

Referat af bestyrelsesmøde den 30. september 2021

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

Formand	Chris Cully
Medlem	Birthe Blach
Medlem	Christina Søby
Medlem	Alex Schmidt Jensen
Medlem	Morten Glud

Administration:

Direktør, Steffen Espersen
Referent, Louise Ahrensbach

Afbud:

Næstformand Vicky E. Jensen

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:

2.6- oversigt over det boligsociale arbejde i Aarhus

4.2- oversigt over forslag på årets afdelingsmøder

7.2-9 Orientering fra formanden

Bestyrelsesmøde den 30. september 2021 kl. 17,00

Disposition til dagsorden:

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 26. august 2021

Referat godkendt og protokol blev underskrevet.

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om BL informerer nedenfor refereret de meste relevante:

- 4821: Dansk Erhverv har inviteret til orienteringsmøde om individuel lønregulering for ansatte på HK-overenskomst, fordi vi pr. 1. april 2022 skal foretage individuel lønregulering på HK-området. Dansk Erhverv inviterer derfor til orienteringsmøde om regler og mulighederne for den individuelle lønforhandling.
- 5021: Slut med coronarestriktioner og midlertidige regler. Det store forsamlingsforbud og regler omkring forsamlinger afskaffes pr. 1 september 2021. Der gælder således ikke længere krav til, hvor mange mennesker der må forsamles i forskellige sammenhænge af hensyn til at undgå smitte.

De midlertidige regler på boligområdet er også afskaffet pr. 1. september 2021.

Der er således for de almene boligorganisationer ikke længere særlige regler at tage højde for på grund af corona - og de almene boligorganisationer driftes nu efter de almindelige gældende almene regler.

- 5121: Ny pulje vedrørende tilskud til energibesparelser og energieffektivitet

Almene boligorganisationer uden for fjernvarmeområder kan nu søge om tilskud til etablering af store varmepumpeanlæg.

Puljen er denne gang hovedsageligt målrettet de dårligste boliger. Der er kun boligejere, hvis ejendomme, som har de dårligste energimærker E, F og G, der kan søge tilskud til boligforbedringer. Det gælder dog ikke for boligejere, der ønsker at søge om tilskud til en varmepumpe, det er dog ikke en pulje, som er relevant for os.

- 5221: 14 pct. lærlinge på almene byggesager – få hjælp til opgaven

Med Grøn Boligaftale 2020 har de almene boligorganisationer fået en bunden opgave, idet *”mindst 14 pct. af de beskæftigede ved alment nybyggeri og reovering, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik”*.

For at understøtte boligorganisationerne i denne opgave har BL, AlmenNet og Landsbyggefonden indgået et samarbejde med Bygherreforeningens projekt *Byg med Unge Alliancen*, der arbejder for at skabe flere lærepladser på store byggeprojekter.

BL søger i den forbindelse 10 boligorganisationer, som er interesserede i at indgå et samarbejde om lærepladsindsatsen. Vi har ikke pt. ikke nogle projekter, hvor dette kunne have relevans.

3) LBF orienterer

876: Forhøjelse af pligtmæssige bidrag 2022

- Landsbyggefonden modtager forskellige typer af bidrag for de almene boligorganisationer. **A-indskud**, som er et fast årlig beløb som hidrører fra afdelinger taget i brug før 1963.

"Vurderingsforhøjelser", der blev fastsat i 1967, ændres ikke, men opkræves fortsat med hidtidige beløb, hvorfor der ikke sker regulering heraf.

G-indskud som er et arealbidrag som reguleres årligt, og som kommer fra afdelinger taget i brug før 1970.

Da byggeomkostningsindekset for boliger for 2. kvartal 2021 er opgjort til 109,3 med ny basis, 2. kvartal 2015 100,3, skal de pligtmæssige bidrag, som for 2021 er opkrævet med henholdsvis 66,50 kr. og 29,75 kr. årligt pr. m² bruttoetageareal, opkræves med henholdsvis 68,50 kr. og 30,65 kr. årligt pr. m² bruttoetageareal med virkning fra 1. januar 2022. De første indbetalinger af 2022-bidragene skal ske inden udgangen af april 2022.

- 877: Vedrører fraflytninger i den almene sektor og viser at der i 2020 var 77.671 eksterne fraflytninger i den almene boligsektor. I gennemsnit er der 6.473 fraflytninger om måneden i 2020 med den højeste fraflytningsaktivitet i august måned viser en ny temastatistik fra Landsbyggefonden.

Antallet af fraflytninger er højest i familieboliger, som også udgør 86 pct. af boligerne i den almene boligsektor. Fraflytningsprocenten er til gengæld markant højere i ungdomsboliger, 40,4 pct., sammenlignet med familieboliger, 10,6 pct. I knap 30 % af de fraflyttede boliger har beboernes lejekontrakt været 2-5 år.

