



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

REFERAT

Af bestyrelsesmøde torsdag den 16. juni 2016 kl. 18.00

Referat nr.: 07/16

Referent: Leif Jensen



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

DELTAGERE

Søren Embregts (SE)
Torben Underlin (TU)
Søren Thing (ST)
Frank Skaftø (FS)
Finn Christensen (FC)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Jette Holgersen (JH)

AFBUD

Jytte Gissel (JG)

ADMINISTRATION

Leif Jensen (LJ) Referent



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 28. maj 2016.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn

- a. Orientering fra formandsskabet
- b. Orientering fra direktøren

Pkt. 4. Sager til beslutning

- a. Orientering om billig Boligen.
- b. Nyt fra administrationen.

Bilag.

Pkt. 5. Nybyggeri/renovering

- a. Status - Afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken
- b. Afd. 2, Rosenhøj.

Pkt. 6. Økonomi.

- a. Orientering om budgetkontrol for foreningen.
- b. Ansøgning fra Eventudvalget

Bilag.

Bilag.

Pkt. 7. Eventuelt

Pkt. 8. Næste møde -> 15. september 2016 kl. 17.00



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

SE bød velkommen til bestyrelsesmødet,

Pkt. 1 Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra møde den 26. maj 2016, møde nr. 06 blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

Pkt. 2 Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer:

Ingen sager til orientering.

Pkt. 3 Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandsskabet

SE ønskede der blev afsat et beløb på 500 kr. til afskedsgave til Poul Ankersen, afgangende formand i ALBOA.

JH kunne orientere om arbejdsweekend i kredsrepræsentantskabet, hvor hun var indtrådt ved valget i april 2016.

JH havde endvidere deltaget i ALBOA's repræsentantskabsmøde og kunne herfra orientere om, at Michael Korsholm var valgt som ny formand for bestyrelsen i stedet for den afgangende formand Poul Ankersen.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

a. Tilbud om Tv-boks fra Yousee

På det seneste bestyrelsesmøde, havde bestyrelsen drøftet tilbud fra Yousee om TV-boks til en favorabel pris, til foreningens beboere. Tilbuddet forudsatte dog, at foreningen indgik en aftale om levering af Tv-signal for en periode af 2 år.

På det foregående møde, havde bestyrelsen anmodet administrationen om at undersøge, hvor mange af foreningens beboere, der allerede i dag har en boks. Endvidere om det var muligt at aftale en kortere bindingsperiode end 2 år.

LJ havde forelagt Yousee disse spørgsmål. LJ kunne orientere om, at der i dag er ca. 10 % der på landsplan har en Tv-boks. Der findes ingen umiddelbare tal for organisationens beboere.

Yousee forventer at andelen vil stige til op mod 30 % i de kommende år.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Yousee havde endvidere meddelt, at tilbuddet ikke kunne forhandles.
Med udgangspunkt heri drøftede foreningen tilbuddet.
Der var ikke enighed i bestyrelsen om man skulle tage imod tilbuddet.

Bestyrelsens beslutning:

Et flertal af bestyrelsens medlemmer besluttede at foreningen indgår en aftale med Yousee, der indebærer, at Yousee leverer Tv-signal de kommende 2 år i de afdelinger som Yousee allerede leverer til i dag, mod at beboerne får mulighed for at leje en Tv-boks til 30 kr. om måneden.

PS: Det er aftalt med Yousee, at beboere der ikke ønsker, at modtage Tv-signal fra Yousee fortsat kan afmelde Tv-pakken.

b. *Opfølgning på beslutning vedrørende afdeling 10, Skovhøj.*

I det seneste bestyrelsesmøde, afholdt den 26. maj 2016, besluttede bestyrelsen, at yde støtte til renovering af afdeling 10, Skovhøj.

Bestyrelsen besluttede på dette møde, at samtlige køkkener skulle udskiftes.

LJ havde efterfølgende undersøgt, hvor mange køkkener der er udskiftet de seneste 10 år og som der stadig blev betalt af på. Der er udskiftet 48 ud af 81 mulige køkkener. Det vil betyde, at der forlods skal afskrives for mellem 1,5 og 2,0 mio. kr. på køkkener.

Bestyrelsen var enig i, at det ikke var hensigtsmæssigt. Krav om udskiftning af køkkener udgik herefter af renoveringen.

LJ kunne endvidere orientere om, at der var afholdt orienteringsmøde med afdelingsbestyrelsen, der var meget begejstret for projektet.

SE havde deltaget i mødet og kunne bekræfte dette. Formanden for afdelingsbestyrelsen havde dog spørgsmål omkring emhætterne i afdelingen, som hun ikke mente fungerede hensigtsmæssigt. Der var i mødet blevet oplyst, at ventilationen skulle efterses i år, hvilket vi forventede ville forbedre udluftningen. Der forventes afholdt beslutningsmøde i afdelingen medio/ultimo september 2016. Hvis beboerne i mødet stemmer ja til projektet/renoveringen kan renoveringen påbegyndes april 2017.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Pkt. 4 – Sager til beslutning

Pkt. 4a. Orientering om billig boligen.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

Endvidere var der fremsendt materiale som LJ var kommet i besiddelse af. Det vedrørte projekter om billige boliger til bl.a. flygtninge og hjemløse.

Af disse projekter fremgik det, at husleje var helt nede på 2.700 kr. om måneden.

Men når der blev regnet på tallene i materialet, kunne man se, at den årlige kvadratmeterpris var på helt op til 1.080 kr. pr. kvadratmeter.

Det er ikke en billig bolig.

