

## Referat af bestyrelsesmøde den 26. august 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:

Ingen.

Bestyrelsesmøde den 26. august 2021 kl. 17,00

Disposition til dagsorden:

## 1. Protokol

- 1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 10. juni 2021

Referat godkendt og protokol blev underskrevet.

## 2. Organisationssager

- 1) Postliste

- 2) BL-informerer

Steffen orienterede om de mest relevante BL informerer:

- **3821: Endelig frist for registrering af tv-overvågning i POLCAM**

Justitsministeriet har rykket den endelige frist for obligatorisk registrering af eksisterende tv-overvågning i politiets register POLCAM.

Tidsfristerne for registrering af eksisterende og ny overvågning er således:

- Eksisterende tv-overvågning skal senest være registreret i POLCAM den 1. september 2021.
- Tv-overvågning opsat efter d. 1. juli 2021 skal registreres i POLCAM senest 14 dage efter opsætning.

- **3921: Regler for tidligere hårde ghettoområder omfattet af en udviklingsplan**

Fra den 1. juli 2021 træder en række præciserende regler til parallelsamfundspakken i kraft. Reglerne giver klarhed over, hvilke tiltag der fortsat kan anvendes for et boligområde omfattet af en udviklingsplan, selvom det ikke længere opfylder betingelserne for at være et hårdt ghettoområde.

- **4021: Lov om beskyttelse af whistleblowere er blevet vedtaget**

Den nye lov om beskyttelse af whistleblowere indebærer, at arbejdsgivere med 50 eller flere ansatte skal etablere en whistleblowerordning. Virksomheder med flere end 249 ansatte skal senest den 21.

december 2021 have etableret en intern whistleblowerordning, mens virksomheder med 50-249 ansatte skal opfylde kravet senest den 17. december 2023.

BL kan oplyse, at Landsbyggefonden netop nu er i gang med at etablere en ordning, som de almene boligorganisationer og administrationsorganisationer kan tilslutte sig

En samlet whistleblowerordning for den almene sektor søges etableret i en kosteffektiv og praktisk form, hvor eventuelle indberetninger tilgår et uafhængigt firma, der herefter inddrager den pågældende organisation.

Landsbyggefonden planlægger at udbyde ordningen, således at IT-plattformen og den grundlæggende håndtering betales af fonden, mens hjælp til mere detaljeret sagsbehandling må udredes af den berørte boligorganisation.

#### **4221: Skærpelse af kontantforbuddet pr. 1. juli 2021**

Skærpelsen i hvidvaskloven betyder, at kontantforbuddet sænkes fra 50.000 kr. til 20.000 kr. pr. 1. juli 2021.

Det forekommer, at huslejerestance, indskud og forudbetalt husleje, fraflytningsafregning eller anden gæld til boligorganisationen betales med kontanter. I den forbindelse må boligorganisationerne pr. 1. juli 2021 ikke modtage mere end 20.000 kr. i kontant betaling.

Forbuddet omfatter også flere betalinger, der ser ud til at være indbyrdes forbundet, hvis den samlede betaling udgør 20.000 kr. eller derover. Det kunne f.eks. være en samlet betaling, der er delt op i rater/afdrag.

Løbende ydelser anses ikke i sig selv for at være indbyrdes forbundne. Kontantforbuddet rammer således kun betaling af f.eks. husleje eller levering af vand, varme og gas eller elektricitet, hvis betalingen for en enkelt periode udgør 20.000 kr. eller derover.

#### **4421: Topledertræf 2021 afholdes den 24. og 25. august på Hotel Nyborg Strand**

På årets Topledertræf sætter vi fokus på nogle af de store ledelsesopgaver, vi står overfor i den almene sektor, hvor vi navigerer i en kompleks hverdag med mange interesser på spil.

God ledelse er en forudsætning for at have sunde og robuste organisationer, der kontinuerligt udvikler sig. Verdensmål, omskiftelige politiske krav og digitalisering er bl.a. med til at skubbe udviklingen.

Som en bæredygtig almen sektor skal vi tænke langsigtet. Og vi skal have øje for, hvordan vi kan levere vores kerneydelse på en måde, hvor vi samtidig bidrager positivt til velfærdssamfundets udvikling. Det skal ske i samspil med lokale, nationale og globale dagsordner. Fra AlmenBo deltog Steffen og Louise.

