

Referat af bestyrelsesmøde den 30. november 2022

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

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

Administration:

Direktør	Steffen Espersen
Referent	Louise Ahrensbach
Projektchef	Jesper Holze

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:

Pkt. 4.6. Opsigelse af Børnehaven, Neptunvej

Pkt. 5.2 Driftskontor Frydenlund

Bestyrelsesmøde den 30. november 2022 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 26. oktober 2022.

Næstformanden 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 mest relevante:

4222: Nu træder indefrysningsordningen i kraft for el og gas

Indefrysningsordningen er nu trådt i kraft. Det betyder, at borgere og virksomheder fra 1. november 2022 kan få indefrosset en del af el- og gasregningen til betaling på et senere tidspunkt, hvis prisen overstiger det fastsatte prisloft. Se nærmere under punkt 3.6.

4322 - Almene Boligdage 2023 – Byd ind med aktiviteter

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 afsluttende konference på Tivoli Hotel i København den 30. september.

Alle boligorganisationer inviteres nu til at byde ind med aktiviteter til konferencen.

Almene Boligdage-konferencen 2023 giver et indblik i mange af de aktuelle og spændende tiltag, projekter og opgaver, som hver dag gør de almene boligområder til gode steder at bo, og der stilles skarpt på beboerengagement, bæredygtighed, energi og klima samt sociale indsatser.

3) LBF orienterer

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

928: Tinglysningsafgiften stiger den 1. januar 2023.

Den faste tinglysningsafgift for pant i fast ejendom stiger fra 1.730 kr. til 1.825 kr. Den variable tinglysningsafgift er fortsat 1,45 pct. Forhøjelsen af den faste afgift sker som følge af ændring i tinglysningsafgiftsloven.

4) Styringsdialogmøde med Aarhus kommune, orientering

Steffen orienterede, at der den 7. november 2022 er afholdt styringsdialogmøde med Tilsynet hos Aarhus Kommune. Her blev bl.a. gennemgået organisationens økonomi herunder renteafkast og henlæggelser, drift og administration, forretningsgange, vedligeholdelsesplaner, effektiviseringer, ledelse, beboerdemokrati og aftaler om fleksible udlejning. Herudover var der fokus på bæredygtighedsstrategi for almene boliger og kommende værktøj i den forbindelse. Der var et rigtig godt møde, med god og åben dialog og en god base til et fortsat godt samarbejdet med Tilsynet. Steffen, Chris og Louise deltog.

5) Udbetaling af bestyrelsesvederlag for 2022, godkendelse

Reglerne om bestyrelsesvederlag står i driftsbekendtgørelsens § 14. Boligorganisationens størrelse afgør, hvor stort det samlede vederlag må være. Der blev taget hul på en åben, ærlig og gennemsigtig diskussion omkring fordeling og offentliggørelse af vederlaget i overensstemmelse med GAL-udvalgets anbefalinger (God Almen Ledelse). Da formanden var fraværende, blev bestyrelsen enige om at udskyde beslutningerne omkring fordelingen for 2023 og offentliggørelse til mødet i januar.

6) Tilfredshedsundersøgelse for organisationsbestyrelsen

Som led i det løbende samarbejde mellem bestyrelsen og administrationen har der igen været udført tilfredshedsundersøgelse blandt bestyrelsens medlemmer. Samtlige medlemmer har svaret på undersøgelsen, som bl.a. viste, at der overordnet var rigtig god tilfredshed med indkaldelse, afholdelse, indhold, samarbejde, arbejdsklima mv. i forbindelse med møderne. Der var enkelte

forslag til forandringer i mødeafholdelse, som blev diskuteret på mødet, eksempelvis temaer, eller flere debatter omkring bl.a. visioner og fremtiden for organisationen.

Det blev ligeledes bestemt, at der til kommende møder sættes et punkt af til debat, og et større fokus fra bestyrelsen på udvalgsarbejde.

7) Orientering om afholdt møde den 3. november 2022 med Aarhus Kommune

På mødet blev der bl.a. afholdt oplæg omkring organisationsbestyrelsens arbejde, de nye anbefalinger i GAL-udvalget, betragtninger omkring strategisk byudvikling og muligheder for finansiering af byudviklingskompetencer via helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden. Herudover blev der udleveret en renoveringsguide. Det var et spændende møde, og vi ser frem til fortsat godt samarbejde med Aarhus Kommune omkring det bystrategiske samarbejde.

Fra AlmenBo Aarhus deltog Kim, Alex, Morten, Steffen og Louise.

8) Orientering om afholdt møde den 22. november 2022 med Aarhus Kommune

På mødet var der bl.a. fokus på, hvordan vi kommer i mål med den blandede by med fokus på den nyligt indgåede aftale i Aarhus byråd. Mødet bestod af en blanding af oplæg og dialog om, hvordan vi i fællesskab med kommunen løfter opgaven med udsatte boligområder.

Fra AlmenBo Aarhus deltog Chris og Steffen.

3. Administrationssager

1) Afkastniveau portefølje oktober 2022

Steffen gennemgik obligationer for oktober 2022.

