

REFERAT

Bestyrelsesmøde

Torsdag den 6. juni 2019 kl. 17.00

Referat nr.: 06/19

Referent: Leif Jensen

REFERAT

DEN 06-06-2019 KL. 17.00

DELTAGERE

Jette Holgersen (JH)
Jytte Gissel (JG)
Irene Lindemann (IL)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Morten Ø Papsø (MØP)
Kim Baraviec (KB)
Søren Thing (ST)
Sussie Olafsson (SON)

AFBUD

ADMINISTRATION

Ole Juel (OJ)
Leif Jensen (LJ)
Referent: Leif Jensen (LJ)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 28. maj 2019.

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

a. Orientering om og godkendelse af foreningens budget for 2020. V/OJ

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn

a. Orientering fra formandsskabet

b. Orientering fra direktøren

Pkt. 4. Sager til beslutning

a. Konstituering af bestyrelsen efter repræsentantskabsmødet den 24. maj 2019.

b. Åbningstider i administrationen gældende fra den 15. juli 2019. Notat vedlagt

c. Videoovervågning i afdeling 25, Finsensgade. Notat vedlagt

d. Tilpasset udlejningsaftale for Rosenhøj. Notat vedlagt

e. Orientering om udbud af Privat Investor i Viby Syd.

f. Besparelser på vaskerier.

Notat vedlagt

Pkt. 5. Nybyggeri/renovering

a. Status - Afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken

Pkt. 6. Økonomi.

Pkt. 7. Eventuelt

Pkt. 8. Næste møde -> 29. august 2019 kl. 17.00

JH bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra møde den 28-05-2019 blev godkendt.

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

Pkt. 2a. Orientering om og godkendelse af foreningens budget for 2020. V/OJ

OJ gennemgik udkast til budget for hovedforeningen for 2020. Udkastet indebar et mindre overskud på 542.000 kr. Administrationsbidraget er budgetteret til 4.008 kr. Det svarer til et fald på næsten 9 % i forhold til budgettet for 2019, hvor administrationsbidraget var på 4.386 kr. OJ forklarede faldet med især flere boliger og byggesagshonorar i forbindelse med nybyggeri og mindre renoveringer.

Det understreger vigtigheden af, at effektivisering og besparelser opnås bedst ved vækst.

OJ orienterede endvidere om detaljerne i budgettet. Specielt gjorde OJ opmærksom på, at tilskud til boligsociale indsatser i budgettet for 2020 var flyttet fra ekstraordinære udgifter til ordinære udgifter. Årsagen hertil er, at vi nu har afholdt denne udgift i så mange år, at vi ikke længere kan betragte den som ekstraordinær.

Bestyrelsens beslutning:

Gennemgangen gav ikke anledning til yderligere spørgsmål fra bestyrelsen.

Budgetudkast blev herefter vedtaget af bestyrelsen. Budgettet for hovedforeningen er hermed fastlagt og med udgangspunkt i administrationsbidraget på kr. 4.008 kr., kan budgetterne for afdelingerne udarbejdes.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandsskabet.

JH orienterede om repræsentantskabsmøde i BL. Repræsentantskabet er BL's øverste myndighed og holder et årligt ordinært møde. På det ordinære møde forelægges og behandles en række punkter blandt andet BL's målsætningsprogram, årsrapport og årsregnskab. I år havde man bl.a. drøftet:

- Handlingsplan 2019 – 2020
- Beboerdemokrati
- Drift
- Sociale-, økonomiske- og miljømæssige tiltag.

JH kunne endvidere oplyse, at BL skifter navn til Danmarks Almene Boliger.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ havde følgende emner til orientering.

- a. Der er kommet indsigelse til opsigelsen af en beboer, der har udvist en truende adfærd overfor ansatte, advokat og låsesmed i forbindelse med nødvendig adkomst til beboerens bolig. Der må påregnes en længere sagsbehandling inden afgørelse om udsættelsen. I den periode har beboeren ret til at blive boende i boligen.

- b. Vi har udarbejdet et udkast til opslag af en stilling som ny boligsocial medarbejder i Præstevangen. Afdelingsbestyrelsen i Præstevangen er orienteret om stillingen og opslaget og er positive omkring stillingen.

Pkt. 4 – Sager til behandling

Pkt. 4a. Konstituering af bestyrelsen efter repræsentantskabsmødet den 24. maj 2019.