Konklusionen i notatet var således også, at der kun er tale om en billig husleje, alene på grund af boligens størrelse. Det betyder, at der skal bygges småt, hvis vi skal opnå en billig bolig.

For hver 1.000 kr. vi reducerer byggeudgiften med vil vi, som følge af den almene sektors finansiering af nybyggeri, spare ca. 26 kr. på den årlige husleje.

Der skal således bygges betydeligt under rammebeløbet for at opnå en billig bolig.

Samtidig udgør selve driften fortsat mellem 35 og 40 % af den samlede husleje.

LJ foreslog derfor, at man mere fokuserede på at bygge smart, intelligent og forudseende.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen drøftede oplægget og var enig i konklusionerne. Bestyrelsen afventer yderligere om billige boliger om mulighederne for at bygge fremtidssikret.

Pkt. 4b. Nyt fra administrationen. Orientering.

LJ orienterede om mindre ændringer der var foretaget i administrationen.

Marianne Brammer, foreningens advokat overtager ansvaret for udlejningen og udlejningsmedarbejderne.

Ann Stilling Petersen bliver teamleder i bogholderiet.

Hermed frigøres Ole Juel til opgaver der relaterer sig til økonomistyring, herunder de kommende opgaver i forlængelse af Strategi 2019 og BL's aftale med KL vedrørende effektivisering af den almene sektor.

Tina Axelsen overgår til ansættelse uden højeste arbejdstid. Endvidere overgår der opgaver fra hende til sekretariatet.

Formålet hermed er, at frigøre ressourcer og kompetencer til nybyggeri og renoveringsopgaver som Tina er i besiddelse af.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Endelig vil foreningens organisationsdiagram blive opdateret. I det reviderede organisationsdiagram vil indgå en projektafdeling, der fortrinsvis vil bestå af nuværende medarbejdere. Herved synliggøres, at flere medarbejdere løser flere forskellige opgaver på tværs af organisationens, specielt i den nye projektafdeling.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Pkt. 5 - Nybyggeri og renovering

Pkt. 5a. Status afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken

Sagen kører fortsat i byggeskedefonden.

Pkt. 5b. Afd. 2, Rosenhøj.

Der var intet nyt vedrørende renoveringen af Rosenhøj

Pkt. 6 - Økonomi

Pkt. 6a. Orientering om budgetkontrol for foreningen.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

LJ gennemgik notatet.

På indtægtssiden forventes der et større afkast af midler i fællesforvaltning end forudsat i budgettet. Budgetkontrollen afdækker en merindtægt på lidt over 3,0 mio. kr. Det er dog usikkert om dette afkast kan fastholdes for den resterende del af året.

På udgiftssiden er der merudgifter på personaleomkostningerne. Merudgifterne skyldes barsler og meransættelse i en periode på grund af efterslæb i bogholderiet.

Ligeledes udviser kontorholdsudgifter en betydelig merudgift, der især kan tilskrives udviklingen af foreningens hjemmeside.

Tilskud som følge af lejeledighed og tab ved fraflytning udgør ligeledes betydelige merudgifter i forhold til det budgetterede.

Endelig forventes der en mindre overskridelse af budgettet til den boligsociale indsats i afdelingerne.

Når afvigelserne ses under ét må der forventes bedre resultat i foreningen for regnskabsåret 2015/2016 i forhold til det budgetterede.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

LJ havde til mødet medtaget eksempler på materiale som vi udarbejder og kopierer til afdelingerne.

Det drejer sig bl.a. om nyhedsbreve, informationer og foldere om arrangementer i afdelingerne.

LJ var af den opfattelse, at bestyrelsen bør drøfte om det fortsat ikke skal koste afdelingerne et mindre beløb, at få materialet udarbejdet og trykt i administrationen

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog redegørelsen om budgetkontrollen til efterretning. Bestyrelsen drøftede endvidere om det ikke var hensigtsmæssigt at afdelingerne fremover betaler for trykning af informationsmateriale m.v.

Bestyrelsen var enig i, at der fremover skal betales herfor.

Administrationen udarbejder et oplæg til bestyrelsen med forslag til betaling.

Pkt. 6b. Ansøgning fra Eventudvalget.

Der forelå en ansøgning fra Eventudvalget vedrørende støtte til to arrangementer i 2016.

De to arrangementer er tur til Djurs Sommerland for børn og unge i afdelingerne og en Pensionistudflugt til Hvidsten Kro.

Der ansøges om tilskud på 195 kr. pr person til turen til Djurs Sommerland og om et tilskud på 197 kr.

Egenbetalingen i begge arrangementer vil herefter være på 125 kr.

Afhængig af deltagerantal vil den samlede udgift beløbe sig til ca. 120.000 kr. for foreningen.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen besluttede det af Eventudvalget ansøgte.

ST deltog ikke i beslutningen.

Pkt. 7 - Eventuelt

TWH gav udtryk for, at udgiften til konference for organisationsbestyrelser den 3. og 4. september på Nyborg Strand, på 5.000 kr. var alt for høj.

SE orienterede om, at beboerne i afdelingen havde fået en folder fra EDC mæglerne om, at hvis de ville sælge deres bolig stod EDC mæglerne til rådighed.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

SE fandt det dumt at en ejendomsmægler skrev ud til lejere i den almene sektor om salg af boligen.

Pkt. 8 - Næste møde

Næste møde afholdes den 15. september 2016 kl. 17.00.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Søren Embregts

Jette Holgersen

Jytte Gissel

Torben Underlin

Frank Skaftø

Søren Thing

Tom Weber-Hansen

Lone Alstrup Jensen

Finn Christensen