

Dagsorden

Ekstraordinært bestyrelsesmøde juni 2018

den 21. juni 2018, kl. 17:00

Cafeen/Beboerhuset TGV 131 A

Afbud sendes til ek-taastrupgaard@kab-bolig.dk

Bestilling af mad sendes til ek-taastrupgaard@kab-bolig.dk

Begge dele senest mandag den 18. juni kl. 7:59.

Vel mødt!

Indholdsfortegnelse

1. Fremtidens Taastrupgaard.....	2
2. Orientering om 360-graders analysen og det efterfølgende forløb	2
3. Udlicitering/virksomhedsoverdragelse af driftsopgaver	3
4. Bemanding og arbejdsudførelse på EK, Driftscentret og Det Boligsociale Team	5
5. Beboerrådgiver	7
6. Klubber i Taastrupgaard	7
7. Diverse omlægninger i konto 119	8
8. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116)	9

1. Fremtidens Taastrupgaard

Godkendelse af dagsorden nr. 7/juni 2018 (ekstraordinært afdelingsbestyrelsesmøde)

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender dagsorden nr. 7/juni 2018 (ekstraordinært afdelingsbestyrelsesmøde).

2. Orientering om 360-graders analysen og det efterfølgende forløb

Afdelingsbestyrelsen havde primo 2018 bestilt en særlig 360-graders analyse fra KAB, for at skabe klarhed over den økonomiske og driftsmæssige situation i Fremtidens Taastrupgaard herunder, hvor der er potentiale for at effektivisere.

Resultaterne fra analysen blev i første omfang forankret i bestyrelsens særlige budgetudvalg, der skulle arbejde videre med KABs anbefalinger. Analysen og bilag er vedlagt som bilag 1, 2 og 3.

Budgetudvalgets arbejde resulterede i et notat, der potentielt beskriver bestyrelsens synspunkter og initiativer ifbm. 360-graders analysen mv. Notatet er vedlagt som bilag 4.

Budgetudvalgets notat resulterede i oprettelsen af en arbejdsgruppe bestående af budgetudvalget og relevante medarbejdere fra KAB. Der er siden blevet afholdt flere møder og foretaget mange undersøgelser for at sikre et godt beslutningsgrundlag omkring økonomi, administration og drift i Fremtidens Taastrupgaard. Mødereferaterne er vedlagt som bilag nr. 5, 6 og 7.

Oplæg om assistance til tekniske anlæg og ressourceforbrug fra KAB Teknik er vedlagt som bilag 8.

Analyse fra HedeDanmark er vedlagt som bilag 9.

Forbrugsregnskaber for klubberne er vedlagt som bilag 10.

Det anbefales, at man gennemgår ovenstående dokumenter i oplyste rækkefølge. Indledningen i bilag 4 beskriver den grundlæggende baggrund for hele arbejdet mere detaljeret. I de følgende punkter skal afdelingsbestyrelsen, på baggrund af det ovenstående arbejde og en række andre relevante elementer, træffe en række beslutninger, som indarbejdes for budget 2019 og fremadrettet. Afdelingsbestyrelsen vil samtidig blive orienteret omkring en række ændringer om bemanning og arbejdsudførelse på Ejendomskontoret, Driftscentret og Det boligsociale team.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orientering til efterretning

3. Udlicitering/virksomhedsoverdragelse af driftsopgaver

Rengøring

Afdelingen har i dag fire servicemedarbejdere på fuld tid, der tager sig af alle rengøringsopgaver i afdelingen. Det indbefatter primært rengøring af trappevask i opgange, men også rengøring af beboerhuset, medarbejderkontorer, affaldscontainere, vaskerier og andre småopgaver efter behov.

Afdelingens udgifter til rengøringsopgaver er med udgangspunkt i 2018-budgettet følgende:

- Ca. 1.500.000 kr. til personaleløn (114.250)

- Ca. 160.000 kr. til hovedrengøring (114.204)

- Ca. 80.000 kr. til rengøringsmidler (114.203)

- Hertil skal der lægges andre diverse udgifter til rengøringsmedarbejderne som kan ligge i størrelsesordenen 150 - 200.000 kr. (administration, forsikring, udstyr, diverse medarbejderordninger mv.).

