

## Referat af bestyrelsesmøde den 18. januar 2023

---

### Tilstede:

#### Organisationsbestyrelse:

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

#### 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:

2.5 Bestyrelsesvederlag, notat til debat

2.8 Afdelingsmøder, notat til debat

3.1. Porteføljeafkast for hele 2022

3.2. Økonomisk gennemgang af selskabet

Bestyrelsesmøde den 18. januar 2023 kl. 17,00

Disposition til dagsorden:

## **1. Protokol**

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 30. november 2022

Referat godkendt og protokol blev underskrevet.

## **2. Organisationssager**

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om BL informerer nedenfor refereret de meste relevante:

**4522:** Boligorganisationerne har indtil nu stillet krav om anvendelse af ”lærlinge” ved alle bygge- anlægsarbejder, som er støttet af Landsbygefonden. Landsbygefonden skal betinge sin støtte af, at mindst 14 pct. af de beskæftigede ved et alment nybyggeri eller renovering, skal være lærlinge i praktik.

Med ændringen af udbudsloven, som trådte i kraft 1. juli 2022, blev der indført krav om, at der i offentlige kontrakter skal stilles krav om anvendelse af personer under oplæring.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har for nyligt udtalt, at det vil være i overensstemmelse med kravet om anvendelse af personer under oplæring, hvis ordregiver vælger at skærpe oplæringskravet, så man alene beder om lærlinge, når tilsvarende ordninger i andre EU-lande accepteres og forudsat, at kravet i øvrigt overholder de generelle principper om ligebehandling, gennemsigtighed og proportionalitet.

**4622:** Indefrysningensordningen for fjernvarme træder i kraft 1. januar 2023. BL har den 16. december 2022 været til møde med Energiministeriet, Boligministeriet og Erhvervsministeriet og tilhørende styrelser omkring indefrysningensordningen. I den forbindelse er der så mange uafklarede spørgsmål, at det er BL's vurdering, at ordning ikke kan benyttes af boligorganisationerne endnu.

**4722:** Den 1. januar 2023 indføres nye regler i bygningsreglement.

Den væsentligste ændring er, at der indføres krav om, at der ved alt nybyggeri, uanset størrelse, skal foretages en beregning af byggeriets klimapåvirkning, en såkaldt LCA-vurdering. LCA-vurderingen omfatter byggeriets CO2 udledning både ved opførelse, drift og bortskaffelse.

De nye krav finder anvendelse, når der ansøges om byggetilladelse efter 1. januar 2023

Formålet med LCA-vurderingerne er at synliggøre bygningens klimapåvirkning og dermed påvirke bygherrer til at træffe mere klimabevidste valg. Kravet om LCA-vurderinger gælder ikke ved tilbygninger og renoveringer.

**4922:** Der åbnes for indberetning af antal lejemål via . Indberetningen udgør beregningsgrundlaget for den kommende kontingentopkrævning.

Enhedskontingentet for 2023 udgør 160,16 kr. pr. lejlighed i drift pr. 1. januar 2023. For enkeltværelser - etværelses boliger helt uden køkken eller med køkken fælles med andre - betales 1/3 af kontingentet for lejligheder.

3) LBF orienterer

Steffen orienterede om LBF orienterer nedenfor refereret de meste relevante:

**930:** Landsbyggefonden har 7. december 2022 lanceret idékonkurrencen 'Neighbourhoods for Generations'. Alle fra arkitekter til antropologer får med idékonkurrencen mulighed for at byde ind med perspektiver på, hvordan forskellige generationer kan bo sammen i fremtiden og vise, at den almene boligsektor er et vigtigt bidrag til en aktuel samfundsdagsorden.

Idékonkurrencen er lanceret i forbindelse med UNESCOs udpegning af København som arkitekturhovedstad i 2023. Konkurrencen har til formål at bidrage med løsninger til nogle af de

store demografiske udfordringer, verden står over for med faldende fødselsrater og stigninger i antallet af ældre.

#### 4) Redegørelse styringsdialog 2022

Steffen orienterede, at der den 7. november 2022 er afholdt styringsdialogmøde med Tilsynet hos Aarhus Kommune. Her blev bl.a. gennemgået organisationens økonomi herunder renteaftak 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 værktøjer i den forbindelse. Det var et rigtig godt møde, med god og åben dialog til fortsættelse af et godt samarbejdet med Tilsynet.

Tilsynet orienterede, at de så positivt på organisationen og oplyste, at deres behandling af regnskabet ikke har givet anledning til særlige bemærkninger, og at der i øvrigt ikke er behov for yderligere aftaler mellem AlmenBo Aarhus og Aarhus Kommune. Kommunens redegørelse fra styringsdialogen er offentliggjort på vores hjemmeside under ”om os”/ Organisationsbestyrelsen. Fra AlmenBo Aarhus deltog Chris Cully, Steffen Espersen og Louise Ahrensbach.

