



Referat 2016/01

Bestyrelsesmøde

23. februar 2016, kl. 17.00

Tilstede: Næstformand Pernille Wedel (PW), Flemming Thorsen (FT), Per Carlo Nilsson (PCN), Maiken Svendsen (MS), Nini Kjøller (NK), og Morten Bech (MB), samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR).

Fraværende: Formand Helge Hansen (HH), Klaus Garberg (KG) og Uffe Markmann (UM).

Dagsorden:

0. Møde med Årstiderne Arkitekter, udarbejdelse af helhedsplan i Afdeling Svaneke.

Indledningspunkter:

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.
2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Beslutningspunkter:

3. Udarbejdelse af helhedsplan i Afdeling Svaneke.
4. Helhedsplan i Afdeling 56, inspirationstur sammen med afdelingsbestyrelse.
5. Endelig godkendelse af finansiering af Landsbygefonds-sagen i Afdeling 1.
6. Boligsocialprojekt i Bo42.
7. Fastsættelse af rente af mellemværende til afdelingerne i 2015.
8. Budget 2016 for boligorganisationen, herunder fastsættelse af administrationsbidrag.
9. Evaluering af bestyrelsens strategiseminar, og aftale om det videre forløb.
10. Strategiudvikling, indsatsområder.
11. Udpegning af kredsvalgsdelegerede til kredsvalgsmødet i BL 2. kreds.
12. Ny aftale med bolig:net a/s om levering af internet og telefoni til bolignetværket.
13. Nyt vedligeholdelsesreglement pr. 1. oktober 2016, handlingsplan.
14. Formandsposten.
15. Opfølgning på DUS-samtale med direktøren.

Orienteringspunkter:

16. Næstformanden orienterer.
17. Direktøren orienterer.
18. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Eventuelt.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



0. Møde med Årstiderne Arkitekter; udarbejdelse af helhedsplan i Afdeling Svaneke.

PW bød velkommen til Udviklingsansvarlig Ivan Nyborg fra Årstiderne Arkitekter, Lasse Steen Jepsen fra afdelingsbestyrelsen i Afdeling Svaneke og Teknisk Chef Hans Mikkelsen, der deltog under behandling af nærværende punkt.

Ivan Nyborg gav en kort præsentation af Årstiderne Arkitekter og gennemgik mulighederne for at søge midler fra Landsbyggefonden, og den overordnede proces. Forud for ansøgning til Landsbyggefonden skal der foreligge tilstandsrapport og kalkulationer, der kan danne grundlag for udarbejdelse af en helhedsplan/handlingsplan.

Processen i Landsbyggefonden bevirker at der arbejdes med lange tidshorisonter fra konstatering af behov til iværksættelse. Dette stiller krav til kommunikation og inddragelse af beboerdemokratiet.

Årstiderne Arkitekter kan tilbyde en aftale om rådgivning og bistand i forbindelse med udarbejdelse af en foreløbig helhedsplan/handlingsplan for Afdeling Svaneke.

PW takkede for fremlæggelsen.

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.

EF oplyste at Klaus Garberg har meddelt at han er villig til stille sig til rådighed som kredsrepræsentant, hvorfor valg af kredsrepræsentant optages under behandling af punkt 11. Der var ingen punkter under eventuelt.

2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referaterne nr. 2015 07, 08 og 09 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

3. Udarbejdelse af helhedsplan i Afdeling Svaneke.

EF orienterede om, at det er vigtigt at der i en aftale om rådgivning og bistand i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplan/handlingsplan tages højde for at vi kan stoppe op igennem hele processen.

Udarbejdelse af en foreløbig helhedsplan finansieres via projektet.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der skal udarbejdes foreløbig helhedsplan for Afdeling Svaneke og at EF bemyndiges til at forhandle en aftale med Årstiderne Arkitekter. Aftalen fremlægges til bestyrelsens endelige godkendelse.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet** at boligorganisationens dispositionsfond dækker udgifterne i tilfælde af at projektet ikke bliver gennemført.

4. Helhedsplan i Afdeling 56, inspirationstur sammen med afdelingsbestyrelse.

EF oplyste at der er mulighed for, i samarbejde med Årstiderne Arkitekterne, at tage på en inspirationstur til Jylland for at se på almene helhedsplaner i relation til fremtidssikring.

Det blev enstemmigt **besluttet** at tage på en inspirationstur til Jylland den 27.-28. maj 2016 alternativt den 20.-21. maj 2016.

Det blev desuden enstemmigt **besluttet** at invitere afdelingsbestyrelsen i NordParken og relevante medarbejdere i relation til helhedsplanen for Afdeling 56.



