

Til bestyrelsen for
Lejerbo Nyborg

14. november 2017

LEJERBO | MØDE | DAGSORDEN

Efter aftale indkaldes til organisationsbestyrelsesmøde,

Torsdag den 30. november 2017, kl. 17.00

I "Origo" Johs. Høirupsvej 88, Nyborg

Lejerbo
Pakhustorvet 4
6000 Kolding

Tlf: 70 12 13 10
www.lejerbo.dk
kolding@lejerbo.dk

Åbningstid:
man-ons kl. 12-15
tors kl. 12-17
fre lukket

Telefontid:
man-tors kl. 8.30-14
fre kl. 9-12

Dagsorden for mødet.

1. Valg af formand, på valg er Jens Pors Jensen.
2. Valg af næstformand, på valg er John Mortensen.
3. Valg af 2 medlemmer til Landsrepræsentantskabet, på valg er Jens Pors Jensen og John Mortensen.
4. Valg af 2 suppleanter til Landsrepræsentantskabet, på valg er Niels Heiden (suppl. for Jens Pors Jensen og Mette Ivarsen (suppl. for John Mortensen).
5. Vagtordning. (bilag 1, 2 og 3)
Prøv at udfylde "Akutlisten"
6. Effektiviseringer (bilag 4 og 5)
 - Fordeling af udgifter til ejendomsfunktionærer – kan man indføre en incitamentsordning ?
 - Bestyrelsesinddragelse/Demokratiproces
7. Gaverregulativ (bilag 6)
8. Sammenlægning afd. 89-0 Johannesgården og 153-0 Sofiegården.
9. Køkkener afd. 324-0
10. Status på renovering afd. 68-0 Frisengårdsparken.
11. Evt. nyt fra formanden
12. Evt. meddelelser fra hovedbestyrelsen
13. Evt. meddelelser fra administrationen.
14. Eventuelt.

Med venlig hilsen
Lejerbo


Susanne Zoëga
Direkte telefon 38 12 14 39
sus@lejerbo.dk

Notat om vagtordninger august 2017.

Bilag 1

Forskellige vagtordninger i Lejerbo

Lejerbo Holstebro

Lejerbo Holstebro har ingen vagtordning som sådan – har dog aftale med flere hushåndværkere at de kan kontaktes i weekender m.v..

I øvrigt er de fleste af deres varmemestre flinke til at f. eks. aflytte deres telefonsvarer i weekender m.v.. (ikke en vagtordning – men frivilligt).

Der hvor de har bestyrelser, er det typisk dem, lejeren henvender sig til, - og det er så bestyrelsen der vurderer/bestiller håndværkere.

Vi giver ikke noget for ordningen (ud over alm. timeløn + overarbejdsbetaling i weekender)

Holstebro Boligforening

Boligselskabet Holstebro, her findes der en weekendvagtordning + helligdage.

Der er 7 ejendomsfunktionærer som på skift har vagten fra fredag middag til mandag morgen.

Pris pr. weekend 3.000,- kr. 50,- kr. ved hvert opkald, 100% på timeløn ved nødvendig udkald/udrykning + kørepenge.

Lejerbo Næstved

De har ingen vagttjeneste. Det er deres lokale og/eller hushåndværker, der har vagttelefon udenfor alm. åbningstid. Og det koster gratis, som en del af den service de leverer.

De har en "forside" til hver afdelings husorden, hvor de har kontaktoplysninger stående på vvs, tømrer og elektriker for det meste. Nogle steder også slamsuger og glarmester og låsesmed. Der står at de har mulighed for/skal kontakte en håndværker ved akutte skader og derefter kontakte varmemesteren den næstkommende hverdag. Hvis det vurderes at der ikke er tale om en akut skade, som sagtens kunne have ventet, vil beboeren selv komme til at afholde udgiften.

Den begrundelse de plejer at bruge er; hvordan ville du gøre hvis du boede i egen villa?

De oplever dog stigende efterspørgsel omkring en vagtordning

Der er dog enkelte afdelinger og organisationer som har valgt at bruge en ekstern ordning, som SSG

Lejerbo Brøndby

De har en vagt med bil stillet til rådighed.

Det er fire mand (udvalgte efu) der tager en uge hver på skift. De får 7.000,- hver for en uge alt inkl., Så er der udgift til bil. Den er leaset og koster ca. 2.500,- om måneden.

Lejerbo København

Lejerbo København, gør ikke brug af vagtordninger.

Lejerbo Holdbæk

De bruger SSG i alle afdelinger.

