

Referat af arbejdsdag for hovedbestyrelsen den 5. maj 2018

Deltagere:

Søren Peters-Lehm, Jan Sørensen, Yvonne Martens, Karsten Byskov, Jan Røjen og Jørgen Kragh Østby (referent)

Mødet blev afholdt hos Karsten Byskov, Toftevænget 35, Hadsten. Start kl.9.00 og slut kl.16.00.

Introduktion til dagens program

Søren bød velkommen til forårets arbejdsdag for bestyrelsen - der fungerer som et udvidet bestyrelsesmøde med beslutninger og referat.

1. Orientering fra direktøren

Jørgen gav en kort orientering om følgende:

- Afd.23: Waoo er færdig og taget i brug.
- Molokker: Etablering er i fuld gang. Der skiftes til nyt system 1. juni.
- Robotplæneklippere:
 - Afd. 22 + Åbo + Østerbo er i gang
 - Toftebo Syd bliver den næste
 - Toftebo Nord, afventer jord bliver mere hård
 - Falkevænget, afventer molokker er færdigt
- O&B-syn: Opgaver fordelt på medarbejdere. Malerudbud iværksat.
- Maleropgave i Møllebo (punkthusene) er startet denne uge.
- Generalforsamling 2019: Bliver onsdag den 20. marts. Dirigent kan den aften. Mødet holdes i Aktivitetshuset, Hovvej 102.
- Traktor og ladvogn sælges. Der købes frontskovl til en VPM. Byttepris 35.000 kr. der fordeles mellem afdelingerne.
- Studietur: Susanne og Louise har været på studietur. Brian har vist dem rundt i alle afdelinger, så de har et meget bedre indblik i, hvor forskellige ting er i afdelingerne.
- Dødsfald: Boligforeningens tidligere formand, Ruth Jeppesen, er død. Vi har sendt blomster til begravelsen.
- Politisk netværk: Jørgen får besøg af lokalt folketingsmedlem i maj, og har aftalt besøg af borgmesteren senere på året.
- Brand: Der har været en mindre køkkenbrand i bolig i Møllebo.
- Helhedsplan for afd. 22: Landsbyggefonden var på besøg den 3. maj. Meget positivt. Der kommer støtte til en række af de ting vi har ønsket. Sammen med DAI skal vi drøfte det videre forløb, herunder boliger med tilgængelighed og nye boliger med Favrskov Kommune.

2. Personalepolitik

Bilag var udsendt med gældende personalepolitik, hvori var indskrevet de ændringer der er vedtaget de senere par år. Punktet var på dagsorden for at bestyrelsen kunne godkende disse rettelselser, så formand og direktør kan underskrive.

Bestyrelsen godkendte den opdaterede udgave.

3. Opfølgning på beboerundersøgelse

Resultaterne af beboerundersøgelsen er tidligere præsenteret på fællesmøde mellem hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelser. Der blev det aftalt, at hovedbestyrelsen drøfter videre, hvad man ønsker at prioritere, at der arbejdes videre med.

Bilag var udsendt med opsamling på spørgsmål 23 med "Øvrige bemærkninger" samt plancher med resultater af diverse spørgsmål.

Bestyrelsen drøftede emnet, hvor der blev givet udtryk for især:

- Spørgsmål 23 er en slags tjekliste med ideer/ønsker. Efterhånden som vi får løst opgaverne, vil en del af disse forsvinde. Et eksempel på noget der skal kontrolleres/ændres er overmalede stikkontakter og kvalitetstjek af malerarbejde ved indflytning.
- Flyttelejligheder- vi opgraderer boligerne ved fraflytning. Om rengøring blev det aftalt, at det i løbet af 2018 skal flyttes fra malerfirmaer til rengøringsfirmaer.
- Det sidste 1-2 år har vi igangsat mange ting, og der er sket meget. Vi skal kigge over skulderen – er der noget vi ikke har fået med? Vi skal blive bedre til at lave opsamling og evaluere, samt huske kvalitetskontrol.
- Boligbytte - en mulighed for lejerne for at finde en mere passende bolig. Vi laver et opslag herom på hjemmesiden.
- Beplantning: En del ønsker flere blomster, buske, træer. Dette blev også drøftet på O&B-syn i afdelinger. Afdelingsbestyrelserne er velkomne til at komme med ideer, ligesom ejendomsfunktionærerne arbejder med ideer hertil.
- Næste beboerundersøgelse: Nogle ting skal vi spørge om alle steder – udpluk af skema fra 2017-undersøgelsen. Men der skal også være mulighed for at undersøge ting særligt for de enkelte afdelinger.

