



Hovedbestyrelsesmøde 9. september 2021

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 9. september 2021
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Per Knudsen Niels Trolle Per Christensen Gitte Andersen Jakob Thinggaard Bjarne Wissing (Direktør)
Afbud	Tom Niekrenz

Dagsorden

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
- 3 Renovering og nybyggeri
- 4 Opmærksomhedspunkter ved delegeret bygherremodel
- 5 Forslag om ændring i honorarpolitik for HB medlemmer
- 6 Evaluering af årets sommerfest for ansatte
- 7 Evaluering af deltagelse på BLs OB konference
- 8 Kommende møder
- 9 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 10 Orienteringssager
- 11 Punkter til kommende møde
- 12 Eventuelt



Referat

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde den 26. august 2021 (udsat fra 10. august) blev godkendt.

3 Renovering og nybyggeri

1. Dybbølvej

Vi kender nu den endelige økonomi for renoveringen. De samlede omkostninger udgør 115.252.726 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 oprindeligt planlagt, men finansieringsomkostningerne er også lavere nu end da vi planlagde renoveringen.

Det endelige resultat kendes i oktober 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 og forløber planmæssigt.

Der er en uoverensstemmelse mellem DAI og Boligforeningen omkring forkert farve på tagvinduer.

Efter et møde med DAI, hvor byggeudvalg blev præsenteret for en "mock up" løsning vedr. forkert farve på ovenlysvinduerne, besluttede byggeudvalget, at vi ikke ændrer i den farvefejl, der er sket. De alternative løsninger, som blev fremlagt ved præsentationen, "reparerer" ikke det tabte arkitektoniske udtryk, som fejlen medfører. Fuld udskiftning af vinduerne bliver for dyr en løsning. Bjarne Wissing har haft møde med DAI, hvor det er understreget, at vi ikke er tilfredse med DAI's håndtering af fejlen vedr. ovenlysvinduerne, hvor det er byggeudvalgets opfattelse, at DAI har reageret for sent ift. at rette op på farvefejlen, da de af byggeudvalget blev gjort opmærksomme på fejlen lige efter projektet var sendt i udbud og lovede at få det rettet til – hvilket ikke skete.



Det er aftalt med Bjarne, at der i den planlagte vedligeholdelse for Vejlbys Hus skrives ind, at der ved udskiftning af ovenlysvinduer, skal isættes hvide ovenlys, så det oprindelige arkitektoniske udtryk i det sammenhængende facade- og ovenlysvindue vender tilbage.

Det er vigtigt, at DAI har respekt for afdelingens arkitektoniske udtryk.

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. Der blev afholdt rejsegilde den 2. september 2020.

Det samlede byggeri forventes på nuværende tidspunkt at ende med en mindre budgetoverskridelse.

Byggeriet forventes klar til indflytning den 15. december 2021. Boligforeningen er ved at gøre boligerne klar til udlejning i Aarhus Bolig

4. Bytoften, Vejlbys

Byggeriet forventes ifølge nuværende tidsplan at starte i sommeren 2021. Det er 12 måneder senere end i den oprindelige tidsplan.

Der har været afholdt licitation på Bytoften. Den vindende entreprenør er Færch & Co. Desværre ligger de noget over vores budgetterede håndværkerudgifter. Byggeudvalget og rådgivere har afholdt møder for at beslutte, hvilke besparelsesmuligheder i projektet der skal arbejdes videre med. Hovedbestyrelsen præsenteres for det samlede projekt, før vi går videre.

Hovedbestyrelsen blev den 10/3 på et ekstraordinært møde orienteret om det endelige projekt for Bytoften. Skema B er efterfølgende blevet godkendt og kontrakten med entreprenør Færch og Co. underskrevet.

Byggeriet starter i august 2021.

5. Arresøvej I, Risskov

Boligforeningen har købt 5.883 etagemeter almenbolig-byggerier på Arresøvej. Projektet er udbudt i totalentreprise. Arne Andersen VRÅ vandt licitationen. Der er opnået skema B godkendelse og underskrevet totalentreprisekontakt. Byggeriet er startet i august.

Projektet har fået lidt ekstra økonomi fordi varmemesterkontoret konverteres fra udstøttet til støttet byggeri. Der har derfor været møde med byggeudvalget for at drøfte om en eller flere udbudspakker skal inddrages i projektet allerede nu.



Byggeudvalget besluttede at tilkøbe 16 m² tagterrasse, standerskifte i facaden samt mosedum på hele tagfladen på den 3. etagers bygning.

Byggeudvalget er bl.a. interesseret i, at tagterrassen forsynes med koldt vand, el-udtag samt tilslutning af afløb. Prisen for dette afklares.

6. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

4 Opmærksomhedspunkter ved delegeret bygherremodel

Med afsæt i boligforeningens erfaringer fra vores delegerede bygherresamarbejde samt byggeskadefonden nye vejledning "Samarbejde mellem almen boligorganisation og privat part", har et udvalg bestående af Per Christensen, Niels Trælle, Lone Sørensen og Bjarne Wissing udarbejdet dokumentet "Opmærksomhedspunkter ved byggeudvalg, når det er delegeret bygherremodel".

Formålet er dels, at der i forbindelse med hovedbestyrelsens stillingtagen til byggerier efter den delegerede bygherremodel, indikeres hvor høj grad af medbestemmelse, der kan forventes i udviklingen af byggeriet og dels at der er en række forhold, der skal være afklaret, når der startes byggeudvalg op.

Dokumentet blev med et par justeringer godkendt.

