

Referat af bestyrelsesmøde den 11. december 2019.**Deltagere:**

Benny Haugsted, Ejgil H. Jensen, Børge Olsen, Elly Poulsen, John Refsgaard 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 anmodede om at udvide dagsordenen med et punkt: Afd. 140-0, ændring af tilbagebetaling af lån, hvilket blev godkendt og mødet havde herefter følgende:

Dagsorden

1. Nyt fra formanden.
2. Nyt fra byggeafdelingen. Status på Nybyggeri og renovering.
3. Nyt fra administrationen.
4. Fællesmøde med alle bestyrelser. Emne "Skæg og balladesager og effektivisering
5. Bevilling på ca. 250.000 kr. til indkøb af græsrobotter i følgende afdelinger:
Afd. 923-0 Hedensted, (2 stk.), afd. 349-0 Frøhaven (5 stk.) og afd. 140-0 Finlandsvej (3 stk.)
6. Bevilling på 400.000 kr. til indkøb af molokker i afd. 140-0 (kr. 200.000) og 396-0. (kr. 200.000)
7. Lokalt regnskabskursus (gerne sammen med øvrige organisationer i regionen) udgift afholdes af organisationen?
8. Trappevask, beslutter organisationen et niveau i alle afdelinger?
9. Administrationsoverenskomstens §3. Vurdering, at tiden og praksis er løbet fra ordlyden. Det foreslås at afsnit 3 udgår og at det omformuleres således, at der er et permanent ansættelsesudvalg, der består af den til enhver tid siddende formand og næstformand.
10. Lønfordeling konto 114. Det er besluttet, at rabatten til bestemte afdelinger udfases og at 50% af udgiften på konto 114 fordeles efter forbrug. Og indfases over 4 år. Det indstilles at dette ændres til at 60% fordeles efter fordelingstal og 40% efter forbrug.
11. Mødedatoer 2020.
12. Afd. 140-0 ændring af tilbagebetaling af lån.
13. Eventuelt.

Ad 1 Nyt fra formanden.

Benny Haugsted meddelte:

Der er BL arrangement i kvarterhuset i Løget den 24. jan. 2020 – hvor Boligministeren deltager. Rita deltager evt. og melder sig selv til.

Messe 2020 afholdes den 29. feb. Og 1. marts 2020 – og er samme tidspunkt som seminaret for de 3 jyske regioner. Det er derfor aftalt at administrationen "tager vagten" om lørdagen med 2 personer og at organisationen selv tage "vagten" om søndagen.

Til uddeling på messen – der er bestilt 800 muleposer og 500 nøgleringe/dåseåbnere.

Ad 2 Nyt fra byggeafdelingen. Status på Nybyggeri og renovering.**Afd. 959-0 Greisdal Åpark:**

Der er indgået aftale om det sidste udestående vedr. terrasser. Der igangsættes en prøvemontering af løsningen, og hvis det går som forventet, udbedres resten af terrasserne. Dette har ingen økonomiske konsekvenser for Lejerbo.

1245-0 Remmerslund:

30 boliger, rækkehuse i 2 etager, alle 4- rums boliger. 15 på 103 m² og 15 på 114 m².

Byggeriet er i gang.

Renovering:Afd. 14-0 Ribe Landevej:

Landsbyggefonden har meddelt, at vi ikke kan få støtte til det fulde projekt. Der indkaldes til møde i byggeudvalget herom. Det er forhandlet med Landsbyggefonden, at der ikke ydes støtte til renovering af udearealer og renovering af altaner.

Dog kan 1/3 af altanrenoveringen støttes, hvis licitation gør at støtteloftet ikke brydes herved. Altanerne vurderes til at have en restlevetid på 10 år.

Der indkaldes til byggeudvalgsmøde.

Der udarbejdes info skrivelse til beboerne inden jul.

Ad 3 Nyt fra administrationen.

Udlejningssituation

Generelt:

Der er fortsat få opsigelser.

14-0 Ribe Landevej

3 opsagte, 2, 3 og 4 vær. (hvoraf én kræver genhusning under renoveringen)

Det begynder at blive svært at udleje boligerne, pga. den foranstående renovering.

84-0 Damhaven

1 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud.

140-0 Finlandsvej

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud.

305-0 Ribe Landevej

1 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud.

349-0 Frøhaven

1 stk. 2 vær. og 2 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud.

959-0 Grejsdal Åpark

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud

956-2 Skudehavnen

3 lejere opsagde boligerne efter underskrift, men de er alle genudlejet igen og vi afventer underskrift på det sidste lejemål, så vi er næsten i mål.

