

Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Haslev Boliqforening, 27. september 2016, kl. 17.00, på driftskontoret Frøgårdsvej 40, 4690 Haslev

I mødet deltog organisationsformand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Thorving Hansen, samt bestyrelsesmedlem Per Højbjerg, Endvidere deltog driftschef Steen Andersen, Lokalinspektør Michael Nøhr og forretningsfører Michael Keis.

Afbud fra: bestyrelsesmedlem Kim Sonne Frederiksen

Dagsorden for mødet:

1. Valg af dirigent og referent
2. Referat fra sidste møde 23.05.16
3. Orientering fra formanden.
4. Orientering fra administrationen
5. Tilbud fra kursus afd. om temadag omkring visioner og vedtægter
6. dokumentationspakke og budgetstrategi (udsendt i mail af 11. august 2015)
7. Repræsentantskabsmøde i oktober
8. Drift og vedligeholdelse/beboerhenvendelser (nyt punkt)
9. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formand Pia Enstrøm valgt som dirigent og Michael Keis som referent.

Ad 2 – Referat fra sidste møde (23.05.2016)

Der var ingen bemærkninger til referatet fra sidst, referat blev godkendt.

Ad 3 – Orientering fra formanden

Pia orienterede om, at der ikke var sket så meget siden sidste bestyrelsesmøde kort før sommerferien og at tingene efter hendes opfattelse gik stille og roligt i organisationen. Der var et ønske om at drøfte håndtering af drift og vedligeholdelsesopgaver og håndtering af beboerhenvendelser. Der var derfor enighed om at dagsorden blev udvidet med et punkt før Eventuelt – altså nyt pkt. 8 – der kommer til at hedde drift- og vedligeholdelse/beboerhenvendelser. Nuværende pkt. 8 Eventuelt, bliver således til punkt 9 på dagsordenen

Ad 4 – Orientering fra administrationen

Michael orienterede om at erhvervslejemålet i afd. 1131-0 er udlejet. Erhvervslejemålet var ved fraflytning i en ret dårlig stand. Den tidligere lejer havde en lejekontrakt, hvor han var flyttet ind i lejemålet uden istandsættelse og dermed skulle lejemålet ikke istandsættes ved fraflytning. I forbindelse med ny udlejning er det aftalt med den nye lejer, at denne ligeledes flytter ind i lejemålet uden at dette er istandsat, og at han selvfølgelig dermed heller ikke hæfter for istandsættelse ved fraflytning. Lejemålets tekniske installationer, el-installationer og VVS er gennemgået og bragt i orden inden erhvervslejemålet udlejes. Aftaler omkring erhvervslejemål er en del anderledes end aftaler omkring udlejning af almene boliger. Lejemålet er lejet ud til en lejer, der ønsker at drive regnskab og administration og måske lidt salg af papirvarer m.v.

Michael Keis orienterede om, at der for de 2 fælleslokaler havde været besigtigelse sammen med Falck for at få etableret lovpligtige og relevante brandmaterialer, hvilket der nu er udført i fælleshuset på Mårvej og i fælleslokalet i Købmandsgården.

Michael Keis oplyste endvidere, at der er indgået aftale med DONG om levering af fællesstrøm – denne aftale indebærer en besparelse for afdelingerne på strømudgiften på ca. 20%. Endvidere er afdelingernes forbedringslån gennemgået, hvilket har medført, at i afdeling 1131-0 (afd. 1) er forbedringslånet konverteret med en årlig besparelse på kr. 14.200, i afdeling 1132-0 (afd. 2) er der ligeledes konverteret forbedringslån med en årlig besparelse på kr. 17.400, og i afdeling 1137-0 (afd. 7) er der ligeledes konverteret med en besparelse på kr. 42.100 årligt.

Mailadressen for beboerhenvendelser er ændret til beboerhaslevboliq@lejerbo.dk. Denne mailadresse går direkte til lokalinspektør og ejendomsfunktionær og er beregnet til beboerhenvendelser omkring den daglige drift.

De sidste husordner er udsendt til de respektive afdelingsbestyrelser og vi afventer tilbagemeldinger fra bestyrelser samt afholdelse af eventuelt ekstraordinære afdelingsmøder for godkendelse af husorden.

Der er udført studietjek på organisationens ungdomsboliger. I den forbindelse har det vist sig, at det i nogle tilfælde kan være svært at fastholde ønsket om at ungdomsboligerne lejes ud til unge under uddannelse, da der i reglerne omkring udlejning for ungdomsboliger er beskrevet, at boligerne skal lejes ud til unge under uddannelse eller unge med særligt behov. Faxe kommune har i en del sager gået ind og gjort krav på, at vi fortsætter lejemålet selvom den pågældende lejer ikke er under uddannelse, men er en ung med særligt behov. Der var enighed om at dette ikke var særligt hensigtsmæssigt og at det tages op til dialogmødet med kommunen.

Michal Keis orienterede omkring en sag, med en lejer og hans hund i en af boligorganisationens afdelinger. Der var enighed om at være opmærksom omkring den pågældende lejer, og at sagen indtil nu er håndteret indenfor de muligheder der er .