#### **4621: Ministeriet indhenter lønoplysninger**

Bolig- og Planstyrelsen udsendte den 9. juli 2021 spørgeskemaer til alle almene boligorganisationer om aflønningen af den øverste direktør/administrative leder og det samlede bestyrelsesvederlag. Baggrunden for undersøgelsen er, at der er kommet spørgsmål fra Folketinget omkring aflønning af direktører og bestyrelsesmedlemmer.

#### **4721: Afskaffelse af coronarestriktioner om areal- og afstand**

Der gælder ikke længere afstands- og arealkrav for at undgå smittespredning. Afstands- og arealkrav er ophævet med virkning fra den 14. august 2021 – både for erhvervslivet, foreningslivet og kulturlivet.

For almene boligorganisationer betyder det, at beboerlokalerne nu kan anvendes af flere personer ved f.eks. fælles beboeraktiviteter, beboernes private arrangementer og møder i beboerdemokratiet.

Overordnet set gælder fortsat følgende:

- lokaler skal så vidt muligt indrettes på en sådan måde, at smittefare minimeres, herunder mulighed for at holde afstand
- medarbejdere og andre personer, der er tilknyttet lokalerne, skal overholde Sundhedsstyrelsens anbefalinger om god hygiejne og hensigtsmæssig adfærd
- i eller ved lokalerne skal der opsættes informationsmateriale fra Sundhedsstyrelsen om god hygiejne og hensigtsmæssig adfærd
- vand og sæbe eller håndsprit skal være tilgængeligt

Afdelingsmøder, repræsentantskabsmøder og generalforsamlinger kan således nu afholdes under iagttagelse af dette og de midlertidige regler på boligområdet (om fuldmagt, tilmelding mv.) – og med de seneste lempelser er sådanne møder ikke længere underlagt restriktioner omkring coronapas, afstand, arealer og antal deltagere.

#### 3) LBF orienterer

Indbydelse til informationsmøder om renoveringsstøtte, særlig driftsstøtte digitale ansøgninger, BOSSINF renovering, totaløkonomi mv.

Fonden afholder i november/december 2021 og januar 2022, 5 informationsmøder om ovenstående.

Arrangementerne er målrettet projektledere/forretningsførere m.fl. i boligorganisationer, ansatte i kommuner, bygherrerådgivere samt andre involverede.

#### 4) Konstituering af bestyrelsen

Konstitueringen af bestyrelse og udvalg blev som følger:

##### **AlmenBo Aarhus Bestyrelsen**

Formand	Chris Cully
Næstformand	Vicky Jensen
Sekretær	Louise Ahrensbach

##### **Vedtægts- og reglementsudvalg**

Chris Cully  
Alex S. Jensen  
Kim Ribergaard  
Louise Ahrensbach

##### **Oplysnings- og kursusudvalg**

Vicky Jensen  
Birthe Blach  
Christina Søby  
Louise Ahrensbach

##### **Fritidsudvalg**

Birthe Balch  
Christina Søby  
Morten Glud  
Louise Ahrensbach

##### **Feriebolig udvalg**

Peter Michelsen afd. 14  
Morten Glud  
Birthe Blach  
Alex S. Jensen  
Louise Ahrensbach

## **Studieturs udvalg**

Alex S. Jensen  
Vicky Jensen  
Birthe Blach  
Louise Ahrensbach

## **Informations udvalg**

Christina Søby  
Alex S. Jensen  
Birthe Balch  
Anna Irons

## **Byggeudvalg**

Formand Chris Cully  
Næstformand Morten Glud

## **Repræsentantskabet i BL**

Chris Cully

## **Repræsentantskabet i 5. kreds**

Chris Cully

## **Byudviklingsudvalg 5. kreds**

Chris Cully

## **Aarhus Miljøcenter, formand**

Chris Cully

## **Århus Vest-Renovac-Fællesanlæg**

Chris Cully  
Steffen Espersen

## **Plejhjemmet Kløvervangens bestyrelse**

Chris Cully

Vicky Jensen  
Christina Søby  
Birthe Blach  
Morten Glud

### **Administrationsudvalg -Frydenlund**

Afdelingsrepræsentanter	Benny Geer (afd. 14) Steen Crohnager (afd. 15)
Udpeget af administrationen	Mogens Truelsen
Stedfortræder	Steffen Espersen

### **Aarhusbolig**

Bestyrelsen	Kim Ribergaard
Repræsentantskabet suppl.	Chris Cully
Repræsentantskabet	Vicky Jensen
Repræsentantskabet	Alex S. Jensen

#### 5) Almen styringsdialog, rapport samt udvikling af effektivisering

Steffen gennemgik rapporten og gav forklaringer på de udfordringer, som vi i henhold til rapporterne står overfor. Han kunne bl.a. oplyse, at de store poster er renovation, forsikringer og udgifter ved istandsættelse ved fraflytning. Rapporten vil blive brugt til kommende styringsdialogmøde i september.

