



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Onsdag den 3. januar 2023
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Trine Fisher Tom Niekrenz Per Knudsen Per Christensen Niels Trolle Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)

Afbud

Dagsorden

17.30-17.32	1. Godkendelse af dagsorden
17.32-17.35	2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
17.35-17.45	3. Renovering og nybyggeri
17.45-17.50	4. Beslutning om regulering af direktørløn
17.50-17.55	5. Planlægning af strategidag den 21. januar 2023
17.55-18.05	6. Flyttestatistik for 2022
18.05-18.10	7. Påkravsskrivelser og udsættelser for 2022
18.10-18.15	8. Forretningssgang for huslejeopkrævning
18.15-18.20	9. Forretningssgang for rykkerprocedure fraflytter
18.20-18.45	10. Udviklingssamarbejde med Det Boligsociale Fællessekretariat og KFUM sociale arbejde
18.45-18.55	11. Effektiviseringsprocessen
18.55-19.10	12. Orienteringssager
19.10-19.15	13. Punkter til kommende møde
19.15-19.30	14. Eventuelt



Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde 6. december blev godkendt pr. mail 22.12.2022

3. Renovering og nybyggeri

3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager.

- Bilag 3.3.1. – 0230103 Byggeoversigt igangværende sager.

3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen orienteres om de seneste initiativer.

4. Beslutning om regulering af direktørløn

I forlængelse af sidste møde er Hovedbestyrelse og Bjarne Wissing nået til enighed om at regulere Bjarne Wissings løn med et tillæg på 4,2%.

Det er hovedbestyrelsens holdning, at det ikke skal komme Bjarne Wissing til last, at han ikke er overenskomstansat og hans lønudvikling bør følge øvrige medarbejderes lønudvikling.

Det er aftalt, at der i foråret 2023 skal udvikles en model for regulering af direktørens løn, der er knyttet an på lønudviklingen inden for BLs overenskomstområde, så den fremadrettet kan blive reguleret uden forhandling.

HB nedsatte en arbejdsgruppe til at udvikle en model herfor. Arbejdsgruppen består af formand Lone Sørensen og bestyrelsesmedlemmerne Niels Trolle og Trine Fisher.

5. Planlægning af strategidag den 21. januar 2023

HB planlagde strategidag den 21. januar 2023

6. Flyttestatistik for 2022

Bestyrelsen gennemgik flyttestatistikken for 2022. Flyttestatistikken viser en flytteprocent på 17,3 %. Det er stigning på 0,8% i forhold til 2021. Det er særligt fraflytningerne på Asmusgårdsvej og Trøjborg, der springer i øjnene.



Hovedbestyrelsen besluttede, at boligforeningen skal udarbejde en fraflytningsanalyse for at finde ud af hvilke forhold ved boligforeningen, der får beboerne til at flytte.

Administrationen udarbejder et koncept til fraflytningsanalyse som forelægges hovedbestyrelsen.

7. Påkravsskrivelser og udsættelser for 2022

På foranledning af den debat, der har været om beboere, der må udsættes på grund af manglende huslejebetaling, ønsker HB at følge udviklingen nøjere.

Det boligsociale Fællessekretariat, hvortil boligforeninger leverer data, har udarbejdet et notat om antallet af påkravsskrivelser og udsættelser som HB blev orienteret om.

Der har i 2022 i alt været fire udsættelser i Boligforeningen 10. marts 1943 grundet manglende huslejebetaling. De fire udsættelser var mere karakteriseret ved uforsvarlig økonomi fremfor en presset økonomi grundet de generelle prisstigninger i samfundet.

Hovedbestyrelsen tog på den baggrund orienteringen til efterretning.

Udsættelser og påkravsskrivelser vil fremadrettet være en del af hovedbestyrelsens ledelsesinformation én gang årligt samt ved behov.

8. Forretningsgang for huslejeopkrævning

Administrationen har revideret forretningsgangen for huslejeopkrævning, som blev godkendt af hovedbestyrelsen.

Forretningsgangen forelægges revisionen i forbindelse med årsregnskabet for 2022.

9. Forretningsgang for rykkerprocedure fraflytter

Administrationen har revideret forretningsgangen for rykkerprocedure ved fraflytning, som blev godkendt af hovedbestyrelsen.

Forretningsgangen forelægges revisionen i forbindelse med årsregnskabet for 2022.



