

Referat af hovedbestyrelsens møde den 2. februar 2021

Deltagere:

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

Mødet blev afholdt online på Zoom.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d. 05.01.2021

Referatet blev godkendt. Referatet underskrives når der igen kan afholdes fysisk møde.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Skema er opdateret og ligger på fællesdrev.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 23: Sodskade i bolig pga. glemt gryde over komfur. Vores forsikring dækker. Boligen er endvidere meget fugtig og rodet. Vi går i dialog med lejer ift. istandsættelse og oprydning.

Afd. 24: Dialog ift. beslutning om parkering i Møllebo. Lejer i anden afdeling er utilfreds med beslutning om at få egen parkeringsplads i Møllebo. Lejer er orienteret om reglerne i beboerdemokratiet, og er henvist til Beboerklagenævnet.

Afd. 25: Vandskade i en af boligerne. Jørgen orienterede om problemer med beboeren, og hvad vi gør. Møde 3. februar med forsikring og skadesfirma ift. skadens mulige omfang til flere boliger i blok A-stueetagen.

c. Generalforsamling 2021 - planlægning

Bilag var udsendt med opdatering ifm. praktiske ting. Generalforsamlingen var fastlagt til tirsdag den 23. marts. Pga. problem med at få dirigent den dag, og usikkerhed omkring hvor længe der er restriktioner ift. forsamlinger, så blev det drøftet at flytte generalforsamlingen. Infomødet for afdelingsbestyrelserne (planlagt til 9.marts) flyttes også, så det ligger et par uger før generalforsamlingen.

På generalforsamlingen skal der også være forslag om boligprojekt.

Bestyrelsen besluttede at mødet afholdes i uge uge 16 (helst 20. april), alternativt uge 15.

d. GDPR – status på arbejdet

Der var udsendt bilag med vores status på arbejdet med GDPR. Jørgen gennemgik status for vores arbejde med persondatareglerne, herunder bl.a.:

- Lejekontrakter: Fremover scannes alt ved ind- og udflytning.
- Div. materiale om lejere: Ved fraflytning slettes alt i EG efter 5 år.
- Personale: Vores politik er gennemgået på personalemøde, og samtykkeerklæring underskrevet. Materiale er scannet. Alt om tidligere ansatte skal smides ud.
- På hjemmesiden kommer infotekster til lejere og boligsøgende.

Arbejdet skrider således fremad. Bestyrelsen vil senere skulle godkende forretningsgang om emnet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

e. Status på digitaliseringsprojekter

2021 bliver et år med en række projekter indenfor digitalisering. Jørgen orienterede om status pt.:

- Internt kursus afholdt for ejendomsfunktionærerne om kontoplan og fordelingsnøgler.
- Kursus for alle ansatte afholdt med EG om nyt it-program (rekvisitioner og webfaktura).
- Leverandører er orienteret om, at vi startede med den nye system den 1 februar.
- Scanning af nye lejekontrakter er begyndt 1. januar.
- Som en del af GDPR-arbejdet er vi begyndt med yderligere oprydning, og ideer til flere it-tiltag.

BL har udsendt info om, at vi senere i år får mulighed for at overgå til Digital Post. Det giver os mulighed for at sende huslejurykkere og opsigelser digitalt, så vi kan spare papirarbejdet og portoudgifter. Vi arbejder videre med denne mulighed.

f. Effektivisering – ny aftale

Der er indgået ny aftale mellem regering, KL og BL om effektiviseringsarbejdet for den almen boligsektor, for perioden 2021-2026. Filer herom er lagt på Fællesdrev.

Man vurderer at ca. 20% af alle afdelinger ikke er kommet ordentligt i gang med effektiviseringsarbejdet – det er typisk mindre afdelinger.

Nyt mål for branchen er 1,8 mia. kr. for perioden 2021-2026 – herunder 1,5 mia. kr. fra driftseffektiviseringer og 300 mio. kr. fra energieffektiviseringer.

Driftsmålet nedsættes med det beløb man har nået mere end mål for 2014-2020.

Fra 2027 vil mål være mere lokalt forankrede. Dvs. effektiviseringsarbejdet bliver reelt permanent.

Der vil i periode, 2021-2026 være fokus på indkøb, da man mener der er potentiale for besparelser. Dette bliver tema for styringsdialog i 2022, hvorfor vi allerede i 2021 tager det med som en del af vores Egenkontrol.

Rammerne for det kommunale tilsyn vil blive forbedret. Afdelinger med lave effektivitetstal skal der laves handleplaner for. Styringsrapporterne skal revideres.

Der vil også være fokus på energieffektiviseringer.

Og så vil man have fokus på at udgifter til henlæggelser, ydelsesstøtte og renoveringer kan påvirke effektivitetstallerne negativt, og det vil man forsøge at tage højde for fremover.

g. Evaluering af udlejningsforsøg

Udlejningsforsøget har nu kørt i 2019 og 2020. Efter aftale med Favrskov Kommune har vi forlænget, så vi også måler i 2020 - og dermed får et større erfaringsgrundlag at beslutte ud fra, ift. hvordan vi gør fremover.

Der var udsendt bilag med opgørelse over udlejninger i 2019-2020.

Jørgen gennemgik skemaerne, der bl.a. viser:

- Af 130 opsigelser, er 28 boliger udlejet til interne flyttere.
- Kun 3 af de 28 ville være fordelt anderledes, hvis man havde brugt de normale regler
- Der er meget få personer, der søger intern flytning. Problemet for disse er så, at der er få opsigelser – derfor kan flytning tage tid.
- Kommunen har i perioden fået tilbudt 51 boliger, hvilket er en del mere end de efter normale regler skulle have været tilbudt. Af de tilbudte boliger, har kommunen sagt ja til 16 og nej til 35.

