



REFERAT

Bestyrelsesmøde
onsdag den 19. april 2018 kl. 17.00

Referat nr.: 04/2018

Referent: LJ

DELTAGERE

Jette Holgersen (JH)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Irene Lindemann (IL)
Torben Underlin (TU)
Jytte Gissel (JG)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)
Morten Ø. Papsø (MØP)

AFBUD

Søren Thing (ST)
Kim Baraviec (KB)

ADMINISTRATION

Leif Jensen (LJ)
Ole Juel (OJ)

DAGSORDEN FOR MØDET

1. Godkendelse af referat fra møder den 26-02-2018 og den 05-03-2018
2. Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer
 - 2a. Orientering om administrationsbidrag 2019 V/Ole Juel.
3. Boligforeningen Århus Omegn
 - 3a. Orientering fra formandsskabet
 - 3b. Orientering fra direktøren
4. Sager til beslutning
 - 4a. Resultat af ekstraordinære afdelingsmøder om A-ordning. Notat vedlagt
 - 4b. Administrationsbidrag i budgettet for 2019 Notat vedlagt
 - 4c. Udlicitering af trappevask Notat vedlagt
 - 4d. Tab ved fraflytninger 2018 Notat vedlagt
 - 4e. Administrationsbygning i Viby Syd. Notat vedlagt
 - 4f. Ghettoplanen. Notat vedlagt
5. Nybyggeri/renovering
 - 5a. Status afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19. Elevparken
6. Økonomi
 - 6a. Ansøgning fra Rosenhøj om støtte til 50 års jubilæum. Notat vedlagt
7. Eventuelt
8. Næste møde torsdag den 24-05-2018, kl. 17.00

JH bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referaterne fra møderne den 26. februar 2018 og 5. marts 2018 blev godkendt.

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

Pkt. 2a. Orientering om administrationsbidrag 2019 V/Ole Juel.

OJ havde opdelt sit indlæg i tre dele, administrationsbidrag, renteindtægter og dispositionsfond. Det første oplæg om administrationsbidraget indebar et administrationsbidrag på 4.945 kr. I indeværende år er administrationsbidraget på 4.670 kr. pr. lejemålsenhed. Der er således tale om en stigning på 5,9 %.

Der er flere årsager hertil.

For det første har vi 29 færre lejemålsenheder i 2019 end i 2018. Det skyldes nedrivning af garager i Præstevangen (01) og endelig opgørelse af boligerne efter renovering af Rosenhøj (02).

Men der er specielt et område, hvor udgifterne vokser markant fra 2016 til 2018 og til 2019.

Således vokser udgifterne til vedligeholdelse af og abonnement på EDB fra 725.000 kr. i budgettet for 2016 til 1.450.000 kr. i budgettet for 2019. Det er en stigning på 100 %.

Udgifterne er nu gennemgået og på den baggrund er der fundet forslag til besparelser. OJ forelagde forslagene for bestyrelsen:

- Juridisk assistance reduceres med 100.000 kr.
- Tilskud til pensionistudflugt og Djurs Sommerland reduceres i henhold til bestyrelsens beslutning af 9. november 2017, svarende til en besparelse på 350.000 kr.
- Afskrivning på edb-anlæg tages ud af budgettet og afholdes i regnskabet. Reduktionen er på 285.000 kr.
- Reduktion i IT og edb udgifter med 250.000 kr.

Endvidere indregnes effekt af ibrugtagning af ungdomsboligerne i Præstevangen fra den 1. juli 2019. (halvårsvirkning) Det udligner reduktionen i boligenheder fra 2018 til 2019.

Endvidere vedtog bestyrelsen et forslag om et fast gebyr for administration pr. afdeling på 25.000 kr. Dette gebyr vil indebære, at det bliver dyrere for de mindre afdelinger og billigere for de store afdelinger, at blive administreret. I afdeling 14 med 131 boligenheder går det lige op.

Forslaget indebærer dog, at foreningen opnår en samlet besparelse, idet vi på denne måde kan opkræve mere for administration af kommunens institutioner, der ligger i egne afdelinger.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen vedtog de foreslåede besparelser samt at indføre et grundbidrag på 25.000 kr. pr. afdeling. Administrationsbidraget kan herefter fastsættes til 4.374 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til en reduktion på 6,4% i forhold til indeværende år.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandsskabet.

JH orienterede om kredsrepræsentantsskabets arbejdsweekend. Der nedsættes enkelte nye udvalg i kredsen, bl.a. målsætningsudvalg. LJ forsætter i nuværende udvalg.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ havde følgende emner at orientere om.

- **Ferie og åbningstider**

LJ orienterede om ferieafvikling og lukketider for ekspedition i administrationen. Der er lukket for ekspedition den 30. april og 1. maj. Fremadrettet vil åbningstiden i de tre dage før Påske være på linje med åbningstid mellem jul og nytår.

- **Trusler og vold.**

LJ orienterede om at medarbejdere i Århus Omegn i stigende grad udsættes for et urimeligt sprogbrug og trusler om vold.

