

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 4. JANUAR 2017 KL.17.00

DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 16. november 2016.
2. Boligsamarbejdet Odense og BoligSocialt Hus.
3. Statslig pulje til 490 familieboliger og Gasa-grunden.
4. Effektiv drift, herunder benchmark rapport fra effektiviseringsenheden.
5. Siden sidst.
6. Eventuelt.

Tessa Johansen bød velkommen til hovedbestyrelsesmødet.
Der var afbud fra Niels Rasmussen.

Ad. 1:

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 16. november 2016 blev godkendt.

Ad. 2:

Helle Jakobsen og Tessa Johansen orienterede om bestyrelsesmøde i BoligSocialt Hus den 30. november 2016. Der er godkendt en forretningsorden for BoligSocialt Hus efter kommentarer fra bestyrelsen og landsbyggefonden. Udkast til den nye boligsociale helhedsplan for Rising, Skt. Klemensparken og BoligSocialt Hus blev gennemgået. Helhedsplanen består af strategisk samarbejdsaftale samt delaftale om Uddannelse og beskæftigelse og delaftale om Forebyggelse og forældreansvar. Den endelige helhedsplan uploades den 5. januar 2017 og vil herefter blive præsenteret og godkendt i afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser senest den 13. marts 2017, således at helhedsplanen kan godkendes endeligt af byrådet den 17. maj 2017, efter behandling i de politiske udvalg.

Helle Jakobsen orienterede om organisationsmodellen for BoligSocialt Hus.

Beboerne i afdeling 6, Skt. Klemensparken var indkaldt til møde den 12. december 2016, hvor naboskabsundersøgelsen blev gennemgået. Den 15. december 2016 blev der afholdt julehyggeaften for alle de frivillige i Skt. Klemensparken.

Ad. 3:

På møde i By- og Kulturudvalget den 13. december 2016 blev det besluttet at kravet om bygherrekonkurrence i Odense Kommunes strategi for nyt alment byggeri suspenderes.

Helle Jakobsen orienterede om den statslige pulje til opførelse af nye almene familieboliger i Odense. Odense Kommune har fået tildelt 30 mio kr. fra den statslige pulje, hvilket svarer til støtte til 490 boliger. Princippet for udmøntning af puljen blev gennemgået med udgangspunkt i sagsfremstilling i By- og Kulturudvalgets møde den 13. december 2016.

Der vil ske kommunal anvisning til boligerne jf. den eksisterende anvisningsaftale.

Der er formuleret 3 modeller for udpegning af konkrete projekter og bygherrer.

Det blev besluttet at Arbejdernes Boligforening gerne vil ansøge om at få del i den statslige pulje til opførelse af familieboliger.

Claus Jensen fra Rum Arkitektur er i gang med at skitsere byggemuligheder i tilknytning til vores eksisterende afdelinger.

Helle Jakobsen orienterede om at entreprenør firmaet Skjøde Knudsen har købt Gasa-grunden med henblik på omdannelse fra erhverv til en ny bydel. By- og Kulturudvalget har på møde den 13. december 2016 givet forhåndstilsagn til opførelse af 84 almene ungdomsboliger på Gasa-grunden.

Ad. 4:

Helle Jakobsen gennemgik benchmark rapport af 5. december 2016 fra Effektiviseringsenheden i Transport, Bygnings- og Boligministeriet. Det samlede besparelspotentiale i afdelingerne er med udgangspunkt i regnskaberne for 2014 opgjort til 1,2 mio kr., hvilket svarer til 714 kr. pr. bolig. Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er på 89%, hvilket er over Region Syddanmarks gennemsnit på 84%. I rapporten fra effektiviseringsenheden er effektivitetsprocent for hver enkelt afdeling angivet i figur 3. Endvidere er den eller de konti, hvor afdelingen har størst besparelspotentiale angivet.

Helle Jakobsen gennemgik nøgletal for 2014 for afdelingerne pr. m2 og pr. bolig. Der er sat en ring om de nøgletal, hvor effektiviseringsenheden har angivet besparelspotentialer.

Det forhold at de meget store afdelinger 1, 6 og 8 er 100% effektive gør det nødvendigt at beregne et vægtet effektivitetstal. Og set i det lys ligger den gennemsnitlige effektivitetsprocent på 89 på et tilfredsstillende niveau.

