

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Herning den 7. juni 2018, Hotel Eyde.

Deltagere: Formand Ulla-Helena Jensen, Ane Marie Harringer, Anita Andersen, Mads Nørgaard Pedersen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og driftschef Ole Aastrup og Trine Taulbjerg Slot (ref.)

Afbud: Anne Sakariassen.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 16.02.2018.
2. Nyt fra formanden.
3. Nyt fra Hovedbestyrelsen.
4. Nyt fra administrationen.
5. Boligsocialhelhedsplan v/ Forretningsfører Ebbe Johansson.
6. Nybyggerier/renoveringer samt status på afd. 75-0, v/ formand Ulla-Helena Jensen.
7. Tilskud på kr.10.000 til støtte til anskaffelse af minibus til Bofællesskabet Sabroevej.
8. Effektiviseringer – drøftelser af processen ved Ole Aastrup.
9. Næste møde.
10. Eventuelt.

Formanden bød velkommen.

Ad 1. Godkendelse af referat af 16.02.2018

Referatet fra 16.02.2018 blev godkendt uden yderligere bemærkninger. (referatet er godkendt og underskrevet af formanden).

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Ulla-Helena Jensen informerede:

Bestyrelsen har deltaget i Landsrepræsentantskabsmødet i Århus. Anni Seldrup og Ane-marie Harringer deltog i Kredsmøde i marts i Herning, med emnet fremtidens almene boliger – det var en et godt Kredsmøde.

Vi har desværre måtte tage afsked med en gårdmand, men der er ansat en ny mand, som startede 1. maj under afd. 584-0. Der har været afholdt afskedsreception og bestyrelsen gav en gave. Desværre skal Lejerbo Herning også tage afsked med en varmemester som går på pension ultimo juni. Der er ansat ny gårdmand pr. 1. juni 2018 i afd. 86-0.

Der er modtaget invitation til afskedsreception. Ulla-Helena har købt gave, og Trine tilmelder Ane-Marie, Ulla-Helena og Anita fra bestyrelsen.

Der har i april været afholdt hjemmeside-kursus hvor Ulla-Helena deltog sammen med flere beboerdemokrater. Man havde forventet mere af kurset, men alle har dog fået noget med derfra, på hver deres niveau. Ulla-Helena håber at der kommer et mere udvidet kursus, når man har kørt lidt længere tid med de nye sider. Det er fra kommunikationsafdelingen oplyst, at der kommer en video på hjemmesiden for webredaktører, der gør det nemmere at navigerer på hjemmesiden.

Det er ikke en betingelse, at man skal være i afdelingsbestyrelsen for at blive webredaktør. Alle med interesse for hjemmesiden kan blive webredaktør.

Ane-Marie Harringer og Ulla-Helena Jensen har deltaget i borgermøde omkring Herning Plus. Marius Reese planchef ved Herning Kommune fortalte om helhedsplanen, efterfølgende var der workshops, hvor man kunne komme med forslag og ideer til udviklingen.

Det var et godt møde med mange gode forslag, som byrådet kan arbejde videre med.

Ad 3. Nyt fra Hovedbestyrelsen

Ebbe Johansson orienterede, i Anne Sakariassens fravær:

Der var ledermøde i uge 22. Ulla Helena sender forsat referaterne videre til alle i organisation Herning.

Der er pt. fokus på Lejerbo Københavns udtræden af Lejerbo, og man forventer at Kolding stopper 31/12 2018.

Der er fokus på den nye Hovedbestyrelse. Det ser ud til, at det fungerer rigtig godt igen. Udfordringen med Kolding, kan desværre medføre yderligere afskedigelser. Der arbejdes forsat med visioner, forsikringer og økonomi.

Ad 4. Nyt fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede:

Driftschef på regionskontoret har opsagt sin stilling, og en ny medarbejder er ansat i stedet, som også sideløbende kører lidt projekter i Valby.