Samlet set har vi en udgift på ca. 1.900.000 kr. til rengøringsfunktionen.

Budgetudvalget ville gerne have undersøgt hvilken gevinst der kan være ved udlicitering samt nedgradering af rengøringsopgaverne. En ud af de fire rengøringsmedarbejdere opsiges som følge af nedrivning af 188 lejemål.

Ifølge lovgivningen på området kan afdelingen ikke udlicitere denne opgave pga. omfanget, men der skal være en virksomhedsoverdragelse. Dvs. en virksomhed overtager både opgaver og de tilhørende medarbejdere til funktionen.

Beregninger og pristilbud på en lettere reduceret rengøring ligger på ca. 700.000 kr. pr. år. En lettere reduceret rengøring indbefatter primært mindre trappevask i sommerperioden og at de resterende medarbejdere udfører meget lette rengøringsopgaver.

Det må forventes, at tilbud på rengøringsopgaven ikke bliver så skarpe de første to år, da en virksomhedsoverdragelse af 3 medarbejdere gør opgaven mindre attraktiv. Derfor bliver tilbuddet på rengøring de første to år, som er garantiperioden for de overdragede medarbejdere, fra de bydende virksomheder på forventelig 900.000 kr. pr. år. Dette er et meget kvalificeret bud for udbud af rengøringsopgaven.

Dagsorden, Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 21. juni 2018, Udsendt den 14. juni 2018

Alt i alt en besparelse på ca. 1.000.000 kr. pr. år de første to år. Derefter indgås ny kontrakt uden andre bindinger end arbejdsrelateret. Det er forventeligt at dette tilbud vil blive mere økonomisk attraktiv, hvor den akkumulerede besparelse vil blive i størrelsesordenen ca. **1.200.000 kr. pr. år.** ift. de nuværende udgifter.

Snerydning

Budgetudvalget vil have undersøgt, hvilken gevinst der er ved at udlicitere al snerydningsarbejde herunder salt- og gruslægning. Ved udlicitering kan afdelingen eksempelvis sælge sine maskiner, og undgå at købe og vedligeholde maskiner til denne opgave fremadrettet.

Det er en kompleks opgave at undersøge, hvilken gevinst der vil være for afdelingen, fordi servicemedarbejderne primært bruger deres almindelige arbejdstid på ovenstående og fordi det afhænger af vejrforhold. Vi har tidligere indkøbt maskiner, som skal vedligeholdes og hvor afdelingen engang i fremtiden skal ud og investere i maskiner igen. Denne udgift kan undgås ved udlicitering. Samtidig vil udlicitering betyde frigivelse af medarbejdertimer til udgiftstunge serviceopgaver som eksempelvis lette VVS-opgaver mv.

I analysen fra HedeDanmark står følgende:

“Snerydning og glatførebekæmpelse varetages i dag af 100 % KAB Taastrupgaard. Der er ikke foretaget tidsstudier på dette arbejde, men HedeDanmark erfarer, at i alle tilfælde, vil det kunne svare sig at udlicitere arealerne, der kan udføres med stort grej.

Arealerne mellem blokkene, op til indgange samt resten af arealerne, der kræver mindre grej (lille traktor med kost/plov og håndarbejde) vil være mest rentabelt, hvis det fortsat udføres af boligselskabets personale.

Vi har derfor kigget på p-pladserne samt den store brandvej mellem blokkene, hvilket kan løses med en større maskine end der i dag anvendes. Der er ikke foretaget en præcis opmåling eller forventningsafstemning, så nedenstående er en indikation af prisniveauet med nedenstående udgangspunkt.

Vi er kommet frem til følgende prisoverslag (ekskl. moms):

Glatførebekæmpelse (saltning) på p-arealer og brandvej – i alt 18.700 m² = kr. 1.797 kr. pr. gang.

Snerydning og glatførebekæmpelse på p-arealer og brandvej – i alt 18.700 m² = kr. 4.788 kr. pr. gang.

Erfaringsmæssigt kræver en gennemsnitlig vinter (set over de sidste 10 år) 20 udkald med saltning og 10 udkald med snerydning + saltning.

