

## Referat af bestyrelsesmøde den 24. august 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 (afbud)

#### 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:

Bestyrelsesmøde den 24. august 2022 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

## **1. Protokol**

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 8. juni 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:

1922: Ny fond for blandede byer og mulighed for at øge maksimumbeløbet i igangværende byggerier

Folketinget har den 9. juni 2022 vedtaget lovforslag, som etablerer fonden for blandede byer, der skal have som formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger. Lovforslaget giver bl.a. også Indenrigs- og Boligministeren mulighed for at fastsætte regler om overskridelse af maksimumsbeløbet med op til 20 % for visse byggerier.

### **2022: Hurtigere udsættelse af almene lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet**

Folketinget har den 9. juni 2022 vedtaget et lovforslag, der skal sikre, at almene boligorganisationer hurtigere kan udsætte lejere, der straffes for bestemt kriminel adfærd i eller omkring boligområdet.

Lovændringen knytter sig alene til den allerede eksisterende lovbestemmelse om ophævelse af lejeaftalen, når en beboer – dvs. lejeren eller et medlem af husstanden - får en ubetinget dom for utryghedsskabende kriminalitet begået i nærheden af den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Det drejer sig således om de grovere former for kriminalitet - vold, hærværk, indbrud, salg af stoffer eller overtrædelse af våbenlovgivningen – som er nærmere defineret i bestemmelsen.

De nye regler skal sikre en hurtigere proces for udsættelse i sådanne sager ved at indføre en pligt for politiet til at dele visse oplysninger med boligorganisationerne og ved at en ophævelse af lejemålet kan forfølges og behandles af fogedretten i umiddelbar forlængelse af en straffedom.

### **2322: Ændringer i lov om skifte af dødsboer ved indførelse af ny skifteportal**

Der er foretaget en række lovændringer - bl.a. i lov om skifte af dødsboer - forud for anvendelse af den nye digitale skifteportal, der tages i anvendelse fra den 4. oktober 2022 i fem udvalgte retter og udrulles til alle øvrige byretter den 15. november 2022. Det betyder, at vi ikke længere kan sende mail til skifteretten vedr. krav som skal anmeldes i boet.

- 3) LBF orienterer

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

### **915: administrationsgrundlag for projekter til bæredygtige løsninger og tiltag i nybyggeri og renovering og tilpasning af eksisterende almene boliger til ældres behov og nye kategorier for tilgængelige boliger**

Fra den 1. juli 2022 kan der ansøges om tidskud til henholdsvis bæredygtige løsninger og tiltag i nybyggeri og renovering, samt tilpasning af eksisterende almene boliger og boligområder til ældres behov. Særskilt arbejdes med projekt – nye kategorier for tilgængelighedsboliger.

### **916: Registrering af personer under oplæring**

Folketinget har vedtaget ændringer i udbudsloven og tilbudsloven, som trådte i kraft 1. juli 2022. Ændringerne har til formål at fremme brugen af personer under oplæring ved gennemførelse af offentlige kontrakter heriblandt bygge- og anlægskontrakter.

Med Grøn boligaftale 2020 blev det besluttet at mindst 14 pct. af de beskæftigede ved alment nybyggeri og renovering, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik.

Målsætningen har til formål at sikre, unge og voksne i håndværksfagene i fremtiden kan komme i oplæring.

De nye ændringer i udbudsloven og tilbudsloven betyder, at ordregivere i deres kontrakter skal stille krav om anvendelse af "personer under oplæring" og ikke "lærlinge". Der er i udbudsloven og tilbudsloven oplyst en række tilfælde, hvor ordregiver kan undlade at stille krav om anvendelsen.

#### 4) Kommende konference for organisationsbestyrelser

På årets konference sættes der fokus på, hvordan man kan støtte beboerdemokratiet og de frivillige indsatser.

På konferencen vil man få inspiration og ny viden om, hvordan organisationsbestyrelsen kan arbejde strategisk med at styrke beboerdemokrati og de frivillige indsatser og med fuld fokus på vores arbejde som politisk og strategisk ledelse af boligorganisationen.

Fra AlmenBo Aarhus deltager Alex, Birthe, Chris, Vicky.