Forretningsfører Ebbe Johansson har deltaget i møde med Herning Kommune sammen med forretningsførere fra de øvrige lokale boligselskaber. Der var stor fokus på vurderinger af ventelister. Ebbe havde meddelt, at vi havde stor venteliste i Lejerbo Herning, og at man sagtens kunne bygge 300 boliger mere i Herning. Der var forslag til plan på almene boliger. Ebbe vil efter mødet sende planen til organisationsbestyrelsesmedlemmerne.

Alfagrunden menes udbudt på en forkert måde. Dette har betydet store udgifter for boligselskaberne. Ebbe foreslog at man fremover udbyder på en anden måde, evt. skiftevis mellem boligselskaberne.

Fruehøjgaard skal bygge 40 boliger i 2019. Fællesbo er i gang på den gamle campingplads med 65 boliger. Der kommer i 2020 50 ungdomsboliger, i 2021 yderligere 50, og 30 familieboliger i 2022. (muligvis i midtbyen). Vi har tilkendegivet, at Lejerbo Herning er interesseret – hvordan det udbydes vides pt. ikke.

Vi har intet ledigt i Herning. (På hjemmesiden står der, at Studsgård har en ledig bolig – men det er først pr. 15/6, og der er en ledig på Museumsgade men de kan nå at blive udlejet.) Munkgårdkvarteret er i gang med køkken/bad renoveringer hvoraf ca. 10 er færdigrenoveret.

Ebbe orienterede desuden om persondataforordningen, og hvilken betydning der har for arbejdet i administrationen.

Ad 5. Boligsocial helhedsplan v/ Forretningsfører Ebbe Johansson

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede:

Projektlederen for helhedsplanen stopper. Fruehøjgaard har store problemer i flere afdelinger. Gullestrup har sat huslejen op, hvilket har medført at problemerne i Gullestrup flytter til andre afdelinger, da der flyttes efter en lavere husleje. Fruehøjgaard vil gerne inkluderes i den boligsociale helhedsplan.

Der er møde i næste uge, og Ebbe vil orientere såfremt der er nyt i sagen.

01.10.2017 startede den nye store boligsociale helhedsplan. Vi hører, at det går godt i Lejerbo Holtbjerg. Der er større problemer i Fællesbos afdelinger. Der er forskellige aktiviteter, og der er stor opbakning til Kulturama.

Der er mange af anden etnisk baggrund og folk uden arbejde i området Holtbjerg og man er opmærksom på muligt ghettoområde.

Ad 6. Nybyggerier/renoveringer samt status på afd. 75-0, v/ formand Ulla-Helena Jensen

Ulla-Helena meddelte, at arbejdet med renoveringen nu endelig er gået i gang i afd. Spiren. Det er vedtaget, at der i perioden ikke ydes genhusning.

Bad og toiletforhold, bliver sat ind i soveværelser som små kabiner, til de som ønsker dette. Øvrige må bruge toilet/bad i kælderen i den periode arbejdet står på (ca. 21 dage). MidtConsult står for projektet i samarbejde med Ole Aastrup. Michael Friis fra Byggeafdelingen har desuden været ind over.

Huslejeværelset bliver ca. 1200 kr. Bestyrelsen i afd. 75-0 har været med ind over projektet og kender tidplanen. Der er møde den 19/6 2018 for beboerne. Rådgiver for Midtconsult vil gennemgå hvilke arbejder der skal udføres, og hvad det betyder for beboerne.

Der har været afholdt mange møder med byggeudvalget og der har været en rigtig god dialog under hele forløbet. Selv om der har været mange "knaster" i forløbet, er disse blevet løst i en god dialog, beboerne har været løsningsorienteret og kommet med gode input til projektet, der har været et rigtigt godt samarbejde, som vi håber, vil foresætte i udførelsesfasen.

Rådgiveren har netop afsluttet tidsplanlægningen med entreprenørerne, de første arbejder som starter op medio maj er klokarbejder, når disse arbejder er afsluttet, vil entreprenørerne begynde arbejdet på tag, vinduer, ventilation m.v.

Den samlede håndværkerudgift løber op i ca. 15 millioner kr. inkl. moms.

