

Referat af bestyrelsesmøde den 27. september 2016.**Deltagere:**

Benny Haugsted, Ejgil H. Jensen, John Refsgaard, Grethe Koch, Birgit Jakobsen og Elly Poulsen.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Torben Krogh, som optog referat af mødet.

Formand Benny Haugsted bød velkommen til mødet med følgende

Dagsorden

1. Nyt fra formanden.
2. Nyt fra hovedbestyrelsen.
3. Nyt fra administrationen.
4. Nyt fra byggeafdelingen.
5. Udleje/salg af jordstykke til naboen til afd. 396-0 Grejs Mølle
6. Fordelingstal, enkelte poster.
7. Skille ved afdelingerne.
8. Oversvømmelser i afdelingerne.
9. Årshjul (vedlagt)
10. Eventuelt

Formanden indledte mødet med 1 minuts stilhed, for Lars Bak – æret være hans minde.

Ad. 1 Nyt fra formanden.

Benny Haugsted meddelte:

- Bestyrelsesmedlem er ulykkeligvis afgået ved døden. Lars Bak blev mindet.
- Nyt bestyrelsesmedlem bliver Børge Olsen fra Skørping.
- Der er inviteret til kredskonference 5. november. Men da har vi visionskursus i Nyborg.
- Der er inviteret til dialogmøde 7. november.

Ad 2. Nyt fra hovedbestyrelsen.

Der afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 10. november 2016 i Århus om formiddagen og valgkredsmøde om eftermiddagen samme sted,

Grundet Lars' dødsfald skal der vælges ny næstformand. Næstformænd vælges på repræsentantskabsmødet.

Ad 3 Nyt fra administrationen.

Udlejningssituationen:

Der er p.t. ganske få opsagte boliger og ingen nærmer sig tomgang.

Administrationen vil bede organisationen komme med ideer til initiativer, der kan tages for at få flere på ventelisten.

Punktet kan evt. tages op på det kommende bestyrelsesmøde. John Refsgaard foreslog målrettede annonceringer via Face book.

Afd. 896-0, Damgårdshaven.

Damgårdshaven nr. 4 og 6 blev oprindeligt sat ned i husleje på grund af deres beliggende op af Brugsens vareindlevering.

Der er en differentiering, henholdsvis kr. 436 og kr. 439.

Afdelingsbestyrelsen har et ønske om, at m2 prisen ændres så de er lig de øvrige lejemaal, ved genudlejning. Administrationen kan tiltræde afdelingens ønske.

Beslutning: Det blev besluttet at efterkomme bestyrelsens ønske ved genudlejning.

Målsætning/visioner den 5. november 2016 i Nyborg.

Ideer til hvad der kan laves visioner /målsætninger om:

Mentorordning

Med baggrund i det senest afholdte introduktionskursus for nye bestyrelsesmedlemmer og at organisationen nu har 14 afdelinger – vil det måske være en god idé at have en mentorordning.

Vurdering af afdelingerne

I årsberetninger er der en rating af afdelingernes udfordringer, dels vedligeholdelsesmæssigt og dels økonomisk.

Der kan laves målsætninger på disse udfordringer.

Effektiviseringer:

Effektiviseringer i den almene sektor.

Aftale mellem regeringen – BL-KL om effektivisering af den almene sektor med 1,5 mia. Indfriet i regnskaberne 2020.

Forslagene er samlet under følgende temaer:

- Styrket arbejde med produktivitet og effektivitet i boligorganisationerne
- Styrket grundlag for de beboerdemokratiske beslutninger
- Bedre rammer for det kommunale tilsyn og styringsdialog
- Administration, sammenlægning, indkøb, vedligehold, henlæggelser, hårde hvidevarer mv.
- Forsøg med indeklimaet
- Andre ændringer.

Hvad betyder det for Lejerbo ?

