

## Referat af bestyrelsesmøde den 29. oktober 2020

---

### Tilstede:

#### Organisationsbestyrelse:

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

#### 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:

Punkt: 2.9: LBF- Effektivitetsrapport

Punkt: 7.2: møde i Aarhus Bolig

Bestyrelsesmøde den 29. oktober 2020 kl. 17,00

Disposition til dagsorden:

## 1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 24. september 2020

## 2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om samtlige BL informerer, nedenfor er refereret dem med størst betydning for organisationen.

- 6320: Den 26. september 2020, skete der en forlængelse af de særlige coronatiltag fra den 4. oktober til den 18. oktober.  
Justeringen ændrer ikke mulighederne for at afholde repræsentantskabsmøde og lignende, men der sker en opstramning af formen.

Det store forsamlingsforbud på 500 mennesker er således fastholdt. Men de store forsamlinger skal afholdes i en "teater-opstilling". Alle stole skal vende mod scenen, som i teatre og biografer. Der er krav om faste pladser. Der skal bæres mundbind, når man bevæger sig ind og ud af salen eller rejser sig for at gå på talestolen eller lignende. Når man sidder ned, må man tage mundbindet af.

- 6720: Tilskud til individuel varmepumpe ved skrotning af olie- eller gasfyr  
Bygningsejere kan efter ansøgning og ved skrotning af olie- eller gasfyr og efterfølgende installation af en individuel varmepumpe opnå økonomiske besparelser. Bekendtgørelsen omfatter også de almene boligorganisationers boligafdelinger, forudsat at kriterierne i bekendtgørelsen er opfyldt – og har betydning både for økonomien i boligafdelingen og for klimaet.

Ordnningen har i perioden fra 1. juli 2020 til 30. september 2020 kun omfattet skrotning af oliefyr. Ændringen af bekendtgørelsen medfører, at skrotning af gasfyr også omfattes af tilskudsordningen.

Energistyrelsen har oplyst, at det i hvert tilfælde vil være den konkrete ansøgning om tilskud, der afgør, om en konkret adresse kan omfattes af tilskud fra skrotningsordningen.

- 6820: Det lille forsamlingsforbud blev den 19. september 2020 ændret fra 100 personer til 50 personer, og der blev efterfølgende indført landsdækkende restriktioner.

Sundhedsministeren har den 7. oktober meldt ud, at ændringerne i forsamlingsforbuddet og de særlige restriktioner - der skulle gælde til den 18. oktober 2020 – er forlænget til den 31. oktober 2020.

Det betyder, at det er forbudt at deltage i indendørs eller udendørs arrangementer, begivenheder, aktiviteter eller lignende, hvor der er flere end 50 personer til stede samtidig.

- 7020: Statsministeren og Sundhedsministeren har den 23. oktober meldt ud, at forsamlingsforbud og de særlige restriktioner - der skulle gælde til den 31. oktober 2020 – er forlænget og skærpet.

Det lille forsamlingsforbud bliver mandag den 26. oktober 2020 ændret fra 50 personer til 10 personer – indtil videre frem til og med den 22. november 2020. Gældende restriktioner bliver forlænget og nye skærpede tiltag bliver iværksat – og de gælder frem til den 2. januar 2021.

Det lille forsamlingsforbud bliver pr. 26 oktober 2020 ændret fra 50 personer til 10 personer. Det betyder, at det er forbudt at deltage i indendørs eller udendørs arrangementer, begivenheder, aktiviteter eller lignende, hvor der er flere end 10 personer til stede samtidig.

Der gælder dog fortsat en række undtagelser til forbuddet – som bl.a. omfatter møder

beboerdemokratiet med mere end 10 deltagere.

Det er således stadig muligt at afholde og deltage i arrangementer mv. med op til 500 deltagere (i overensstemmelse med det store forsamlingsforbud), hvis deltagerne i al væsentlighed sidder ned på faste pladser med retning mod en scene, biograflærred, bane eller lignende. Dette krav om en ”fast plads” for sådanne arrangementer indebærer, at deltagerne ikke kan forlade deres pladser for f.eks. at gå ind i tilstødende lokaler og spise der, uanset de i al væsentlighed sidder på (nye) faste pladser.