Det svarer til en årlig omkostning på kr. 104.775 kr. inkl. moms.

Dagsorden, Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 21. juni 2018, Udsendt den 14. juni 2018

Der er ingen rådighedsbeløb eller abonnementsbeløb – der afregnes alene pr. gang.

Så ingen vinter = ingen omkostninger!”

Pleje af de grønne arealer

Budgetudvalget vil have undersøgt, hvilken gevinst der er, ved at udlicitere større gartneropgaver, herunder en nedgradering af plejen af de grønne arealer, som indbefatter de grønne områder op til DSB-stien og hele området omkring kælkebakken. Udlicitering indbefatter, at afdelingen evt. kan frasælge maskiner til denne opgave, samt undgå at investere i maskiner fremadrettet. Samtidig vil udlicitering betyde frigivelse af medarbejdertimer til udgiftstunge serviceopgaver som lette VVS-opgaver mv.

Taastrupgaard udfører i dag opgaver, som skal løses af Kommunen og DSB. Kundechefen skal indlede en dialog med parterne, om at de skal løse deres egne opgaver eller betale afdelingen for den service, vi udfører for dem.

I analysen fra HedeDanmark kan man læse mere omkring hvilken betydning det vil have, hvis vi udliciterer og nedgraderer en række gartneropgaver, herunder indgå ny aftale med Kommunen og DSB.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender følgende initiativer som indarbejdes for budget 2019:

- At der foretages en virksomhedsoverdragelse af rengøringsfunktion pr. 1. januar 2019
- At større snerydningsarbejder udliciteres pr. 1. januar 2019
- At en del af plejen af de grønne arealer udliciteres pr. 1. januar 2019

Ovenstående punkter vil blive uddybet under mødet af ejendomslederen.

4. Bemanding og arbejdsudførelse på EK, Driftscentret og Det Boligsociale Team

Som følge af en reduktion på 188 lejemål, virksomhedsoverdragelse/udlicitering af større driftsopgaver og en række andre sammenhængende elementer, skal der foretages reduktion og ændringer af arbejdstimerne i de forskellige afdelinger.

Ejendomskontoret og Driftscentret

Sekretærfunktionen bliver nedskåret med 20 % på begge sekretærstillinger. Det bliver udmøntet ved, at hver sekretær går 7 timer ned pr. uge.

Servicemedarbejder Celik går på pension pr. 1. januar 2019. Stillingen genbesættes ikke.

Servicemedarbejder Benjamin har sagt sin stilling op. Stillingen genbesættes ikke.

Dagsorden, Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 21. juni 2018, Udsendt den 14. juni 2018

Det betyder at servicemedarbejderstaben, efter virksomhedsoverdragelse af rengøringsopgaver og medarbejderne som er stoppet/skal stoppe, vil lande på 5 i alt og en EST-elev. Synsmedarbejder Hans går på pension primo 2019, når genhusningssagen er fuldstændig overstået. Stillingen genbesættes ikke. Hans vil blive tilbudt en deltidsansættelse eller blive benyttet som ekstern konsulent på deltid ifbm. den kommende nedrivningssag og fysisk helhedsplan.

Synsfunktionen vil udover Kim blive understøttet af:

A: Sahin, hvis stilling ændres fra driftsleder til ejendomsmester. Dvs. udover at være den faglige koordinator for Driftscentret, skal Sahin understøtte synsfunktionen.

B: Martin (varmetekniker) kommer til at være halv synsmedarbejder og halv varmetekniker, 2,5 dag i begge funktioner om ugen. Det betyder at varmfunktionen bliver nedskåret med 25 %.

Begge modeller bliver undersøgt nærmere, og der vil komme en orientering om dette på et kommende AB-møde.

I forbindelse med den fysiske helhedsplan, der også indbefatter etablering af nyt og moderne varmesystem, kan afdelingen vælge en meget billigere løsning på varmfunktionsopgaver, som kan udføres af KAB. Det kan betyde at vi på et senere tidspunkt ikke vil have behov for to ansatte i funktionen (Kim og Martin). Se bilag 8.

