

Referat af bestyrelsesmøde den 22. februar 2023

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

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

Administration:

| | |
|----------------|-------------------|
| Direktør | Steffen Espersen |
| Referent | Louise Ahrensbach |
| Udlejningschef | Pernille Pedersen |

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 22. februar 2023 kl. 17.00

Disposition til dagsorden:

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 18. januar 2022

Referat godkendt og protokol blev underskrevet.

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om BL informerer nedenfor refereret de meste relevante:

0223: De almene boligorganisationer har mulighed for at anmode om tilslutning til digital post uden yderligere begrundelse/dokumentation, hvis de fremgår af tilslutningsaftalen for offentlige afsendere. Hvis en beboer eller boligsøgende i forvejen har givet samtykke til, at boligorganisationen kan anvende vedkommendes CPR-nummer, så er det forudsætningen, at dette samtykke også kan anvendes i forbindelse med brug af det nye system for digital post.

Er der ikke i forvejen indhentet samtykke til at anvende CPR-numre, har BL arbejdet for, at der findes en integreret løsning for boligorganisationerne, hvor CPR-numre er en del af systemet. Det har ikke været muligt at komme i mål med en sådan løsning for nuværende. CPR-numrene skal således på nuværende tidspunkt indhentes hos den enkelte lejer og boligsøgende i det omfang, de ikke allerede er indhentet og eksisterer i boligorganisationens administrative system.

0323: Vores Bidrag er en tilbagevendende undersøgelse, som følger udviklingen i de almene boligers bidrag til verdensmålene – som samlet branche og som enkelt organisation. Hvert andet år i

foråret bliver boligorganisationer derfor bedt om at bidrage med information om egne aktiviteter inden for administration, drift, byggeri og beboerengagement.

3) LBF orienterer

Steffen orienterede om LBF orienterer nedenfor refereret de meste relevante:

934: Ledige boliger i den almene boligsektor 2022-2023

Der var i alt 3.367 ledige boliger i den almene boligsektor i januar 2023 viser en ny temastatistik fra Landsbyggefonden. Det svarer til en stigning på 166 ledige boliger i forhold til januar 2022.

Temastatistikken er baseret på et udtræk af Huslejeregistret og viser antallet af ledige boliger fordelt på typer i de enkelte måneder fra januar 2022 til januar 2023. Antallet af ledige boliger er højest i januar 2023 og lavest i september 2022. Der er store regionale forskelle i antallet af ledige boliger. I januar 2023 er antallet af ledige boliger højest i Region Midtjylland og lavest i Region Sjælland. 7 ud af 10 ledige boliger er familieboliger og ledigheden er højest i etagebyggeri. I januar 2023 har halvdelen af samtlige ledige boliger været ledige over 3 måneder.

935: A- og B-vedligeholdelsesordninger i den almene boligsektor 2014-2021

A-vedligeholdelsesordningen anvendes i 87 % af de almene boligafdelinger, hvor de gennemsnitlige udgifter til istandsættelse ved fraflytning var 12 kr. pr. m² i 2021. Det er ca. 16 % lavere end i 2014. Boligafdelinger i A-ordningen henlægger mere til istandsættelse ved fraflytning, end de har udgifter for. Det har ført til stigende opsparede henlæggelser i de almene boligafdelinger fra 2014 til 2021.

I afdelinger med B-ordning er tendensen den samme, dvs. faldende udgifter og stigende opsparede henlæggelser fra 2014 til 2021. I 2021 har de almene beboere i gennemsnit 13.570 kr. på deres individuelle vedligeholdelseskonti.

936: Almene boligafdelingers andre henlæggelser 2014-2021

I 2021 er de almene boligafdelingers udgifter til andre henlæggelser 29 kr. pr. m² i gennemsnit. Det er en stigning på 38 % i forhold til 2020. Det svarer til, at godt en fjerdedel af den samlede stigning

i de almene boligafdelingers udgifter fra 2020 til 2021, kan tilskrives stigende andre henlæggelser. Det viser en ny temastatistik fra Landsbyggefonden.

De almene boligafdelinger anvender kontoen for andre henlæggelser til at henlægge midler til afholdelse af fremtidige udgifter til fysiske opretningsarbejder, huslejestøtte og sociale aktiviteter i afdelingen. Senere modtager afdelingerne drifts-, huslejesikring eller anden løbende driftsstøtte fra Landsbyggefonden til hel eller delvis finansiering af udgifterne.

937: Almene boligafdelingers udgifter til andre renter 2014-2021

I 2021 er de almene boligafdelingers udgifter til andre renter 10,3 kr. pr. m² i gennemsnit. Det er en stigning på 472 % i forhold til 2020. Fra 2014 til 2020 var afdelingernes udgifter til andre renter ca. 1-2 kr. i gennemsnit. Det viser en ny temastatistik fra Landsbyggefonden.

