

Referat af bestyrelsesmøde den 26. oktober 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

Administration:

Direktør	Steffen Espersen (afbud)
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:

Bilag til punkt. 6.2 spørgeskema

Bestyrelsesmøde den 26. oktober 2022 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 28. september 2022.

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

Louise oplyste, at der manglede opfølgning på forslag til regulering af skattefrie godtgørelser, hvorfor dette udskydes til næste møde.

2. Organisationssager

2.1) Postliste

2.2) BL-informerer

Louise orienterede om BL informerer, nedenfor er refereret de mest relevante:

3622: Særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af ejendomme

To nye bekendtgørelser udmønter reglerne for almene boligorganisationers mulighed for tilskud til erhvervelse af erhvervsejendomme og om lån til erhvervelse af beboelsesejendomme.

Bekendtgørelserne er netop offentliggjort og træder i kraft den 7. oktober 2022.

3722: Ny kampagne: Stem med til folketingsvalget

Stemmeprocenten i de almene boligområder har historisk set været lavere end i resten af landet.

Kampagnen Stem med! skal bidrage med at få valgdeltagelsen op ved det forestående folketingsvalg.

Flere beboere i den almene sektor skal til stemmeurnerne, når der skal stemmes til det kommende folketingsvalg. Derfor har BL iværksat kampagnen Stem med!, der skal få folk op af sofaen og af sted til valglokalerne den 1. november, når der folketingsvalg.

3822: Almene Boligdage 2023 – sæt kryds i kalenderen

Almene Boligdage samler ansatte og valgte fra boligorganisationer i hele landet. I 2023 vil Almene Boligdage tage form som en række lokale events og blive afrundet med en stor finale på Tivoli Hotel i København den 30. september.

Temaet for Almene Boligdage 2023 er beboerengagement. Engagement er valgt som tema for at starte en fælles samtale om deltagelsens, fællesskabets og beboerdemokratiets tilstand og fremtid.

2.3) LBF orienterer

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

927: I 2020 iværksatte Landsbyggefonden en proces med en samlet ekstern granskning af den almene bygningsmasse, hvor der også samtidig skete en opdatering af den almene sektors energimærker. Oprindeligt var det forventet, at granskningsresultaterne for hele den almene sektor ville være indhentet ved udgangen af 2021, hvorefter der i 2022 skulle gennemføres en evaluering og kvalitetssikring af resultaterne på tværs af den almene sektor, hvorefter granskningsrapporterne kunne frigives til anvendelse i boligorganisationer og kommuner med den viden, som evaluering og kvalitetssikring havde bidraget i forhold til rapporternes anvendelse.

Den eksterne granskning forventes dog nu først at være tilendebragt i slutningen af 2023.

2.4) Mundtlig orientering vedr. årets styringsdialog

Mødet er af praktiske hensyn flyttet til den 7. november 2022, hvorfor orienteringen udskydes til næste bestyrelsesmøde. Fra AlmenBo Aarhus deltager Chris, Steffen og Louise.

2.5) Nyt om god almen Ledelse nr. 3

Der er kommet to nye anbefalinger under God Almen Ledelse.

Forbrugervalg til vandselskaber

Den nye anbefaling giver organisationsbestyrelsen viden og gode råd om, hvordan man kan sikre boligorganisationen og beboerne medindflydelse i det lokale vandselskab. Det er et kompliceret område, og det er vigtigt at vi har styr på reglerne og sikrer åbenhed om processerne.

Bestyrelsesvederlag ved byggesager.

Bestyrelsesvederlag i byggesager omtales ofte som ”byggesagshonorar”.

Udgangspunktet er, at bestyrelsens merarbejde i byggesager ikke må påvirke boligorganisationens øvrige afdelinger. Vederlaget er del af byggesagens samlede udgifter og skal derfor dækkes af de pågældende sager.

Der kan som hovedregel kun udbetales vederlag i forbindelse med nybyggeri og ved gennemførelse af forbedringsarbejder, der er godkendt af afdelingsmødet og medfører en huslejeforhøjelse.

Lovgivningen indeholder ingen satser for beregning af vederlaget. Til gengæld fremgår det, at vederlaget skal være på et rimeligt og passende niveau. Vederlaget bliver endvidere forelagt Tilsynet i Aarhus kommune i forbindelse med godkendelse af skema A,B og C.

Vederlaget går til dækning af organisationsbestyrelsens merarbejde og kan kun udbetales til bestyrelsens medlemmer. Vederlaget kan altså *ikke* udbetales til medlemmer af afdelingsbestyrelsen, som også er medlem af byggeudvalget.

Bestyrelsen blev enige om, at Louise og Steffen gennemgår de to anbefalinger og ser på, om der skal revideres på procedurerne herfor.

3. Administrationssager

3.1) Afkastniveau portefølje september 2022

Louise gennemgik obligationer for september 2022.

Opgørelsen pr. 30. september 2022 viser et gennemsnitligt negativt afkast på obligationerne på ca. 11,7 %.

September gik i en negativ retning og det forventes desværre, at de negative tendenser og de stigende renter fortsætter, dog ikke i så voldsom grad som tidligere.

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.

