



Referat

- til organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested: Kayerødsgade 43
Mødetidspunkt: Mandag den 3. april 2018 kl. 17.00 – 20.00
Tilstede: Pia Hornbæk, Egon Jensen, Palle Christensen, Christian Vestergaard, Peter Karlsen, Eigil Stausholm, Steen Købsted, René Holst Sørensen, Lotte Bang, Klaus Bonde, Stefan Rask Knudsen, Brian Andersen, Tina Kærup, René Kristoffersen, Jan Kristensen, Kenneth Lundholm-Stenkjær og Kasper Nielsen
Afbud: Brian Andreasen
Referent: Kristina B. Vittrup

1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Godkendt

2. Effektivisering

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Præsentation af tal for 2014 - 2017 og forslag til målsætning med tal og mål for 2018 - 2020 (konto 109 – 117 samt 120 - 401) samt præsentation af de tiltag vi p.t. har i gang i driften.

Referat: Lotte fremlagde oversigt over samlede udgifter med besparelspotentiale for afdelingerne. Der er endnu ingen besparelser på undergrundscontainere. Alle afdelinger kigges igennem, så tømningfrekvensen evt. nedsættes. Der kan arrangeres et temamøder for beboere med affaldssortering som emne. Aalborg Kommune kommer gerne og orienterer.

1. Tinas (video) med effektivitet

Referat: Lotte viste video:

https://m.facebook.com/story.php?story_fbid=1631213626925372&id=1607270279575959&refsrc=http%3A%2F%2Fwww.google.dk%2F& rdr

2. Byggemanual (Kasper og René) fremlægger udkast som skal godkendes og skal implementeres i alle udbud.

Referat: Byggemanualen skal hjælpe til med at følge vores strategi (strategi-huset). Manualen er ikke en facitliste, men kan altid rettes til. Kasper sender mail med præsentation, foreløbig byggemanual og eksempel på

naboorientering.

Forslag: Ved gennemgang af fejl- og mangleliste kan beboere spørges til processen. Vi skal stå ved hvad vi laver, lære af fejl og kan derefter lukke sagen.

3. Vedligeholdelse plan omlægning til EG Bolig (Tina og Brian Team 3)
Kort orientering om hensigten og besparelsen administrativt på at få indført det nye tiltag
Referat: Brian kom med eks. på hvor henlæggelser er vigtige. EG Bolig bruges til vedligeholdelsesplaner. Økonomi kan se tallene i samme øjeblik som de indtastes af Teamlederen.
4. Outsourcing af vaskerier forventet besparelse på henlæggelserne og på administrationsomkostninger (René) eks. fra Afdeling 7.
Referat: Der er lavet outsourcing af vaskerier i 3 afdelinger. Huslejen må ikke stige og derved få henlæggelser. Aalborg Gasforsyning har indlagt gas gratis til vaskerierne.
Fordele: Gas er en energibesparelse, kapaciteten blev udvidet med større maskiner, tørretiden er kortere, der er ingen udgifter på reparationer og beboere ringer direkte til vaskerifirmaet, også udenfor åbningstid.
Den 20. maj komme resultatet, hvor forhåbentlige en besparelse fremgår. Kontrakten gælder for 10 år. Misligholdes kontrakten, ophører aftalen.
5. Robot, Energi, Stordriftsaftaler m.v. (Stefan og René)
Referat: Grundfos har lavet rapporter gratis. Alle pumper blev gennemgået, ny viden om energivenlige pumper, gennemgået ventilationer, varmerum, belysning, mulighed for installation af solceller. Vi fik ros for mange energibesparelser. En samlede rapport på alle afdelinger sendes rundt.

Robotplæneklipper: Beregningen er kun på områder hvor det giver mening og ikke på kuperet terræn. Den korrekte pris vil først vise sig efter licitation. Der er planer om 60 maskiner i hele Vivabolig. Det kan svare sig med robotter, hvis det tager mere end en time at klippe arealet. Ved udskiftning er udgiften ikke lige så stor, da kablerne allerede ligger i plænen.

Der vil være besparelser ved at flytte timer fra græsklipning til reparationer i boligerne (100 mandetimer pr. uge), som uddannet Ejendomsserviceteknikkere kan udføre, og derved spare på håndværkerudgifter. Samtidig kommer vi tættere på værdien, nærhed.

For at sikre tyveri, hylér maskinen, hvis den forlader græsset.

Forslag: Besparelserne vil ske på Teamet og ikke kun på afdelinger med robotter, da afdelinger uden robotter vil have besparelser på reparationer inde i boligerne.

6. Maskinpark, sammendrift intern i Vivabolig og med eksterne boligorganisationer (Klaus)
Referat: Maskiner der ikke bruges hver dag, skal lånes af hinanden ved afdelinger der ligger tæt. Maskiner skal ikke sælges, men det tænkes ind ved

udskiftning. Driftssamarbejde undersøges med andre boligorganisationer, som har boliger i sammen by.

7. Mandskabspleje, hybrid organisering (Brian Team 5, Klaus)
Hvordan får vi implementeret nye afdelinger i vores teamstruktur uden at gå på kompromis med vores "HUS"
Referat: Kommunikation er vejen frem for et godt samarbejde.

8. Video der er ingen grund til at gøre det svært

Alt med henblik på at lave måltal for afdelingerne frem til 2020.

Lotte spørger til henlæggelser. Hvad skal der ske?


- Det er individuelt for afdelingerne, men der er enighed om at få henlæggelserne højere op.
- Helhedsplaner bliver der længere imellem og derved er det endnu mere vigtigt med henlæggelser.
- Der skal være et formål med henlæggelser.
- Beboere flytter hvis huslejen bliver for høj.
- Det kan blive et problem mht. råderet i "fattige" afdelinger, da pengene kommer fra henlæggelser.
- Vedligeholdelsesplaner skal fortælle hvad henlæggelserne skal bruges til og hvornår.
- Pr. automatik skal konto 114 og 115 ikke nedsættes, men undersøg først serviceniveau og derefter lægge budget.
- Robotplæneklipper vil direkte være en besparelse så ejendomsfunktionærerne kan gå mere i boligerne.
- Der var forslag om at dække investeringen af dispositionsfonden.

3. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.


Referat: Ingen bemærkninger



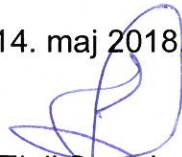
Kristina B. Vittrup

Referent

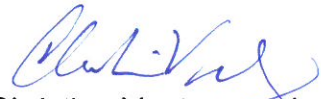
Godkendt af Bestyrelsen den 14. maj 2018.




Pia Hornbæk
Formand



Eigil Stausholm
Næstformand



Christian Vestergaard



Steen Købsted



Egon Jensen



Marc Skjødt Hansen



René Holst Sørensen



Palle Christensen



Peter Karlsen