



Hovedbestyrelsesmøde 2. februar 2021

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Digitalt via Microsoft Teams
Dato	Tirsdag den 2. februar 2021
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Per Knudsen Jannie Wheeler Niels Trolle Per Christensen Tom Niekrenz Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)

Referat

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
- 3 Renovering og nybyggeri
- 4 Ansøgninger til dispositionsfonden for 2020
- 5 Flyttestatistik 2020
- 6 Oversigt over portefølje og forrentning på kapitalforvaltning
- 7 Generalforsamling 2021
- 8 Digitale valg optages i vedtægterne?
- 9 Kompetenceudvikling i bestyrelsen
- 10 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 11 Orienteringssager
- 12 Punkter til kommende møde
- 13 Eventuelt



1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde den 5. januar 2021 er godkendt via mail og lagt på hjemmesiden.

Bestyrelsen drøftede kort endelig formulering ift. forlængelse af strategi 2020 til 2022. Lone retter til og får den forlængede plan lagt på hjemmesiden.

3 Renovering og nybyggeri

1. Dybbølvej

Vi kender nu den endelige økonomi for renoveringen. De samlede omkostninger udgør 114.241.577 kr. Boligforeningen indhenter tilbud på endelig finansiering.

Der blev den 25. september afholdt et afsluttende møde med byggeudvalg og afdelingsbestyrelse. Byggeriet blev besigtiget og alle var enige om, at afdelingen virkelig havde fået et markant løft. Byggeriet er blevet dyrere end oprindelig planlagt, men finansieringsomkostningerne er også lavere nu end da vi planlagde renoveringen.

Det endelige resultat kendes omkring februar 2021.

2. Vejlbj Hus

Der har i august 2020 været afholdt en vellykket licitation. Erhverv og Bolig A/S fremsatte den laveste pris. Boligforeningen forestår og håndterer selv genhusningen i form af midlertidig genhusning i boligforeningens egne lejemål.

Renoveringen er gået i gang den 11. november 2020.

3. Asmusgårdsvej, Lystrup

Der har været afholdt licitation, og tilbuddene er fundet konditionsmæssige. Billigste tilbud kom fra Poul Pedersen A/S, som der laves kontrakt med. Byggeriet er startet i marts 2020. Byggeriet skrider planmæssigt fremad. Der blev afholdt rejsegilde den 2. september 2020.

4. Bytoften, Vejlbj

Boligforeningen underskrev købsaftale i november 2017. Lokalplanen er vedtaget på byrådsmøde i januar 2019. Skema A er godkendt hos Aarhus Kommune i december 2019.



Byggeriet forventes ifølge nuværende tidsplan at starte i februar 2021. Det er 6 måneder senere end i den oprindelige tidsplan. Der er udvalgt 5 entreprenører, som der arbejdes videre med. Der udsendes udbudsmateriale til disse 5 i slutningen af uge 41.

Der har været afholdt licitation på Bytoften. Den vindende entreprenør er Fænych & Co. Desværre ligger de noget over vores budgetterede håndværkerudgifter.

Byggeudvalget aktiveres for at træffe beslutning om, hvilke besparelser der skal gennemføres for at byggeriet kan komme videre.

5. Arresøvej, Risskov

Der er indgået en betinget købsaftale om erhvervelse af 5.883 etagemeter almenbolig-byggerier på Arresøvej. Aftalen er godkendt af såvel bestyrelse som Aarhus Kommune. Lokalplanen blev godkendt i byrådet den 5. februar 2020. Boligforeningen har fået godkendt Skema A.

Projektet udbydes i totalentreprise, hvor projekteringen og fasen med opnåelse af byggetilladelse ligger hos entreprenøren. Byggeriet forventes at starte i efteråret 2021 og afsluttes i foråret 2023.

Den primære fordel ved valg af totalentreprise ved nybyggeri af boliger er, at der er rigtig mange totalentreprenører på markedet, som har opøvet en stærk kompetence i at bygge boliger og nærmest opnået specialiststatus. Boligbyggeri er ikke kompliceret byggeri, så der er mange løsninger, som umiddelbart er rimelig standardiserede. På den måde er der blevet skarp konkurrence mellem de forskellige aktører, og vi oplever, at man for øjeblikket får meget for pengene ved udbud af boligprojekter i totalentreprise.