Trusler om vold vil ikke blive accepteret og vil indebære en opsigelse af lejemålet.

Der er nedsat en arbejdsgruppe, der skal komme med forslag der kan medvirke til at ændre udviklingen.

Forslag kan være optagelse af samtaler, anonymiserede underskrifter specielt på klagebreve, konflikthåndteringskurser og andet.

- **Præstevangen – Ungdomsboliger.**

LJ orienterede om tidsplan for opførelse af ungdomsboligerne i Præstevangen, herunder

1. Entreprisekontrakt med entreprenør Byggeselskabet Paulsen A/S er underskrevet.
2. Første spadestik er den 17. maj 2018, kl. 13.00
3. Opstart af byggeri er den 21. maj 2018
4. Aflevering den 30. april 2019
5. Indflytning ca. 1. juni 2019. (aftales senere).
6. Skema B er under godkendelse.

- **Altaner i Markus Kirkeplads (23)**

Der har igennem længere tid været arbejdet med altaner som råderet i Markus Kirkeplads (23). Der er nu udarbejdet en model og pris på en altan til afdelingen. Udgiften beløber sig til 132.000 kr., svarende til en huslejestigning pr. måned på 732 kr.

Tilsynet er anmodet om stillingtagen hertil. Vi afventer lige nu svar derfra.

- **Udsættelse i afdeling Grøfthøj (3).**

Vi er ved at gå i gang med udskiftning af taget i afdeling 3. Udskiftningen støttes af boligforeningen.

- **Jord ved afdelingen Grøfthøj (9).**

Vi har udarbejdet et projekt for boliger på den ledige jord i Grøfthøj. Projektet er nu så langt i projektet, at det er tid at arealet udstykkes af afdelingen. I henhold til meddelelse fra Tilsynet skal udmatrikulering/udskillelse godkendes af repræsentantskabet og ikke af afdelingens beboere.

Der vil nu blive arbejdet herpå. Efter en godkendelse i repræsentantskabet vil vi indkalde beboerne i Grøfthøj til en orientering.

Pkt. 4 – Sager til behandling

Pkt. 4a. Resultat af ekstraordinære afdelingsmøder om A-ordning.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet. Notatet blev kort gennemgået.

5 afdelinger valgte at overgå til en A-ordning med virkning fra 1. januar 2019. De 5 afdelinger er Præstevangen (01), Skovhøj (10), Egevangen (11), Møllevangen (21) og Borgmester Jacob Jensens Gade (22).

Desuden valgte afdelingerne Fuglekærvænget (18), Elevparken (19) og Solbjergparken (20) at forblive på en A-ordning. Med overgang af de 5 afdelinger opnås en besparelse i de afdelinger på i alt 1,072 mio. kr. Hvis alle afdelinger var overgået til en A-ordning vil den samlede besparelse have været på 2,9 mio. kr. Resultat er en afspejling af, at de to store afdelinger Rosenhøj (02) og Elstedhøj (06) valgte at forblive på en B-ordning.

I forbindelse med afdelingsmøderne i de afdelinger der allerede havde en A-ordning blev vi opmærksomme på en mulig uheldig konsekvens af, at det er afdelingsmødet der har kompetencen til at fastsætte vedligeholdelsesordning.

Som beboer i en A-ordning kan man have et incitament til at skifte til B-ordning. Man har haft fordel af at flytte ind i et ny istandsat lejemål, og ved at skifte til en B-ordning efter man er flyttet ind, vil man undgå at skulle betale en andel af udgiften til normalistandsættelse ved fraflytning, samt 14 dages husleje i istandsættelsesperioden. Det kan være en økonomisk fordel for den enkelte lejer, hvis han/hun ikke regner med at bo i boligen i 8 år og 4 måneder eller mere (efter 8 år og 4 måneder tilfalder hele udgiften til normalistandsættelse afdelingen).

Hvis der i de kommende afdelingsmøder bliver stillet forslag herom, vil det være nødvendigt med en betydelig forhøjelse af hensættelser til boligens vedligeholdelse.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Pkt. 4b. Administrationsbidrag i budgettet for 2019.

Bestyrelsen havde behandlet forslaget under pkt. 2a.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen vedtog de foreslåede besparelser samt at indføre et grundbidrag på 25.000 kr. pr. afdeling. Administrationsbidraget kan herefter fastsættes til 4.374 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til en reduktion på 6,4% i forhold til indeværende år.

Pkt. 4c. Udlicitering af trappevask.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet. Notatet blev gennemgået.

Siden medio 2017 har der været arbejdet med udbud af trappevask i foreningens afdelinger.

Århus Omegn er en boligforening med en meget høj andel af etagebyggeri, således har vi over 2.400 af 3.090 boliger i etagebyggeri. Boligerne er fordelt på kun 8 afdelinger (01, 02, 06, 09, 10, 22, 23 og 25).

Det er derfor helt naturligt, at vi gennemfører et samlet udbud på denne opgave med henblik på at opnå besparelser.

