



Redegørelse

Vedrørende: Redegørelse

Sendes til: Møllenvænget & Storgaarden og RandersBolig

Forvaltning: UMT Sekretariatet

Mødedato: 11-09-2019

Deltagere: Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Karin Jensen, forvaltningskonsulent og Jette Halkjær, Teamleder økonomi.

Boligorganisationen: Lars Krogsdorf-Jensen, formand, Peter Rosborg, John Holse Pedersen, Knud Rothmann og Jette Christensen, Preben Søndergaard

Randers Kommune: Kristina Ertmann Nielsen, Inge Qvortrup og Jutta Vinter, Tilsynet for almene boliger

Randers Kommune, tilsynet med almene boliger har indbudt til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi,
 - a. Regnskab 2017/2018
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2017/2018
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 9, Rosenvænget 3
 - b. Afdeling 22, garager
 - c. Afdeling 43
 - d. Afdeling 44
 - e. Afdeling 48
 - f. Afdeling 57, spindervej
 - g. Afdeling 68, winthersvang
 - h. Rosenvænget/ Østervangområdet
5. Effektiv drift
 - a. E-syn
 - b. Sammenlægning af afdelinger
6. Renoveringsprojekter
 - a. Helhedsplaner
7. Beboerdemokrati
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2017/2018

Årets resultat er et overskud på ca. 2,4 mio. kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes primært tilbagebetaling af administrationsbidrag fra RandersBolig på ca. 2,8 mio. kr., for meget budgetteret revision i 2016/2017, overskudsudlejning og renteindtægt på arbejdskapitalen.

Boligorganisationen har i regnskabsåret dækket udgifter til flere afdelinger for i alt 519.000 kr. Det har været udgifter til tilstandsrapport på bygningsmassen i afdeling 43, 44 og 48. Derudover har det været udgifter til undersøgelse af, om der skulle startes helhedsplaner op i afdeling 13 og 42 og til undersøgelse af eventuel renovering i afdeling 43, 44 og 48.

Der er budgetteret og opkrævet administrationsbidrag til RandersBolig på 3.788 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er opkrævet administrationsbidrag fra afdelingerne til boligorganisationen på 356 kr. pr. lejemålsenhed, mod budgetteret 447 kr. pr. lejemålsenhed. Det skyldes færre udgifter på marketing end forventet. Der er opkrævet kostægte administrationsbidrag igen i år, men det ophører dog med årets udgang pga. momsfritagelsens ophør pr. 1. januar 2019. Der bliver derfor ikke reguleret til kostægte bidrag for fremtiden.

Landsbyggefonden har kommenteret på, at der er en mellemregningsdifference på 40.000 kr. på konto vedr. tilgodehavende hos boligorganisationen for afdeling 22. Administrationen oplyser, at det bliver reguleret for regnskabsåret 2018/2019 i overensstemmelse med Landsbyggefondens ønske.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 45 mio. kr. hvilket er en stigning på ca. 1,4 mio. kr. siden sidste år. Heraf er ca. 8,1 mio. kr. disponibel, svarende til 2.933 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på ca. 1.500 kr. pr. lejemålsenhed i forhold til sidste år, hvilket er tilfredsstillende. Der opkræves dog stadig særligt bidrag i afdelingerne, da værdien er under maksimumgrænsen.

Der er ydet tilskud til lejetab for ca. 245.000 kr., hvilket er en lille nedgang i forhold til sidste år på ca. 25.000 kr. Positivt. Der er endvidere givet et tilskud på 933.000 til tab ved fraflytning.

Derudover er der ydet et samlet tilskud på i alt 1,5 mio. kr. til boligsocial rådgiver, helhedsplan, støtte til hjemfaldsordninger, renovering pga. vand i gavl, huslejenedsættelse og resultatafvikling.

Der er bundne midler for i alt ca. 36,9 mio. kr. Det dækker over udlån til afdeling 22 og 57. Afdeling 22 har 2 lån i dispositionsfonden. Det ene lån er mellemregningsdifferencen, som Landsbyggefonden henviser til. Afdeling 22 afvikler på lånet, og det er færdigafviklet i 2021/2022. Afdeling 57 har et midlertidigt lån i dispositionsfonden, som der ikke afvikles på. Lånet skyldes byggeskaden, der fortsat afventer byggeskadefondens behandling, som anført i afsnit 4. Afdeling 33 har i regnskabsåret indfriet deres lån i dispositionsfonden ved at hjemtage et kreditforeningslån.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang ca. 13,1 mio. kr. Årets overskud er overført hertil. Den disponible del udgør ca. 10,1 mio. kr., svarende til 3.659 kr. pr. lejemålsenhed. Det er nu højere end den maksimale grænse, og dermed bliver der ikke opkrævet til arbejdskapitalen i afdelingerne fremover.

