

Referat af bestyrelsesmøde den 28. januar 2021

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

Formand

Chris Cully

Administration:

Direktør, Steffen Espersen
Referent, Louise Ahrensbach

Afbud:

Ingen

Mødet blev afholdt alene med deltagelse af ovenstående grundet de af regeringen udstukket coronarestriktioner. Alle medlemmer af bestyrelsen har været enige i denne beslutning, og samtlige medlemmer har haft mulighed for at komme med kommentar og inputs samt godkendt refereret samt samtlige beslutninger.

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:

Punkt 4.4 Årets resultat selskab 73-00-Plejhjemmet Kløvervangen.

Punkt 4.5 Oplæg til regulering af B-ordning i afdelingerne.

Punkt 4.6: Afdeling 39, Ranunkelvej- Uden afdelingsbestyrelse.

Bestyrelsesmøde den 28. januar 2021 kl. 9.30

Disposition til dagsorden:

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 26. november 2020

2) Protokol fra ordinært repræsentantskabsmøde den 26. november 2020

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orientrede omkring de udsendte BL informerer, nedenfor er refereret dem med størst betydning for organisationen:

- 0821: Forlængelse af skærpede tiltag og restriktioner for at bevare kontrollen med coronaepidemien

Alle gældende skærpede tiltag og restriktioner forlænges fra den 18. januar og foreløbigt til og med den 7. februar 2021.

Det er således fortsat forbudt at deltage i indendørs eller udendørs arrangementer, begivenheder, aktiviteter eller lignende, hvor der er flere end 5 personer til stede samtidig – og muligheden for at være op til 500 siddende personer ved visse arrangementer gælder fortsat ikke.

Der gælder stadig en anbefalet afstand på to meter, når man færdes blandt andre.

Myndighederne gentager den kraftige opfordring til hjemmearbejde og opfordringen til at nedtone det sociale liv ved at aflyse alle ikke-nødvendige private aftaler.

Myndighederne opfordrer som noget nyt til, at alle, som er nødt til fysisk at møde ind på arbejde, lader sig teste én gang om ugen – også selvom man ikke udviser symptomer på smitte med coronavirus.

Forlængelsen af de skærpede restriktioner og tiltag betyder, at der stadig ikke kan afholdes møder i beboerdemokratiet i de almene boligorganisationer, hvis antallet af deltagere overstiger fem personer.

- 8620: Folketinget har afsat 50 millioner kroner til en indsats imod ensomhed under Covid19-pandemien. 15 millioner kroner udmøntes af Kulturministeriet til BL, som vil kanalisere midlerne videre til fællesskabsfremmende indsatser, der skal modarbejde ensomhed og selvisolation i de almene boligområder.

Midlerne bliver uddelt via en pulje under overskriften ”Vær Med”. Der kan søges imellem 10.000 kr. og 1 million kr. og det er et kriterie, at indsatserne gennemføres i samarbejde med det lokale foreningsliv. Puljen kan anvendes til både nye og afprøvede indsatser, der understøtter børn/unge, voksne eller ældre, som er på kanten af fællesskaberne.

- 0321: Forsamlingsforbud og undtagelsen om 500 siddende deltagere

Myndighederne har nu offentliggjort, at muligheden for at være op til 500 siddende personer ved visse arrangementer ikke længere finder anvendelse. Dette er gældende fra onsdag den 6. januar 2021 kl. 12.

- 9020: Whistlerblowerordning på vej.

Den danske regering skal senest i oktober 2021 have implementeret regler om whistleblowerordninger for private og offentlige arbejdspladser med 50 eller flere medarbejdere.

Whistleblowerdirektivet er endnu ikke implementeret i dansk ret.

Direktivet indebærer, at medlemsstaterne i forbindelse med implementeringen skal:

Sikre, at virksomheder af en vis størrelse etablerer whistleblowerordninger om EU-lovgivning og et offentligt tilgængeligt meldested.

Sikre, at ansatte og visse forretningsrelationer under beskyttelse kan indrapportere overtrædelser af EU-lovgivning om offentligt udbud, finansielle tjenesteydelser, produktsikkerhed, transportsikkerhed, forbrugerbeskyttelse, folkesundhed, databeskyttelse mv.