Ministeriet har gennemgået Lejerbo

Beregningsgrundlag

- Beregningerne er baseret på regnskabsdata fra 2014.
- Fortrinsvis familieboliger.
- Medtaget 308 afdelinger.
- Refererer til landets 4.599 afdelinger.
- Beregningerne er baseret på konto 109, 110, 111, 112-1, 114, 115, 117-1.

og konkludere følgende:

- Besparelspotentiale kr. 200 mio.
- Mål for Lejerbo kr. 120 mio. svarende til ca. kr. 2.500 pr. bolig eller ca. kr. 200. pr. mdr.
- Effektiviteten er ca. 60 % i forhold til landets bedste praksis.
- Lejerbo ligger nogenlunde på landsgennemsnittet.
- I Lejerbo er effektiviteten 93%.

Demokrati:

Beboerne har via beboerdemokratiet mulighed for væsentlig indflydelse på egne forhold.

En fare for at beboerdemokratiet i en række forhold vælger det sikre og det kendte og således ikke altid har fokus på nye og bedre måder at gøre det samme på.

Det er vigtigt at boligorganisationerne evaluerer og forbedrer sig med henblik på at øge både sparsommelighed og produktivitet, men også effektivitet og kvalitet.

Beboerdemokratiet har afgørende indflydelse på budgetter og de heri indarbejdede valg af serviceniveau. Det er vigtigt at både de kort og langsigtede konsekvenser af de beslutninger der træffes er velbelyste.

Derfor krav til beslutningsgrundlagets kvalitet således at presset for en stadig forbedring af produktivitet og effektivitet kan kanaliseres ind i de beboerdemokratiske organer.

Kommunalt tilsyn

Skal sætte fokus på forbedret produktivitet og effektivitet. Bedre mulighed for, at kunne overvåge udgiftsudviklingen og aftale relevante initiativer.

Udgangspunkt er et samlet måltal for hele boligsektoren, da der er stor forskel på effektiviseringspotentialet og effektivitet mellem organisationer og afdelinger.

Effektiviseringsenhed i ministeriet.

Styringsrapporten skal udvikles med en model hvor der stilles krav til virksomhedsstyring og egenkontrol der sikre stadig fremgang i produktivitet og effektivitet.

Tilsynets rolle styrkes.

Styrket arbejde med produktivitet og effektivitet i boligorganisationerne

Organisationernes ansvar styrkes og præciseres.

Organisationen skal forpligtes til selv at evaluere og forbedre såvel sparsommelighed og produktivitet som effektivitet og kvalitet.

Loven skal ændres så det klart er en pligt løbende at sikre effektiv drift. Skal fastsætte flerårige mål for udgiftsudviklingen.

Styrket grundlag for de beboerdemokratiske beslutninger

Organisationsbestyrelsen påtager sig ansvaret for en stadig forbedring af produktivitet og effektivitet. Den pålægges en handlepligt og krav om at der fastsættes forbedringsmål.

Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsens kompetence og ikke den enkelte afdelings kompetence, at beslutte på hvilken måde driften af boligorganisationen og dens afdelinger skal organiseres, samt at det er bestyrelsens ansvar, at det sker effektivt.

Bedre beslutningsgrundlag. Ex

- gennem trafiklys
- Udarbejde ydelsesbeskrivelser for afdelingerne med kerneydelser og tilvalgsydelser.
- Ved udgiftskrævende forslag skal indeholde de huslejemæssige konsekvenser.
-

Revisors indflydelse og kontrol styrkes. Primære fokus i forvaltningsrevisionen skal gå på sparsommelighed og produktivitet.

Ministeriets overvejelser:

Styringsdialogen

- Skal sikre fokus på produktivitet og effektivitet idet udgifterne på en række områder er steget mere end prisudviklingen.
- Benchmarksystemet styrkes.
- Organisationer der i forhold til effektivitetstal underpræsterer i forhold til produktivitet og effektivitet forpligtes til at opstille og implementere forbedringsmål.

Billigere administration

- Udliciteringer hele eller dele af opgaver
- Sammenlægninger af organisationer og afdelinger
- Færre regnskaber, færre afdelingsmøder, bedre udnyttelse af personel og maskiner mellem flere bebyggelser.
- Bedre muligheder for driftssamarbejde på tværs af organisationer.

Effektivisering af indkøb

Større udbudsvolumen for at få billigere priser.

Anbefaler indkøbspportaler.

