

Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Køge – mandag, den 18. juni 2012, i festlokalet i kælderen, Græsmarksvej 4, 4600 Køge.

Til stede var organisationsbestyrelsesmedlemmerne, Finn Holten, Kaj Hansen, Allan Nykjær, Dion Sørensen, Johnny Jensen, Lis Würtz og Torben Andersen. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Revideret dagsorden

1. Lokalinspektør
2. iPads/Acer Tablet eller andet
3. Stående byggeudvalg/fordeling af honorarer
4. Udlejning af ledige boliger i Søparken (notat vedlagt)
5. Overraskelse

Ad 1. – Lokalinspektør

Johnny Jensen oplyste, at bestyrelsen i afd. 154, Søparken ikke ønsker at indgå i en lokalinspektørordning. Han har hørt at ordningen ikke giver en besparelse og afdelingen ønsker ikke at blive belastet af yderligere udgifter.

Dion Sørensen gav udtryk for, at han ikke er imod at der ansættes en lokalinspektør, men han forstår ikke, hvordan der kan blive tale om en 0-løsning, hvis der bliver ansat en lokalinspektør og en kontorassistent.

Kurt Kristensen oplyste at filosofien er, at der skal ske en tilpasning af arbejdsprocesserne ved at få nogen med bedre kompetencer til at sidde på kontoret, og der skal i den forbindelse ikke påføres lejerne yderligere omkostninger.

Kurt Kristensen forespurgte forsamlingen om, hvilken ledelsesform man ønsker og bad bestyrelsen om at være opmærksomme på, at Køge Bugt bliver en stor organisation i nær fremtid.

Lis Würtz roste personalet fra Hillerød for en god orientering om lokalinspektørordningen på temamødet og tilføjede, at hun går ind for at der ansættes en lokalinspektør.

Kaj Hansen spurgte til udgiften til en lokalinspektør.

Kurt Kristensen svarede, at der vil være rigelig løndækning, når de nye afdelinger sættes i drift. Der skal ikke fyres nogen, men enten skal der ansættes en lokalinspektør eller også skal der ansættes nogle flere ejendomsfunktionærer.

Dion Sørensen udtalte, at varmemesterens job i dag er et andet, end det han oprindeligt blev uddannet til. Han gav udtryk for, at han er enig med Kurt Kristensen i, at der skal ansættes nogle folk der er uddannet til også at klare de elektroniske udfordringer, og hvis der kan laves en 0-løsning, så bør man prøve det.

Finn Holten henviste til temamødet, den 24. marts 2012, hvor der var enighed i bestyrelsen om, at der skal indføres en lokalinspektørordning for Lejerbo Køge Bugt.

Allan Nykjær mente, at der bør laves beregninger på, om ordningen bliver dyrere, inden der tages en beslutning.

Kurt Kristensen forklarede, at det ikke vil koste ekstra, idet der om ca. 1 år skal bemannes med 1½ mand i "Cirkelhusene" og 1 mand i "Fasanhusene", og at han forestiller sig disse stillinger skal kapitaliseres helt eller delvist til en lokalinspektør.

Allan Nykjær var interesseret i at høre, hvad der skal ske med de øvrige ansatte.

Kurt Kristensen understregede, at der ikke skal fyringer i denne forbindelse, idet der som nævnt er brug for tilgang i organisationen når de nye afdelinger sættes i drift.

Når der fragår kontormæssige opgaver på de forskellige ejendomskontorer vil der blive mere tid til at servicere afdelingerne.

Lis Würtz sagde, at hun ikke har nogen negativ indgang til en lokalinspektørordning, men finder det derimod som en lettelse, at der ansættes nogen, der er uddannet til arbejdet og hun tror også, at der kan komme et bedre samarbejde/fællesskab afdelingerne imellem ved at indgå i en lokalinspektørordning.

Allan Nykjær understregede, at huslejen ikke må stige i denne forbindelse.

Finn Holten gav udtryk for, at han gerne så, at man fik en driftschef i stedet for en lokalinspektør. Som det er i dag er driftschefen for langt væk i det daglige. Det vil være rart med en fælles overordnet chef, som man kan henvende sig til, og som man kan tage med rundt i de forskellige afdelinger.

Kurt Kristensen oplyste, at der er forskellige modeller for en lokalinspektørordning. Brøndby, Hvidovre og Frederiksberg kører med hver deres model i hverdagen.

