



REFERAT

Bestyrelsesmøde
onsdag den 13. december 2017 kl. 17.00

Referat nr.: 10/2017

Referent: LJ

DELTAGERE

Jette Holgersen (JH)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Irene Lindemann (IL)
Torben Underlin (TU)
Jytte Gissel (JG)
Kim Baraviec (KB)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)
Helle Hollmann (HH)

AFBUD

Søren Thing (ST)

ADMINISTRATION

Leif Jensen (LJ)
Ole Juel (OJ)

DAGSORDEN FOR MØDET

1. Godkendelse af referat fra møder den 09-11-2017
2. Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer
 - 2a. Foreløbigt regnskab 2016/2017. V/OJ
3. Boligforeningen Århus Omegn
 - 3a. Orientering fra formandsskabet
 - 3b. Orientering fra direktøren
4. Sager til beslutning
 - 4a. Udkast til nye udlejningsregler. Notat vedlagt
 - 4b. Ekstraordinære afdelingsmøder om vedligeholdelsesordning. Notat vedlagt
 - 4c. Udkast til fremtidig ledelsesinformation. Notat vedlagt
 - 4d. Evaluering af formandsmøder. Notat vedlagt
5. Nybyggeri/renovering
 - 5a. Status afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19. Elevparken
6. Økonomi
 - 6a. Ansøgning om tilskud til finansiering af Nabohuset. Notat vedlagt
7. Eventuelt
8. Næste møde onsdag den 12-02-2018, kl. 17.00

JH bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra møde den 9. november 2017 blev godkendt.

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

Pkt. 2a. Foreløbigt regnskab for 2016/2017

OJ gennemgik udkast til foreløbigt regnskab for 2016/2017. Udkastet udviste et underskud på ca. 1,1 mio. kr. Det var en klar forbedring i forhold til rapportering i august 2017, hvor der var forventet et underskud på 7,5 mio. kr.

Forbedringen skyldes især højere renteindtægter og, at en del af udgiften til det boligsociale arbejde blev afholdt af dispositionsfonden.

Bestyrelsen var meget tilfreds med gennemgangen og økonomirapporten.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandsskabet.

JH orienterede om formands-og direktørmøde og efterfølgende kredsrepræsentantskabsmøde, hvor udkast til nye udlejningsregler var blevet behandlet. Fra Århus Omegn var afleveret bemærkninger som var blevet indskrevet i kredsens kommentarer til oplægget.

Endvidere orienterede JH om ekstraordinært repræsentantskabsmøde i BL. Ghattolisten burde kun indeholde 10 områder og ikke 22. Der er i listen indregnet at alle flygtninge og indvandrere er uden uddannelse.

Der har endvidere været drøftelser om kommunens grundpris ved salg til almene boligorganisationer.

Med hensyn til ekstern overvågning af planlagt vedligeholdelse er to boligorganisationer allerede gået i gang. Vi har planlagt at vente et par år inden vi udløser den udgift.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ havde følgende emner at orientere om.

- **Kommende bestyrelsesmøder**

LJ udleverede udkast til kommende bestyrelsesmøder. Der skal findes nye datoer for møder i april 2018 og fremefter. Møder skal ligge i lige uger.

- **Ekstraordinære afdelingsmøder.**

LJ orienterede om de kommende ekstraordinære afdelingsmøder i 1. kvartal af 2018. I afdelingerne 14, 18 og 21 skal der vælges ny formand/afdelingsbestyrelse.

Endvidere afholdes der ekstraordinære afdelingsmøder i hele marts 2018, hvor vedligeholdelsesreglement er på dagsordenen. Der er endvidere stormøder den 5. og 7. februar om emnet. Udkast til plan for ekstraordinære afdelingsmøder i marts blev udleveret.

- **Vedligeholdelsesreglement**

I forbindelse med planlægning af de ekstraordinære afdelingsmøder om vedligeholdelsesordning er vi ved at revidere vedligeholdelsesreglementerne. Samtidig gennemgår vi ordensreglementerne og beboervejledningerne. Vi forventer, at beboervejledningerne udgår. Dele herfra vil fremover være bilag til vedligeholdelsesreglementet.

- **Yousee.**

Yousee har meddelt, at de nu er ved at planlægge opgraderingen af vores anlæg. Det forventes, at Yousee vil gennemføre opgraderingen i 1. kvartal af 2018.

- **Udsættelse i afdeling 3.**

Det ser ud til at sagen bliver løst via DSB's mellemkomst.

- **Kontorhus på Torvet i Viby Syd.**

Kommunale arbejdspladser på Torvet i Viby Syd er på Byrådets dagsorden den 13. december 2017. Vi er i gang med at organisere os i forbindelse med processen for fælles kontorhus, medborgerhus og byrum.

Udkast til organisationsplan blev udleveret.

- **Renovering af afdeling 22, Borgmester Jacob Jensens Gade (BJJG).**

Vi er nu ved at have et mere præcis overblik over økonomien i renoveringen af BJJG. Den samlede udgift er på ca. 44 mio. kr. Stigningen i forhold til tidligere skyldes bl.a. udskiftning af tag til 6,5 mio. kr. samt nyt vand- og varmeanlæg til ca. 7,9 mio. kr. Vi skal nu nøje overveje need to have og nice to have. Det kan bl.a. betyde, at altaner mod øst udgår. Ligeledes bør det overvejes hvorledes foreningens tilskud anvendes.