Bør tilføje området de fornødne kompetencer enten i den enkelte organisation eller ved samarbejde med andre. Man mener der er uudnyttede potentialer.

Boligorganisationerne skal gennemføre analyser af organisationens indkøb af varer og tjenesteydelser, samt forhold mellem interne og eksterne opgavevaretagelse.

Resultater og analysen og initiativer i forlængelse heraf diskuteres i styringsdialogen.

Henlæggelser

Præcisere at det er boligorganisationens bestyrelse, der har ansvaret for at sikre den nødvendige vedligeholdelse, samt at der henlægges de nødvendige midler hertil.

10 årige, 20 årige og 30 årige.

Med jævne mellemrum skal planerne granskes af eksternt rådgiver.

Hårde hvidevare.

Overvejer at begrænse muligheden for, at begrænse muligheden for at lade dem indgå i anskaffelsessummen.

Forsøg med indeklima.

Forslaget vedrører alene fordelingen af udlejers udgifter til varme.

Forsøg hvor der fordeles efter andre kriterier på baggrund af målinger af indeklimaet. Motiverer lejerne til et godt indeklima.

Hvad gør vi nu i Lejerbo????

Nogle bud:

Vi kommer til at udfordre "Plejer"

- Kommer der et udspil fra HB?
- Skal det komme oppefra eller nedefra?
- Italesætning sætte det på dagsordenen.
- Demokratiproces.
- Nedsætte udvalg/ansvarlig /tovholder.
- Informationer.
- Workshops.
- Idekatalog.
- Studieture.
- Lave forsøg i en eller flere afdelinger.
- Søge oplysninger.

Administrationens opgave vil som altid være, at støtte og inspirerer organisationsbestyrelsen i sit arbejde med de nye udfordringer.

Ad 4 Nyt fra byggeafdelingen.

Afd. 959-0 Grejsdal Apark.

1. spadestik blev taget fredag den 9. september 2016. Det var en flot start på byggeriet, hvor vejret var med os og mange var mødt op.

God interesse for projektet, med masser af forespørgsler.

80 kunder har allerede valgt at opskrive sig på ventelisten til de nye boliger.

Der er bestilt illustrationer og diverse, så udlejningsmateriale kan blive færdig og udlejningen kan begynde.

Første bygherremøde er afholdt den 15. september 2016.

Medmindre andet besluttet, udgøres byggeudvalget af Benny Haugsted, lokalinspektør Dorthe Kristiansen, John Refsgaard og projektleder Georg Schmidt..

Indflytning om ca. 1 år

Renoveringssager

Afd. 14, Ribe Landevej, Vejle

- Projektindhold er afklaret med bestyrelsen.
- Projekt og økonomi forventes færdiggjort og fremsendt til Landsbyggefonden i oktober 2016.
- Landsbyggefonden har afsat kr. 16 mio. med forventet gennemførelse i 2017. Anlægsbudget ca. kr. 60 mio.

Ad 5 Udleje/salg af jordstykke til naboen til afd. 396-0 Grejs Mølle.

Administrationen har modtaget mail med følgende ordlyd:

Hej Torben

Jeg vil høre om vi må hægge "skoven" ind det der ligger bag os, og sætte nogle geder ind som vi må låne for at få "ryddet" der inde? Håber vi må da det vælter frem efter vi har fældet nogle træer for at få mere lys i haven (vi fik lov at gårdmanden til at fælde træer. Vi har et godt samarbejde med dem men de ville ik gi lov til gedde-projektet) Og nu jeg har din opmærksomhed... Vil I ik godt overveje endnu en gang om vi må købe eller leje jorden foran vores terrasse og "skoven".... Ønsker dig en go' dag ☐

Mvh Kimi

Beslutning: En enig bestyrelse var af den opfattelse, at de tilbudte beløb var så ringe, at det var formålsløst at arbejde videre med salg eller leje.

Ad 6 Fordelingstal, enkelte posteringer.

Eigil Jensen redegjorde for punktet og omdelte ark med en række eksempler. Problemstillingen er, at når man køber ex. En traktor så bogføres dette i laveste afdeling her afdeling 014-0. Herfra fordeles udgiften videre ud til de øvrige afdelinger i forhold til fordelingstallet.

