

Referat af bestyrelsesmøde den 26. januar 2022

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

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

Administration:

Direktør, Referent	Steffen Espersen Louise Ahrensbach
-----------------------	---------------------------------------

Afbud

Medlem	Birthe Blach
Medlem	Christina Søby

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 4.6. Afdeling 39, Ranukelvej, uden afdelingsbestyrelse

Bestyrelsesmøde den 26. januar 2022 kl. 17,00

Disposition til dagsorden:

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 25. november 2021

Referat godkendt og protokol blev underskrevet.

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om BL informerer nedenfor refereret de meste relevante:

- **6021 Det nye Digital Post er på vej – men lanceres først i 1. kvartal 2022**

Ny Digital Post skulle efter planen været gået i luften den 30. november 2021.

Digitaliseringsstyrelsen har dog med kort varsel meddelt, at løsningen først er klar i 1. kvartal 2022. Almene boligorganisationer er omfattet af ordningen, hvis de i 2017 gav samtykke via Landsbyggefonden til at blive sidestillet med offentlige myndigheder.

Så snart systemet går i luften, og det er offentliggjort, hvem der er omfattet og hvordan, så kan de omfattede boligorganisationer kommunikere digitalt gennem ny Digital Post, herunder fremsende påkrav og opsigelser af lejemål som digital post - og altså som noget nyt altså fravige kravet om fysisk post for disse typer af meddelelser.

Hvis boligorganisationen ikke anvender ny Digital Post, eller beboeren er fritaget, skal boligorganisationen fortsat sende rykkere og opsigelser med fysisk post

- **6021: Vores Bidrag 2021 – organisationsrapporter er nu tilgængelige**

224 boligorganisationer har indberettet til Vores Bidrag 2021. Det er nu muligt ved hjælp af NemID medarbejdersignatur at logge ind og downloade organisationens egen rapport. Se mere under punkt 2.6.

- **6221 Beboerne skal nu hver måned have oplysninger om deres forbrug**

De nye bekendtgørelser medførte øget oplysningsforpligtelse for den faktureringsansvarlige i forhold til at oplyse slutbrugeren om forbrug, pris samt brændselssammensætning. Der blev også indført bestemmelse om, at fra den 1. januar 2022 skærpes kravet til hyppigheden af oplysningsforpligtelsen i de tilfælde, hvor der er installeret fjernaflæste målere.

Fra den 1. januar 2022 skal der - hvis der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere - leveres oplysninger om lejerens hidtidige varmeforbrug baseret på faktisk varmeforbrug eller aflæsninger af varmfordelingsmålere til lejeren *mindst hver måned* (tidligere var der krav om levering hvert kvartal). Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

Sekretariatet har gennemgået loven og EU-kommissionens afsnit 9.2.4 og de har i deres henstilling til Energieffektivitetsdirektivet understreget, at for at leve op til kravet om levering, skal der være tale om en aktiv underretning.

Kommissionen har i den forbindelse undladt at definere, hvad der menes med aktiv. Det fremgår af samme afsnit i kommissionens henstilling, at det har været et bevidst valg fra lovgivers side at lade formen for selve underretningen være åben.

Det har vi forelagt Energistyrelsen, og de har i den forbindelse vurderet, at det er mest nærliggende for den enkelte faktureringsansvarlige, selv at tage stilling til i hvilken form sådan en underretning skal foreligge, og har derfor valgt ikke at stille specifikke krav hertil.

Vurderingen er derfor, at det på nuværende tidspunkt er os som faktureringsansvarlige, der beslutter, hvornår der foreligger en *aktiv* underretning,

hvorfor AlmenBo Aarhus har valgt oplyse beboerne herom via deres huslejeopkrævning.

- **6321 Registrering af nedgravede ledninger i Ledningsejerregistret (LER)**

Erhvervsministeren fører et register over ejere af ledninger, der er nedgravet i jord. Ledningsejere skal selv sørge for at registrerer deres ledninger. Også almene boligorganisationer kan være forpligtet.

- **6721 Udskydelse af renoveringsprojekter og af frist for indberetning af skema B**

For at dæmpe aktiviteten i bygge- og anlægssektoren udskydes renoveringsprojekter, der får tilsagn fra Landsbyggefonden efter 1. januar 2022, og fristen for aflevering af skema B i forbindelse med nybyggeri af almene boliger udskydes fra 15 måneder til 36 måneder.

- **0122 Lempelse af restriktioner som følge af COVID-19**

Fra søndag den 16. januar 2022 lempes nogle af de gældende restriktioner, der er indført på grund af COVID-19. Der er tale om en delvis udfasning – særligt på kulturområdet. Der gælder fortsat nogle restriktioner – indtil videre til og med den 31. januar 2022. Udfasningen har også betydning for de almene boligorganisationer. Den pågældende BL Informerer er udsendt til afdelingsformænd til orientering.