I 2019 har RandersBolig, som følge af momsfri administration, tilbagebetalt et administrationsbidrag fra 2018 til boligorganisationen. Beløbet er ca. 2,6 mio. kr. Det er sidste gang, der tilbagebetales, da momsfri administration er ophørt pr. 1. januar 2019.

Der er bundne midler i arbejdskapitalen svarende til kapitalindskuddet i RandersBolig på 3 mio. kr.

Trækningsret

Der er trækningsretsmidler for i alt ca. 33,2 mio. kr., hvoraf ca. 24,5 mio. kr. er disponible.

Der er i regnskabsår hjemtaget midler til afdeling 12 på i alt ca. 5,3 mio. kr. Derudover har afdelingerne 2, 3 og 52 fået tildelt beløb til udskiftning af vinduer mv. Det er igangværende arbejder, der beløber sig til ca. 7,6 mio. kr. Herefter resterer der ca. 16,9 mio. kr. på trækningsretten.

I øvrigt er der flere planlagte projekter i boligforeningen, hvor man forventer at anvende trækningsretten. Det drejer sig om afdelingerne 43, 44, 48 og 8. Bestyrelsen behandler sagerne, når de kommer.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for ca. 189,7 mio. kr. i alt. Det er en stigning på ca. 16,8 mio. kr. siden sidste år. Afdelingerne har indestående ca. 166,3 mio. kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør ca. 8,1 mio. kr. Der er dermed ca. 15,3 mio. kr. i overskydende likviditet. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler, hvilket er meget positivt.

c. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Tab ved lejeledighed

Der har i regnskabsåret været tab ved lejeledighed på ca. 245.000 kr. Det er lidt mindre end sidste år. Det oplyses, at tab på el i genudlejningsperioden udgør ca. 87.000 kr. Der forventes dog desværre en stigning i tab ved lejeledighed for afdelingen til omkring 400.000 kr. i indeværende regnskabsår 2018/2019.

I afdeling 69 (ungdomsboliger) udgør tabet mere end 2 pct. af årslejen. Tabet er reduceret markant siden 14/15, hvilket er rigtig fint, men der er dog fortsat en udfordring. Der er en del fraflytninger og derfor tomgang.

Administrationen oplyser, at afdeling 67 har stigende tab ved lejeledighed i regnskabsår 2018/2019. Afdelingen udgøres primært af mindre boliger. Der bor mange ældre i området og desuden oplyses det, at der har været en del uro i området. Det er dog aftaget igen.

Der knyttes nogle generelle bemærkninger til punktet tab ved lejeledighed. RandersBolig oplyser, at i 2018/2019 ses der en øget tomgang i en del boligforeninger. RandersBolig udarbejder derfor nu en månedlig tomgangsanalyse og undersøgelser af, hvad årsagerne kan være. RandersBolig har overvejelser om flere faktorer, herunder om det knytter sig til renoveringsplanerne, at der ikke renoveres nok eller at renoveringsplanerne er for dyre, således huslejen stiger. Det overvejes også, om der bygges for meget i kommunen, og der derfor er for mange boliger på boligmarkedet generelt. Det er ikke afklaret, hvad årsagerne er. Administrationen vil dog fortsætte med at have fokus på det.

Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været et tab ved fraflytning på ca. 1,8 mio. kr. Det er en stigning i forhold til sidste år. Tilsynet bemærker, at det er en ærgerlig udvikling. Administrationen oplyser, at det skyldes mange enkeltager. Det er oplyst, at der forventes et lidt mindre tab på fraflytning i 2018/2019, på ca. 1,4 mio. kr.

Dispositionsfonden har dækket tab ved fraflytning i regnskabsåret med ca. 1 mio. kr. Afdelingerne har selv dækket med ca. 645.000 kr. af henlæggelser og resten er dækket med inddrivelse af tidligere afskrevne fordringer.

15 afdelinger har ikke tab ved fraflytning. Tabene er i 13 afdelinger store, da de udgør mere end 2 pct. af årslejen. Det drejer sig primært om området i østbyen omkring Rosenvænget/Østervang. Det er områder, der er særligt fokus på i øjeblikket, både fra boligorganisationens, administrationens og tilsynets side.