Sikre, at whistleblowere er beskyttet mod repressalier af enhver art – ansættelsesretligt og kommercielt.

Almene boligorganisationer vil også blive omfattet af reglerne om whistleblowerordninger.

- 9220: Mistanke omkring radikalisering.

Er du eller en medarbejder bekymret for, at personer eller et miljø er ved at blive radikaliseret eller har ekstremistisk adfærd, så skal man kontakte politikredsen og bede om at komme i kontakt med tovholderen for infohuset. Infohusene er et samarbejde mellem kommune, politi og andre myndigheder, der forebygger kriminelle handlinger med ekstremistisk motiv. Infohus-tovholdere modtager og håndterer bekymringer om tegn på radikalisering og ekstremisme. Det er også muligt at kontakte PET på pet@pet.dk.

PET har et forebyggelsescenter, som kan kontaktes med alt fra ideer, sparringsbehov og forslag. PET's forebyggelsescenter samarbejder med flere forskellige aktører i civilsamfundet ift. sparring og opkvalificering på området, Forebyggelsescentret afholder forskellige netværks- og kapacitetsopbygningsarrangementer.

- 9320: Udlevering af oplysninger om til- og fraflytter

Den 1. januar 2021 træder lov om ændring af lov om Det Centrale Personregister i kraft. Ændringen giver mulighed for, at bl.a. almene boligorganisationer får løbende digital adgang til oplysninger om til- og fraflytninger på en bestemt adresse.

De oplysninger om til- og fraflytninger, der kan indhentes af boligorganisationerne, er oplysninger om navne på personer, som bor eller har boet på en bestemt adresse inden for det seneste år, datoen for tilflytning og datoen for eventuel fraflytning. Det gælder, uanset om de pågældende har navne- og adressebeskyttelse.

Oplysninger om en persons nye adresse er ikke omfattet af de oplysninger, der kan videregives efter de nye regler.

Loven giver bedre mulighed for at løse de udfordringer, som der har været for at sikre det fornødne overblik over, hvem der bor i de almene boliger. Det har bl.a. betydning for udfordringer med såkaldte spøgelsesbeboere og sager om ulovlig fremleje.

Ministeriet har oplyst, at adgangen til den digitale tjeneste vil være klar den 1. januar 2021.

- 9620: Ændringer af målerbekendtgørelsen

Energistyrelsen har foretaget ændringer til målerbekendtgørelsen og en revideret faktureringsbekendtgørelse, som begge trådte i kraft i efteråret.

Det ene er en vejledning til målerbekendtgørelsen, som netop er offentliggjort. Det andet er en præcisering af, hvordan man efterlever reglerne i faktureringsbekendtgørelsen vedrørende oplysninger om brændselssammensætning og CO2 belastning i forbindelse med afregning af varme.

Herudover er der også en del andre uafklarede spørgsmål, som fortsat er under afklaring. Der vil blive meldt løbende ud, når klarheden melder sig.

- 0421: Aftale om effektivisering af den almene boligsektor

Ny aftale om effektivisering er på plads for den almene boligsektor for perioden 2021-2026.

I 2016 blev der indgået en aftale om effektivisering af den almene boligsektor frem til og med 2020. Der blev aftalt et måltal for en reduktion af de såkaldte afgrænsede driftsudgifter med 1,5 mia. kr., men allerede i forbindelse med regnskab 2019 var der opnået en reduktion på 1,7 milliarder kr.

Grundprincippet i aftalen er fortsat, at det er en kollektiv aftale med et måltal for hele den almene boligsektor, hvilket er helt afgørende. Der er således ikke et fastsat effektivitetskrav for den enkelte boligafdeling eller boligorganisation, men et samlet måltal for hele den almene boligsektor. Desuden sker samme korrektioner for beboersammensætning, som var gældende i den forrige aftale.

- 0521: Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet har for nyligt offentliggjort en ny bekendtgørelse om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v. Bekendtgørelsen trådte i kraft den 1. januar 2021.

Den nye bekendtgørelse har betydning for alle grundejere og virksomheder i landets kommuner, herunder de almene boligorganisationer.

