

Referat af bestyrelsesmøde den 10. juni 2021

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

Formand	Chris Cully
Næstformand	Vicky E. Jensen
Medlem	Birthe Blach
Medlem	Christina Søby
Medlem	Alex Schmidt Jensen
Medlem	Morten Glud

Administration:

Direktør, Steffen Espersen
Referent, Louise Ahrensbach

Afbud:

Ingen

Mødets dagsorden:

1. Protokol
2. Organisationssager
3. Administrationssager
4. Afdelingssager
5. Bygge- og renoveringssager
6. Udvalg
7. Forskelligt
8. Næste møde

Til dagsordenen forelå sagsliste, der var følgende tilføjelser:

3. 6 Afkastniveau obligationer maj 2021
4. 4 Henlæggelsesniveau for afdelinger
- 4.5 kommende afdelingsmøder/budgetbehandling bestyrelser

Bestyrelsesmøde den 10. juni 2021 kl. 17,00

Disposition til dagsorden:

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 29. april 2021

Referat godkendt og protokol blev underskrevet.

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om de mest relevante BL informerer:

2721: Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet har udstedt en ny bekendtgørelse, hvor der er mulighed for at søge om tilskud til etablering af eldrevne varmepumper til produktion af fjernvarme.

Det er fjernvarmeselskaberne, der er støtteberettigede, men ordningen er også relevant for de almene boligorganisationer, der har et lokalt. Der ydes støtte til delvis dækning omkostninger ved investering i og etablering af en kollektiv eldrevne varmepumpe.

Det er en forudsætning for tilskud, at den eldrevne varmepumpe producerer fjernvarme, og at den installerede varmepumpe skal fortrænge mindst 50 % fossil produktion af fjernvarmeselskabets samlede varmeproduktion.

Der kan ydes tilskud for op til 15 % af omkostningerne, dog maksimalt 5 mio. kr.

2821: Lokale beredskaber mellem kommuner og boligorganisationer begrænser smittespredning af Covid19. Som et led i smittekontrollen er der gode erfaringer med, at kommuner og boligorganisationer samarbejder både forebyggende og i tilfælde af smitteudbrud.

2921: Genåbningsplan pr. 6. maj 2021 – der kan igen afholdes større møder i beboerdemokratiet. Torsdag den 6. maj 2021 lempes forsamlingsforbuddet, så det bliver muligt at være op til 25 personer forsamlet indendørs og 75 personer udendørs. Samtidig åbnes der op for idrætsaktiviteter for voksne, afholdelse af konferencer og møder med erhvervsmæssige og faglig formål, kulturaktiviteter mv.

Der er indgået en politisk aftale om at genåbne yderligere, og den tidligere aftale om udfasning af det lille forsamlingsforbud gælder fortsat.

3021: Dansk Erhverv inviterer til orienteringsmøde om BL's overenskomster og det fremtidige arbejde med disse. Der afholdes fire orienteringsmøder forskellige steder i landet og et webinar forinden møderne. Jette og Louise deltog i mødet i Aarhus, så vi er opdateret på ændringerne.

3121: Reglerne for afholdelse af møder gælder også de almene boligorganisationers afdelingsmøder, repræsentantskabsmøder, generalforsamlinger, bestyrelsesmøder, beboerorienteringsmøder mv.

Reglerne om møder gælder uanset antallet af deltagere (dog maks. 1.000 personer).

Der stilles følgende krav til afholdelse af sådanne møder:

- Deltagerne skal i det væsentligste sidde ned
Det betyder, at deltagerne sidder på faste pladser, men der ses ikke at være krav om at man skal sidde i teateropstilling (næsen samme vej).
- Deltagerne skal inddeles i sektioner af maks. 500 personer
- Arealkravet er som udgangspunkt 4m² deltager (lokalet målt fra væg til væg), dog kan man nøjes med 2m² pr. deltager, fordi der er tale om et siddende arrangement.
- Afstandskrav er som udgangspunkt mindst ét tomt sæde mellem hver deltager - hvis den tomme plads ikke udgør en hel 1 meter, skal der være særlige smitteforebyggende tiltag (øget adgang til vand og sæbe eller sprit, tilstrækkelig ventilation i lokalet og muligt at holde afstand i øvrigt og hvad der ellers kan gøres for at nedbringe smitterisikoen).

- Mundbind skal bæres af alle tilstedeværende – både beboere og ansatte (dette udfases pr. 14. juni).
- Gyldigt coronapas skal forevises ved ankomst.
- Opsætning af informationsmateriale i eller ved mødelokalerne:
 - om at personer der har symptomer på covid-19 skal isolere sig hjemme og nærmere om god hygiejne og adfærd (Sundhedsstyrelsen materiale)
 - om krav om brug af mundbind og coronapas samt muligheden for at blive bortvist/afvist ved manglende overholdelse af krav.