Allerede i 2016/2017 iværksatte administrationen undersøgelser af, hvad det øgede tab ved fraflytning skyldes. Der er fortsat fokus på problemet.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2017/2018

Der er 44 afdelinger, der kommer ud med et overskud, og 8 der kommer ud med et underskud.

Overskuddene skyldes primært besparelse på almindelig vedligehold og regulering til kostægte administrationsbidrag. Overskuddene afvikles ved ekstraordinære overførsler til planlagt vedligeholdelse. Derudover var renteindtægten budgetteret til 0%, men blev 0,11%.

Resultatkontiene bliver afviklet over 3 år, som loven tilsiger, med undtagelse af afdeling 22 og 69. I afdeling 22 bliver den afviklet over 5 år, og i afdeling 69 bliver den afviklet over 6 år.

Lejeniveauet i Møllevænget & Storgaarden er 668 kr. pr. m²., hvilket er et fornuftigt niveau. Niveaueet for lejen er lidt højere ved ældreboliger og studieboliger.

Der er konverteret lån i Møllevænget & Storgaarden, hvor der er opnået en besparelse i afdelingerne 6,8,24,51. Det er en vedtaget politik, at ved en besparelse på minimum netto 5.000 kr., konverteres lånene.

Det oplyses, at der er foretaget tvangskonvertering i afdeling 56 og 57. Tvangskonvertering er konvertering af lån hos Landsbyggefonden, som omlægges til støttede lån. Det er Landsbyggefonden, der beslutter konverteringen.

Revisionspåtegningen er uden forbehold, men med fremhævelser.

Revisor bemærker den tidligere administrationsbygning, beliggende Reberbanevej 8, ikke er udskilt i eget afdelingsregnskab som den burde, hvilket er samme fremhævning som sidste år. Det oplyses, at der nu afskrives på administrationsbygningen, og at der arbejdes på et salg.

Repræsentantskabet har givet hovedbestyrelsen bemyndigelse til salg af ejendommen til bogført værdi. I øjeblikket er markedsværdien lavere end den bogførte værdi, hvorfor ejendommen ikke er solgt, men man forsøger fortsat at udleje bygningen. Den er dog ikke udlejet på nuværende tidspunkt. Der afvikles nu på bygningen med 127.000 kr. årligt. Den vil medvirke til at sænke den bogførte værdi, så et salg kan realiseres på et tidspunkt, hvilket er hovedbestyrelsens ønske. Tilsynet er indforstået med, at bygningen ikke udskilles i særskilt regnskab, da der arbejdes med et frasal.

Afdeling 8 omtales også i revisorpåtegningen. Der er udarbejdet en tilstandsrapport på afdelingen, som sendes til tilsynet. Det oplyses, at det er afdelingen selv, der har bedt om rapporten. Der har ikke tidligere været ønske om at renovere pga. den medfølgende huslejestigning, men det er nu ændret, da standen gør det tiltrængt, hvilket er underbygget i den udarbejdede tilstandsrapport.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Afdelingerne har henlagt og udført arbejder ifølge deres vedligeholdelsesplan. Afdelingerne har samlet set øget deres henlæggelser med ca. 3 mio. kr. De har ligeledes selv kunne dække deres forbrug med henlæggelser. Næsten alle afdelinger har øget deres henlæggelser. Det ser derfor fornuftigt ud nu.

Afdeling 44 har i regnskabsåret brugt 2 mio. kr. af henlæggelserne pga. 2 store fraflytninger, hvor boligerne skulle renoveres. Henlæggelserne vil i afdelingen blive øget ved næstkommende budgetlægningen. Der vil i regnskabsåret 2018/2019 bliver overført 537.000 kr. til henlæggelser for at afvikle overfinansiering af projekter. For regnskabsåret 19/20 vil der endvidere komme en huslejestigning. Det er en huslejestigning, som er accepteret i afdelingen.

Der er en afdeling med trappestigning i henlæggelserne, (afdeling 52) som løber i 5 år i alt. Der resterer nu 3 år.

Der er fortsat fokus på henlæggelser. Boligforeningen er ved at gå over til, at afdelingerne selv sparer op til renoveringer, så de selv kan finansiere renoveringerne helt eller delvist, og derved undgå store udsving i huslejen.

Afdeling 24 og 51 har brugt en stor del af deres henlæggelser til renoveringer, bl.a. til kloakseparering og dørtelefoner. Disse afdelinger er dog godt polstret, hvorfor det ikke er at anse som et problem.