- 7120: Ændringen af det lille forsamlingsforbud påvirker umiddelbart ikke muligheden for at afholde møder i beboerdemokratiet.  
Der gælder undtagelser til det lille forsamlingsforbud – det gælder bl.a. for arrangementer, aktiviteter eller lignende, hvor deltagere i al væsentlighed sidder ned på faste pladser med retning mod en scene, biograflærred, bane eller lignende. I disse situationer må man være op til 500 personer – med adgang for 1 deltager pr. 2 m<sup>2</sup> gulvareal.

- 7210: vedr. brug af mundbind. Beboerne ikke skal bære mundbind på fælles arealer som opgang, vaskeri mv. Kontorlokaler som f.eks. ejendoms- og administrationslokaler er heller ikke omfattet af kravet om mundbind.  
For aktiviteter i beboerlokalerne vil det være afgørende, hvordan lokalet anvendes:

Selvom der ikke er et myndighedskrav om brug af mundbind, så er det tilladt at anmode om brug af mundbind, men det er dog ikke muligt at sanktionere, hvis anmodningen ikke følges.

- 7320: Der er trådt en ny bekendtgørelse om energieffektiviseringer og energibesparelser i helårsbeboelse i kraft, hvilket betyder at almene boligorganisationer kan søge om tilskud til energirenoveringer fra bygningspuljen. Bekendtgørelsen udstedes for at sikre en endnu mere målrettet indsats mod energieffektivisering, herunder CO<sub>2</sub>-reduktioner. 60 % af den samlede

bygningspulje er nu målrettet tiltag, som indebærer konvertering fra olie-, gas- og biokedler, samt elvarme til varmepumper eller konverteringer til varmepumper sammen med energieffektiviseringstiltag uden for områder besluttet udlagt til fjernvarme.

### 3) LBF orienterer

Steffen orienterede om samtlige LBF informerer, nedenfor er refereret dem med størst betydning for organisationen.

- 842: Landsbyggefonden har udviklet en webindberetning af spørgeskemaet ved skema A og C på renoveringsstøttesagerne. Ændringerne er gældende for renoveringsstøttesager, som får kommunalt godkendt skema A efter den 30. september 2020. Derudover har Landsbyggefonden udviklet et nyt selvbetjeningsværktøj ”Evalueringsværktøj”, som er tilgængelig via fondens hjemmeside.

Efter spørgeskema enten ved skema A eller C er returneret, kan der på fondens hjemmeside via selvbetjeningsløsning tilgås evalueringsværktøj for almene renoveringer, hvor det vil være muligt at sammenligne renoveringer ved skema A og C, ud fra oplysninger i de fremsendte spørgeskemaer.

Formålet er at styrke boligorganisationernes egen evaluering af renoveringsprojekterne, med henblik på at lære af erfaringerne.

- 843: Landsbyggefonden har iværksat et arbejde med at opbygge et nyt digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

I første omgang er der til brug for det videre arbejde med den eksterne granskningsopgave mv. udviklet et digitalt interviewskema, der skal udfyldes og indberettes af boligorganisationerne med oplysninger om den enkelte afdeling og de forskellige bygningstyper, der er i afdelingen. De udfyldte interviewskemaer er en forudsætning for, at granskningen mv. kan påbegyndes 1. april 2021.

Den 2. november 2020 åbnes der op for boligorganisationernes udfyldelse og indberetning af informationer i interviewskemaet. Indberetningen til Landsbyggefonden af informationerne i del 1 skal foretages senest 1. december 2020.

#### 4) Etiske retningslinjer/Whistlerblowerordning

Der er udarbejdet et tillæg til personalepolitikkerne omkring etiske retningslinjer. Endvidere blev der diskuteret muligheder, regler og behov for oprettelse af en WB-ordning.

#### 5) Politik til forebyggelse af sexchikane

Der er udarbejdet et tillæg til personalepolitikkerne omkring forebyggelse af sexchikane på arbejdspladsen.

#### 6) Visioner for AlmenBo Aarhus

Der er udarbejdet en handleplan for udarbejdelse af nye visioner for organisationen, og bestyrelsens holdning var, at Steffen og Louise til næste bestyrelsesmøde udarbejder et forslag til handleplan, idet det blev vurderet, at der skal nedsættes et udvalg bestående af medlemmer fra bestyrelsen og administrationen.