De ændringer, som er relevante for de almene boligorganisationer som grundejere, er:

1. Der er nu indført krav om, at kommunalbestyrelsen også skal etablere indsamlingsordninger for plast-, mad-, drikkekarton- og tekstilaffald, hvortil der skal fastsættes og opkræves gebyr.
2. Kommunalbestyrelsen har ikke længere pligt til at fastsætte gebyret for erhvervsaffald ud fra virksomhedens branchekode og antal ansatte.

- 0921: Der bliver snart mulighed for, at al kommunikation kan ske digitalt mellem almene boligorganisationer og beboere. Der er indført hjemmel hertil i lov om leje af almene boliger, som dog kræver, at kommunikationen sker gennem postløsningen Digital Post, der først træder i kraft senere i 2021.

Bestemmelsen sikrer, at almene boligorganisationer kan fremsende påkrav og opsigelser af lejemål som digital post – og altså fravige kravet om fysisk post for disse typer af meddelelser - hvis fremsendelsen sker gennem den nye Digital Post-løsning, der efter planen kommer i efteråret 2021.

Almene boligorganisationer kan således se frem til at kunne fremsende digitale rykkere og opsigelser via ny Digital Post, hvis den enkelte beboer ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

3) LBF orienterer

Steffen orienterede om samtlige LBF informerer, i denne omgang var der ikke noget af stor relevans for Almenbo, da der mest var statistikker og værktøjer, som vi pt. ikke har brug for. Nærmere info kan findes her: <https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/>

4) Konstituering bestyrelse/udvalg

Konstitueringen fortsætter som hidtil indtil næste repræsentantskabsmøde i maj 2021.

5) Styringsdialog 2020, referat af mødet

Der har den 21. december 2020 været afholdt styringsdialog med Tilsynet for de almene boliger i Aarhus Kommune.

Til møde blev det bl.a. oplyst, at vi har et løbende fokus på effektivisering af driften, at udgiftsniveauet siden 2014 er reduceret med ca. 7,2%.

Tilsynet var generelt positiv og oplyste, at deres behandling af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger, og at der i øvrigt ikke er behov for yderligere aftaler mellem AlmenBo og Aarhus Kommune.

Der blev dog gjort gældende, at henlæggelser i visse afdelinger kunne være bedre, hvilket vi vil have fokus på.

6) Tilsynets godkendelse af vedtægter

Tilsynet i Aarhus Kommune har via mail den 16. december 2020 godkendt ændringerne i vedtægter, som blev godkendt af repræsentantskabet på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 26. november 2020. I vedtægterne fremgår det bl.a. nu, at AlmenBo er en nonprofit organisation, og i den forbindelse vil vi forsøge at få donationer og tilskud bl.a. af Microsoft.

7) Åbenhed og gennemsigtighed i den almene sektor

Der har været afholdt møde med rådmanden i Aarhus Kommune på baggrund af nogle sager i medierne på grund af manglede gennemsigtighed generelt i den almene sektor, hvorfor det på mødet blev aftalt, at et udvalg bestående af medlemmer af 5 kreds skal være med til at skabe en bedre gennemsigtighed i sektoren generelt.

8) Visionsplan for AlmenBo Aarhus

Der er ikke nedsat et udvalg endnu, da bestyrelsen ikke har haft mulighed for at mødes grundet coronarestriktionerne. Men der arbejdes stadig med tidsplan og nedsættelse af udvalg.

3. Administrationsager

1) Økonomisk gennemgang Q4

Steffen gennemgik den økonomiske situation for 4. kvartal.

Status er, at økonomien ser fornuftig ud, ingen ekstraordinære udgifter at forholdelse sig til.

Herudover ser målet omkring opnåelse af likvid dispositionsfond ud til at lykkedes i 2020.

2) Benchmark 2019,EY

Steffen gennemgik Benchmarktal fra EY for regnskabsåret 2019. Alle væsentlige nøgletal fra analysen blev gennemgået og det kunne konstateres, at AlmenBo med undtagelse af enkelte nøgletal lå rigtig fint placeret i forhold til de øvrige organisationer. Nøgletal omkring henlæggelser vil der fortsat være øget fokus på.

3) Aftale om effektivisering af den almenesektor 2021-2026

Der er mellem Boligministeriet, BL og KL lavet en aftale omkring besparelse 1,5 mia. kr. kollektivt for den almene sektor. Der er således ikke et fastsat effektivitetskrav for den enkelte boligafdeling eller boligorganisation, men et samlet måltal for hele den almene boligsektor. Desuden sker samme korrektioner for beboersammensætning, som var gældende i den forrige aftale. AlmenBo fortsætter som øvrige organisationer arbejdet med at finde besparelser i organisationen.

