

Referat af bestyrelsesmøde den 20. september 2016, kl. 19.00 i Origo, Johs. Høirupsvej 88, Nyborg.

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: formand Jens P. Jensen, Mette Ivarsen, Bjarne Hansen, Niels Heiden, John Mortensen og observatør Knud T. Nielsen.

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

Formand Jens Pors Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

## Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra hovedbestyrelsen.
3. Meddelelser fra administrationen.
  - \*Udlejningssituationen.
  - \*Fristengårdsparken.
  - \*Effektiviseringer.
4. Skilte i afdelinger og Servicecentret.
5. Tilskud til udskiftning af udendørs lys afd. 89-0, Johannesgården.
6. Tilskud til udskiftning af udendørs lys afd. 153-0 Sofiegården.
7. Fælleshuset.
  - \*Budget.
  - \*Inventar.
  - \*Ekstrabevilling.
  - \*Åbent Hus.
8. Organisationens 60 års jubilæum (Udvalget: Mette, Jens og Morten).
9. Årshjul (vedlagt).
10. Visionsseminar: hvem kan/må deltage Organisationsbestyrelsen – repræsentantskabet – eller afdelingsbestyrelsesmedlemmer?
11. Eventuelt.

### Ad 1. Meddelelser fra formanden.

Formanden oplyste, at vi jo har haft en ferieperiode og traditionen tro er der ikke sket så meget i perioden

- Der er som bekendt fællesbestyrelse i afdelingerne 089-0 Johannesgården og 153-0 Sofiegården . Formanden og Mette deltager i møderne som mentorer.
- Har holdt møde med forretningsføreren og udarbejdet vedlagte årshjul.
- Der har været afholdt dialogmøde med Nyborg Kommune. Fra Lejerbo Nyborg deltog næstformand John Mortensen og forretningsfører Torben Krogh. Grundet arbejde var formanden desværre forhindret. Referat fra mødet vedlægges dette referat.
- Sidste søndag blev afdeling 153-0 Sofiegården ramt af en tragisk ulykke. Der var en brand, hvor der ulykkeligvis omkom en person.
- Han er blevet opfordret til at indtræde i IT udvalget, hvilket han har sagt ja til.
- Han ønsker erklæring om tavshedspligt udsendt efter hvert afdelingsmøde.

### Ad 2. Meddelelser fra hovedbestyrelsen.

Bjarne Hansen 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.
- Der er nedsat 2 nye udvalg, nemlig et udvalg der ser på "Almen Indkøb" version 2 og et forsikringsudvalg.

- Der kommer krav til den offentlige sektor om effektiviseringer på 1.5 mia. kr.
  1. Der er kommet en ny normalvedtægt, som skal vedtages i organisationerne. Der er følgende nyt:
  2. Tegningsberettigede.
  3. Mulighed for elektroniske indkaldelser.
  4. Mulighed for digitale afstemninger.
  5. Repræsentantskabets opgaver.
  6. Mulighed for, at en afdeling kan skifte organisation.

### Ad 3. Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh meddelte om:

#### **Udlejningssituationen:**

##### Afd. 068-0; Frisengårdsparken.

P.t. 1 garage til genudlejning - Ingen udlejningsproblemer.

##### Afd. 089-0; Johannesgården.

P.T. 0 boliger til genudlejning.

Ledige boliger annonceres ofte på de sociale medier, da vi ikke kan leje dem ud, til kunderne på ventelisten.

Kun de helt små billige lejemål udlejes nemt.

Lejetab kan forekomme.

##### Afd. 153-0, Sofiegården.

P.T. 1 bolig til genudlejning(1 stk. 4 værelses) + Den lejlighed som udbrændte i weekenden 10/11. september 2016, bliver også opsagt(2 værelser + kælderrum).

Det har været en udfordring at udleje de store 4 værelses boliger, især på 2. sal, her annonceres der også på de sociale medier.

Afdelingen virker dog til at have et godt ry. De få boliger som ikke har altan, er lidt sværere at udleje.

##### Afd. 199-0, Jørgensparken/Lislund.

P.T. 0 boliger til genudlejning. Ingen udlejningsproblemer.

##### Afd. 324-0, Aunslev/Bovense

P.t. 0 boliger til genudlejning

Nyborg kommune benytter sig 100 % af anvisningsretten § 59. De får anvist hver 4. ledige bolig i en afdeling

#### **Afd. 68-0, Frisengårdsparken:**

- Der pågår dialog med Landsbyggefonden.
- Der er indsendt supplerende undersøgelser for skimmel og for miljøskadelige stoffer, som ønsket af Fonden.
- Der er ønske om at facader opgraderes med tegl i stedet for en let facade, ligesom Landsbyggefonden ønsker, at der etableres udhæng over vinduer.
- Der er krav om genbrug af mursten, som kan vise sig at være en udfordring.  
Dog kan sten fra garager og skure muligvis genanvendes
- Nedbrydningen af garager og skure henhører ikke under driftsstøttesagen, men henhører under nybyggeriet.
- Vedr. indretningen af boligerne, så arbejdes der videre med model 4, hvor køkkenet kun åbnes ind mod stue.
- Der stiles mod, at 20 lejligheder ombygges med nye badeværelser, jf. udspil fra Landsbyggefonden.
- Landsbyggefonden skønner, at sagen kan forventes at få tilsagn i 2018, og med byggestart i 2019.
- Udgift 30 – 44 mio. kr. afhængig af metode o.s.v.

Vi har tidligere søgt om støtte til nybyggeri af 7 ældreegnede boliger i afdelingen, og fået afslag. Ansøgningen er genfremsat og kommunen oplyser, at sagen blev behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde 15. august 2016, og projektet er godkendt til at medgå i budgetforhandlingerne. Der er 2. behandling af budgettet den 11. oktober 2016.

