

Referat af bestyrelsesmøde den 25. november 2021

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

Formand	Chris Cully
Næstformand	Vicky E. Jensen
Medlem	Birthe Blach
Medlem	Christina Søby
Medlem	Alex Schmidt Jensen
Medlem	Kim Ribergaard
Medlem	Morten Glud (afbud)

Administration:

Direktør,	Steffen Espersen
Referent	Louise Ahrensbach
Driftschef	Sanne Madsen

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. 2.9 Mødeplan 2022
- 2.2.10 Forslag omkring yderligere Corona tiltag

Bestyrelsesmøde den 25. november 2021 kl. 17,00

Disposition til dagsorden:

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 30. september 2021

Referat godkendt og protokol blev underskrevet.

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om BL informerer nedenfor refereret de meste relevante:

- Resultatet af dette års kortlægning af de almene boligers bidrag til verdensmålene er nu offentliggjort.
- 5421: Ny pulje med midler til etablering af ladestandere er på vej - puljen forventes at åbne den 1. november 2021

I politisk aftale af den 25. juni 2021 om udmøntning af grøn transportpulje indgår en pulje på 50 mio. kr. til medfinansiering af ladestandere i boligforeninger (almene boligafdelinger, andelsboligforeninger og ejerforeninger). AlmenBo Aarhus har søgt for alle afdelinger.

- 5521: Nyt materiale om God Almen Ledelse

Den almene sektor betyder meget for mange menneskers daglige liv. En million mennesker bor i en almen bolig i Danmark. Vi udlejer boligerne non-profit. Vi forvalter beboernes penge. Det gør vi ordentligt – og det skal vi blive ved med.

Formålet med God Almen Ledelse er at fastholde og fremme godt bestyrelsesarbejde i de almene boligorganisationer – med bidrag og støtte fra de administrative ledelser.

God Almen Ledelse er anbefalinger om det gode bestyrelsesarbejde – for organisationsbestyrelsen og for den administrative ledelse. Se yderligere under punkt 2.5.

3) LBF orienterer

Steffen orienterede om LBF orienterer nedenfor refereret de meste relevante:

- 880: I 2020 er den gennemsnitlige renovationsudgift i de almene boligafdelinger 28,9 kr. pr. m². Det er en stigning på 11,6 % i forhold til 2014.

Der er store forskelle i udgiftsniveauet for renovation lokalt. De gennemsnitlige renovationsudgifter er lavere i boligafdelingerne i Region Midtjylland end i afdelingerne i de øvrige regioner. Det er dog svært lige nu, at gøre noget ved udgifterne da der snart bliver iværksat ændret krav hertil fra kommunen.

- 883: Landsbyggefonden etablerer en fælles regnskabsplatform (DCAR), der er et centralt regnskabssystem, som alle boligorganisationer vil få adgang til. Der er tale om et kernesystem til bogføring m.v., hvortil der er knyttet en række basismoduler, som er tilpasset, så boligorganisationerne kan integrere deres egne systemer for flytning, bygningsvedligehold m.v.

Det fælles system skal understøtte en effektiv drift, hvor boligorganisationerne kan koncentrere deres IT-udvikling til processerne, som anvendes i de enkelte organisationer, mens der er en stordriftsfordel i forhold til kernen.

4) Aarhus Byråd 2022-2026

Borgmester Jacob Bundsgaard (S) kunne onsdag eftermiddag afsløre navnene på Aarhus' nye byråd, efter de personlige stemmer var talt op, og der er flere nye ansigter. Hos AlmenBo Aarhus ønsker vi tillykke med valget, og glæder vi os meget til et fortsat godt samarbejde med det nye byråd og de nye rådmænd.

5) God Almen Ledelse, anbefalinger fra BL

Steffen foretog en grundig gennemgang af GAL-udvalgets anbefalinger. BL's bestyrelse i efteråret 2021 at nedsætte et udvalg om God Almen Ledelse (GAL-udvalget).

Steffen forklarede, at formålet med God Almen Ledelse er at fastholde og fremme godt bestyrelsesarbejde i de almene boligorganisationer – med bidrag og støtte fra den administrative ledelse.

