

Deltagere:

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Benny Davidsen, Jannie Jeslund, Allan Friis, Asta Jørgensen, Kaj Jørgensen, Villy Sønderby og Børge Olsen.

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

Formand Benny Davidsen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Nyt fra formanden.
2. Nyt fra hovedbestyrelsen.
3. Nyt fra administrationen.
4. Tilskud til legeplads – Vejlevej afd. 909-0 og 988-0 kr. 300.000.
5. Nedlæggelse af garager i afd. 41-0 Frejaskgade.
Tilskud til ny garage til materiel kr. 500.000(4 garager)
Evt. et antal carporte á ca. kr. 35.000.
6. Køb af Ipad.
7. Forretningsorden for Lejerbo Horsens til godkendelse og underskrift.
8. Årshjul (kommende møder) vedlægges.
9. Eventuelt.

Ad 1. Nyt fra formanden.

Benny Davidsen orienterede om følgende:

- Rymsgade her er skema A godkendt i kommunen, forventet 1. spadestik først i det nye år.
- Byggesagshonorar: her foreslog formanden, at det fremadrettet blev delt ligeligt med 1/7 til hver.
Dette blev besluttet enstemmigt.
- Der har været afholdt workshop i Kolding om "almenindkøb" hvor Villy Sønderby deltog.
- Invitation til kredsseminar i Billund d. 5. november 2016. Men det er her vi er på kursus i Nyborg.

Ad 2. Nyt fra hovedbestyrelsen.

- Børge Olsen oplyste,
- At man nu har haft de første par møder efter nyvalg til hovedbestyrelsen, bl.a. med ny formand. Det rusker lidt op i "plejer" og den nye hovedbestyrelse skal lige finde sine egne ben.
- På sidste møde nåede man kun 3 punkter, så på næste møde er der ikke mindre end 22 punkter på dagsordenen.
- Næstformanden for vest er uilykkeligvis afgået ved døden, der skal muligvis afholdes et ekstraordinært Repræsentantskabsmøde, da næstformændene vælges på mødet.
- Den årlige studietur gik i år til Holbækområdet.
- Hvad angår "Almen indkøb" er opfattelsen, at det er vigtigt at bruge den fornødne tid, til at få udarbejdet et godt beslutningsforslag.
- Der er nedsat 2 nye udvalg, nemlig et byggeudvalg og et forsikringsudvalg.
- Der er ansat ny byggechef og regnskabschef.

Ad 3. Nyt fra administrationen.

Torben Krogh meddelte,

Der har været afholdt kursus for nye bestyrelsesmedlemmer. Her gav afdelingen på Rymsgade udtryk for, at de manglede hjælp til bestyrelsesarbejdet uagtet at de har fået at vide, at de kan kontakte organisationsbestyrelsen. Han foreslog, at man etablerer en formel mentorordning.



Han foreslog endvidere, at man afsætter en dag til et bestyrelsesspil og til en orientering om det boligsociale "Bo Trivsel" og "Evnen til at bo". Torben Krogh finder sammen med formanden en dag til dette.

Udlejningssituationen.

Afd. 041-0, Frejasgade.

Mange boligtilbud udsendes på opsagte boliger, inden det fører til en genudlejning. Annoncering på Boligportal og hjemmeside forekommer.

P.t. 1 bolig til genudlejning (1 stk. 2. værelses)

2 stk. opsagte carporte, hvor genudlejning p.t er tilbageholdt. Jvf. nedenfor.

Afd. 092-0, Flintebakken.

Ingen udlejningsproblemer

P.t. 2 boliger til genudlejning(2. stk. 2 værelses)

Afd. 316-0, Houmannsgade/Nygade.

P.t. 2 boliger til genudlejning(1 stk. 3. værelses og 1 ungdomsbolig).

Afd. 316-0, Gl. Jernbanegade & Lille Nygade.

Ældreboliger som vi lejer ud for Horsens Kommune.

P.t. 3 boliger til genudlejning – (1. i lejetab pr. 1.9.2016)

Stadig svært at holde boligerne udlejet og især nu, hvor der er flere opsigelser på samme tid.

