

Referat af bestyrelsesmøde den 23. februar 2022

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

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

Administration:

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

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 23. februar 2022 kl. 17,00

Disposition til dagsorden:

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 26. januar 2022

Referat godkendt og protokol blev underskrevet.

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om BL informerer nedenfor refereret de meste relevante:

- **0322 Ophør af alle restriktioner som følge af COVID-19 pr. 1. februar 2022**

Alle gældende restriktioner som følge af COVID-19 udløber den 31. januar 2022 og bliver ikke forlænget, da COVID-19 fra dette tidspunkt ikke længere betragtes som en samfundskritisk sygdom. Alle dele af samfundet kan således åbne op igen.

AlmenBo Aarhus kan således pr. 1. februar 2022 åbne for alle aktiviteter i boligorganisation og boligafdelinger – og der gælder ikke længere krav om coronapas og mundbind/visir.

Det betyder at AlmenBo Aarhus nu igen driftes efter de almindelige gældende almene regler.

- 0422: BL har lanceret et målsætningsprogram for 2022 - 2024. Det er deres bud på retningen for de kommende to år, hvor der arbejdes for:

BYER I BALANCE

Almene boliger sikrer, at der er adgang til gode hjem for almindelige og lave indkomster i hele landet, da byer i balance med plads til alle er til gavn for hele samfundet.

Nogle mindre bysamfund oplever i stigende grad stagnering eller affolkning og presset på de større byer vokser. Gennem aktiv bystrategisk udvikling, på tværs af både små og større byer, arbejder vi for et sammenhængende Danmark.

EN GRØNNERE ALMEN SEKTOR

Den almene sektor er bevidst om og bidrager til den grønne omstilling for at leve op til vores fælles klimaansvar. Vi arbejder med klimaaftryk, når vi bygger og renoverer.

Vi har fokus på grøn drift og lokal produktion af vedvarende energi. Klimaansvar, social og økonomisk ansvarlighed skal gå hånd i hånd.

Ambitionen med Almene Mål er at engagere boligorganisationer, kommuner og landspolitikere i at skabe forandringer. Bredt engagement og tæt samarbejde mellem civilsamfundet, det offentlige og den private sektor er afgørende for succes.

3) LBF orienterer

Steffen orienterede om LBF orienterer nedenfor refereret de meste relevante:

- 894: Nyt indberetnings- og regnskabssystem samt datavarehusfunktion (DCAR)

Landsbyggefonden vil i 2023 lancere et nyt indberetningssystem, der er kombineret med et datavarehus, så den enkelte boligorganisation kan få adgang til egne data.

Landsbyggefonden forvalter en garantiordning omfattende alle boligafdelinger og boligorganisationer, og med den nye indberetning sker der en forbedring af kontrolmiljøet, og samtidig kan boligorganisationerne realisere administrative fordele.

Den enkelte boligorganisation kan med indberetning af posteringer vælge at modtage sine regnskaber fra det fælles system fremfor som nu at fremsende færdige regnskaber.

- **895: Ændringer i Driftsstøtte.lbf.dk**

Landsbyggefondens driftsstøttesystem blev taget i brug den 1. januar 2012, og anvendes som et digitalt værktøj til oprettelse af ansøgninger om driftsstøtte samt løbende sagsbehandling i samarbejdet mellem boligorganisationerne og Landsbyggefondens.

Herudover har kommunerne, boligorganisationernes rådgivere (hvis boligorganisationerne vælger dette), revisor og de relevante realkreditinstitutter adgang til systemet.

I februar 2020 blev 1. etape af det nye design af den eksterne brugerflade lagt i produktion, og hvor sidste etape nu er klar til at blive lagt i produktion.

4) Program for arbejdsweekend den 26/27 marts 2022

Ved sidste bestyrelsesmøde blev det aftalt, at der afholdes en arbejdsweekend for bestyrelsen. Bestyrelsen havde herefter gode drøftelser omkring flere relevante emner herunder bl.a. GAL, forretningsorden, anvendelse af midlerne i dispositionsfonden, grøn omstilling, styrkelse af beboerdemokrati, visioner, strategier og værdier.

Det blev herefter bestemt, at weekendens fokus skal være på udvikling af organisationens visioner, og at Steffen og Louise planerlægger et detaljeret program til weekenden. Christina Søby kommer med forslag til en konsulent, som kan guide os igennem processen.

5) Problematik omkring maksimumbeløb ved nybyggeri

Steffen oplyste at, mange af landets boligforeninger står med en helt konkrete udfordring. Planlagt alment boligbyggeri går i stå, udskydes eller annulleres. Årsagen hertil er det såkaldte maksimumbeløb kombineret med stigende materiale- og byggepriser.

De gældende regler for alment byggeri, hvor et maksimumbeløb begrænser, hvor meget det færdige byggeri må koste pr kvadratmeter, betyder i den nuværende situation de facto et byggestop af meget alment byggestop, idet vi ikke kan imødekomme de store prisstigninger i samfundet. Vi ved, at der arbejdes på en politisk løsning på udfordringerne.

6) Generalforsamling i det Kooperative Fællesråd i Aarhus den 15. marts 2022

Det blev aftalt, at fra bestyrelsen deltager, Morten, Chris, Birthe, Alex og Kim.