Lovgivningsmæssigt så skal vi også gøre det, idet udgiften ved trappevask alene i Elstedhøj er højere end EU's tærskelværdi. Tilsynet med støttet byggeri vil derfor med rimelighed klandre os for ikke at gøre det.

Den samlede besparelse forventes at være på mellem 1,2 og 1,3 mio. kr. Vinderen af det samlede udbud er Cas Cas A/S.

Der udsendes orienteringsskrivelse til beboerne i de berørte afdelinger. Her orienteres endvidere om, at der er indgået aftale om kontrol af trappevasken med Dansk Servicérådgivning. Endvidere har vi oprettet en mailkonto, hvor beboerne kan fortælle om deres oplevelser af trappevasken.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Pkt. 4d. Tab ved fraflytning 2018 .

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet. Notatet blev gennemgået.

På baggrund af de store tab ved fraflytninger i 2017 følger vi nu løbende udgiften på tab ved fraflytning.

I 2017 var det samlede tab på 1.756.000 kr.

For de to første kvartaler af regnskabsåret 2017/2018 kan det realiserede og forventede tab opgøres til 2.114.000 kr. Det skal dog anføres, at i det forventede tab er inkl. afskrivninger på fraflyttede lejere der burde have været afskrevet i tidligere år. Det ændrer ikke ved det forhold, at der må forventes betydelige tab i indeværende regnskabsår.

En gennemgang af de enkelte afdelinger afdækker ikke en egentlig linje i tabene ud over at der er tale om enkelte meget store tab. I Markus Kirkeplads (23) er det samlede tab på over 500.000 kr., heraf udgør en fraflytning alene 365.000 kr.

I de øvrige boligorganisationer opleves ikke tilsvarende udvikling, bortset fra ALBOA.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen ønskede igangsat en undersøgelse af området med henblik på, at fremkomme med forslag til begrænsning af tab ved fraflytning. Resultatet af undersøgelsen skal forelægges bestyrelsen til efteråret.

Pkt. 4e. Administrationsbygning i Viby Syd.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet. Notatet blev gennemgået.

Notatet orienterede om den interne proces i administrationen der skal lede hen til en opgørelse af omfang og behov i den kommende administrationsbygning. Endvidere omhandlede notatet evaluering af udbud på bygherrerådgivning i forbindelse med fornyelse af Viby Syd, Torvet.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Pkt. 4e. Ghettoplanen

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet. Notatet blev gennemgået.

Endvidere blev der i mødet udleveret kopi af BLs høringssvar til ghettoplanen.

Bestyrelsen havde ikke yderligere kommentarer.

Pkt. 5 – Nybyggeri/renovering

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

LJ orienterede kort om status på sagen.

Pkt. 6 - Økonomi

Pkt. 6a. Ansøgning fra Rosenhøj om støtte til 50 års jubilæum.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

Det fremgik heraf, at afdelingsbestyrelsen i Rosenhøj foreslår, at der udarbejdes en vægkalender med 17 måneder, 1. august 2018 til 31. december 2019. Hver måned har et billede af Rosenhøj.

Forslaget er, at der trykkes 1.250 kalendere til en samlet udgift på 37.550 kr. Foreningen tilbydes at købe 300 stk. til 25.000 kr.

Ideen er at foreningen bruger kalenderen som gave og lignende.

Herudover ansøger afdelingen om et tilskud på 10.000 kr. efter krone til krone princippet.

Samlet udgift for foreningen er herefter 35.000 kr.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen godkendte ansøgningen.

Pkt. 7 – Eventuelt

TWH ville høre om det var muligt at få et nyt køkkenfirma tilføjet til de eksisterende i afdelingen.

TWH ville gerne at det var muligt, at der kunne opsættes IKEA køkken.

LJ orienterede om, at vi for ca. 10 år siden havde en beboer der fik lov til at opsætte et IKEA køkken. Det blev gjort med henblik på at få erfaring hermed. Køkkenet er rigtig godt, men vanskeligt selv at opstille. IKEA er siden begyndt at opsætte køkkener.

Bestyrelsen godkendte derfor, at der kan opsættes IKEA køkken forudsat, at IKEA opsætter køkkenet. Der skal ligeledes som tilfældet er med andre køkkenleverandører opstilles krav til kvalitet og pris. Den opgave henhører under teknisk afdeling.

LAJ orienterede om, at der står meget affald på trapperne i Borgmester Jacob Jensens Gade (22). Afdelingsformanden skulle have drøftet dette med Jackie Lauge i teknisk afdeling. LJ lovede at følge op på det.

Pkt. 8 – Næste møde

Næste møde afholdes onsdag den 24-05-2018 Kl. 17.00.


Jette Holgersen

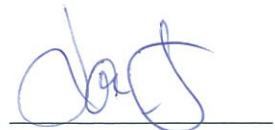

Torben Underlin


Tom Weber-Hansen


Jytte Gissel


Kim Baraviec


Søren Thing


Lone Alstrup Jensen


Morten Ø. Papsø


Irene Lindemann