God Almen Ledelse handler om, *hvordan* boligorganisationen løser sine opgaver i praksis. God Almen Ledelse er den almene boligsektors retningslinjer og anbefalinger om bedste praksis – med plads til fleksibilitet for den enkelte boligorganisation.

Anbefalingerne følger princippet om ”følg eller forklar”. Princippet betyder, at bestyrelsen i den enkelte boligorganisation selv afgør, i hvilket omfang bestyrelsen ønsker at efterleve anbefalingerne.

Følger boligorganisationen ikke en anbefaling, er der ikke tale om et regelbrud. Det er et udtryk for, at bestyrelsen konkret, og af grunde den kan redegøre for, har valgt at handle anderledes end anbefalingen.

Der var en længere gennemgang af principperne og gode diskussion herom. Bestyrelsen blev enige om, at der nedsættes et udvalg i administrationen, som arbejder med anbefalingerne, og laver at et oplæg klar til bestyrelsen, som på et møde diskuterer og beslutter evt. ændringer med afsæt i udvalgets forarbejde. Beslutninger og processer offentliggøres.

6) Managementletter RI-2021

RI har som led i deres løbende revision for 2021 foretaget revision af væsentlige økonomiske forretningsgange og testet de generelle interne nøglekontroller.

Vi har i den forbindelse modtaget forslag til at opnå en mere effektiv forretningsgang og forslag til at undgå risiko for tilsigtede og utilsigtede fejl. Der har været afholdt møde herom, og der er iværksat initiativer for at imødegå revisorens anbefalinger. Revisoren oplyste ligeledes, at der ikke var fundet hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl i forbindelse med den løbende revision.

7) Evaluering af fællesmøde mellem Aarhus Kommune og 5. Kreds

Aarhus Kommune havde på baggrund af bl.a. Østjysk Bolig sagen nedsat en arbejdsgruppe, som kom med en række anbefalinger i foråret 2021. Der blev på mødet bl.a. gennemgået

arbejdsgruppens afrapportering, generel læring fra Østjysk Bolig sagen og BL's arbejde med god almen ledelse. Der var indlagt workshops til drøftelse om, hvilke behov kredsen har i forhold til at løfte ledelsesopgaven, og hvilke temaer der skal tages op på kommende fællesmøder.

Flere fra bestyrelsen deltog i mødet.

8) Forretningsgange, køkken- og badrenoveringer

Som led i vores nye tiltag med gennemgang af forretningsgange deltog driftschef Sanne Madsen i mødet, hvor hun detaljeret gennemgik forretningsgange for køkken-og badrenoveringer.

Bestyrelsen var meget glad for gennemgangen, og der kom mange gode spørgsmål og diskussioner til forretningsgangene.

9) Mødeplan 2022

Steffen gennemgik mødeplanen for 2022.

Mødeplanen blev gennemgået og godkendt.

10) Forslag omkring yderligere Coronatiltag

Folketinget har vedtaget hastelovforslag, som sikrer, at arbejdsgivere kan pålægge ansatte at blive testet for COVID-19, og at oplyse arbejdsgiveren om resultatet af testen.

Det har Folketinget vedtaget den 19. november 2020 efter opbakning fra arbejdsmarkedets parter.

Fra den 26. november 2021 kan arbejdsgivere altså kræve, at medarbejdere fremviser coronapas. Arbejdsgiverne kan også kræve, at medarbejdere bliver testet for corona og oplyser testens resultat.

Spørgsmålet blev diskuteret i bestyrelsen og holdningen var, at en enig bestyrelse mente, at der skal indføres coronapas for at komme på arbejde hos AlmenBo Aarhus, idet vi i løbet af en dag kan besøge mange, udsatte borgere, og bestyrelsen vægtede sikkerheden for vores medarbejder og beboer højt.

Det blev besluttet, at der hos AlmenBo Aarhus indføres krav om Coronapas for medarbejderne pr. 6. december 2021.

3. Administrationssager

1) Personaleændringer

Steffen orienterede, at udlejningschefen er fratrådt sin stilling, og der er igangsat arbejde med at finde en ny medarbejder.