Henlæggelser til istandsættelser ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning, med undtagelse af afdeling 21. Afdeling 21 har øget deres henlæggelser i de efterfølgende regnskabsår. Administrationen oplyser, at der fortsat er fokus på problemet.

Der er 6 afdelinger, der ikke har henlagt til istandsættelse ved fraflytning. Der er fokus på henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, hvilket tilsynet også mener, at der bør være.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 9, Rosenvænget 3

Afdelingen har krydset af i "under opførelse" i almenstyringsdialog. Det var en fejl, der nu er rettet. Der er ikke svaret på vedligeholdelsesstanden, og om der er en bestyrelse, men det oplyses, at der er en bestyrelse, og at bygningerne trænger til renovering på samme niveau, som de fleste bygninger i området.

b. Afdeling 22, garager

Bestyrelsen er bemyndiget af repræsentantskabet til at forestå et salg af garagerne i afdeling 22, da de giver underskud med den nuværende anvendelse, og det vurderes ikke at være muligt at vende denne tendens.

Det er besluttet, at der ikke skal bruges midler til forbedring af bygningernes stand. Der skal alene afholdes udgifter til nødvendig vedligeholdelse. Bestyrelsen er enige om, at man ikke fremadrettet ønsker at anvende arealet til garager, da det ikke er rentabelt.

Det har været drøftet, om man vil sælge arealet eller om man i stedet skal opføre en ny afdeling af boligforeningen Møllevænget & Storgaarden. Det er ikke endeligt afklaret. Der er udarbejdet en vurdering af en mægler. Vurderingen fremsendes til tilsynet.

Det overvejes endvidere om Møllevænget & Storgaarden skal afvente kommunal prioritering af midler til nye almene boliger og i den forbindelse indsende et projekt med familieboliger på grunden, da bestyrelsen vurderer, at grunden er meget velbeliggende.

c. Afdeling 43

Afdelingen trænger til en gennemgribende renovering af klimaskærme. Der er stillet krav om sammenlægning med afdeling 44 og 48, hvis der skal gives støtte fra trækingsretten.

Afdelingen er umiddelbart indstillet på en sammenlægning med afdeling 44 og 48.

d. Afdeling 44

Afdelingen trænger til en gennemgribende renovering (renovering af klimaskærme). Der er stillet krav om sammenlægning med afdeling 43 og 48, hvis der skal gives støtte fra trækingsretten. Afdelingen ønsker dog ikke sammenlægning med afdeling 43 og 48, selvom det i forbindelse med renovering af bygningerne ville betyde en lavere huslejestigning for afdeling 44. Uden en

sammenlægning forventes stigningen at blive 1150 kr. mens det alene forventes at stige med 950 kr., hvis der sammenlægges.

Afdelingen har lave henlæggelser i forhold til benchmark.

e. Afdeling 48

Afdelingen trænger til en gennemgribende renovering af klimaskærme samt renovering af køkken og bad. Der er stillet krav om sammenlægning med afdeling 43 og 44, hvis der skal gives støtte fra trækningsretten. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afdelingen er indstillet på en sammenlægning med afdeling 43 og 44 og ønsker renovering.

Om sammenlægning og renovering af afdelingerne 43, 44 og 48

Alle afdelingerne har en høj fraflytningsprocent. Desuden vurderes alle afdelingernes bygninger at være i ringe stand. Man vil fra hovedbestyrelsens side gerne tildele trækningsret på 25 mio. kr. til renovering af afdelingerne.

Det er dog et krav, at afdelingerne sammenlægges, hvis der skal ydes tilskud til de fornødne renoveringer fra trækningsretten. Kravet skyldes, at det vil være med til at fremtidssikre afdelingerne, og er formentlig det krav, som Landsbyggefonden ville stille, hvis der skulle gennemføres en helhedsplan. Det ønsker afdeling 44 ikke. Boligerne i afdeling 44 vil udgøre ca. halvdelen af den samlede boligmasse, såfremt der sker en sammenlægning. Afdeling 44 ønsker ikke sammenlægningen, fordi det frygtes, at det vil medføre en stor huslejestigning, at der skal ombygges i samtlige afdelinger. Afdeling 44 har på nuværende tidspunkt en husleje, der er billigere end i de øvrige afdelinger – ca. 130 kr. pr. kvm. Desuden ønsker afdeling 44 ikke sammenlægning, fordi afdelingen ikke mener, at deres boliger trænger til renovering.