Problemet består i, at teksten ikke medoverføres til de øvrige afdelinger. Ved budgetkontrol kan de øvrige ikke se hvad beløbene vedrører.

Torben Krogh oplyste, at det foregår automatisk. Om det er muligt at ændre dette systemmæssigt ved han ikke, men han vil gerne bringe ønsket om, at der "følger tekst" med videre.

Ad 7 Skilte ved afdelingerne.

Formanden viste billeder af de enkelte afdelinger, hvor man havde tænkt sig at skiltene skal stå. Kan indgå i udbudsmaterialet.

Det aftales, at formanden tager et møde med lokalinspektør Dorthe Kristiansen, hvor de sammen får aftalt det fornødne. for at kunne udbyde opgaven med nye skilte i afdelingen.

Der skal aftales skiltestørrelse, tekst på skiltene samt hvor de skal placeres. I den forbindelse skal evt. regler for opsætning af skilte iagttages.

Ad 8 Oversvømmelser i afdelingerne.

Købstædernes Forsikring har via Nordflex henvendt sig vedrørende skybrudsskader i afdeling 349-0. Der rumles lidt med forbehold på forsikringen.

Overslag på skybrudssikring af Ny Grejsdalsvej 70, 72, 74 og 76.

- Hæve terrænet ved alle indgangssteder til baggården.
- Adskille alle terrassedøre fra gården ved at etablere en mur med ramper og trin over og omkring inkl. sikring af kloaknettet på indvendig side af "muren".
- Sikre den lange facade ud mod vejen.

Samlet overslagspris på Ombygningsarbejderne, incl. rådgiver, byggetilladelse, udbud og byggeledelse, kr. ca. 625.000 + moms.

Vedrørende tilbagestuvning gennem spildevandssystemet og op gennem gulv afløb m.m. Da der er stor sandsynlighed for, at vand vil kunne trænge op gennem gulv afløb i stueetagen, bør det undersøges nærmere om de skal sikres, men som udgangspunkt formoder vi de bør blive det.

Samlet overslagspris på Ombygningsarbejderne, inkl. rådgiver, byggetilladelse, udbud og byggeledelse, kr. ca. 200.000 + moms.

Carsten Bissenbach fra vores forsikring anbefaler, at der laves en skot sikring, som er en løsning man for rimelige midler kan benytte sig af.

Link vedrørende skot til skybrudssikring:

<http://www.stomraadet.dk/storm/varsling-og-forebyggelse/stormraadets-materiale-om-forebyggelse>

Lokalinspektøren og driftschefen inviterer bestyrelsen på en besigtigelse af afdelingen, så de ved selvsyn kan få en fornemmelse af problemets omfang og eventuelle løsningsmuligheder.

Der ønskes også en besigtigelse af afdeling 084-0, der ligeledes dør med oversvømmelse af dele af kælderens.

Ad 9 Árshiul (vedlagt)

05.november 2016	Visions og målsætningsseminar – afholdes i Nyborg.
10. november 2016	Ekstraordinært Landsrepræsentantskabsmøde i Århus + valgkredsmøde.
21. december 2016	kl. 16.00 bestyrelsesmøde i afd. 232-0. Herefter julefrokost.
24.-25- februar 2017	Seminar- afholdes i Vejle.
04.-05. marts 2017	Messe i Vejle.
15. marts 2017	Bestyrelsesmøde.
16.-17. maj 2017	Landsrepræsentantskabsmøde Århus
09.-10.evt.	
16.-17. juni 2017	Regnskabsmøde og studietur.
29. juni 2017	Repræsentantskabsmøde for Lejerbo vejle.

Ad 10 Eventuelt

John Refsgaard undersøger muligheden for studietur evt. sammen med Kolding.

Elly Poulsen nævnte problem med at der ikke var penge til "hul i tag".
Hvis der er hul i tag skal det naturligvis repareres.

Hun skal kontakte Servicecentret, hvis der ikke er penge til opgaven, vil administrationen forelægge dette for organisationsbestyrelsen.

Godkendt af formanden den 3/10 2016


Formand Benny Haugsted