10. Udviklings samarbejde med Det Boligsociale Fællessekretariat og KFUMs Sociale Arbejde

Per Knudsen orienterede fra et udviklingsmøde mellem KFUMs Sociale Arbejde, Det Boligsociale Fællessekretariat, Magistratsafdelingen for Sundhed og Omsorg samt repræsentanter fra AL2Bolig, Boligforeningen Aarhus Omegn, Brabrand Boligforening, ALBOA og Boligforeningen Ringgården.

Formålet med mødet var at drøfte samarbejde om og mulig etablering af et projekt, hvor Folkehuse/boligområder bliver omdrejningspunktet for en social mobil indsats som fx Social Drive Out.

I forlængelse af mødet arbejder Fællessekretariatet og KFUM's Sociale arbejde videre med at udarbejde en projektbeskrivelse og et budget med henblik på fremtidig fondsansøgning. Projektbeskrivelsen laves med udgangspunkt i idéoplæg og input fra udviklingsmødet.

Det blev fra Lone Sørensen og Per Knudsen indstillet, at boligforeningen melder tilbage, at vi ønsker at indgå i projektsamarbejdet. Dog kan vi ikke, hvis det bliver krævet, stille med boligsociale ledere eller medarbejderressourcer, som det ser ud på nuværende tidspunkt.

Hovedbestyrelsen godkendte indstillingen.

11. Effektiviseringsprocessen

Bjarne orienterede om omkostningerne ved fratrædelse af driftschef og varmemester. De endelige tal eftersendes hovedbestyrelsen.

12. Orienteringssager

- Lone Sørensen orienterede om formandsmødet. Referat fra mødet er tilsendt hovedbestyrelsen til orientering.
- Afdelingsbestyrelserne er blevet bedt forholde sig til, og melde tilbage, hvad der skal til for at afdelingsbestyrelsesmedlemmerne har lyst til at deltage i det tværgående bestyrelsesseminar. Derudover blev de bedt forholde sig til ønsker om konkret indhold samt om det skal være med eller uden overnatning.

13. Punkter til kommende møde

- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm. (2023)



- Arbejdsgang for risikovurdering ved indstilling om igangsættelse af nye byggeprojekter.
- Boligforeningens el-aftaler ift. storkundefordele.

14. Eventuelt

Tom Niekrenz meddelte, at han træder ud af hovedbestyrelsen på næste ordinære generalforsamling.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen 17. januar 2023

Lone Sørensen, formand

Bilag pkt. 3.3.1 - Byggestatus igangværende sager

Navn/vejnavn/ adresse	Afd. Nr. Proces	Lokalplan nr.	Grund	Matr. nr.	Aftalegrundlag	Bygherrerådgiver	Projekterende rådgiver	Entreprenør	Entrepriseform	Boliger	m2	Lokalplan ansvarlig	Almene Boliger Ansvarlig	Byggeri	Byggestart	Rejsegilde	Indflytning måned	Indflytning år	Tidsplan	Økonomi	Udviklingsomkostninger
Arresøvej II	26/A	LP1083	plantovsprojekt		købsaftale	DAI			Delegeret	Etage	25	1198	Torsten		jun-23			2024			0
Skæring Fælled	27/B	LP1.21	plantovsprojekt	10 cl, Skæring By, Egå	købsaftale	DAI			Delegeret	Tæt/lav	13	1240	Trine		jan-22			2023			0
Arresøvej I - Risskov Engby	23/B	LP1083	plantovsprojekt	8 td m.fl. Vejlbj By, Ellevang	købsaftale	P+P	Arne Andersen V/å		Totaltrenteprise	Etage	72	5908	Claus M		mar-22	dec-22	1	2024			732.000
Bytoften	21/B	LP1086	plantovsprojekt	12d Vejlbj By, Vejlbj	købsaftale	P+P	Færch & Co		Hovedentreprise	Etage	47	4276	Trine B		aug-22	sep-22	6	2023			1.500.000

Ord og farveforklaring

- Proces
- A Skema A Kalkuleret projektkategori
 - B Skema B Resultat af licitation
 - C Skema C Færdig byggerenskab
- Tidsplan
- Grøn Overholder tidsplan
 - Gul Delvist overskredet
 - Rød Overholder ikke tidsplan
 - Blå Overholder budget
 - Gul Budget udfordret på en eller flere konti
 - Rød Byggeriet har overskredet sit budget inkl. puljen til uforudsete
 - Blå Ændring siden sidste status
- Økonomi