4. Gæsteværelser

Vi arbejder på at kunne etablere gæsteværelser i flere af vores boligområder.

Bilag var udsendt, med oplæg om emnet.

Bestyrelsen drøftede emnet, og nåede frem til følgende:

Hovedbestyrelsen stiller forslag til afdelingsmøder i afdeling 23 om gæsteværelse i tidligere kontor i Fælleshuset og i afdeling 24 om etablering i tidligere kontor i Toftebo og i Møllebo.

Toiletter får ændret lås, så de kun kan benyttes af lejerne af gæsteværelserne.

Udgifter til etablering betales af Dispositionsfonden. Drift betales af afdelinger.

Retningslinier:

- Man kan reservere værelse 12 måneder før det skal bruges.
- Kan lejes af alle beboere i boligforeningen og personalet
- Pris: 100 kr. pr. nat + 150 kr. for rengøring efter endt leje
- Man kan max leje for 14 nætter af gangen. Er det ikke udlejet 30 dage før lejen begynder, kan det forlænges med 7 nætter.

Ud fra beslutninger og debat, renskriver Jørgen oplæg til forslag, husorden osv. til senere bestyrelsesmøde. Skal godkendes på afdelingsmøder i de afdelinger, der har gæsteværelser.

Studietur

Efter dette punkt var der studietur.

I afdeling 21 så vi på Dr. Larsens Vej 49, hvor gavle er færdiggjort. Endvidere så vi på kælder i Højbo, der er blevet renoveret.

I afdeling 23 så vi på Fælleshuset, hvor lille sal, entre og køkken er blevet renoveret/moderniseret. Ved vendepladsen for ulige numre er tørreskur opdelt til tørreskur og cykelskur. I afdelingen er man næsten færdige med at etablere molokker, ligesom man i denne uge er begyndt at modernisere badeværelser.

5. Ekstraordinær generalforsamling

Der er to emner, der skal op på en ekstraordinær generalforsamling:

Projekt i Søndergade med boliger og administrationsbygning.

Sammenlægning/Overtagelse af afd. 3 i Bo2014

Der skal planlægges en ekstraordinær generalforsamling medio august ift. Bo2014, og en når vi har materiale ift. projekt i Søndergade.

Projekt i Søndergade:

Er godt modtaget i kommunens Økonomiudvalg. Skal også omkring Planudvalg, hvorefter vi får en tilbagemelding på, hvad der skal ske nu. Som det ser ud nu, så kan projektet blive til noget.

Bestyrelsen mener at et mix af 2 og 3 rums boliger er det rigtige.

Beslutning på generalforsamling: Bygge boliger og administrationsbygning, herunder køb af nabo- ejendom, finansiering og genhusning af kontoret. Nye boliger skal, når de er opført, fusioneres med afdeling. Administrationsbygning skal forblive i egen afdeling.

Sammenlægning/Overtagelse af afd. 3 i Bo2014:

Møde med Bo2014: Jørgen orienterede om forløbet indtil nu. Der er afholdt møde med afdeling 3s kontaktperson og RandersBolig. Kontaktpersonen ønsker ikke at invitere beboerne til et orienteringsmøde om emnet. Vi har fået henvendelse fra beboere i Bo2014, der ønsker at mødes med os. Jørgen, Søren og Karsten holder møde med dem.

Økonomi: De har helhedsplan på plads ift. økonomien, men der er ikke lavet fysisk helhedsplan i afd. 3. Deres formue (såvel afdeling som hovedforening) er naturligvis ikke så god som vores, da de gik konkurs for nogle år siden.

