



REFERAT

Bestyrelsesmøde
torsdag den 31. januar 2019 kl. 17.00

Referat nr.: 01/2019

Referent: LJ

DELTAGERE

Jette Holgersen (JH)
Torben Underlin (TU) fra pkt. 4a
Jytte Gissel (JG)
Irene Lindemann (IL)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Kim Baraviec (KB)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)
Søren Thing (ST)

AFBUD

Morten Ø. Papsø (MØP)

ADMINISTRATION

Leif Jensen (LJ)

DAGSORDEN FOR MØDET

1. Godkendelse af referat fra møde den 12-12-2018
2. Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer
 - a) Orientering om udbud til privat investor i Viby Syd. V/TAX og MBU.
3. Boligforeningen Århus Omegn
 - a) Orientering fra formandskab
 - b) Orientering fra direktøren
4. Sager til beslutning
 - a) Videoovervågning i Rosenhøj. Notat vedlagt
 - b) Mentor for afdelinger. Notat vedlagt
 - c) Repræsentantskabsmøde 2019 Notat vedlagt
 - d) Sociale arrangementer Notat vedlagt
 - e) Råderetssager. Notat vedlagt
 - f) Orientering om personalesituationen.
 - g) Kælderrum og kælderlokaler. Notat vedlagt
 - h) Forretningsgange til bestyrelsesmødet 31. januar 2019. Notat vedlagt
 - i) Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer. Notat vedlagt
5. Nybyggeri/renovering
 - a) Status afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken
 - b) Status på nybyggeri
6. Økonomi
7. Eventuelt
8. Næste møde onsdag den 28-02-2019, kl. 17.00

JH bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet fra mødet den 12. december 2018 blev godkendt og referat blev underskrevet.

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

2a) Orientering om udbud til privat investor i Viby Syd. V/TAX og MBU.

TAX og MBU gennemgik projektet ved PowerPoint.

Gennemgangen omfattede et kort tilbageblik, facts og visioner for Viby Syd, visioner og privat investor, Udbudsmateriale for miniudbud til privat investor og tidsplan. Herudover orienterede TAX om udfordringen med parkeringsforhold samt tidsplan for den sideløbende proces.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandsskabet.

JH havde følgende sager til orientering.

- a) Orienterede om, at der er formandsmøde den 18. februar 2019, kl. 17.00. Punkter på dagsorden kan være følgende.
 - Beboeradfærd
 - Fælleskab
 - Repræsentantskabsmøde
 - Kommunikation mellem drift og afdelingsformand, herunder manglende kommunikation.
 - Bordet rundt. Hvis punktet skal med, skal indlæg afgrænses til max. 5 min.

Har Formanden forfald kan der sendes en suppleant fra afdelingsbestyrelsen til mødet.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ havde følgende emner til orientering.

- a) Der er indgået aftale med Aarhus Kommune om byfornyelse i Viby Syd. Aftalen blev udleveret i mødet.
- b) Der er anmeldt arbejdsskade på AKL og LJ som følge af et arkivskab der væltede ned over AKL.
- c) Administrationen er lukket for ekspeditioner i uge 29 og 30. Der er telefonbetjening i perioden 10.00 til 15.00 mandag til torsdag og 10.00 til 12.00 fredag.
- d) JBH-gruppen har henvendt sig med henblik på salg af vores aktiepost i JBH-gruppen. Bestyrelsen er enig i, at vi sælger aktierne til JBH-Gruppen.
- e) Bestyrelsen blev orienteret om, at vi arbejder med at ændre udseende på beretningen for 2017 – 2018 regnskabet.

- f) Vi har tilkendegivet, at vi gerne fremviser Rosenhøj for NGO den 15. marts 2019. Endvidere deltager LJ med oplæg på konferencer den 21. februar og 20. marts 2019.

Pkt. 4 – Sager til behandling

Pkt. 4a. Tilbud på tryghedsskabende indsats i afd. 2, Rosenhøj..

