

Referat fra møde i kontaktudvalg, torsdag den 26. oktober 2017.

Mødet blev afholdt i fælleshuset Birkeparken, Rødekro.

Der var fremmødt 26 deltagere fra kunders, andelshaveres og Dalbos bestyrelser, samt fra administrationen i Nordborg Andelsboligforening Jan Mortensen.

Fra Dalbo's administration deltog derudover Torben Leen og Hans H. Appel (ref.)

Dagsorden i henhold til reglement for kontaktudvalg, og som udsendt:

1. Valg af dirigent og referent, information fra næstformand om bestyrelsens arbejde
2. Dalbo – nu og i fremtiden
3. Erfaringer med udbud af vedligeholdelsesarbejder og samarbejde med EseeBase
4. Bestyrelsesportalen, bruges den ?
5. Eventuelt

Næstformand for bestyrelsen, Lars Johansen, bød velkommen til mødet, herunder med hilsen fra formand Søren Weiss, der desværre ikke kunne være til stede ved mødet.

Der var herefter en præsentationsrunde.

Herefter gik man over til behandling af dagsorden:

1. Udpegning af ordstyrer og referent, information om bestyrelsens arbejde:

Jan Mortensen blev valgt til ordstyrer, og der var ikke modstand mod Hans som referent.

Lars Johansen gav information:

Dalbo har deltaget i Erfa-møde på Agerskov Kro, og der er modtaget positive tilbagemeldinger derfra. Der var en vældig god information fra enkelte boligorganisationer omkring det arbejde de laver og de idéer de har, hvilket er en god inspiration for alle boligforeninger, da man jo på den måde kan få nye idéer til evt. anvendelse i egen organisation.

Dalbo arrangerer kurser for bestyrelsesmedlemmer – det foregår i lokalerne her i Rødekro. vi hører gode kommentarer fra deltagere. Der vil fremadrettet blive arrangeret kurser med forskellige og sandsynligvis også nye emner, og er der nogle i Jeres organisation, som endnu ikke har deltaget – så tal med dem om det, så de kan blive tilmeldt.

Vi regner også med, bestyrelsen i Dalbo ønsker at stå bag, at der i den politiske del af Erfa-Gruppen nedsættes et kursus-udvalg, der overordnet kan fastlægge nærmere rammer for denne aktivitet – som forhåbentlig kan øges i 2018.

Lars omtalte endvidere kredsvalg, som afholdes den 4. april næste år – opfordrede til opstilling af kandidater.

Afslutningsvis blev nævnt, at Dalbo's bestyrelse for et par måneder siden var på besøg hos BoligSyd for at se deres nye lokaler og efterfølgende blev afholdt bestyrelsesmøde i et af lokalerne. Det var en god oplevelse.

2. Dalbo – nu og i fremtiden.

Direktør Hans H. Appel gav indlæg:

Sådan blandt det mere konkrete:

Persondataloven træder i kraft næste år, og i den forbindelse har vi investeret i et system med sikker mail, der skulle køre her fra medio oktober – det er så ikke helt på plads endnu, men det kommer.

Vi har fået nyt lønsystem her fra oktober måneds lønudbetaling er det Bluegarden, som er systemet. Det betyder også, at når man fremover modtager lønsedler kommer de i E-boks, og de fremsendes fra Bluegarden.

Vi har rigtig god gang i den digitale post-anvendelse. Røde kro og Løgumkloster Andelsboligforening har vedtaget at ændre gebyr for at stå på aktiv venteliste således, at det koster ekstra hvis man skal have tilsendt tilbud pr. post.

Systemet bruges også til at udsende indkaldelser til afdelingsmøder, således at indkaldelsen ikke bare er en rundskrivelse men en adresseret skrivelse, der enten kommer i den digitale postkasse eller i den fysiske, afhængig af, om en mail-adresse er oplyst på lejeren.

Vores digitale syns-funktion er jo klar til brug, og vi bruger den de fleste steder med godt resultat – det vil Torben Leen senere komme ind på, og også den videreudvikling som nu er i gang med faste priser på arbejder der skal laves i forbindelse med flytninger.

I øvrigt har vi jo lavet en decideret teknisk funktion, hvor Torben Leen er udnævnt til inspektør og leder i denne funktion, og jeg regner med at den udvikles yderligere fremover.

