

Referat af hovedbestyrelsens møde den 13. august 2019

Deltagere:

Søren Peters-Lehm, Karsten Byskov, Jan Røjen, Yvonne Martens, Anja Bak Jensen og Jørgen Kragh Østby (referent).

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d. 04.06.2019

Referat blev godkendt og underskrevet.

c. Godkendelse af referat fra arbejdsdag d. 15.06.2019

Referat blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutning fra seneste møde

Alt er omfattet af dagens øvrige punkter, eller der arbejdes på disse.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 21: Nabostrid med støj: Ikke afsluttet. Vi undersøger mulighed for at ændre lidt i en bolig. Kommunen har foreslået nyt møde, men det vil klagerne ikke have. Vi fortsætter drøftelse med kommune og lejere.

Afd. 21: Lejer er udsat pga. manglende huslejebetaling.

Afd. 21. Lejer med klage over skimmel. Afgørelse fra kommunens undersøgelse, der viser det samme som vores: Det er lejers adfærd, der er problemet. Kommunen anbefaler, at vi renoverer to vægge i et værelse. Dette er tilbudt lejer, som dog skal betale herfor først. Dette vil lejer ikke – og det er kommunen orienteret om. Kommunen vender tilbage i november, og ser om forholdene er blevet forbedret.

Afd. 22: Beboerklagenævns sag om flytteopgørelse, hvor vi kun fik delvist medhold. Vi har sendt sagen videre til Boligretten, da vi ikke er enige ift. afgørelsen på enkelte af punkterne. Sagen er evalueret blandt personalet, så vi fremover bliver bedre til at lave materiale, der dokumenterer sagerne.

Afd. 23: Vi har lavet tjek af en håndfuld boliger. Hos et par stykker følges der op i august ift. om beboerne har igangsat en række ting, vi har bedt dem om.

Afd. 24: Klager ift. støj. Den der klages over er ved at flytte til anden afdeling.

c. Åbningstider på kontoret

Emnet blev drøftet på arbejdsdag i juni, og det blev aftalt at høre personalet om deres forslag til ændring af åbningstider. Bilag udsendt med oplæg til nye åbningstider. Bestyrelsen drøftede oplæg, og besluttede at de nye åbningstider bliver:

Mandag	9-12 og	13-15
Tirsdag		14-17
Onsdag	9-12 og	13-15
Torsdag		13-15
Fredag	9-12	

d. Infomøde for afdelingsbestyrelser

Bilag var udsendt med oplæg til dagsorden og sted.

Ideen med Nærboks præsenteres for afdelingsbestyrelserne ift. om vi skal have det i vores boligområder.

Dagsorden blev godkendt af bestyrelsen, så der holdes infomøde den 27. august i Beboerhuset i Toftebo.

e. Styringsdialog

Skemaer med udkast til vores redegørelse for 2018 var udsendt. Bestyrelsen gennemgik skemaer, rettede dem til og godkendte.

f. Orientering fra direktør

Husordener: Afdelingsbestyrelsen i afdeling 24 har fået tilsendt oplæg, som de har drøftet og godkendt. Forslag tages med til afdelingsmødet.

Udvalg vedr. badeværelser i afd. 24: Der er indkaldt til møde den 15. august.

Udvalg vedr. hegn i afd. 24: Der er indkaldt til møde den 19. august. Modeller med vedligeholdelsesfrit hegn er en dyr løsning i anskaffelse. Dette skal drøftes i udvalg.

Praktikant – drøftet med Jobcenter Aarhus ift. akademikere, der vil kunne hjælpe med projekter på kontoret. Vi afventer om de kan finde personer, som vi kan bruge til nogle af vores projekter.

Flyttelejligheder: EG installerer e-syn i oktober.

Boligdirektørforeningen: Jørgen er indmeldt i foreningen, som er for små og mellemstore boligforeninger.

FNs Verdensmål: BL har lavet skema man kan udfylde – vi har så modtaget statusrapport der viser os ift. branchens svar.

Lejer har henvendt sig angående robotplæneklippere og pindsvin. Lejer mener ikke robotter skal køre om natten, da pindsvinene får skader. Lejer må stille forslag til afdelingsmøde om at købe flere robotter, hvis det skal kunne lade sig gøre.

Afd. 23: Bolig der renoveres efter udsættelse forventes klar til genudlejning 1. oktober.

Personale:

Der blev orienteret om status for personalet. Vikar i Driften var her 7 uger, det gik fint. Morten er i 2020 tilmeldt Inspektør-/Driftslederuddannelsen.

