



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

REFERAT

Af bestyrelsesmøde torsdag den 15. september 2016 kl. 17.00

Referat nr.: 08/16

Referent: Leif Jensen



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

DELTAGERE

Søren Embregts (SE)
Torben Underlin (TU)

Frank Skafte (FS)
Finn Christensen (FC)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Jytte Gissel (JG)

AFBUD

Jette Holgersen (JH)
Søren Thing (ST)

ADMINISTRATION

Leif Jensen (LJ) Referent
Marianne Brammer (MAB)



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 16. juni 2016.

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

- a. Levering af El. V/MAB
- b. Persondataloven. V/MAB.

Bilag

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn

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

Pkt. 4. Sager til beslutning

- a. Effektivisering
- b. Almene boliger i Aarhus Kommune.

Bilag.

Bilag

Pkt. 5. Nybyggeri/renovering

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

Pkt. 6. Økonomi.

Pkt. 7. Eventuelt

Pkt. 8. Næste møde -> 13. oktober 2016 kl. 16.00



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

SE bød velkommen til bestyrelsesmødet,

Pkt. 1 Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra møde den 16. juni 2016, møde nr. 07 blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

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

Pkt. 2a. Levering af el.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet. MAB gennemgik notatet og forklarede om baggrunden for orienteringen.

Den 1. april 2016 trådte nye regler om levering af El til beboere i kraft. De nye regler indebærer, at ejeren af en afdeling (afdelingen) skal betale for levering af el til lejer, hvis lejer ikke har en aftale om levering af el med et elselskab, jf. lovens § 6c, stk. 1. Som det fremgik af det udsendte notat har dette forhold stor betydning for tilrettelæggelsen af vore forretningsgange.

Vi følger denne foreløbige forretningsgang:

Vi forsøger at skabe fokus på, at lejerne skal huske at tilmelde sig el i forbindelse med indflytning. Dette gør vi ved at medsende en blanket med oplysninger herom, når lejekontrakten udsendes.

Herved spørger varmemesteren, om lejer har huske at tilmelde sig el i forbindelse med nøgleudleveringen (som den af BL foreslåede model).

Såfremt lejer alligevel ikke tilmelder sig el, vil boligforeningen modtage et brev fra elselskabet.

Boligforeningen indtræder i aftalen, og opsiger aftalen, således at strømforsyningen ophører efter ca. en måned.

Regningen for el i perioden fra indflytning, bliver sendt til den nye lejer.

Baggrunden for, at vi foreløbigt indtræder i aftalen er, at der i modfald vil opstå en periode, hvor der ikke leveres el til lejemålet. Det medfører problemer, hvis der skal udføres arbejder i lejemålet inden indflytning, eksempelvis afhøvling af gulve.

Vi konstaterer, at fraflyttende lejer afmelder typisk el til fraflytningstidspunktet – ikke frigørelsestidspunktet.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Modellen medfører ekstraarbejde hos både udlejnings- og økonomimedarbejdere.

Herudover er det fortsat uklart, om en lejer er forpligtet til at betale for strømforbruget og hvorvidt det er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Løsningen er således ikke uproblematisk.

Administrationen fortsætter arbejdet på at finde den bedst mulige løsning, der sikrer at nye lejere bliver opmærksomme på, at de skal tilmelde sig el, at lejer selv betaler sit elforbrug og som samtidigt giver mindst muligt ekstra arbejde i boligforeningen.

Derfor arbejder administrationen nu på at indgå en aftale med et elforsyningsselskab om levering af elektricitet i de perioder, boligforeningen står som modtager af el. Herudover vil boligforeningen informere nye lejere om reglerne, og – i det omfang den nye lejer ønsker det – formidle en kontakt til elforsyningsselskabet. Aftalen vil blive indgået direkte mellem elforsyningsselskab og lejer.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at administrationen fortsat skal undersøge muligheden for at indgå ovennævnte aftale med et elforsyningsselskab.

Pkt. 2b. Persondataloven.

Persondatareglerne har eksisteret siden 2000 – dog har få virksomheder overholdt reglerne.

Reglerne får nu særlig opmærksomhed, fordi EU har vedtaget en ny forordning, der træder i kraft maj 2018. De nye regler ligner i vidt omfang de eksisterende regler, men overtrædelse heraf kan medføre en betydelig bøde på op til 20 mio. EURO.

Derfor skal boligforeningen begynde at indrette sig på reglerne.

BL har udarbejdet en række skabeloner inden for HR området.

Grunden til at vi i første omgang ser på HR området er, at Datatilsynet pr. 1. januar 2015 har fastsat særlige regler for så vidt angår HR området. Herudover er BL startet med HR-området – for så vidt angår lejernes personoplysninger, vil BL komme med et udspil i løbet af efteråret.

Desuden kan vi konstatere, at HR området i første omgang er mere overskueligt end alle lejers oplysninger.

Formålet med reglerne er at beskytte personoplysninger. Reglerne er meget formalistiske og betyder, at vi skal indføre politikker for en lang række ting og ændre flere forretningsgange.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Nye dokumenter under udarbejdelse:

- Tillæg til ansættelseskontrakt med persondatabestemmelse
- Samtykkeerklæringer fra ansatte til brug af billede
- Autorisationer for den enkelte ansatte med oplysninger om hvilke persondata der må behandles af pågældende
- Regler for behandling af persondata (Boligforeningens interne regler)
- Implementering af datatilsynets krav om datasikkerhed i forbindelse med personaleadministration
- Databehandleraftaler med vore databehandlere – eks. EG Bolig, Bluegarden, Bleau etc.

Herudover skal alle ansatte, der behandler personoplysninger modtage undervisning i reglerne.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretningen og besluttede, at administrationen skal fortsætte arbejdet med at implementere persondatareglerne på HR-området.