#### 5) Udbetaling af bestyrelsesvederlag for 2023, godkendelse

Bestyrelsesvederlag er den løn, der kan udbetales til organisationsbestyrelsens medlemmer, for selve det at sidde i bestyrelsen. Lovgivningen sætter en øvre grænse for det samlede vederlag til organisationsbestyrelsen, som afhænger af boligorganisationens størrelse. Indenfor denne ramme skal vederlaget holdes på et rimeligt og sparsommeligt niveau. Der var inden mødet fremsendt spørgsmål til drøftelse omkring vederlagets størrelse, fordeling samt fordele og ulemper ved nuværende metoder. Der var i den forbindelse en god dialog blandt bestyrelsen omkring bestyrelsesvederlaget. Herudover blev reglerne og anbefalinger fra BL's GAL-udvalg grundigt gennemgået. På baggrund af drøftelserne blev det besluttet, at vederlaget løbende tages op til drøftelse, at fordelingen pt. forbliver uændret, og at vederlagets størrelse og fordeling offentliggøres på hjemmesiden.

#### 6) Kredsmøde 13. april 2023 kl. 19.00- Tilmelding

Der afholdes kredsmøde i 5. kreds den 13. april. Tilmelding til mødet kan ske til Louise, som sørger for en samlede tilmelding, når vi får programmet.

### 7) Status på kommende overenskomster

Louise gav en kort orientering vedr. de kommende overenskomstforhandlinger. Bestyrelsen er løbende blevet orienteret omkring ændringer i overenskomsterne på boligorganisationernes område, og hvilken betydning dette forventer, at ville få for organisationens ansatte.

### 8) Optimering af årets afdelingsmøder

Efter afholdelse af afdelingsmøder i september foretager administrationen en evaluering på afholdelsen. Ved årets evaluering er det administrationens opfattelse, at der kan ske optimering af afviklingen af afdelingsmøderne.

Vores fornemmelse er, at flere afdelinger eftersøger mere assistance fra vores side. Mange har spørgsmål til eksempelvis formulering af et forslag, eller kan være utrygge på selve afviklingen af mødet.

På baggrund af erfaringer og drøftelser blev følgende tiltag vedtaget:

- Afdelingsmøderne splittes op, således at der afholdes møder både i foråret og i efteråret. På den måde sker der en bedre fordeling af arbejdet.
- Louise fungerer som tovholder og koordinator for forslagene, og sørger for at den involverede afdeling følger op og kommer retur med de nødvendige bemærkninger til forslaget inden fristen.
- Der udarbejdes værktøjer til selvhjælp eks. skabelon til at stille et forslag.
- Mere deltagelse af personale (drift, sekretariat, og økonomi) på afdelingsmøderne. På denne måde sikrer vi at vi sørger for god hjælp til de afdelinger der kan have svære punkter på dagsorden, eller dem som bare gerne vil have vores rådgivning eller støtte på selve mødet.
- Organisationsbestyrelsen øger deltagelsen til møderne, for at støtte afdelingerne i afholdelsen samt oplyse om arbejdet i organisationsbestyrelsen.

## 3. Administrationssager

### 1) Afkastniveau portefølje 2022

Steffen gennemgik de 4 forvalteres resultater for hele 2022, se mere under punkt. 3.2.

## 2) Økonomiske gennemgang 4. kvartal

Steffen gennemgik obligationer for december 2022 og økonomien for 4. kvartal.

Opgørelsen pr. 31. december 2022 viser et gennemsnitligt negativt afkast på obligationerne på ca. 9,87 %. Det forventes at organisationen ender med et større underskud for 2022.

Baggrunden for underskuddet skal primært findes i øget lønomkostninger og rentestigninger.

På afdelingsniveau forventes der ikke afdelinger med væsentlige underskud for 2022.

## 3) Personalestatus for administration og ejendomsfunktionærer

Steffen orienterede omkring status blandt personale herunder, at Jette Thorsgaard går på efterløn den 2. februar, og at Flemming Olesen går på pension den 28. februar. Herudover har Ove Kajhøj afholdt 25. års jubilæum og gået på pension. Der er ansat en ny elev Kim Simonsen.

Bestyrelsen takker for mangeårige godt samarbejde, og byder de nye velkommen.

## 4) Regulering af skattefrie godtgørelser

Afgørelsen heraf blev udsat.

## 5) Tildeling af kvoter ved nybyggeri

I forbindelse med tildeling af støtte til nybyggeri af almene familieboliger, har Teknik og Miljø den seneste årrække stillet krav om, at ca. 10-15 procent af boligerne skulle være små, billige boliger. Med Fonden for blandende byer er der afsat en statslig pulje fra 2022-2027, der kan ydes tilskud til at etablere nye, særligt billige almene familieboliger til den kommunale anvisning for at forsøge at mindske hjemløshed.