Louise sørger for tilmelding og orientering om tilmelding til deltagerne.

7) Kredsvalg 2022- 31. marts 2022

Der kan vælges én repræsentant, og der skal opstilles et medlem som suppleant.

Det blev bestemt, at Chris stiller op som medlem og Vicky som suppleant, og bestyrelsen deltager i mødet sammen med Steffen og Louise.

8) Byggeudvalg til Seniorprojekt i Harlev

Der blev drøftet, hvilke kompetencer der var brug for i byggeudvalget i forhold til vores kommende projekter, ud fra interesser og kvalifikationer blev det bestemt, at Chris, Morten og Alex udgør byggeudvalget til udviklingen af vores seniorprojekt i Harlev.

Fordelingen af eventuelle bestyrelshonorar til medlemmerne blev godkendt på et tidligere møde i juni 2019 som værende 50 % til formanden for udvalget og 25 % til hvert medlem.

Byggesagshonorar vil dog kun blive udbetalt såfremt skema C godkendes uden tilskud fra arbejdskapitalen.

3. Administrationssager

1) Afregningsgebyr

Der har været udfordringer med placering af afregningsgebyret i regnskaberne i forbindelse med fraflytninger og forbrugsregnskaber. Bestyrelsen besluttede, at udgifterne skal pålægges fraflytter i alle afdelinger, og der skal ske en ensrettet afregning i forbindelse med udarbejdelse af forbrugsregnskaber over for fraflyttere.

2) Afkastniveau obligationer 31. januar 2022

Steffen gennemgik obligationer for januar 2022

Opgørelsen pr. 31. januar 2022 viser et gennemsnitligt negativt afkast på obligationerne på ca. 1 %. Det forventes ligeledes, at den negative udvikling fortsætter.

4. Afdelingssager

1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

Driftschefen har fremsendt oversigt over samtlige afdelingers igangværende driftsprojekter, og Steffen gennemgik kort materialet og svarede på spørgsmål herom.

2) Opsigelse af lægecenter på Neptunvej

Der er modtaget opsigelse på ovennævnte lejemål. Der er et ønske om at få lejer med en lignende erhvervsmæssig profil, hvorfor der er startet et samarbejde op med Danbolig Erhverv omkring at finde rette lejer.

3) Invitation til 25års jubilæum, Torben Bitsch

Der er udsendt invitation til jubilæum og bestyrelsen ønskede endnu en gang Torben stort tillykke med det flotte jubilæum.

4) Regnskab, Plejehjemmet Kløvervangen

Steffen gennemgik regnskabet, og kunne oplyse, at regnskabet igen i år udviser underskud.

De primære udfordringer har været belægningsprocenten og udefrakommende begivenheder som eksempelvis ekstraordinære udgifter i forbindelse med corona, som har givet underskuddet. Dog ser andre poster i regnskabet ud til at udvikle sig i den positive retning.

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

Ingen

3.2) Projekterede

Seniorboliger i Harlev

Lokalplan er godkendt og projektering er igangsat.

Udfordringen med at etablere gennemgående vej før vi har et godkendt skema B, efter henvendelse til Bolig- og Planstyrelsen er nu løst, og vurderes som værende en del af byggemodningsprocessen.

Der har ligeledes været møde med BBR og kontakt til tilsynet omkring korrekt fordeling af bruttoetageareal.

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

Intet nyt.

4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1.

Herudover går vi ind i et år, hvor vi skal have igangsat en del renoveringsarbejder, idet der har været opgaver udsat grundet corona, og der er afdelinger, som bl.a. har brug for bl.a. udskiftning af tag og vinduer.

6. Udvalg

1) Studietursudvalg

Intet nyt da turen er udskudt grundet corona.

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Den nye dato bliver den 8.-9. oktober 2022

Programmet udarbejdes og udsendes, når det er klar.

Alle afdelingsbestyrelser har fået besked om udskydelse og den nye dato.

3) Ferieboligudvalg

Sommerhuset er ved at være klar til udlejning, og der sendes information herom til vores beboer via nyhedsbrev, opslagstavler og hjemmeside. Det vil i år være muligt at søge om ledige weekender via mail, opkald eller alm. post.

Sanne tager på besigtigelse i næste uge for at se på istandsættelse.

Prisen for udlejningen tages op til drøftelse.

4) Fritidsudvalg

Birthe lagde op til drøftelser omkring mulighederne for at genoptage aktiviteterne efter coroa.

Bestyrelsen lagde op til at man så småt kunne genoptage udendørsarrangementer fra marts.

5) Informationsudvalg

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

Udlejning af sommerhus skal huskes i brevet.

Velkommen til nye medarbejdere

Første afdelingsmøde i afd. 53 m.m.

Send gerne forslag til Anna og udvalget.

6) Vedtægtsudvalg

Intet at berette.

7. Forskelligt

Steffen orienterede bestyrelsen omkring et dødsfald, Erling Sørensen. Bestyrelsen udtrykte deres kondolence og AlmenBo Aarhus har fremsendt blomster i forbindelse med begravelsen og flere fra bestyrelsen deltog i begravelsen.

8. Næste møde

Bestyrelsesmøde onsdag den 30. marts 2022 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær Formand