



## Hovedbestyrelsesmøde 4. juni 2019

<b>Møde</b>	Hovedbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Tranekærparken 1, 8240 Risskov
<b>Dato</b>	Tirsdag den 4. juni 2019
<b>Tid</b>	17.30 – 19.30
<b>Deltagere</b>	Søren Bach (Formand) Per Knudsen Gitte Andersen Lone Sørensen Niels Trolle Per Christensen Bjarne Wissing (Direktør)
<b>Afbud</b>	Tom Niekrenz

### *Dagsorden*

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 7. maj
- 3 Konstituering af bestyrelsen
- 4 Renovering og nybyggeri
- 5 Ændring i bekendtgørelsen vedrørende opnotering og ventelister
- 6 Fornyelse af administrationskontoret
- 7 Tilfredshedsundersøgelse for afdelingsbestyrelser
- 8 Sparring mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne
- 9 Afdelingsbudgetter for 2020
- 10 Justering af målsætningsprogram
- 11 Dispositionsfondens – ændret praksis vedrørende flyttekøkkenener
- 12 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 13 Orienteringssager
- 14 Punkter til kommende møder
- 15 Eventuelt

Boligforeningen  
**10. marts 1943**

Tranekærparken 1  
8240 Risskov

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

[www.10marts1943.dk](http://www.10marts1943.dk)



## Referat

### 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

### 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 7. maj 2019

Referat fra bestyrelsesmøde den 7. maj blev godkendt.

### 3 Konstituering af bestyrelsen

Bestyrelsen konstituerede sig på følgende måde:

- Formand: Søren Bach (valgt på generalforsamling 2018)
- Næstformand: Per Knudsen
- Informations- og kommunikationsudvalg: Søren Bach, Per Knudsen og Lone Sørensen
- 5. kreds repræsentantskab: Per Knudsen (suppleant: Gitte Andersen)
- Renoveringsudvalg – Dybbølvej: Søren Bach, Lone Sørensen og Tom Niekrenz
- Renoveringsudvalg – Vejlbys Hus: Søren Bach, Lone Sørensen og Per Christensen
- Byggeudvalg – Asmusgårdsvej: Søren Bach, Gitte Andersen og Niels Trolle
- Byggeudvalg – Bytoften: Søren Bach, Per Knudsen og Per Christensen
- Byggeudvalg – Arresøvej: Søren Bach, Tom Niekrenz og Niels Trolle
- AARHUSbolig Repræsentantskab: Per Knudsen, Gitte Andersen og Lone Sørensen (suppleant: Niels Trolle)
- Vejlbys Fjernvarmes bestyrelse: Tom Niekrenz (suppleant: Søren Bach) og Gitte Andersen (suppleant: Per Knudsen)
- Pulje til sociale arrangementer: Per Knudsen, Lone Sørensen og Gitte Andersen.

### 4 Renovering og nybyggeri

#### 1. Dybbølvej

*Vi er i gang med sidste etape. Den overordnede tidsplan ser stadig ud til at holde.*

#### 2. Vejlbys Hus

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

*Den indledende projektering er nu afsluttet. Vi kan således vise beboerne, hvordan de enkelte lejemål kommer til at se ud. Der blev afholdt et velbesøgt café-møde den 7. maj 2019, hvor visualiseringer af baderum og køkkenindretning for hvert enkelt lejemål blev fremvist.*

Der arbejdes nu henimod den endelige projektering.

#### 3. Asmusgårdsvej, Lystrup

*Der arbejdes på den endelige projektering, så byggeriet kan sendes i udbud.*



#### **4. Bytoften, Vejlbj**

Boligforeningen underskrev købsaftale den 6. november 2017. Lokalplanen er vedtaget på et byrådsmøde den 30. januar 2019. Der er oprettet en byggekredit på sagen. Boligforeningen er sammen med sælger ved at beskrive de sidste detaljer, før overtagelse af bygningen. Det handler bl.a. om adgangsveje til byggeriet, byggetakt hos øvrige interessenter, disponering af fællesarealer, parkeringspladser mm. Vi har sammen med sælger aftalt en udskydelse af fristen for godkendelse af Skema A.

Der har været afholdt fire byggeudvalgsmøder, hvor den endelige disponering af lejlighedstyperne, samt lejlighedsindretning m.m. er blev drøftet.

#### **5. Grundkøb, konkurrencer mm.**

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

### **5 Ændring i bekendtgørelsen vedrørende opnotering og ventelister**

Reglerne om ledige almene boliger, der tilbydes lejere på oprykningsventeliste, er blevet ændret. Som reglerne har været hidtil, har beboere i afdelingen og derefter beboere i den pågældende boligforening, som står på den interne venteliste, fortrinsret til at få anvist ledige boliger (fraset boligerne som tilbydes kommunen i ¼-ordningen). Fremadrettet vil beboerne i boligforeningen kun have fortrinsret til 50 pct. af de ledige boliger (fraset boligerne som tilbydes kommunen i ¼-ordningen) – resten tilbydes boligsøgende på en ekstern venteliste.

De ny regler træder i kraft den 1. juli 2019. Der foregår i regi af AarhusBolig et samarbejde om, hvordan ordningen skal administreres, så administrationen vil være klar til at administrere efter de nye regler til den 1. juli 2019.

