

Referat af bestyrelsesmøde den 1. september 2021, kl. 16.00**Deltagere:**

Benny Haugsted, Ejgil H. Jensen, John Refsgaard (deltog i pkt. 1-4), Bodil Hansen (deltog i pkt. 1-3), Inge Køster og Rita Lindum.

Fra administrationen deltog: Projektleder Andreas Sandberg, forretningsfører Torben Krogh og sekretær Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra: Grethe Koch

Formand Benny Haugsted bød velkommen og en særlig velkomst til Inge Køster. Mødet har følgende dagsorden:

Dagsorden:

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Meddelelser fra byggeafdelingen.
4. Ventelistegebyr.
5. Flytning af Servicecentret.
6. Effektivisering 2021-26 – krav om 4 årig handleplaner.
7. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra formanden.

Benny Haugsted meddelte

At der var generalforsamling i Hedensted vandværk den 23. sept. 21. Ingen fra organisationen kan deltage. Det besluttedes at formanden sender invitationen til afdelingsformand Gitte Junge.

Der afholdes p.t. afdelingsmøder og i et par afdelinger var den endelig dagsorden ikke blevet udsendt, hvorfor de indkomne forslag ikke kunne behandles.

Der er stiftende afdelingsmøde i afd. 956-2 Skudehavnen den 28. sept. 2021 og i afd. 1245-0 Remmerslund den 4. okt. 2021.

Ad 2 Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh meddelte:

Ejendomsserviceteknikerelev

Lejerbo Trekanten og Lejerbo Horsens har tidligere truffet beslutning om at ansætte en ejendomsserviceteknikerelev (der er færdiguddannet inden det fyldte 25 år). i fællesskab.

Stillingen har været slået op, og der kom ingen ansøgninger, der kunne leve op til dette krav.

Der kom 5 ansøgninger, hvor den yngste var 24 år og den ældste 55 år.

Nedenfor som økonomien den så ud, da I traf jeres beslutning:

I alt løn hele perioden 541.201,41 incl. pension

Årligt tilskud fra ESL elevfond kr. 50 000,- refunderes på årsbasis med tilbagevirkende kraft 162.500,00
 gennemsnitligt tilskud pr skoleuge for 17 uger 54.196,00

Samlet løn inkl refusion under uddannelsen 224.505,41

Hertil kommer:

standardpakke kørekort - hvis elev ikke har kørekort i lørvejen ca. kr. 16.000,00

Samt arbejdstøj

3 måneders ansættelse efter endt uddannelse til fuld løn

Månedsløn 28.159,41 + pension 11 % I alt 3 måneder 93.770,84

TOTAL ekskl. arbejdstøj 434.276,25 incl. pension

Tilskud pr. uge i skoleperioderne 1. år kr. 2 860,00 2. år kr. 3091,00 3. år kr. 3613,00 og sidste 3 måneder kr. 4016,00
 gennemsnitligt tilskud pr skoleuge for 17 uger = kr 54196,00

Voksnelev over 25 år

Løn pr måned

1. år løn pr. måned 19 432,14 + pension 6,70 % 1 301,95 I alt pr. år 248.809,12 incl. pension

2. år løn pr. måned 19 816,94 + pension 6,70 % 1 327,73 I alt pr. år 253.736,10 incl. pension

3. år løn pr. måned 20 195,72 + pension 6,70 % 1 353,11 I alt pr. år 258.586,00 incl. pension

sidste 3 måneder 20 195,72 + pension 6,70 % 1 353,11 I alt pr. år 64.646,50 incl. pension

I alt løn hele perioden 625.777,72 incl. pension

Der ydes IKKE tilskud fra ESL elevfond til elever over 25 år

Ovennævnte har været forelagt Fm i Horsens og Vejle og de har besluttet at sætte det i bero indtil videre.

Hertil var der ingen bemærkninger.

CO² dagsorden

Vejle Kommune – Borgernes Klimapulje

Der har været afholdt møde den 26. august 2021 BSP men man nåede desværre ikke punktet om klimapartnerskaber, hvilket der tages på et senere tidspunkt, men man vil gerne informere om "Borgernes Klimapulje", som meget vel kan være relevant for vore beboere.