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

Der er opleves fortsat en stor udfordring i Rosenhøj i form af en utryghedsskabende salg af stoffer. Dette salg foregår flere steder i området og muligvis også i tilknytning til enkelte lejemål. Specielt i tilknytning til multibanen er der store problemer.

Vi har derfor ansøgt om tilladelse til videoovervågning i afdelingen. Den har vi nu modtaget fra Østjyllands Politi, der samtidig lader forstå, at de gerne ser overvågningen etableret så hurtig som muligt.

Udgiften ved etablering af videoovervågning i Rosenhøj vil beløbe sig til omkring 300.000 kr. Det var indstillet til bestyrelsen, at udgiften afskrives over 10 år. Med henblik på at undgå en huslejeforhøjelse af den årsag indstilles det, at bestyrelsen garanterer for udgiften, således at i de år hvor afdelingens regnskab udviser et overskud, bæres udgiften af afdelingen, mens den i år med underskud bæres af foreningen.

Det er en tilsvarende løsning der blev anvendt i afdeling 16, Matildelundsvej, som bestyrelsen behandlede den 24. oktober 2018.

Beboerne i afdelingen skal godkende videoovervågningen. Det planlægges derfor at afholde et ekstraordinært afdelingsmøde den 19. februar 2019.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte indstillingen, således at udgiften til etablering af videoovervågning på 300.000 kr. afholdes af afdelingen, med en underfinansiering over 10 år, svarende til 30.000 kr. om året. I de år, hvor afdelingen har overskud anvendes overskuddet til nedskrivning af investeringen. I de år, hvor afdelingen ikke har overskud yder hovedforeningen et tilskud op til 30.000 kr.

Pkt. 4b. Mentor for afdelingen.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

Hovedbestyrelsen har længe drøftet værdien af en mentorordning, specielt i afdelinger med nye afdelingsbestyrelser. I de kommende år forventer vi at ibrugtage flere nye afdelinger, ligesom der kan forventes en vis udskiftning i de nuværende afdelingsbestyrelser.

Det aktualiserer drøftelserne og beslutning om en form for mentorordning.

I Introkursus for beboerdemokrater som foreningen afholdt den 31. oktober 2018, introducerede vi begrebet for de beboerrepræsentanter der var med på kurset.

Der er også enkelte der har gjort brug heraf.

Tanken var oprindelig, at rutinerede beboerrepræsentanter (hovedbestyrelsesmedlemmer) skulle hjælpe nye og uprøvede afdelingsbestyrelser med at komme i gang med arbejdet.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen drøftede oplægget og der var enighed om, at man gerne ville medvirke som mentorer for andre afdelingsbestyrelser. Selve formen herfor er der behov for at drøfte yderligere. Det næste kursus for beboerrepræsentanter i februar 2019, er for mentorer og afdelingsbestyrelsesrepræsentanter. Her vil mentorordning blive drøftet yderligere.

Forud for kurset er der et ønske om at hovedbestyrelsen indkaldes til et møde for at drøfte formen. Hovedbestyrelsen foretrækker, at der ikke kun er en, men mindst to mentorer tilknyttet en afdeling.

Pkt. 4c. Repræsentantskabsmøde 2019. .

Der var fremsendt notat til bestyrelsesmødet.

Rammerne for det ordinære repræsentantskabsmøde i 2019 blev drøftet i bestyrelsen. Der var enighed om, at repræsentantskabsmødet foregår på Kystvejens Konferencecenter i Grenå den 24. og 25. maj 2019.

Fredag den 24. maj 2019, er der afgang fra Skanderborgvej 168, kl. 16.30. Repræsentantskabsmødet afvikles fredag aften.

Lørdag frem til kl. ca. 15.30 er afsat til workshops, seminarer og orientering. Indholdet for dagen skal bearbejdes i de kommende måneder.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen traf beslutning i overensstemmelse med ovenstående.