Kursus: der er for ikke lang tid siden udbudt et kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som er næsten fyldt op – og der kommer et fyraftenskursus i økonomi den 7. december fra Nadja fra økonomi og jeg er kursusholderen. – mere om kursusaktivitet senere.

Likviditet og placering har jeg tidligere snakket en del om på vores møder – sidste år bad jeg Jer overveje, hvornår en placering i kontante midler skulle effektueres. Det gjorde jeg for at gøre opmærksom på, at placering i værdipapirer giver en risiko for kurstab, når renten begynder at stige. Det kan den gøre i morgen – men ingen ved noget konkret om det. Det bliver bare sværere og sværere at opnå en positiv forrentning når marginalerne er så små som de er.

Det korte af det lange: På et tidspunkt vil renten begynde at stige, og det kan derfor være risiko forbundet med obligationer.

Modsat dette: Sydbank har lige varslet en negativ forrentning af alt indestående hos dem på 0,5% fra den 1. december – det vil nok få mange af os til at lægge flere midler over som værdipapirer. Men der er altså en risiko for tab forbundet med dette.

Jeg ved ikke hvad der er at foretrække – en bank der tager renter af penge der står på kontoen, eller kurstab pga værdipapirbeholdning. Under alle omstændigheder skal vi bedst muligt forvalte afdelingernes / beboernes penge – og det betyder ikke nødvendigvis bedste afkast, men bedst mulig sikkerhed.

Vi har en hel del punkter i vores målsætninger, som går på samarbejde og fleksibilitet i forhold til vores andelshaveres ønsker.

Samarbejdet må stå i højsædet, for vi er afhængige af hinanden – selskabet Dalbo har selvfølgelig stor interesse i, at det går vores organisationer godt, og vi er de fleste steder ansvarlige for den daglige ledelse af jeres organisationer – der er så et par stykker, hvor vi ikke har ledelsen – men det er bare udtryk for den fleksibilitet, der ligger i vores ydelser, at vi har mulighed for at levere ydelser som er tilpasset til den enkelte organisations behov.

F.eks. har vi fornylig indgået aftale med Løgumkloster Andelsboligforening i forbindelse med en omstrukturering i denne organisation, så vi nu har overtaget alle funktioner vedr. syn og bestilling af håndværkere mv. Dette har tidligere været udført af en ejendomsfunktionær – nu får han mere tid til de primære opgave.

I Tyrstrup Andelsboligforening har vi modsat dette aftalt en mindre fast opgave på kontoret, den tekniske del af daglig ledelse, hvor vores tekniske funktion ikke længere har faste tidspunkter på kontoret i Tyrstrup – her har man så valgt at ansætte en lokal mand til at være koordinator i hverdagen, og hvis der er behov for overordnet teknisk hjælp er vi så til rådighed – det koster så pr. time.

Fleksibilitet er godt, og det er rart når eller hvis vores kunder føler, de får en ydelse som er tilrettet deres ønsker, for det er jo et mål for Dalbo – men det er måske ikke den mest rationelle måde den samlede administration i Dalbo og hos alle vores andelshavere foregår på, når vi gør det på den måde – det vender jeg tilbage til.

Effektivisering kan overvejes i den enkelte organisation ved at kigge på: har vi den rigtige struktur i drift og organisation? - hvor mange afdelinger har vi, som der skal udarbejdes regnskaber og budgetter for? kan vores egen administration lattes ved at der lægges noget over til Dalbo? og i yderste instans: kan vores eget kontor komme i spil?? og skal vi fremover lægge kræfter i noget fælles?

Dalbo's egen drift er jo i høj grad afhængig af de aftaler vi har med vores andelshavere - som det er nu, er vi ikke dækket ind, således at vi har den faste drift, og herunder det faste mandskab, dækket af løbende aftaler – det betyder så, at vi er nødt til at have ekstra indtægter, som vi får fra de mindre renoveringsprojekter, som vi selv styrer hos Jer – det kan være tagudskiftninger, eller små forbedringsarbejder som medfører husleje stigninger. Dem tager vi et gebyr for at administrere og for at tilse.