#### 6) Bolig og Planstyrelsens effektivitetsrapport

Benchmark analysen viser bl.a., at flere afdelinger har et effektiviseringspotentiale, og at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 80 %, hvilket svarer til Region Midtjyllands gennemsnit.

Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i gennemsnit øget deres effektivitet med 6 procent.

### 7) Boligpolitisk konference orientering

Steffen og Jesper deltog.

Konferencen drøftede bl.a., Hvem bygger hvad og hvilke præferencer er der for nutidens boliger. Der var ligeledes fokus på, hvordan de forskellige områder af kommunen udvikler sig, og hvordan det ser ud med befolkningsudviklingen og deres flyttemønstre.

### 8) Whistleblowerordning AlmenBo Aarhus, status

Louise orienterede om, at der er indhentede tilbud på ordninger fra Clemens advokater og Kammeradvokaten. Begge tilbud er fornuftige prismæssigt. Landsbyggefonden er ved at arbejde på en samlede ordning for sektoren, som formentlig bliver billigere.

Bestyrelsen besluttede dog enstemmigt, at man i tråd med tidligere diskussioner i bestyrelsen gerne ville oprette en WB-ordning. Herefter ville man vurdere, om der er behov for et skrift i forbindelse med Landsbyggefondens lancering af deres fællesordning.

Louise sætter ordningen i gang.

### 9) Status forretningsgange

Louise orienterede om, at alle husets forretningsgange er opdateret og samlet i en mappe på vores N-drev, og der arbejdes på en online deling, indtil da vil bestyrelsen få udleveret forretningsgangene på USB. Herudover oplyste Louise, at der igangsættes møder 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, som blev forslået bestemt ved sidste møde.

Møde om gennemgang af forretningsgange afholdes den 12. oktober 2021.

## **3. Administrationssager**

### 1) Personaleændringer

Steffen oplyste at vores kommunikationsmedarbejder, som før sommerferien var i et praktikforløb, nu er fastansat på 30 timer. Hendes opgaver vil bl.a. være at hjælpe os med bl.a. udviklingen af ny informationsplatform via hjemmesiden for afdelingsbestyrelser, informationsbrev, skabeloner m.m.



## 2) Behandling af forhøjet ferietillæg i indefrysningsperioden, afgørelse

I forbindelse med overgangen til den nye ferielov opstod der tvivl om, hvordan et overenskomstmæssigt fastsat ferietillæg optjent i indefrysningsperioden skulle håndteres. En faglig voldgift afgjorde, at den lovbestemte del af et overenskomstmæssigt ferietillæg på 3 pct. skulle indgå i indefrysningen som en del af feriegodtgørelsen, mens de resterende to pct. skulle udbetales til medarbejderne. Hos AlmenBo Aarhus valgte bestyrelsen efter nøje afvejninger at udbetale tillægget inden voldgiften, hvilket har vist sig at være korrekt i henhold til afgørelsen.

## 3) Status Covid-19, AlmenBo Aarhus

AlmenBo Aarhus er næsten tilbage til normal drift. Både i udlejningen og i driften. Vi spiser frokost sammen, holder møder mv. Der er ligeledes inviteret til socialt arrangement. Dog er der stadig fokus på afstand og afspritning.

Der blev diskuteret åbningstider i administrationen. Bestyrelsen udtrykte stort ønske om mere åbenhed og tilgængelighed, så beboerne føler sig mere velkommen.

## 4) Ny LinkedIn profil

AlmenBo Aarhus er kommet på LinkedIn, og vores kommunikationsmedarbejder har ansvaret herfor. Der kommer så småt flere følgere, og vi håber, det baner vej et samarbejde og en oplysningsplatform for både beboer, medarbejder og samarbejdspartnere.

## 5) Ny hjemmeside AlmenBo Aarhus

Hjemmesiden er færdig og lanceret. Den fungerer rigtig godt, og vi har haft både Christina og vores nye kommunikationsmedarbejder til at foretage smårettelser.