Pkt. 4d. Sociale arrangementer.

Der var fremsendt notat til mødet.

Udvalget livet i afdelingerne, har afholdt møde den 23. januar 2019, hvor man bl.a. drøftede sociale arrangementer som foreningen afholder, herunder pensionistudflugt og tur til Djurs Sommerland.

Udvalgets indstilling er, at de nuværende arrangementer, som har udgangspunkt i foreningen (Djurs Sommerland og pensionistfest) nedlægges.

Samtidig skal der arbejdes meget mere med fællesskaber og frivillige i den enkelte afdeling.

Sussi Olofsson fra afd. 11, havde i udvalget givet et godt eksempel fra sin afdeling.

Sussi orienterede om, at på det seneste afdelingsmøde foreslog afdelingsbestyrelsen at holde fællesspisning i afdelingen. De efterlyste frivillige til at arrangere det. Der var en række beboere som meldte sig.

Tre af disse har nu arrangeret fællesspisning i afdelingen den 31. januar, et sammenskudsgilde, hvor alle medbringer en ret. Indtil nu er der omkring 30 tilmeldte, til stor glæde for afdelingsbestyrelsen og afdelingens beboere.

Udvalget drøftede hvorledes man kunne fremme lignende initiativer.

Der var enighed om at den nuværende økonomiske ramme til fællesarrangementer afløses af en pulje til arrangementer i afdelingen.

Arrangementerne skal skabe fællesskab. Det kan som udgangspunkt være arrangementer der forløber over flere gange (fælles spisning) eller arrangementer der forløber én gang om året (eks: Djurs Sommerland).

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at nedlægge puljen i foreningen til fælles arrangementer og i stedet for oprette en pulje på samme beløb til initiativer der skaber fællesskaber i den enkelte afdeling.

Der skal herefter udarbejdes kriterier for tildeling samt ansøgningsformular. Der skal være en form for egenfinansiering i afdelingen. Det kan være som 50/50.

Forretningsudvalget godkender ansøgninger.

Pkt. 4e. Råderetssager.

Der var fremsendt notat til mødet.

OJ havde udarbejdet notatet, hvoraf det bl.a. fremgik:

Igennem de senere år har vi set en tendens til at beboerne via den kollektive råderet får udført flere mindre arbejder i boligen. Senest har afdeling 25 – Finsensgade vedtaget 2 forslag på det sidste afdelingsmøde.

Typisk afdrages udgifter ved den kollektive råderet over 10 år hvorved der, hvis tendensen breder sig, vil opstå et større administrativt arbejde samtidig med at det vil binde foreningens midler.

Herudover kan man forestille sig at boligerne kan blive svære at udleje hvis der figurerer en masse tillæg til huslejen.

En løsning til at imødegå en evt. eskalerende tendens kunne være, at der blev sat en minimumsgrænse for udgiftens størrelse så, beløb under kr. 5.000 ikke skulle kunne finansieres via foreningens midler.

Skulle arbejder over kr. 5.000 kunne finansieres af foreningen måtte kravet samtidig være, at såfremt arbejdet er planlagt udført i afdelingens driftsbudgetter, at afdragsperioden ikke overstiger perioden indtil den planlagte udskiftning.

Bestyrelsen drøftede notatet.

Bestyrelsens beslutning:

Der var enighed om de anførte rammer for finansiering fra økonomiafdelingen.

Det betyder, at finansiering af råderetsarbejder i boligen finansieres efter en skala, således:

- Beløb under 5.000 kr. finansieres af lejeren
- Beløb mellem 5.000 kr – 10.000 kr. finansieres over max. 3 år
- Beløb mellem 10.000 kr – 25.000 kr. finansieres over max 5 år
- Beløb over 25.000 kr. finansieres over max 20 år.