Når vi regner disse indtægter med, begynder det at balancere.

Hvis det hele går som planlagt, flytter Dalbo fra kontoret i Felsted til november 2018 – og vi flytter til Aabenraa i et kontorfællesskab med BoligSyd.

Vores egne kontorlokaleudgifter kan holdes på samme niveau – men vi (og BoligSyd) får en kæmpe effekt af at kunne være i samme hus som vores største kunde, der har lidt flere ansatte i egen administration, end vi har i Dalbo.

Så vender jeg tilbage til fleksibiliteten i vores aftaler. Jeg regner med, at vi kan rationalisere driften yderligere fra det tidspunkt vi flytter, således at hele vores tekniske funktion ikke som udgangspunkt sidder decentralt på kontorer i Røddekro, Rødding og Løgumkloster men centralt i Aabenraa, men fortsat vil være til stede andre steder efter behov. Det vil give mulighed for bedre styring af ensartethed i opgaveløsninger og rationalisering af opgaveløsninger for vores kunder.

Også på andre administrative områder kan det være aktuelt at centrere opgaverne – det hele er i sidste ende et spørgsmål om at kunne opfylde kravet om effektivisering.

Erfa-Gruppen har I måske hørt om ? - den administrative del har kørt nogle år efterhånden, og nu er der sat gang i en politisk del, der vil betyde samarbejde med organisationer i et større område, hvor bestyrelsesformandskaber i et vist omfang snakker sammen og har fælles aktiviteter. Efter et afholdt møde i Agerskov er der nedsat en styregruppe, hvor bl.a. Leif Poulsen fra BoligSyd og Finn Hougaard fra Tyrstrup Andelsboligforening er med, og hvor jeg er sekretær.

Styregruppen har fået til opgave at udarbejde mødeplan og oplæg til næste møde, og jeg røber ikke for meget ved at fortælle, at næste møde i Erfa-Gruppens politiske del bliver den 29. november på Den Gamle Grænsekro i Christiansfeld.

En af de opgaver, som dette fællesskab kan blive godt til vil være udvikling af kursus-aktivitet. Det vil være fint, hvis der i gruppen kan nedsættes et kursus-udvalg, der kan være med til strukturere kurser – også så de kan udbydes og fås fordel af i en større kreds. Det håber jeg kan være en del af resultatet af Erfa-samarbejdet.

Der er gode perspektiver i dette samarbejde i øvrigt, med mulighed for at man i fællesskab kan hjælpe mindre og selvstændige boligorganisationer til at forblive selvstændige så længe man ønsker det.

Der var kommentarer til plan om flytning af kontoret – men ellers ikke den store debat.

3. Erfaringer med udbud af vedligeholdelsesarbejder og samarbejde med Eseebase:

Torben Leen gav indlæg:

Systemet blev fremvist.

Det er i høj grad baseret på anvendelse af tablets som arbejdsredskab ved syn og udarbejdelse af rekvisitioner.

Processen med udarbejdelse af udbud af vedligeholdelsesarbejder i flyttelejligheder blev fremvist og kommenteret. Det har været et meget stort arbejde at fremskaffe alle oplysninger til udbuddet.

Men fremover vil det lette processerne i forbindelse med flytninger væsentligt, og vores registreringer vil være ajourførte med det samme, herunder med billeder fra foretagne syn.

Det foretagne udbud i fællesskab mellem Røde Kro og Rødning Andelsboligforeninger er ikke helt på plads endnu, og endelige underskrift på aftaler med leverandører må måske udskydes.

Spørgsmål: skal vi ikke spørge de lokale håndværkere ?

Svar: Jo, de har haft mulighed for at være med. Og de vil også fremover få mulighed for at få arbejde, når der skal gennemføres vedligeholdelse i afdelingerne.

4. Bestyrelsesportalen, bruges den ?

Muligheder blev fremvist igen.

Såfremt der er problemer med at logge på, bedes der givet besked til eget kontor.

Det kan også ske til Dalbo: post@lokale-boliger.dk

5. Eventuelt:

Der var ikke yderligere til emnet.

Herefter var dagsorden udtømt, og dirigenten takkede for et godt møde.

sign. Jan Mortensen

dirigent

sign. Lars Johansen

næstformand