

Referat af bestyrelsesmøde den 20. september 2017.

Deltagere:

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

Afbud fra: Asta Jørgensen og Villy Sønderby

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

Formand Benny Davidsen åbnede mødet og bød velkommen og bad om at få dagsordenen udvidet med punkterne: Bevilling til afdeling 41-0 Frejasgade, og annoncering i forbindelse med messen, hvilket blev godkendt.

Dagsorden for mødet:

1. Nyt fra formanden.
2. Nyt fra hovedbestyrelsen.
3. Nyt fra administrationen
4. Vagtordning (bilag 1,2 og3)
Prøv af udfylde "Akutlisten"
5. Mentorordningen.
6. Effektiviseringer (bilag 4 og 5)
 - Fordeling af udgifter til ejendomsfunktionærer –kan man indføre en incitamentsordning?
 - Bestyrelsesinddragelsen/demokratiproces.
7. Bevilling til afdeling 41-0 Frejasgade – kr. 100.000.
8. Annoncering i forbindelse med messen.
9. Eventuelt.

Ad 1. Nyt fra formanden.

Benny Davidsen meddelte:

- I fortsættelse af beslutningen om sammenlægning af afdelingerne på Vejlevej har der været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på. at få valgt ny bestyrelse. Dette lykkedes desværre ikke.
- Byggemøde på Ryesgade i dag kl. 14.00
- Formandstur til Oslo, Spændende og lærerigt. Formand og næstformand deltog.
- Næste møde d. 6. dec. Kl 17.00 afholdes på Scandic Horsens.

Ad 2. Nyt fra hovedbestyrelsen.

Børge Olsen meddelte:

3. august bestyrelsesmøde i Århus i forbindelse med den årlige besigtigelsestur, der foregik i Århus og Randers.

Fint møde hvor man bl.a. blev orienteret om:

- Finansieringsreformen hvor 90 % fremadrettet udlånes af staten.
- LBF har projekter nok til de næste 7 år.
- Besparelserne på de 1.5 mia.
- Sag om moms forventes ikke afgjort før i 2019.
- Forhandlingerne med Lejerbo København.
- ½ årsregnskabet mindre underskud, forventes indhentet.
- Nye udbud fra Almen Indkøb
- APV undersøgelsens resultat var tilfredsstillende.
- 9. november - Valgkredsmøde i Sabro.
- 21. september afholder HB budgetseminar.

Benny Davidsen opfordrede til, at man kan få udbetalt sit honorar over 12 mdr. i stedet for en gang om året. Dette for at undgå "bøvl" med boligsikring/ydelse.

Ad 3. Nyt fra Administrationen.

Torben Krogh meddelte:

Udlejningssituation Horsens– september 2017.

Afd. 41-0 Frejasgade.

P.t. er alt udlejet, og der er ikke de store problemer med at få boligerne udlejet.

Afd. 92-0 Flintebakken

p.t. 1 bolig til udlejning pr. 15. oktober 17. Der er en del ansøgere til boligerne i stuen og på første sal. Kun boligerne på 2. sal giver engang imellem udfordringer.

Afd. 316-0 Houmannshus

p.t. 2 opsagte boliger, som er i tilbud. Vi er efterhånden langt ude på ventelisten til den ene af boligerne.

Afd. 316-0 Lille Nygade (ÆB)

Vi har ofte problemer med at finde lejere til disse boliger, og de bliver næsten altid annonceret på Boligportalen. 2 stk. ledige p.t. hvor vi afventer at modtage kontrakten retur i underskrevet stand.

Afd. 909-0/988-0 Vejlevej

1 bolig til genudlejning, hvor vi afventer at modtage kontrakten retur i underskrevet stand. Generelt ingen problemer med udlejning.

Afd. 952-0 Ryesgade

Alt p.t. udlejet. Enkelte gange har det været nødvendigt at annoncere på Boligportalen, hvorefter de hurtigt bliver genudlejet.

AlmenIndkøb

Så er AlmenIndkøb klar med et genudbud af håndværkerydelser i 28 kommuner på op til fire fag.

Udbudsmaterialet er blevet til i tæt samarbejde med drift, beboere og håndværkere og indeholder en række nye tiltag, som både skal gøre det nemmere for driften at bestille og afregne med håndværkerne.