Lejerbo Stor København

Opgaven ligger som udgangspunkt hos varmesteren, men i de fleste af afdelingerne har de en aftale med lokale håndværker f.eks. vvs'er som beboeren kan ringe til hvis toilettet er stoppet, håndværkren vurdere på baggrund af det oplyste om de skal komme/ej eller mulig hvis vente til næste dag.

Enkelte steder er det dog VM'eren selv, der tager vagt-tlf., men det er primært efter eget ønske.

Samlet set har man ikke problemer med at få personalet til at tage tjansen med vagt tlf. – men det er som sagt også primært eksterne leverandører (VVS eller elektriker), som har vagt tlf.

Lejerbo Ålborg

Hidtil har de kørt en ordning som beskrevet under "Lejerbo Holstebro", men for ganske nylig er den erstattet af en aftale med SSG i deres store driftsfællesskab Aalborg.

Tvivl om, om SSG er inde i den anden del af porteføljen. Ikke alle steder, i hvert fald, og så kører de her stadig "Holstebro-modellen".

Lejerbo Hillerød

Bruger SSG ordning

SSG ordningen

SSG har en vagtordning, hvor de modtager opkald fra lejerne uden for normal åbningstid.

SSG sortere indkommende opkald, i tilfælde af seriøs henvendelse kontakter de en håndværker, eller de bruger deres eget firma til at løse problemet.

Prisbladet er vedhæftet

Status:

- Sammenfattende konkluderes at der som alt overvejende hovedregel ikke er nogen vagtordning i Lejerbos selskaber rundt om i landet.
- Den nuværende ordning har fungeret i minimum 20 år uden de store udfordringer.

- Der enkelte tilfælde hvor det er fuldt berettiget at en lejer skal kunne få tilkaldt hjælp. Dette er selvfølgelig en subjektiv vurdering. Behovet kan være forskelligt om det er sommer eller vinter, om man er gammel eller ung, ens mulighed for alternative løsninger osv.
- Mange beboere har en klar forventning om at der findes en vagtordning.
- Der er efter min mening et behov for at vi kan lave en klar udmelding til vore lejere.
- Lysten til at stå til rådighed 24/7 som ansat eller som bestyrelsesmedlem er for nedadgående.
- Bent har haft tlf i Kolding her i sommer. Erfaringerne herfra fremgår af vedlagte bilag.

Løsningsmuligheder:

1. Der indgås en ordning med ekstern leverandør ex. SSG.
2. Der indgås en aftale om vagtordning med nuværende Personale (se Brøndby eller Holstebro)
3. Der opsættes håndværkerlister i afdelingerne som kan bruges i akutte tilfælde. Der står at de har mulighed for/skal kontakte en håndværker ved akutte skader og derefter kontakte Servicecentret den næstkommende hverdag. Hvis det vurderes at der ikke er tale om en akut skade, som sagtens kunne have ventet, vil beboeren selv komme til at afholde udgiften.
4. Samme som ovenfor men dog således at lejer som udgangspunkt selv betaler og så kan få rimelige omkostninger refunderet.
5. Man kører videre uændret.
6. Man henvender sig til bestyrelsen/anden person i afdelingen der foretager vurderingen og evt. rekvirerer håndværker.
7. Man udsender håndværkerliste til beboerne og beskriver nøjagtigt hvilke problemer de kan få hjælp til uden for normal arbejdstid. Håndværkerne instrueres om hvilke opgaver Lejerbo dækker.
8. Bent Jacobsen har tilbudt at tage vagten i Koldingregionen for 15 kr. pr. lejemål pr. år. Dog min 5.000 kr. pr. mdr.

Bemærk at hver krone anvendt på en vagtordning (nyindkøb) øger behovet for yderligere besparelser på konto 114.

August 2017

TKK

Lejerbo prisliste april 2017:

<u>Skadeservice</u>	<u>Enhed</u>	<u>Kr. ex. moms</u>
Sanitør, sagsbehandler, møbelsnedker, tæppe- og møbelrens, Maler, tømre og flyttefolk.	Pr. time	353,00
Projektleder, Vagtleder, fugtkonsulent, skimmelkonsulent, Lugtneutraliseringskonsulent	Pr. time	497,00
Overtidstillæg	Pr. time	198,00
Vagtudkaldsgebyr (hverdage mellem 15.00-07.00, dog fredage fra 14.30 Samt weekender og helligdage)	Pr. mand	763,00
Kørsel, alle standard vogne	Pr. km.	7,00
Opmagasiner	Pr. m ² pr. dag	2,50
Affugtere, standard kondens	Pr. døgn fra	142,00
Andre maskiner, særlige køretøjer og materialer		efter forbrug
Maskinforsikring		4,5%
Underleverandører gebyr (debiteres efter bilag med tillæg for håndtering, styring og risikoudlæg)		8%

Døgnvagtsaftale

Der faktureres efter fast pris på kr. 10 ekskl. moms pr. lejemål pr. år.