#### 7) BL Kredsvalgmøde den 30. september 2020

Chris orienterede omkring kredsvalget og oplyste, at Chris Cully blev valgt som kredsrepræsentant og Kim Ribergaard blev udvalgt som suppleant.

#### 8) Afvikling af repræsentantskabsmøde

Louise oplyste, at der kan højst deltage 50 personer, hvis mødet ikke afvikles med siddende deltagere. Der kan deltage højst 500 personer, hvis deltagerne sidder ned – uanset om møderne afholdes i boligafdelingen eller i andre lokaler som f.eks. konferencecentre, hoteller, restauranter mv.

Vi forlanger forhåndstilmelding indtil 2 uger før mødets afholdelse.

Beslutninger om vedtægtsændringer skal opfylde kravene i boligorganisationens vedtægt med hensyn til flertal og afgivne stemmer.

Der satses fortsat på at afholde repræsentantskabsmøde den 26. november 2020. For at sikre alle deltagere mod risikoen for smitte med corona, vil der gælde en del forholdsregler, herunder bl.a. mundbind, nummereret sæder, forhåndstilmelding. Dagsorden vil blive forkortet, da meget materiale vil blive udsendt på forhånd via mail, og der vil ikke blive serveret mad.

Beretningen og regnskab er udsendt, og den vil ikke blive gennemgået i detaljer, men naturligvis gennemgået i et sådant omfang, at regnskabet kan godkendes.

Der er udsendt indkaldelse d.d.

### 9) FBF Effektiviseringsrapport

Effektiviseringsenheden i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udarbejdet en rapport, som skal vise om mulighederne for effektivisering for organisationen.

- Rapporten indikerer, at flere afdelinger i AlmenBo Aarhus har effektiviseringspotentiale.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 81 pct., hvilket svarer til Region Midtjyllands gennemsnit.
- Sammenlignet med regionens bedste praksis er det samlede effektiviseringspotentiale for afdelingerne på de medtagne konti 9,8 mio. kr.
- Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i AlmenBo Aarhus gennemsnitligt øget deres effektivitet med 8 pct. Den gennemsnitlige stigning for de almene familieboligafdelinger i Region Midtjylland er 10 pct.

Louise og Sanne afholder et møde med de ejendomsfunktionærer, som afholder syn for at opfriske procedure og regler for afholdelse af syn, så vi sikrer, at lejemålene afleveres i korrekt stand til indflytter, og den korrekte fordeling af udgifter mellem afdelingen, fraflytter og indflytter.

## **3. Administrationssager**

### 1) Økonomisk gennemgang Q3

Steffen gennemgik den økonomiske situation for 3. kvartal. Der er store udfordringer med udgifterne til renter af indestående, og der arbejdes i kredsen for, at se om der kan findes løsninger herfor.

## 2) Fagforeningssag med ejendomsfunktionærerne

Der er indgået ny overenskomst for ejendomsfunktionærerne, og der er i den forbindelse udbetalt regulering af lønnen i oktober. Ledelsen har i den forbindelse modtaget et krav om betaling af et bodspådragende overenskomstbrud, idet fagforeningen var af den opfattelse, at lønnen blev reguleret for sent. Der afventes nyt fra fagforeningen, om de ønsker at fortætte sagen. Hertil blev bemærket, at der efter ledelsen opfattelse ikke er betalt for sent.

Bestyrelsen udtrykte skuffelse over denne henvendelse fra fagforeningen.

## 3) Orientering omkring trusselsag i forbindelse med fraflytning

Louise orienterede om at der har været en sag med en fraflytter, som har truet to medarbejdere. Der er taget hånd om situationen, men det er pt. vurderet, at yderligere tiltag ikke er nødvendig.

# 4. **Afdelingssager**

## 1) Afdeling 50, Lauritshøj-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.

## 2) Opførelse af solceller i organisationen, status

Der er pt. 4 afdelinger, som har solceller. der er oprettet en hjemmeside (link hertil kan findes på vores hjemmeside), hvor man kan følge, hvor meget energi de producerer, og hvor meget afdelingen sparer.

