

Hovedbestyrelsesmøde 5. februar 2019

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Tranekærparken 1, 8240 Risskov
Dato	Tirsdag den 5. februar 2019
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Søren Bach (Formand) Gitte Andersen Lone Sørensen Niels Trolle Per Christensen Tom Niekrenz Bjarne Wissing (Direktør)
Afbud	Per Knudsen

Dagsorden

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 8. januar
- 3 Renovering og nybyggeri
- 4 Fokus i 2019
- 5 Indkøbs- og udbudspolitik
- 6 Planlægning af generalforsamling 2019
- 7 Ansøgning om støtte til Vejlbj Byfest
- 8 Planlægning af formandsmøde
- 9 Styringsdialog 2018
- 10 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 11 Orienteringssager
- 12 Emner til LejlighedsavisNyt
- 13 Punkter til kommende møder
- 14 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 8. januar 2018

Referatet blev godkendt.

3 Renovering og nybyggeri

1. Dybbølvej

Ved det ene af dobbelthusene er der konstateret en stor sætningsskade i bygningens ene hjørne. Det betyder, at beboerne i opgang 8 får deres del af renoveringen forsinket i ca. 19 uger. Det har endvidere været nødvendigt at udskifte køkkenelementerne i S-huset, fordi det viste sig for tidskrævende at fortage tilpasninger af de gamle elementer, da de skulle genindsættes. Der er tale om ekstraomkostninger, som kommer til at påvirke projektets økonomi, men de præcise omkostninger kendes ikke endnu.

Den foreløbige tilbagemelding, vi har fået fra byggeskedefonden, er, at de er villige til at dække de ekstraomkostninger, der er opstået som følge af sætningsskaden.

Vi er stadig i gang med de sidste genhusninger.

2. Kildehøjen

Renoveringen kører i tre etaper. Pt. er 80 lejligheder færdige og gennemgået af beboere og rådgivere til alles tilfredshed.

Hele renoveringen forventes færdig i foråret 2019. De foreløbige budgetopfølgninger tyder på, at renoveringen gennemføres inden for aftalt budget.

Afdelingsbestyrelsen vil markere afslutningen af renoveringen med et arrangement for håndværkerne.

3. Vejlbj Hus

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 12. december 2018 blev forslaget om at iværksætte en helhedsplan for Vejlbj Hus vedtaget. Boligforeningen har bevilliget midler fra dispositionsfonden, som sikrer en gradvis indfasning af huslejestigningen.

Siden vedtagelsen har boligforeningens rådgiver DAI lavet en mere detaljeret registrering af lejlighederne. Denne registrering, inklusive erhvervslejemålet, er nu færdig, og den egentlige projektering kan påbegyndes. Byggeudvalg aktiveres i februar 2019.



4. Nybyggeri – Asmusgårdsvej, Lystrup

Der arbejdes i byggeudvalget på den endelig projektering, så byggeriet kan sendes i udbud.

5. Nybyggeri – Bytoften, Vejlbj

Boligforeningen underskrev købsaftale den 6. november 2017.

Lokalplanen er vedtaget på et byrådsmøde den 30. januar 2019. Boligforeningen har nu 60 dage til at udarbejde skema A og opnå godkendelse heraf hos Aarhus Kommune. Der oprettes en byggekredit på sagen.

6. Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

4 Fokus i 2019

Hovedbestyrelsen drøftede særlige fokusområder for 2019, herunder:

- God og ansvarlig ledelse: Der arbejdes videre med at opbygge relevant ledelsesinformation til at kvalificere bestyrelsens beslutningsgrundlag og tilsyn med driften og administration. Mange af boligforeningens politikker og arbejdsgangsbeskrivelser er af ældre dato, og disse skal opdateres, så de afspejler de faktiske forhold
- Attraktive boliger: Byggesagerne med nybyggerier og to helhedsplaner vil naturligvis fylde meget i såvel boligforeningens administration som i bestyrelsen. Derudover skal boligforeningen forsat være opsøgende i forhold til muligheder for at bygge nye afdelinger. Arbejdet med tryghedsindsatsen skal derudover fortsættes
- Effektiv drift og god økonomi: Den igangsatte effektiviseringsproces skal videreføres. Et særligt indsatsområde er i den forbindelse, at administrationen arbejder på at indføre servicemål for de enkelte afdelinger
- Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati: Der skal afholdes lokale kurser og udarbejdes en beboerdemokratisk værktøjskasse til afdelingsbestyrelserne, som skal kvalificere deres arbejde yderligere
- Samfundsansvar: Der sættes fokus på en række tiltag vedrørende energi- og miljø.