3221: De midlertidige regler på boligområdet er endnu en gang blevet forlænget. Reglerne udløber egentlig den 16. maj 2021, men er nu forlænget til og med den 13. juni 2021. Reglerne indeholder fravigelser af de gældende regler for almene boligorganisationer m.v. for at tage højde for konsekvenserne af forsamlingsforbud og coronarestriktioner.

Der er ikke aktuelt sket ændringer i de midlertidige regler, der fremgår af bekendtgørelsen om fravigelse af regler på boligområdet som følge af covid-19. Der er alene tale om, at reglerne er forlænget, foreløbigt i fire uger til og med den 13. juni 2021.

Almene boligorganisationer har således stadig mulighed for at udskyde eller aflyse et afdelingsmøde samt udskyde et repræsentantskabsmøde og en generalforsamling, hvis organisationen vurderer, at det konkret ikke er muligt at afholde det pågældende møde. Der gælder også fortsat regler om, at organisationen kan beslutte at sende emner i urafstemning i afdelingen eller afholde møder digitalt.

3321: Vores Bidrag 2021 – den årlige verdensmålskortlægning. I 2020 blev undersøgelsen besvaret af 218 boligorganisationer med tilsammen 311.500 boliger under sig. Det betyder, at mere end halvdelen af den almene boligmasse er repræsenteret i sidste års rapportering.

Vores bidrag er en årlig tilbagevendende undersøgelse, som følger udviklingen i de almene boligers bidrag til verdensmålene som samlet branche og som enkelt organisation. Vi har indberettet vores bidrag til undersøgelsen.

3421: Fredag den 21. maj 2021 lempes forsamlingsforbuddet, så det bliver muligt at være op til 50

personer forsamlet indendørs og 100 personer udendørs. Samtidig åbnes der op for de aktiviteter mv., der ikke har været en del af de tidligere genåbningsfaser. Alle lokaliteter og lokaler – med undtagelse af nattelivet – åbner således fredag den 21. maj med de restriktioner og retningslinjer, der gælder for et givent område.

3521: BL og Dansk Erhverv indbyder medlemmerne til webinar, hvor der gives en introduktion til statistikværktøjet Netstat, der kan vise relevant løn- og fraværstatistik for organisationernes medarbejdere.

Webinaret henvender sig til personaleansvarlige, ledere eller HR-medarbejdere, som gerne vil bruge løn- og fraværstatistik til at kvalificere beslutninger om aflønning og indsatser om sygefravær.

3621: Whistleblowerordninger – og mulig fælles ordning for den almene sektor. EU- har udstedt et direktiv om obligatoriske whistleblower-ordninger. Det medfører, at private virksomheder med mindst 50 medarbejdere eller mere end 10 mio. euro i årlig omsætning skal have en intern whistleblowerordning. Der arbejdes for, at der kan etableres en fælles ordning for almene boligorganisationer.

Whistleblowerdirektivet implementeres nu i dansk ret med et lovforslag, der i april 2021 blev fremsat for Folketinget.

Implementeringsfristen for private virksomheder med 50-249 ansatte indtræder den 17. december 2023. Private virksomheder med 250 eller flere ansatte skal have etableret interne whistleblowerordninger senest den 17. december 2021.

Almene bolig- og administrationsorganisationer er private virksomheder. Det betyder, at mange almene boligorganisationer og administrationer også skal sikre en whistleblowerordning, hvor medarbejdere får mulighed for at indberette uregelmæssigheder og mistanke om ulovligheder til ledelsen på sikker vis. Også beboere, bestyrelsesmedlemmer og samarbejdspartnere i direkte tilknytning kan indberette. Ordningerne kan indrettes, så indberetningerne sker internt, eller ordningen skal outsources til en udbyder.

Som supplement til de interne whistleblowerordninger etableres en ekstern whistleblowerordning, der placeres i Datatilsynet.

Der er iværksat en undersøgelse af, hvordan en samlet whistleblowerordning for den almene sektor kan etableres i en kosteffektiv og praktisk form, hvor eventuelle indberetninger tilgår et uafhængigt firma (fx advokatfirma eller revisionsinstitut), der herefter inddrager den pågældende boligorganisation efter de regler, der kommer til at gælde for whistleblowerordninger.

3) LBF orienterer

Intet relevant

4) Finansiering af fremtidig helhedsplan

I forbindelse med genforhandlingen af nye boligsociale helhedsplaner for Frydenlund og Herredsvang, er vi blevet oplyst, at vi ikke kan forvente støtte fra Landsbyggefonden, hvilket kan få store konsekvenser for områdets udvikling. Der er pt. forhandlinger med kommunen og forhåbningen er, at kommunen vil støtte økonomisk op omkring områdets gode udvikling og det gode arbejde på socialområdet, så områdets positive udviklingstendenser ikke tabes på gulvet. Det er desværre uvist, men bestyrelsens forhåbning er, at der kan findes en god fælles løsning med Aarhus Kommune om at løfte opgaven i fællesskab.

