



REFERAT

Bestyrelsesmøde
torsdag den 11. maj 2017 kl. 17.00

Referat nr.: 05/2017

Referent: LJ

DELTAGERE

Jette Holgersen (JH)
Jytte Gissel (JG)
Søren Thing (ST)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Finn Christensen (FC)
Torben Underlin (TU)
Helle Hollmann (HH)
Kim Baraviec (KB)

AFBUD

Lone Alstrup Jensen (LAJ)

ADMINISTRATION

Leif Jensen (LJ)
Marianne Brammer (MAB)

DAGSORDEN FOR MØDET

1. Godkendelse af referat fra møder den 30-03-2017
2. Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer
 - 2a. Orientering om verserende retssager/MAB Notat vedlagt
3. Boligforeningen Århus Omegn
 - 3a. Orientering fra formandsskabet
 - 3b. Orientering fra direktøren
4. Sager til beslutning
 - 4a. Afskaffelse af den udvidede vedligeholdelsesordning. Notat vedlagt
 - 4b. Indstilling om vedligeholdelsesordning Notat vedlagt
 - 4c. Effektivisering i Århus Omegn Notat vedlagt
 - 4d. Orientering om beboerundersøgelsen. Notat vedlagt
 - 4e. Drøftelse af årlige beboerarrangementer
5. Nybyggeri/renovering
 - 5a. Status afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19. Elevparken
 - 5b. Afd. 2, Rosenhøj
6. Økonomi
 - 6a. Ansøgning om midler til forsøg med Nudging. Notat vedlagt
7. Eventuelt
8. Næste møde torsdag den 07-06-2016, kl. 17.00

JH bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra møde den 30. marts 2017 blev godkendt.

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

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

2a. Orientering om verserende retssager V/MAB

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet. Notatet omtalte 11 verserende retssager. MAB orienterede om de enkelte sager, herunder hvorfor de er anlagt.

Bestyrelsens beslutning:

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. Generalforsamling i Bolignet Aarhus. Der var ikke mange deltagere fra Århus Omegn. Der var genvalg til bestyrelsen Claus Maul stillede ikke op som suppleant, idet han fraflytter boligforeningen.
- b. Der var repræsentantskabsmøde i AARHUSbolig. Bestyrelsen blev genvalgt. ALBOA overtager administratoropgaven den 1. juli 2017 for en periode på 2 år. Der blev orienteret om, at brevtilbud er ophørt.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ havde følgende emner at orientere om.

- Nybyggeri

Projektet i Solbjerg er efter et møde med Stadsarkitekten tilbage på sporet. Vi skal arbejde for, at der kan udarbejdes skema A inden årets udgang. I projektet skal indarbejdes 4 til 6 billige boliger.

Der har været afholdt møde med Støttet Byggeri om projektet i Grøfthøj. Støttet Byggeri er positiv i forhold til en kvote. Det understreges dog, at projektet skal prioriteres i forhold til øvrige projekter.

LJ havde været til foretræde for Teknisk udvalg vedrørende Mårslet. Der vil blive arbejdet videre med projektet.

-

- **Billig boliger og anvendelsen af råderet.**
LJ var blevet udpeget til at deltage i en arbejdsgruppe bestående af medlemmer fra kredsen og Aarhus Kommune om Aarhus kommunes ønske om at bevare så mange billige boliger som muligt. Det indebar, at kommunen var betænkelig ved for stor anvendelse af råderet.
- **Styrket tryghedsskabende indsats i Viby Syd**
LJ orienterede om en styrket tryghedsskabende indsats i Viby Syd. Modellen for samarbejdet kendes fra Bispehaven.
- **Konsekvenser af kontanthjælpsloftet i boligforeningen**
LJ orienterede om konsekvenserne af kontanthjælpsloftet i Århus Omegn. Boligstøtten til beboerne er faldet med 17 %, men samtidig er antallet af beboere der betaler husleje for sent ligeledes faldet med 17 %. Det må antages, at den positive udvikling skyldes det igangværende forsøg som vi har fået midler til. Resultatet er omtalt i maj måneds udgave af Boligen.
- **Uro i Præstevangen**
LJ orienterede om den seneste tids uro i Præstevangen. Det foregår især i kældrene. Vi er derfor ved at udskifte låsene i kælderdørene. Aarhus Politi og Gadeplan fra Aarhus Kommune er orienteret om problemet. Vi kender en af de unge der medvirker til uroen. Vi vil afholde en samtale med familien.
- **Besøg i Gellerup sammen med ALBOA.**
LJ orienterede om besøg i Gellerup sammen med ALBOA.

Pkt. 4 – Sager til behandling

Pkt. 4a. Afskaffelse af den udvidede vedligeholdelsesordning.

Der var udsendt notat til mødet.