For at leje de sidste par boliger ud, er der bestilt en løsning med komfur og bordplade, så boligen fremstår mere moderne. Der annonceres på lejerbo.dk og Boligportalen.dk

Afd. 909-0, Vejlevej 6A & 6B.

P.t. 0 boliger til genudlejning

Afd. 910-0, Søndergade 3C – Brædstrup.

P.t. 1 bolig til genudlejning.(2 værelses).

Afd. 952-0, Ryesgade.

P.t. 3 boliger til genudlejning.(2. stk. 4 værelses og 1 stk. 2 værelses)

Afd. 988-0 Vejlevej 4A-E & 4 F-L.

P.t. 1 stk. bolig til genudlejning (1. stk. 4 værelses)

Messen i Forum Horsens 2016 er under forberedelse og skal som planlagt foregå i weekenden den 12. og 13. november 2016.

Benny Davidsen har fremsendt plan for bemanning af messestanden og fra administrationen deltager Charlotte Damm begge dage.

Nærmere information koordineres i samarbejde med formanden.

Antenneregnskab

Direkte afregning mellem afd. 041-0 og antenneforeningen?

Organisationen har bevilliget ca. ½ mio. til dækning af "antenneefterslæb". Dette ønskes undgået fremadrettet.

I alle afdelinger undtagen afd. 041-0 sker der nu direkte afregning til leverandør. Antenneforeningen er villig til at foretage direkte afregning på følgende betingelser:



HFAF opkræver kontingenter og eventuelle pakkeskiftegebyrer og gentilslutningsgebyrer direkte hos de enkelte lejere, i henhold til de til en hver tid gældende takster og vedtægter. Eventuelle restancer hos lejerne er boligforeningen uvedkommende.

Ejer giver ved underskrift af nærværende aftale HFAF ret til straks, efter en forgæves rykker til lederen, at afbryde lejerens forbindelse til antenneanlægget i tilfælde af, at lederen er i restance til HFAF. Samtidig får HFAF ret, men ikke pligt til, at inddrive restancer ved lejerne ved sædvanlig inkasso.

Der skal i aftalen sikres, at antenneforbindelsen er åben ved indflytning. Gamle restance er afdelingen og indflytter uvedkommende.

Asta Jørgensen bad om, at sagen først drøftes i afdelingen. Det blev besluttet at udsætte afgørelsen til næste møde.

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 200 mio.
- Mål for Lejerbo 120 mio. svarende til ca. 2.500 pr. bolig eller ca. 200 kr. 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.
- Benchmarkingssystemet 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 indkøbsportaler.

Bør tilføre 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 ansvare 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 ekstern rådgiver.

Hårde hvidevare.

Overvej 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 lejeme til et godt indeklima.

Hvad gør vi nu i Lejerbo ?

Vi kommer til at udfordre "Plejer"

Idekatalog:

- 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

Nybyggeri**Vedr. afd. 952-1 og 952-2 Rvesgade**

Skema A er godkendt på begge sager.

Projektering pågår, og der er udbud i det sene efterår.

Byggestart foråret 2017.

Afd. 952-1 Rvesgade

33 almene familieboliger, indretning med videre er i forvejen byggeudvalget bekendt.

Afd. 952-2 Fussingsvej

Det var oprindeligt planlagt, at bofællesskabet skulle indeholde 9 boliger og et serviceareal til kommunen.

Planen er nu, at der opføres 14 stk. 2 rumm boliger og i nederste etage indrettes kontor for kommunens tilknyttede plejepersonale, fællesrum og 1 stk. lejlighed.

Bestyrelsen har i forvejen bevillet lån til etablering af kontordelen, som opføres og udlejes gennem et sideaktivitetsselskab, som oprettes efter skema B godkendelsen.

Renovering:

Afd. 41-0, Frejasgade, afventer fortsat LBF.

Sagen er sat til gennemførelse i 2018-2019



Ad 5. Tilskud til legeplads – Vejlevej afd. 909-0+988-0 kr. 300.000.

Tilskud til etablering af legeplads Vejlevej 300.000 kr.

