

## Referat af bestyrelsesmøde den 8. juni 2022

---

### Tilstede:

#### Organisationsbestyrelse:

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

#### Administration:

Direktør	Steffen Espersen
Referent	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:

2.9. Ny formand hos BL

Bestyrelsesmøde den 27. april 2022 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

## 1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 27. april 2022.

Formanden bød velkommen, referatet blev godkendt og protokollen blev underskrevet.

## 2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om BL informerer nedenfor er refereret de meste relevante:

### 1522 Ændring af BoligJobordning - håndværkerfradraget afskaffes

- Folketinget har besluttet at afskaffe boligjobordningen delvist. Ordningen har givet skattefradrag for arbejds løn for serviceydelser, grøn istandsættelse, tilslutning til bredbånd og installation af tyverialarm i hjemmet eller i en fritidsbolig. Ordningen har altså indtil nu bestået af et håndværkerfradrag og et servicefradrag, men håndværkerfradraget afskaffes nu.

Håndværkerfradraget er afskaffet pr. 1. april 2022. Det betyder, at man i år kun kan få fradrag for håndværksarbejde, der er udført senest 31. marts 2022 og betalt senest 31. maj 2022.

Man kan fortsat få servicefradrag for fx rengøring, havearbejde og børnepasning (servicefradrag).

SKAT har tidligere slået fast, at det er en betingelse for fradraget, at lejeren selv betaler fakturaen eller lønnen af egen lomme. Man kan altså ikke få fradrag for udgifter, der betales via huslejen, fra en vedligeholdelseskonto eller af boligorganisationens midler.

For almene lejere betyder det i praksis, at arbejder, der falder inden for den individuelle råderet, kan give fradrag - mens arbejder, der finansieres over huslejen som kollektive

råderetsarbejder eller øvrige forbedringsarbejder, ikke kan trækkes fra. SKAT's liste over godkendte arbejder skal altså bl.a. ses i sammenhæng med, hvilke forbedringsarbejder der kan udføres inden for den individuelle råderet.

### **1622 Må man kalde sit byggeri for bæredygtigt?**

- Det er i strid med markedsføringsloven at kalde et byggeri 'bæredygtigt', 'grønt' eller 'klimavenligt', hvis ikke der er foretaget en livscyklusvurdering, der dokumenterer byggeriets minimale klima- og miljøaftryk fra vugge til grav – i byggeriet kendt som en LCA. Det gælder også for almene boligorganisationer. Der er hjælp at hente i guide fra Forbrugerombudsmanden.

Klimahensyn og grøn omstilling er noget, som mange boligorganisationer tænker ind i deres daglige drift og i deres byggesager. Derfor er det også naturligt, at man gerne vil markedsføre sig på den indsats. Dog skal man være opmærksom på, at markedsføringen ikke må være vildledende, og at faktiske oplysninger skal kunne dokumenteres.

Forbrugerombudsmanden har gjort miljømarkedsføring til et indsatsområde, hvilket vil sige, at det er et område, hvor man vil gøre en særlig indsats, også i forhold til håndhævelse af sager.

Der stilles høje krav til dokumentationen, når man anvender generelle betegnelser som "grøn", "klimavenlig", "miljøvenlig" og "bæredygtig". Da al produktion påvirker miljøet/klimaet, er det derfor som udgangspunkt vildledende at bruge denne type udsagn i markedsføringen.

Det er derfor meget vanskeligt at kalde et produkt eller en service for bæredygtigt uden at vildlede og dermed overtræde markedsføringsloven. Overtrædelse af markedsføringsloven sanktioneres typisk med bødestraf. Tidligere bøder har varieret mellem 10.000 og 3.000.000 kr.

## **1722 Ph.d.-studerende er ikke berettigede til ungdomsboliger**

- Bolig- og Planstyrelsen har udsendt en skrivelse om ph.d.-studerendes adgang til støttede ungdomsboliger, hvor det præciseres, at ph.d.-studerende ikke tilhører den berettigede personkreds.

Ph.d.-studerende skal anses som ansatte og hører derfor som udgangspunkt ikke til den berettigede personkreds til en ungdomsbolig. Den berettigede personkreds til almene ungdomsboliger er unge under uddannelse, herunder erhvervsuddannelser, og unge med et særligt behov.

## **1822 Årlig kontrol af retten til at bo i en ungdomsbolig**

- Lovgivningen stiller krav om, at boligorganisationer mindst én gang årligt kontrollerer om ungdomsboliger bebos af den berettigede personkreds. Bolig- og Planstyrelsen har udtalt sig nærmere om kontrollen og den fornødne dokumentation af, at en beboer i en almen ungdomsbolig fortsat opfylder betingelserne for at bo i boligen.