Baggrunden for indstillingen til bestyrelsen, var en skrivelse fra BL om, at ordningen er ulovlig og at bestyrelsen er ansvarlig for, at der ikke træffes ulovlige beslutninger i afdelingsmøder og i bestyrelsen. Skrivelsen fra BL var et svar til Brabrand Boligforening der havde ønsket BL's stillingtagen til spørgsmålet. I den forbindelse var Århus Omegn blevet bragt på banen som en boligforening der havde en beslutning om at anvende en udvidet råderet.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede på baggrund af den klare udmelding fra BL, at afskaffe ordningen. Afskaffelsen vil være gældende fra mandag den 15. maj 2017.

Pkt. 4b. Indstilling om vedligeholdelsesordning

Der var fremsendt notat til mødet. I dag har de fleste af boligforeningens afdelinger B-ordning som vedligeholdelsesordning. Med afskaffelse af den udvidede vedligeholdelsesordning bliver det aktuelt

at se på, om det er B-ordning der er bedst for vore beboere. Beregninger som er foretaget i administrationen tyder på, at der kan opnås betydelige besparelser for vore beboere ved at overgå til A-ordning.

Det var derfor indstillet til bestyrelsen, at administrationen udarbejder et oplæg der skal behandles i de afdelingsmøder, hvor afdelingen i dag har en B-ordning. Forslaget indebærer, hvis det bliver vedtaget, at de respektive afdelinger overgår til A-ordning pr. 1. oktober 2017.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der kan udarbejdes et oplæg til de afdelingsmøder, hvor afdelingen i dag har en B-ordning,

Pkt. 4c. Effektivisering i Århus Omegn.

Der var fremsendt notat til mødet.

LJ gennemgik notatet samt Power Point med de væsentligste elementer for den fremtidige drift i Århus Omegn.

De generelle principper for den fremtidige drift er følgende:

- Ejendomsfunktionærernes hovedopgave er beboerservice samt renholdelse/vedligehold af afdelingerne.
- Alt administrativt arbejde fra marken udføres i drift center
- Driften organiseres i fem teams:
 - o Nord: 6, 14 og 19
 - o Syd: 10, 11, 17, 18 og 20
 - o Rosenhøj: 2 og 16
 - o Viby: 1, 3 og 9
 - o Midtbyen: 21, 22, 23 og 25
- Alle syn udføres af synsteam som består af fire ejendomsfunktionærer som går på tværs af afdelingerne
- Grundlæggende udliciteres grøn pleje, dog beholdes arbejdet i første omgang i afdeling 3, 9, 11, 22, 23 og 25
- Vi skal løse mere beboerservice selv, anvendelsen af eksterne håndværkere til beboerservice på tømmer- og vvs arbejde reduceres med 50 %, gerne mere
- Der er lidt luft i team midtbyen, kan evt. hjælpe til ved behov andre steder.

Alle beboerhenvendelser går til et driftscenter der oprettes centralt. Som udgangspunkt varetager driftscenteret alt administrativt arbejde vedrørende teknisk afdeling. Hovedprincippet er, at alle opgaver, fra det tidspunkt, hvor en beboer har underskrevet en lejekontrakt til det tidspunkt, hvor den samme beboer modtager sin fraflytningsopgørelse, varetages i dette center.

I dag ligger disse opgaver flere steder i organisationen, bl.a. i udlejning med flytteopgørelse, mens klager over flyttesyn ligger i sekretariatet i samarbejde med teknisk afdeling og de respektive varmemestre.

Endvidere vil mindre økonomiopgaver også indgå heri.

Driftscentret vil blive bemanded med 2 ejendomsfunktionærer og 1 hk medarbejder (udlejning eller sekretariat). Herudover vil der blive en daglig leder af funktionen.

Den fremtidige bemanning vil indebære en reduktion af ejendomsfunktionærer på 4 ordinære stillinger samt en medarbejder i fleksjob. Reduktionen er beregnet ud fra medarbejdernes egen registrering af tidsforbrug på de respektive opgaver.

Den samlede besparelse forventes ved udgangen af 2019 at være på ca. 5,1 mio. kr.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen drøftede indstillingen.

Bestyrelsen kunne godkende indstillingen, men lagde særlig vægt på efteruddannelse af nuværende medarbejdere, samt de medarbejdere vi skal tage afsked med. Bestyrelsen ønskede tillige, at vi i de kommende udbud af vedligeholdelse af de grønne arealer lagde vægt på, at de bydende skulle anvise mulighed for at optage en afskediget medarbejder.

Pkt. 4d. Orientering om beboerundersøgelsen.

Der var udsendt notat til bestyrelsen forud for mødet.

På baggrund af beslutning i bestyrelsen i efteråret 2016, er der i perioden fra den 25. januar 2017 til 6. februar 2017 foretaget en tilfredshedsundersøgelse på tværs af alle boligafdelinger i Århus Omegn. Undersøgelsen er gennemført med henblik på, at belyse beboernes tilfredshed med at bo i boligforeningens afdelinger samt deres holdninger til tryghed, ejendomsservice, trivsel og administration.

Det forventes, at resultatet af analysen vil kunne bruges til at kvalificere arbejdet med strategi 2019.

Undersøgelsen er foretaget af Kragelund Kommunikation A/S.