3.2) Personalestatus for administration og ejendomsfunktionærer

Louise gennemgik status for personale, og kunne bl.a. oplyse, at den nye økonomichef, Frede Søbjerg, har været på besøg i administrationen og hilse på inden opstart den 1. november.

3.3) Førstehjælpskursus hos AlmenBo Aarhus

I overensstemmelse med vores personalepolitik omkring arbejdsmiljø, hvoraf det bl.a. fremgår, at det skal være sikkert at gå på arbejde, skal alle medarbejdere deltage i et førstehjælpskursus.

Kurserne bliver afholdt den 8. og 9. november.

3.4) Overvejelser omkring energibesparelser i administration og afdelingerne

De stigende energipriser kan også mærkes i udgifterne til strøm og varme i administrationen, derfor har driftsafdelingen udarbejdet et par forslag til besparelser.

Bestyrelsen gennemgik de fremsendte forslag til besparelser og besluttede, at Steffen og Louise gennemgår forslagene og sammen med drift sikre bedst mulig energioptimering i administrationen og i afdelingerne.

3.5) TV signal/internet ved Stofa/ Aarhus antenneforening

Flere tusinde aarhusianere har fået besked om, at deres tv-aftale med Stofa ophører 1. december. Antenneforeningen Aarhus (Afaa), der har nettet og står for at levere en løsning, har nemlig i stedet indgået en aftale med YouSee. Driftchef Sanne Madsen har været til møde vedr. problematikken og kan bl.a. oplyse, at op mod 50 % af vores afdelinger kan blive berørt heraf. De afdelinger som bliver berørt, vil få informationsbreve ud fra Stofa og fra AlmenBo Aarhus. Herudover kan beboerne holde sig opdateret via vores hjemmeside.

4. Afdelingssager

4.1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

Driftschefen har fremsendt oversigt over samtlige afdelingers igangværende driftsprojekter, som blev gennemgået på mødet.

4.2) Ny repræsentantskabsliste

Nu er afdelingsmøderne afholdt og dermed er der kommet nye medlemmer til repræsentantskabet. Vi ønsker alle tillykke med valget og glæder os til et godt samarbejde med nye og gamle medlemmer af repræsentantskabet.

4.3) Godkendelse af afdelingernes forslag

Bestyrelsen har fået fremsendt oversigt over samtlige forslag truffet af afdelingsmøderne. Alle forslag blev herefter godkendt af bestyrelsen, jf. dog næste punkt.

4.4) Afdeling 25 Skelagervej – Mangler ved råderetskatalog, jf. driftsbekendtgørelsens § 85

I forhold til ovenstående godkendelse var der et enkelt punkt, vedtaget af afdeling 25 vedr. deres råderetskatalog, som bestyrelsen ikke kunne godkende i sin nuværende form, da bestyrelsens vurdering er, at kataloget som det er udformet vil påføre afdelings beboere for høje omkostninger, da det ikke er tilstrækkelig præciseret. Bestyrelsen vurderende derfor, at afdelingen i samarbejde med administrationen skal udarbejde et nyt forslag, som afdelingsmødet kan tage stilling til.

5. Bygge- og renoveringssager

Bestyrelsen har fået udleveret ark omkring status for igangværende projekter samt udviklingsprojekter. Ligeledes fremgår det økonomiske overblik over byggerierne af materialet.

5.1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækingsret

Afdeling 26-Skelagervej- Vinduesrenovering

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

5.2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Ingen

5.3) Orientering om nybyggeri

Igangværende

Seniorboliger i Harlev. Godkendt skema B forventes januar 2023, og opstart på byggegrund forventes marts 2023.

Projekterede

Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan under udarbejdelse, forventes færdig snarest.

Potentielle byggesager

Bestyrelsen har fået udleveret ark omkring status for igangværende projekter samt udviklingsprojekter.

5.4) 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

6.1) Studietursudvalg

Intet nyt

6.2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Kursusudvalget kunne berette om et veloverstået arrangement i Grenå. Der er udsendt spørgeskema til alle deltagere, som har været et godt værktøj for udvalget. På den måde har man fået gode tilbagemeldinger over, hvad fungerede rigtig godt, og hvad der evt. kan forbedres, såfremt vi afholder noget lignede igen. Bestyrelsen var positivt indstillet på at lave lignede arrangement igen.

6.3) Ferieboligudvalg

Intet nyt.

6.4) Fritidsudvalg

Der arbejdes på tur til ishockeykamp den 4. februar 2023.

Der arbejdes på en tur i ”jul i friheden”, hvor der gives indgang, æbleskiver og glögg. Udvalget melder en dato ud når de har den.

6.5) Informationsudvalg

Alex fortalte om de kommende nyheder til nyhedsbrevet, som udsendes start november.

6.6) Vedtægtsudvalg

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

7. Forskelligt

7.1)

AAB har ansat Morten Homann som direktør. Morten kommer fra en stilling som direktør for Boligkontoret Århus.

Vi ønsker AAB og Morten Homann tillykke og glæder os til det gode samarbejde.

7.2) Reception Brabrand Boligforening

Keld Albrechtsen holder reception i anledningen af sin 70-års fødselsdag og sine 10 år som formand. Fra AlmenBo Aarhus deltager Chris.

Vi ønsker Keld stort tillykke.

8. Næste møde

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

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær / Formand