Bestyrelsen fandt, at selv om der vil komme en økonomisk udgift for os ved en sammenlægning, så vil der også være en række markante fordele (flere boliger i administration, attraktive boliger og beliggenhed).

Det blev besluttet, at vores revisor skal gennemgå regnskaber for Bo2014 og aftaler med Landsbyggefonden. Jørgen laver aftale med dem indenfor en rimelig økonomisk ramme.

6. Oversigt over trufne beslutning

Emnet blev udskudt til næste bestyrelsesmøde.

7. Persondataforordningen

Jørgen gav en orientering om emnet. BL har udarbejdet en del skabeloner, som vi kan bruge som udgangspunkt for at beskrive procedurer og politikker. Bestyrelsen skal holdes orienteret om hvordan det går, men ikke ind og godkende hver enkelt procedure.

Status pt. er følgende:

- En del skabeloner er tilpasset
- Politikker ifm. skabeloner, nogen skal tilpasses
- Scanning af lejerdokumenter har vi været i gang med i en periode
- Scanning af yderligere dokumenter sker når vi er færdige med lejerdokumenter
- Oprydning i EG er sket
- Personaleorientering sker på personalemøde i maj, hvor vi gennemgår nye procedurer

8. Forretningsgange

Der var ikke lavet nogle til denne arbejdsdag.

9. Økonomi

Der var udsendt bilag med oplæg til debat om en række økonomipunkter.

Der blev truffet følgende beslutninger:

Emne 1: Henlæggelser afdelingens andel ved fraflytning

Der gælder følgende måltal for hvor meget der skal være henlagt pr. bolig i afdelingerne.

2018:	3.300 kr.
2019:	3.600 kr.
2020:	4.000 kr.
2021:	4.400 kr.

Ved budgetlægning henlægges op til måltal, hvis man ikke havde nået måltal året før budgettet udarbejdes. F.eks. når man laver budget 2019, så skal der henlægges difference mellem resultat i 2017 og måltal for 2019.

Har man nået måltallet, så henlægges 500 kr. pr. bolig, for dermed at sikre at der ikke sker for store udsving i henlæggelserne.

Emne 2: Henlæggelser – tab på fraflyttere

Der er følgende måltal for, hvor meget der skal være henlagt pr. bolig i afdelingerne.

2018:	600 kr.
2019:	750 kr.
2020:	900 kr.
2021:	1.000 kr.

Ved budgetlægning henlægges op til måltal, hvis man ikke havde nået måltal året før budgettet udarbejdes. F.eks. når man laver budget 2019, så skal der henlægges difference mellem resultat i 2017 og måltal for 2019.

Har man nået måltallet, så henlægges 100 kr. pr. bolig, for dermed at sikre at der ikke sker for store udsving i henlæggelserne.

Emne 3: Henlæggelser – PPV (Planlagt-Periodisk Vedligeholdelse)

Ændret lovgivning siger at:

- Senest i 2022 skal alle PPV-planer være gennemgået af en ekstern rådgiver. Dette skal laves hvert 5 år.
- Inden for den kommende årrække skal henlæggelsesplanen være 30årig.

Det blev besluttet, at dette gør vi snarest muligt. Dvs. i 2019 får vi ekstern rådgiver til at gennemgå vores PPV-planer. Samtidigt skal rådgiver lave dem 30årige, så vi får begge nye regler på plads på én gang. Dette skal være på plads ifm budgetlægning for 2020.

Emne 4: Gebyr ifm oplysninger om persondata

Ifølge nye regler for persondata, så kan enhver vi har oplysninger om, bede om at få kopi af det materiale vi har.

Følgende blev besluttet:

- Ønsker en person informationer, der kan besvares meget enkelt (f.eks. et skærmprent), så gør vi det uden omkostning.
- Ønsker vedkommende flere kopier/informationer, så tager vi et gebyr på 150 kr. for at fremskaffe disse oplysninger.
- Hvis en person gentagne gange beder om de samme oplysninger, kan administrationen nægte at udlevere disse (igen).

Emne 5: Boligorganisationsandele

I vores regnskab for 2017 er opgjort et beløb på 603.040 kr. til boligorganisationsandele.