Det er planlagt med Kragelund Kommunikation A/S, at de gennemgår rapporten for bestyrelsen på møde den 22. maj 2017, kl. 17.00. Her vil rapportens resultater og konklusioner blive uddybende forklaret og bestyrelsen får mulighed for at stille spørgsmål til rapporten og konklusionerne.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og afventer en yderligere gennemgang af rapporten den 22. maj 2017.

Pkt. 4d. Drøftelse af årlige beboerarrangementer.

Bestyrelsen drøftede dette års arrangementer for boligforeningens beboere.

Der var enighed om, at Djurslandsturen er blevet for dyr således, at beboere med mange børn ikke har råd til denne tur. Det besluttedes derfor, at turen i år ændres til Tivoli Friheden i Aarhus. Det betyder, at beboerne selv skal sørge for at komme frem til Tivoli Friheden

Efter arrangementet vil erfaringer blive evalueret.

Pensionistturen kommer i år til at gå til Samsø som en heldagstur. Prisen forventes, at blive ca. 400 kr. Efter et tilskud fra foreningen forventes egenbetalingen at blive på 200 kr.

Der gives et rammebeløb til udvalget på 30.000 kr. de kommende arrangementer.

Pkt. 5 – Nybyggeri/renovering

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

LJ orienterede om, at der var yderligere forhold der var anerkendt af Byggeskadefonden.

Pkt. 5b. Afd. 2, Rosenhøj.

Intet nyt til orientering.

Pkt. 6 - Økonomi

6a. Ansøgning om bevilling til forsøg med Nudging

Der var udarbejdet en indstilling til bestyrelsesmødet.

I forbindelse med udvalgsarbejdet vedrørende strategi 2019, har udvalget for Livet i afdelingerne, bl.a. fået til opgave at undersøge mulighederne for at anvende begrebet Nudging i forsøget på, at komme det meget affald i vore boligområder til livs.

Specielt i Rosenhøj er affaldsproblemet meget stort og det antages, at det koster årligt 1,2 mio. kr. at rydde op efter beboere der smider affald rundt om i afdelingen.

Problemet er dog gældende i større eller mindre omfang i alle vore afdelinger.

Udvalget har i sit møde den 3. maj behandlet et oplæg til arbejde med Nudging i Rosenhøj.

Vi har modtaget et overslag på kampagnen der forventes at ville koste 85.000 kr.

Kampagnen omfatter alene Rosenhøj. I forhold til andre kendte kampagner er det en udgift i den lille ende af skalaen.

Det forventes, at vi også skal køre kampagnen i andre afdelinger. Afdelingsbestyrelsen i

Præstevangen har også gjort opmærksom på et stigende problem med affald i afdelingen.

Der var ansøgt om en bevilling på kr. 200.000, således at der er midler til snarest at igangsætte et forsøg i Rosenhøj og senere i Præstevangen.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede at bevilge et beløb på 50.000 kr. til forsøg med Nudging.

Pkt. 7 – Eventuelt

HH orienterede om, at hun på grund af arbejdspress ville udtræde af afdelingsbestyrelsen, men at hun gerne ville fortsætte i hovedbestyrelsen. Samtidig havde hun drøftet dette med en kollega, som også bor i Rosenhøj. Denne kunne være interesseret i at blive valgt til afdelingsbestyrelsen, hvorefter de kunne arbejde sammen om arbejdet i Rosenhøj og bestyrelsen. HH havde orienteret afdelingsbestyrelsen herom. Afdelingsbestyrelsen i Rosenhøj ønskede dog, at det var et medlem i afdelingsbestyrelsen der tillige sad i hovedbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen ville derfor opstille en

kandidat fra afdelingsbestyrelsen til det kommende ordinære repræsentantskabsmøde, hvor HH var på valg. HH ønskede at høre hovedbestyrelsens stillingtagen hertil, idet hun på ingen måde ønskede at der herved skulle opstå et problem.

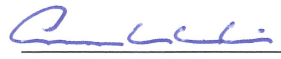
Bestyrelsen drøftede forholdet og så ikke et problem i, at HH genopstillede til bestyrelsen ved det kommende repræsentantskabsmøde.

Pkt. 8 – Næste møde

Næste møde afholdes torsdag den 07-06-2017 Kl. 17.00.



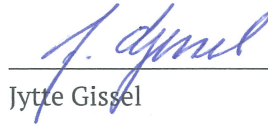
Jette Holgersen



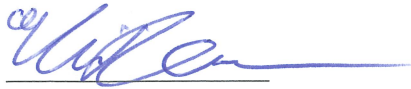
Torben Underlin



Tom Weber-Hansen



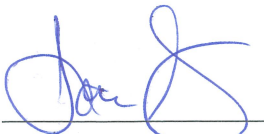
Jytte Gissel



Kim Baraviec



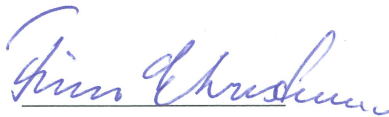
Søren Thing



Lone Alstrup Jensen



Helle Hollmann



Finn Christensen