Hvis SSG skal oprette en forholdsordre, faktureres afdelingen 500 kr. for oprettelse af en forholdsordre og 125 kr. pr. tilretning i en eksisterende forholdsordre. SSG skal have udleveret rekvisitionsnummer. Nævnte priser er ekskl. moms.

Bilag 3

Akutliste	Emne	ikke akut	Akut	Bemærkning
Udendørs	parklys			
Fælleshus	Hvis udlejet			
Opgang	trappelys alt enkelt pære			
Lås i hoveddør	glemt nøgle er eget problem Baglås			
Elevator	Hvis ikke andet alternativ Hvis anden elevator er mulig			
Vaskeri	en maskine alle maskiner tørretumbler			
I boligen				
Ingen Vand	i boligen i badeværelse I Køkken			
Ingen el	hfi relæ sikringer			
Ingen varme	I fyrings sæson			
Køkken				
Komfur	ovn en plade alle plader			
Køleskab				
Fryser				
Bad				
Toilet stoppet				
Håndvaske stoppet				
Bad stoppet				
Vinduer	utæt, det trækker lidt vand Kan ikke lukkes Nedstyrtningsfare			
Vandindtrængen	ex fra tag eller overbo			
Ildebrand				

Effektiviseringer

Baggrund: Ministeriets aftale med KL og BI om samlede besparelser på 1.5 mia.

Oprindelig organisering

Den afdelingsopdelte model

Den afdelingsopdelte drift er den driftsmodel, som har været den mest udbredte i den almene sektor.

I grove træk går den afdelingsopdelte drift ud på, at én medarbejder varetager alle driftsopgaverne i én afdeling. Boligafdelingerne varierer dog i vid udstrækning i størrelse, så man kan også sige, at der i gennemsnit har været én medarbejder til at passe 80- 100 lejemål. Større afdelinger passes af flere medarbejdere, og afdelingen deles op i områder eller blokke, som så fordeles mellem medarbejderne.

Den model har vi forladt for nogle organisationer vedkommende for mange år siden.

Vi er gået over til:

Teamopdelt drift (geografisk/faglig)

Den teamopdelte drift er enten opdelt i geografiske teams og/eller i faglige teams. Den geografiske opdeling kan give mening for organisationer, som breder sig ud over et meget stort geografisk område, hvor den faglige opdeling giver mening på tværs af afdelinger, som ligger relativt tæt.

I den fagligt opdelte teamstruktur er opgaverne delt op i fx grønne og blå opgaver. Det grønne team passer således udeområder (renhold, grønt arbejde) og det blå team varetager alle opgaver i lejemål samt vedligeholder indendørs installationer mm.

Man køber tid og ikke løste opgaver

Det er helt gennemgående, at afdelingsbestyrelserne og beboerne først og fremmest går op i, om afdelingen nu også har deres ejendomsfunktionær i den tid de betaler for på konto 114.

Det har den konsekvens at hverken beboere, bestyrelser eller ledere har det fulde overblik over, hvilke opgaver deres ejendomsfunktionær løser i løbet af en arbejdsdag.

Det afgørende er, at man køber tid og ikke løste opgaver. Det er tiden, der kan måles, og der er ikke noget overblik over, om der bliver løst opgaver, som ikke er prioriteret af beboerne og afdelingsbestyrelsen, eller om opgaverne kunne være løst på en bedre måde og på kortere tid.

For at imødekomme klager over, at man aldrig ser ejendomsfunktionæren i afdelingen, er man nogle steder begyndt at foretage tidsregistrering. Det er en tidsregistrering, der skal dokumentere, at afdelingen får det antal ejendomsfunktionærtimer, som man betaler for. Men det er ikke en tidsregistrering, der har til formål at vise hvilke opgaver, der bliver udført af driften – kun i hvilken afdeling ejendomsfunktionæreren har lagt dagens arbejde.

En registrering af hvilke opgaver der bliver løst, og hvor lang tid det tager, vil medføre:

- at man får et bedre beslutningsgrundlag for afdelingerne/organisationerne.
- man har en dokumentation over for beboerne og afdelingsbestyrelsen,
- registreringen kan danne udgangspunkt for en rationel tildeling af ressourcer i driften.

