindelse vil det være oplagt, at de to afdelinger 064-0 og 064-1 kunne dele en varmemester.

Der skal males vinduer og terrasser mod haveside ultimo maj måned.

Spørgsmålet om at tilføre driftsressourcer til løsning af driftsøkonomi og andre administrative (servicedesk) opgaver er blevet vel modtaget af afdelingen. Det gør, at der nu kan arbejdes frem imod en løsning.

Bestyrelsen at tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 64-1 Pedersborg

Afdelingen mistede desværre sin varmemester afløser Henrik Olsson, som i februar måned gik bort efter kun ganske kort tids sygdom.

Der er sat en vikar ind fra firmaet KBK Ejendomsservice. Vikaren yder 3 dage om ugen, hvorfor afdelingens drift. Fremadrettet er der indgået samarbejde med Islelund omkring 3 ejendomsfunktionærer og kontorhjælp som fremtidig bemanning.

Der har fra afdelingsbestyrelsens side været en vis utilfredshed omkring afvikling af den daglige drift, herunder ledelse, opgaveafvikling i forhold til forskellige ydelser, koordination og styring af leverandører, merforbrug af VVS-ydelser o.a.

Der har været afholdt flere møder mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen, hvor samarbejde og driftsproblematikker har været drøftet og der har været en skriftlig korrespondance også. Afdelingsbestyrelsen og administrationen har ikke været helt enige i den række af udfordringer, herunder de kritikpunkter som afdelingsbestyrelsen har haft stillet vedr. den daglige drift.

Der har været drøftet en række forhold bl.a. ressourceforbrug, overarbejde vurdering af serviceniveauet i afdelingen. Der har omvendt også været en lang række punkter hvor vi var enige. Der samarbejdes nu på at finde at finde en god løsning.

Forslaget om at dele en varmemester mellem afdeling 064-0 og 064-1 har været stillet til også afdeling 064-1. Administrationen afventer afdelingsbestyrelsens behandling af dette spørgsmål.

Spørgsmålet om at tilføje driftsressourcer til løsning af driftsøkonomi og andre administrative opgaver er blevet vel modtaget af afdelingen. Det gør, at der nu kan arbejdes frem imod en løsning.

Bestyrelsen at tog orienteringen til efterretning.


3) Eventuelt

Pedersborg og Islelund er begge indstillet på en fælles varmemesterordning. Administrationen kommer med et oplæg til fordeling af timer og arbejdsopgaver i forbindelse med årshjulets udarbejdelse, herunder også varmemesterkontortid. Årshjulet skal udarbejdes i samarbejde med de to afdelingsbestyrelser, så der så vidt muligt tages højde for individuelle ønsker.

Det var vigtigt for organisationen, at der tages hensyn til medarbejderne og at ordningen indføres nænsomt.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 25.5 2019


Michael Kaadtrann