3) LBF orienterer

Steffen orienterede om LBF orienterer nedenfor refereret de meste relevante:

- 885: Fælles udbud af WB-ordning for den almene sektor Landsbyggefonden har i den forbindelse faciliteret et udbud vedr. administration af whistleblowerordninger for den almene sektor. Der er i den forbindelse modtaget en række tilbud, som er blevet evalueret, og vinderen af udbuddet er advokatfirmaet Kromann Reumert.

Udbuddet består af en rammeaftale, som alle almene boligorganisationer kan trække på, og dermed få etableret en whistleblowerordning for boligorganisationen. Alle almene boligorganisationer (herunder administrationsorganisationer) i Danmark har

mulighed for at trække på rammeaftalen – uanset størrelse og antal medarbejdere. Brug af rammeaftalen er frivilligt for de enkelte boligorganisationer, men Landsbyggefonden opfordrer til, man gør brug af aftalen.

Bestyrelsen besluttede, at Louise ville lave en vurdering af, om vi skal tilslutte os ordning eller tilkøbe den eksternt.

888: Indberetning af PPV-planer til Det Centrale Almene Bygningsregister

Ovenstående blev nærmere beskrevet i Landsbyggefonden orienterer nr. 875 af 7. september 2021. I forlængelse heraf kan følgende oplyses:

Fristen for indberetning af 2022-PPV-planer forlænges fra 31. december 2021 til den **9. januar 2022**. Dette gælder både for indberetning via ERP-leverandørsystemer og indberetning via manuel indtastning. I henhold til Almenboligloven skal 2022-PPV-planerne indeholde minimum 25 år.

- **889: Udskydelse af arbejder i den almene boligsektor**

Partierne bag aftalen om Finanslov 2022 har tiltrådt, at der er behov for at dæmpe kapacitetspresset i bygge- og anlægsbranchen, og at der på den baggrund tages initiativ til at udskyde renoveringsprojekter for godt 2 mia. kr. i den almene boligsektor. Arbejder jf. renoveringsstøttetilsagn i 2022 kan f.eks. først udbydes og igangsættes efter 1. oktober 2023. Bekendtgørelse om udskydelsen vil snarest blive udsendt af Indenrigs- og Boligministeriet.

4) Redegørelse styringsdialog 2021

Der har den 14. september 2021 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, og at vi forsat har fokus på henlæggelser.

Tilsynet så positivt på organisationen og oplyste, at deres behandling af regnskabet ikke har givet anledning til særlige bemærkninger, og at der i øvrigt ikke er behov for yderligere aftaler mellem AlmenBo og Aarhus Kommune. Kommunens Redegørelse fra styringsdialogen er offentliggjort på vores hjemmeside under ”om os”/ Organisationsbestyrelsen. Fra AlmenBo Aarhus deltog Chris Cully, Steffen Espersen og Louise Ahrensbach.

5) God Almen Ledelse, anbefalinger fra BL

BL's bestyrelse har i efteråret 2021 valgt 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.

GAL udvalget er kommet med nye anbefalinger. De ny anbefalinger omfatter følgende:

- Anbefaling om bestyrelsesvederlag
- Anbefaling om introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer
- Anbefaling om forretningsorden for organisationsbestyrelsen
- Forslag til forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Steffen foretog en grundig gennemgang af GAL-udvalgets nye anbefalinger.

Der var en længere gennemgang af principperne og gode diskussioner herom.

Bestyrelsen blev enige om, at GAL-udvalget i administrationen, 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. Organisationsbestyrelses beslutninger og processer offentliggøres.

6) Vores Bidrag 2021 – 17 verdensmål

Vores Bidrag er en tilbagevendende undersøgelse af de almene boligers bidrag til verdensmålene. I 2021 har 224 boligorganisationer deltaget, svarende til 40 procent. Resultatet af undersøgelsen præsenteres i en samlede landerapport og i en række individuelt tilpassende rapporter for hver organisation, som har deltaget i undersøgelsen. Hos AlmenBo Aarhus har vi deltaget, og vores rapport viser, at vi i stor grad har implementeret flere af verdensmålene i vores daglige arbejde. Rapporten er offentliggjort på vores hjemmeside.

For at understøtte arbejdet med Vores Bidrag og verdensmålene i organisationsbestyrelserne, afholdes der den 27. januar et kort webinar. Her præsenteres rapporterne, og der åbnes op for en drøftelse af, hvordan Vores Bidrag 2021 og verdensmålene sættes på dagsordenen i egne organisationer.

7) Status corona

Det daglige arbejde er forsat påvirket af corona.

Den seneste uge har der været melding om, at regeringen pr. 1. februar 2022 vil ophæve samtlige restriktioner forbundet med corona, og der blev under mødet udsendt pressemeddelelse herom.

Derfor besluttede bestyrelsen, at der fra 1. februar igen vil være mulighed for normalt fremmøde på arbejdspladsen, genoptagelse af mødeaktivitet, genåbning af udlejningen og afskaffelse af krav om coronapas ved fremmøde på arbejdspladsen.

3. Administrationssager

1) Personaleændringer

Steffen orienterede, at stillingen som udlejningsmedarbejder er besat pr. 1. februar 2022.

Den ledige stilling som ejendomsfunktionær er ligeledes besat.