4) Kapitalforvaltning

Steffen gennemgik kapitalforvaltningen for 2020, og oplyste at årets gennemsnitlige afkast har været 0,97%. Steffen anbefalede herefter, at varigheden af kapitalforvaltningen af obligationer øges for at forbedre muligheder for bedre afkast, men gjorde samtidig opmærksom på de risici varighedsforøgelsen ville give såfremt renten igen vil begynde at stige. Bestyrelsen var enig heri, og det blev aftalt, at varigheden kan hæves til et ca. 4 årligt gennemsnit.

5) Hybrid solcelleanlæg på administrationsbygning

Der etableres solceller på administrationsbygningen i overensstemmelse med bestyrelsens ønske om mere brug af grøn energi. Udgiften hertil er kr. 750.00, og tilbagebetaling er vurderet til værende ca. 12 år.

6) Mødeplan 2021

Steffen har fremsendt mødeplan til hele bestyrelsen, og alle er indkaldt via Outlook.

7) Status Covid-19, AlmenBo Aarhus

Der er fortsat lukket meget aktivitet ned grundet Covid19 og regeringens anbefalinger. Alle nødvendige arbejder bliver fortsat udført og personalet kan kontaktes og træffes efter aftale. Det generelle billede er, at beboerservicen ikke umildbart er påvirket af nedlukningen.

4. Afdelingssager

1) Orientering omkring afholdte driftsmøder

I driftsafdelingen er alle årets MUS og GRUS samtaler afholdt, og der arbejdes på at komme i mål med arbejderne i forbindelse med den eksterne granskning. Der arbejdes endvidere på effektivisering af synsprocedure. Rundgang er ligeledes udskudt pt. indtil april grundet corona.

2) Oversigt over ledige ungdomsboliger/værelser

Der har været store udsving i ledigheden. Der er pt. én ledig bolig i Hjelmagerparken, vi har iværksat flere tiltag til for få lejet denne ud. Der er generelt udfordringer med at udleje ungdomsboliger i Aarhus. Grundet corona er der ikke kommet internationale studerende til Aarhus, hvilket har påvirket muligheder for udlejning.

3) Årets resultat selskab 73-00-Plejhjemmet Kløvervangen

Steffen gennemgik årets resultat på kr. -569.908 kr. hvilket var et tilfredsstillende resultat i forhold til de forriges regnskab. Den lovede korrektion for belægningsgraden og coronatiltagene nåede ikke med i regnskabet for 2020.

4) Oplæg til regulering af B-ordning i afdelingerne

Steffen forelagde en gennemgang af afdelinger med B-ordning samt forslag til, hvor man evt. kan regulere de årlige henlæggelser til B ordningen. Der vil i samarbejde afdelingsbestyrelser med B-ordning blive foretaget en dialog omkring mulighederne for at se på, om indbetalingerne skal ændres.

5) Afdeling 39 uden afdelingsbestyrelse

Organisationsbestyrelsen overtager erhvervet og uddelegerer det til administrationen. Vi indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde, når forholdene tillader det med henblik på, at få valgt en ny bestyrelse.

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

31. Harlev

Der er gang i lokalplan processen. Forventes færdig på den anden siden af sommerferien. Der er tilkøbt landbrugsjord og kommunen har givet kvoter til projektet.

Sandkåsvej

Chris orienterede om byggeriets stade og de udfordringer der arbejdes med for at færdiggøre projektet til medio 2021.

3.3. Plejehjemmet Kløvervangen

Steffen orienterede om gokendt lokalplan forventes medio 2021.

4) Orientering renoveringssager

Ingen

6. Udvalg

1) Oplysnings- og Kursusudvalg

Kursusweekend er rykket på ubestemt tid.

2) Ferieboligudvalg

Sommerhuset er kontrolleret, og ser fint ud. Vi regner med, at starte udlejning op i maj 2021, men med forbehold for at coronatiltagene gør, at vi ikke kan leje det ud.

3) Fritidsudvalg

Intet nyt.