5. Endelig godkendelse af finansiering af Landsbygefonds-sagen i Afdeling 1.

EF fremlagde Landsbygefondens indstilling af 3. december 2015 og sammenfatning af 29. januar 2016.

Landsbygefonden har imødekommet boligorganisationens ønske om optagelse af driftslån til afdelingen og ændret ikrafttrædelsesdato for lejestigninger i forbindelse med projektet.

Landsbygefondens samlede indstilling herunder sammenfatning i Afdeling 1 blev enstemmigt **godkendt**.

Landsbygefondens samlede indstilling herunder sammenfatning mangler herefter tiltrædelse fra kommunen.

6. Boligsocialt projekt i Bo42.

EF fremlagde projektbeskrivelse til brug for ansøgning til Landsbygefonden og arbejdsbudget.

Projektet er forudsat at være et 4-årigt projekt med opstart 1. oktober 2016 og ansættelse af 2 fuldtidsansatte boligsociale medarbejdere. Bo42 og Bornholms Regionskommune vil som en del af projektet indgå partnerskabsaftale, og der vil være mulighed for at andre herunder lokale aktører kan indgå.

Formålet med projektet er "at styrke de sociale og strukturelle rammer for målgruppens trivsel og fællesskabsfølelse" samt "at styrke målgruppen i at håndtere egne og familiens problemer". Målgruppen er "familien i det socialt udsatte boligområde" og "beboere i den arbejdsdygtige alder, som er uden for arbejdsmarkedet". Indsatsområderne er "Tryghed og trivsel", "Uddannelse og beskæftigelse" samt "Forebyggelse og forældreansvar".

Der er i arbejdsbudgettet taget højde for kravet om en samlet medfinansiering på mindst 25%, der fordeles ligeligt mellem kommune og boligorganisation.

EF vil fremlægge projektet for afdelingsbestyrelsen i NordParken til en drøftelse af indhold og medfinansiering.

Det blev enstemmigt **besluttet** at indsende en ansøgning til Landsbygefonden om tilskud til det boligsociale projekt forudsat at der opnås en godkendelse fra afdelingsbestyrelsen og kommunen.

7. Fastsættelse af rente af mellemværende til afdelingerne i 2015.

EF oplyste at det lave renteniveau og uro på finansmarkederne har givet et samlet negativt afkast på vore værdipapirer på i alt kr. 17.000, svarende til -0,01%.

EF indstillede til at der ikke bliver fordelt og opkrævet negativrente af mellemværende til afdelingerne, men at kr. 17.000 afholdes af boligorganisationen.

Det blev enstemmigt **besluttet** at fastsætte rente af mellemværende til afdelingerne i 2015 til 0%, hvorved det det negative afkast dækkes af boligorganisationen.

8. Budget 2016 for boligorganisationen, herunder fastsættelse af administrationsbidrag.

EF fremlagde udkast til driftsbudget 2016 for boligorganisationen.

Det indstilles, at oplæg til budget for 2016 for boligorganisationen godkendes med fastholdelse af et grundbidrag pr. afdeling på kr. 28.000 og en nedsætning af grundbidrag pr. lejemålsenhed fra kr. 3.500 til kr. 3.400.

Boligorganisationens driftsbudget for 2016 og fastsættelse af administrationsbidrag med et grundbidrag på kr. 28.000 pr. afdeling og kr. 3.400 pr. lejemålsenhed blev enstemmigt **godkendt**.



9. Evaluering af bestyrelsens strategiseminar og aftale om det videre forløb.

PW fremlagde opsamling fra bestyrelsesseminaret, som Dorte Hjerrild og Bjarne Zetterström fra BL- Danmarks Almene Boliger har udfærdiget på baggrund af drøftelserne på bestyrelsesseminaret den 15.-16. januar 2016.

Der var enighed om at strategiseminaret blev afviklet i en god form og at processen var tilfredsstillende. På mødet blev der bl.a. drøftet en ny vision for Bo42, der skal beskrive og signalere den overordnede retning og ønskede profil for Bo42 samt indgå i strategi 2016-20.

Der skal prioriteres blandt de foreslåede indsatsområder og udarbejdes konkrete mål og handlingsplaner.

Det blev enstemmigt **besluttet** at afholde et temamøde for bestyrelsen. PW udfærdiger et arbejdsnotat og EF kommer med oplæg til en mødedato.

10. Strategiudvikling, indsatsområder.

PW fremlagde oplæg til forslag til indsatsområder, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Dorte Hjerrild har udarbejdet notatet, der indeholder forslag til de overordnede indsatsområder baseret på drøftelserne og analyserne fra strategiseminaret. Notatet er et oplæg til at bestyrelsen drøfter og prioriterer de foreslåede områder og indsatser.