Der er netop modtaget regning fra CASA på bestilte ekstraarbejder og den tømmer kassen for afsatte midler fuldstændigt.

Det betyder så, at der ikke i byggesagen er midler til at lave legepladsen alligevel.

En betingelse for at yde tilskuddet, kan være at afdelingerne sammenlægges.

Beslutning: De to afdelinger bevilliges samlet 300.000 kr. til ny legeplads. Beløbet kan udbetales når afdelingerne har besluttet en sammenlægning. Beløbet tages fra dispositionsfonden.

Ad 6. Nedlæggelse af garager i afd. 41-0, Frejsgade

Tilskud til ny garage til materiel kr. 500.000 (4 garager)

Evt. et antal carporte á ca. kr. 350.000.

Som det er bekendt, så blev en del af garageanlægget for år tilbage nedrevet, da der var nedstyrtningsfare. Der er nu betydelige revnedannelser i dele af de resterende garager. På den baggrund har administrationen bestilt en ingeniørrapport. Ingeniørens konklusion lyder som følger:

"Afhjælpningsforslag og risikovurdering

Garagebyggeriet har i dag store skader p.g.a. af revner, og visse steder så store, at der er risiko for delvis sammenstyrning.

Skaderne har et omfang af så omfattende karakter, at fyldestgørende reparationsarbejder ikke er rentable.

Et afhjælpningsforslag vil derfor gå på nedrivning af eksisterende, anlæg og evt. opførelse af et nyt garageanlæg.

Inden evt. opførelse af nyt garageanlæg på stedet, anbefales udførelse af geotekniske undersøgelser, som kan danne grundlag for et funderingsprojekt."

Det vil være muligt igen, kun at nedrive en del af garageanlægget, men omkostningerne ved delvis nedrivning og reetablering, samt senere nedrivning af resten, vil ikke stå mål med de indtægter der er på garagerne. Rent udseendemæssigt vil det efter administrationens opfattelse heller ikke være hensigtsmæssigt.

Torben Krogh gjorde udtrykkeligt opmærksom på, at det er et bestyrelsesansvar, at sikre at der ikke er fare ved brug af lejemål. Med den rapport der foreligger, vil bestyrelsen kunne blive personligt ansvarlige, hvis man ikke træffer beslutning om nedrivning, og nogen eller noget kommer til skade.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede, at garagerne skal nedrives og samtidig bevilligede man afdelingen op til kr. 850.000 til en ny garagebygning og et antal carporte fra dispositionsfonden.

Ad 7. Køb Ipad.

Der var 4 i bestyrelsen, der ønskede af få en Ipad.

Formanden fik bevilliget op til 20.000 kr. til indkøb heraf, beløbet tages fra arbejdskapitalen.

De gamle Tablets var et fejlkøb, de er aldrig kommet til at virke efter hensigten. Kaj Jørgensen søger at få disse Tablets solgt.

Allan Friis deltog ikke i resten af mødet.



Ad 8 Forretningsorden for Lejerbo Horsens til godkendelse og underskrift.

Den udsendte forretningsorden blev godkendt, med den ændring at protokollen skal udsendes senest 4 uger efter mødet.

Ad 9 Årshjul (kommende møder)

24. september 2016

5. november 2016

12.-13. nov. 2016

7. december 2016

24. februar 2017

24.-25. februar 2017

2. marts 2017

16.-17. maj 2017

31. maj 2017

Kommunikationskursus afholdes i Kolding.

Visioner og målsætninger afholdes i Nyborg

Messe (var ikke indsat i fremsendt årshjul.)

Kl. 17.00 Bestyrelsesmøde på Opus.

Regnskabsmøde afholdes i Vejle

Seminar afholdes i Vejle

Repræsentantskabsmøde i den lille sal i afd. 92-0

Kl. 17.00 med spising.

Landsrepræsentantskabsmøde afholdes i Århus

Kl. 10.00 Bestyrelsesmøde

Ad 10 Eventuelt

Intet at bemærke.

Godkendt af formanden den 12/10 2016

Benny Davidsen

Benny Davidsen