

REFERAT

Bestyrelsesmøde

torsdag den 08. December 2016 kl. 16.00

Referat nr.: 11/2016

Referent: LJ

DELTAGERE

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

AFBUD

ADMINISTRATION

Leif Jensen (LJ)
Jacob Rahbek (JR)

DAGSORDEN FOR MØDET

1. Godkendelse af referat fra møde den 10-11-2016
2. Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer
 - a. Orientering om foreningens Intranet. V/JR
3. Boligforeningen Århus Omegn
 - 3a. Orientering fra formandsskabet
 - 3b. Orientering fra direktøren
4. Sager til beslutning
 - 4a. Skrievelse fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 21. Notat vedlagt
 - 4b. Ansøgning om tilskud til huslejebetaling i Nøglen for 2 år. Notat vedlagt.
5. Nybyggeri/renovering
 - 5a. Status afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19. Elevparken
 - 5b. Afd. 2, Rosenhøj
6. Økonomi
7. Eventuelt
8. Næste møde torsdag den 19-01-2016, kl. 16.00

SE bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra møde den 10-11-2016

- ☒ Godkendt uden yderligere bemærkninger
- ☐ Godkendt med følgende bemærkninger:
- ☐ Ikke godkendt

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

2a. Orientering om foreningens Intranet. V/JR

JR gennemgik foreningens Intranet for bestyrelsen. Hovedvægten i gennemgangen var lagt på den del af Intranettet som er forbeholdt beboerrepræsentanter, herunder bestyrelsen. Bestyrelsen havde en række spørgsmål til anvendelsen af Intranettet, som bestyrelsen fandt meget anvendeligt.

Konklusion:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandsskabet.

JH havde følgende til orientering fra de møder hun havde deltaget i:

- a. Udlejningsaftaler er til revision lige efter nytår. ALBOA har forespurgt om der kan indarbejdes forterinsret til mindre nboliger til beboere, der ikke kan betale husleje i den nuværende boliger som følge af kontanthjælpsløftet. Fra de øvrige foreninger i kredsen er der modstand imod dette forslag. Det vil udhule ideen med udlejningsaftalerne.
- b. I forbindelse med de afholdte konkurrenceudbud som kommunen har afholdt, har kredsens repræsentantskab drøftet udbudsformen. Det synes som om, at kommunen forsøger at ansvarsfraskrive sig i de udkast der har ligget til købsaftaler.
- c. Der var i kredsrepræsentantskabet enighed om, at kreds-konferencen den 29. oktober 2016 var en god konference. Det blev dog anbefalet, at man afholdt konferencen et andet sted, idet Restaurent Varna ikke har tegnet overenskomst. Der var endvidere enighed om, at direktører bør deltage i et større omfang end det havde været tilfældet på denne konference.
- d. Almene bolig-dage afholdes i 2017 i Aarhus, idet byen er kulturby i 2017. Der vil blive afholdt forskellige seancer, hvor forskellige byggerier og afdelinger vil blive fremvist.
- e. I maj 2017 vil der blive afholdt valgdebate mellem Borgmester Jacob Bundsgaard og Rådmand Bünyamin Simsek.

SE havde følgende til orientering:

- a. I forbindelse med renoveringen af Rosenhøj er der et samlet honorar til bestyrelsen som følge af de mange møder i sagen. SE foreslog bestyrelsen, at beløbet blev fordelt mellem bestyrelsens 9 medlemmer.
Bestyrelsen tog forslaget til efterretning.
- b. SE orienterede om det kommende repræsentantskabsmøde den 21. februar 2017.
Der er ændringer til vedtægterne, hvilket fordrer, at 2/3 afrepræsentantskabet er mødt frem og 2/3 af de fremmødte stemmer for ændringerne. Det vil muligvis blive meget vanskeligt at opnå dette, hvorfor der skal indkaldes et ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Bestyrelsen drøftede muligheden for, at indkalde til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i umiddelbar forlængelse af det ordinære repræsentantskabsmøde.

