

Referat af bestyrelsesmøde den 19. marts 2019.**Deltagere:**

Benny Haugsted, Ejgil H. Jensen, Birgit Jakobsen, Børge Olsen og Elly Poulsen.
John Refsgaard deltog i punkterne 1-3-5-12.

Fra administrationen deltog: projektleder Andreas Sandberg og forretningsfører Torben Krogh, som optog referat af mødet.

Fraværende: Grethe Koch

Formand Benny Haugsted bød velkommen til mødet med følgende:

Dagsorden

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra hovedbestyrelsen.
3. Nyt fra byggeafdelingen.
Status:
 - Renovering afdeling 14-0 Ribe Landevej.
 - Skudehavnen.
4. Meddelelser fra administrationen.
5. Valg af landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.
6. Skal Lejerbo Trekanten deltage i Vejle-messen til næste år. Budgetteret udgift ca. 85-90.000.
7. Forslag om, at man som forsøg overgår til trappevask hver 14. dag. Bilag 3.
8. Godkendelse af lån på kr. 800.000 til afdeling 84-0 til foring af kloakker.
9. Indgåelse af lejeaftale med nabo i afdeling 396-0 Grejs Mølle. Må benytte areal mod at stå for vedligeholdelsen bilag 4.
10. Godkendelse af ajourføring af Administrationsoverenskomst og forretningsorden. Grundet navneskift fra Lejerbo Vejle til Lejerbo Trekanten.
11. Behandling af ønske fra afdelingsbestyrelsen i afd. 533-0 Andkær om at fortrinsretten for børnefamilier afskaffes.
12. Oplæg til møder 2019/20 bilag 5

Ad 1 Meddelelser fra formanden.

Bestyrelsen på Ålevevej i Tørring (afd. 953-0) har trukket sig med øjeblikkelig virkning. Der foregår pt. en anonym smedekampagne som bestyrelsen ikke vil stå model til. Vores advokat ser på sagen. Organisationsbestyrelsen træder derfor ind, indtil det kommende ordinære afdelingsmøde.

Benyttede lejligheden til at sige tak til Birgit for de mange års bestyrelsesarbejde både i afdelingen og i organisationen. Beklagede, at Birgit nu flytter fra Lejerbo.

Ad 2 Meddelelser fra hovedbestyrelsen.

Børge Olsen meddelte

- Arbejder pt. med årsregnskabet, der ser ud til at ende med et overskud i størrelsesordenen 1 mio.
- Mødt med erstatningskrav fra Bo-Vita. Foregår pt. på advokatniveau.
- Grundet en konkret ansøgning fra Lejerbo Skørping om eftergivelse af gæld, skal hovedbestyrelsen drøfte det principielle om evt. gældseftergivelse/afskrivning.

Ad 3 Nyt fra byggeafdelingen.**Nybyggeri:****956-2 Skudehavnen:**

CASA bygger på livet løs. Der fejres rejsegilde d. 25/4 kl 14.00.

Afd. 959-0 Grejsdal Åpark:

Mangeludbedring efter 1-års gennemgangen er mangelfuld. Der følges op. Byggesagen bliver i byggeafdelingen, indtil mangeludbedringen er afsluttet.

Afd. 1245-0 Remmerslund:

30 boliger, rækkehuse i 2 etager, henholdsvis 3- og 4 rums boliger på 103 og 109 m².

Byggeriet er i gang. Man er PT forsinket 2 uger, men det forventes at det indhentes. Økonomien er meget trang.

Der foreslås ny rejsegildedato d. 16. maj 2019 kl. 14.

Renovering:

Afd. 14-0 Ribe Landevej:

Vi afventer finansieringsskitse fra landsbyggefonden. Der søges skema A i 2019.

Andreas Sandberg rykker Landsbyggefonden.

Ad 4 Meddelelser fra administrationen.

Udlejningssituation

Generelt:

Der er meget få opsigelser og ingen i tomgang.

Afd. 232-0 Nørretorv.

