

BOLIGFORENINGEN GRØNLØKKEN.

Bestyrelsesmøde den 4. oktober 2016 kl. 08.30.
Mødet afholdes Mellemeddet 15, kld., Kerteminde.

Nr. 301.

- Dagsorden:
1. Siden sidst.
 2. Nyt fra afdelingerne.
 3. Protokol nr. 300.
 4. Emner, der ønskes behandlet på næste bestyrelsesmøde.
 5. Endelig godkendelse af budgetter for afdelingerne for 2017.
 6. Godkendelse af ansøgning fra afdeling 2 om individuel udskiftning af køkkener, herunder tilskud fra dispositionsfonden.
 7. Økonomisk oversigt pr. 30. juni 2016 for afdelingerne.
 8. Forvaltningsrevision, målsætningsprogram, effektiv drift.
 - a) Kommende lovgivning om effektiv drift.
 - b) Nøgletal og benchmarking i Boligforeningen Grønløkken.
 - c) Oversigt over skriftlige forretningsgangsbeskrivelser.
 9. Administrationsaftale for 2017.
 10. Mødeplan for 2. halvår 2016.
 11. Eventuelt.

Deltagere: Lis Rasmussen, Poul Boisen, Erik Nielsen, Kurt Poulsen, Hans Lund og Helle Jakobsen.

Udlev. Materiale:

- Ansøgning fra afdeling 2 om tilladelse til individuel udskiftning af køkkener, herunder tilskud fra dispositionsfonden.
- Oversigt over lejestigninger i budgetter for afdelingerne for 2017.
- Økonomisk oversigt pr. 30. juni 2016 for afdelingerne.
- Aftale mellem regeringen, BL og KL om effektiv drift.
- Uddrag af rapport om effektivisering af den almene sektor, tvillingeværktøj samt analyse af konto 114 Renholdelse for 2015.
- Administrationsaftale for 2017.
- Referat fra formandsmødet den 26. september 2016.

Ad 1

Helle Jakobsen orienterede om at der er indkøbt ny bil til varmemester Kent Ib Hansen, idet den gamle bil gik i stykker og det ikke kunne betale sig at reparere på den.

Ejendomsfunktionær Henrik Rasmussen tilbydes fast ansættelse i Boligforeningen Grønløkken fra 1. november 2016. Helle Jakobsen orienterede om kontraktforhold og overenskomstmæssig lønindplacering.

Helle Jakobsen orienterede om at hun den 3. november 2016 deltager i møde med BL's overenskomststudvalg vedrørende de 5 landsdækkende overenskomster som BL forhandler til ikrafttræden fra 1. april 2017. Boligforeningen Grønløkken har tiltrædelsesoverenskomster for ejendomsfunktionærer og inspektør.

Helle Jakobsen orienterede om at der er blevet udstedt nye normalvedtægter for almene boligorganisationer, som trådte i kraft 1. juli 2016. De væsentligste ændringer omhandler mulighederne for anvendelse af digitale værktøjer. De ændrede paragraffer vil blive indarbejdet i Boligforeningen Grønløkkens vedtægter ved næstkommende ordinære repræsentantskabsmøde.

Helle Jakobsen orienterede om Kerteminde Kommunes besigtigelse af et lejemål i afdeling 7, Mølleløkken.

Poul Boisen rejste en drøftelse af Lars Vølunds rolle i den tid, hvor Boligforeningen Grønløkkens tidligere inspektør var sygemeldt. Efter at Glenn Jensen er blevet ansat som ny inspektør er det naturligt at Glenn vil trække på den erfaring som Lars Vølund har om de almene regler.

Helle Jakobsen orienterede om tilbud på SMS service ved Blue Idea. Såfremt tilbuddet tiltrædes af Arbejdernes Boligforening vil Boligforeningen Grønløkken kunne gøre brug af tilbuddet, således at der afregnes efter forbrug pr. afsendt SMS. Det koster 1.875 kr. pr. måned og 25 øre pr. SMS for at være med i løsningen.

Helle Jakobsen orienterede om at Fyns Almennyttige Boligselskab har fået tildelt grundkapital til opførelse af 74 familieboliger på den gamle husflidshøjskole Sortekilde.

Ad. 2

I forlængelse af det ordinære afdelingsmøde i afdeling 12 den 28. september 2016 var der afsat en time til orientering om den fysiske helhedsplan v/ Ole Mensbo fra Rambøll og Michael Petersen fra C&W Arkitekter.

Poul Boisen gav udtryk for ønske om at der udarbejdes tilfredshedsundersøgelse for afdeling 1 i november 2016. Der foreligger fortsat ingen tilbagemelding fra afdeling 14. Helle Jakobsen retter henvendelse til afdeling 14 for en afklaring.

Kurt Poulsen gav udtryk for ønske om at forelæggelse af beretning og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år blev delt i 2 selvstændige punkter.