NYBYGGERI:1245-0 Remmerslund

Der er 49 aktive på ventelisten. Udlejningsmaterialet er næsten klart og vi går i gang med udlejningen så snart vi kan.

Forventet indflytning 01-06-2020.

Effektiviseringer:

For et par år siden traf bestyrelsen en beslutning om, at fordelingen af udgiften på konto 114 fremadrettet skulle ske således at 50% fordeles som sædvanligt (pr. lejemålsenhed) og de øvrige 50% fordeles i forhold til de grønne ydelser man får udført.

Formålet med at lade en del af betalingen for Ejendomsfunktionærydelser ske efter forbrug var at skabe en incitamentsstruktur for afdelingerne til at investere i ressourcebesparende foranstaltninger.

Vi må konstatere, at tiltaget ikke har haft den forventede effekt. Om det skyldes manglende interesse, at det er svært stof eller vi har vurderet italesætningen forkert, ved vi ikke.

Der er kun en afdeling, der selv har taget initiativ og besluttet, at den selv står for græsslåning. Vi har reduceret det samlede tidsforbrug med ca. 700 timer, men initiativerne er kommet fra os. Det er primært renovation og håndtering af storskrald, bortfald af "projekter" og græsslåning.

Dagsordenen bærer præg af resultatet i styringsrapporten, og det afholdte dialogmøde, hvor vores effektivitetstal ligger på ca. 65 mod gennemsnittet på ca. 80, at organisationen nu tager konkrete tiltag til at fremme effektiviseringsdagsordenen:

- Molokker
- Robotter
- Trappevask
- Lønfordeling

Ad 4 Fællesmøde med alle bestyrelser. Emne "Skæg og balladesager og effektivisering

Med baggrund i problemer med salg af narko m.m. i afdelinger, blev der drøftet muligheden for et fællesmøde for afdelingsbestyrelser, med evt. deltagelse af advokat eller en jurist fra Valby, hvor procedure og muligheder vil blive gennemgået.

Det blev besluttet at fællesmødet skulle være den 12. marts 2020 – kunne evt. være et emne på fællesseminaret for de 3 jyske regioner den 28.-29. feb. 2020.

Ad 5 Bevilling på ca. 250.000 kr. til indkøb af græsrobotter i følgende afdelinger:

Afd. 923-0 Hedensted, (2 stk.), afd. 349-0 Frøhaven (5 stk.) og afd. 140-0 Finlandsvej (3 stk.)

Det blev meddelt at afdeling 084-0 har selv betalt for sine græsrobotter (ca. kr. 35.000) og afdeling 396-0 har ligeledes selv betalt for sine (ca. 35.000 kr.)

Beslutning:

Efter en kort debat blev det enstemmigt besluttet at organisationen betaler græsrobotter til afd. 923-0 Hedensted (2 stk.), afd. 349-0 Frøhaven (5 stk.) og afd. 140-0 Finlandsvej (3 stk.) og at afdeling 84-0 Boulevarden og afd. 349-0 Frøhaven får dækket deres udgift af organisationen.

Beløbene dækkes af arbejdskapitalen.

Ad 6 Bevilling på 400.000 kr. til indkøb af molokker i afd. 140-0 (kr. 200.000) og 396-0 (kr. 200.000).

Grundet ringe rentabilitet for afd. 396-0 Grejs Mølle, skal det ikke behandles.

Der var udarbejdet oversigt over hvilken besvarelse var kunne være ved at ændre antal tømninger pr. uge og størrelsen på beholderne.

Med nuværende beholdere og tømninger er den årlige pris	kr. 233.205,00
Ved ændring af antal tømninger og størrelse på beholdere er den	
Årlige pris	<u>kr. 150.553,50</u>
Årlig besparelse	<u>kr. 82.651,50</u>

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at bevillige afd. 140-0 et lån på kr. 200.000 til indkøb af ekstra molokker, og beløbet tages fra arbejdskapitalen. Lånet tilbagebetales sammen med øvrige lån.

Ad 7 Lokalt regnskabskursus (gerne sammen med øvrige organisationer i regionen) udgift afholdes af organisationen?

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at der afholdes regnskabskursus for bestyrelsesmedlemmer og at organisationen betaler udgiften. Der var også enighed om, at det kunne afholdes sammen med de øvrige organisationer i regionen.

Ad 8 Trappevask, beslutter organisationen et niveau i alle afdelinger?

Efter en kort debat var der enighed om, at det fortsat er op til den enkelte afdelingsbestyrelse, at tage det op f.eks. på et afdelingsmøde.

Ad 9 Administrationsoverenskomstens §3.

Vurdering, at tiden og praksis er løbet fra ordlyden. Det foreslås at afsnit 3 udgår og at det omformuleres således, at der er et permanent ansættelsesudvalg, der består af den til enhver tid siddende formand og næstformand.