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

Afd. 349-0 Frøhaven

1 ungdomsbolig opsagt og i tilbud

Afd. 464-0 Jellingvej

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

Nybyggeri:

Afd. 956-2 Skudehavnen

Der er sendt tilbud til alle ca. 340 på ventelisten. Svarfrist er d. 26. marts 2019 og vi har fået 19 tilbagemeldinger om at de ønsker en bolig p.t.(nu 25 positive tilbagemeldinger)

Afd. 1245-0 Remmerslund

Der er 29 aktive på ventelisten.

Forventet indflytning 01. juni 2020.

Analyse af renoveringsbehov i den almene sektor.

I forbindelse med "Aftale om finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund og aftale om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder mv. i perioden 2019-2026", blev det aftalt at igangsætte en analyse af renoveringsbehov i hele den almene boligsektor frem mod indgåelse af en ny boligaftale i 2020.

Formål.

Analysen skal klarlægge behovet for ekstraordinære renoveringer, der ikke er en del af den almindelige vedligeholdelse og som kan opnå støtte fra Landsbyggefonden eller kan godkendes til låntagning som ekstraordinære renoveringsarbejder (Almenboligloven § 98).

Opgørelsen skal fremtidssikres, sådan kan ajourføres i takt med afholdte renoveringer og kommende boligaftaler, hvor nye rammer for renoveringsaktiviteten fastlægges.

Analysen skal endvidere kortlægge behovet for midler til nedrivning.

Endeligt skal det kortlægges, hvordan energiforbruget i de almene boliger bedst muligt reduceres i forbindelse med støttede og ustøttede renoveringer og inden for bygningsreglementets krav.

Lejerbo's 75 års jubilæum.

Tak for deltagelse i vores markering af Lejerbos 75 årige fødselsdag og tak for gaven.

Nyt fra Effektiviseringsenheden.

Tal i styringsrapporterne.

Afdelingers effektivitetstal kan findes i **styringsrapporterne**. For mere information om hvad effektivitetstal er og hvordan de er udregnet, se www.AlmenEffektivitet.dk

2018 effektivitetstal.

For afdelinger med regnskabsår svarende til kalenderåret, er 2018 effektivitetstal tilgængelige fra 1. august 2019. Dette skyldes, at de først modtager regnskabstal for 2018 i juli 2019, hvorefter de kan lave effektivitetstallene.

Uddybende talmateriale.

Vi er meget velkomne til at rette henvendelse til Effektiviseringsenheden, hvis vi ønsker en rapport med mere uddybende talmateriale end det der findes i styringsrapporterne.

Udviklingstal.

Der er mange der har efterspurgt tal der viser, hvordan en given afdelings effektivitetstal har udviklet sig siden 2014. De har nu udviklet en metode, der gør det muligt at udregne dette. Derfor, hvis vi ønsker udviklingstal for jeres afdelinger, så kan vi kontakte Effektiviseringsenheden.

Afdelinger med forskudt regnskabsår

Fra og med 2019 årsskiftet vil afdelinger med forskudt regnskabsår kunne få mere aktuelle effektivitetstal end tidligere, da det nu er muligt at benchmarke på flere tidspunkter af året.

Film

2017 regnskaberne viser, at sektoren har effektiviseret for 1 mia. kr. siden 2014. Denne flotte bedrift fejrer de med en 30 minutters film om sektorens effektiviseringsarbejde. Filmen kan ses på:

www.AlmenEffektivitet.dk

Medvirkende fra hele landet

26 organisationer fra hele landet medvirker og de er valgt ud fra kriteriet om, at filmen skal vise sektorens mangfoldighed. Derfor er nogle store, nogle små, nogle selvstændige og andre administrerede organisationer. Fælles for dem alle er, at de har arbejdet med effektivisering og at de tør sætte ord på det som mange oplever.

Tiltag og udfordringer

Videoens første del viser nogle af de mange ting, der bliver gjort for at effektivisere i sektoren. Videoens anden del diskuterer nogle af de mange udfordringer man kan støde på i effektiviseringsprocessen.

Vedhæftet er en lille skrivelse med bemærkninger til de udfordringer der nævnes i filmen.