- Der skal altid afdrages mindst 250 kr. pr. måned.
- Udgiften til belåning af råderetssager finansieres af afdelingen (mellemregningskontoen).

Beslutningen evalueres om et år.

Pkt. 4f. Orientering om personalesituationen

LJ orienterede om personalesituationen, herunder bl.a. om:

- Sekretariatet
- Nøglen i Lystrup
- Afgang af inspektør i teknisk afdeling
- Ansættelse af barselsvikar i KQ's barsel.

Pkt. 4g. Kælderrum og kælderlokaler

Der var fremsendt notat til mødet.

I Århus omegn udlejer vi både kælderrum og kælderlokaler.

Ved kælderrum forstås mindre lokaler der udlejes til en beboer til opbevaring af indbo m.v.

Ved kælderlokaler forstås oftest større lokaler der udlejes til en forening eller en klub.

Foreninger skal være åben for alle. Som udgangspunkt er det alle beboere i afdelingen. Det gælder for klubber, hvor der er udskænkning af alkohol.

I få andre tilfælde kan det være hensigtsmæssigt, at klubben er åben for alle også beboere uden for afdelingen.

I dag forestås udlejning af kælderlokaler for det meste af afdelingsbestyrelsen, men det er ikke entydigt sådan. Enkelte afdelingsbestyrelser har givet udtryk for, at det vil de ikke have med at gøre. Kælderrum udlejes i dag af administrationen. Det vil der fortsat være mulighed for.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tilsluttede sig i hovedtræk notatet, men havde følgende tilføjelser:

- Der må højst være 10% deltagere i en forening/klub der ikke er beboer i afdelingen.
- Foreninger og klubber skal have vedtægter der er godkendt af afdelingsbestyrelsen.
- Formand og kasserer skal være beboere i afdelingen.
- Referater fra møder og generalforsamling skal fremsendes til afdelingsbestyrelsen, med kopi til administration.
- Årsregnskab skal senest 2 måneder efter udløb af foreningens/klubbens årsregnskab, fremsendes til afdelingsbestyrelsen.

Det anbefales, at hver afdelingsbestyrelse udpeger en klubansvarlig/foreningsansvarlig der har opsyn med foreningerne/klubberne.

Administrationen udarbejder regler for leje af lokaler til klubber og foreninger. Overholdes disse regler ikke vil foreningen blive frataget lokalet og låse blive skiftet.

Pkt. 4h. Forretningsgange til bestyrelsesmødet den 31. januar 2019

Der var fremsendt notat til bestyrelsesmødet. Det fremgik af notatet, at i driftsbekendtgørelsen er det angivet, at boligforeningens bestyrelse hvert år skal udvælge og gennemgå et antal forretningsgange. Formålet er at sikre, at organisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed.

På Hovedbestyrelsesmødet den 24. maj 2018 gennemgik Hovedbestyrelsen følgende forretningsgange:

- Klager over forbrugsregnskab
- Klager over flytteafregning og syn
- Opsigelser
- Udsendelse af tilbud
- Klager over beboeradfærd

Hovedbestyrelsen blev anmodet om at udvælge de forretningsgange, som skal gennemgås i 2019. Administrationen foreslår at udvælge to forretningsgange til gennemgang på Hovedbestyrelsesmødet i februar, og 2-3 forretningsgange til gennemgang i oktober/november.

Bestyrelsen fik under samme punkt en opfølgning på tab ved fraflytninger. Emnet var gennemgået i bestyrelsesmøde i april 2018 og igen i oktober 2018. Konklusionen er, at der fortsat ses store tab på fraflytninger, i 2018 ca. 1,9 mio. kr. Der er tale om relativt få og store fraflytningsregninger.

Det vil derfor have ringe effekt at hæve indskuddene i afdelingerne.