5 Forslag om ændring i honorarpolitik for HB medlemmer

Der er en praksis for tildeling af gave til medlemmer af hovedbestyrelsen, når disse fylder rundt. Dog er denne praksis i dag ikke indskrevet i "Retningslinjer for honorarer mv. til medlemmer af hovedbestyrelsen". Formanden indstillede, at denne praksis skrives ind i retningslinjerne, således at der er gennemsigtighed omkring praksis.

Det blev besluttet at runde fødselsdage for hovedbestyrelsesmedlemmer, fremover markeres med en gave til en værdi af ca. 400 kr. Det skrives ind i honorarpolitikken.

6 Evaluering af årets sommerfest for ansatte

Der var enighed om at konceptet med at sommerfesten indledes med en fællesskabsopbyggende aktivitet fungerede rigtig godt og med fordel kan gentages til næste års sommerfest.



7 Evaluering af deltagelse på BLs OB konference

Fem af hovedbestyrelsens syv medlemmer havde deltaget på BLs årlige konference for organisationsbestyrelser. Det overordnede tema for årets konference var **Den bæredygtige boligorganisation**.

Konferencen satte fokus på organisationsbestyrelsens ledelsesansvar og god almen ledelse. Her var bl.a. oplæg fra Andreas Kamm, tidligere generalsekretær for Dansk Flygtningehjælp, som kom med et inspirerende oplæg om ledelse og forandringsprocesser.

Særligt det at arbejde med en frivillighedskultur samt det boligsociale ansvar (særligt ensomhed) var elementer fra konferencen som deltagerne mente med fordel kunne tænkes ind i det kommende strategiarbejde.

Deltagerne mente, at hele bestyrelsen med fordel kunne deltage på næste års konference og lægge september bestyrelsesmødet i sammenhæng med konferencen. Det vil blive drøftet ifm. udarbejdelse af årshjul for 2022.

8 Kommende møder

- Introduktionskursus til nye AB medlemmer 13/10. Gitte Hodde er booket som underviser.
- Formandsmøde 27/10 – Hovedbestyrelsen gav input til indhold på mødet. Der vil bl.a. blive talt om inspiration fra organisationsbestyrelseskonferencen – fx ift. hvordan Afdelingsbestyrelserne også kan arbejde med god almen ledelse og transparens.
- Novemberseminar. Seminaret afholdes på Horisont Hotel og Conference den 13. november 2021. Endelig program og indhold blev godkendt. Der ønskes en ekstern facilitator på dagen.
- Strategidag for hovedbestyrelsen 10/10. I forbindelse med planlægning af strategidag 10/10 drøftede hovedbestyrelsen deltagelse af suppleanter på HB møder, strategidage m.m. Bestyrelsen besluttede, at suppleanter kun inddrages i det omfang vedtægterne kræver det.

9 Opdatering på effektiviseringsprocessen

Der er for perioden 2021 til 2026 aftalt et effektivitetstal på 1,8 mia. kr. som skal realiseres senest i 2026-regnskaberne. Det forventes, at mindst 300 mio. kr. af dette måltal indfries af energieffektiviseringer. (Der er i den forbindelse en særlig udfordring i forhold til at sikre et ordentligt datagrundlag for de boliger med individuel afregning direkte med leverandørerne af fx varme og el), Herudover forventes det, at yderligere mellem 200-500 mio. kr. indfries af de merbesparelser der er genereret i den forrige periode af alle landets boligorganisationer.

En betydelig del af den resterende besparelse ventes indfriet ved et forstærket fokus på de boligafdelinger, som fortsat har et uindfriet potentiale. Det indgår



således i aftalen, at der for boligafdelinger med uindfriet potentiale skal udarbejdes effektiviseringshandleplaner.

Administrationen arbejder på at skabe et overblik over hvilke afdelinger i boligforeningen, der ud fra effektiviseringsenhedens analysemodel, har et uindfriet potentiale, samt hvilke energieffektiviseringer, der vil være relevant for boligforeningen at bringe i spil.

Herudover er et særligt indsatsområde i den kommende effektiviseringsaftale fokus på indkøb af varer og tjenesteydelser. Der opstilles ikke faste krav til den enkelte boligorganisation, men det vil være et fokusområde i blandt andet styringsdialogerne.

Administrationen udarbejder et overblik over, hvilke afdelinger i boligforeningen, der ud fra effektiviseringsenhedens analysemodel har et uindfriet potentiale.

Det er vigtigt at den nuværende baselinemodel konstant opdateres, så vi ikke mister fokus på stadig at forsøge at spare på driftsudgifterne.

10 Orienteringssager

Det har været afholdt 40. jubilæum i afdeling 12/Kildehøjen. En god dag med mange deltagende beboere og taler fra afdelingsbestyrelsen.

11 Punkter til kommende møde

- Udviklingsomkostninger i forbindelse med byggeprojekter.
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål
- Opdateringer af regler for rekvisitioner (ift. EU lovgivning)
- Løbende strategiudvikling
- Opmærksomhedspunkter ved delegeret bygherremodel.
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Elbilstrategi for 10. marts 1943
- Skriftlige forretningsgange
- Strategidag (bæredygtighed)
- Regning – hvor udspecificerede er de?

12 Eventuelt

Der blev spurgt ind til, hvor udspecificerede de regninger er som boligforeningen modtager fra sine leverandører. Administrationen belyser problematikken til et kommende møde.



Afdelingsbestyrelsernes referater på hjemmesiden blev problematiseret i forhold til GDPR-lovgivningen. Administrationen vurderer problemets omfang og om der skal udarbejdes en referatpolitik.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen pr. mail 11. september 2021

Lone Sørensen, formand