Derudover sikrer totalentrepriser, at man har låst prisen på byggeriet. Dette er interessant på Arresøvej, hvor vi udbyder til en maks. pris og de bydende udelukkende konkurrerer på hvor meget kvalitet, de kan levere for maks. prisen.

På Arresøvej har vi også nogle jordbundsforhold, som delvist kræver ekstra fundering. Det kan som rådgiver være svært at vide, hvilken funderingsmetode er den billigste på stedet. Ved at lægge projekteringen ud til totalentreprenøren, får den enkelte entreprenør mulighed for at byde ind med den metode, som de finder bedst og billigst (frem for at vi som rådgivere udarbejder et komplet udbudsprojekt på et fundament, som de hellere ville udføre på en anden måde). Det samme gælder fx håndtering af støjproblematikker på facader. Her bliver der også mulighed for at opfylde kravene med de metoder, som den enkelte har erfaring med.

Styringsmæssigt er der ved totalentrepriser kun én part at forhandle med (dette gælder også hovedentrepriser). Dette er en fordel gennem udførelsesfasen.



6. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

4 Ansøgninger til dispositionsfonden for 2020

Der ansøges om, at dispositionsfonden dækker allerede afholdte projektudviklingsomkostninger for følgende projekter:

- Agerbæksvej
- Lokesvej/Åbyvej
- Løgten midtby
- Willemoeskarreen

Derudover har der været nogle omkostninger til færdiggørelsen af varmemesterpavillonen i fællesdriften mellem afdeling 1, 8, 14 og 18 som der også ansøges om dækning af udgifter til.

Hovedbestyrelsen godkendte de vedlagte ansøgninger.

5 Flyttestatistik 2020

Bestyrelsen gennemgik flyttestatistikken for 2020. Flyttestatistikken viser en flytteprocent på 14,1 %. Det er et fald på 1,6% i forhold til 2019. Når man ser på udviklingen over en årrække, er det særligt afdeling 1 - Dybbølvej, der har haft mange fraflytninger i forbindelse med helhedsplanen. Årsagerne skal findes i såvel de huslejestigninger som renoveringen afstedkom samt at der var mulighed for at blive permanent genhuset. Boligforeningens fraflytninger er således faldet ned til det niveau de lå på før vi startede helhedsplanen på Dybbølvej.

Antallet af interne flytninger er faldet fra 89 i 2019 til 32 i 2020. Hovedårsagen er ny lovgivning vedtaget i 2019, som ændrer reglerne for den interne oprykning i alle almene boligorganisationer. Hvor det tidligere var alle ledige boliger, der var omfattet af den interne oprykning, er det nu kun halvdelen.

6 Oversigt over portefølje og forrentning på kapitalforvaltning

Boligforeningen har tre kapitalforvaltere til at forrente boligforeningens kapital. Boligforeningens kapital består af arbejdskapital, dispositionsfond samt afdelingernes opsavede midler. Pt. kr. 126.000.000.

Boligforeningen har opnået en gennemsnitlig forrentning i 2020 på 1,28 %. Boligforeningen havde i 2020 budgetteret med en forrentning af vores kapital på 0,75%. I betragtning af at boligforeningen kun må investere i obligationer og at renteniveauet generelt er meget lavt, betragtes resultatet som tilfredsstillende.



7 Generalforsamling 2021

Generalforsamlingen er fastsat til den 19. maj 2021. Mødet afholdes i Vejlbj Risskov hallen. Hovedbestyrelsen følger løbende udviklingen i forhold til eventuelle Covid-19 restriktioner.

Årsberetningen vil særligt tage afsæt i vores bygge- og renoveringsprojekter, arbejdet i 5. kreds samt revideringen af boligforeningens strategi.

Tom Niekrenz, Per Knudsen og Gitte Andersen modtager genvalg.