Af nye tiltag kan nævnes:

- De geografiske områder (delaftalerne) er blevet mindre, således at det er attraktivt for mindre lokale virksomheder at byde ind
- Håndværkere bestilles enten på billigste timepris eller billigste tilbud (miniudbud)
- Bestiller afgør om udbedringstiden er hurtig nok. Ellers vælges den næste på listen
- Materialer skal afregnes til dokumenteret indkøbspris eller til de pris aftaler, som AlmenIndkøb har.
- Alle aftaler kan opsiges af bestiller, uden yderligere forklaring

Lejerbo Horsens ønsker en bedre information, før man vil tage stilling til igen at anvende AlmenIndkøb.

Handleplaner

Eksempel på en handleplan for en afdeling i Brædstrup som er udarbejdet i samarbejde med LI og bestyrelse blev fremvist. Torben Krogh opfordrede til, at man lavede tilsvarende planer for afdelingerne.

Det giver mulighed for en langsigtet plan samt en forventningsafstemning.

Henvendelser på servicecentret i Vejle

De ansatte har i en periode registreret alle henvendelser til kontoret. Det viser noget om belastningen, samt på hvilke dage belastningen er størst. Imidlertid rejser den flere nye spørgsmål. Hvad drejer henvendelserne sig om? Hvor mange får vi via mail. Kunne nogle henvendelser undgås?

Da Lejerbo Vejle og Horsens ligner hinanden meget i størrelse vil vi prøve at sammenligne.

Elektroniske boligtilbud

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelsespotentialer var til at få øje på, ved at gå fra papirpost

til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

Byggeafdelingen:

Afd. 952-2, Fussingsvej:

Byggesagen kører planmæssigt. Det forventes at kommunen indgår lejekontrakt snarligt.

Afdeling 952-1 Ryesgade:

- Forhandlinger med beboere om ombygninger i 952-0 pågår.
- Der er ofte klager over støj fra beboerne i 952-0. Niveaueet af klager afspejler en generel utilfredshed med at det nye byggeri kommer.
- Rejsegilde udskudt til efter forhandlinger med beboere.
- Det skal undersøges, hvad der står på hjemmesiden om afdelingen.
- Vi undersøger muligheden for en legeplads, og den forventede udgift herved.
- Constructa udarbejder beboerinformation om det fremtidige støjniveau i og omkring afdelingen.

Afd. 41-0, Frejasgade

Projektering af indretning og dialog med LBF pågår.

Sagen forventes tilsagn fra LBF om støtte i 2018

Afd. 92-0 Flintebakken, vedrørende kollektivrådet – Køkkenrenovering

Status: I afdelingen blev udskiftning af køkkener via kollektive råderet med en max pris pr. køkken på kr. 52.000, og huslejestigning på kr. 350 godkendt på afdelingsmødet den 28. oktober. 2009 og i Lejerbo Horsens den 2. november 2009.

Kreditforeningslånet på kr. 8.365.000 er efterfølgende godkendt i Horsens kommunen i 4. feb. 2010.

I det godkendte anlægsbudget er der regnet med udskiftning af 200 ud af afdelingens 316 køkkener.

Det vil sige, at der ikke er godkendt lån til 116 af afdelingens 316 køkkener.

Køkkenrenoveringen via kollektivrådet blev igangsat i marts 2010.

Der er på nuværende tidspunkt skiftet 168 køkkener, hvoraf de 149 køkkener er afregnet.

Det vil sige at der mangler at blive skiftet 148 køkkener, hvoraf der kun er godkendt lån til yderligere 32 køkkener.

Dertil kommer, at udgiften til køkkenerne ikke længere kan holdes indenfor budgettet.

Prisen på køkkenerne er steget 5.000 kr. pr. køkken i forhold til grundlaget for anlægsbudgettet.

Afdelingen kan låne kr. 4.500.000, uden at der stilles kommunegaranti (incl. lånet til de 19 køkkener, som ikke er afregnet). Det betyder at afdelingen kun kan optage kreditforeningslån til ca. 60 køkkener.

Afdelingen har i årene 2017/18-2021/22 afsat kr. 1.900.000 til afdelingens andel af køkkenudskiftningen. I det godkendte anlægsbudget er afdelingens andel kr. 10.000.