Generelt er fraflytningsprocenterne højest i Region Nordjylland og lavest i Region Hovedstaden. Fraflytningsprocenterne er højere i boliger med 1 værelse, boliger under 61 m² og i de nyere almene boliger fra 2000 og frem.

- 878: Som en del af evalueringen af de boligsociale indsatser, igangsat under Landsbyggefondens 2015-2018-midler, har BUILD netop offentliggjort en rapport vedr. strategisk styring og udvikling af den boligsociale indsats, herunder den entydige ledelse, der blev et krav med 2015-18-midlerne.

Evalueringen bygger på en omfattende survey (eftermåling) blandt de boligsociale bestyrelser og projektlederne af helhedsplanerne samt kvalitative casestudier i 3 udvalgte boligsociale indsatser.

Evalueringen viser blandt andet følgende:

- at samarbejde med den boligsociale indsats er prioriteret i organisationerne.
- at den ledelsesmæssige opbakning til organisationsstrukturen synes stærk.
- at bestyrelserne i højere grad end de lokale projektledere oplever værdien af den nye organisationsstruktur.
- at bestyrelser og projektledere oplever, at de boligsociale indsatser øger kommunernes evne til at løse udfordringer og styrke samarbejde med velfærdsinstitutioner, politi, erhvervsliv og frivillige organisationer i de udsatte områder.
- at beboerdemokratiets rolle og placering - herunder beboernes perspektiv - bør have opmærksomhed i den organisatoriske struktur, fx gennem etablering af lokale følgegrupper, der sikrer ejerskab og viden.
- at Landsbyggefondens finansiering opleves som muliggørende for et innovativt rum, og at der er strategisk perspektiv i de boligsociale bestyrelser.

4) Almen Styringsdialog, mundtlig afrapportering

Steffen og Chris orienterede, at der den 8. september 2021 er afholdt styringsdialogmøde med Tilsynet hos Aarhus kommune. Her blev bl.a. gennemgået organisationens økonomi herunder renteafkast og henlæggelser, drift og administration, forretningsgange, vedligeholdelsesplaner, effektiviseringer, ledelse, beboerdemokrati og aftaler om fleksible udlejningsaftaler. Der var et rigtig godt møde, med god og åben dialog og en god base til et fortsat godt samarbejdet med Tilsynet. Steffen, Chris og Louise deltog.

5) Drøftelse af personalepolitik for modtagelse af gaver

På baggrund af et ønske omkring øget gennemsigtighed og principperne om god almen ledelse er der udsendt oplæg til bestyrelsen omkring drøftelse af vores nuværende politik omkring modtagelse af gaver i organisationen.

Bestyrelsen tog udgangspunkt i det udsendte notat, og havde gode drøftelser omkring emnet, og der var enighed om, at omfanget ikke er ret stort, og at det fordrer et godt samarbejde mellem leverandørerne og os, og at det vil være ærgerligt, hvis det gik tabt. Der blev enighed om, at man fremadrettet fastholder politikken, da bestyrelsen er trygge ved måden, som det kører på nu, og personalet er meget opmærksomt på hele tiden at vurdere om enkelte ting er inden for rammerne af personalepolitikkerne.

Der udsendes for god ordens skyld en reminder til al personale inden jul omkring vores politik og bestyrelsens drøftelser.

6) Oversigt over det boligsociale arbejde i Aarhus

Med bl.a. parallelsamfundsaftalens indgåelse i 2018 er Det boligsociale arbejde blevet underlagt nogle nye vilkår, som betyder vi skal gentænke de udfordringerne vi har i byens udsatte boligområder. Færre boligområder vil fremover kunne få støtte fra Landsbyggefonden til boligsociale indsatser, hvilket kan give store udfordringer i områder, som ellers havde en positiv udvikling. Samtidig ser vi i disse år en risiko for øget spredning af de boligsociale udfordringer til flere boligområder i byen. De boligsociale indsatser repræsenterer en nødvendig, ekstra indsats i de boligområder, hvor der bor store koncentrationer af socialt og økonomisk udsatte familier – og indsatserne bevirker bl.a., at de kommunale tilbud kommer ud til borgere, som kommunen har svært ved at nå på egen hånd. De boligsociale indsatser medvirker også til at inkludere flere i byens sociale fællesskaber og til at skabe mere tryghed i boligområderne. Derfor er det vigtigt, at det boligsociale arbejde også fremadrettet er en del af løsningen på udfordringerne i de udsatte områder. Vi håber der kan findes en løsning med finansiering heraf.

3. Administrationsssager

1) Personaleændringer

Steffen orienterede omkring ændringer i personalesammensætningen hos ejendomsfunktionærerne, idet der er ansat en ny ejendomsfunktionær, og en er kommet retur fra orlov.

2) Ny Sundhedsforsikring til personalet

Louise orienterede om, at der er ved at blive bestilt en ny sundhedsforsikring til personalet, som vil give bedre vilkår for behandling og bedre priser. Der vil blive udsendt materiale til alle, når aftalen er på plads, for at sikre at alle ansatte er bekendt med, hvad de kan få dækket af sundhedsforsikringen.