- **Rosenhøj er nomineret til pris, der uddeles i London.**

Vi har fået meddelelse om, at Rosenhøj er nomineret til en WAN Award pris for bedste Social Housing. Prisen uddeles i London den 28. februar 2018. Det er fornemt, at renoveringen er nomineret sammen med 5 andre projekter fra hele verdenen.

Bestyrelsen drøftede derfor deltagelse i prisuddelingen. Det er dyrt at deltage. Muligheden er, at kombinere det med en studietur til London. LJ blev sat på den opgave. Kan det ikke kombineres med en studietur, deltager forretningsudvalget i prisuddelingen.

Pkt. 4 – Sager til behandling

Pkt. 4a. Udkast til nye udlejningsregler.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet. Notatet blev kort gennemgået. Forretningsudvalget havde afholdt møde med henblik på at afgive foreningens kommentarer til udkastet.

Bestyrelsen blev orienteret herom.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Pkt. 4b. Ekstraordinære afdelingsmøder om vedligeholdelsesordning.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet. Notatet blev gennemgået. Der var ligeledes udsendt eksempel på materiale der skal udleveres til beboerne i de respektive møder.

Bestyrelsen var meget tilfreds med materialet.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen godkendte materialet til de ekstraordinære afdelingsmøder.

Pkt. 4c. Udkast til fremtidig ledelsesinformation.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet. Notatet blev gennemgået.

I udkastet foreslås, at den fremtidige ledelsesinformation bygges op efter følgende skabelon:

- Fraflytningsstatistik
- Boligsocial status med udgangspunkt i BoSoc data
- 4-års budgetter – udvikling i styrbare områder
- Udvalgte forretningsgangsbeskrivelser.

Kravet om, at hovedbestyrelsen skal fastlægge 4-årsbudgetter anbefales kun at være på de styrbare områder. Disse områder er følgende:

- Renholdelse
- Alm. vedligehold og rep.
- Drift af fællesvaskeri
- Drift af fælleslokaler
- Beboeraktiviteter m.v.
- Afdelingsbestyrelsen
- Administrationsbidrag

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen drøftede notatet. Der var enighed om at godkende notatet som udgangspunkt for den fremtidige ledelsesinformation.

Endvidere besluttede bestyrelsen, at man ønskede følgende forretningsgange gennemgået inden juli 2018:

- Beboerklager
- Opsigelse af lejemål og udsendelse af tilbud
- Syn
- Grøn pleje.

Pkt. 4d. Evaluering af formandsmøder.

Bestyrelsen drøftede det seneste formandsmøde. Der var enighed om, at mødet var for langt. Det var spændende emner, men vi skal være opmærksom på om et formandsmøde kan rumme flere emner der kræver meget tid at drøfte.

Bestyrelsens beslutning:

Der var enighed om, at det er godt med emner/temaer til hvert formandsmøde. Formandsmødet skal afholdes mellem kl. 17.00 og 20.00. Hvert emne skal tidssættes, eksempelvis til 1 time. Der afsættes 15 min i slutningen af mødet til afrunding.

Pkt. 5 – Nybyggeri/renovering

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

Intet nyt til referat.

Pkt. 6 - Økonomi

Pkt. 6a. Ansøgning om tilskud til finansiering af Nabohuset.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet. Det fremgik heraf, at der var et behov for tilskud fra foreningen på 200.000 kr. om året.

Inden bestyrelsesmødet var der udsendt rettelse til indstillingen. Af rettelsen fremgik det, at der var behov for et årligt tilskud på 535.000 kr. om året.

Bestyrelsen drøftede indstillingen. Der var enighed om, at det var et meget stort behov for tilskud med henblik på at skabe balance i budgetterne. Tilskuddet skal udbetales indtil det nye medborgerhus står færdigt.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at yde et tilskud på 200.000 kr. årligt, indtil nyt medborgerhus står færdigt, forventeligt i 2022.

Der vil herefter blive taget stilling til et eventuelt underskud i afdelingen, der forventes likvideret når medborgerhus ibrugtages.

Pkt. 7 – Eventuelt

KB orienterede om de nedgravede affaldscontainere i afdeling 19, Elevparken. Nu havde kommunen besluttet, at der skulle sorteres i flere fraktioner. Der var dog ikke plads til flere containere i området. KB Vil gerne have en pris og eventuelt tilskud til flere nedgravede containere.

LJ har aftalt med teknisk afdeling, at der indhentes en samlet pris på nedgravede containere, hvor det er muligt i alle vore afdelinger. Der vil herefter fremkomme et oplæg til bestyrelsen om en mulig finansiering. Det forventes i første kvartal af 2018.

JG havde erfaret, at vi er noteret for 5 målere i boligerne på Kaj Munks Vej 8. Der er kun 4 målere i boligerne. Det skal vi se på, hvis vi betaler pr. måler.

LJ har undersøgt forholdet. Der er kun betalt kun for 4 målere. Regnskabsmæssigt betaler vi ikke for målere.

HH meddelte, at hun pga. af stigende arbejdspræs ikke modtager genvalg til bestyrelsen.

TU ville høre hvordan det var gået med turen til Flensborg. Det var gået godt.

Pkt. 8 – Næste møde

Næste møde afholdes onsdag den 12-02-2018 Kl. 17.00.



Jette Holgersen



Torben Underlin



Tom Weber-Hansen

Jytte Gissel



Kim Baraviec



Søren Thing

Lone Alstrup Jensen

Helle Hollmann



Irene Lindemann