



Hovedbestyrelsesmøde 7. august 2018

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Tranekærparken 1, 8240 Risskov
Dato	Tirsdag den 7. august 2018
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Søren Bach (Formand) Per Knudsen Tom Niekrenz Lone Sørensen Per Christensen Bjarne Wissing (Direktør)
Afbud	Niels Trolle Gitte Andersen

Dagsorden

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 5. juni
- 3 Renovering og nybyggeri
- 4 Afdelingsbudgetter for 2019
- 5 Selskabslokalet Vejlbj Toften 284
- 6 Aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune
- 7 Roller og ansvar i ledelsen
- 8 Roller og ansvar ifm. byggesager
- 9 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 10 Orienteringssager
- 11 Emner til LejlighedsavisNyt
- 12 Punkter til kommende møder
- 13 Eventuelt

Boligforeningen
10. marts 1943

Tranekærparken 1
8240 Risskov

T: +45 8621 1255
E: bo43@vejlby-bf.dk

www.10marts1943.dk



Referat

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 5. juni 2018

Referat fra bestyrelsesmødet den 5. juni 2018 blev godkendt.

3 Renovering og nybyggeri

1. Dybbølvej

Renoveringen skrider planmæssigt frem. Vi starter nu på 3. etape.

2. Kildehøjen

Selve renoveringsopgaven er sendt i udbud, og det var Egil Rasmussen, der vandt licitationen med det billigste tilbud. Prisen ligger under det budgetterede, hvilket lover godt for den samlede renovering.

Tidsplanen er blevet rykket lidt, fordi man har valgt at starte med at lave en prøvejlighed. Formålet er at tjekke, om alle beregningerne holder, og sikre at eventuelle fejl kan rettes, før opgaven udføres i fuld skala. Renoveringen kører derefter i tre etaper.

Der er afholdt et velbesøgt beboermøde, hvor DAI orienterede om renoveringen, og der var mulighed for at stille spørgsmål. Der har endvidere været åbnet for prøvejligheden, hvor beboerne så, hvordan lejlighederne vil fremstå, når renoveringen er færdig.

Renoveringen påbegyndes i uge 33

3. Vejlbj Hus

Boligforeningen har modtaget en skrivelse fra Landsbyggefonden om, at de foreløbigt har behandlet sagen og afsat et beløb på 27.937 t.kr. Fonden forventer, at vi får endeligt tilsagn i 2019. Det forudsættes, at grundlaget for skema A til den tid er klar. Det forventes ligeledes, at afdelingen har vedtaget helhedsplanen, og at Aarhus Kommune stiller den fornødne garanti. Aarhus Kommune har givet mundtligt tilsagn om garanti.

DAI har uploadet materialet på driftstoette.dk. Næste skridt er, at Landsbyggefonden udarbejder en endelig finansieringsskitse, som kan danne baggrund for konkrete huslejberegninger. Der afholdes informationsmøder mm. i efteråret 2018, når boligforeningen har udregnet huslejekonsekvenserne ved renoveringen.

Der er udsendt informationsbrev til beboerne.

Byggeudvalg aktiveres, når vi er længere fremme i processen.

4. Nybyggeri – Asmusgårdsvej, Lystrup

Grundejerforeningen Blåbærhaven har klaget til Planklagenævnet over den afgørelse om undtagelse af miljøvurdering, som Aarhus Kommune har foretaget i forbindelse med



lokalplansarbejdet. I bedste fald forsinker klagen blot vores byggeri. I værste fald kan det betyde tilpasninger af projektet, til den afgørelse der måtte blive truffet.

Boligforeningen afventer stadig afgørelse fra Planklagenævnet, som er bagud i deres sagsbehandling grundet udflytning af arbejdspladser.

Boligforeningen har fået mundtligt tilsagn fra Aarhus Kommune om, at man vil dispensere fra, at boligforeningen måske ikke kan overholde fristen på, at der maksimalt må være 1½ år mellem skema A og skema B.

5. Nybyggeri – Bytoften, Vejlbj

Boligforeningen underskrev købsaftale den 6. november 2017. Det var tidligere planen, at lokalplanen skulle vedtages i august 2018. De sidste tilbagemeldinger, vi har fået, er, at lokalplanen først vedtages i december 2018. Frem til da forhandles der med kommunen om endeligt antal lejligheder. Der forventes mellem 48 og 55 lejligheder.

6. Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

4 Afdelingsbudgetter for 2019

Den generelle tendens i de fremlagte budgetudkast er, at henlæggelsesniveauet udvikler sig i overensstemmelse med henlæggelsespolitikken, samtidig med at der er tale om beskedne huslejestigninger.

Hovedbestyrelsen ønsker, at administrationen kvalitetsudvikler vedligeholdelses- og henlæggelsesplanerne for afdelingerne.

Hovedbestyrelsen godkendte den overordnede udvikling, som budgetterne medfører. Budgetterne fremlægges til endelig godkendelse på afdelingsmøderne, og hovedbestyrelsen orienteres om de endelige budgetter efter deres godkendelse på afdelingsmøderne.