En ungdomsbolig kan tildeles henholdsvis unge under uddannelse og unge med et særligt behov.

Boligorganisationer er forpligtet til mindst en gang årligt at indhente oplysninger fra lejeren til brug for en vurdering af, om lejeren fortsat opfylder betingelserne for at bebo ungdomsboligen.

Indenrigs- og boligministeren har for nyligt afgivet svar på om kontrol af studieaktivitet for beboere af ungdomsboliger, som har fået tildelt ungdomsbolig af kommunen på baggrund af specielle boligsociale problemer – og ikke som uddannelsessøgende.

Det kan give anledning til unødigt forvirring og bekymring, hvis unge, der har fået anvist en bolig af kommunen på grund et særligt behov, bliver bedt om at indsende dokumentation for studieaktivitet.

Bolig- og Planstyrelsen har bidraget til ministerens svar og har på baggrund heraf anmodet BL om at videreformidle, at boligorganisationerne i kommunikationen til beboerne bør

tydeliggøre, at typen af dokumentation, der skal indsendes i forbindelse med det årlige tjek, afhænger af baggrunden for anvisningen af ungdomsboligen.

Der bør således skelnes mellem unge, der har fået anvist bolig i kraft af, at de er uddannelsessøgende og unge, der har fået anvist en ungdomsbolig på baggrund af et særligt behov herfor – og ved den årlige kontrol bør det klart fremgå, om den unge lejer skal dokumentere sin studeaktivitet eller om der fortsat foreligger særlige behov. Det skal med andre ord ikke altid fremgå af henvendelsen, at det drejer sig om studiekontrol.

- 3) LBF orienterer

Steffen orienterede om samtlige LBF Orienterer nedenfor er refereret de mest relevante:

### **908: Uddannelsesløft i udsatte boligområder med boligsocial helhedsplan**

VIVE har undersøgt boligsociale indsatsers bidrag til at mindske chanceulighed i udsatte boligområder med en boligsocial helhedsplan støttet af Landsbyggefonden, kommuner og boligorganisationer.

Evalueringen viser følgende klare konklusioner:

- I udsatte boligområder med en boligsocial helhedsplan klarer børn og unge med forældre, der hverken er i uddannelse eller beskæftigelse (restgruppen), sig bedre på en række skole- og uddannelsesparametre end børn og unge med forældre i restgruppen, der ikke bor i disse boligområder.
- Der er klare tegn på, at der er sket en øget polarisering blandt børn og unge med oprindelse i restgruppe over tid. Uddannelse har en stor kompenserende betydning for, at børn med forældre, der hverken er i uddannelse eller beskæftigelse, ikke selv kommer i NEET-gruppen, når de har nået det 29. år.
- Størstedelen af de knap 1200 børn og unge, der har deltaget i evalueringens spørgeskemaundersøgelse, har en høj grad af livsmestring. Omkring 80 pct. svarer gennemgående, at de er glade for at gå i skole, føler sig som en del af et fællesskab, sjældent

eller aldrig er ensomme og generelt er tilfredse med deres liv. Omvendt er der gennemgående omkring 20 pct., som har en lav grad af livsmestring på flere dimensioner. Særligt pigerne.

### **909: Almenstyringsdialog- boligafdelinger med lav effektivitet**

- I aftalen om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026 mellem KL, BL og Indenrigs- og Boligministeriet er der særlig fokus på boligafdelinger, der ikke er kommet ordentlig i gang med effektiviseringsarbejdet.

Det er aftalt, at boligorganisationer, der har afdelinger med lave effektivitetstal i de seneste tre regnskaber, og dermed er markeret som ”røde afdelinger” i styringsrapporten og afdelingsrapporterne, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner, som skal drøftes på det årlige styringsdialogmøde med kommunen. AlmenBo Aarhus har pt. 2 ”røde” afdelinger hvoraf den ene er vores plejehjem.

Styringsrapporten og afdelingsrapporterne indgår i den samlede dokumentationspakke, som boligorganisationen årligt skal fremsende til kommunerne i styringsplatformen Almenstyringsdialog.dk.

### **910: Indkaldelse af projekter til bæredygtigheds- og digitaliseringspuljernes midler**

- I forbindelse med Landsbyggefondens nye regulativ for renoveringsstøtteordningen pr. 1. juni 2021 blev der åbnet for ansøgninger til bæredygtigheds- og digitaliseringspuljernes rammemidler, hvortil der principielt kan ansøges løbende.

