

## Referat af arbejdsdag for hovedbestyrelsen den 6. maj 2017

---

### Deltagere:

Søren Peters-Lehm, Jan Sørensen, Anja Bak Jensen, Karsten Byskov, Jan Røjen og Jørgen Kragh Østby (referent)

Mødet blev afholdt hos Karsten Byskov, Toftevænget 35, Hadsten.

### 1. Introduktion til dagens program

Søren bød velkommen til forårets arbejdsdag for bestyrelsen - der fungerer som et udvidet bestyrelsesmøde.

### 2. Statusoplæg om Hadsten Boligforening

Jørgen holdt oplæg om status på en række opgaver i boligforeningen.

I oplægget kom han ind på:

- Målsætninger: Opdateret skema blev omdelt. Det blev aftalt, at seneste statusskema skal lægges på hjemmesiden.
- Omstrukturering: Vi har nu 4 ejendomsfunktionærer, heraf en vikar i det grønne område til september.
- Når overenskomst mellem BL og ESL er på plads, skal vi have lavet ny lokalaftale. Heri skal aftales omkring vinterberedskab. Statistik for de seneste 7 vintres weekendarbejde blev vist: Der er på de 22 vinter-weekender folk på arbejde i gennemsnit 9,3 dage (af 44 mulige). Fremtidige ideer til lokalaftale blev drøftet, idet konklusionen er, at det er bedst at have egne folk til vinterberedskab.
- Robotplæneklippere: 3 stk. er indkøbt til opstartsforsøg i 2017, de har nu kørt et par dage i Møllebo og på Dr. Larsensvej. I løbet af 2017 skal ordningen evalueres - går det godt, skal der i 2018 indkøbes til flere steder. Torben er kontaktperson.
- Servicebil og beboerservice: Morten og Brian har en uge hver, servicebilen er i fuld gang. Der er indkøbt tablet, så alle opgaver til servicebilen er samlet på fælles mail. Udover beboerservice laves der også en række mindre opgaver, for at mindske afbrydelse af andre medarbejdere.
- Fælles maskinpark: Økonomisk i gang siden 1. januar. Der er solgt en traktor og en vertikalskærer, og indkøbt gasbrænder til at montere på traktor. Endelig tilpasning af antal traktorer og trailere skal der ses på.

### 3. Effektivisering - oversigt over den økonomiske del af projektet

Bestyrelsen har truffet en række beslutninger om effektiviseringer.

Jørgen gennemgik økonomien ift. hvor meget vi skal spare ift. de effektiviseringsmål, der er opstillet på 8% besparelse fra regnskab 2014 til 2020. Der skal vi spare ca. 750.000 kr. Der er ikke modtaget vejledning, i hvordan der i beregningerne tages højde for inflation.

Hvad er status nu, og hvordan kan vi forvente det går i 2017 og 2018+?

Vores initiativer indtil nu giver følgende vurdering af status:

- Konto 109 - Renovation: Med molokker i alle afdelinger vil der spares +100.000 kr. Beregning laves til afdelingsmøder i afd. 23 og 24 – kommer alle afdelinger med, vil vi få besparelse på tømningprisen.
- Konto 110 - Bygningsforsikring: I næste udbud i 2019 skal vi have vurderet: Kan det være en idé at lave en længere periode, højere selvrisiko og hvilke initiativer kan vi tage for at mindske udgiften?

- Konto 111 - El og varme fællesarealer: Udgiften kan svinge pt. år ift. bl.a. vejr. Men målt fra 2014 til 2016 er der sparet 28% af forbruget, svarende til ca. 150.000 kr. Energispareprojekter fortsætter, ligesom vi er begyndt at ansøge om solcelleprojekt.
- Konto 112 - Administrationsbidrag: Er de seneste tre år steget med 1,2, 1,2 og 1,0%. Vi lå i 2015 199 kr. under gennemsnittet i Region Midtjylland. Nye boliger i administration, ny administrationsbygning og lignende initiativer vil påvirke administrationsbidraget de kommende år.
- Konto 114 - Renholdelse og ejendomsfunktionærer. Ny struktur for ejendomsfunktionærer vil fra 2018 spare mindst 500.000 kr.
- Konto 115 – Almindelig vedligehold: Der bliver fra 2018 flyttet nogle udgifter til kt. 116, for at skabe mere retvisende og jævn udgiftsfordeling. Der skal arbejdes med, hvad vi selv kan klare ift. hvad vi bestiller håndværkere til.
- Konto 117 – Afdelingens andel ved fraflytning: Kontoen påvirkes af antal fraflytninger og fraflytters botid. Vores ønske om at hæve standarden af boliger ved nyindflytninger påvirker også dette.