Kurt Kristensen orienterede om, at lokalinspektørerne regelmæssigt samles i Lejerbo, hvor de udveksler erfaringer og opbygger et kollegialt netværk.

Han nævnte, at hvis der tages en beslutning i dag, vil Lejerbo stille og roligt begynde at arbejde med projektet, men der er god tid, for der kan ikke ansættes en lokalinspektør før pengene er der.

Finn Holten mente, at beslutningen bør tages i dag, så der kan fremlægges et oplæg på næste repræsentantskabsmøde (januar 2013), hvor han gerne ser det vedtaget.

Kaj Hansen gav udtryk for, at der selvfølgelig skal tages en beslutning, så man kan komme videre.

Der blev herefter foretaget en afstemning, og organisationsbestyrelsen var, bortset fra Johnny Jensen der stemte imod, enig om, at der ansættes en lokalinspektør. Der skal herefter tages beslutning om samarbejdsmodellen.

Kurt Kristensen bad om, at der laves et oplæg med de kompetencer man ønsker en lokalinspektør skal besidde. Hen på efteråret vil der så blive lavet en profil.

Bestyrelsen besluttede, at strategiudvalget udarbejder et oplæg som ønsket.

Ad 2. – Ipads/Acer - Tablet eller andet

Dion Sørensen oplyste, at de pc-er man p.t. har, er for langsomme. Han gav udtryk for, at man som bestyrelsesmedlem skal have et arbejdsredskab der virker optimalt. Ipads har netop fået byggeweb, dvs. at man kan følge med på sin Ipad ved byggeudvalgsmøderne. Hvis man skal have et ordentlig redskab/produkt foreslår han at bestyrelsen vælger en Ipad 64 GB med bredbånd og et keyboard (Logitech har et til 700 kr.). Den samlede udgift vil være på kr. 47.000, og så får man et system der virker.

Finn Holten bakkede Dion Sørensen op med hensyn til at Lejerbo Køge Bugt skal være en moderne organisation.

Bestyrelsen besluttede herefter, at der indkøbes Ipads til organisationsbestyrelsesmedlemmerne, og at disse tilfalder bestyrelsesmedlemmerne som personlig ejendom efter en periode på 2 år.

Ad 3. – Stående byggeudvalg

Kurt Kristensen forklarede, at hans forslag skal ses i lyset af, at 2. etape af Fasanhusene ligger klar, at "Kirkegrunden" begynder at ligne en realitet og at 0-energi husene i Ishøj tilsvarende er under vejs. Alle disse byggeopgaver vil stille betydelige krav til et byggeudvalg, som vil blive stillet over for at skulle tage de ofte store beslutninger. Derfor bør udvalget være "godt klædt på".

Kaj Hansen har nævnt overfor Finn Holten, at et fremtidigt byggeudvalg kun bør bestå af 3 personer.

Kurt Kristensen nævnte at det er vigtigt, at byggeudvalget er i stand til at referere tilbage til den øvrige i organisationsbestyrelsen.

Johnny Jensen mente ligeledes, at byggeudvalget bør bestå af 3 personer.

Dion Sørensen mente ikke, at et byggeudvalg der består af flere medlemmer er en dårlig ide. Der kan meget let blive splid, hvis det er de samme som får de ekstra midler, som posten giver. Man skal spørge, hvem der har interesse i at være med i et byggeudvalg.

Torben Andersen nævnte, at han er med i et byggeudvalg, og at han læser alle de e-mails der kommer. Det kan godt være han ikke har forstand på alle de faglige udtryk, men han syntes, at det er super spændende at være med.

Lis Würtz oplyste, at hun tidligere har siddet i et byggeudvalg. Det er ikke hendes indtryk, at man skal have et specielt kendskab.

Torben Andersen nævnte, at det aldrig er blevet klarlagt, hvilke kompetencer det enkelte bestyrelsesmedlem bør have.

Finn Holten mente, at det bliver svært som organisationsformand, f.eks. at lave første spadestik, hvis man ikke er med i byggeudvalget. Derfor finder han det rimeligt/forlanger som organisationsformand, at både han og næstformanden er med i byggeudvalget som de 2 af personerne og uanset hvad, så deltager han i de kommende byggeudvalgsmøder.

Bestyrelsen besluttede, at byggeudvalget fremover består 3 medlemmer – formanden, næstformanden samt et bestyrelsesmedlem - ved renoveringssager fra den afdeling, der er involveret i projektet.