Michael Keis orienterede ligeledes om at Ministeriet er i gang med at udmønte nogle forslag omkring effektivisering i de almene boligorganisationer. Dette indebærer, at der på landsplan skal spares ca. 1,3 mia. på driften for alle landets boligorganisationer frem til 2020. Gennemsnitlig giver det en effektivisering/ besparelse for hvert enkelt lejemål om året på ca. kr. 2.500,-. Dette kan for nogle afdelinger være svært at opnå og det bliver nok en af de opgaver der skal arbejdes med i de kommende år. Administrationen vil selvfølgelig sørge for at fremsende statistik og diverse materiale til organisationsbestyrelsen for en nærmere debat og beslutning.

Der blev spurgt ind til de udsendte varmeregnskaber og om de nu omfattede en EMO-ordning. Til dette oplyste Michael Keis at EMO står for energimærkeordning, der er lovpligtig for alle de store ejendomme. Denne energimærkeordning var bestilt af tidligere forretningsfører inden Lejerbo overtog administrationen. Udgiften hertil afskrives via afdelingernes varmeregnskab over en årrække, og er således en del af var mudgiften. Resultatet af energimærkeordningen er oplagt på en landsdækkende hjemmeside i henhold til lovgivningen og har en varighed fra 10-20 år afhængig af bebyggelsen.

Ad 5 – Tilbud fra kursusafdeling om temadag omkring visioner og vedtægter

Organisationsbestyrelsen vil lige i øjeblikket afvente kursus/temadag omkring visioner. Omkring vedtægter er det aftalt at forretningsfører Michael Keis sammen med vores juridiske afdeling får udarbejdet et forslag til nye vedtægter for Haslev Boligforening, således at disse kan forelægges repræsentantskabsmødet i maj 2017 for godkendelse.

Ad 6 – Dokumentationspakke og budgetstrategi

Dokumentationspakke omkring styringsrapport samt budgetstrategi der er udsendt i mail af 11. august 2016 blev gennemgået og der var ikke bemærkninger til denne.

Ad 7 – Repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsmødet afholdes tirsdag den 25. oktober 2016, kl. 19.00 i fælleshuset på Mårvej.

Pia Enstrøm sørger for kaffe og kage. Bestyrelsen foreslår Michael Keis som dirigent og Pia Enstrøm som referent. Pia, Kim og Per er på valg og er alle 3 villige til genvalg. Da Per Sørensen ikke ønsker at deltage i bestyrelsesarbejde skal der vælges nyt bestyrelsesmedlem for 1 år. Der skal ligeledes vælges 2 suppleanter. Og organisationsbestyrelsen forsøger at finde medlemmer der ønsker at stille op, således at der er repræsenteret flest mulige afdelinger i organisationsbestyrelsen.

Til repræsentantskabet fremsendes der ligeledes forslag om, at der i fremtiden kun afholdes et årlig repræsentantskabsmøde.

Ad 8 – Drift og vedligeholdelse/beboerkontakt m.v.

Bestyrelsen gjorde her opmærksom på at det var deres opfattelse, at drift og vedligeholdelse samt beboerhenvendelser ikke i alle tilfælde blev håndteret optimalt, og at man ønskede en løbende drøftelse og dialog med administrationen om, hvordan disse forhold kunne forbedres. Forholdene omkring drift og vedligeholdelse/beboerhenvendelser blev herefter drøftet. Der var enighed om, at det var en løbende proces der hele tiden kunne optimeres herunder bl.a. at de tidligere medarbejdere i Haslev Boligforening skulle vænnes til at være mere selvkørende, beboerorienteret og serviceminded. Ligeledes blev der drøftet, at der var et efterslæb omkring vedligeholdelsesopgaver m.v. som administrationen på bedste vis forsøger at få ind i en plan, således at disse kan løses planlagt og ikke efter tilfældige henvendelser. Der var enighed om at der hele tiden siden Lejerbos overtagelse af administrationen havde været forbedringer omkring de ovennævnte forhold, men at der fortsat er mulighed for og skal optimeres og være fokus på beboerservicen og især informationen til beboerne i forbindelse med besøg af håndværkere m.v.

Ligeledes var der enighed om at gøre punktet til et generelt punkt på de kommende bestyrelsesmøder og at vi i fællesskab forsøger at bidrage til denne proces med dialog på bedst mulige vis.

Ad 9 – Eventuelt og næste møde

Der var en løs debat omkring fordele og ulemper ved et tættere samarbejde med Lejerbo Faxe, herunder storskraldsordning, ventelister m.v.

Ligeledes blev en sag fra Købmandsgården omkring henvendelse mellem en lejer og ejendomsfunktionær drøftet. Det blev aftalt at afdelingsformand Jeannie Thorving Hansen får kopi af det brev der er fremsendt til lejer.

Næste bestyrelsesmøde aftales efter repræsentantskabsmødet.

Michael Keis, referent



Pia Enstrøm, formand



Jeannie Thorving Hansen, næstformand