På valg i repræsentantskabsmødet som medlemmer til bestyrelsen er Jytte, Frank, Lone og Tom.

Endvidere er Søren på valg som formand. SE orienterede om, at han havde besluttet sig for at genopstille, men at det ville være hans sidste periode som formand for bestyrelsen. SE foreslog derfor, at JH skulle gå føl sammen med SE i de kommende 2 år, således, at JH var klar til at efterfølge SE som formand i 2019.
Bestyrelsen tog SE's forslag til efterretning.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ havde en række emner at orientere om.

- **Kommunal udbud af jord.**

Aarhus Kommune har i løbet af de seneste 5 – 6 uger afholdt 3 konkurrencer i forbindelse med udbud af kommunal jord. LJ orienterede om, at vi har anvendt ca. 500.000 kr. i forbindelse med deltagelsen i konkurrencerne.

Ved de kommende konkurrencer får vi mulighed for at tilknytte LS som vi har haft på helhedsplanen i Præstevangen. Det vil betyde, at vi ikke, eller i meget ringe grad vil benytte eksterne rådgivere i forbindelse med visionskonkurrencer.

- **Spørgeskemaer/beboerundersøgelse.**

Udkast til spørgeskemaer/beboerundersøgelse er nu godkendt. Der er et særligt afsnit om beboerdemokrati, som ønsket i forbindelse med udvalget for udvikling af beboerdemokrati og drift.

Spørgeskemaerne der kan udfyldes elektronisk eller på papir bliver udsendt i januar 2017.

Det er besluttet, at der udloddes 10 gange 2 biografbiletter blandt de beboer der besvarer spørgeskemaerne.

- **Jacob er færdig på Alment talent Akademi.**

LJ orienterede om at Jacob havde bestået forløbet i ATA i begyndelsen af december.

ATA er en nyoprettet uddannelse under Boligselskabernes Landsforening. LJ var med i

det afsluttende møde. Der er ingen tvivl om, at det var talenter der var samlet på uddannelsen.

- **Mussamtaler**

LJ orienterede om, at han havde gennemført mussamtaler med cherferne i december måned. I 2017 vil mussamtaler blive afholdt i september/oktober måned forud for alle øvrige mussamtaler.

- **Effektiviseringsenheden.**

LJ orienterede om, at Effektiviseringsenheden, der er en styrelse under det nu daværende Integrations-, Indenrigs- og Boligministerie, havde været til møde med direktørerne i kredsen og fremlagt det de arbejder med i forbindelse med effektivisering af den almene sektor.

Enheden havde taget udgangspunkt i Århus Omegn. Det fremgik heraf, at vi havde et stort potentiale for effektivisering. Det er bestemt ikke alt der er lige anvendeligt. Det centrale er dog, at kravet om effektivisering skal tages alvorligt. Det vil således blive et centralt tema i forbindelse med de kommende styringsdialoger, der skal afholdes med tilsynskommunen.

Vi er ved at undersøge mulighederne for, at effektivisere driften i marken.

Gennemgangen kan naturligt have følger i administrationen.

Det er meget omfattende, det bør derfor overvejes om konklusioner og en indstilling til bestyrelsen bør behandles i et særskilt bestyrelsesmøde, eller om bestyrelsen skal bruge en aften på gennemgang af undersøgelsen og herefter drøfte muligheder for effektivisering.

Bestyrelsen var enig heri og ville foretrække en orientering og debat forud for et bestyrelsesmøde.

Pkt. 4 – Sager til behandling

Pkt. 4a. Skrivelse fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 21.

Der var udsendt notat til bestyrelsen i forbindelse med dagsorden til mødet.