Godt 3/4 af alle boligafdelinger har udgifter til renter af gæld til boligorganisationen i 2021. I 2020 var det under hver 4. afdeling.

Kontoen for andre renter dækker udover kurstab på organisationernes obligationsbeholdninger også morarenter af prioritetsydelse, dvs. for sent betalte forfaldne prioritetsydelse, og diverse renter som dækker over forrentning af tidligere foretagne henlæggelser for at inflationssikre disse.

938 Udgifter til tab ved lejeledighed i den almene boligsektor 2021

I denne temastatistik opgøres de almene boligafdelingers gennemsnitlige udgifter til tab ved lejeledighed (konto 129), der omfatter boligafdelingers tab som følge af, at boliger eller lokaler ikke har været udlejet i hele eller dele af regnskabsåret.

Temastatistikken har sammen med fondens øvrige statistikker og analyser bl.a. til hensigt at være en hjælp i budgetlægningen, at bidrage til arbejdet med egenkontrol og forvaltningsrevision, herunder sammenligning, benchmark og effektivitetsopfølgning samt at bidrage til styringsdialogen mellem boligorganisationer og kommuner.

4) Henvendelse fra BL's formand, kredsarbejde

BL har iværksat en proces hvor de vil forny kredsarbejdet og sikre en bredere inddragelse af boligorganisationerne i BL's arbejde. Derfor vil de gerne have lov til at sende et spørgeskema ud til organisationsbestyrelsen, og om der var nogle som kunne tænke sig at deltage i et forum omkring

forbedring af samarbejdet. Bestyrelsen var positiv stemt for henvendelse og de enkelte medlemmer sender svar til Louise, som sørger for at sende svar til BL.

5) Jubilæum boligorganisation(er)

Statsbo og Fagbo har begge 75-års jubilæum i henholdsvis 2023 og 2025.

Bestyrelsen blev enige om, at der i 2024 afholdes et jubilæum for fejring af AlmenBo Aarhus og fusion mellem Statsbo og Fagbo. Der blev nedsat et udvalg bestående af Alex, Vicky, Chris og Steffen til planlægningen.

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

Der afholdes kredsmøde i 5. kreds den 13. april. Fokus for mødet bliver den stigende inflation, energipriser og renter og hvilken betydning disse forhold har for de almene beboere.

Louise tilmelder alle fra bestyrelsen samt Pernille, Frede, Steffen og Louise.

7) Organisationsændringer, bestyrelse

Morten Glud har oplyst, at han grundet helbredsmæssige udfordringer ønsker at udtræde af bestyrelsen og de udvalg han sidder i.

Det blev bestemt, at der afholdes en middag med bestyrelsen som tak for Mortens fremragende arbejde og indsats i næsten 50 år.

Louise kontakter bestyrelsessumplanten med henblik på deltagelse i bestyrelsesmøde i marts.

Bestyrelsen takkede Morten for et givende, konstruktivt og mangeårigt samarbejde og ønsker Morten held og lykke fremover.

3. Administrationssager

1) Afkastniveau portefølje 2023

Steffen gennemgik obligationer for januar 2023.

Opgørelsen pr. 31. januar 2023 viser et positivt afkast på ca. 1 procent.

2) Status for udbud af rammeaftale vedr. bygherrerådgivning

Standstill perioden udløb i slutningen af sidste uge. Der er ikke kommet nogen klager over resultatet af udbudsforretningen.

Næste skridt er derfor, at rammeaftalerne skal underskrives. Når rammeaftalerne er underskrevet, skal der offentliggøres en bekendtgørelse om indgåede kontrakter.

3) Personalestatus for administration og ejendomsfunktionærer

Steffen orienterede omkring status blandt personale herunder, at Tina Severinsen er stoppet som udlejningsmedarbejder, og at vi søger en nye medarbejder til stillingen. Herudover bliver Karsten Nielsen flyver pr. 1. maj og Helle Christensen starter i Driftsteam Midt.

4) Orientering regnskab, Plejehjemmet Kløvervangen

Steffen orienterede, at Kløvervangen for regnskabsåret 2022 endte med et flot overskud på ca. 1,7 millioner, mod et mindre underskud i 2021. Årsagen til overskuddet skal primært findes i en god personalestyring samt en høj belægningsprocent.

5) Orientering regnskab, Aktivitetshuset Herredsvang

Steffen orienterede, at Kultur- og aktivitetshuset for regnskabsåret 2022 endte med et overskud på kr. 682.000. Den primære årsag til overskuddet skal findes i tilskud fra Varmecentralen, som dog udløber i 2028. RI har revideret årsregnskabet og har fundet, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022. Regnskabet vil blive forelagt selskabets bestyrelse i marts 2023.

6) Forrentning af mellemregninger ved nybyggeri

Bestyrelsen godkendte enstemmigt, at der ikke foretages forrentning af mellemregningerne ved vores nybyggeri.