## 6) Afholdt møde med arbejdstilsynet

Vi har i forbindelse med anmeldelsen af vold mod en medarbejder haft møde med arbejdstilsynet. Sagen blev grundigt gennemgået herunder organisationens håndtering og opfølgning. Arbejdstilsynets afgørelse var, at sagen var håndteret korrekt fra organisations side, og at der har været god støtte og opfølgning. Sagen blev dermed afgjort uden pålæg om handlepligt.

#### 7) Ny forsikringsaftale pr. 1.1.2023

Vi har afholdt nyt udbud på vores forsikringer, og vi har dermed indgået ny forsikringsaftale med Projektor på vores bygninger, hvilket har betydet en forholdsmæssig stor besparelse på bygningsforsikringerne.

#### 8) Status på udbud til ny rammeaftale vedr. bygherrerådgivning

Steffen gav en opdatering af processen med udbud af rammeaftale vedrørende bygherrerådgivning og projektering. Der er pt. prækvalificeret 8 tilbudsgivere. Der afholdes snarest møde med Dahl advokater omkring tilbudsevaluering af de prækvalificerede.

### **4. Afdelingssager**

#### 1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

Driftschefen har fremsendt oversigt over driftsprojekter, og Steffen gennemgik kort projekterne.

#### 2) Korrigeret tilsagn for boligsociale indsats Frydenlund

Vi har fået tilsagt for nye helhedsplaner for Herredsvang og Frydenlund.

#### 3) Ændringer i ejendomsskatten for 2023

Steffen orienterede omkring de nye ejendomsskatter og der er generelle mindre stigninger, men ingen store udsving. Dog har afdeling 33- Vistoftparken, udfordringer med stigende ejendomsskatter grundet udløb af fradrag for forbedringer.

Bestyrelsen besluttede at give et tilskud til afdeling 33 for 2023 til støtte for de stigende ejendomsskatter. Steffen orienterer afdelingsbestyrelsen herom.

#### 4) Liste over udsatte boligområder 2022 (Gettolisten)

Indenrigs og Boligministeriet har den 1. december offentliggjort listen over forebyggelsesområder. Listen omfatter boligområder med mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 30 procent, og hvor 4 yderligere kriterier er opfyldt, herunder bruttoindkomst, uddannelse, antal dømt samt tilknytning til arbejdsmarkedet.

Vores afdelinger i Frydenlund anses stadig for værende et forebyggelsesområde. Dog bemærkes det, at området ligger tæt på grænseværdierne for ikke at være et forebyggelsesområde. Herudover er der iværksat fleksibel udlejning og området er generelt i en positiv udvikling.

Herudover fremgår det bl.a., at Herredsvang ikke længere anses for værende et forebyggelsesområde, idet området nu er nået under grænseværdierne herfor, jf. ovenstående. Organisationen er glade for de positive tendenser for området men holder fortsat øje med udviklingen.

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

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækingsret

Ingen

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Afd. 33- Vistoftparken, se punkt 4.3.

3) Orientering om nybyggeri

Der er igangværende forhandlinger vedr. byggeriet i Harlev. Det viser sig desværre, at der udfordringer omkring overholdelse af budgettet. Steffen og Jesper afholder flere møder med entreprenøren herom.

Det blev aftalt at Steffen undersøger mulighederne for tilskud fra dispositionsfonden til at dække en andel af omkostningerne til udarbejdelse af lokalplan mv.

3.1) Igangværende

3.2) Projekterede

Seniorboliger i Harlev

Der forhandles om budgettet. Der afholdes bygherremøde den 25. januar 2023.

Rækkehuse i Harlev

Etape 2 forventes at blive igangsat i forlængelse af seniorboligprojektet og det eksisterende hus på grunden er næsten nedbrudt.



## Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan er stadig under udarbejdelse, vi forventer, at der snart er et udkast klar.

### 3.3) Potentielle byggesager

Der arbejdes fortsat på at indgå samarbejder omkring udviklingen af områder i Aarhus.

### 4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1.

## 6. Udvalg

### 1) Studietursudvalg

Der bliver igangsat arbejde i udvalget omkring en studietur i 2023.

### 2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Intet nyt

### 3) Ferieboligudvalg

Samme priser som sidste år og udlejning starter i påsken. Der blev aftalt en besigtigelsestur, og at Sanne Madsen deltager til møderne i udvalget.

### 4) Fritidsudvalg

Det var en vellykkede tur i friheden. Ishockeykampen er aflyst fra Skobakkens siden da holdet er ude af turneringen. Derfor kan vi desværre ikke komme afsted. Der arbejdes på nye tiltag.

### 5) Informationsudvalg

Anna igangsætter udarbejdelse af udkast til nyhedsbrev omkring sommerhus, update vedr. beboereapp.

### 6) Vedtægtsudvalg

Intet at berette.

## **7. Forskelligt**

Intet at berette.

## **8. Næste møde**

Bestyrelsesmøde onsdag den 22. februar 2023 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach

/

Chris Cully

Sekretær

Formand