De seks udfordringer der fremhæves i filmen er:

- Udfordring 1: Effektivisering som et fælles mål
- Udfordring 2: Frygt for forandring
- Udfordring 3: Effektivisering kræver god ledelse
- Udfordring 4: Fra "dem og os" til at arbejde som en helhed
- Udfordring 5: Hvem bestemmer hvad?
- Udfordring 6: Balance mellem effektivitet og nærhed

Formålet med filmen er at inspirere de organisationer, der ikke er kommet i gang med at effektivisere og at hjælpe de organisationer der er gået i gang, med at komme videre i deres effektiviseringsarbejde.

Effektiviseringer:

De samlede udgifter på de 7 konti som indgår i effektiviseringsdagsordenen var i 2014 ca. 18.274 kr. i gennemsnit. I 2018 er de gennemsnitlige udgifter faldet til 17.491 kr. svarende til et fald på ca. 4,3 %. Dertil skal tillægges 4 års prisstigninger.

Lejerbo Trekanten nærmer sig nu niveauet i Lejerbo Horsens, men der er et stykke vej til Nyborg-niveau. Bilag eftersendes.

Henlæggelser:

Opgørelsen viser at alle afdelinger bort set for en, henlægger klart over benchmark. Sidst var 7 afdelinger under benchmark, dette er nu faldet til 5. Bilag eftersendes.

Ad 5 Valg af landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.

Benny Haugsted, Eigil H. Jensen og Elly Poulsen valgt.

Som suppleanter blev Bodil Hansen, Grethe Koch og John Refsgaard valgt.

Ad 6 Skal Lejerbo Trekanten deltage i Vejle-messen til næste år. Budgetteret udgift ca. 85-90.000.

Hertil skal lægges ejendomsfunktionærernes tid til opstilling fredag og nedtagning søndag.

Beslutning: Lejerbo Trekanten deltager også i næste års messe.

Ad 7 Forslag om, at man som forsøg overgår til trappevask hver 14. dag. Bilag 3.

En nærmere undersøgelse viser, at man faktisk har trappevask hver 14 dag undtagen i afdeling 140-0 Finlandsvej. I dag giver man ca. 14.800 kr. + moms = 18.500 kr. Man kan vel spare ca. ½ delen eller godt 100.000 kr. pr. år.

Beslutning: Organisationen opfordrer til, at afdelingerne laver forsøg med reduceret trappevask, men det må bestyrelserne aftale på de kommende budgetmøder.

Ad 8 Godkendelse af lån på kr. 800.000 til afdeling 84-0 til foring af kloaker.

Beslutning: en enig bestyrelse bevilliget lånet med tilbagebetaling i 2020 og 2021.

Ad 9 Indgåelse af lejeaftale med nabo i afdeling 396-0 Greis Mølle. Må benytte areal mod at stå for vedligeholdelsen bilag 4.

Beslutning: En enig bestyrelse godkendte aftalen.

Ad 10 Godkendelse af ajourføring af Administrationsoverenskomst og forretningsorden. Grundet navneskift fra Lejerbo Vejle til Lejerbo Trekanten.

Formanden bemyndiges til at underskrive disse dokumenter.

Ad 11 Behandling af ønske fra afdelingsbestyrelsen i afd. 533-0 Andkær om at fortrinsretten for børnefamilier afskaffes.

Beslutning: ansøgningen imødekommet. Administrationen søger om kommunens godkendelse heraf.

Ad 12 Oplæg til møder 2019/20 bilag 5

Følgende bestyrelsesmøder for efteråret 2019 blev aftalt:

19. september 2019 kl 16.00 i Servicecentret.

11..december 2019 kl 16.00 på Nørretorv.

Ad 13 Eventuelt

Der var enighed om at bo på hotel First i Ålborg til regnskabsmødet. Lejerbo Horsens bestyrelser deltager i besigtigelsesdelen.

Andreas Sandberg orienterede om, at han fra efter påske og til 1. august er på barselsorlov/ferie. Han vil dog bistå sin afløser i det omfang det måtte være nødvendigt. Fra 1. august og året ud vil han være på ½ tid. Byggeafdelingen vil melde ud, hvorledes bemanningen vil være i forbindelse hermed.

Godkendt af formanden den 27/10 2019


Formand Benny Højsted