Poul Boisen orienterede om at afdeling 1 vil arbejde med en opdatering af afdelingens ordensregler, idet nogle formuleringer trænger til en modernisering sprogmæssigt. Det kunne være et emne til et kommende formandsmøde.

Poul Boisen orienterede om møder i arbejdsgruppen vedrørende opgradering af fælleshuset Sybergs Have 13.

Ad. 3

Protokol nr. 300 blev godkendt.

Ad. 4

Ingen emner.

Ad. 5

Helle Jakobsen gennemgik oversigt med huslejestigninger i afdelingerne for 2017. Der har været beskedne huslejestigninger i budgettet for 2017 i 4 afdelinger. Budgetter for afdelingerne for 2017 blev godkendt.

Ad. 6

Ansøgning fra afdeling 2 om tilladelse til individuel udskiftning af køkkener, herunder tilskud fra dispositionsfonden blev behandlet og godkendt. Der fremsendes ansøgning om godkendelse til Kerteminde Kommune.

Ad. 7

Helle Jakobsen gennemgik økonomiske oversigter pr. 30. juni 2016 for afdelingerne. Afdeling 14, Egeparken, Bøgeparken og Skovalleen og afdeling 15, Alleparken og Bispehaven forventes at komme ud af 2016 med underskud på driftsregnskabet som følge af stigende ejendomsskatter, hvilket skyldes at forbedringsfradrag er bortfaldet når afdelingen er blevet 30 år. Der er også et mindre underskud i afdeling 23, Møllevvej / Langegade som følge af merudgifter på konto 115 almindelig vedligeholdelse.

Ad. 8 a og 8 b

Helle Jakobsen gennemgik kort notat af 1. juli 2016, hvor regeringen, BL og KL er blevet enige om at effektivisere den almene boligsektor for 1,5 mia. kr. frem mod 2020. De 1,5 mia kroner er et samlet mål for hele den almene boligsektor. Således skal der med udgangspunkt i 2014 regnskaberne været sparet 1,5 mia kr. med udgangen af 2020.

I oktober 2016 kommer der lovforslag om effektivisering af den almene sektor. Ministeriets effektiviseringsenhed er allerede i fuld gang med at benchmarke de enkelte afdelingers effektivitet sammenlignet med andre afdelinger i landet.

Helle Jakobsen gennemgik udvalgte sider fra rapporten "Den almene boligsektors effektivisering. Med udgangspunkt i side 30 med de samlede udgifter for 2012 i hele landets 370.000 familieboliger er der eksempelvis en gennemsnitlig udgift til

renholdelse på 75 kr., der dækker over at de 10% billigste af de 370.000 boliger i gennemsnit bruger 21 kr. pr. m2 mens de dyreste 10% bruger 126 kr. pr. m2.

Der er brug for at tallene analyseres og at der sker en form for sortering i sammenlignelige bebyggelser / afdelinger for at det kan give mening at sammenligne. Dette fordi der er stor forskel på tæt/lav og etage. Trappevask, store eller små grønne områder. Passer beboerne selv haven eller er der ansat ejendomsfunktionærer. Som eksempel nævnte Helle Jakobsen at spørgeskema til brug for effektiviseringsrapport blandt andet var tilgået en afdeling i Vissenbjerg Sogns Boligforening, der var meget effektiv, pga. en udgift til renholdelse på 0 kr. Og her er det jo let at være effektiv, når der slet ikke er ansat ejendomsfunktionærer i boligforeningen.

Oversigt fra landbyggefondens tvillingeværktøj for afdeling 12, Grøntofte og afdeling 30 Gyldenlund og foreningen blev gennemgået. Endvidere blev der udleveret oversigt over nettoadministrationsbidrag for 2014 for alle fynske boligorganisationer (sorteret i stigende orden).

Analyse af konto 114 Renholdelse for 2015 for Boligforeningen Grønløkkens afdelinger blev gennemgået.

Ad. 8 c

Oversigt over skriftlige forretningsgangsbeskrivelser og udvalgte skriftlige forretningsgangsbeskrivelser blev gennemgået. Habilitetserklæringer blev underskrevet.

Ad. 9

Administrationsaftale for 2017 blev gennemgået og godkendt.

Ad. 10

Bestyrelsesmøder:

Tirsdag den 18. oktober 2016 kl. 8.30, Mellemeleddet 15, Kld. (Visionsmøde)

Tirsdag den 1. november 2016 kl. 8.30, Mellemeleddet 15, Kld.

Torsdag den 1. december 2016 kl. 8.30, Mellemeleddet 15, Kld.

Kursus i konflikthåndtering:

Torsdag den 24. november 2016 kl. 17.00, Sybergs Have 13

Ad. 11

Intet til referat.



Lis Rasmussen
Formand



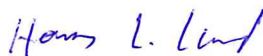
Poul Boisen
næstformand



Erik Nielsen



Kurt Poulsen



Hans Lund