5) Forretningsgange, status

Louise orienterede om, at alle husets forretningsgange er opdateret og samlet i en mappe på vores N-drev. Louise oplyste herudover, at forretningsgangene vil blive delt via SharePoint, således at bestyrelsen og revisoren altid har mulighed for at se de opdaterede versioner. Herudover oplyste Louise, at der efter sommerferien vil blive holdt et møde med gennemgang af de væsentlige forretningsgange, hvor bestyrelsen ligeledes kan udvælge forretningsgange til gennemgang for at få et indgående kendskab til foreningens forretningsgange samt komme med ideer og bemærkninger hertil.

6) Kommende repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsmødet er pt. skubbet til afholdelse den 17. juni 2021, og der er tilmeldt i alt 38 personer. Der er udsendt endelige dagsorden, og der er ikke modtaget forslag.

Der vil blive serveret smørrebrød og drikkevarer.

7) Udkast til afrapportering mellem Tilsyn, RI, Direktør og Bestyrelse

Efter et samarbejde mellem ovenstående parter har 5. kreds og Aarhus kommune udarbejdet en rapport til at sikre større gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrke samspillet mellem den enkelte forenings bestyrelse og ledelse samt styrke det kommunale tilsyn.

Vi vil arbejde med rapportens forslag, men hovedparten af tiltagene er allerede implementeret i vores politikker og forretningsgange.

8) Boligpolitisk debat i 5. kreds 16. juni 2021

Der afholdes boligpolitisk debat med 6 spidskandidater til kommunalvalget 2021 i Aarhus.

Temaet for debatten er ”Aarhus frem mod 2040” og med et særligt fokus på, hvordan der arbejdes med den blandende by.

Louise har lavet en samlede tilmelding for bestyrelsen samt Steffen og Louise.

3. Administrations-sager

1) Personaleændringer

Steffen orienterede omkring ændringer i personalesammensætningen hos ejendomsfunktionærerne.

Endvidere blev det oplyst, at vi pt. har en kommunikationsmedarbejder i et praktikforløb. Som hjælper os med bl.a. udviklingen af ny informationsplatform via hjemmesiden for afdelingsbestyrelser, informationsbrev, skabeloner m.m.

2) Ny beboer applikation på vej/ opgavestyring

Systemet består af en beboer-app der specifikt er tilknyttet beboer og afdeling, samt et opgavestyringsprogram til de enkelte driftsteam, som herefter vurderer, hvad der skal til for at løse opgaven. Beboeren kan følge med i sagen fra oprettelsen til opgaven er udført.

I appen bliver beboerne guidet i forskellige steps, så vi får alle nødvendige oplysninger om den specifikke opgave, hvorefter opgaven sendes til driftsteamet. Der bliver endvidere et arkiv med forskellige guides til selvhjælp.

3) Status Covid-19, AlmenBo Aarhus

Der er pt. flere medarbejder der er i isolation grundet tæt kontakt med smittede. Dette giver udfordringer, men heldigvis er alle vandt til at arbejde hjemmefra, hvorfor opgaverne løses. Det er endvidere aftalt at hjemmearbejde og afstand ved frokost, begrænset møder mv. fortsættes indtil efter sommerferien. Administrationsbygningen og driftskontorerne er forsat lukket for betjening uden forudgående henvendelse. Bestyrelsen udtrykte et ønske om, at der på den anden side af sommerferien ses på mulighederne for at åbne for personlige betjening igen.

4) Kategoriseringsmodel for 2021, Aarhus Kommune

Steffen gennemgik kategoriseringsmodellen for 2021, som bruges af kommunen og boligorganisationerne til at monitorere udviklingen af udsathed i almene boligområder i Aarhus Kommune. Modellen kategoriserer ud fra 8 indikatorer, der afspejler graden af udsathed, og baseres på gennemsnit for årene 2018, 2019 og 2020. Den gennemsnitlige udvikling for vores afdelinger er nogenlunde stabil. Materialet vil blive brugt i det fortsatte samarbejde med Aarhus Kommune og mulighederne evalueres til kommende styringsdialog med kommunen.

5) Ny hjemmeside AlmenBo Aarhus

Christina og Louise oplyste, at hjemmesiden er tæt på at være færdig. Der er blevet taget nye billeder af personalet og afdelingerne. Når hjemmesiden er færdig, vil der starte et arbejde med at gennemgå at alt står som det skal. Der har endvidere være møde omkring oprettelse af en ny informationsplatform for afdelingsbestyrelser, som vil være klar i løbet af sommeren.