Det blev aftalt, at LJ afholder møde med MBR, GFS og MDH med henblik på, at undersøge om der er kendskab til potentielle store regninger inden fraflytning.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede følgende

Februar:

- Debitorer
- Vedligeholdelseskonto/rekvisitioner

Oktober/november (2 eller 3 af disse):

- Afdelingsmøde
- Syn
- Beboerservice

Bestyrelsen afventer tilbagemelding vedrørende undersøgelse om fraflyttede lejere med store fraflytningsregninger.

Pkt. 4i. Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer.

Der var fremsendt notat til mødet.

I Århus Omegn har vi i flere år udarbejdet ledelsesinformation. Indholdet er tilrettet undervejs, men formålet har hele vejen igennem været det samme, at informere og oplyse bestyrelsen om den aktuelle tilstand på en række områder.

Den 11. april 2018 udsendte Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer. I denne skærpes det ansvar, som boligorganisationer har til at udføre

egenkontrol. Vejledningen udspringer af det krav om egenkontrol i almene boligorganisationer, som blev indført fra 1. januar 2017.

Der refereres hertil i foreningens beretning for 2017 ligesom revisionsprotokollatet omtaler forholdet i beretningen for 2017.

I beretningen anfører bestyrelsen, at man vil iværksætte de fornødne dokumentationskontroller når vejledningen foreligger.

Bestyrelsen har i 2018 gennemgået en række forretningsgange i bestyrelsesmødet den 24. maj 2018.

Der er endvidere udarbejdet budgetkontroller som er gennemgået i bestyrelsesmøder i 2018.

Vejledningen om egenkontrollen ligger dog op til en større grad af økonomistyring end vi hidtil har gjort.

Således anbefales/kræves det, at man laver Benchmark med andre boligorganisationer og afdelinger.

I de foregående år har vi haft et stærkt fokus på at følge konsekvenserne af vores driftsomlægning – kaldet Fremtidens drift – og har derfor primært udført intern benchmarking mellem vores afdelinger. Fremadrettet vil vi i højere grad udarbejde Benchmark mod andre boligorganisationer, med det formål at identificere områder vi kan arbejde med og udføre endnu bedre og mere omkostningseffektivt.

Der vil nu blive iværksat en plan for fremlæggelse til bestyrelsen, således at bestyrelsen kan leve op til vejledning om egenkontrol.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning og afventer udarbejdelse af Benchmark i de kommende møder.

Pkt. 5 – Nybyggeri/renovering

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

Intet til referat

Pkt. 5b. Status på nybyggeri.

LJ orienterede om den meget langsommelige sagsbehandling i Aarhus Kommune vedrørende Saltholmsgade. Det er meget problematisk, idet den private ejendomsudvikler på nabogrunden er meget langt med sit projekt. Det bliver derfor svært at opnå synergieffekter ved fæles anlæggelse af tilkørselsrampe m.v. til parkeringskælder.

Pkt. 6 - Økonomi

Intet til referat

Pkt. 7 – Eventuelt

Møder i udvalgene blev aftalt til:

- Livet i afdelingerne den 6. marts 2019
- Den gode bolig den 13. marts 2019
- Fremtidens beboerdemokrati og drift den 27. februar 2019.

Nedrivning af butikstorvet i Præstevangen er startet før end aftalt. Det er aftalt, at nedrivning skal påbegyndes den 4. februar, men entreprenør er allerede gået i gang. Det er utilfredsstillende for beboerne i de boliger der støder op til butikstorvet.

Råderet i afdeling 19 afventer endelig godkendelse.

Pkt. 8 – Næste møde

Næste møde afholdes torsdag den 28-02-2019 kl. 17.00.


Jette Holgersen


Torben Underlin

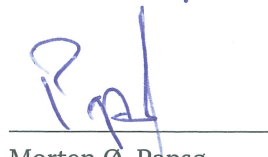

Tom Weber-Hansen


Lytte Gissel


Kim Baraviec


Søren Thing


Lone Alstrup Jensen


Morten Ø. Papsø


Irene Lindemann