Markedsføring:

Det er tidligere besluttet, at vi skal lave markedsføringsmateriale for vores ungdomsboliger. Modtaget forespørgsel om vi skal lave for alle ungdomsboliger i byen eller kun vores. Bestyrelsen drøftede dette og besluttede at vi godt kan lave fælles markedsføring af ungdomsboligerne i Hadsten.

Søndergade 35:

Det blev besluttet, at de to lejemål opsiges nu (med 6 måneders varsel), så vi har boligerne klar næste sommer, når ny lokalplan forventes klar.

Parkeringsareal i afdeling 23:

Der var udsendt bilag med oplæg til ny indretning af parkeringsareal, efter at garagebygning er udbrændt. Bestyrelsen synes godt om forslaget, der stilles som forslag til afdelingsmødet. Forslaget drøftes med afdelingsbestyrelsen.

Indkaldelse til afdelingsmøder er omdelt i dag.

3. Økonomi

a. Status

Bilag var udsendt med status pr. 30. juni. Jørgen kommenterede kort på materialet. Afkast kapitalforvaltning er på 1,54% pr. ultimo juli. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b. Budgetforslag 2020

Forslag til budgetter og PPV plan for 2020 var udsendt på forhånd.

I forslagene ligger bl.a.:

Forening:

- Administrationsbidrag nedsættes med 78 kr. pr. lejemål
- Nyt med indtægt fra nye medlemmer
- Nyt at afdelinger betaler del af kontorudgifter ift. ejendomsfunktionærers andel

Afdelinger

- Ingen afdelinger får huslejestigninger i 2020
- PPV er 20årige, da EG ikke kan lave dem 30årige endnu
- Kt. 402 (Istandsættelse af flyttelejligheder) øges markant i alle afdelinger
- Der er fortsat ekstra-henlæggelser til PPV, men mindre end de sidste par år pga. ekstra til kt. 402
- I afdeling 21 er indarbejdet i PPV, at alle boliger fremover skal have køle/frys. Det skal 30 af boligerne i dag selv medbringe. Modellen herfor skal bestyrelsen fastlægge nærmere retningslinier for. Emnet blev drøftet, og det blev aftalt at det tages op på næste møde, så vi kan stille forslag til afdelingsmøde.

Jørgen orienterede endvidere om arbejdet med at forbedre PPV-planer.

I afdeling 21 og 24 skal flere planer samles til én. Dette er et større arbejde, som er startet i afdeling 24.

Endvidere er udarbejdet en større oversigt over alt det "udstyr" vi har, der skal med i PPV. Dette er også igangsat, og skal opdateres inden endelige udgave.

4. Afdelingerne - status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 22: Helhedsplan - status

Jørgen holder møde med DAI den 15. august. Her drøftes status på de sidste tekniske undersøgelser – herunder muligheden for at lave ekstra etage. Der skal planlægges møde med afdelings- og hovedbestyrelse, som afholdes før afdelingsmøde.

b. Afd. 25: Diverse opgaver

Wao er startet 1. august.

Nyt vaskeri er bestilt.

Køkkener og rengøring skal på afdelingsmøde.

Vinduesudskiftning afventer de øvrige ting er lavet.

c. Gæsteværelser

Arbejdet med at revidere ansøgning er igang.

d. Søndergade-projektet

Der er kommet indsigelser mod projektet. Embedsmænd tager derfor projekt med til planudvalg, med forslag om ny lokalplan snarest muligt. Dette må forventes at tage 8-10 måneder.

Vi indsender ansøgning om nye boliger, så dette behandles sideløbende – kan først vedtages når der foreligger ny lokalplan.

e. Diverse

Udbud af udendørs lampeudskiftning i alle afdelinger er udsendt. Vi mødes med firmaer på mandag, med budfrist 6. september.

Afd. 21: Vi har ansøgt politi om tilladelse til videoovervågning ved Højbo.

5. Eventuelt

Sprøjtning af ukrudt: Spørgsmål og debat om hvor meget gør vi det? Nogle steder er det visuelle ikke godt ift. at der er sprøjtet for meget.

Toftebo: Er det en idé at flytte lamper fra græs til grus eller på bygning v. beboerhus. Dette drøftes med afdelingsbestyrelsen.

Afd.24: Køkkenudskiftning – brev om mulighed skal ud før afdelingsmødet.

Hjemmeside: Idé at vi får opdateret billeder, så vi bl.a. får vist istandsatte lejligheder. Vi igangsætter projekt med billeder, opdaterede plantegninger og nye tekster.

Elbiler – ladestationer: Hvilke muligheder/regler er der. Dette undersøges og tages op på næste møde.

Wao-nedgravninger olign.: Der bør eftersås græs diverse steder.