Ovenstående initiativer, der implementeres pr. 1. januar 2019 og pr. primo 2019, vil **alt i alt akkumulere en besparelse på ca. 4 årsværk til en værdi af ca. 2.000.000 kr. pr. år. inkl. løn og diverse udgifter til medarbejdere.**

Åbningstiderne på ejendomskontoret reduceres, så der er lukket hver tirsdag for både telefoniske og personlige henvendelser, og de øvrige dage vil ejendomskontorets åbningstider være reduceret med ½ time. Mandag og onsdag er der telefontid fra 8:00 til 9:00 og personlig henvendelse fra 10:00 til 11:00.

Torsdag er der telefontid fra 11:00 til 12:00 og personlig henvendelse fra kl. 16:00 til 17:30.

Alt i alt en besparelse på 5 – 7,5 medarbejdertimer om ugen, som bliver understøttet af den kommende KAB beboer-app.

Det Boligsociale Team

Den nye boligsociale leder ansættes som tidligere, men lønsummen deles, så afdelingens andel understøtter med 12,5 % medfinansiering af den boligsociale helhedsplan, som krævet, og den anden del af lønnen dækkes af bevillingen fra Landsbyggefonden i den boligsociale helhedsplan, hvis dette er muligt. Dette er en forhandling der ligger hos kundechefen.

Dagsorden, Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 21. juni 2018, Udsendt den 14. juni 2018

Den boligsociale bevilling er ca. 12. mio. kr., som på årlig basis ligger på ca. 3 mio. kr. 12,5 % af dette er ca. 375.000 kr. Den nuværende lønsum til boligsocial leder udgør ca. 650.000 kr. inkl. diverse ordninger. Hvis der kan forhandles en ny aftale med Landsbyggefonden, kan afdelingen spare ca. 250-300.000 kr. om året. Der vil komme en orientering om dette på et senere tidspunkt.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orientering til efterretning

5. Beboerrådgiver

Budgetudvalget anbefaler, at beboerrådgiverfunktionen afskaffes pr. 1. januar 2019, som betyder en opsigelse af beboerrådgiveren. Nogle af hendes opgaver vil forsøges at blive implementeret i den boligsociale helhedsplan. Der er samtidig rigtig gode rådgivningsfunktioner i KAB og Høje-Taastrup Kommune, som kan dække mange af beboerrådgiverens opgaver. Afdelingens udgifter til funktionen er følgende

600.000 kr. i løn til rådgiver

300.000 kr. til aktiviteter

Dertil kan der lægges 50-100.000 kr. til drift af kontor og diverse medarbejderordninger.

Alt i alt kan afdelingen spare ca. 1.000.000 mio. kr. pr. år. ved at afskaffe funktionen.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender afskaffelse af beboerrådgiverfunktionen og opsigelse af nuværende beboerrådgiver pr. 1. januar 2019, som effektueres gennem budget 2019. Udvalgets indstilling vil blive specificeret under mødet.

6. Klubber i Taastrupgaard

Services til klubberne

Budgetudvalget anbefaler, at Afdelingsbestyrelsen som udgangspunkt vil lade klubberne selv finansiere ALLE fremtidige udgifter til lokaler og aktiviteter, herunder afskaffe følgende eksisterende services til klubberne:

- Tv-pakker og internet

- Hvidevarer (komfur, køleskab, opvaskemaskine mv.)

- Maling og anden lignende reparation/vedligeholdelse

- Specielle installationer, eksempelvis ventilationsanlæg, toiletter, køkken, nye døre mv.

Dagsorden, Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 21. juni 2018, Udsendt den 14. juni 2018

De ting og installationer klubberne har i forvejen, forbliver som de er. Hvis klubberne vil have udført reparationer og installationer, skal de selv finansiere dette fremadrettet. Klubberne kan evt. forsøge at aftale med Ejendomskontoret, om kontoret kan finde de rette firmaer til opgaverne, men finansierer det selv. Klubberne kan eksempelvis også benytte afdelingens aftaler med firmaer, som tilbyder hvidevarer, tv og internet mv., men betaler selv gennem Ejendomskontoret. Fremtidige foreninger som låner et lokale, låner lokalet under disse vilkår. Det eneste som afdelingen KAN finansiere, er eksempelvis bygningskader, som er forårsaget af eksterne forhold eller hærværk. Bestyrelsen kan dispensere fra denne ordning under meget særlige omstændigheder.