Vi ser frem til at byde de nyansatte velkommen.

2) Afkastniveau obligationer december 2021/ gennemgang af 4. kvartal

Steffen gennemgik obligationer for december 2021 og økonomien for 4. kvartal.

Opgørelsen pr. 31. december 2021 viser et gennemsnitligt negativt afkast på obligationerne på ca. 1,67 %. Det forventes at organisationens samlede afkast ender omkring -2%

3) Ejendomsskat 2022, orientering

Der er kommet ejendomsskat opkrævning for 2022, og der er enkelte afdelinger, som har væsentlige ændringer.

Afd. 29, 31 og 32 har desværre i 2022 mistet deres mangeårige fradrag for forbedringer. De ikke uvæsentlige konsekvenser for ovenstående vil blive meddelt de implicerede afdelinger direkte og konsekvensen vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Steffen kunne endvidere berette om, at vi fået nedsat vores ejendomsskat for administrationsbygningen.

4. Afdelingssager

1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

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

2) Afdeling 12, Neptunvej, uden afdelingsbestyrelse

Organisationsbestyrelsen overtager erhvervet og uddelegeret det til administrationen. Vi indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde, når forholdene tillader det og vi får en tilkendegivelse fra en evt. ny bestyrelse med henblik på at få valgt en ny afdelingsbestyrelse.

3) Afdeling 44, Ranunkel, uden afdelingsbestyrelse

Organisationsbestyrelsen overtager erhvervet og uddelegeret det til administrationen. Vi indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde, såfremt vi får tilbagemelding fra beboerne om, at der mulighed for at få valgt en ny bestyrelse.

4) Afdeling 53, afsluttende orientering

Der er udsendt indkaldelse til første afdelingsmøde, hvor flere fra administrationen deltager.

Der er udsendt afsluttende regnskab, som giver organisationen et byggesagshonorar på ca. kr. 900.000.

Der var små byggetekniske udfordringer ved indflytningen, men der er taget godt hånd om de mindre udfordringer og indflytningen af beboerne og afslutning af mangler forløb godt. Forholdene vedr. afdelingen er godkendt uden anmærkninger fra tilsyn og revisor.

5) Afdeling 22, Fjældevænget- ungdomsboligbidrag

Der har været møde med Tilsynet i Aarhus Kommune, og der er efter afholdelse af mødet godkendt nedsat ungdomsboligbidrag til afdelingen. Vi afventer forsat landinspektørens endelige rettelser af bruttoetagearealet for ejendommen.

6) Afdeling 39, Ranukelvej, uden afdelingsbestyrelse

Organisationsbestyrelsen overtager erhvervet og uddelegeret 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 trækningsret

Ingen

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Ændringer af ejendomskontor i Sabro

Bestyrelsen ville give tilskud, og støtten gives med tilbagevirkende kraft fra regnskabsåret 2021.

Afdeling 29 Sabro Vænge.

Driftstilskud bevilges af organisationsbestyrelsen vedr. Ejendomsskat for år 2022.

Afdeling 31 Hjelmagerparken.

Driftstilskud bevilges af organisationsbestyrelsen vedr. Ejendomsskat for år 2022.

Afdeling 32 Engskovbakken.

Driftstilskud bevilges af organisationsbestyrelsen vedr. Ejendomsskat for år 2022.

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

3.2) Projekterede

Seniorboliger i Harlev

Lokalplan er godkendt og projektering er igangsat.

Der foreligger udfordringer med at etablere gennemgående vej før vi har et godkendt skema B. Der er fremsendt skrivelse til ministeriet for hjælp til løsning af dette.

Rækkehuse i Harlev

Etape 2 forventes at blive igangsat i forlængelse af seniorboligprojektet.

Plejehjemmet Kløvervangen

Lokalplan under udarbejdelse, forventes færdig medio 2022

3.3) Potentielle byggesager

Der er arbejdes fortsat på at indgå et samarbejde omkring udviklingen af Ølsted Bakker samt andre mulige projekter.

4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1.

6. Udvalg

1) Studietursudvalg

Udvalget og resten af bestyrelsen blev enige om, at udsætte årets studietur grundet potentielle udfordringer med corona. Det blev besluttet, at der afholdes en arbejdsweekend for bestyrelsen, hvor der arbejdes med forhold vedr. organisationen og en nærmere præcisering heraf besluttet af den samlede bestyrelse.

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Udvalget besluttede at udskyde weekenden til efteråret, idet der var bekymringer omkring fremmøde grundet corona. Der udsendes besked til afdelingsbestyrelserne.

3) Ferieboligudvalg

Der blev uddelt et brev med forslag til opdateringer og vedligeholdelse af huset, som vil blive taget op på næste møde.

4) Fritidsudvalg

Udskydes til næste gang.

5) Informationsudvalg

Alex kom med flere ideer til brevet. Anna igangsætter udarbejdelse af udkast til info.

6) Vedtægtsudvalg

Intet at berette.

7. Forskelligt

Intet at berette.

8. Næste møde

Bestyrelsesmøde onsdag den 23. februar 2022 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær / Formand