Bestyrelsen evaluerede forsøget, og blev enige om at genoptage debatten på kommende bestyrelsesmøde.

Efter bestyrelsens konklusioner skal enhver ordning, der er anderledes end normale udlejningsregler, godkendes af Favrskov Kommune. Der skal derfor aftales møde med Favrskov Kommune, for en fælles evaluering og afklaring af hvad vi gør fremover.

h. Boligprojekter

Jørgen har været i dialog med Kuben Management. De har fundet en mulig ny investor til det tidligere drøftede boligprojekt. Kuben Management har præsenteret projektet for dem, og de er positive overfor at gå videre med projektet. Kuben Management er ved at booke møde med kommunen og investor om det videre forløb.

Der er ved at blive lavet ny model for den delegerede bygherremodel.

Kuben har nævnt idé med fælles workshop, med drøftelse af udearealer, gulve, inventar osv. hvor vi betaler en andel af udgift. De vender tilbage herom.

Derudover skal vi have lavet rådgiveraftale med Kuben Management, og have beslutning om projektet på generalforsamling.

Derudover har Jørgen kontakt med en, der muligvis også har en investor ift. projekter i Hadsten. Dette afventer, da vi ser ud til at have en ift. ovennævnte projekt.

i. Orientering fra direktør

Jørgen orienterede om en række punkter:

- Arkiv oprydning i tegningsarkiv er igangsat.
- Nye DV-planer og ekstern granskning: Tegningsmateriale til Landsbyggefonden er næsten klar. Første udkast til DV-planer er drøftet. Om et par uger holdes næste møde. På bestyrelsens arbejdsdag skal vi have en debat om en række forhold, der skal beslattes ift. kommende henlæggelser, tilskud, ændrede budgetter, øgede henlæggelser osv.
- Opklassificering af veje: Vi har indsendt høringssvar med nogle opklarende spørgsmål, og der er allerede kommet svar fra kommunen. De vil se nærmere på forholdene, både ift. pasning af grønne områder og snerydning. Vi vender tilbage med vores tilbud om aftale om glatførebekæmpelse, når vi nærmere os næste vinter.

3. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 21: Ombygning af bolig

Arbejdet er færdigt. Ny lejer flyttede ind 1. februar. Nuværende lejer får nyt vinduesparti i uge 8. Vi afventer godkendelse fra myndighederne.

b. Afd. 21: Byggeskade Højbo

Intet nyt, vi afventer Byggeskadefonden.

c. Afd. 21: Renovering af hegn

Opmåling er i gang, og Jørgen og Morten har holdt møde om, hvordan tingene bør indrettes. Ved lige numre flyttes gangsti ind til bolig og vil gå langs muren. Det giver et sammenhængende haveareal.

Når der igen må holdes møder, inviteres beboerne til orientering, så vi kan lave en samlet orientering om projektet, og de kan se, hvad de kan vælge og ikke vælge.

d. Afd. 22: Helhedsplan

DAI har sendt revideret tidsplan. Jørgen holder møde med DAI i næste uge.

Jørgen gennemgik tidsplanen, der er lagt på Fællesdrev.

Bestyrelsen drøftede punkt 1-3, der skal med på mødet med DAI. Vi ønsker tilgængelighedsboliger i alle 3 blokke. Hovvej 94-98 tager vi os selv af senere.

e. Afd. 22: Renovering af hegn

Intet nyt.

f. Afd. 23: Parkeringspladser og carporte

Der afholdes opstarts-byggemøde i uge 6. Materiale om mulighed for carport og ny p-plads udsendes i februar. Beboerne orienteres om parkering osv. i byggeperioden.

g. Afd. 23: Installationer og veje

Jørgen har haft møde med Rambøll den 14. januar om næste etape i projektet. Rambøll udarbejder udbudsmateriale. Vi tager rundt med Rambøll-medarbejder og planlægger belægning. Udgangspunkt er coloksten (som ved Vesselbjergvej). Der skal arbejdes med synliggøres af fortov ctr. vej, området foran Fælleshuset og sikring af bygning ift. f.eks. sokler. Det samlede projekt skal på afdelingsmøde.

h. Søndergade-projekt – status

Høringssvar om ny ejendomsvurdering er indsendt, og svar er modtaget. DAI er igen i dialog med Landsbyggefonden om projektet – vi forventer møde i næste uge.

i. Afd. 24: Elevatorer og rampe i Møllebo

Der har været møde med DAI om rampe, elevator ved Søndergade 39. Rampen op til Ved Åen skal også forlænges, efter gældende regler om stigningsprocent. DAI går nu i gang med udbudsmateriale.

j. Diverse

Afd. 21: Vi er i gang med at lave epoxy på gulvene i kældre, herunder vaskerier. Nørrevang, Dr. Larsens Vej 40 og 42 er færdige. Dr. Larsens Vej 49 laves i uge 5. Nr. 45 og 47 laves i de efterfølgende uger. Der er indkøbt nye stålborde til alle vaskerier.

Afd. 21: Vaskeri i Nørrevang: Der mangler at blive malet, det gøres i uge 5.

Afd. 24: Vi har tjekket kloaker og grundvand i Toftevænget Syd, ift. problemstillingen med vand i haverne og stien bag haverne. Alt er ok. Problemet er overfladevand, der ikke kan trænge hurtigt nok væk pga. jordforholdene.

4. Eventuelt

Internet/Tv blev drøftet., Der er usikkerhed og forvirring om, hvorvidt YouSee kræver at man har tv-pakke eller ej – dette undersøger vi nærmere.