Der udsendes reminder til personalet om, at vi tilbyder gratis influenzavaccination til personalet, og at det naturligvis er frivilligt.

3) Afkastniveau obligationer august

Steffen orienterede omkring afkastning af vores obligationsbeholdning. Opgørelsen pr. 31. august viser et gennemsnitligt negativt afkast på 1,5 %, Det forventes at afdelingerne skal regne med et samlede negativt afkast for året.

4. Afdelingssager

1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

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

2) Evaluering afdelingsmøder

Vi har netop afsluttede årets afdelingsmøder, og der har generelt været god stemning.

Budget blev godkendt i alle afdelinger. Der er nu kun 4 afdelinger uden afdelingsbestyrelse, hvilket er rigtig tilfredsstillende.

Der er udsendt velkomstmil til de nye afdelingsbestyrelser med invitation til møde med administration omkring erhvervet, og andre spørgsmål som afdelingsbestyrelserne måtte have.

Igen blev samarbejdsproblematikken med en enkelt afdelingsbestyrelse gennemgået og bestyrelsens holdning var, at der må overvejes andre muligheder for kommunikation med afdelingsbestyrelsen.

Der arbejdes i administration på at forbedre samarbejdet så alle parter fremadrettet kan få et konstruktivt samarbejde.

3) Tildelinger af boliger i Viby

Der er indgået aftale med den Sociale Bolig Tildeling om, at der fortsat er fokus på fordelingen af boliger i Viby-området for at sikre en god udvikling af området.

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 er afsluttede og de nye beboere er flyttet ind, og det var et par rigtig gode dage, og det var meget givende, at de fik en god velkomst, hvilket har givet god stemning i afdelingen. Der er pt. mangelgennemgang i afdelingen.

3.2) Projekterede

Harlev

Vi afventer fortsat den endelige lokalplan fra kommunen.

Plejhjemmet, der er møde i næste uge, og der er også udfordringer med lokalplanen.

3.3) Potentielle byggesager

Der er arbejdes fortsat på at indgå et samarbejde omkring udviklingen af Ølsted Bakker.

4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1.

6. Udvalg

1) Studietursudvalg

Der har været afholdt møde i udvalget den 30. september 2021, hvor udvalget besluttede, at turen går til Firenze den 28. april til 1. maj 2022, og at Louise kommer med et oplæg til det faglige indhold i samarbejde en dansk guide, så vi får optimalt udbytte af turen. Næste møde er den 18. oktober kl. 16.30.

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

TV- og bredbånd og el-ladestander. Der var forslag om, at man holder samlet aftenmøde med bestyrelserne. Det kan også være punkt til kursusweekend for afdelingsbestyrelser. Udvalget arbejder videre med ideen og melder ud, hvad der besluttet.

3) Ferieboligudvalg

Intet nyt. Besigtigelsesmøde efter nytår.

4) Fritidsudvalg

Krolf kører i Viby, og det går rigtig godt og mange deltager, og er et godt værktøj i kampen mod bekæmpelse af ensomhed.

Der blev diskuteret jul i friheden. Der arbejdes videre med ideen i udvalget.

5) Informationsudvalg

Vores kommunikationsmedarbejder har fået opgaven om at samle nyheder og sørge for udgivelsen af nyhedsbrevet.

6) Vedtægtsudvalg

Der skal afholdes et møde vedr. gennemgang og opdatering af forretningsgangene for organisationernes møder.

7. Forskelligt

1) Orientering fra RI

Steffen orienterede, at en af organisationens mangeårige revisor tragisk er afdøet ved døden. Bestyrelsen kondolerede. Der er på vegne af AlmenBo Aarhus sendt blomster i forbindelse med bisættelsen.

2) Der har været fagligt og socialt arrangement her i huset med administration og ejendomsfunktionærerne, og det forløb rigtig fint.

3) Der blev diskuteret fejring af vores 10-årige jubilæum, og bestyrelsen har et ønske om, at det skal afholdes en lørdag. Festudvalget kommer med et oplæg hertil til afholdelse næste år med hele organisationen.

4) Der blev aftalt en dag for bestyrelsen for at se afdelingerne i foråret.

5) Chris orienterede omkring afholdt kredsrepræsentantmøde i BL 5. kreds.

6) Det blev besluttet at møderne fremadrettet bliver den sidste onsdag i hver måned (ca. 11. møder pr. år).

7) Der afholdes møde med kommunen den 1. november 2021 omkring GAL (god almen ledelse) med forventet deltagelse af hele bestyrelsen.

8) Der er kredsvalgsmøde den 31. marts 2022.

9) Der skal laves information omkring råderet på hjemmesiden, da flere afdelinger efterspørger information herom.

8. Næste møde

Bestyrelsesmøde, gennemgang af forretningsgange, 12. oktober 2021 kl. 17.00

Bestyrelsesmøde torsdag den 28. oktober 2021 kl. 17.00- Afbud fra Birthe Blach

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær Formand