Bestyrelsen havde modtaget en skrivelse fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 21. Skrivelsen var en indsigelse forfattet af et medlem af afdelingsbestyrelsen. (PK)

Der har været anlagt en række klagesager ved Beboerklagenævnet i forbindelse med energiregnskaber for beboere i den periode, hvor disse beboere har været genhuset. De klager der er indgivet for en bestemt periode, har foreningen tabt ved beboerklagenævnet. Det skyldes, at energiregnskabet ikke var udarbejdet inden for de i lovgivningen fastsatte ramme. Det indebærer, at det beløb vi således ikke får indkrævet, men som er udtryk for det forbrug der har været henstår som en saldo. Efter lovgivningen skal dette beløb opkræves over det næste års energiregnskab. Det er dog ikke muligt i afdelingen, idet beboerne afregner direkte til forsyningsselskaberne.

Saldoen er derfor overført til byggeregnskabet for renoveringen i afdelingen.

Øvrige energiregnskaber der er indbragt for Beboerklagenævnet har foreningen vundet.

Der klages derfor over at beboer der har tabt sager ved Beboerklagenævnet risikerer, at betale at betale to gange, som det anføres i skrivelsen til bestyrelsen.

Det er dog ikke tilfældet. Desuden er det fra administrationen anført, at hvis det havde været muligt at følge lovgivningen og overføre saldoen til næste års energiregnskab, var det blevet de samme.

Det er samtidig fra administrationen anført, at der i forvejen er så stor en overskridelse i byggeregnskabet for renoveringen, at det er yderst tvivlsomt om det yderligere beløb har nogen betydning.

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at alle får deres energiudgifter refunderet og afholdes af byggeregnskabet, således at alle stilles ens.

Den løsning er ikke mulig idet byggeregnskabet er afsluttet.

Bestyrelsen drøftede indstillingen fra afdelingsbestyrelsen, herunder indstilling fra Forretningsudvalget.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede ikke at imødekomme ansøgningen fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 21.

Pkt. 4b. Ansøgning om tilskud til huslejebetaling i Nøglen i 2 år.

Der forelå en indstilling fra Forretningsudvalget om et tilskud til den boligsociale indsats i Elstedhøj, der foregår i regi af Nøglen.

Sagens baggrund er, at afdelingen i det seneste 1½ år har modtaget et årligt tilskud på 150.000 kr. fra Aarhus Kommune, til den boligsociale indsats i afdelingen.

Det var forventet, at Aarhus Kommune ville forlænge tilskuddet for de kommende 4 år med 150.000 kr.

Kommunen har i begyndelsen af december 2016 meddelt et tilskud på 50.000 kr. in 2 år.

Det betyder, at den boligsociale indsats ikke får mulighed for at flytte til andre lokaler som planlagt, hvilket igen indebærer, at de mange igangsatte og planlagte tiltag ikke kan opretholdes.

Bestyrelsen var derfor ansøgt om et tilskud til betaling af forskelshuslejen i 2 år, svarende til en månedlig omkostning på 7.500 kr. i alt 180.000 kr. over 2 år.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen drøftede indstillingen og besluttede at yde et samlet tilskud på 180.000 kr.

Pkt. 5 – Nybyggeri/renovering

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

Intet nyt.

Pkt. 5b. Afd. 2, Rosenhøj.
Intet nyt.

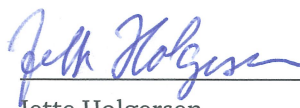
Pkt. 6 - Økonomi
Intet til referat.

Pkt. 7 – Eventuelt

Pkt. 8 – Næste møde
Næste møde afholdes torsdag den 19-01-2017 Kl. 16.00.



Søren Embregts



Jette Holgersen



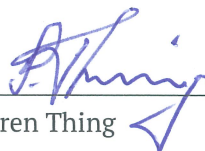
Jytte Gissel



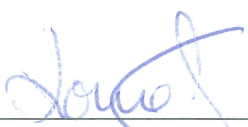
Torben Underlin



Tom Weber-Hansen



Søren Thing



Lone Alstrup Jensen



Frank Skafte



Finn Christensen