Medlemmer af Hadsten Boligforening kan ønske at melde sig ud, og skal de have deres medlemsindskud tilbage. Det vurderes at vi max. kan have 150.000 kr. i potentiel udgift.

Det blev besluttet at resten (603.040 minus 150.000) = 453.040 kr. overføres til Arbejdskapitalen. Nyindmeldte i 2018 bliver i puljen med Boligorganisationsandele.

Dette er drøftet med revisor og Landsbyggefonden, og de har ikke bemærkninger hertil.

Medlemskab:

Af Almenboligloven fremgår følgende:

§ 9. En almen boligorganisation kan organiseres med eller uden almene boligafdelinger.

Stk. 2. En almen boligorganisation med almene boligafdelinger kan organiseres med eller uden medlemsindskud.

Det har ikke rigtigt noget formål at være medlem, idet rettighederne følger det at have en bolig.

Det blev besluttet, at vi til næste generalforsamling foreslår en vedtægtsændring omkring dette. En ændring så der ikke længere betales indskud. Beløbet kan ikke bruges til noget, da det skal kunne udbetales til medlemmer, der ønsker at melde sig ud.

I stedet foreslås det, at vi fremover indfører et gebyr på 50 kr. for at blive oprettet på vores venteliste + det årlige opnoteringsgebyr på 100 kr.

Emne 6: Arbejdskapitalen

Vores arbejdskapital udgør ultimo 2017 1.191.678 kr. Det svarer til 2.442 kr. pr. lejemålsenhed (488 lejemålsenheder). Lovgivningen giver mulighed for at lave indbetaling, så længe der er under 3.095 kr. pr. lejemålsenhed (2018). Bestyrelsen har tidligere besluttet, at det skal vi gøre, så længe vi ikke indbetaler til Dispositionsfonden.

Bestyrelsen drøftede og besluttede følgende:

- Administrationsbygning: Hvis arbejdskapitalen har en vis størrelse, vil det kunne forsvares at bruge nogle af pengene til den nye administrationsbygning. Det kunne f.eks. være udgifterne til indretning af lokaler (møbler, inventar) og en del af finansieringen. Hvor meget man kan tage, skal vi drøfte på et senere tidspunkt. Bestyrelsen besluttede, at der skal "reserveres" et beløb til administrationsbygning. Pt. fastsættes beløbet ikke, da vi ikke ved hvad der skal anskaffes af inventar, og hvor meget vi evt. ønsker at bruge til medfinansiering på byggeriet.
- Man kan overføre penge fra arbejdskapitalen til Dispositionsfonden - men ikke den anden vej. Bestyrelsen besluttede at der ikke overføres penge pt., da man prioriterer at bruge penge på ny administrationsbygning.
- Jubilæum: Hadsten Boligforening fylder snart 75 år. Såfremt bestyrelsen beslutter at der skal laves noget ifm. jubilæum, vil vi tage pengene herfra. Bestyrelsen besluttede at have dette som tema på et snarligt bestyrelsesmøde.

Emne 7: Beboeraktiviteter

På informationsmøde med afdelingsbestyrelser og hovedbestyrelse drøftede man beboeraktiviteter, og herunder hvordan disse kan finansieres. I dag er der ikke afsat penge i budgetterne til beboeraktiviteter. Bestyrelsen drøftede om der i budget 2019 skal afsættes penge til beboeraktiviteter. Følgende blev besluttet: På infomøde med afdelingsbestyrelserne til august tages en temadebat herom.

Hovedbestyrelsen foreslår at der nedsættes et udvalg, der skal drøfte kommende struktur ift beboeraktiviteter. Udvalget skal bestå af en fra hver afdelingsbestyrelse og en fra hovedbestyrelsen. Udvalget laver oplæg til en plan for, hvad vi skal gøre ift. beboeraktiviteter.

Derfor afsættes der ikke penge i budgetterne for 2019, da struktur/plan først skal være på plads.

10. Eventuelt

Der blev aftalt dato for sommergrill for bestyrelsen (10. august kl.18.00)