

Referat af hovedbestyrelsens arbejdsdag den 15. juni 2019

Deltagere:

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

Mødet blev afholdt på Toftevænget 35.

Dagsorden:

1. Orientering

Kort orientering om et par emner:

- a. Søndergade-projektet
Vi har fået nedrivningstilladelse til begge huse. Der er kommet indsigelse mod projektet fra genboer – Jørgen sender bemærkninger hertil til kommunen.
- b. Nærboks
PostNord går snart i gang med at planlægge konkrete steder i Hadsten. For at få lidt indflydelse herpå, indsender vi notat om de steder vi har drøftet som mulige placeringsmuligheder.
- c. Ejendomsfunktionærer
En medarbejder er sygemeldt. Vores sommervikar har meldt fra pga. andet arbejde. Vi søger pt. en vikar. Derudover har vi indhentet tilbud på hækklipning, til vurdering ift. hvis vi ikke kan skaffe en vikar.
- d. Administration
Jørgen orienterede om status på kontoret ift. opgaver og personale. Bestyrelsen drøftede dette ift. hvordan vi kan gøre fremover med opgaveløsning.

2. Budget-debat

Jørgen holdt oplæg om en række emner, som skal bruges til kommende budgetlægning. Til hvert emne tog bestyrelsen en beslutning herom, som fremgår af nedenstående.

Konto 402 – Istandsættelse ved fraflytning

Vi fastholder opgradering af flyttelejligheder. Der skal derfor ske en stor ekstra opsparing de kommende 2-3 år, for at sikre der er nok i alle afdelinger. Beløb vurderes pr. afdeling.

Konto 405 – Tab på fraflyttere

Måltal revideres – fremover skal der være 500 kr. pr. bolig. Er en afdeling under måltal ifm. regnskab, så henlægges op til måltal i førstkomende budget. Beløb over måltal ved Regnskab 2019 overføres til konto 405.

Huslejeniveau

Vores ambition er, at huslejen skal holdes i ro de kommende år.

I de seneste par år har vi foretaget ekstra henlæggelser til PPV – disse bruges som buffer ift. dette emne og andre forhold.

Som en del af denne debat blev vist eksempel, hvor en bolig i 2019 har en husleje på 5.000 kr. I perioden 2007-2017 steg huslejer i gennemsnit med 2,6% om året - og bruges dette vil dette se således ud:

2019	2020	2021	2022	2023	2024
5.000	5.130	5.263	5.400	5.540	5.684

At holde huslejen i ro over flere år, vil således hurtigt betyde en sparet stigning på flere hundrede kroner om måneden.

Over-/Underskudssaldo

Dette skal afvikles over max. 3 år. Tidligere har vi afviklet overskud straks og fordelt underskud over flere år. Vi skal mindske store udsving ift. beløb på budget, derfor fordeles både over- og underskud fremover over flere år. Undtagen er meget små beløb.

Afdelinger betaler for udgifter

I dag betaler hovedforeningen for nogle udgifter, som burde/kunne betales af afdelingerne. Vi har fokus på administrationsbidrag – og at udgifter placeres det rigtige sted.

Vi skal kun flytte udgifter fra hovedforening til afdeling for områder, hvor det er let at administrere.

Møder og kurser

I dag afholder vi to årlige info-møder og et kursus for afdelingsbestyrelser. Der afsættes fremover beløb i afdelingerne til at betale for dette. Mødeudgift fordeles efter sædvanlige fordelingsnøgle, så alle afdelinger betaler for møderne.

Ejendomsfunktionærer – drift

Da ejendomsfunktionærer havde kontorer i afdelingerne, var der udgifter hertil. Nu afholdes alle udgifter på kontoret. Der afsættes fremover beløb i afdelingerne til at betale for dette. Udgift fordeles efter sædvanlige fordelingsnøgle, så alle afdelinger betaler for fællesudgifter (kaffe, sodavand, kontorartikler, personalemøder o.lign.). Direkte/Målbare udgifter som f.eks. julegave og julefrokost fordeles allerede, dette fortsætter.

Ejendomsfunktionærer – husleje

I forbindelse med nyt kontor er det tidligere aftalt, at afdelingerne skal betale for husleje-andel til ejendomsfunktionærer. Det præcise beløb fastlægges, når vi kender økonomien i det nye kontor. Bestyrelsen besluttede, at dette også skal gælde for nuværende kontor allerede fra 2020.