JH gennemgik sit oplæg til konstituering af bestyrelsen.

Bestyrelsen tilsluttede sig udkastet.

Udvalgene er herefter besat med følgende bestyrelsesmedlemmer:

Nuværende udvalg	Består af følgende medlemmer:
Formandsskabet	Jette Holgersen, formand Tom Weber Hansen, næstformand
Forretningsudvalg	Jette Holgersen Tom Weber Hansen. Jytte Gissel
Byggeudvalg. Nybyggeri	Forretningsudvalget.
Byggeudvalg. Renovering over 7,5 mio. kr.	Formand og næstformand samt et medlem fra den berørte afdeling.
Boligsocialt udvalg	Jytte Gissel Søren Thing Morten Øhlenschläger Papsø
Lystrup Fjernvarme	Direktør.
Kredsrepræsentantskab.	Jette Holgersen
Kredsrepræsentantskab. Suppleant	Tom Weber Hansen
Kredsrepræsentanter. 12 medlemmer.	Hovedbestyrelsen Direktør Fra repræsentantskabet: - Anna Grette Robertsen

Pkt. 4b. Åbningstider i administrationen gældende fra den 15. juli 2019.

Der var udsendt notat til mødet.

Det fremgik heraf, at bestyrelsen tidligere havde besluttet, at reducere åbningstiderne indtil uge 29 og 30.

Åbningstiderne indtil uge 29 er fra 11.00 til 15.00. I administrationen er der et ønske om, at fortsætte med denne åbningstid efter sommerferien, altså fra og med uge 31.

Bestyrelsen drøftede indstillingen og der var enighed om, at der ikke bare skal holdes åbent for telefontid og personlig betjening, men at det skulle give mening. Der var samtidig et ønske om, at informerede beboerne om brugen af Min Side og boligforeningens hjemmeside.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte de fremtidige åbningstider gældende fra og med uge 31. Samtidig ønskede bestyrelsen, at beboerne blev gjort opmærksom på brugen af Min Side og boligforeningens hjemmeside.

Pkt. 4c. Videoovervågning i afdeling 25, Finsensgade.

Der var udsendt notat til mødet.

Det fremgik heraf, at bestyrelsen tidligere havde at yde underskudsdekning ved opsætning af videoovervågning i Finsensgade. Udgiften vil være på 94.375 kr. Udgiften kan underfinansieres over 10 med 9.438 kr. om året.

Endelig beslutning om videoovervågning skal godkendes i et afdelingsmøde. Det var planen, at afholde afdelingsmødet inden sommerferien, men det har ikke været muligt. Forslaget vil derfor blive behandlet i det ordinære afdelingsmøde. Finansieringen betyder, at afdelingen ikke vil opleve huslejstigning, men i de år, hvor regnskabet udviser et underskud vil hovedforeningen dække den årlige udgift på 9.438 kr.

Godkendes forslaget i et afdelingsmøde, skal videoovervågning efterfølgende godkendes af Østjyllands Politi.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte forslaget om videoovervågning i afdelingen, samt finansieringen.

Pkt. 4d. Tilpasset udlejningsaftale for Rosenhøj.

Der var udsendt notat til mødet.

Emnet har tidligere været behandlet i bestyrelsesmøde. Vi er siden i forhandlingerne med Aarhus Kommune blevet opmærksom på, at det oplæg som bestyrelsen behandlede i mødet den 13. maj ikke tog højde for alle tænkelige forhold i forhold til afdelingsinterne med oprykningssret.

Det er efterfølgende drøftet med Aarhus Kommune.

Det endelige udkast blev gennemgået med Aarhus Kommune.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte forslaget om tilpasset udlejningsaftale.

Pkt. 4e. Orientering om udbud af Privat Investor i Viby Syd.

LJ orienterede om baggrunden for udbud af Privat Investor (PI) i Viby Syd. Der var indkommet tre tilbud. Alle tre tilbud var gode bud på udviklingen af Torvet.

PI var samtidig blevet anmodet om, at afgive et bud på købesummen for de respektive projekter.

I de arealer der bydes på er der en restgæld, endvidere har der været en del omkostninger forbundet med at afholde udbuddet. Til trods herfor må der forventes et større provenu, der tilgår hovedforeningens dispositionsfond.