Opgørelsen pr. 31. oktober 2022 viser et gennemsnitligt negativt afkast på obligationerne på ca. 1,0 %.

Oktober gik dog i en positiv retning, men der er fortsat udfordringer både på de kort og lange renter. 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) Personalestatus for administration og ejendomsfunktionærer

Steffen gennemgik status for personale, og kunne bl.a. oplyse, at det går godt med de nye ansættelser, og en generel god trivsel for personalet. Der blev ligeledes givet en status for arbejde med elever og praktikanter.

3) Regulering af skattefrie godtgørelser

Der blev åbnet for en diskussion for metoder for regulering af skattefrie godtgørelse for afdelingsbestyrelsesmedlemmerne.

Der må ikke udbetales honorar til medlemmer af afdelingsbestyrelsen, da der er tale om frivilligt arbejde.

Louise oplyste, at de enkelte afdelinger afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Udgifterne skal være rimelige, og kun udgifter, der skal stamme fra aktiviteter, der udføres for afdelingen, kan dækkes.

Afdelingsbestyrelsen kan få dækket sine udgifter via to modeller:

- et *rådighedsbeløb* (der skal aflægges regnskab for) eller
- udbetaling af *skattefri godtgørelse*

Der var en god dialog omkring muligheder, og bestyrelsen besluttede, at der skulle udarbejdes et grundigt oplæg til et af de kommende møder, hvorefter der skal tages nærmere stilling til metoderne for fremtiden.

4) Huslejetilskud ved 4. dels tildelinger

Bolig- og Planstyrelsen har modtaget en ansøgning fra Aarhus Kommune om tilskud om midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

Aarhus Kommune har ansøgt om og fået midler til midlertidig huslejenedsættelse i 175 boliger.

Puljens finanslovsbevilling er fordelt på både 2022 og 2023. Kommunalbestyrelsen kan derfor meddele huslejenedsættelse i 114 boliger i 2022 og dertil – yderligere – 61 boliger i 2023. Det

betyder, at nogle af de nye beboerne i 4. dels tildelinger kan få nedsat deres husleje. Vi afventer hvordan den administrative del skal foregå.

5) Tv-signal/internet ved Stofa/Aarhus Antenneforening

Den 17. november 2022 afholdte AlmenBo Aarhus ekstraordinære afdelingsmøder i 10 afdelinger for at stemme om en ny foreningsaftale med Aarhus Antenneforening. Alle afdelinger stemte for aftalen, hvorefter aftalen blev underskrevet og sendt til foreningen, således at beboerne i de berørte afdelinger har mulighed for at tilmelde sig TV og internet via Aarhus Antenneforening.

6) Indefrysning af udgifter til el og varme

Indefrysningsordningen er nu statsstøttegodkendt af Europa-Kommissionen. Det betyder, at husholdninger og virksomheder fra 1. november 2022 kan få indefrosset en del af el- og gasregningen (vi har heldigvis ikke ejendomme med gas) til betaling på et senere tidspunkt, hvis prisen overstiger det fastsatte prisloft.

Ved el har beboeren typisk et direkte kundeforhold til forsyningselskabet. I de tilfælde er det den enkelte beboer, som kan gøre brug af indefrysningsordningen. Disse aftaler er i princippet AlmenBo uvedkommende og angår alene forholdet mellem beboer og forsyningselskab.

Der hvor beboerens forbrug af el afregnes overfor AlmenBo, er det boligorganisationen, som skal beslutte, om der på de enkelte afdelinger skal aftales indefrysning, ligesom det ofte er tilfældet for fjernvarme, jf. nedenfor. Det er muligt at vælge ordningen til og fra på de enkelte aftagenumre. Det betyder, at boligorganisationerne kan vælge at gøre brug af ordningen for nogle ejendomme, men ikke for andre.

Ordningen for fjernvarme træder først i kraft 1. januar 2023

Indefrysningsordningen for boligorganisationer betyder, at den del af regningen, der overstiger de fastsatte prislofter, bliver indefrosset i 12 måneder. Efter indefrysningsperioden på 12 måneder er udløbet, følger et afdragsfrit år, hvor der fortsat tilskrives renter på det indefrosne beløb, dvs. gælden til forsyningselskabet.

Efter det afdragsfrie år skal man vælge, om man vil afdrage gælden på én gang, eller om man vil afdrage gælden over 4 år. Man skal altså begynde at betale det indefrosne beløb tilbage 2 år efter, at ordningen træder i kraft.

En enig organisationsbestyrelse besluttede på ovenstående baggrund, at det ikke vil være en fordel for afdelingerne at indefryse dele af regninger. Dette blev bl.a. begrundet med, at ingen ejendomme hos AlmenBo Aarhus opvarmes med gas eller el, herudover tages de administrative omkostninger for foreningen i betragtning samt usikkerheden omkring inddrivelse og de øget omkostninger til renter for de beboerne, som måske ikke har brug for indefrysningen, men som vil blive pålagt dette.