Jf. den nuværende tidsplan, forventes aflevering medio maj 2019.

Der vil løbende blive afholdt byggeudvalgsmøder under udførelsen.

Ad 7. Tilskud på kr.10.000 til støtte til anskaffelse af minibus til Bofællesskabet Sabroevej.

Formanden forklarede om ansøgningen. Den bus, som kommunen havde stillet til rådighed, er nu afhændet. Bofællesskabet Sabroevej søger derfor flere steder midler (kr. 300.000), til en ny bus. De gør det på følgende måder: Salg af reklamer på bussen, pengegaver og søger fonde lokalt og nationalt.

Bestyrelsen havde forinden mødet fået en meddelelse vedr. støtte til anskaffelse af minibus. Der var uenighed om, man ønskede en Lejerbo-reklame på bussen, eller om man ønskede at donere en pengegave til anskaffelse af bus.

Bestyrelsen drøftede forslagene. Et tilskud på 10.000 kr. fra dispositionsfonden blev godkendt.

Penge skal bruges til en reklame for Lejerbo på bussen. Ebbe giver besked om dette.

Ad 8. Effektiviseringer – drøftelser af processen ved Ole Aastrup.

Driftschef Ole Aastrup orienterede om de effektiviseringer og besparelser man pt. undersøger og arbejder videre med ift. Lejerbo Herning. Der kigges på lønstigningerne og Ole foreslog, at man evt. skulle spare på lønudgifter ved i stedet at udlicitere opgaver.

Ole orienterede desuden om Regeringens vedtagelse om at alle almene boligselskaber skal spare et beløb svarende til ca. 2500 kr. pr lejemål om året. Der er dog i Lejerbo Herning allerede sparet/effektiviseret på mange områder og i mange afdelinger. På landsplan ligger Herning over gennemsnittet, så vi gør det allerede godt.

De konti der bl.a. kan spares på:

Forsikringer (kan organisationen ikke selv lave besparelse på).

Energi/belysning/varme

Renovation

Renhold og løn til ejendomsfunktionærer

Almindelig vedligehold

Istandsættelser, fraflyttelejligheder

Administrationsbidrag (kan der ikke spares på.)

Ole gennemgik en oversigt på index-tal som viser hvor der er basis for besparelse. Der er forskellige grundlag for besparelser i afdelingerne. Der er udarbejdet en analyse med sammenligninger på flere lignende afdelinger i andre selskaber, for at måle på hvor meget der realistisk set kan spares.

Man indberetter ikke besparelserne, men man kan altid trække tal for afdelingerne.

BSH har en effektivitet på 86. De har en billigere forsikring, idet forsikringer er billigere i Jylland. Dette kan vi ikke få i Lejerbo Herning pt. da vi har samlet forsikringer med øvrige Lejerbo organisationer.

Det kan ikke betale sig med molokker i små afdelinger. Men der er store besparelser i de store afdelinger.

Der er også besparelser ved sæsonbestemt trappevask.

Ole uddelte og gennemgik en oversigt over de forskellige konti på alle afdelinger

Ole vil undersøge hvilke afdelinger der har trappevask og orienterer bestyrelsen om dette.

Besparelserne er ikke ret store ved at benytte robot-plæne-klipper oplyste Ole.

Der er flere ting man skal tage højde for i en sådan udregning. Blandt andet, at den ikke skærer kanter mm. Så der skal alligevel en mand på opgaven.

En mulighed kunne desuden være at skære ned i åbningstider på varmemesterkontor.

Vi er udfordret på logistik og materiel. Derfor har man allerede tidligere udliciteret i nogle afdelinger.

Driften vil sammen med varmemestre undersøge, om der kan spares og effektiviseres på andre områder.

Ad 9. Næste møde

Næste møde afholdes tirsdag den 28. august 2018, kl. 18.00 på Eyde.
Her skal vi have punktet effektiviseringer med igen.

Ad 10. Evt.

Det blev besluttet, at Anita og Mads køber en Ipad.

Underskrift formand, den 07.06.2018