Samlet set er vi med ovennævnte i mål ift. de 8% - men vi skal fortsætte arbejdet.

#### 4. Byggeri: Nygårdsvænget

Jørgen og DAI havde møde med Favrskov Kommunen den 27. april. Vi præsenterede projektet, drøftede uafklarede forhold og drøftede umiddelbare holdning til projektet. Kommunen var meget positiv overfor projektet.

Hvad sker der nu:

- DAI: Redigerer skitse (bl.a. facade) – fremsendes ca. 1. juni så det kan komme til udvalgsbehandling i kommunen.
- Favrskov Kommune: Undersøger omkring beplantningsbælter, Udvalgsbehandling, godkendes i november
- Hadsten Boligforening: Beskrive projekt, aftale med Favrskov Forsyning, ekstraordinær generalforsamling ultimo august.
- Endelig ansøgning fremsendes til kommunen ca. 1. september, der skal have den godkendt i 2017.

#### 5. Byggeri: Administrationsbygning

Status på arbejdet med at få en ny administrationsbygning er:

Skitsetegning udarbejdet af DAI blev vist, en bygning på ca. 125 m<sup>2</sup>

Økonomi: RD beregnet hvad der kan lånes for nuværende husleje + 20%

De næste skridt:

- Møde med revisor ift. muligheder for delfinansiering af egne midler.
- Afklaring af økonomi med DAI ift. vurdering af endelig byggesum.
- Afklaring af juridiske forhold omkring finansiering, etablering af afdeling med kun administrationsbygning og salg af jord fra nuværende afdeling til ny afdeling.
- Mulighed for byggeri på af boliger/administration på ejendom vi har spurgt til – skal afklares ift. hvilke godkendelser/planer der ligger.
- Skal besluttes på generalforsamling.

#### 6. Forvaltningsrevision – mål for arbejdet i 2017-2018

Oplæg til hvad vores mål skal være for dette arbejde for den kommende periode.

## Hadsten Boligforening

Bestyrelsen skal vedtage en række mål for arbejdet, og ifm. regnskabsafslutning skal der foreligge opfølgning på disse mål, så hovedbestyrelse, generalforsamling og revisor kan se hvor langt vi er nået med målene.

Ift. konkrete opgaver til Målsætninger, blev det aftalt at der skal nyt punkt på:  
Kvalitetskontrol af udført arbejde, rengøring, flyttelejligheder.

Følgende blev vedtaget som program for forvaltningsrevision for Hadsten Boligforening for 2017 – 2018:

1. Forretningsgange / Politikker for forvaltningsrevision  
Politikken har tidligere udarbejdet 32 politikker under temaerne:  
    Organisationen – Administration - Afdelinger, drift  
Disse blev sidst revideret i 2014.  
Bestyrelsen vil revidere alle disse i løbet af 2017 og 2018.
2. Målsætninger  
Bestyrelsen udarbejdede i 2015 10 målsætninger, som der fremover skulle være fokus på.  
Hvert kvartal skal der på bestyrelsesmøde fremlægges rapport, med oversigt over nye tiltag og ændringer i allerede vedtagne tiltag.
3. Beboertilfredsundersøgelser  
Boligforeningen har tidligere lavet disse. I 2017 skal der laves en tilfredshedsundersøgelse hos beboerne.
4. Effektivisering af den almene sektor  
Folketinget vedtog i 2016 at der skal ske en effektivisering af den almene sektor. Der skal som branche spares 8% af en række driftsudgifter (målt for perioden 2014-2020).  
Bestyrelsen har besluttet, at boligorganisationen også vil nå dette branchemål på 8%.  
I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskaber i årene t.o.m. regnskab for 2020, skal der udarbejdes en opgørelse, så man kan se hvor langt vi er med opgaven
5. Administrationsbidrag  
Administrationsbidragets størrelse skal ligge omkring gennemsnittet for boligorganisationerne i Region Midtjylland.  
I 2015 var vores administrationsbidrag på 3.913 kr. pr. lejemål - og gennemsnittet i Region Midtjylland var 4.112 kr. pr. lejemål. Vores var altså 199 kr. lavere pr. lejemål.
6. Afregning af flytteopgørelser  
Der skal være en hurtig afregning af flytteopgørelser, hvilket betyder af mindst 67% af alle flytteopgørelser er afsendt til fraflytter senest 25 arbejdsdage efter synsdatoen.
7. Fri arbejdskapital  
Bestyrelsen vil fortsætte med at lejernerne skal indbetale til den frie arbejdskapital. Dette skal fortsætte så længe der er mulighed herfor – medmindre man igen skal begynde at indbetale til Dispositionsfonden.
8. Henlæggelser  
For de tre henlæggelses-puljer, ser tallene således ud på nuværende tidspunkt:

Hadsten Boligforening

	PPV / DV kr. pr. m2				Istandsæt ved fraflytning kr. pr. beboelsesenhed				Tab v. fraflytning kr. pr. lejemålsenhed			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
21	464	554			4107	3847			521	741		
22	242	290			0	1982			1	0		
23	195	320			2737	2611			51	633		
24	508	591			2699	3064			452	740		
	366	448			2175	2808			268	520		

Bestyrelsen ønsker, at alle afdelinger har henlagt passende midler til at imødegå de udgifter, der kommer i de kommende år.

Hvor store de tre typer henlæggelser bør være i de enkelte afdelinger, er svært at beregne præcist. Dette skal der evalueres på hvert år, når regnskab foreligger. Til brug herfor skal vi fremover i større grad bruge Landsbyggefondens databaser, for at sammenligne med andre boligorganisationer.

Med disse generelle forbehold, er der for 2017-2018 følgende målsætninger for henlæggelserne:

*PPV / DV*

Ambitionen er at der skal henlægges så meget, at lånoptag i videst muligt omfang kan undgås. Dette kan ikke nås i 2017-2018 - men der skal fortsat ske markante stigninger i alle afdelinger.

Ifm. opdatering af DV (Drifts- og Vedligeholdelsesplanen), skal denne gennemgås ekstra i 2017 ift. områder man kan se, der mangler henlæggelser. Der skal især henlægges mere til belægning og kloak. Endvidere skal planen opdateres, så man henlægger til det udstyr, som man har mulighed for at tage med i planen. Her tænkes især på al den elektronik o.lign., som er i afdelingerne. Herved undgås udsving på driften, og vi får henlagt mere retvisende.

*Istandsættelse ved fraflytning:*

Det er meningen, at vi fremover vil foretage en bedre istandsættelse ved fraflytning – og dermed give boligerne et kvalitetsløft. Det vil betyde øgede udgifter - og derfor øget behov for henlæggelser på denne konto.

Med udgangen af 2017 er målet, at alle afdelinger har henlagt mindst 3.000 kr. pr. beboelsesenhed og i 2018 mindst 3.300 kr.

Målene evalueres/justeres efter hvert regnskabsår.

*Tab v. fraflytning:*

Det er målet, at alle afdelinger skal have henlagt mindst 600 kr. pr. lejemålsenhed.

9. Flere boliger i administration

Boligorganisationen af 2014 skal på sine ordinære afdelingsmøder i efteråret 2018 beslutte, hvilken boligorganisation den enkelte afdeling ønsker at tilhøre fremover.

Det er en målsætning, at afdelingen i Favrskov Kommune, ønsker at skifte til Hadsten Boligforening.

På vores ordinære generalforsamling i 2018 skal dette til afstemning.

Vi vil derfor arbejde på at deltage i deres afdelingsmøde og få disse boliger med hos os.

## 10. Beboerdemokrati

Vi ønsker et godt og velfungerende beboerdemokrati. Til at hjælpe med at opnå dette, vil vi gøre følgende:

- Afholde fællesmøde for hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelsen før hver generalforsamling. Her skal der som minimum være emner som regnskab, orientering om hvad der arbejdes med og emner på generalforsamlingen
  - Afholde Område- & Bygningssyn hvert forår, hvor afdelingsbestyrelse, hovedbestyrelse, ejendomsfunktionær og direktør sammen gennemgår de enkelte afdelinger ift. planlægning af kommende renoveringer, nye tiltag o.lign.
  - Afholde fællesmøde for hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelsen før afdelingsmøderne. Her skal der som minimum være emner som budget, orientering om hvad der arbejdes med og emner til afdelingsmøderne
  - Udsende Nyhedsbreve til beboere og afdelingsbestyrelser mindst et par gange om året
  - Igangsætte et uddannelsesprogram for afdelings- og hovedbestyrelsesmedlemmer, hvor der gives mulighed for at dygtiggøre sig.
- I 2017 og 2018 vi der være fokus på at lave kurser om afdelingernes økonomi.