Det blev enstemmigt **besluttet** at prioriteringen af indsatsområder skal ske på temamødet.

11. Udpegning af kredsvalgsdelegerede til kredsvalgsmødet i BL. 2. kreds.

PW fremlagde materiale om kredsvalgsmøde, hvoraf det bl.a. fremgik at kredsvalg afholdes den 13. april 2016 i Roskilde. Bo42 har 6 kredsdelegerede.

KG har meddelt at han stiller sig til rådighed som kredsrepræsentant.

Det blev enstemmigt **besluttet**, at KG opstilles til kandidat til kredsvalget.

Det blev enstemmigt **besluttet** at PCN og MS deltager som Bo42's repræsentanter til kredsvalgsmødet i 2. kreds.

12. Ny aftale med bolig:net a/s om levering af internet og telefoni til bolignetværket.

PW fremlagde oplæg til ny aftale om levering af internet og telefon.

EF supplerede med at oplyse at bolig:net a/s fremover kan tilbyde en gratis 2/2 Mbit internetforbindelse og billigere beboerpriser på hastighederne 10/10 og 50/50 Mbit samt en attraktiv pris på 100/100 Mbit.

Det blev enstemmigt **besluttet** at indgå en ny 3-årig aftale med bolig:net a/s.

13. Nyt vedligeholdelsesreglement pr. 1. oktober 2016, handlingsplan.

PW fremlagde oplæg til handlingsplan for udarbejdelse af nyt vedligeholdelsesreglement.

EF supplerede med at oplyse, at der er behov for at revidere og opdatere vedligeholdelsesreglementet således at der tages højde for ønsker fra afdelingsbestyrelser, ændrede bygningsmæssige forhold og ny lovgivning/retspraksis.

Tids- og handlingsplanen for et nyt vedligeholdelsesreglement pr. 1. oktober 2016 blev enstemmigt **godkendt**.

14. Formandsposten.

PW fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

HH forventes at være sygemeldt i en længere periode, og i hans fravær varetages posten af næstformand PW.

Det blev enstemmig **besluttet** at drøftelser om formandsposten sættes på dagsordenen på næste bestyrelsesmøde den 26. april.

15. Opfølgning på DUS-samtale med direktøren.

PW orienterede på udvalgets vegne om DUS-samtale, hvoraf det fremgik at forløbet havde været godt, og processen var god.

Det er første gang, der afholdes DUS-samtale med udgangspunkt i materialet fra BL – Danmarks Almene Boliger, og på den baggrund burde der være foretaget afstemning af forventninger, herunder overvejelse om tilknytning af konsulent fra BL – Danmarks Almene Boliger.

PW udfærdiger et kort beslutningsreferat fra DUS-samtalen.

Det blev **besluttet** at der ikke afholdes årlige DUS samtaler men efter aftale og behov.

Det er endvidere **besluttet** at der skal udarbejdes en ny direktørkontrakt og der i den forbindelse tilknyttes konsulent fra BL – Danmarks Almene Boliger.

16. Næstformanden orienterer.

PW oplyste,

- at hun har aftalt med direktøren at orientering om beboerklagenævnskendelser bliver en fast punkt på dagsordenen, da hun mener at bestyrelsen derigennem kan få nyttig indsigt og viden omkring udlejer/lejer forhold.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

17. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at Bo42 har haft besøg af Arbejdstilsynet, hvor vi fik en grøn smiley og vejledning omkring et enkelt punkt.
- at han i den seneste tid har deltaget i mange møder med kommunen, bl.a. i relation til boliger til flygtninge og udfordringerne med integrationsydelsen kontra lejeniveauet. Der er aftalt møde den 24. februar med kommunen omkring.
- at der nu er kommet en afgørelse fra skatteankestyrelsen, der relaterer sig til Søndergården I, hvormed Bo42 har fået medhold i nedsættelse af ejendomsvurderingen.
- at vi er ved at afslutte årsregnskab 2015.
- at der snarligt vil blive afholdt MUS samtaler for administrative medarbejdere.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.



18. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

PCN, MS og NK orienterede om deres deltagelse i weekendkonferencen i Helsingør den 29.- 30. januar 2016, hvor der bl.a. havde været interessante oplæg om beboerdemokrati i den digitale tidsalder, samfundsansvar og samarbejde og partnerskab med kommune.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 21.18. PW takkede for et godt møde.

Rønne, den 26. april 2016

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____