Der kan gives tilsagn til almene boligafdelinger om ydelsesstøtte til lån til finansiering af følgende arbejder (det er en betingelse, at arbejderne ikke vil kunne opnå støtte gennem den almindelige renoveringsstøtte):

### **911 Anvendelse af billige almene boliger til kommunal anvisning 2021**

- I 2021 var der i alt 5.286 kommunale anvisninger til almene familieboliger uden for forebyggelsesområder og udsatte boligområder, herunder omdannelsesområder og områder

på parallelsamfundslisten, viser en ny statistik fra Landsbyggefonden. Det svarer til 10 % af alle anvisninger. Almene boliger i forebyggelsesområder og udsatte boligområder indgår ikke i statistikken, da der gælder særlige anvisnings- og udlejningsregler i disse.

Der er pr. 1. januar 2022 431.679 almene familieboliger uden for forebyggelsesområder og udsatte boligområder. Blandt disse er der 33.431 almene familieboliger med en månedlig husleje under 3.500 kr. Det svarer til knap 8 % af familieboligerne. Den kommunale anvisningsprocent varierer på tværs af husleje og geografi. Almene familieboliger med en månedlig husleje under 3.500 kr. har en kommunal anvisningsprocent på knap 12 %, hvilket er højere end for de øvrige huslejeintervaller. Især de sjællandske kommuner adskiller sig fra resten af landet ved at have en større andel kommunalt anviste til familieboliger med lav husleje.

### **912: Beboerklager i den almene boligsektor 2020-2021**

- I 2021 blev der indgivet 1.184 klager til beboerklagenævnene fra beboere og boligorganisationer i den almene boligsektor. Det svarer til 2 beboerklager pr. 1.000 boliger i den almene boligsektor. I 2021 har boligorganisationerne fået medhold i 65 % af klagesagerne og beboerne i 18 % af klagesagerne. Antallet af klager er relativt højt i Region Hovedstaden.

Det samlede antal beboerklagenævnsager er steget med 111 fra 2020 til 2021. I begge år udgør klager over forbrugsregnskaber den største andel af klagerne. I 2021 havde AlmenBo Aarhus 11 sager som blev behandlet af beboerklagenævnet i Aarhus, hvoraf AlmenBo Aarhus fik medhold i samtlige sager.

### **913: Fristforlængelse for boligorganisationernes evt. kommentarer til granskningsrapporter i DCAB**

- Fristen for boligorganisationens evt. kommentarer til granskningsrapporten forlænges nu til 6 måneder efter datoen for frigivelse af granskningsrapporten.

#### 4) Evaluering af repræsentantskabsmøde 2022

Bestyrelsen udtrykte, at det var godt at kunne samles igen, og at mødet var konstruktivt med god og positiv stemning. Bestyrelsen har en forhåbning om endnu flere tilmeldinger til næste år.

Der var genvalg til bestyrelsesmedlemmerne, der var på valg. Tillykke med valget.

#### 5) Konstituering af bestyrelsesposter

- Se bilag med konstituering.

#### 6) Kommende afdelingsmøder

Planerne for de kommende afdelingsmøder blev gennemgået. Chris, Vicky og Alex gav udtryk for, at de gerne deltog som dirigent eller referent til møderne, hvis der er afdelinger, som har et ønske herom. Afdelingerne kan blot kontakte Vicky eller Alex direkte.

#### 7) AlmenBo Aarhus' værdier og visioner

Den fremlagte plan blev gennemgået, og det blev aftalt, at der nedsættes et udvalg, som arbejder med ideerne og udførelsen heraf. Christina blev valgt som deltager på vegne af bestyrelsen.

#### 8) Whistleblowerpolitik AlmenBo Aarhus

Alle virksomheder med flere end 50 ansatte skal seneste med udgangen af 2022, skal have implementeret en whistleblowerordning.

Hos AlmenBo Aarhus har vi pr. 18. maj 2022 implementeret whistleblowerordningen, hvorfor den nu er at finde på hjemmesiden (forsiden nederst). Her kan man også læse mere om, hvad der kan indberettes og hvordan.

Meningen med ordning er bl.a. at sikre, at ansatte, beboere, bestyrelsesmedlemmer forretningsrelationer mv. under beskyttelse kan indrapportere overtrædelser af lovgivning om bl.a. offentligt udbud, finansielle tjenesteydelser, produktsikkerhed, transportsikkerhed, forbrugerbeskyttelse, folkesundhed, databeskyttelse mv. samt sikre, at whistleblowere er beskyttet mod repressalier af enhver art – ansættelsesretligt og kommercielt.