## 7. Vaskerier - drift overtages af Nortec?

Oplæg om Nortecs model med at de overtager driften af vores fællesvaskerier, og hvad det betyder økonomisk og praktisk for os.

Jørgen gennemgik indholdet i en eventuel aftale. Beslutning skal træffes på afdelingsmøde. Jørgen havde regnet på forslaget ift. vores fællesvaskerier. Med en aftale skal vi fortsat selv betale for el, vand, varme, rengøring og lokaler. Udgift til reparationer osv. er gennemgået for perioden 2006-2016. For ingen af vores fællesvaskerier vil der være en økonomisk gevinst (snarere tværtimod).

Bestyrelsen konkluderede, at vi ikke mener det er en fordel for os, at lave en sådan aftale med Nortec. Forslag herom tages således ikke med til afdelingsmøderne.

## 8. Organisering af driftsområdet

Oplæg om hvorvidt vi skal vi have en teknisk medarbejder og profil på ny ejendomsfunktionær.

Der er behov for at få styrket vores viden på det byggetekniske område, og vi skal have afklaret jobindhold og økonomi i oprettelse af en sådan stilling.

Jørgen havde lavet en liste med en lang række opgaver, der kunne ligge i stillingen.

Den aktuelle situation er, at vi er i fuld gang med omstrukturering af opgaverne for ejendomsfunktionærer – der er behov for tilvænning til nye opgaver og forandringer, ligesom vi gerne vil se effekt af tiltag, f.eks. robotplæneklippere, opgaver til kontor osv.

I løbet af efteråret 2018 har vi et bedre overblik over nybyggeri, nye boliger og Helhedsplan.

Bestyrelsen drøftede emnet, og konkluderede følgende.

- Det er pt. vurderingen at der kan skabes en stilling til en teknisk medarbejder  
Vi vil lade ny struktur komme på plads, opnå rutiner og vurdere effekterne af ny struktur
- Efteråret 2018 har vi overblik over kommende års større projekter, og her laves endelig beslutning ift. oprettelse af teknisk stilling og indhold i denne og ejendomsfunktionærstillinger
- Ejendomsfunktionærstilling oprettes midlertidigt til forår 2019

## 9. Udendørs lamper i afdeling 24

Drøftelse af løsningsmodel for at finde en afklaring af problemerne med lamperne.

Problemstilling: Teknisk (lamper går i stykker) og skærme (misfarves for hurtigt).

Jørgen har haft møde med Dansk Lyskilde og drøftet løsninger.

Bestyrelsen drøftede holdningen til hvad en løsning kunne være, og drog følgende konklusioner:

- a. Vi skifter lamperne i afdelingen. Udskiftning af reservedele udskyder bare problemer, og vi ønsker en mere holdbar og kvalitetsmæssig løsning
- b. Dispositionsfonden betaler udgifterne for afdelingerne
- c. Vi kontakter vores elektriker ift. hvilke lamper han kan anbefale
- d. Bestyrelsen skal se og godkende nye før de vælges
- e. Antal lamper skal vurderes ift. om nogle skal blændes af
- f. Der skal være ens lamper for hvert område, men ikke nødvendigvis ens for hele afdelingen. I Åbo er det ok med nuværende indendørs

Jørgen kontakter Dansk Lyskilde for aftale om kompensation ift. projektet.

## 10. Udlejningsregler

Drøftelse af regler og muligheder for at ændre ift. tidligere aftale med kommunen. Kontoret havde lavet en liste med fordele og ulemper ved at ændre udlejningskriterierne.

Bestyrelsen drøftede hvad det var man kunne tænke sig at gøre. Konklusionen blev at vi kontakter Favrskov Kommune med følgende ønske:

1. Alle interne flyttere i hele boligforeningen tilbydes først bolig
2. Antal boliger til den sociale boligtildeling skal være uændret pr. afdeling

## Opsamling på dagen

Dette punkt fungerede også som eventuelt, hvor der var følgende:

1. Forbrugsopgørelser ved fraflytning: Idé at give information om at endelig opgørelse kommer næste år. Hvis man ønsker endelig opgørelse nu, så koster det gebyr hos Techem. Give fraflyttere information om procedure.
2. Aflæsning og lejeres kontrol – hvordan foregår det i praksis.
3. Leverandør af forbrugsregnskab: Hvornår skal vi have udbud, kræver det ny teknik, kan man selv lave – emnet tages op på senere bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen nåede igennem den lange dagsorden inkl. studietur til Nygårdsvænget.