"Klimapulje:

Borgernes Klimapulje støtter projekter og aktiviteter for og af borgere i kommunen, der sammen medvirker til at fremme udvalgte indsatsområder i Vejle Kommunes Klimaplan. Vi skal have nedbragt CO₂ udslippet med 70% i 2030 og vi har derfor brug for at få alle med til at finde fælles løsninger.

Puljerne er med til at slippe ideer og kræfter løs. Det vigtige er, at der skabes lokal forankring med fokus på handlinger og resultater i forhold til klima og indsatsen går på tværs af eksempelvis foreninger, institutioner og virksomheder.

Støtte med op til 300.000 kr.

Yderligere information kan findes på: <https://grontforum.vejle.dk/groenne-borgerpuljer/>

Det kan anbefales at bestyrelsen i afd. 396-0 Grejs Mølle søger.

Bestyrelsen må give besked hvis man ønsker, at der skal udsendes information herom til afdelingene.

Skovhaverundvisning:

Som inspiration kan et besøg i en skovhave Kærvejen Egtved være en mulighed

Boligsociale helhedsplan.

Fortsat ingen afklaring om overenskomst med HK. "Planen" er blevet stævnet, afventer indkaldelse til møde i retten.

Arbejdet med den nye helhedsplan pågår fortsat, der er kommet en ny konsulent på sagen fra LBF nemlig: Antonella De Palo i stedet for Lea.

Nybyggerier/ BPS:

Som en del af kvalificeringen af de kommende boligprojekter har Vejle Kommune i starten af april 2021 inviteret de almene boligorganisationer til at fremsende deres forslag til projektideer.

Der er indkommet i alt 19 projektideer med beskrivelse af:

- Målgruppen for boligprojektet (fx bestemte sociale eller demografiske udfordringer)
- Funktionelle eller indretningsmæssige idéer, der kan imødekomme målgruppens behov/udfordringer (fx et fokus på lejlighedernes indretning, de omkringliggende fællesarealers indretning (ude og inde), huslejeniveau mm.).
- Sociale/fælles faciliteter, som boligprojektet kan rumme.
- Refleksioner over boligforeningernes egen rolle i at løfte den boligsociale opgave herunder, hvordan byggeriet rummer attraktive fællesarealer, der indbyder til fællesskab på tværs eller refleksioner over måder at få inddraget og integreret målgruppen f.eks. i beboerdemokratiet eller tiltag som kan understøtte det gode naboskab.
- Mulige placeringer for byggeriet.

Lejerbo Trekanten har ikke meldt projekter ind

Udlejningssituationen.

Generelt:

Der er fortsat mange opsigelser og korte ventelister og det er generelt svært at udleje boliger for tiden. Der er 24 opsagte hvoraf 7 netop er opsagt. Ud af de resterende 17 boliger, annonceres i øjeblikket 9 boliger på hjemmesiden og Boligportal. Det er højere end normalt.

Afd. 140-0 Finaldsvej og 464-0 Engparken har det fortsat sværest.

14-0 Ribe Landevej

1 stk. 3 vær. opsagt

140-0 Finlandsvej

4 stk. 3 vær. opsagt. Heraf 3 i tomgang fra 31-08-2021, 2 på 4. sal og 1 på 2. sal.

1 stk. 4 vær. opsagt.

Det er svært i afdelingen. Der er meget kort venteliste. Der annonceres på hjemmesiden og på Boligportal. Det er område/beboersammensætningen og manglende elevator der nævnes, når folk ikke ønsker at bo der.

232-0 Nørretorv

3 stk. 2 vær. opsagt

1 stk. 1 vær. ungdomsbolig opsagt

349-0 Frøhaven

1 stk. 2 vær. opsagt
2 stk. 3 vær. opsagt

396-0 Grejs Mølle

1 stk. 2 vær. opsagt.

