



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 11. marts 2024
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Trine Fischer Rigmor Max Per Knudsen Per Christensen Niels Trolle Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)

Afbud

Dagsorden

17.30-17.32	1. Godkendelse af dagsorden
17.32-17.35	2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
17.35-17.45	3. Renovering og nybyggeri
17.45-17.55	4. Bedragerisagen
17.55-18.10	5. Udlejningssituationen
18.10-18.25	6. Kommunikationsstrategi
18.25-18.30	7. Retningslinjer afdelingsmøder
18.30-18.40	8. Huslejefinansieret råderetsarbejde
18.40-18.45	9. Valg til BL 5. Kreds' repræsentantskab
18.45-18.55	10. Generalforsamling 2023
18.55-19.00	11. Temadag for afdelingsbestyrelser
19.00-19.05	12. Effektiviseringsprocessen
19.05-19.15	13. Orienteringssager
19.15-19.20	14. Punkter til kommende møde
19.25-19.30	15. Eventuelt



Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde 6. februar blev godkendt pr. mail 14.02.2024.

3. Renovering og nybyggeri

3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager.

3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen orienteres om de seneste initiativer.

4. Bedragerisagen

Hovedbestyrelsen blev orienteret om udviklingen i bedragerisagen. Af hensyn til sagens gang har orienteringer vedr. sagen tidligere være holdt under et lukket punkt.

Hovedbestyrelsen vedtog den endelige kommunikationsplan ift. offentliggørelse. Det blev besluttet, at information om sagen først meldes ud til afdelingsbestyrelserne, så de er klædt på ift. evt. spørgsmål fra beboere, hvorefter information sendes ud til alle beboere.

5. Udlejningssituationen

Administrationen har undersøgt mulighederne for hurtigere udlejning i nybyggeri ved at nedsætte huslejen. Beregninger viste, at Boligforeningen har en konkurrencedygtig leje i forhold til de private udlejere. Det skal vi være bedre til at kommunikere ud.

Det vurderes, at en huslejenedsættelse til en husleje under den omkostningsbestemte leje ikke vil ændre nævneværdigt ved efterspørgslen. Indtægten på de ekstraudlejede boliger vil ikke modsvares af tabet på at give en generel huslejenedsættelse til alle beboerne i en afdeling.

Hovedbestyrelsen besluttede, at der ikke skal arbejdes videre med en model for huslejenedsættelse.



6. Kommunikationsstrategi

Hovedbestyrelsen besluttede fremtidig kommunikationsstrategi. Den præsenteres for afdelingsbestyrelserne på Temamødet for afdelingsbestyrelser den 20. marts 2024. Derefter offentliggøres den på boligforeningens hjemmeside.

7. Retningslinjer afdelingsmøder

Hovedbestyrelsen drøftede den uklarhed der pt. er vedr. praksis, når en afdelingsbestyrelse er mindre end det besluttede antal på afdelingsmødet eller når en samlet bestyrelse opløser sig selv.

Lone og Bjarne laver udkast til en kommende praksis i den type tilfælde.

8. Huslejefinansieret råderetsarbejde

Hovedbestyrelsen besluttede at forlænge suspensionen af den huslejefinansierede råderet frem til 1. april 2026 begrundet i presset på boligforeningens egenkapital i forbindelse med dækning af budgetoverskridelse i nybyggeri, udlejningsvanskeligheder samt kompensation af midler fra bedragerisagen.

9. Valg til BL 5. Kreds' repræsentantskab

Der er valg til BL 5. Kreds' repræsentantskab i april.

Hovedbestyrelsen indstiller Per I. Knudsen til genvalg. Niels Trolle udpeges som suppleant.

10. Generalforsamling 2023

Hovedbestyrelsen godkendte indkaldelsen til generalforsamling 2024

- Der er valg af ny formand
- På valg som mening medlem for 2 år er Niels, Per C og Trine på valg. De modtager alle genvalg.

Hovedbestyrelsen drøftede, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt at kigge i retning af en anden revisor. Bestyrelsen besluttede, at det skal overvejes nærmere frem mod generalforsamlingen 2025.

11. Temadag for afdelingsbestyrelser

Hovedbestyrelsen blev orienteret om indhold på temadag for afdelingsbestyrelser den 20. marts 2024



12. Effektiviseringsprocessen

Bjarne orienterede om personalesituationen med fokus på organisering i drift og administration. I forbindelse med vedtagelse af budget 2025 vedtages den endelige organisering.

13. Orienteringssager

- Sygefraværstatistik for 2023 blev forelagt HB til orientering.
- Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 20 med eneste punkt at vælge en ny afdelingsbestyrelse. Ingen ønskede at stille op. Hovedbestyrelsen er dermed ansvarlig for at træffe beslutninger vedr. afdelingen. Trine er kontaktperson ved henvendelser fra beboere.
- Der holdes ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 11, Vejlbys Toften den 3. april 2024, om farvevalg i forbindelse med den forestående maling af bygningerne.
- Der blev holdt stiftende afdelingsmøde i afdeling 21, Bytoften den 6. marts 2024, og ordens- og vedligeholdelsesreglement blev godkendt. Der blev ligeledes valgt en afdelingsbestyrelse.
- Den eksterne granskning af vores bygninger og vedligeholdelsesplaner er ved at være ved vejs ende. HB præsenteres for resultaterne, når de er blevet tolket.
- Der er stor interesse blandt afdelingerne for at søge om midler til etablering af el-ladestander.
- Landsbyggefonden kommer forbi for at besigtige afdeling 5, den 21. marts 2024
- "Hjælp vi drukner i rod" kommer forbi og filmer i Vejlbys Vænge.

14. Punkter til kommende møde

- Datatilsynet vil kigge på de almene boliger – Arbejdsgange og procedurer tilses i den forbindelse (maj 2024)
- Revision af retningslinjer for installation af hårde hvidevarer (april 2024)
- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm. (2024)
- Strategi for etablering af solenergi (skal skrives ind i strategi) (maj 2024)
- Strategi for kapitalforvaltning
- Principper for huslejeafsettelse
- Risikokema ved nye byggerier
- Udvikle KPI for strategiområderne Effektiv drift og solid økonomi, God og ansvarlig ledelse og Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel



15. Eventuelt

Intet under eventuelt

Referat godkendt af hovedbestyrelsen 2. april 2024

Lone Sørensen

Lone Sørensen, formand