5 Selskabslokalet Vejlbj Toften 284

På februar mødet bemyndigede hovedbestyrelsen administrationen til at indlede drøftelser med afdelingsbestyrelsen i Vejlbj Toften om eventuel anden fremtidig anvendelse af selskabslokalet Vejlbj Toften 284, som praktisk talt ikke udlejes. Endelig beslutning om anden anvendelse af lokalet skulle træffes af afdelingsmødet i Vejlbj Toften. Afdelingsmødet stemte sidenhen (i april) nej til omdannelse til almen bolig eller alment erhvervslejemål.

Da lokalet praktisk talt ikke udlejes, besluttede hovedbestyrelsen at opsiges aftalen med Vejlbj Toften om betaling af 15.000 kr. om året, mod at boligforeningen råder over lokalet til brug som selskabslokale. Aftalen opsiges senest til den 31. december 2019. Administrationen orienterer den nye afdelingsbestyrelse efter afdelingsmøderne og vil være afdelingsbestyrelsen behjælpelig med at undersøge mulighederne for eventuel anden anvendelse af lokalet.



6 Aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune

Et flertal i Aarhus Byråd har indgået en aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune. Aftalen kombinerer fysisk omdannelse (nedrivning af boligblokke i Aarhus Vest) med målrettede sociale og beskæftigelsesindsatser.

Konsekvensen af aftalen er bl.a., at der opstår et behov for at genhuse de berørte beboere i andre boligområder, som ikke er udsatte.

Hovedbestyrelsen bakkede op om den linje, BL 5. kreds' formandskab har fremlagt ift. de videre forhandlinger mellem kommunen og de almene boligorganisationer i kommunen – med særligt fokus på konsekvenserne ved ændringer i kriterierne for den sociale boligtildeling. Per Knudsen deltager i de videre drøftelser i 5. kreds.

7 Roller og ansvar i ledelsen

Hovedbestyrelsen blev forelagt et oplæg, der beskriver roller og ansvar for direktionen, bestyrelsen, formanden og næstformanden. Oplægget blev godkendt til fremtidig anvendelse og vil blive offentliggjort på boligforeningens hjemmeside.

8 Roller og ansvar ifm. byggesager

Hovedbestyrelsen blev forelagt et oplæg, der beskriver roller og ansvar ifm. byggesager. Oplægget blev, med mindre justeringer, godkendt til fremtidig anvendelse i hovedbestyrelsen, i administrationen og ved inddragelse af afdelingsbestyrelser og vil blive offentliggjort på boligforeningens hjemmeside.

9 Opdatering på effektiviseringsprocessen

Der afholdes et ekstraordinært bestyrelsesmøde mandag den 13. august med fokus på effektiviseringsprocessen.

10 Orienteringssager

Direktør Bjarne Wissing orienterede bestyrelsen om følgende sager:

- Energimyndighederne har i 2017 ændret lov om varmforsyning, så fjernvarmeselskaberne skal standardisere indberetningsåret, så det følger kalenderåret. Vejlbys fjernvarme har som følge heraf ændret aflæsninger, og Aarhus Varme forventes at følge efter. Dette giver nogle udfordringer i forhold til organisering af arbejdet ifm. forbrugsregnskaber, idet at det er sammenfaldende med en anden spidsbelastning i administrationen, nemlig udarbejdelse af regnskaber.
- Inspektør Per Sørensen går på pension i efteråret 2020 og vil allerede nu begynde at arbejde på reduceret tid. Med ansættelsen af Drifts- og servicechef Peter Sørensen foretages dermed et generations- og ledelseskifte, der giver god mulighed for at sikre, at vi som organisation får overdraget Pers store viden og erfaring.



- Regeringen har tidligere foreslået, at kommunernes grundkapitalindskud skulle hæves fra de nuværende 10 pct. til 22 pct., hvilket alt andet lige vil have negativ indvirkning på antallet af almene boliger, der opføres. Der er nu indgået en politisk aftale vedrørende kommunal indskudskapital, hvor grundkapitalen for ældre- og ungdomsboliger fremover er på 10 pct., mens familieboliger deles op i tre kategorier: For boliger under 90 kvm. er grundkapitalen 8 pct. for boliger imellem 90 og 104 kvm. er grundkapitalen fortsat 10 pct., og for boliger på 105 kvm. og mere er grundkapitalen 12 pct. Således er grundkapitalen ikke forøget samlet set, og det forventes, at den nye aftale vil have begrænset effekt ift. boligforeningens kommende byggerier.
- Administrationen har lavet en mindre analyse af arbejdsgangen ved genudlejning af lejligheder i boligforeningen. Analysen viser, at der er stor forskel på, hvor mange der skal tilbydes en ledig lejlighed, før der indgås en lejekontrakt. Gennemsnitligt sendes der tilbud ud til 80 personer ved 1. tilbud, mens det nogle gange er nødvendigt at sende lejemalet ud i 2. tilbud, før der indgås en lejekontrakt. Gennemsnitligt er der ca. to fremvisninger.

11 Emner til LejlighedsavisNyt

- Nye afdelinger
- Effektiviseringsprocessen
- Jubilæum.

12 Punkter til kommende møder

- Status fra trykgruppen
- Facebookprofil og nyhedsbrevsfunktion
- Afdelingernes sider på hjemmesiden
- BL's målsætningsprogram
- Arbejdet i 5. kreds
- Opsamling på jubilæumsårets aktiviteter
- Sparring mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne.

13 Eventuelt

Intet under eventuelt.