464-0 Engparken

3 stk. 2 vær. opsagt
1 stk. 3 vær. opsagt

Heraf 2 stueboliger, som er meget svære at udleje.

Der er i sin tid differenceret husleje for stuelejlighederne på kr. 500 (nedsat) det skal måske overvejes at boliger med allan differencerer yderligere til fordel for stuelejlighederne.

956-2 Skudehavnen

1 stk. 3 vær. opsagt, tomgang 15-09-2021
4 stk. 4 vær. opsagt

1245-0 Remmerslund

1 stk. opsagt og i tilbud.

Ad 3 Meddelelser fra byggeafdelingen.

Nybyggeri:

956-2 Skudehavnen:

Der er gennemført 1-års gennemgang.
Byggeregnskabet er under udarbejdelse.

1245-0 Remmerslund:

Byggeregnskab er under udarbejdelse.

1-års eftersyn er gennemført med få mangler.

Byggeskadefonden har fremhævet byggeriet i sin årsrapport som et af 10 nybyggerier med særlig god kvalitet og gode løsninger. <https://bsf.dk/om-fonden/arsberetning/arsberetning-2020/udvalgte-nybyggerier#remmerslund%20k%C3%A6r%20i%20hedensted>

Renovering:

Afd. 14-0 Ribe Landevej:

Der er speedet op på processen, og Landsbyggefonden er parat til at give en finansieringsskitse. Landsbyggefonden efterspørger boligorganisationens udmelding om egenfinansiering.

Det blev aftalt at der skal afholdes ordinært afdelingsmøde den 13. okt. 2021 kl. 17.30 på Vejle Center Hotel, og at der på mødet orienteres om helhedsplanen og den forventede økonomi.

Efterskrift: Mødet den 13. oktober flyttes til den 25. okt. kl. 17.30 (da der ikke var plads på Vejle Center Hotel.)

Ad 4 Ventelistegebyr.

På mødet den 17. juni 2021:

Ad 6 Ventelistegebyr – skal der fortsat ydes tilskud fra organisationen.

Som nævnt er der p.t. 1.624 personer på ventelisten

I december 2020 blev det besluttet at organisationen ydede tilskud, således at ventelistegebyret blev nedsat til kr. 200 bl.a. på baggrund af nedenstående:

I 2020 var der 2049 personer på ventelisten

I 2019 var der 1707 personer på ventelisten.

I 2018 var der 1544 personer på ventelisten.

Beslutning.

Selvom antallet af personer på ventelisten er faldet fra december 2020 til juni 2021, var bestyrelsen enige om, at det er for kort en periode at vurderer på, så punktet tages op igen om 1 år, hvorfor ventelistegebyret fortsat er kr. 200.

Som det er i dag, kan man skrives op til flere organisationer for det normale gebyr på kr. 300.

Men hvis man skrives op i en organisation med tilskud og ønsker opskrivning i flere organisationer opkræves yderligere kr. 300 -, så det i alt koster kr. 500.

Vil organisationen fortsat yde tilskud?

Beslutning.

Bestyrelsen ønskede en forklaring på hvorfor det vil koste kr. 500 for ansøgere der først skrives op med tilskud i Lejerbo Trekanten og bagefter også ønsker en anden organisation.

Ad 5 Flytning af Servicecentret

Erhvervslejemål afdeling 084-0 Damhaven.

Fakta:

Kiosken

huslejeindtægt årligt. 21.500 Står nu tom hvilket betyder at lejetabet fremadrettet skal dækkes af organisations dispositionsfond.

Det vurderes, at det vil være meget vanskeligt at finde en ny lejer hertil. I givet fald skal man forvente betydelige udgifter til renovering som enten skal dækkes af lejer eller udlejer, da lejemålet ikke har været renoveret siden etableringen bort set fra udskiftning af vinduer.

Servicecentret.

Kontrakten uopsigelig i 5 år. Er udløbet.

Husleje årligt 130.000 + leje af 2 p-pladser 4.800

Har besigtiget lokalerne på Damhaven sammen med Lokalinspektør.