Bestyrelsen besluttede, at "nybyggeri/byggesager" fremover skal være et fast punkt på dagsordenen til organisationsmøderne.

Punkt 3 og 4 blev lagt sammen under pkt. 3 og man drøftede fordeling af honoraret.

Kaj Hansen nævnte, at det tidligere er besluttet, at honoraret for "Cirkelhusene" og "Fasanparken" skal deles blandt samtlige 7 bestyrelsesmedlemmer.

Man drøftede udbetalingstidspunktet for byggehonorarer.

Det blev besluttet, at byggesagshonoraret for efterfølgende projekter skal lægges i en pulje, og at det fordeles herfra i forhold til det antal møder man har deltaget i.

Ad. 4 – Udlejning af ledige boliger i Søparken

Kurt Kristensen orienterede om, at forvaltningsgruppen, den nye udlejningschef og 2 udlejningsmedarbejdere har været på besøg i afdelingen, og at det var meget lærerigt. Der er efterfølgende holdt et administrativt møde og der er udsendt et notat om udlejningssituationen m.v. i Søparken.

I tagboligerne er det åbenlyst, at køkkenerne ser "tarvelige" ud og tildels også badeværelserne, men det der sprang mest i øjnene var de store reposer ved 4- sals lejlighederne, som i øvrigt ikke har altaner. Det ville måske være en idé, at lave reposerne om til tagterrasser for tagboligerne. Det høje indskud er også et problem og det kunne eventuelt være et forslag at fordele betalingen af indskuddet over flere måneder. Boligsøgende vælger de store lejligheder fra fordi de syntes at de er for dyre. Det foreslås, at man lukker værelser af frem for at få lejetab for hele lejligheden.

Johnny Jensen fremviste en statistik hvoraf det fremgår, at 23 lejligheder er gået i tomgang. Afdelingen foreslår, at man eventuelt laver en opgang om til universitetsstuderende. Han bemærkede, at hvis der er problemer med at skaffe kr. 25.000 til indskud, så har man sikkert også svært ved at skulle betale et indskudsafdrag på kr. 5.000 månedligt i 4-5 måneder. Han ved ikke, om det er holdbart at lukke værelser af som foreslået.

Kurt Kristensen oplyste, at man på et tidligere tidspunkt har haft "fælleslejligheder" i en Lyngby afdeling og at det var totalt kaos, fordi beboerne ikke kunne finde ud af at dele køkken og bad. Det endte med at man måtte lave boligerne om til selvstændige lejligheder med eget køkken og bad. I Brøndby har man tidligere lukket et værelse af i de store lejemål, uden problemer.

Finn Holten tror, at der igen vil komme efterspørgsel på boligerne efter 1. januar, når dagpengene stopper. Endvidere er det hans opfattelse, at der sker noget på ejendomsmarkedet. Ejerboliger er p.t. meget billige.

Situationen kan blive meget værre med de nye boliger. Der er en del af Søparkens beboere der allerede er flyttet ud i Ravnsbjergparken.

Johnny Jensen vil gerne have en oversigt over, hvad huslejen vil blive, hvis der lukkes et værelse af.

Kurt Kristensen svarede, at det er m² prisen for værelset der trækkes fra den nuværende leje.

Kurt Kristensen spurgte, hvad man mener om ideen med at lave tagterrasse der, hvor reposerne er i dag, ved 4 sals lejlighederne.

Johnny Jensen mente at man hellere skal bruge pengene på at få huslejen sat ned.

Finn Holten mente, at der er lavet en kæmpebrøler da der blev renoveret, idet man burde have indbygget elevatorer.

Johnny Jensen nævnte, at det stadig er muligt at få lavet elevatorer.

Finn Holten spurgte, om man eventuelt kan få en konsekvensberegning på, hvad det vil koste at få opført elevatorer til 1. 2. og 3. etage.

Bestyrelsen besluttede, at der skal laves en beregning på, hvad det vil koste at få indbygget elevatorer.

Bestyrelsen besluttede, at kommunen ansøges om tilladelse til at lukke værelser af, så længe der er udlejningsvanskeligheder.

Ad 5. - Overraskelse

Finn Holten overrakte tidligere organisationsformand, Kaj Hansen invitation til formandskonferencen til Rom 2012, som tak for hans enorme arbejde igennem årene.

Mødet hævet.

Dato: 23/10 - 2012



Organisationsformand, Finn Holten