#### 5) Kommende kredsvalgmøde 6. september 2022

Da tidligere kredsformand Allan Werge nu er valg som formand for BL, skal der afholdes valg til formandsposten for 5. kreds.

Fra AlmenBo Aarhus deltager Vicky, Birthe, Christina, Sanne og Louise.

#### 6) Kommende kredsweekendkonference for 5. kreds

BL har inviteret til kredsweekendkonference i Aalborg for at sætte fokus på fremtidens almene boliger. Der vil bl.a. blive diskuteret sociale forhold, generationer, etnicitet. Herudover vil der være fokus på boliger til fremtidens seniorer.

Fra AlmenBo Aarhus deltager Chris og Vicky og Louise tilmelder.

#### 7) Kommende fællesmøde for Aarhus kommune og 5. kreds

Aarhus kommune har inviteret til fællesmøde den 3. november 2022. Der er endnu ikke udsendt program for mødet.

Vi ser frem til et spændende møde.

#### 8) Afholdelse af 25-års jubilæum, direktør 15. oktober 2022

Den 15. oktober 2022 har direktør, Steffen Espersen 25-års jubilæum, og det fejrer vi den 13. oktober i AlmenBo Aarhus' egne lokaler med lidt let mad, vin, øl og sodavand.

Der udsendes invitation snarest.

#### 10) Almenstyringsdialog, rapport

Steffen oplyste, at der er fremsendt styringsrapport til brug for den årlige styringsdialog, som afholdes den 26. oktober 2022.

Fra AlmenBo Aarhus deltager Chris, Steffen og Louise.

### **3. Administrationssager**

#### 1) Afkastniveau portefølje juli 2022

Steffen gennemgik obligationer for juli 2022.

Opgørelsen pr. 31. juli 2022 viser et gennemsnitligt negativt afkast på obligationerne på ca. 5,66%. Juli gik i en positiv retning dog forventes det 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) Q2, økonomisk gennemgang

Steffen gennemgik 2. kvartal. udover tab på obligationerne, er der ikke udfordringer af væsentlig betydning i sigte i forhold til regnskabet.

#### 3) Personalestatus for administration og ejendomsfunktionærer

Steffen gennemgik status for personale, og for ansættelsesprocessen vedr. stillingen som økonomichef.

#### 4) Varslede prisstigninger hos forsikringsselskab

Steffen orienteret om, at der er varslede store stigninger, og at vi er i gang med en se på mulighederne for at imødegå de store stigninger.

#### 5) udvikling af antal rykkere 2021-2022

Vi kan desværre konstatere, at flere beboere har svært ved at betale der husleje til tiden. Der er i første halvår af 2022 udsendt 43 flere rykkere sammenholdt med samme periode sidste år. Vi er opmærksomme herpå og hjælper lejerne med råd og vejledning, holder øje med udviklingen.

#### 6) Praktik, jobbank

Udsyn mod arbejdsliv er et samarbejde med BL og Aarhus Kommune, idet vi har et ønske om, at flere unge vælger en erhvervsuddannelse. Derfor har de fokus på, at børn og unge får indsigt i og udsyn mod arbejdsliv.

En bredere indsigt i forskellige job- og uddannelsesmuligheder gavner både de unge, virksomhederne og byens vækst, fremgang og velfærd. Derfor har AlmenBo Aarhus og flere andre boligorganisationer indgået aftaler omkring praktikker for unge i administration, driften og ejendomsservice.

Vi glæder os til at byde den første praktikant velkommen.

#### 7) Ista

Istas IT-system været offer for et eksternt cyberangreb. Som en øjeblikkelig foranstaltning og for at hjælpe med at forhindre skader på it-infrastruktur, er alle potentielt berørte it-systemer i virksomheden blevet taget offline. Som følge heraf vil vores lejere midlertidigt være begrænset eller ude af stand til at bruge visse funktioner og tjenester.

Datatilsynet er underrettet og Ista har indgivet anmeldelse til politiet.

#### 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) Afdeling 22, Fjældevænget, tilbagebetaling af ungdomsboligbidrag

Grundet udfordringer med registreringerne hos BBR i bruttoetagearealet har AlmenBo Aarhus igangværende dialog med Udbetaling Danmark og Aarhus kommune vedr. evt. tilbagebetaling af ungdomsboligbidrag. De økonomiske konsekvenser heraf er endnu ikke afklaret.