Ad. 5:

Helle Jakobsen orienterede om følgende:

- 1) Boligforeningens forsikringer har været i EU-udbud som følge af at vores nuværende forsikringsselskab Købstædernes har varslet en præmiestigning på 50%. Kun 2 selskaber afgav bud på opgaven. Der er indgået aftale med Alka om forsikring af afdelingernes ejendomme. Den samlede præmiestigning pr. 1. januar 2017 blev herved reduceret til ca. 12%.
- 2) Odense Kommune har den 15. december 2016 godkendt at indskud i afdeling 6 forbliver 300 kr. pr. m2 frem til udgangen af år 2020.
- 3) Konflikt håndteringskurset den 24. november 2016 forløb rigtig fint med 32 tilmeldte fra Arbejdernes Boligforening, Boligforeningen Grønløkken, Vissenbjerg Sogn Boligforening og Andelsboligforeningen Hedelundparken.
- 4) Paul Appelgren har deltaget i Stormøde i Bolbro Lokalforum 7. september 2016. Næste møde afholdes 12. januar 2017. Det blev aftalt at Jacqueline Levin og Jørgen Frandsen deltager. Der blev udleveret orientering om områdefornyelse i Bolbro.

- 5) Byggeregnskabet for tagudskiftningen i afdeling 8, Kirkendrupparken er afsluttet og realkreditlånet hjemtages hurtigst muligt.
- 6) EG bolig, Unik og KTP har i december 2016 deltaget i workshops, hvor de hver især har præsenteret et bud på it løsning af fælles opnotering af familieboliger i Odense. EG bolig og KTP er udvalgt til at arbejde videre med et oplæg til it løsning, herunder et bud på en pris for it løsningen.
- 7) Der afholdes kredsmøde den 30. januar 2017 om ny lovgivning om effektiv drift samt direktionen og organisationsbestyrelsens roller i forbindelse med arbejdet med effektiv drift.
- 8) Den 16. december 2016 blev der afholdt afskedsarrangement for ejendomsfunktionær John Thomsen, der går på efterløn 1. januar 2017.
- 9) Jesper Johansen har 25 års jubilæum som ejendomsfunktionær den 1. marts 2017.
- 10) Styringsdialogmødet vedrørende årsregnskaberne for 2015 og dokumentationspakken for 2015 foreslås afholdt som et telefonmøde. Dog er vi velkomne til at anmode om et individuelt møde med Odense Kommune, hvis vi har punkter, der ønskes drøftet.
- 11) På årsmøde den 3. oktober 2016 blev der arbejdet med input til handlingsplan for 2017 for samarbejdsstrategien om den almene sektor i Odense. Med udgangspunkt heri er der udarbejdet endelig handlingsplan for 2017.
- 12) Notat fra PricewaterhouseCoopers af 15. december 2016 vedrørende revisionsbesøg i november 2016 blev gennemgået.
- 13) Fastfrysning af ejendomsskat kommer også til at gælde for almene boliger i 2017. I 2016 var de alene de private parcellusejere, der fik fastfrosset ejendomsskatten. BL har varetaget vores interesser rigtig godt, således at vi fremadrettet kan håbe at der ikke forskelsbehandles på ejendomsområdet.
- 14) PSO afgiften afskaffes gradvist med virkning fra 1. januar 2017.
- 15) BL forhandler pt. landsdækkende overenskomster for Ejendomsfunktionærene (ESL), HK-ansatte og Inspektør (Faglig Puls).
- 16) Flextidsaftalen for kontorpersonalet er ændret pr. 1. juli 2017.
- 17) Driftschef Lars Vølund udarbejder oversigt over, hvor beboerne i de enkelte afdelinger kan bestille materialer som kan refunderes fra konto for indvendig vedligeholdelse.

18) Lars Vølund og Henning Frederiksen er i fuld gang med implementering af elektroniske rekvisitioner. Endvidere arbejdes der med et scanningsmodul, hvor tanken er at hovedparten af de fakturaer som modtages pr. mail skal kunne bogføres automatisk. Dvs. uden at der skal printes en papir faktura.

19) Inspektør Glenn Jensen har ikke været på job siden medio december 2016 på grund af sygdom i familien.

20) Tina Rieper har fortsat smerter efter hofteoperation. Tina er i uge 1 startet op med 6 timer dagligt.

Ad. 6

Opsummering af planlagte hovedbestyrelsesmøder:

Onsdag den 1. februar 2017 kl. 16.00

Onsdag den 15. marts 2017 kl. 16.00

Onsdag den 5. april 2017 kl. 16.00

Hver den 1. onsdag i hver måned kl. 16.00 afholdes en slags træffetid, hvor afdelingsbestyrelsesmedlemmer har mulighed for at komme og få en snak med hovedbestyrelsen og få svar på eventuelle spørgsmål. Ønskes der deltagelse fra administrationens side bedes dette meddelt 3 dage før mødet, gerne pr. mail med angivelse af det emne, der ønskes drøftet.

Mødet hævet kl. 18.45

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:



Formand Tessa Johansen