Der er planer om fortsat at udbygge platformen for afdelingsbestyrelserne og en endnu flere værktøjer til brug for deres arbejde.

## 6) Økonomisk gennemgang 2. kvartal

Intet væsentligt at berette. Dog positiv udvikling på dispositionsfonden og egen trækingsret.

Afkast på obligationer har ikke været så gode, da der har været rentestigninger i foråret. Juli 2021 har dog været positiv, og har næsten hentet 1 %.

#### 7) Afkastniveau obligationer juli 2021

Steffen orienterede omkring afkastning af vores obligationsbeholdning. Opgørelsen pr. 31. juli 2021 viser et gennemsnitligt afkast på 1%. Det forventes at rentestigningen er aftager, men at afdelingerne godt kan forvente at udgiftsføre negative renter for regnskabsåret 2021.

#### 8) Orientering synskursus for ejendomsfunktionærer

Louise orienterede omkring det kommende synskursus, som afholdes for ejendomsfunktionærer af Sanne og vores primær maler, for at højne det faglige niveau og lave en ensartede standart og nedbringe unødige udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

### **4. Afdelingssager**

#### 1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

Driftschefen har fremsendt oversigt over driftsprojekter, og Steffen gennemgik samtlige projekter.

#### 2) Status udlejning ungdomsboliger

Steffen orienterede om, at alle ungdomsboliger er udlejede.

#### 3) 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. Tilsynet havde lukket sagen, men klager har præciseret klagen, hvorfor sagen er genoptaget. Louise laver en besvarelse til Tilsynet i næste uge.

#### 4) Afd. 22 Fjældevænget, orientering omkring ungdomsboligbidrag

Vi er blevet bekendt med, at der grundet uoverensstemmelser med ejendommens samlede antal m<sup>2</sup> er udfordringer med det nuværende ungdomsboligbidrag i afd. 22. Der arbejdes sammen med Tilsynet i Aarhus Kommune og Udbetaling Danmark på at finde den bedste løsning.

#### 5) Kommende afdelingsmøder/ budgetbehandling bestyrelser

Indkaldelser mv. er i fuld gang. Vi har modtaget mange forslag, og der er lagt en plan for alle afdelinger med møder.

#### 6) Orientering- områdeprofiler, over/under 500 beboere

Vi har modtaget BoSocData fra Aarhus Kommune, som er et fælles monitoreringssystem, og bl.a. giver et overblik over områdets andel af voksne, som er uden for arbejdsmarkedet, andel af kriminalitetssigtede unge, antal politianmeldelser mv.

#### 7) Ændringer i Ejendomsskat for afdelinger opført 1990 og 1991

Steffen orienterede omkring, at nogle afdelinger vil få udfordringer, da de grundet udløb af fradrag for forbedringer på ejendomsskatten nu skal til at betale fuld ejendomsskat, hvilket kan betyde en stor lejestigning.

Bestyrelsen besluttede, at der delvis må trækkes på dispositionsfonden, for at hjælpe afdelingerne.

### **5. Bygge- og renoveringssager**

#### 1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækningsret

Ingen

#### 2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Ingen

#### 3) Orientering om nybyggeri

##### 3.1) Igangværende

Lejerne flytter ind på Sandkåsvej i næste uge. Men der mangler desværre færdiggørelse af en del fællesarealerne.

##### 3.2) Projekterede

Harlev

Lokalplanudarbejdelse forløber planmæssigt og forventes færdig til efteråret, og vi forventer det er færdig ved udgangen af 2021.

3.3) øvrige potentielle byggesager

Ingen.

4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1.

## **6. Udvalg**

1) Studietursudvalg

Der skal snart aftales møde med evt. tur i foråret 2022.

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Der planlægges kursusweekend sidste weekend i marts 2022. Louise booker.

3) Ferieboligudvalg

Intet nyt.

4) Fritidsudvalg

”Bevæg dig for livet” er startet igen.

Der arbejdes med en masse gode ideer, der er endelige muligheder igen efter corona.

Plænekoncerter er sat i værk i Frydenlunds Allé og i Aarhus N. Der vil blive annonceret tidspunkter og event ved hjælp af facebook og opslag flere steder.

5) Informationsudvalg

Se punkt 6.4.

6) Vedtægtsudvalg

Intet nyt

## **7. Forskelligt**

## **8. Næste møde**

Bestyrelsesmøde torsdag den 30. september 2021 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær Formand