2) Afkastniveau obligationer oktober 2021/ gennemgang af 3. kvartal

Steffen gennemgik obligationer for oktober 2021 og økonomien for 3. kvartal. Der var 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.

Opgørelsen pr. 31. oktober viser et gennemsnitligt negativt afkast på ca. 2,5 %, Afdelingerne skal påregne et negativt afkast for året 2021.

3) Landsbyggefondens regnskabsmæssige gennemgang af AlmenBo Aarhus 2020

Landsbyggefonden har foretaget gennemgang af årsregnskabet 2020 for AlmenBo Aarhus. Der har været tre mindre forhold, som skal tilrettes fremadrettet. Fejlene var af mindre karakter, hvorfor der ikke var behov for yderligere opfølgning.

4) Tillidsvalg ejendomsfunktionær

Ejendomsfunktionærerne har afholdt valg til arbejdsmiljørepræsentant. Torben Juul Sørensen blev valgt. Herudover var der valg af suppleant til tillidsrepræsentanten og Jesper Stanley blev valgt.

Bestyrelsen ønskede tillykke med valget.

5) Råderetsgebyr

Louise oplyste, at der er mulighed for at opkræve gebyr for behandling af sager om råderetsarbejder.

Der er ikke i lovgivningen fastsat bestemte priser - det er op til den enkelte boligorganisation.

Det er et helt almindeligt princip, at gebyrer af denne art skal være kostægte, dvs. at gebyret skal svare til den udgift, som vi har med at administrere den pågældende sag. Det må altså ikke være en forretning, som giver en indtjening/overskud.

Bestyrelsens holdning var, at der på meget tidskrævende råderetsansøgninger kan opkræves kosttægte gebyr, som oplyses beboerne inden iværksættelse.

De vedtaget gebyr træder i kraft for ansøgninger modtaget 1. januar 2022.

4. Afdelingssager

1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

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

2) Nyt digitalt værktøj

Sanne orienterede omkring muligheder for at nyt digitalt arkiv fra Eseebase, som samler alle eksisterende tegninger på portalen inkl. tagging, så de bliver søgbare. Beregninger vise mulighed for store besparelser i forbindelse med udbud, fraflytninger, indkøb mv.

Bestyrelsen var positivt stemt, og synes, at investeringen var interessant, og der var en god dialog omkring fordele og usikkerheder. Før den endelige godkendelse ønsker bestyrelsen at se udfaldet af årets økonomiske resultat, hvorfor beslutningen først tages primo 2022.

3) Status ungdomsboliger, udlejning

Samtlige af vores ungdomsboliger er udlejet, hvorfor vi pt. ikke har udlejningsvanskeligheder.

4) Afdeling 11, Neptunvej- ingen afdelingsbestyrelse

Formanden er trådt ud af bestyrelsen, hvorfor organisationen har overtaget erhvervet, indtil der er afholdt valg, og der er fundet en ny bestyrelse.

5) Afdeling 22, Fjældevænget, Ungdomsboligbidrag

Der afholdes møde med Aarhus Kommune omkring udfordringer med ungdomsboligbidrag.

5. Bygge- og renoveringssager

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækingsret

Ingen

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Evt. digitalt arkiv AlmenBo, udskudt til primo 2022.

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

3.2) Projekterede

Harlev, nu afventer vi kommunens sidste behandling af lokalplanen. Det forventes i ultimo 2021.

Plejhjemmet, forsat 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 og destinationen er ændret til London, idet de har stor fokus grøn omstilling, og især fokus på el-biler og ladestander, hvor London ses som en forgangs by, idet de 2025 alene tillader el-biler i byen. Bl.a. på denne baggrund var det udvalgets holdning, at der er muligheder for erfaringsudveksling og gode ideer til at fremme organisationens grønne udvikling. Louise undersøger rejsemulighederne.

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Der er udsendt invitation til kursusweekenden, og et nærmere program følger.

3) Ferieboligudvalg

Intet nyt. Besigtigelsesmøde efter nytår.