Beboerne orienteres via hjemmesiden, og der gives direkte besked til afdelingsbestyrelserne herom.

### **6 Fornyelse af administrationskontoret**

Det er længe siden, der er investeret væsentligt i administrationskontoret, som på mange områder trænger til en kærlig hånd eller mere til – både ift. indretning, funktionalitet og modernisering.

Der tilknyttes derfor en arkitekt/rådgiver, der kan belyse mulighederne for at modernisere administrationsbygningen. De faktorer, der vil blive lagt vægt på, når der vælges løsning, er:

- Administrationen skal forsat opleves imødekommende og serviceminded for beboere og andre interessenter
- Vi skal udstråle, at vi er en professionel og moderne organisation, uden at det skal være prangende
- Det fysiske arbejdsmiljø skal prioriteres
- Boligforeningens sjæl skal bevares

Administrationen fremkommer med et eller flere moderniseringsforslag, som bestyrelsen vurderer på et overordnet plan til beslutning omkring økonomiske rammer for moderniseringen.

### **7 Tilfredshedsundersøgelse for afdelingsbestyrelser**

Bestyrelsen drøftede afrapporteringen af afdelingsbestyrelsestifredshedsundersøgelsen for 2019, som 33 bestyrelsesmedlemmer har besvaret. Formålet med undersøgelsen er at få input til, hvordan vi i fællesskab



kan sikre en god dialog og et godt samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne og hovedbestyrelsen samt afdelingsbestyrelserne og administrationen.

Undersøgelsen dækker bl.a. spørgsmål om

- Hovedbestyrelsen
- Administrationen (delt op i økonomi, driftsområdet, beboerdemokrati og direktion)
- Ejendomsfunktionærerne
- Arbejdet i afdelingsbestyrelsen.

Der er generelt sket en markant positiv udvikling, og resultaterne ligger på mange områder højere end i 2016, hvorved faldet fra 2016 til 2018 er vendt.

Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med den generelle fremgang og påskønnede medarbejderne for deres arbejdsindsats.

## **8 Sparring mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne**

Kommunikation og sparring mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne er et centralt fokusområde for hovedbestyrelsen.

Søren Bach præsenterede et skriv til afdelingsbestyrelserne om, hvordan kommunikationen kan forbedres og rammesættes. Skrivet sendes til afdelingsbestyrelserne, og vil fremover indgå i materialet til introduktionskurset for afdelingsbestyrelserne og afdelingsbestyrelsernes værktøjskasse (når denne udarbejdes). Bestyrelsen godkendte oplægget.

## **9 Afdelingsbudgetter for 2020**

Administrationen er gået i gang med budgetlægningen for afdelingernes budgetter for 2020. Når der er udarbejdet et forslag til budget for den enkelte afdeling, indkalder administrationen afdelingen til budgetmøde med afdelingsbestyrelsen.

Fokus for budgetlægningen 2020 er:

- Nul-udvikling eller moderate huslejestigninger
- Hævelse af henlæggelsesniveauet i afdelingerne
- Fireårige mål for udviklingen af driftsomkostningerne i afdelingerne

## **10 Justering af målsætningsprogram**

Boligforeningens strategi og målsætningsprogram er officielt præsenteret i 2017, hvor det også blev lagt på hjemmesiden. Siden er en række målsætninger og tiltag i målsætningsprogrammet justeret, og bestyrelsen besluttede at offentliggøre en opdateret udgave, som sendes til afdelingsbestyrelserne og gøres tilgængeligt på hjemmesiden.

## **11 Dispositionsfonden – ændret praksis vedrørende flyttekøkkenener**

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab 2018 blev det besluttet at tilrette afdelingernes regnskaber i samråd med EY, således at vi følger de almindelige retningslinjer, som EY fører ved boligorganisationer.

Konkret betyder det, at når der f.eks. etableres et flyttekøkken i en afdeling, bogføres dette som en gældspost i afdelingen svarende til saldoen af den aktuelle værdi af forbedringsarbejdet. Boligforeningen garanterer for



beløbet. Det betyder, at en del af boligforeningens dispositionsfond bindes til garantien og derfor ikke kan bruges til andre formål, før garantien er nedskrevet. Den disponible del af dispositionsfonden reduceres således.

Konkret forventes dette ikke at få nogen betydning for boligforeningens finansielle manøvre muligheder i de kommende år.

## **12 Opdatering på effektiviseringsprocessen**

- Der ibrugtages robotplæneklipper til plæneklipningen i afdeling 8
- Varmemesterpavillonen i de samarbejdende afdelinger 1, 8, 14 og 18 er ankommet. Vi er ved at indrette kontor og velfærdsfaciliteter til de fire varmemestre, der fremover vil holde til der. Når pavillonen er færdigindrettet, vil indvielsen blive markeret for medarbejdere, afdelingsbestyrelser og hovedbestyrelse.

## **13 Orienteringssager**

- Ingen orienteringssager.

## **14 Punkter til kommende møder**

- Kollektiv råderet og flyttekøkkener
- Strategi for elbiler
- Opmærksomhedspunkter/inspirationskatalog for byggeudvalg

## **15 Eventuelt**

- Intet under eventuelt.