5 Indkøbs- og udbudspolitik

Bestyrelsen vedtog en indkøbs- og udbudspolitik, der bl.a. sikrer opmærksomhed omkring, hvordan beboernes huslejekroner anvendes mest effektivt ud fra et totalomkostningsprincip. De parametre, der indgår i totalomkostnings-betragtningen, er:

- Pris
- Leveringsbetingelser
- Service
- Garanti
- Betalingsbetingelser
- Fleksibilitet
- Kvalitet
- Sociale- og miljømæssige forhold.

Der skal så vidt mulig indgås rammeaftaler og indkøbsaftaler med de leverandører, boligforeningen ofte anvender

6 Planlægning af generalforsamling 2019

Bestyrelsen godkendte indkaldelse og dagsorden til Generalforsamling 2019. Denne annonceres i første omgang i LejlighedsAvisNyt.

7 Ansøgning om støtte til Vejlbj Byfest

Bestyrelsen behandlede en henvendelse fra Knud Henriksen, Forsamlingshuset ved Ellevang Skolen, som anmoder om støtte til Vejlbj Byfest.

Bestyrelsen ønsker at se regnskab for byfesten, forud for beslutningen om en evt. bevilling af det ansøgte beløb. Der anmodes herom hos Forsamlingshuset, hvorefter bestyrelsen tager stilling til anmodningen.

8 Planlægning af formandsmøde

På sidste formandsmøde blev det efterspurgt, at rollen og arbejdet som formand for afdelingsbestyrelsen kunne drøftes på et formandsmøde. Dette bliver fokus for det kommende formandsmøde den 20. marts.

Grundet emnet er det kun formænd/talspersoner fra afdelingsbestyrelserne, der kan deltage på det kommende formandsmøde. Såfremt formanden ikke kan deltage, kan næstformanden sendes i denne sted, mens afdelingsbestyrelsen ikke kan sende andre repræsentanter end en af de nævnte.



9 Styringsdialog 2018

Bjarne Wissing redegjorde for forløbet af styringsdialogen med Aarhus Kommune. De forhold, som boligforeningen skal have som opmærksomhedspunkter frem til næste styringsdialog, er særligt:

- Der skal udarbejdes 4-årige mål for hver enkelt afdelings driftsudgifter
- I afdelinger med kollektiv råderet sker der en automatisk udskiftning af køkkener (når de er nedslidte). Det er kommunens opfattelse, at det er den indflyttende beboer, der skal tage stilling til, om der skal etableres et nyt køkken. Bestyrelsen tog kommunens bemærkning til efterretning
- I forhold til effektiviseringsstillingerne for afdelingerne er der enkelte afdelinger, der skiller sig ud fra de øvrige.

10 Opdatering på effektiviseringsprocessen

- Hede Danmark har undskyldt den sene/mangelfulde snerydning den 26. januar 2019 og forsikret, at det ikke vil ske igen
- Boligforeningen er ved at etablere et tværgående synsteam. To medarbejdere er pt. på synskursus
- For at sikre en retfærdig fordeling af omkostningerne mellem afdelingerne er boligforeningen ved at udvikle et redskab, der opgør varmemestres tidsforbrug i de enkelte afdelinger. Systemet indføres fra 1. marts.

11 Orienteringssager

- Forrentning af obligationer i 2018 har været positiv men lavere end budgetteret
- Der er tilmeldt 13 afdelingsrepræsentanter til boligforeningens interne økonomikursus
- Der iværksættes en ArbejdsPladsVurdering (APV) blandt boligforeningens medarbejdere. APV'en omhandler:
 - En arbejdsmiljømåling
 - En trivselsmåling
 - En måling af social kapital
- Varmemestrekontorer i afdeling 1, 8, 14 og 18 skal lukkes, fordi de ikke lever op til arbejdsmiljøreglerne. Varmemestrene i disse afdelinger skal derfor have nye og tidssvarende lokaler. Den 7. februar er der ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 8 om etablering af en pavillon placeret i afdeling 8.

12 Emner til LejlighedsavisNyt

- Nye afdelinger
- Effektiviseringsprocessen
- Digitalisering.



13 Punkter til kommende møder

- Status fra trykshedsgruppen
- Sparring mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne
- Kollektiv råderet og flyttekøkkener.

14 Eventuelt

Intet under eventuelt