

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 18. NOVEMBER 2015 KL.16.00

DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 20. oktober 2015.
2. Boligsamarbejdet Odense og Boligorganisatorisk Fællessekretariat.
3. Bygherrekonkurrence Vindegade 75.
4. Styringsdialogmøde, herunder aftale om fleksibel udlejning.
5. Administrationsaftale mellem Boligforeningen Grønløkken og Arbejdernes Boligforening.
6. Effektiv drift, benchmarking, nøgletal og tvillingeværktøj.
7. Siden sidst.
8. 100 års jubilæum den 11. september 2016.
9. Eventuelt.

Tessa Johansen bød velkommen til hovedbestyrelsesmødet.

Ad. 1:

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 20. oktober 2015 blev godkendt.

Ad. 2:

Helle Jakobsen orienterede om status for arbejdet med den nye helhedsplan for Boligorganisatorisk Fællessekretariat for perioden fra 1. januar 2016 – 30. april 2017.

Fordelingsnøgle for medfinansieringen af Boligorganisatorisk Fællessekretariat vil blive drøftet på møde i Boligorganisatorisk Fællessekretariat den 2. december 2015.

Der blev orienteret om status for etablering af Fælles opnotering af familieboliger i Odense. Det er tidligere besluttet at organiseringen skal ske med udgangspunkt i Århus modellen. Der stiftes et andelsselskab, hvor hver stifter udpeger 3 medlemmer til et repræsentantskab. Herefter er det repræsentantskabet, der som øverste myndighed vælger bestyrelsen.

Ad. 3:

Arbejdernes Boligforening har vundet bygherrekonkurrencen om opførelse af 35 ungdomsboliger i Vindegade 75. Det var især kriterium 2 om Lejlighedsudformning og dagslysforhold, der var udslagsgivende for at vi vandt konkurrencen. Tidsplanen for det videre forløb er:
 Godkendelse af skema A i BKU den 8. december 2015.
 Godkendelse af skema A i byråd den 27. januar 2016.
 Godkendelse af skema B i juni 2016.
 Boligerne skal være klar til indflytning i august 2017.

Ad. 4:

Helle Jakobsen gennemgik de forskellige aftaler med Odense Kommune om fleksibel udlejning. Samt henvendelser fra Odense Kommune om indgåelse af aftale om at stille 1-2 afdelinger til rådighed for fleksibel udlejning til studerende og unge / nyuddannede.

Det blev besluttet at Arbejdernes Boligforening stiller boliger til rådighed for studerende og unge / nyuddannede i afdeling 5, Bolbroparken og i afdeling 6, Skt. Klemensparken.

Punktet "Aftaler om fleksibel udlejning" er på dagsordenen til styringsdialogmøde med Odense Kommune, der afholdes den 7. december 2015 eller den 11. december 2015.

Ad. 5:

Administrationsaftale mellem Boligforeningen Grønløkken og Arbejdernes Boligforening blev gennemgået og godkendt.

Ad. 6:

Helle Jakobsen orienterede om forvaltningskonferencen den 18. – 19. august 2015, hvor konkrete udtræk fra landsbyggefondens tvillingeværktøj for Arbejdernes Boligforening blev udleveret. For hver boligorganisation blev udleveret et udtræk fra boligorganisationen med tilhørende største og tredjemindste afdeling. Nøgletal for Arbejdernes Boligforening for 2013 for administrationsbidrag, bestyrelsesvederlag, revision og dispositionsfondens dækning af lejetab ser fine ud sammenlignet med nøgletal for Arbejdernes Boligforenings 10 tvillinger.

På afdelingsniveau viser udtræk for 2013 for afdeling 1 (største afdeling) og afdeling 11 (tredjemindste afdeling) at nøgletal for forsikring, administrationsbidrag, renholdelse og tab ved fraflytning ligger fint sammenlignet med afdelingernes 10 tvillinger.

Nøgletalsanalyse for alle afdelinger for 2014 for konto 114 Renholdelse blev gennemgået og Helle Jakobsen orienterede om årsager til forskelle i nøgletallene. Afdelinger med etageboliger har udgifter til trappevask, afdelinger med store grønne områder er mere ressourcekrævende at passe, ungdomsboliger med høj fraflytningsprocent har mange indflytningssyn og fraflytningssyn m.v. Det blev besluttet at der analyseres mere detaljeret på 1-2 afdelinger med udgangspunkt i nøgletallene for 2015.

Ad. 7:

- a) Der var enighed om at informationsmødet den 20. oktober 2015 forløb rigtig fint. Punktet bordet rundt, hvor hver afdelingsbestyrelse præsenterede sig og fortalte lidt om nye tiltag i afdelingen og det nyligt afviklede ordinære afdelingsmøde, fungerede godt.
- b) Der arbejdes på at planlægge et kursus i konfliktløsning i februar / marts 2016.
- c) Helle Jakobsen udleverede referat fra generalforsamling i Andelsboligforeningen Hedelundparken den 4. november 2015 og orienterede om dialogen under punktet "Eventuelt" om fusion.
- d) Oversigt over kommunale anvisninger pr. 18. november 2015 blev gennemgået. Arbejdernes Boligforening har som følge af flygtningesituationen fået langt flere kommunale anvisninger end tidligere år. Der var enighed om at alle afdelinger måtte være åbne for at modtage akutlejere.

- e) Helle Jakobsen orienterede om fysisk besigtigelse af afdelingerne Med Ole Mensbo fra Rambøll og Michael Pedersen fra C&W arkitekter. Der er lavet et notat om den fysiske besigtigelse. I afdeling 6 påbegyndes arbejdet med at lave en foreløbig fysisk helhedsplan for at få afdækket muligheden for at ansøge landsbyggefonden om renoveringsstøtte.
- f) Der er indsendt ansøgning til landsbyggefonden om renoveringsstøtte til udbedring af fugtproblemer i afdeling 9, Lille Glasvej.
- g) Helle Jakobsen gennemgik notat med analyse af udsættelsesregistreringer i Arbejdernes Boligforening fra 1. januar 2013 til 31. juli 2015.
- h) Helle Jakobsen orienterede om at ejendomsfunktionær Charles Pedersen har opsagt sin stilling pr. 1. marts 2016 for at gå på pension.
- i) Tessa Johansen, Paul Appelgren og Bent Skov orienterede om bestyrelsesledelseskurset. Det havde været udbytterigt med mange gode input.
- j) Der blev orienteret om at bowling arrangementet for afdelingsbestyrelserne forløb rigtig fint.

Ad. 8:

100 års jubilæet den 11. september 2016 blev drøftet. Mette Reus Hansen tilbød at stå for afvikling af en workshop for ansat personale og afdelingsbestyrelser. Dette med henblik på at lave en slags brainstorming, hvor alle gode ideer til events og forslag til markering af jubilæet blev skrevet ned. Og først herefter skal der nedsættes en arbejdsgruppe, der kan arbejde med de mange gode input.

Ad. 9:

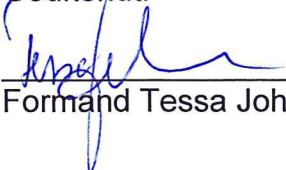
Intet til referat.

Næste møde afholdes onsdag den 16. december 2015 kl. 16.00

Mødet hævet kl. 18.30

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:



Formand Tessa Johansen