Nuværende

§ 3

Administrationsorganisationen ved forretningsføren og en af organisationsbestyrelsens udpeget person træffer sammen beslutning om ansættelse/afskedigelse af ejendomsfunktionærer, idet beslutning om afskedigelser, der har karakter af bortvisning dog alene træffes af forretningsføren.

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem forretningsføren og bestyrelsens repræsentant forelægges sagen for den samlede organisationsbestyrelse.

Dog forudsættes det, at den enkelte afdelingsbestyrelse har haft mulighed for at udtale sig, før forretningsføren og den af organisationsbestyrelsen udpegede foretager nyansættelse.

Endvidere varetager administrationsorganisationen den daglige ledelse af ejendomsfunktionærerne, samt hvad der i øvrigt måtte være, som vedrører ejendomsfunktionærernes arbejdsforhold.

Ændres til:

§ 3

Administrationsorganisationen ved forretningsføren og et ansættelsesudvalg bestående af den til enhver tid siddende formand og næstformand, træffer sammen beslutning om ansættelse/afskedigelse af ejendomsfunktionærer, idet beslutning om afskedigelser, der har karakter af bortvisning dog alene træffes af forretningsføren.

Endvidere varetager administrationsorganisationen den daglige ledelse af ejendomsfunktionærerne, samt hvad der i øvrigt måtte være, som vedrører ejendomsfunktionærernes arbejdsforhold.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at ordlyden ændres, til ovenstående, hvorefter administrationsaftalen blev underskrevet.

Ad 10 Lønfordeling konto 114.

Det er besluttet, at rabatten til bestemte afdelinger udfases og at 50% af udgiften på konto 114 fordeles efter forbrug. Og indføres over 4 år. Det indstilles at dette ændres til at 60% fordeles efter fordelingstal og 40% efter forbrug.

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede at ændre, fordelingen, således at 60 % fordeles fordelingstal og 40 % efter forbrug.

En enig bestyrelse besluttede at ændre, fordelingen, således at 60 % fordeles fordelingsstal og 40 % efter forbrug.

Ad 11 Mødedatoer 2020.

28.-29. feb. 2020 Seminar for 3 jyske regioner.

17. marts 2020 bestyrelsesmøde.

18. maj 2020 Landsrepræsentantskabsmøde.

12.-13. juni 2020 regnskabsmøde.

25. juni 2020 repræsentantskabsmøde.

20. nov. 2020 Bestyrelsestur for samtlige bestyrelsesmedlemmer (evt. sammen med Horsens organisationen)

Klageprocedure – evt. som oplæg på seminar 28.-29. feb. 2020 – alternativt den 12. marts. 2020

Ad 12 Afd. 140-0 ændring af tilbagebetaling af lån.

Med baggrund i tidligere beslutninger:

12. dec. 2017 blev det besluttet:

- at yde afdelingen et lån på kr. 600.000 fra dispositionsfonden og beløbet tilbagebetales over 2 år i 2019 og 2020. (Pkt. 5 lån på kr. 600.000 til asfaltering. Tilbagebetales over 2 år -dispositionsfonden.)
- at yde afdelingen et på lån på kr. 200.000 fra dispositionsfonden og beløbet tilbagebetales over 2 år i 2019 og 2020. (Pkt. 6 Lån på kr. 200.000 til renovering af friarealer, til afd. 140-0 Finlandsvej. Tilbagebetales over 2 år (disp. Fonden))

Det er imidlertid således at arbejdet først er udført og bogført i 2019. Afdelingen har fortsat store likviditetsmæssige problemer dels i år og dels også de næste år. En række arbejder må skubbes til senere. Hvis lånet skal tilbagebetales, vil det forværre problemerne yderligere.

Det anbefales derfor at lånet tilbagebetales med kr. 200.000 om året med start i 2022.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at lånet tilbagebetales med kr. 250.000, med den begrundelse af afdelingen får lån til molokkerne. (pkt. 6)

Ad 13 Eventuelt

Det blev meddelt, at afdelingsbestyrelsen i afd. 959-0 Grejsdal Åpark har trukket sig, og at der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i jan. 2020.

Der blev anmodet om, at Akutlisten opdateres – punktet tages på et kommende bestyrelsesmøde.

Fra hovedbestyrelsen, orienteres om at p.t. har Lejerbo nået en besparelse på ca. 100 mio.

Årets resultat ser ud til at give et lille overskud.

Bestyrelsen har drøftet digitaliseringsstrategien.

Landsmødet i maj 2020, vil kun blive indkaldt elektronisk.

Godkendt af formanden den 31 11 2019



Formand Benny Haugsted