En renovering af afdeling 44, uden sammenlægning, vil indebære en meget stor huslejestigning. Det kan i yderste konsekvens betyde, at der bliver en endnu højere fraflytning i afdeling 44.

f. Afdeling 57, spindervej

Der har været vandindtrængning i ejendommen som følge af entreprenørens konkurs under opførelse af ejendommen. Det har været anmeldt til byggeskadefonden. Det var tidligere forventet, at skaden skulle dækkes med 50% af byggeskadefonden og 50% af dispositionsfonden.

Skadens omfang var først anslået til at koste 1,5 mio. kr. men sagen er nu genoptaget i byggeskadefonden for en yderligere gennemgang, da den tidligere vurdering af skadens omfang ikke er dækkende.

g. Afdeling 68, winthersvang

Af Almenstyringsdialog.dk fremgår det, at afdelingen er ældreboliger. Dog er der registreret 10 familieboliger i afdelingen udover de 30 ældreboliger.

Det oplyses, at der anvises til alle 40 boliger af kommunen. De 10 boliger er registreret som visitationsboliger, til demente. Det anføres, at der muligvis er tale om et levn fra sammenlægningen af to afdelinger. RandersBolig undersøger, om det skal ommærkes ved Landsbyggefonden.

h. Rosenvænget/Østervangområdet

Der er nogle udsving for afdelinger beliggende i dette område, der er relevant for kommunens indsats mod udsatte boligområder. Det drejer sig om, at der er forholdsvis højt antal beboere udenfor arbejdsmarkedet og et lavt uddannelsesniveau. Derudover er der samlet set en høj fraflytningsprocent for området (over 2%).

Administrationen og Boligorganisationen oplyser, at der er tale om små og billige boliger, hvilket medfører, at der bor mange ældre mennesker. Man er opmærksom på problemet, men mener ikke, at der er risiko for afdelingerne overgår til at være et udsat boligområde eller kommer på Ghetto-listen. Desuden oplyses det, at der sker hurtig genudlejning, og at tab ved fraflytning ikke er højt for regnskabsåret 2018/2019.

5. Effektiv drift

Tilsynet bemærker, at det fremgår af revisionsprotokollatet, at boligorganisationen ikke lever fuldt ud op til reglerne, idet effektiviseringstiltag endnu ikke er besluttet. Administrationen forklarer, at der har været en drøftelse med revisoren angående dette, da revisor ikke i tidligere årsregnskaber har påpeget, at boligorganisationen ikke lever op til kravene om effektivisering. Først efter iværksættelse af effektiviseringstiltag, er revisoren begyndt at forholde sig til tempoet, hvilket administrationen finder kritisabelt. Revisoren har oplyst, at det skyldes, at der er kommet supplerende krav til revision af effektiv drift.

Konklusionen er dog, at administrationen oplyser, at det går rigtig godt fremad, og at man forventer at nå det fastsatte effektiviseringsmålet på ca. 3,7 mio. kr. i 2020, svarende til 111 kr. pr. måned pr. lejemål, hvilket er før tid.

Effektivisering nås blandt andet ved, at opgaver in-sources til ejendomsforvalterne, fx snerydning, og trappevask reduceres til hver 14. dag i sommerhalvåret. Det hele er under implementering, så det kan først rigtig ses næste regnskabsår. Resten af de besparelser, der skal laves for at målet kan nås, sker ved indførelse af e-syn.

I forhold til sidste år har der også været en fremgang. Sidste års værdi var 69,6 pct., hvor boligforeningen nu er på 71,8 pct. Det ligger dog en del under regions gennemsnittet. Administrationen forventer, at Møllevænget & Storgaarden bliver den boligforening under RandersBoligs administration, der tager det største spring, da der er et stort potentiale. Administrationen arbejder for, at Møllevænget & Storgaarden når en effektivitet, der ligger over 90%.

a. E-syn

Møllevænget & Storgaarden har indkøbt E-syn og opmålingen er sat i værk.

E-syn opstartes i 3 puljer. Den første pulje er klar til opstart d. 1. mart 2020, derefter den anden pulje d. 15. juni 2020 og til sidst den 3. pulje d. 15. september 2020. Det estimeres, at det vil give 15% i besparelse, der er beregnet med afsæt i boligforeningen A/B Andelsbos besparelse. Generelt er det en konservativ forventning i forhold til, at E-syn kan indebære en besparelse på omkring 20%.

b. Sammenlægning af afdelinger

Der er drøftet sammenlægning af afdelingerne 43, 44 og 48, i bestyrelsen, som anført i punkt 4.