Der stiles mod at opføre 7 boliger på 85 m<sup>2</sup>. anlægssum 14 mio.kr.

### Effektiviseringer:

#### 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 m.v.
- 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. kr.
- Mål for Lejerbo 120 mio. kr. svarende til ca. kr. 2.500 pr. bolig eller ca. kr. 200 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 muligheder for at kunne overvåge udgiftsudviklingen og aftale relevante initiativer.

Udgangspunkt er et samlet måltal for hele boligsektoren da der er stor forskel på effektiviseringspotentialer 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.
- Benchmarksystemet 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 ansvar 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.**

Overvejer 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 lejerne til et godt indeklima.

#### Hvad gør vi nu i Lejerbo ????

##### Nogle bud:

Vi kommer til at udfordre "Plejer"

- 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.

Administrationens opgave vil som altid være, at støtte og inspirerer organisationsbestyrelsen i sit arbejde med de nye udfordringer.

#### Ad 4. Skilte i afdelingerne og Servicecentret.

Administrationen bedes stille arbejdet i bero. Organisationen vil genoverveje antal skilte og placering.

Hvad angår skiltning ved Servicecentret opsættes der på gavl skilt svarende til skilt på Servicecentrene i Vejle og Kolding med lys) jf. viste billeder.

#### Ad 5 Tilskud til udskiftning af udendørs lys afd. 89-0 Johannesgården.

Udskiftning af lampehoveder i afdelingen

Lampehoveder kan opsættes på eksisterende standere. Der skal 2 stk. nye standere til i afdelingen og så skal der opsættes lys v/molokken, ved blok 3. (Der er ikke noget i dag)

2 stk. nye lampehoveder	2x5.923,75kr	11.847,50 kr.
2 stk. nye standere incl. nye lamper, 2 stk. lamper v/molokken blok 3. incl. gravearbejde til nye kabler		<u>40.712,50kr</u>
		52.560,00kr.

Der er afsat kr. 100.000 i 2021/22.

Det indstilles, at der ikke ydes en bevilling hertil, da der er afsat midler i DV.

En enig bestyrelses besluttede, at der ikke ydes tilskud til udskiftningen.

#### Ad 6 Tilskud til udskiftning af udendørs lys afd. 153-0 Sofiegården.

12 stk. nye lampehoveder (12x5.923,75kr)	71.085,00kr.
--	--------------

Der er afsat kr. 100.000 i 2018/19.

Det indstilles, at der ikke ydes tilskud hertil, da der er afsat midler i DV.

En enig bestyrelses besluttede, at der ikke ydes tilskud til udskiftningen.

#### Ad 7. Fælleshuset "Origo"

##### **Budget:**

Der er pt. bevilliget 1 mio.

Det reviderede budget viser udgift på 1.080.000 kr. årsagen er, at kr. 75.000 ikke er medtaget i budget grundet fejl i regnearket, 15.000 kr. til køle/frys og komfur, samt knap 200.000 til også at udskifte vinduer i den del, der er udlejet til spejderne.

Der er sparet kr. 75.000 til afrensning af tag.

##### **Inventar.**

Der er afsat 9.000 kr. til service og 44.000 kr. til borde og stole.

##### **Ekstra bevilling:**

Hvis der ikke ydes en ekstrabevilling skal der findes besparelser.

Der var enighed om at øge den samlede bevilling til kr. 1.250.000 kr. incl afholdelse af indvielsesfest.

De ekstra penge er en reserve som byggeudvalget (Mette og Jens) kan disponere over til det, der måtte være "glemt" såsom garderobe, støvsuger, skilt på gavl, flagstang, yderligere inventar mv.

##### **Åbent Hus:**

Der holdes en "julefest for samtlige beboere i Lejerbo Nyborg d. 10. december.

Budget ca. 30.000, som tages ud af ovennævnte budget.

Festudvalg: Jens Pors Jensen, Mette Ivarsen og John Mortensen.

#### Ad 8. Organisationens 60 års jubilæum (Udvalget: Jens, Mette og John).

Arrangementet opgives.

#### Ad 9. Årshiul.

Kommende møder/arrangementer:

5. nov. 2016	Visioner og målsætninger (afholdes i Nyborg)
16. dec. 2016	Bestyrelsesmøde med efterfølgende julefrokost. Bemærk ændret dato. D. 18 var en søndag. Centralcaffeen
24. feb. 2017	Regnskabsmøde afholdes i Vejle
24.-25. feb. 2017	Seminar afholdes i Vejle
7. marts 2017 kl.	Lejerbo Nyborg repræsentantskabsmøde afholdes i "Origo"
16.-17. maj 2017	Landsrepræsentantskabsmøde afholdes i Århus.
29. maj 2017 kl.	Bestyrelsesmøde afholdes i "Origo"
3. juni 2017	Pinsemarked.
14. juni 2017 kl.	Dialogmøde med kommunen (forretningsfører, formand, og næstformand deltager)

Ad 10 Visionseminar: hvem kan/må deltager: Organisationsbestyrelsen, repræsentantskabet, alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Fra Lejerbo Nyborg deltager bestyrelsen endvidere inviteres alle afdelingsformænd.  
Bestyrelsen står for morgenmaden.  
Frokost indtages på Centralcafeen: Æggekage.

Ad 11 Eventuelt.

En hilsen fra Lejerbo Nyborg til alle på regionskontoret.

Ingen yderligere bemærkninger.

Godkendt af formanden den 12/10 2016



Jens Pors Jensen