

Resume af formandsmøde

Tirsdag den 4. april 2017, kl. 17.00 på Harald Lunds Gade 15.

Bjarne Walentin bød velkommen og orienterede om boligforeningens stade og aktiviteter og herunder det kommende repræsentantskabsmøde og interne kurser med mere.

Bjarne gennemgik de forslag til nybyggerier i Sæby og et enkelt i Frederikshavn, vi har indsendt til kommunen og orienterede om de igangværende og planlagte renoveringer. De fremgår af folderen om byggerier og renoveringer der er sendt til repræsentantskabet.

Bjarne fortalte også om BL's initiativ om lokal interesse for kommunalvalget, hvor der fremstilles foldere for hver enkelt kommune, som kan bruges ved valgmoder og lignende.

Claus Thomsen orienterede kort om årsregnskaber og revision. Repræsentantskabet valgte sidste år ny revisor og Claus og Kim fortæller, at den nye revisor og måden at revidere og præsentere protokol på lever helt op til deres forventninger. Det er gode regnskaber og ingen kritiske punkter eller afdelinger. Der er gode resultater, og der er noget, vi har arbejdet med i længere tid og fortsat skal gøre bedre. Det er f.eks. henlæggelser i nogle afdelinger og en rolig men sikker forbedring af boligforeningens arbejdskapital.

Under Ordet Frit hørte vi om aktiviteter i afdelingerne og herunder forskellige måder at byde nye beboere velkommen på. Nogle "banker på" og byder velkommen og præsenterer evt. afdelingsbestyrelsen og giver en folder om afdelingen mm. Hånbæk er stor og har derfor mulighed for at invitere nye beboere. Det gør de 2 gange om året, men Aksel fortæller, at det er svært at få dem med, der har boet i afdelingen i flere måneder. De mener, de kender afdelingen nok.

Måske en ide for flere mindre afdelinger, at slå sig sammen om et møde for nye beboere.

Rita Frantzen fortalte om et forsøg på "formidling mellem afdelinger", som afdelinger i Sæby forsøger sig med. Det skal give bedre muligheder for fælles aktiviteter, som f.eks. en bustur, hvor en afdeling ikke selv kan fylde en bus, en afdeling, er ikke har Krolf bane og gerne vil låne, nogle der gerne vil have gæster til sommerfesten og så videre. I Frederikshavn inviterer man ind i mellem hinanden. Rønneparken inviterede f.eks. Stjernen og Gartnerbo til et arrangement. Det kan være svært, især for mindre afdelinger, at løfte opgaven med beboeraktiviteter mm. Vi venter spændt på, hvordan det udvikler sig, og om der måske bliver behov for en fælles "edb-plattform" for formidling af aktiviteter.

Efter middag var emnet Effektivisering, som også blev emnet på de møder for afdelingsbestyrelserne dagen efter formandsmødet.

Dette resume er et "sammenkog" af de to møder idet oplæg og mange spørgsmål og kommentarer var de samme på de tre møder.

Oplæg ved organisationsbestyrelsen

Bjarne fortalte om kravene til boligorganisationerne i Danmark og at spare 1.5 mia. kr. svarende til ca. 8 % af driftsudgifterne. Det skal vi tage alvorligt og det er organisationsbestyrelsens ansvar, at vi når målet. Det er ganske vist administrationen, der skal udføre det, men der er ikke tvivl om, at organisationsbestyrelsen vil følge det og støtte administrationen i arbejdet.

Der er sat en række mål for arbejdet. Det er blandt andet, at besparelser på personale skal ske ved naturlig afgang, og at vi skal sikre, at den tilfredshed vi ser hos personalet i dag, ikke må forringes.

Men det er ikke blot organisationsbestyrelsen og administrationen, der har et ansvar. Det har afdelingsbestyrelserne også.

Afdelingsbestyrelserne har ikke noget økonomisk ansvar, men har et politisk ansvar overfor beboerne, der skal respekteres og høres, og er ikke politimænd og heller ikke arbejdsgiver for ejendomsfunktionærerne.

Effektivisering giver forandringer for beboerne, men i høj grad også forbedringer, f.eks. ved en lavere husleje. Det er vigtigt at afdelingsbestyrelserne er loyale overfor opgaven og har de informationer, beboerne kan efterlyse.

Derfor tilbyder organisationsbestyrelsen at møde op til afdelingsbestyrelsesmøder og orientere og debattere effektivisering og besparelser. I er meget velkomne til at kontakte Bjarne eller administrationen, så får I besøg af en fra organisationsbestyrelsen.

Oplæg ved chefgruppen med overordnet plan for gennemførelse og krav til "gevinst" ved effektivisering.

Kim Madsen fortalte at planerne om effektivisering ikke skyldes utilfredshed med det, vi har i dag. Det er ikke en kritik, det vi gør, er det vi har besluttet, og det bliver gjort godt. Fremtiden og kommende beboere stiller blot andre krav.

Effektiviseringen betyder blandt andet, at der ikke bliver faste ejendomsfunktionærer i afdelinger i Frederikshavn. De samles i et eller to servicecentre. I Sæby har man allerede i dag et servicecenter på Ålborgvej 95.

Effektivisering handler især om husleje. Vi skal have lavere huslejer, og det er det, effektivisering gør. Effektivisering er besparelser.

Det er besparelser, der betyder lavere husleje for beboere, - i nogle tilfælde mindre stigninger, end der ellers ville være, men det kan mærkes, når det får fuld effekt.