8 Digitale valg optages i vedtægterne?

Vi har de seneste år arbejdet med digitalisering af processerne i administrationen. Hovedbestyrelsen drøftede mulighederne for at arbejde på at muliggøre digital afholdelse af generalforsamling.

Det er ressourcekrævende at organisere og udvikle et koncept til afholdelse af digitale generalforsamlinger. Derfor blev det besluttet at vente, indtil der er udviklet et værktøj, som er velafprøvet.

9 Kompetenceudvikling i bestyrelsen

Lone opfordrede bestyrelsesmedlemmerne til at søge og deltage i relevante kurser fx i regi af BL, men også i andre fora. Der er mange online muligheder pt.

Såfremt BL's konference for organisationsbestyrelser afholdes 4. - 5. september i 2021, ønsker Hovedbestyrelsen at deltage.

10 Opdatering på effektiviseringsprocessen

Effektiviseringer i den almene boligsektor fortsætter. Landets boligforeninger skal reducere omkostninger for 1,8 mia. kr. frem mod 2026. Det er indholdt af en ny effektiviseringsaftale, der er forhandlet på plads mellem Boligministeriet, KL og Danmarks Almene Boliger (BL).

Modsat den tidligere effektiviseringsaftale for perioden 2014 - 2020, vil også besparelser i de enkelte beboeres energiforbrug tælle med.

Af de 1,8 mia. kr. der skal spares frem mod 2026, forventes 1,5 mia. kr. at komme fra driftseffektiviseringer og 300 mio. kr. fra energieffektiviseringer.

Administrationen er ved at nærstudere aftalen og vil på et senere tidspunkt fremlægge en oversigt over mulige initiativer, der kan iværksættes for at vi kan realisere 2026 målsætningen. Herunder også om der kan udvikles et redskab, der gør det nemmere løbende at måle udviklingen og øge ledelsesinformation.



11 Orienteringssager

Bjarne Wissing orienterede om boligforeningens sygestatistik. Boligforeningen ligger meget højt i administrationen. Årsagen er en enkelt medarbejder som har været langtidssygemeldt i det meste af 2019 og 2020. Hvis man ser bort fra langtidssygdom, er sygefraværet i den lave ende for såvel administration som drift.

Boligforeningerne Aarhus Omegn og Østjysk Bolig har besluttet at fusionere, med virkning fra 1. januar 2022. Den nye organisation bliver med sine 5.800 boliger og 118 medarbejdere således den tredjestørste boligorganisation i Aarhus, kun overgået af AAB og ALBOA.

Alle boligforeningers formænd og direktører deltog den 6/1 2021 i et online møde med rådmand Bünyamin Simsek, om de temaer, der er rejst i JP-Aarhus. På mødet blev følgende forhold drøftet: En mulig styrkelse af kommunens tilsyn, en større grad af gennemsigtighed hos byens boligforeninger, og en styrkelse af samarbejdet mellem parterne. En nedsat arbejdsgruppe skal komme med konkrete initiativer og forslag til indsatser.

12 Punkter til kommende møde

- Strategi for elbiler
- Udviklingsomkostninger i forbindelse med byggeprojekter.
- Bæredygtighed (strategidag)
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål
- Opdateringer af regler for rekvisitioner (ift. EU lovgivning)
- Løbende strategiudvikling

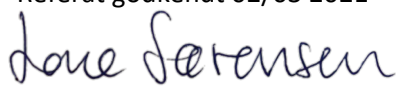
13 Eventuelt

Udvidelsen af lægepraksissen ind i kaffestuen ved selskabslokalet v/Langengevej blev drøftet. Særligt i forhold til hvilken betydning det vil få i forhold til antallet af deltagere ved fremtidige fester.

Der har været afholdt en konference om grønne renoveringer. Bjarne Wissing vil forsøge at få det erfaringsmateriale som andre boligforeninger har udarbejdet, så vi kan drage nytte af andres erfaringer.

Hovedbestyrelsesmødet den 6. april flyttes til den 13. april 2021.

Referat godkendt 02/03 2021


Lone Sørensen, formand