## 3) Opfølgning på aflyste afdelingsmøder

Der blev orienteret om, at der fortsat er forståelse og tilfredshed med beslutningen omkring aflysningerne, især henset til de seneste restriktioner udmeldt af myndighederne.



Der afholdes urafstemninger, hvor det anses for nødvendigt. Dog gør de nye restriktioner det svært at gennemføre ekstraordinære generalforsamlinger, hvilket bestyrelsen ikke ønskede at åbne for endnu. Der er pt. 8 afdelinger uden bestyrelser.

#### 4) Status COVID-19, AlmenBo

Der er forsat fokus på udviklingen. Mange er igen sendt hjem på hjemmearbejde, hvor det giver mening, men flere har fået corona tæt på. Det er lukket for personligbetjening i udlejningen og driftskontorene er ligeledes lukket. Der bliver forsat betjent beboer samt holdt syn mv.

Endvidere er fælleshuse mv. lukket for udlejning.

Vores hjemmeside opdateres, vi hænger sedler op med information. Af hjemmesiden fremgår det endvidere, at vi opfordrer til at kontakte os pr. tlf. eller pr. mail, og at vi fortsat er meget tilgængelige.

Der er forsat reduceret antallet af personale i frokoststuen, for at sikre at vi ikke sidder for tæt.

Mandagsmøder afholdes i kælderen.

Vi følger udviklingen og reagerer herpå.

#### 5) Driftsoversigt 8.10-2020

Steffen orienterede omkring igangværende renovering i afdelingerne, herudover var der fremsendt oversigt til bestyrelsen. Endvidere oplyste Steffen, at renoveringen på Neptunvej er færdig, og der er aflevering i morgen men at selskabet, som har haft entreprisen, er gået konkurs, men der ser ikke ud til at være et økonomisk mellemværende, som kan påvirke os.

### **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. Harlev

De 2 grundkøb er godkendt af kommunen, og den endelige købsaftale vedr. køb af ekstra jord af Krats ejendom er underskrevet.

#### 3.2. Sandkåsvej

Der har været møde d.d. det kører som det skal. To af de 4 blokke er færdigmonteret med beton. Vi håber, at der kan afholdes rejsegilde i december eller januar.

#### 3.3. Plejehjemmet Kløvervangen

Arbejdet forløber planmæssigt, men der er fortsat lidt små udfordringer med lokalplanen.

#### 3.4. Øvrige potentielle byggesager

Steffen orienterede om mulige byggesager.

### 4) Orientering renoveringssager

Intet nyt.

## 6. Udvalg

### 1) Oplysnings- og Kursusudvalg

Intet nyt.

### 2) Ferieboligudvalg

Intet nyt

### 3) Fritidsudvalg

Det blev besluttet, at der ikke afholdes arrangement i Tivoli grundet CIVID-19.

### 4) Informationsudvalg

Der er d.d. afholdt møde i udvalget. Der er flere billeder på hjemmesiden, der skal opdateres og vendes. Der er forskel i størrelsen. Hjemmesiden trænger til en opdatering og et grafisk løft.

Informationsbrevets fremtid blev diskuteret, idet der er tvivl, om det bliver læst.

#### 5) Studieturudvalg

Intet nyt.

#### 6) Vedtægtsudvalg

Intet nyt.

### **7. Forskelligt**

#### 1) Østjysk Bolig, status

Steffen orienterede omkring sagen vedr. Østjysk Bolig. LejerBo har overtaget administrationen indtil sommeren 2021.

Herudover er vores revisor kontaktet for en ekstra vurdering af, om der er områder, hvor vi kan stramme op. Revisorens oplyste hertil, at der var enkelte områder, hvor kontrollen kunne øges, herunder etablering af whistleblowerordning, gennemgang af enkelte konti, hvor daglig ledelse kan have eneprokura mv.. Der arbejdes løbende med disse til rettelser.

#### 2) Kim informerede omkring møde i Aarhus Bolig.

### **8. Næste møde**

Bestyrelsesmøde torsdag den 26. november 2020 kl 17. 00.

Louise Ahrensbach

/

Chris Cully

Sekretær

Formand