Derudover drøftes sammenlægninger i Jenumparken af afdelingerne 27, 28, 51 og 56. Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i slutningen af oktober 2019. Spørgsmålet ønskes behandlet på repræsentantskabsmøde i marts 2020.

Der er også drøftet sammenlægning af afdelinger i Østbyens afdeling 16, 17, 20 og 21. Det har endnu ikke været forelagt for afdelingerne, men afdelingsbestyrelserne er positive.

Desuden er der en overordnet plan for, hvordan man yderligere ønsker sammenlægning af afdelingerne i boligorganisationen. Der er udsendt information til alle afdelinger om, hvad eventuelle sammenlægninger vil indebære, men der er dog ikke andre afdelinger, der har henvendt sig med et ønske om sammenlægning efterfølgende. Der arbejdes derfor videre med Jenumparken og Østbyen, og der følges senere op på, hvad der kan være relevant.

6. Renoveringsprojekter

I boligorganisationen er der for perioderne 2017/2018 og 2018/2019 foretaget renoveringer i i afdelingerne 2, 3, 12, 24, 52 og 56.

Der arbejdes på en totalrenovering af afdeling 43, 44 og 48 (Klimaskærme, køkken og bad). De skal dog sammenlægges, inden de kan tildeles trækingsretsmidler som anført i punkt 4.

I afdeling 56 er renoveringsarbejdet blevet færdiggjort i forbindelse med vandindtrængen, og stilladset er taget ned og solgt. Sagen er lukket.

Afdeling 57 er til behandling ved byggeskedefonden, som anført i punkt 4.

a. Helhedsplaner

Der er en helhedsplan i afdeling 13 og 42, som er under opstart. Det oplyses, at sagsbehandlingen trækker lidt ud. Der afventes bl.a. miljøscreening og supplerende tegninger. Boligorganisationens byggeudvalg har været utilfredse med Kubens håndtering af projektet, da der ikke har været fornøden fremdrift i projektet. Det har der været en drøftelse med Kuben om.

Der er ikke andre helhedsplaner planlagt på nuværende tidspunkt.

7. Beboerdemokrati

Det fremgår af almenstyringsdialog.dk, at 13 afdelinger er uden afdelingsbestyrelse. Bestyrelsen oplyser, at der generelt er lavt fremmøde til møderne. Man kæmper i bestyrelsen for at få folk til at møde op, men det er svært. Bestyrelsen oplyser, at problemet er det samme på landsplan.

Der prøves nogle forskellige tiltag. Det er besluttet på bestyrelsesmøde i juni, at afdelinger uden afdelingsbestyrelse skal have en fast organisationsbestyrelsesrepræsentant. Det er nu gennemført, så afdelingerne på sin vis repræsenteres på bestyrelsen. Organisationsbestyrelsesrepræsentanten møder også på afdelingernes møder, så afdelingerne får fornøden orientering mv.

Der er tidligere oprettet en aktivitetsforening bestående af medlemmer fra afdelingerne i Jenumparken (27, 28, 51 og 56) og afdeling 104 fra Lejerbo. Afdeling 51 har meldt sig ud af aktivitetsforeningen i 2018. Der opkræves 30,- kr. pr. lejemål pr. måned, til aktiviteter arrangeret af foreningen. Der er overvejelser om aktivitetsforeningens fremtidige struktur og arbejde.

Bestyrelsen har desuden nedsat en arbejdsgruppe som arbejder med fremtidig visioner for Møllevænget og Storgaarden. Bestyrelsen oplyser, at der er fokus herpå, og man ønsker at gøre lidt mere end andre. Særligt beboerdemokrati mv. er der stort fokus på.

Beslutninger om fremtidig renovering:

Bestyrelsen spurgte ind til, hvordan tilsynet så på beslutningsprocesser i forhold til nedsættelse af udvalg. Tilsynet udtalte, at beslutninger af økonomisk karakter som udgangspunkt anbefales at blive truffet af organisationsbestyrelsen, da det er organisationsbestyrelsens medlemmer, der har det endelige ansvar for de beslutninger, der træffes. Beslutninger skal selvfølgelig også træffes i overensstemmelse med boligorganisationens vedtægter.

Der blev ytret et ønske om, at organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning om et rammebeløb af trækningsretten, som herefter kan overlades til bygningsudvalget at fordele til relevante renoveringer. Det er op til organisationsbestyrelsen at beslutte de interne sagsgange.

8. Eventuelt

Der var ingen, der havde yderligere at tilføje.