Ønskes det, at fortsætte køkkenrenoveringen i afdelingen på nuværende tidspunkt, således at de sidste 32 køkkener, som der er godkendt lån til udskiftes, kan afdelingen:

- øge afdelingens andel til kr. 15.000 eller
- øge prisen for udskiftning af køkkenet til ca. kr. 390

For at alle køkkener kan blive udskiftet, kræver det et nyt afdelingsmøde med godkendelse af de nye priser og lån (banklån). Det er derfor også en mulighed at de 32 køkkener, som der er godkendt lån til, udsættes til den nye økonomi er på plads og godkendt på et afdelingsmøde.

Beslutning:

De 32 køkkener gennemføres som planlagt. Afdelingens andel øges til kr. 15.000 kr. Organisationen betaler om fornødent dette beløb.

Administrationen udarbejder nyt materiale med henblik på, at få vedtaget en ny råderetssag på de resterende køkkener.

Ad 4. Vagtordning (bilag 1,2 og 3). Prøv at udfylde "Akutlisten"

Torben Krogh præciseres at pkt. 8 i bilag 1 skulle forstås således at det koster 15 kr. pr. lejemaal for et år. Minimumsbeløbet på de 5.000 kr. pr. mdr. er allerede opfyldt, fordi Lejerbo Kolding også har vedtaget ordningen.

Efter en kort debat var der enighed om, at vælge nr. 8 altså at indgå en aftale med Bent Jacobsen.

Ad 5 ;Mentorordning.

Hvem har hvilket afdelinger?

Jannie Jeslund er mentor i
Kaj Jørgensen er mentor i

afdeling 316-0, Houmannshus m.fl.
afdeling 952-0 Ryesgade
nybyggeriet afdeling 952-1 Ryesgade
afdeling 910-0, Brædstrup.

Benny Davidsen

afdeling 909-0/988-0 Vejlevej
Afdeling 41-0, Frejasgade.

Klager, indflytninger med videre sendes til formanden der står for evt. orientering af øvrig bestyrelse herunder mentor.

Tilsvarende hvis organisationen er fungerende bestyrelse.

Ad 6. Effektiviseringer (bilag 4 og 5).

- Fordeling af udgifter til ejendomsfunktionærer – kan man indføre en incitamentsordning?

Administrationen laver oplæg til fordeling på friarealer, servicering af demokratiet og udlejning af fælleshuse mv.

- Bestyrelsesinddragelse/Demokratiproces

Oplægget tiltrådt. Alle bestyrelsesmedlemmer, repræsentantskabsmedlemmer, kontaktpersoner inviteres og alle ejendomsfunktionærer.

Oplæg til datoer 20.-21.-22. november.

Bemærk at et sådan seminar er en tillægsydelse. Forventet udgift til administrationens deltagelse ca. 10.000 kr. dertil fortæring

Ad 7 Bevilling til afdeling 41-0 Frejsgade – kr. 100.000

Torben Krogh gennemgik nedenstående oversigt.

Art	Tilbud	Moms	Pris inkl. moms
Carporte og garager	415.350	1,25	519.188
Hegn langs skel	117.830	1,25	147.288
Kloak, belægning og støttemur	279.700	1,25	349.625
	0	1,25	0
	0	1,25	0
Sum	812.880	1,25	1.016.100

Tilskud fra organisationen	850.000
Ansøgning om ekstrabevilling	100.000
P-pladsbelægning (Konto 116.110)	100.000
Sum	1.050.000
Rest til diverse	33.900

En enig bestyrelse godkendte ekstrabevillingen på de 100.000 fra dispositionsfonden.

Ad 8 Annoncering i forbindelse med messen.

Tematillæg i Horsens Posten (8. nov.) og/eller Horsens Folkeblad (9.nov.)

1/1 side	kr. 5.595
½ side	kr. 3.295
¼ side	kr. 2.095

Vælges begge aviser gives 50 % på 2. indrykning.

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede, at man ikke ønsker at annoncere.

Ad 9. Eventuelt.

Intet at bemærke.

Godkendt af formanden den 28/9 2017

Benny Dæviøsen

Benny Davidsen