- Man kan lettere prioritere opgaverne.
- Foretage tilvalg eller fravalg.
- Vurdere om opgaven løses til markedspris.

Konto 114

Selv om vi har ændret på driften så har vi stort set ikke ændret på fordelingen af betalingen for de ydelser man får. Udgifterne fordeles pr. lejemålsenhed. Dog betales særskilt for trappevask

Vi har dog i Vejle søgt at tilrette de nye afdelinger så driften minimeres Her betaler de 1/3 lejemålsenhed.

Systemet i dag har sine fordele men det har også den ulempe

- at der ikke behøver at være en sammenhæng mellem det man betaler og det man får
- at der ikke er noget incitament til at finde besparelser/driftsomlægninger mv. Snare det modsatte.

Det foreslås derfor at der arbejdes med modeller der er incitamentsfremmende.

Det er vurderingen at vi ikke kan klare hele paletten i et hug. At vi prioritere følgende:

1. De grønne områder hvor vi bruger ca. 50 % af vore ressourcer
2. Beboerhuse
3. Servicering af demokratiet.

For de to sidstes vedkommende har ejd. Funktionærernes tid været registreret på konto 114 men den hører vel rettelig til på konto 118 og 119.

Det er også områder hvor der er store forskelle på hvilke opgaver demokratiet selv løfter og hvilke der overlades til ejd. Funkt. I de enkelte afdelinger.

Beboerhuse. (Konto 118)

Der bør tages principiel stilling til om det er en opgave som ejd. Funkt løser helt eller delvist..

Hvis ja betales der så ex. Et fast beløb eller et beløb pr. udlejning

Servicering af beboerdemokrati. (Konto 119)

Er det en ydelse som ejd. Funkt. Skal løse helt eller delvist.

Uddeling af beboerblade, mødeindkaldelser, referater mv.

Involvering i afdelingsmøder.

Involvering i bestyrelsesmøder ud over mødedeltagelse. Servitricer opgaver?

Som bilag er vedlagt udkast til opgaveliste over ovennævnte 3 områder. Det foreslås at arbejderne opdeles i grundydelse og tillægssydelse.

Grundydelse er ydelse man ikke kan sige nej til ex. Fordi de er lovbestemte såsom snerydning, sikkerhedstjek af legepladse, flyttesyn mv.

Det foreslås dog at nogle ydelser deles i forhold til fordelingstal og nogle efter forbrug. Har man eks ingen legeplads betaler man ikke for tjek. Har man for 10 betaler man for en enhedspris gange 10.

Græsklipning her betaler man pr. kvm. Hvis man etablere robotklipning får man er rabat. Etablere man flisekant så der ikke skal kantklippes spare man osv osv.

Det foreslås at prissætningen foretages således at der er et incitament til at gå i den retning organisationen ønsker.

Systemet bør dog også være så enkelt som muligt af hensyn til at det skal kunne administreres på en nem og så lidt ressourcekrævende som muligt.

	Arktiviteter	Antal / areal		M2	Antal Gange	Tidsforbrug		Tidsforbrug	
		i afdelingen				pr. enhed	pr. gang	pr. gang	pr. gang
Vægtning i %	Aktivitet		stk.	lbm	pr. år	i min.	i timer	i min	
Græs	25 Græsslåning, maskinklippet blokklip.		m2		25	0,036	3,9876		
	Trim kanter, kantskæring.		lbm		10	0,135	5,301		
	Tromle græs.		m2		1	0,045	4,9845		
	Vertikalskæring af græs.		m2		1	0,0993	10,99913		
	Tilsyn med robotklipper		stk		10	15	0,25		
Bede	25 Renholdelse af bede.		m2		5	0,3466	7,15151333		
	Beskæring af beplantning		m2		1				
	Beskæring af træer		stk		1				
Hæk	5 Renholdelse af hække		m2		5	0,3466	3,07896333		
	Hækklipping.		lbm		1	7,88	70,0006667		
Hårde belægninger	20 Brænding af belægninger / ukrudt		m2		4	0,1353	2,500795		
	Sprøjtning af belægninger / ukrudt		m2		4				
	Snerydning og saltning.		lbm		10	0,0483	3,50336		
Legeplads	2,5 Feje, renholdelse af belægning og trappeskakt.		m2		13	0,0345	2,5024		
	2,5 Legepladser. Forårrensning. samt vedligehold.		m2		2	0,6	3,02		
Tagrender	Sikkerhedsjæk Legeplads		stk		52	15	0,5		
	2,5 Rensning af tagrender/taghætter		lbm/stk		1	0,3333	0,19998		
Renovation	Rengøring af tagrender og nedløb (plast)		lbm		1	6	5		
	12,5								
	2,5 Rengøring Kældre		m2		26				
	2,5 Rengøring vaskerier		m2		52	0,6	2		
	2,5 Rengøring beboerhus		m2		52	0,6	3		

Forslag til temadag om effektivisering

Bilag 5

Workshop for organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelser og driften.