3. Egenkontrol

Boligorganisationer skal hvert år lave en plan for, hvad vi vil lave af egenkontrol. Der skal gennemføres forskellige tiltag, for at analysere og forbedre effektivitet og kvalitet. Derved skal vi sikre at vi driver boligorganisationen forsvarligt og effektivt. Endvidere skal der laves 4årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter.

Bestyrelsen besluttede, at vi laver følgende egenkontrol i 2019:
(Emnerne uddybes i særskilt notat herom)

Vurdering af rådgivere

Vi vil foretage en undersøgelse af bank, inkassofirma og forsikringsmægler, for at vurdere om der skal skiftes rådgivere.

Flyttelejligheder

Vi vil nedsætte udvalg af medarbejdere, der skal se på vores procedurer og politikker.

Økonomikontrol

Bestyrelsen skal fortsat have økonomistatus 3 gange pr. år.

Vi skal analysere konto 115 ift. om udgifter hører hjemme på konto 116.

Vi vil hvert år bestille minirapport hos Effektivitetsstyrelsen, for at vurdere status på vores med effektivisering. Vi skal endvidere lave analyser ift. andre analyseredskaber fra Landsbyggefonden.

Vurdering af tidsforbrug

Vi vil foretage en evaluering af, hvilke ting vi bruger tidsmæssige ressourcer på – især ift. beboerdemokratiet og kontoret. Dette skal bruges til at vurdere om vi bruger vores tid korrekt/bedst muligt, og om vi kan tage initiativer til en bedre tidsmæssig anvendelse.

4årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Der blev fastsat følgende mål:

- Administrationsbidraget skal nedsættes i periodens start, og skal i 2023 helst ikke være højere end i 2019.
- Henlæggelser til PPV (ktr. 401) og Istandsættelse ved fraflytning (kt. 402) skal øges i perioden. Der skal i videst muligt omfang opspares ekstra på kt. 401, for at mindske behovet for lånoptagning til renoveringer.
- Vi skal arbejde på at mindske udgifterne til kt. 115 med mindst 10% ift. 2019-budgettet.
- De samlede udgifter skal holdes på et niveau, så huslejestigninger undgås i perioden 2020-2023.

4. Vurdering af rådgivere

Som en del af vores egenkontrol, skal vi se på nogle af vores rådgivere.

a. - Bank

I Egenkontrol står "Vi vil undersøge, om vi skal skifte bankforbindelse. Både ift. det økonomiske, men også ift. det holdningsmæssige."

I dag har vi Nordea – både til bank og til kapitalforvaltning. Vi har fået henvendelse fra Danske Bank, med oplæg til bankaftale og redegørelse for deres resultater for kapitalforvaltning de senere år.

Bestyrelsen drøftede emnet:

- Skal det en være en stor/systemisk bank
- Er der en holdningsmæssig forskel på bankerne (forretningsmoral – hvidvask osv)
- Konklusion: Vi spørger 3 banker - Nordea, Danske Bank og Sparekassen Kronjylland
- Der vurderes ud fra:
 - o minimumsbeløb på indestående uden renteudgift
 - o kapitalforvaltning, hvad kan de præstere
 - o god it-løsning og gebyrpolitik

b. - Inkassofirma

I Egenkontrol står "Vi vil undersøge, om vi skal skifte inkassofirma."

Vi har i dag aftale med firma, hvor vi ikke betaler for at oprette sager, men kun får ca. 50% af det de indhenter. Jørgen har haft møde med advokatfirma med inkassoafdeling, hvor de har en anden model.

Bestyrelsen var positiv overfor at prøve nyt firma, og det blev aftalt, at der skal afklares, hvad den præcise aftale består i, samt hvordan vi kommer ud af nuværende aftale.

Dette undersøges nærmere, inden endelig beslutning i bestyrelsen.

c. - Forsikringsmægler

I Egenkontrol står "Vi vil undersøge, om vi skal skifte forsikringsmægler."

Vi har fået henvendelse fra forsikringsmægler. De skal sende oplæg, og så drøfter vi videre med dem og med nuværende firma vi benytter.

5. Forretningsgange o.lign.

a. Hvad bruger vi tid på?

Jørgen holdt kort oplæg om møder o.lign. vi afholder flest af. Bestyrelsen drøftede dette, og besluttede følgende:

Hovedbestyrelsesmøde: Når der afholdes arbejdsdag for bestyrelsen, så aflyses det bestyrelsesmøde, der ligger i umiddelbar forbindelse hermed. Orienteringspunkter o.lign. tages med på dagsorden på arbejdsdag. Derved kan vi spare to bestyrelsesmøder om året.