7) Orientering ifbm. Konstateret fejl ved fildeling

Der blev ved en intern kontrol af vores procedure for fildeling konstateret, at der ikke var tildelt de korrekte rettigheder for bestemte ansatte.

På den baggrund blev samtlige adgange til Onedrive gennemgået, for at sikre at der alene sker korrekt fildeling.

8) Præsentation forretningsgange mv. udlejning v/ Pernille Pedersen

I overensstemmelse med bestyrelsens orientering omkring organisationens forretningsgange deltog udlejningschef Pernille Pedersen i bestyrelsesmødet. Hun fortalte bl.a., omkring arbejdsopgaver, beretning vedrørende hendes fokusområder og kommende potentielle projekter med udlejningen og sammenhængen med resten af administrationen. Herudover gennemgik hun bl.a. forretningsgange for ventelister, tildeling af boliger og procedure for tomgang.

9) Åbningstider for administration, juli

Kontoret ønsker, at holde lukket for ekspeditioner i uge 29 og 30, men opretter en nødtelefon, så beboerne fortsat kan komme i kontakt med os, hvis det vurderes nødvendigt.

Herudover er der for hver afdeling lagt en plan for, at opgaverne løses i forbindelse med afvikling af ferie.

Bestyrelsen godkendte, at kontoret holder lukket for ekspeditioner i uge 29 og 30.

10) Forvaltningsrevision, tomgang.

Udlejningschefen har fremsendt en redegørelse vedr. problematikken omkring tomgang i vores afdelinger, herudover procedure ved dødsboer, vores værelser i Kirkedammen, og vores afdelinger i Rydevænget og Fjældevangen samt vores ungdomsboliger, da det er disse afdelinger som vi oplever størst tomgang i.

4. Afdelingssager

1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

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

2) Afholdt møde med Aarhus Kommune angående Herredsvang

Steffen, Chris og Jesper har været til møde med Aarhus kommune vedr. bystrategisk udvikling i Herredsvang.

Baggrunden for mødet er, at området pr. 2022 ikke længere er et forebyggelsesområde, men vurderes fortsat at være sårbart bl.a. i forhold til tryghed. Det var derfor ønsket, at der laves et bredt samarbejde mellem kommunen og boligforeningerne i området om en positiv udvikling for Herredsvang.

3) Produceret solcellestrøm for år 2022

AlmenBo Aarhus har 5 afdelinger og vores administrationsbygning hvor der er monteret solceller. Disse solceller har i 2022 tilsammen produceret 302.285 kWh, hvilket svarer til strøm for ca. 1. million kr. Der er flere afdelinger som arbejder på en løsning med opsætning af solceller.

4) Drab i afd. 33, Vistoftparken

Louise orienterede, at der i uge 7 desværre blev begået et drab i en af vores boliger i afdeling 33. Der var tale om en tragisk familierelateret hændelse. Louise og Sanne var til stede på dagen for at tale med beboerne, afdelingsbestyrelsen og de ansatte. Herudover deltog Louise i et ekstraordinært afdelingsmøde mandag den 20. februar, hvor beboerne bl.a. stillede spørgsmål til hvordan foreningen kan hjælpe og hvordan beboerne kan øge trygheden.

5. Bygge- og renoveringssager

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækningsret

Ingen

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Tilskud til el-ladestander i afdelingerne. Det blev besluttet at arbejde videre med en model, hvor afdelingerne ikke køber standerne, men lejer dem. Bestyrelsen ønskede at Steffen og Louise gennemgik kontrakterne inden der bliver lavet aftaler, for at sikre sig den bedste løsning for afdelingerne.

3) Orientering om nybyggeri

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

3.1) Igangværende

3.2) Projekterede

Seniorboliger i Harlev

Der forhandles fortsat om budgettet. Der afholdes sidste forhandlingsmøde mandag.

Rækkehuse i Harlev

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

Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan er stadig under udarbejdelse, vi forventer, at den er færdig til september.

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

Der kom forslag om kursus for valgte vedr. dirigentrollen. Udvalget arbejder videre med ideen.

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

Der arbejdes på nye tiltag.

5) Informationsudvalg

Anna igangsætter udarbejdelse af udkast til nyhedsbrev.

6) Vedtægtsudvalg

Louise fremsender udkast til ny forretningsorden for bestyrelsen til udvalget.

7) Visionsudvalg

Christina præsenterede udvalget og hvilke tiltag der er igangsat.

7. Forskelligt

1) Rene Skou Björnsson er ansat som ny direktør for Boligkontoret Aarhus.

Bestyrelsen ønsker Rene og Boligkontoret tillykke og ser frem til et godt samarbejde.

8. Næste møde

Bestyrelsesmøde onsdag den 29. marts 2023 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær / Formand