Baggrund:

Regeringen, KL og BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om effektiviseringer for 1,5 mia. kr. frem mod 2020. Målet er for alle landets almene boliger, men omsat til Lejerbo-tal svarer det til et besparelses potentiale på omkring 120 mio. kr.

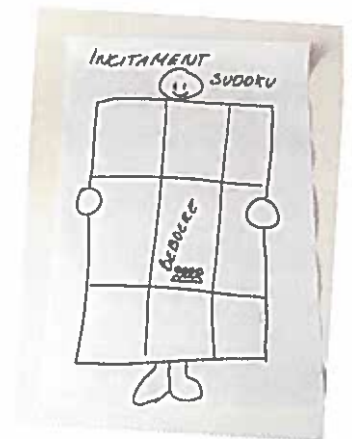
Effektiviseringen handler om, at boligorganisationens bestyrelse skal tage ansvar for driften og i organisationens afdelinger. Det er boligorganisationen, der sætter mål for den fremtidige udvikling af driften, og hermed også for huslejudvikling i organisationens afdelinger.

Sted: ?

Deltagere: Organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelser, LI, driften, forvalt kons. og FF.

Forslag til program:

- Kl. 16.00 Kaffe, velkomst og introduktion til temaer v. organisationsformand
Præsentationsrunde
- Kl. 16.20 Gennemgang af program
Præsentation af idé-bank samt opgave -bank (et ark på bagvæggen, hvor alle kan placere post it gode idéer eller opgaver som skal løses, men som ikke passer til workshoppen)
- Kl. 16.25 Workshop 1- Incitament - sudoku
Introduktion til incitaments- sudoku.
- Nu har regeringen besluttet, at den almene sektor skal effektivisere, men hvad er vores eget incitament.
- 3 stk. Incitament-sudoku: Beboere – bestyrelser – medarbejdere. Hver gruppe har ca. 10 min til at komme med incitament til hver målgruppe, hvorefter der skiftes, således at alle 3 grupper kommer med input i alle 3 sudoku'er. Man må gerne skrive videre på andres idéer.
- Kl. 16.00 Opsamling af workshop 1
- KL.16.20 Kulturen i organisationen og Lejerbo
Lille oplæg om kultur – plenum definering af organisationens kultur.
- Kl. 17.00 Workshop 2 – kulturændring
Hvad er det for nogle ændringer vi gerne vil skabe og hvordan?
- Kl. 18.00 Opsamling af workshop 2
- Kl. 18.30 Opsamling og evaluering af hele dagen
Debat – hvordan kommer vi videre?
- Kl. 19.00 Spisning
- Kl. 21.00 Tak for nu



Bilag 6 til pkt. 7 på dagsorden til mødet den 30. nov. 2017 i Lejerbo Nyborg.

Forretningsførerorganisationen markerer:

40, 50, 60 års fødselsdage	kr. 300,-
10 års jubilæum	kr. 2.000
25 års jubilæum	1 mdr. løn
40 års jubilæum	?

Personaleforeningen for det administrative personale giver gave til:

10, og 30 års jubilæum	kr. 1.000,-
25 og 40 års jubilæum	kr. 2.000,-
50 og 60 års fødselsdage	kr. 500,-
Afgang fra firmaet efter 3 år.	Kr. 500,-
Hilsner under sygdom, bryllup, barsel o.lign.	kr. 150,-

Landsklubben for ejendomsfunktionærer giver til:

50 og 60 års fødselsdage	kr. 350,-
10 års jubilæum	kr. 500,-
25 års jubilæum	kr. 1.000,-
Og ved fratrædelse til Pension/Efterløn	kr. 500,-

INFO.

Lejerbo Kolding og Lejerbo Horsens har besluttet at der gives gave til:

50, 60 og 70 års fødselsdag	ca. kr. 300,-
25 og 40 års jubilæum	ca. kr. 500,-
Sølvbryllup	ca. kr. 500,-

Gives til ejendomsfunktionærer og administrative medarbejdere, som er tilknyttet den enkelte organisation.