Lavere husleje giver mindre lejeledighed og dermed flere penge på dispositionsfonden. Det betyder, vi har flere midler til at forbedre og renovere boligerne.

Der er forskel på, hvor meget afdelingerne sparer. De afdelinger, der i dag ikke har en fast ejendomsfunktionær, men som "køber" ejendomsfunktionær i andre afdelinger, får mindst besparelser. Afdelingerne i Sæby. I Hånbæk og i Midtpunkt har til dels et servicecenter eller driftssamarbejde mellem flere afdelinger. De får ikke de helt store besparelser.

Alle vil dog få besparelser som følge af nye indkøbsaftaler, større indkøb, nye indtægter ved hjemtagning af opgaver, bedre udnyttelse af maskiner og værktøj og så videre.

Servicecentre giver bedre service. Der er bedre mulighed for at få fat i ejendomsfunktionær. I dag kan den faste ejendomsfunktionær jo være på kursus, til møde eller optaget af en større reparation med mere. Der bliver 1 nummer at ringe til og 1 mail at skrive til, og måske bliver det muligt at øge åbningstiden for ejendomsfunktionærer. Det ser vi, når aftalerne med ejendomsfunktionærerne er på plads.

Servicecentre giver også bedre specialisering, mindre spildtid og nemmere/bedre samarbejde mellem ejendomsfunktionærer, der jo mødes hver dag. Det giver også bedre sociale forhold for ejendomsfunktionærerne. Der bliver færre værksteder og lagre med mere.

Nogle (få?) beboere vil føle, det er en forringelse, at der ikke er en fast ejendomsfunktionær, de kan gå hen til på kontoret i afdelingen, og at der bliver mindre mulighed for en social snak.

Kim viste et par skemaer, der sammenligner os med andre boligforeninger, og som viser, at vi er lidt dyrere end de fleste.

Der var en række spørgsmål til, hvordan man i 2020 vil måle om vi har nået det, vi skal. Kim fortalte at det ikke er helt på plads endnu, men at vi ved, at der tages højde for prisstigninger indtil da.

Frederikshavn Boligforening har forholdsvis gode "nøgletal", så vi tror på at vi kan nå målene, og vi kan slå fast, at besparelsen kommer beboerne til gode direkte i afdelingernes regnskaber.

Kim sagde, at der vil være lavere lønninger for nogle grupper, og at vi finder en løsning, der ikke giver de ansatte økonomiske problemer. Vi har højere lønninger end mange andre steder. I 2020 vil mange have lavere lønninger, hvis de f.eks. skifter arbejdsopgaver, men vi tager hensyn. Vi har gode, tilfredse medarbejdere, - det vil vi ikke ødelægge.

Til gengæld vil nye folk efter den tid blive ansat til lønninger, der ikke overstiger lønkravene i overskomsterne.

Jesper gennemgik stedet for effektiviseringsprojektet, hvor der allerede er holdt et antal møder og der er planlagt flere møder i forskellige arbejdsgruppen. Det skal munde ud i et samlet møde den 25. og 26, hvor ejendomsfunktionærerne, håndværkerne og teknisk afdeling vil lave et første udkast til den nye organisation og fordeling af opgaver med mere.

Den nye organisation skal virke fra 1. januar 2018 og Jesper viste organisationsdiagram for den nye organisation med teknisk afdeling, gruppeopdelinger og gruppeledere med mere.

I øjeblikket registrerer ejendomsfunktionærer de ting, de laver i dag og maskiner optælles med mere.

Der arbejdes i grupper med hver deres speciale, f.eks. en gruppe for grønt arbejde, syn, beboerservice og indkøb og aftaler. Resultaterne i de enkelte afdelinger er det, der skal være grundlaget for mødet den 25. og 26. august.

Jesper fortalte også, at den nye organisation og kravet til besparelser nås ved naturlig afgang og fortalte lidt om antallet af ansatte og aldersfordeling med mere. Skal vi finde besparelser, skal der være færre ansatte, og med den aldersfordeling der er, vil det være på plads omkring 2020. Vi kan ikke undvære alle i dag. Der er brug for mange til de ændringer, der skal ske, planlægge og lave nye rutiner med mere, så vi får den fremtidige drift så effektiv som muligt.

På spørgsmål sagde Jesper, at vi vil gøre, hvad vi kan, for at den enkelte ejendomsfunktionær, får opfyldt sit ønske om job og jobindhold med mere, men det jo ikke er sikkert, at alle får alle ønsker opfyldt.

Mange spørgsmål kan ikke besvares nu, men må afvente den endelige aftale. Det er f.eks. hvordan vi måler ejendomsfunktionærernes tidsforbrug i afdelingerne, fordeler drift af maskiner og beløb for overdragelse af en afdelings maskiner til servicecenteret, om servicen i de enkelte afdelinger og hvordan snerydning vil ske med meget mere.

Jesper fortæller, at afdelingsbestyrelserne får mere information om nuværende og kommende service i afdelingerne, og at de får mulighed for at kommentere, rette og ændre i det. Dog skal afdelingsbestyrelserne være opmærksom på, at kun et afdelingsmøde kan beslutte det, hvis der ønskes væsentlige ændringer i serviceniveauet.

Der er mange aktiviteter i gang, mange spørgsmål og opgaver, så Jesper beder alle have tålmodighed, - der skal nok komme information, efterhånden som vi ved mere præcist, hvad der kommer til at ske og hvordan den nye organisation kommer til at se ud.

Det er en stor opgave, og vi skal tage hensyn til både ansatte og beboere.

Referent

Kim Madsen