Pkt. 3 Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandsskabet

SE orienterede om 2 takkekort som foreningen havde modtaget. Det ene takkekort var fra Den afgående formand for hovedbestyrelsen i ALBOA, Poul Ankersen. Det andet takkekort var fra Kjeld Lauritzen ligeledes ALBOA.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

a. Kredskonference

Der afholdes kredskonference den 29. oktober 2016. Tilmelding skal ske til sekretariatet.

b. Orientering fra Morten Buhrkall på næste bestyrelsesmøde

I det kommende bestyrelsesmøde i oktober 2016 vil Morten Buhrkall, Teknisk chef, orientere om bl.a. indhentede besparelser ved udlicitering og besparelser på energimålere.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

- c. Vintervedligeholdelse i afdelingerne 6, 22 og 23 er udliciteret.
- d. Vedrørende beskæftigelse orienterede LJ om, at vi har indgået aftale med Skadesservice om ansættelse af 2 personer. Wicotec ansætter 2 medarbejdere og vore tømrer ansætter en lærling.
- e. I efteråret skal der afholdes ekstraordinære afdelingsmøder i afdelingerne 1, 2 og 10.
I afdeling 1 med henblik på beslutning om dagligvarebutik og fælleshus. I afdeling 2 med henblik på valg af ny afdelingsformand. I afdeling 10 med henblik på beslutning vedrørende helhedsplan.

Pkt. 4 - Sager til beslutning

Pkt. 4a. Effektivisering.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

Endvidere blev der i mødet udleveret udkast til forsalg om effektivisering af den almene sektor.

Det fremgår af forslaget, at bestyrelsen skal opstille og implementere mål for forbedring af produktivitet og effektivitet, såfremt effektivitetsnøgletal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten.

Der er således klare signaler om bestyrelsens ansvar og handlepligt i situationer med potentielle muligheder for effektiviseringer og vedligehold m.v.

Med henblik på, at kunne efterleve dette ansvar finder bestyrelsen det nødvendigt at stille krav til administrationen om, at der udarbejdes materiale til bestyrelsen med henblik på at kunne efterleve dette ansvar.

Bestyrelsen er endvidere opmærksom på, at der kan opstå situationer, hvor et afdelingsmøde kan have truffet modsatrettede beslutninger.

Det er vurderingen, at det allerede igangsatte arbejde i forbindelse med strategi 2019 vil kunne medvirke til at imødekomme en eventuel konflikt.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen ønsker at understrege nødvendigheden af, at administrationen allerede nu begynder, at arbejde med beslutningsgrundlag for bestyrelsen, således at de krav der måtte fremgå af den endelige lovvedtagelse vil kunne imødekommes.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Pkt. 4b. Almene boliger i Aarhus Kommune.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

Endvidere blev der i mødet udleveret en oversigt over allerede kvotelagt byggeri, potentielle nye afdelinger og afslåede ansøgninger om nybyggeri i hele kredsen, gældende for Aarhus Kommune.

Det fremgår af oversigten, at kommunen har medtaget kommunal jord i Hasselager. Vi har eksisterende byggemulighed i Hasselager, men har tidligere afstået fra at ansøge om kvote hertil. Baggrunden herfor er, at der i Hasselager allerede er over 25 % alment byggeri.

Bestyrelsen drøftede muligheden for at bygge i Hasselager.

Endvidere drøftede bestyrelsen hvorledes Boligorganisationen kan kvalificere sig til at deltage i udbud af kommunal jord.

LJ fremlagde et revideret organisationsdiagram, hvoraf det fremgik hvorledes vi har styrket vor projektafdeling.

Til organisationsdiagrammet udarbejdes endvidere CV for ansatte i projektafdelingen.

Det samlede materiale skal endvidere anvendes i forbindelse med planer om henvendelse til omkringliggende kommuner vedrørende nybyggeri.

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.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen besluttede endvidere, at der indsendes ansøgning om kvoter til byggeri i Hasselager på eksisterende jord.

Endelig godkendte bestyrelsen det forelagte organisationsdiagram.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

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.

LJ orienterede om de seneste ugers udvikling i afdelingen, hvor der var indført visitationszone i området.

LJ havde ikke informationer ud over de der var indhentet i pressen. Myndighederne havde ikke kontaktet boligforeningen i forbindelse med den seneste tids uro og beslutningen om, at indføre en visitationszone.

Bestyrelsen fandt det bekymrende, at Østjyllands Politi ikke havde kontaktet boligorganisationen i forbindelse med oprettelse af visitationszonen.

Pkt. 6 - Økonomi

intet nyt.

Pkt. 7 - Eventuelt

LAJ ønskede oplyst, hvornår Landsbyggefonden kom på besøg i afdeling 22, Borgmester Jacob Jensens Gade. LJ kunne oplyse, at vi mod forventning ikke havde hørt fra Landsbyggefonden om besøg i efteråret 2016.

Det besluttedes, at LJ kontakter Landsbyggefonden med henblik på besøg.

JG udtrykte bekymring for udviklingen i beboersammensætningen i afdeling 1, Præstevangen. JG ønskede undersøgt muligheden for, at der laves aftale med Aarhus Kommune om kombineret udlejning, som den eksisterende aftale i Rosenhøj. Det blev aftalt, at LJ undersøger muligheden herfor, samt at administrationen gennemgår de seneste 20 indflytninger i afdelingen, så der er dokumentation for udviklingen.

Pkt. 8 - Næste møde

Næste møde afholdes den 13. oktober 2016 kl. 16.00.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Søren Embregts

Jette Holgersen

Jytte Gissel

Torben Underlin

Frank Skaftø

Søren Thing

Tom Weber-Hansen

Lone Alstrup Jensen

Finn Christensen