##### 3) Afdeling 35 – Skejbytoften, afgjort tilsynssag vedr. legeplads

En af afdelings beboer har indbragt en sag for Tilsynet i Aarhus kommunen, da beboerne bl.a. var uforstående over for forløbet vedr. etablering af afdelings legeplads og udskiftning af køkken. Tilsynet har i deres afgørelse af sagen understreget vigtigheden af gode referater for møder i beboerdemokratiet, men Tilsynet ikke fundet anledning til at udtale kritik af Boligforeningens håndtering af sagen.

##### 4) Regulerede budgetter for 2023

Administrationen har udsendt skrivelser til afdelingsbestyrelserne omkring udfordringerne med dansk økonomi vedr. bl.a. stigende priser på fx energi og dagligvarer og dertil også stigende renter. Vi ser lige nu en inflation på op til 10%, og det resulterer i øgede omkostninger for alle.

Vi ser markant stigende renter og faldende kurser, hvilket giver udfordringer i forhold til at låne penge til forbedringsarbejder, og det betyder også, at vi taber penge på vores investeringer. Det gør, at der i 2022 er store underskud på vej, som kommer til at påvirke budgettet for 2024, og det medfører i sidste ende huslejestigninger.

Et forsigtigt bud herfra er, at huslejen i gennemsnit i 2023 og 2024 samlet kan stige op til 10% i AlmenBo Aarhus. I Aarhus forventer organisationerne huslejestigninger på gennemsnitligt 3-11% i 2023.

Administrationen har derfor givet afdelingsbestyrelserne mulighed for at se på om afdelings budget for 2023 skal reguleres yderligere for at imødekomme de stigende priser. Godt 60 procent af organisationens afdelinger har valgt at imødekomme de stigende priser og øget lejereguleringerne for 2023.

#### 5) Kommende afdelingsmøder

Der er snart fuld gang i afdelingsmøder, og vi ser frem til gode møder i beboerdemokratiet. Indkaldelserne udsendes via mail, og vi er blevet opmærksom på at vi skal se på, hvor ledes tilmelding også kan ske digitalt næste år.

#### 6) Sag om trusler fra person (lukket punkt)

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

#### 1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækningsret

Tilskud afd. 22 Fjældevænget- renovering af altangange

En enig bestyrelse ville gerne have flere oplysninger inden en evt. godkendelse af tilskud.

Tilskud afd. 25 skelagervej- udskiftning af vinduer

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. Byggeudvalget har d.d. været på besigtigelse af området og efterfølgende afholdt møde vedr. udbud, tidsplan mv. Steffen er af Aarhus kommune indkaldt til møde omkring fremtidige muligheder for udlejning af sådanne seniorprojekter.



### 3.2) Projekterede

Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan under udarbejdelse, forventes færdig snarest.

### 3.3) Potentielle byggesager

Steffen orienterede omkring mulige byggesager.

Steffen udleverede ligeledes ark omkring status for igangværende projekter samt udviklingsprojekter.

### 4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1. herudover blev der også her udleverede et ark over hvilke projekter der er under udarbejdelse/ projektering i afdelingerne.

## 6. Udvalg

### 1) Studietursudvalg

Intet nyt

### 2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Christina oplyste bl.a., at programmet var færdig, og at Anna udsender invitation til dagen.

### 3) Ferieboligudvalg

Der er kommet en forespørgsel omkring brugen af sommerhuset i vinterperioden

Bestyrelsen ønskede ikke at ændre på perioden henset til at bl.a. renovation stopper i vinterhalvåret, og der vil være for høje omkostninger og dermed højere lejepriser for beboerne.

### 4) Fritidsudvalg

Der arbejdes på jul i friheden og evt. et sportsarrangement evt. i starten af november.

### 5) Informationsudvalg

Christina fortalte om de kommende nyheder til nyhedsbrevet, som udsendes start september.

#### 6) Vedtægtsudvalg

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

#### 7. Forskelligt

Chris oplyste, at BL har udsendt anmodning om at vi indsender oplysninger om hvilke foreninger og organisationer som boligorganisationen er repræsenteret i.

#### 8. Næste møde

Bestyrelsesmøde onsdag den 28. september 2022 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach        /        Chris Cully

Sekretær                                Formand