Bestyrelsen har tidligere drøftet anvendelsen af et eventuelt provenu. Bestyrelsen drøftede dette på ny. Bestyrelsen ønsker fortsat at det beløb der tilgår hovedforeningens dispositionsfond ved frasalg af jorden på Torvet ved Viby Syd fortrinsvis skal anvendes til huslejestøtte ved renoveringen af Præstevangen. Ved renoveringen af Præstevangen, må der forventes en efterfølgende større huslejestigning som kan afbødes med en støtte i form af støtte til huslejeindfasning over et antal år.

Endvidere ønsker bestyrelsen et mindre beløb afsat til afsøgning af muligheder for nybyggeri.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede samtidig at disponere et eventuelt provenu i henhold til ovenstående.

Pkt. 4f. Besparelser på vaskerier.

Der var udsendt notat til mødet.

Det fremgik heraf, at det er konstateret at i alle foreningens vaskerier bruger vi salt som en form for blødgøringsmiddel. Det har vi gjort i mange år af hensyn til vaskemaskinernes levetid. Siden 2017 har vi leaset afdelingernes vaskemaskiner, hvorfor levetid på vaskemaskiner ikke længere er et forhold vi behøves at tage hensyn til.

Det var derfor indstillet til bestyrelsen, at alle vaskerier stopper med tilsætning af salt.

På lignende vis er der store forskelle i anvendelsen af strygeruller. Langt de fleste afdelinger er stoppet med at henlægge til fornyelse af strygeruller. Kun i afdeling 6 og 23 henlægges der fortsat til strygeruller. Anvendelsen af strygeruller er i alle vore afdelinger meget begrænset. De nuværende strygeruller vil derfor principielt kunne bruges i mange årtier fremover.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte forslaget om ikke længere at tilsætte salt til vaskemaskinerne, hvorved der opnås en besparelse på 400.000 kr. om året. Det blev endvidere oplyst at både afdeling 6 og 23 er ophørt med henlæggelser til strygeruller. Strygeruller vil derfor langsomt blive udfaset i alle afdelinger.

Bestyrelsen ønsker oplyst hvem der får betaling for brug af strygeruller. Det er ikke i alle afdelinger der betales for brugen.

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 at vi nu var kommet igennem til Planafdelingen vedrørende ny afdeling i Solbjerg. Aarhus Kommune er nu klar til forhåndsdialog.

Vedrørende Saltholmsgade er stort set alle udeståender afklaret. Der udestår nu kun ude- og opholdsarealer. Herefter kan der planlægges møde med Stadsarkitekten.

Pkt. 6 - Økonomi

Intet til referat

Pkt. 7 – Eventuelt

Bestyrelsen drøftede mentorordning. Alle bestyrelsesmedlemmer undtage LJL ønsker at deltage heri. LJL vil gerne deltage på et senere tidspunkt, når arbejdet tillader. Mentor for afdelingsbestyrelser kan være i form af bisidder, rådgiver og andet lignende. Det er tanken at mentorerne arbejder to og to.

Bestyrelsen ønsker at der skrives ud til samtlige afdelingsbestyrelsesmedlemmer, hvor det fremgår, at bestyrelsen står til rådighed med råd, vejledning og bistand hvis og når medlemmer af en afdelingsbestyrelse finder det fornødent. I skrivelsen til afdelingsbestyrelsesmedlemmer skal anføres, at man kan henvende sig til forretningsudvalgets medlemmer.

Forretningsudvalgets mailadresser anføres i skrivelsen.

Bestyrelsen drøftede kort anvisning af ungdomsboliger, herunder anvisning af 1/7-delsboliger samt fremleje.

Der er efterfølgende udsendt notat til bestyrelsen der er vedhæftet dette referat som bilag.

JG oplyste, at der havde været visse problemer med First Movers, at de havde følt sig lidt overladt til sig selv. JG havde anmodet gruppen af First Movers om at udarbejde en evaluering, der kan bruges i en anden sammenhæng.

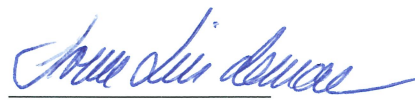
Pkt. 8 – Næste møde

Næste møde afholdes torsdag den 29-08-2019 Kl. 17.00


Jette Holgersen


Tom Weber-Hansen


Jytte Gissel


Irene Lindemann


Søren Thing


Kim Baraviec


Lone Alstrup Jensen


Morten Ø. Papsø


Sussie Olafsson