6) Afkastniveau obligationer maj 2021

Steffen orienterede omkring afkastning af vores obligationsbeholdning. Opgørelsen pr. 31. maj 2021 viser et negativt afkast på 2,2 %, hvilket pt. svarer til et tab på 5,7 millioner. Det forventes at rentestigningen er aftager, men at afdelingerne godt kan forvente at udgiftsføre negative renter for regnskabsåret 2021.

4. Afdelingssager

1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

Driftschefen har fremsendt oversigt over driftsprojekter og Louise orienterede omkring løsningen vedr. Ålsrodes A/S konkurs, hvor der netop er indgået forlig.

2) Tilsynssag, afdeling 35, Skejby

Tilsynet hos Aarhus Kommune har modtaget en klage fra en beboer i afdeling 35 vedr. oprettelse af legeplads og etablering af køkken i fælleshus. Da klagen var noget upræcis i formuleringen, er der sendt en længere redegørelse for de nævnte ting til Tilsynet, som pt. vurderer sagen.

3) Forventet lejeregulering, budgetter 2022

Steffen orienterede omkring lejereguleringen for 2022, om oplyste at det er forsøgt at holde lejereguleringerne forholdsvis lave og den gennemsnitlige lejeregulering er på 1,56 procent. Enkelte afdelinger skal have en højere regulering end 2 procent, som primært skal gå til øget henlæggelser.

4) Henlæggelsesniveau for afdelinger

Tilsynet har igennem en årrække haft et øget fokus på vores afdelingers henlæggelser til vedligeholdelse.

Det er vigtigt for afdelingerne at have nok midler at trække på, når bygningerne skal vedligeholdes, så vi undgår unødvendige huslejestigninger. Det er derudover også en forudsætning for Kommunens godkendelse til optagelse af lån, at niveauet for de årlige henlæggelser er forsvarlige.

På denne baggrund har vi siden 2013 hævet niveauet betydeligt. Faktisk er afdelingernes samlede henlæggelser steget med ca. 100 % og udgør nu 56.519.933 kr. i budgettet for 2022.

Henlæggelserne er øget via mindre huslejestigninger og øget fokus på effektiviseringer bl.a. færre udgifter til:

- Eksterne håndværkere (konto 115)
- Energoptimeringer
- Renholdelse (ejendomsfunktionærer/driftscentre)

Vores fremtidige mål er, at alle afdelinger har tilfredsstillende henlæggelsesniveau, så vi har et begrænset behov for yderligere lånehjemtagelse i forbindelse med kommende renoveringer.

5) Kommende afdelingsmøder/ budgetbehandling bestyrelser

Budgettet for 2022 (samt langtidsplan og beskrivelse af LPV) er udsendt til afdelingsbestyrelserne, de er endvidere tilbudt møde omkring deres budget. De er ligeledes anmodet om at finde en dato for afholdelse af afdelingsmøde.

5. Bygge- og renoveringssager

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækingsret

Ingen

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Ingen

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

Sandkåsvej forventes klar til indflytning fra 1. september 2021.

3.2) Projekterede

Harlev

Lokalplanudarbejdelse forløber planmæssigt og forventes færdig til efteråret.

Kløvervangen, Skødstrup

Lokalplanudarbejdelsen forløber planmæssigt og forventes færdig til efteråret.

3.3) Øvrige potentielle byggesager

Ingen.

4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1.

6. Udvalg

1) Studietursudvalg formentligt tur i foråret 2022.

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Der planlægges kursusweekend sidste weekend i marts 2022.

3) Ferieboligudvalg

Der er startet udlejning i maj. Det kører men enkelte problemer med at folk ikke rengør boligen tilstrækkeligt.

4) Fritidsudvalg

Hvis alt går godt med corona, vil ”Bevæg dig for livet” starte igen til august.
Der arbejdes videre med et tilbud om flere plænekoncerter.

5) Informationsudvalg

Der blev orienteret omkring den nye hjemmeside.
Der blev gennemgået indhold til nyhedsbrev.

6) Vedtægtsudvalg

Intet nyt

7. Forskelligt

1) Århus Bolig –afholdt repræsentantskabsmøde

Kim Ribergaard og Lis Solsbæk deltog fra AlmenBo Aarhus.
Vickey blev genvalgt som suppleant.

Pris for boligsøgende (aktivt) ændres til kr. 300,00, som forhåbentligt vil nedsætte mængden af udsendte tilbud.

8. Næste møde

Bestyrelsesmøde torsdag den 26. august 2021 kl. 17. 00

Repræsentantskabsmøde torsdag den 17. juni 2021 kl. 17.00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær / Formand