Besparelse: ukendt (varieret). Estimat: 300.000 kr. årligt.

Driftsudgifter til klubberne

Budgetudvalget anbefaler, at Afdelingsbestyrelsen i fremtiden vil kræve betaling fra klubberne for en andel af direkte driftsudgifter til lokaler som vand, varme og el. For at lette administrationen af den nye ordning, vil der som start blive krævet hhv. 1000, 2000 og 3000 kr. årligt af klubberne, afhængigt af lokal størrelse og/eller forbrug. Beløbet kan stige årligt ift. omstændigheder. Hvis klubberne ikke betaler, kan det have konsekvenser som lukning for vand, varme og el og evt. fratagelse af lokalet. Betaling for en andel af de direkte driftsudgifter, kan samtidig give en gevinst i form af mindre forbrug i klubberne, hvis betalingen baseres på forbrugsniveauer. Det vil tilskynde klubberne til at benytte vand, varme og el mere påpasseligt, men kræver en investering i målere til vand og varme.

Gevinst: ca. 100.000 kr. årligt (estimat). Træder i kraft pr. 1. januar 2019. Klubberne

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager en beslutning omkring ovenstående. Initiativerne implementeres i et samarbejde mellem Klubudvalget og Ejendomslederen. Der er samtidig gang i et samarbejde med Kommunen ift. at de kan understøtte klubberne økonomisk. Dette vil blive uddybet under mødet.

7. Diverse omlægnings i konto 119

I dette afsnit beskrives budgetudvalgets forslag til en række ændringer under konto 119, herunder orienteringer, der implementeres i budget 2019

119.300 – Tilskud til fester (herunder klubber)

Beløbet på 650.000 kr. i 2018 skal nedsættes til 500.000 kr. i 2019. Finansiering af beboerfester/aktiviteter skal i højere grad forsøges at blive finansieret gennem den boligsociale helhedsplan. Der er samtidig et mindre behov eftersom klubberne fremover selv skal finansiere alle udgifter til lokaler (og en andel af de direkte driftsudgifter).

Dagsorden, Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 21. juni 2018, Udsendt den 14. juni 2018

Gevinst: 150.000 kr. årligt

119.999 Afsat til uforudsete udgiftsstigninger

Beløbet sættes fra de nuværende 300.000 kr. til 0 kr.

Gevinst: 300.000 kr. årligt

Alt i alt en besparelse på 450.000 kr. årligt.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen drøfter mulige omlægninger i konto 119. Se bilag 4 side 11.

8. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116)

I bilag 4 side 14 står følgende:

"Alle lejligheder i afdelingen har nyere toilet/badeværelse. Afdelingen er samtidig i gang med at udskifte køkkener i stort omfang (40-50 lejligheder pr. år) og nye hoveddøre (ca. 30 pr. år). I forbindelse med den kommende fysiske helhedsplan vil alle lejligheder blive udstyret med nye vinduer (og evt. ny udluftning). Ift. den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne, er der behov for en vedligeholdelses- og fornyelsesplan for gulve, døre og rammer. Bestyrelsen vil have undersøgt prisen på fornyelse af gulve, døre og rammer pr. lejemål, og om det kan sættes som en fast opgave i den planlagte og periodiske vedligeholdelses- og fornyelsesplan, samt i hvilket omfang. I første omgang kan det evt. budgetteres og udføres ved fraflytninger pr. år. Dvs. at opgaven udføres når der er sket en fraflytning.

I den forbindelse kan der evt. nedgraderes for en række andre planlagte og periodiske opgaver som nye belægnings. Størstedelen af belægningen i afdelingen er fornyet og der er meget få områder tilbage. Der er samtidig en infrastrukturpulje i forbindelse med nedrivningen, som kan løse de manglende opgaver. En anden fast planlagt opgave der kan nedgraderes, er maling af opgange. Næsten alle opgange er nymalede (skal undersøges). På den baggrund kan denne faste opgave indstilles i nogle år, for at skaffe ressourcer til ovennævnte fornyelser."

Dette punkt vil blive uddybet under mødet.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen drøfter ovenstående emne.