I forbindelse med ordning er der udarbejdet en politik for brugen, som er at finde sammen med vores andre personalepolitikker på vores fællesdrev. Politikken er også udsendt til personalet og bestyrelsen via mail af 18. maj 2022.

Ordningen administreres af Kromann Reumert på vegne af AlmenBo Aarhus.

#### 9) Ny formand hos BL

Der har i formiddags været afholdt valg til formandsposten i BL. Valget blev afgjort på Hotel Nyborg Strand, hvor 183 stemmeberettigede delegerede på BL's ordinære repræsentantskabsmøde afgjorde, hvem der de næste to år står i spidsen for BL – Danmarks Almene Boliger. Allan Werge blev valgt med 118 stemmer.

Allan Werge er direktør for Al2bolig i Aarhus. Han er ligeledes formand for BL's 5. kreds, der dækker Aarhus og omegn.

Bestyrelsen ønskede Allan Werge og BL tillykke med valget.

### 3. Administrationssager

#### 1) Afkastniveau portefølje maj 2022

Steffen gennemgik obligationer for maj 2022.

Opgørelsen pr. 31. maj 2022 viser et gennemsnitligt negativt afkast på obligationerne på ca. 6,5 %.

Det forventes desværre, at de negative tendenser og de stigende renter fortsætter.

Den økonomiske udvikling vil være på dagsorden fremadrettet hvert eneste bestyrelsesmøde så bestyrelsen holdes ekstra godt opdateret omkring økonomien, grundet de negative tendenser på afkastene.

#### 2) Generel debat omkring ladestander i afdelingerne

Vi er nysgerrige på, om vores beboere ønsker ladestander i deres afdelinger, så vi vil gerne sende et spørgeskema ud, så vi kan få beboernes vurdering, meninger og holdninger til laderstander i deres afdelinger.

Bestyrelsen besluttede derfor, at vi udsender et spørgeskema for afklaring af beboernes holdning.

### 3) Indskud i andre virksomheder

Steffen orienterede om, at vi pt. har sideaktiviteter, hvor vi har mindre indskud i andre virksomheder.

Herudover har vi mindre værdipapir i to selskaber.

Bestyrelsen besluttede, at Steffen undersøger mulighederne for evt. afhændelse.

## **4. Afdelingssager (Kim Ribergaard ankom til mødet)**

### 1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

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

### 2) Fremtidig helhedsplan for Frydenlund

Vores nuværende helhedsplaner udløber ved udgangen af 2022. Vi arbejder pt. på at finde en løsning, selvom der ikke bliver givet så stort tilskud fra Landsbyggefonden længere.

Bestyrelses holdning var, at arbejdet giver god mening, og de lægger herudover vægt på den dokumentation, som er fremlagt af Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd, som viser hvor stor gavn helhedsplaner tilfører beboerne og især udvikling for området og den positive effekt på områdets unge.

Beslutningen var derfor, at bestyrelsen gerne ville støtte, men det nærmere beløb tages op til endelig beslutning i efteråret, når der er noget mere konkret at tage stilling til.

3) Afdeling 29 – Sabro Vænge- Ingen afdelingsbestyrelse

Organisationen har overtaget erhvervet, indtil der er afholdt valg, og der er fundet en ny bestyrelse.

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

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækningsret

Afdeling 51 – Elevator

En enig bestyrelse godkendte, at der kunne gives tilskud til projektet.

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Ingen

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

Seniorboliger i Harlev. Mødet i sidste uge er blevet flyttet, så der er besigtigelsestur for udvalget inden sommerferien.

3.2) Projekterede

Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan under udarbejdelse, forventes færdig medio 2022.

3.3) Potentielle byggesager

Steffen orienterede omkring mulige byggesager.

4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1.

## **6. Udvalg**

### 1) Studietursudvalg

Intet nyt

### 2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Der er møde i udvalget til august.

### 3) Ferieboligudvalg

Sommerhuset er godt i gang med udlejningen. Ledige uger annonceres på vores hjemmeside og vores beboere er velkommen til at kontakte os, for at høre om mulighederne for at holde ferie i sommerhuset.

### 4) Fritidsudvalg

Der arbejdes på flere mulige projekter.

### 5) Informationsudvalg

Udvalget kordinerer med Anna. Evt. ny formand for BL, el-ladestander og god sommerferie.

### 6) Vedtægtsudvalg

Intet at berette. Det blev aftalt, at forretningsorden gennemgås for evt. opdatering.

## **7. Forskelligt**

## **8. Næste møde**

Bestyrelsesmøde onsdag den 24. august 2022 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach

/

Chris Cully

Sekretær

Formand