Enige om at der kan indrettes op til 3 kontorarbejdspladser. Møderum og kantine kan indrettes i 2 lokaler der i dag hænger sammen med gildesalen, men som meget sjældent anvendes.

Økonomi:

Ved indflytning i det nuværende servicecenter blev der investeret ca. 500.000 kr. i indretning.

Det forudsættes, at der skal anvendes et tilsvarende beløb ved nyindretning af servicecenter i den tidligere kiosk

Indretning af nyt servicecenter	500.000 kr.
Dækkes af afdelingen (10 års husleje)	<u>300.000 kr.</u>
Rest for organisationen	200.000 kr.

Samlet investering nyt og gammelt servicecenter 700.000 kr. årlig besparelse for organisationen
135.000 kr. + lejetab 21.500 kr.

Dvs. at investeringen er tjent hjem (ved besparelser) på under 5 år. Herefter en årlig besparelse på ca. 147.000 kr. bemærk at vi i den forbindelse har fået afskrevet de 500.000 kr vi investerede i det nuværende servicecenter. Det vil de aldrig blive hvis vi fastholder lejemålet.

Det årlige lejetab på erhvervet konverteres i stedet til afdrag på en istandsættelse over 10 år.

Det er forudsat at udgift til lys vand og varme er den samme i begge lejemål.

Det kan diskuteres hvilken placering, der har den største reklamemæssige værdi.

På Damhaven er der parkeringsmulighed for evt. kunder.

Indstilling:

At beslutning af 2 december 2020 ændres således at servicecentret flyttes til Damhaven. Jo før det flyttes jo større besparelse.

Beslutning

Efter en debat blev det besluttet at der skal udarbejdes en tilstandsrapport på bygningsdelen og de geotekniske forhold. Der afsættes 50-60.000 kr. hertil.

Når rapporten forelægges, tages punktet op igen.

Ad 6 Effektivisering 2021-26 – Krav om 4 årig handleplaner.

Torben Krogh orienterede om den pålagte effektiviseringsdagsorden for de næste 4-5 år. Via materiale fra styre-dialogen viste han udviklingen de seneste år, hvor effektiviseringen er gået fra 66,5 til 71,8. kommunens gennemsnit er 76,3. Regionens gennemsnit er 78.

Udfordringen er især at 7 afdelinger er røde. For disse er der pligt til at lave 4-årige effektiviseringsplaner. Afdelingen med den laveste effektivitet er afdeling 396-0 med en effektivitet på 50 og den afdeling med højeste effektivitet som er rød er afd.637-0 med en effektivitet på 70.

Enkelte afdelinger vurderes kun at kunne blive gule hvis der ændres i den måde man normalt fordeler en række udgifter på (kvm eller lejemål).

Det bemærkes, at der er klimamål for reduktion af CO2 som betyder at kommunerne skal levere et vist resultat. På den baggrund er disse interesserede i at indgå partnerskabsaftaler med boligorganisationerne, da vi samlet råder over ca. 20% af boligmassen i Vejle Kommune.

Det bør derfor overvejes, om de to dagsordener ikke kan supplere hinanden.

Ministeriet har udarbejdet diverse effektiviseringstabeller for afdelingerne som blev omdelt til inspiration. Her er der opgjort konto for konto hvor man mener der er effektiviseringspotentialer.

Der bør laves en vision og en handleplan. Der blev nævnt forskellige muligheder der kan indgå:

- Reducere de grønne områder med 10 %
- Der ønskes forslag fra både organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelser.
- Besøge Hjortshøj igen.
- Studietur, som kan inspirere til ændringer.

- By Blomst i Horsens.
- Besøge Den spiselige og klimavenlige biodiversitets have (Kærvejens terapihave)

Beslutning:

Punktet tages op det kommende møde.

Ad 7 Eventuelt.

Det blev meddelt at seminar/konference for de 3 jyske regioner afholdes den 25.-26. marts 2022 i Aalborg. Valgkredsmøde er den 12.-13. nov. 2021.

Godkendt af formanden den 14/9 2021



Formand Benny Haugsted