7) Udviklingen i antal af huslejerykkere hos AlmenBo Aarhus 2021/2022

Steffen orienterede bestyrelsen om, at antallet af udsendte rykkere i forbindelse med betaling af husleje er steget markant, og at antallet af lejere, som sendes til advokat grundet manglende huslejebetaling næsten, er fordoblet fra 2021 til 2022. Antallet af udsættelser er dog ikke ændret væsentligt.

Det er en trist udvikling vi holder et godt øje, og forsøger altid at hjælpe lejerne bedst muligt med at blive i boligen samtidig med, at vi sikrer afdelingen bedst muligt mod tab.

8) Valg af tillidsmand og suppleant

Den 26. oktober 2022 har ejendomsfunktionærerne afholdt valg af tillidsrepræsentant og suppleant. Der blev genvalg til Karsten B. Nielsen, og Torben Juul Sørensen blev valgt som suppleant.

Vi ønsker begge tillykke med valget, og ser frem til et fortsat godt samarbejde.

9) Forretningsgange, præsentation af projektafdelingen inkl. projektgennemgang

I overensstemmelse med bestyrelsens orientering omkring organisationens forretningsgange deltog projektchef Jesper Holze i bestyrelsesmødet.

Han fortalte bl.a. omkring arbejdsopgaver, beretning omkring projekter fra de sidste 4 år og hvilke kommende potentielle byggemuligheder, som Jesper vurderer kunne være spændende for AlmenBo Aarhus. Herudover gennemgik han bl.a. forretningsgange for økonomiske dispositioner i

forbindelse med byggesager, udbud, genhusning, tilsyn i byggesager, aflevering samt 1 og 5 årseftersyn.

Afslutningsvis gav Jesper en gennemgang og en grundig status på vores projekt i Harlev.

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) Regulering af tilskud til afdelinger med jubilæum

Organisationsbestyrelsen gennemgik politikken for jubilæum for afdelingerne. Det blev bestemt, at der gives 100 kr. pr. lejemål til fejring af 25, 50 og 75 år jubilæum.

3) Afdeling 29, Sabro Vænge- Tilsynsgodkendelse af budget for 2023

Afdelingen har i forbindelse med budget for 2023 fået en lejeforhøjelse på 5,95 %. Afdelingen har ved afdelingsmødet ikke godkendt budgettet.

Den primære årsag til lejeforhøjelsen ligger i ejendomsskatten, hvor afdelingen ikke længere modtager fradrag for forbedringer.

En enig organisationsbestyrelse valgte på bestyrelsesmødet i september 2022 at fastholde budgettet som værende økonomisk ansvarligt. Sagen har den 2. november 2022 været behandlet af Tilsynet Med Almene Boliger, som har godkendt budgettet. Tilsynet udtalte bl.a., at der er lagt budget ud fra korrekt opkrævet balanceleje, at der er tale om en ekstraordinær udgift til ejendomsskat, og at organisationsbestyrelsens fastholdelse af budgettet er i overensstemmelse med deres ansvar for fordelings drift.

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

4) Nyt for Ungdomsbolig Aarhus

For at øge kendskabet til de gode billige boliger som ungdomsboligerne tilbyder, har kollegiekontoret i en periode arbejdet med målrettet markedsføring. Der er bl.a. markedsført via Instagram, Facebook og TikTok.

5) Spareforslag, lukning af bibliotek i Herredsvang

Aarhus Kommune har i sparekatalog for 2023-2026 forslået en lukning af biblioteket, som ligger i Herredsvang. Direktørerne fra boligorganisationer i området har oplyst kommunen, at lukningen efter deres mening vil sætte den positive udvikling på standby, og at udviklingen vil gå i en mere negativ retning. Der har desuden været afholdt demonstrationer mod lukningen og rådmanden er inviteret til dialog i huset. Biblioteket fungerer som et samlingspunkt på tværs af kultur og etnicitet, og vi håber derfor, at lukningen ikke bliver en realitet.

6) Opsigelse af børnehaven Neptunvej

Steffen orienterede, at kommunen har opsagt lejemålet, som har fungeret som børnehaven på Neptunvej. Institutionen fraflyttes den 1. juni 2023. Der påbegyndes en proces omkring fremtidig anvendelse af lokalerne.

5. Bygge- og renoveringssager

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækingsret

Ingen

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Driftskontor Frydenlund

En enig bestyrelse ville give et tilskud til etablering af fælles driftskontor.

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

Seniorboliger i Harlev. Byggeudvalget har d.d. været til byggemøde med rådgiveren. Der har været 7, som har ønsket at byde ind på opgaven, og der arbejdes nu med at finde den bedst egnede.

3.2) Projekterede

Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan under udarbejdelse, forventes færdig snarest.

3.3) Potentielle byggesager

Jesper orienterede via sit oplæg 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

Intet nyt.

3) Ferieboligudvalg

Der er udsendt spørgeskema til dem som har lejet huset. Udvalget synes det var et rigtig godt værktøj. Udvalget vil evaluere på de indkommende kommentarer og iværksætte arbejde i forhold til den respons som er kommet.

4) Fritidsudvalg

Der arbejdes på jul i friheden i december 2022, og en tur ud og se en ishockeykamp den 4. februar 2023.

5) Informationsudvalg