Åbningstider: Vi har pt. åbent alle hverdage, i alt 23 timer/uge. Åbningstid er god service, men hvor meget er nødvendigt? Kontoret arbejder mere effektivt, når der kan arbejdes uden de afbrydelser, som åbningstid giver. Der blev drøftet forskellige modeller, og det blev besluttet at høre hvad kontoret synes, og så træffe beslutning på næste bestyrelsesmøde.

Flyttelejligheder: Antallet kan vi ikke påvirke. Senere på dagsordenen er der oplæg til it-løsning, der vil kunne spare os for tid.

b. Skal vi arbejde med politik

Jørgen holdt kort oplæg om, hvorvidt vi skal blande os i nogle politiske emner. Formålet skal være at påvirke steder, hvor det har direkte betydning for beboerne.

I dag forholder vi os allerede til konkrete sager, der kommer til os udefra (f.eks. placering af ungdomsklub, Midtbyplan o.lign.).

Oplægget indeholdt nogle konkrete emner, som bestyrelsen drøftede og besluttede omkring:

Molokker

Vi vil arbejde for flere molokker i kommunen. Derved kan der opnås lavere tømningsspriser, der vil give besparelser i afdelingerne.

Vi vil arbejde for at:

- Kommunen etablerer molokker ved alle kommunale ejendomme
- Kommunen stiller krav om at der skal være molokker i alle nybyggerområder
- Kommunen arbejder på at få allerede etablerede boligområder og virksomheder med
- Påvirke Favrskov Forsyning ift. tømningssprisen

Affaldspriser for genbrugsstationer

Udgifter dækkes med gebyr for husstande og virksomheder. Vi vil arbejde for at prisen pr. husstand skal ned og/eller at prissstrukturen ændres (med differentieret pris for villaer, lejligheder og ungdomsboliger).

Vandpriser

I dag betaler alle husstande et grundgebyr og derudover også for forbrug. Vi har mange husstande med kun én person, og dermed lavt forbrug. Små husstande betaler således reelt en højere m3-pris. Vi vil arbejde for at grundgebyr fjernes.

c. E-syn

Oplæg om at vi skal investere i it-program, der kan effektivisere hele vores proces med flyttelejligheder. Programmet E-syn gør, at vi kan digitalisere hele vores synsproces, og derved spare en del arbejdstid pr. flyttesag, samt bedre kunne sikre dokumentation i sagerne. Programmet koster 57.000 kr i anskaffelse og ca. 5.400 kr. i årlig driftsudgift.

Bestyrelsen besluttede at bevilge pengene til det nye program.

Bestyrelsen drøftede også bemandingen ved syn – dette drøftes med synsfolk ift. kommende indførelse af Esyn.

d. Hjemmeside

Vi har tidligere drøftet henvendelse om hjemmeside, hvor boligsøgende kan lave og rette ansøgning. Dengang var det for dyrt. Vi har nu fået ny henvendelse og nyt tilbud. Bestyrelsen drøftede om vi vil investere beløb ift. værdi.

Det blev besluttet at vi ikke køber dette, da det fortsat vurderes alt for dyrt for os.

6. Spørgeskemaundersøgelse

Det er tidligere besluttet, at vi skal lave en spørgeskemaundersøgelse vedrørende ud- og indflyttere. Indholdet heri skulle drøftes nærmere på arbejdsdagen.

Bestyrelsen skulle afklare om det skulle være på både ind- og udflyttere. Det blev besluttet at det kun skulle være indflyttere.

Bestyrelsen drøftede hvilke emner, der var vigtigst at få afklaret, og drøftede bl.a.:

Rengøring	Fremtoning ved syn	Indflytningsforløbet
Service fra kontoret	Respons ved fejl/mangler	Boligens stand
Service fra Drift	Info v. indflytning	Velkomst/Modtagelse
Info om hvor ting er	Hvorfor flytter du	Hvad er vigtigt for dig
Hvad er det bedste ved HB	Er der mangler ved HB	Intern flytning - hvorfor

Ud fra debatten laver Jørgen udkast til spørgeskema, som godkendes endeligt i bestyrelsen inden vi igangsætter undersøgelse hos indflyttere.

7. Studietur på arbejdsdagen

Vi tog denne gang studietur til Falkevænget. Der blev set på grønne områder, den tømte bolig i nr. 4 og den nedbrændt garagebygning (og drøftet hvad vi kan lave i området).

8. Eventuelt

Intet til dette punkt.