



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 3. december 2024
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Henrik Rasmussen (Formand) Rigmor Max Niels Trolle Per Christensen Trine Fisher Bjarne Wissing (Direktør)

Afbud	Gitte Andersen Per Knudsen
--------------	-------------------------------

Dagsorden

17.30 - 17.33	1. Godkendelse af dagsorden
17.33 - 17.35	2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
17.35 - 17.40	3. Renovering og nybyggeri
17.40 - 17.45	4. Opfølgning på afdelingsmøder
17.45 - 18.15	5. Opfølgning på november seminar den 16. november 2024
18.15 - 18.45	6. Planlægning af januar seminar 2025
18.45 - 19.05	7. Planlægning af strategidag den 13. januar 2025
19.05 - 19.10	8. Opfølgning på EY anbefalinger
19.10 - 19.11	9. Alternativ anvendelse af B-ordningen – Forslag afd. 10
19.11 - 19.21	10. Orientering om resultat af eksterne granskning.
19.21 - 19.22	11. Effektiviseringsprocessen
19.22 - 19.25	12. Orienteringssager
19.25 – 19.26	13. Punkter til kommende møde
19.25 - 19.30	14. Eventuelt



Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde 5. november blev godkendt.

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. Opfølgning på afdelingsmøder

Hovedbestyrelsen godkender de resterende to budgetter for afdelingerne.

Hovedbestyrelsen godkendte budget for afdeling 20, Egå Mosevej. Godkendelse af budget for afdeling 24; Trøjborg verserer stadig grundet behandling hos Aarhus Kommune.

5. Opfølgning på november seminar den 16. november 2024

Der var generel enighed om at det havde været et godt arrangement præget af stort engagement og videbegærlighed fra de deltagende afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Det lover godt for den videre proces.

Bjarne Zetterstrøm & Tinus Lassen fra BL, deltog på mødet via Teams

6. Planlægning af januar seminar 2025

Det er vigtigt at hovedbestyrelsen er helt afklarede om hvad de ser som den ønskværdige strategiske retning for boligforeningen før de mødes med afdelingsbestyrelserne igen. Det blev besluttet at næste møde med afdelingsbestyrelserne afholdes den 22. februar 2024.

Bjarne Zetterstrøm & Tinus Lassen fra BL, deltog på mødet via Teams

7. Planlægning af strategidag den 13. januar 2025

Temaerne på hovedbestyrelsens strategidag i januar 2025 bliver:

- Vækststrategi



- Byggepolitik
- Råderetsstrategi
- God almen ledelse

8. Opfølgning på EY anbefalinger

Som led i EY-anbefalingerne er der udarbejdet en formaliseret beskrivelse af budgettering og budgetopfølgning for konto 116. Hovedbestyrelsen godkendte beskrivelsen som forelægges revisionen til endelig godkendelse.

9. Alternativ anvendelse af B-ordningen – Forslag afd. 10

På afdelingsmødet i Vejlbj Vænge den 25. september 2024, blev et forslag sat til afstemning og vedtaget. Forslaget gik på at boligforeningen skelner til reglerne for vedligeholdelseskonto i private lejemål. I private lejemål kan lejer kræve ”at det beløb, hvormed saldoen på vedligeholdelseskontoen overstiger et beløb svarende til de seneste 3 års samlede hensættelser, anvendes til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden”

Afdelingsmødet ønskede at hovedbestyrelsen behandlede forslaget og evt. søger dispensation ved Social- og Boligministeriet.

Hovedbestyrelsen vil ikke lovligt kunne beslutte, at vedligeholdelseskonti i den pågældende afdeling fremover skal administreres i overensstemmelse med afdelingsmødets beslutning.

Almenlejeloven indeholder ikke en bemyndigelse til ministeriet om at lave dispensations- eller forsøgsordninger. En eventuel dispensation vil derfor kræve folketingets godkendelse.

En anden stor boligforening har dog tidligere uden held forsøgt at udfordre reglerne.

Hovedbestyrelsen betragter derfor en dispensationsansøgning som formålsløs, og vil derfor ikke søge om at få dispensation fra reglerne.

Dette meddeles afdelingsbestyrelsen i afdeling 10, Vejlbj Vænge, og det er noteret, at Niels Trolle stemte imod dette og ønskede, at Boligforeningen skulle imødekomme afdelingsmødets indstilling.

10. Orientering om resultat af eksterne granskning.

Hovedbestyrelsen blev præsenteret for resultatet af den eksterne granskning af boligforeningens vedligeholdelsesplaner. Gransknings rapporter for de enkelte afdelinger vil indgå i dialogen med afdelingerne i forbindelse med markvandringerne, budgetlægning m.m.



Driftschef Jan Fisker Knudsen vil på et separat møde lave en mere detaljeret gennemgang af granskningsrapporterne for hovedbestyrelsen,

11. Effektiviseringsprocessen

Intet til effektiviseringsprocessen.

12. Orienteringssager

Revisionen var på uanmeldt besøg den 18. november 2024.

EY har meddelt at de laver årsregnskabet for 2024, men at vi derefter skal finde en anden revisor. Boligforeningen er i gang med at vurdere hvem der evt. skal indstilles som vores revisor. Formelt set vælges revisor af generalforsamlingen.

Fra 1. januar tages et nyt tidsregistreringssystem i brug.

Boligforeningen søger en ny ejendomsserviceassistent til Vejlbj Toften. Årsagen er at en af de nuværende varmemestre har fået et nyt job.

Boligforeningens administration holder lukket mellem jul og nytår i perioden 24. december til og med 2. januar 2025.

Per Knudsen orienterede om indholdet i de kommende to kredsarrangementer:

Fællesmødet mellem Aarhus Kommune og 5. kreds den 21. januar 2025. vil i år have følgende temaer: Hvad rører sig i Tilsynet, samarbejdet om den kommunale anvisning samt sundhed i almene boligområder.

Fra boligforeningen deltager Per Christensen og Bjarne Wissing

Kredskonferencen den 3. januar til 1. februar 2025 har følgende temaer: Nærhed i sundhed, bæredygtig byudvikling samt det forestående kommunalvalg i 2025. Kredsen vil i den forbindelse søge at fremme de sager der af særlig almen interesse.

Fra boligforeningen deltager Per Knudsen og Trine Fischer.

Boligforeningens I en forsøgsperiode på 2 år (indtil 1. januar 2025) tilladt fremleje i forbindelse med ferie, sommer- eller kolonihavehus ophold. Ordningen har haft et beskedent omfang, Der udarbejdes derfor en indstilling til næste HB-møde om at gøre ordningen permanent.



13. Punkter til kommende møde

- Datatilsynet vil kigge på de almene boliger – Arbejdsgange og procedurer tilses i den forbindelse
- 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 huslejefastsættelse
- Risikokema ved nye byggerier
- Udvikle KPI for strategiområderne Effektiv drift og solid økonomi, God og ansvarlig ledelse og Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel.

14. Eventuelt

Intet under eventuelt

Referat godkendt af hovedbestyrelsen

Henrik Rasmussen, formand