

Referat af bestyrelsesmøde den 29. marts 2023

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

Formand	Chris Cully
Næstformand	Vicky E. Jensen
Medlem	Christina Søby
Medlem	Birthe Blach
Medlem	Alex Schmidt Jensen
Medlem	Kim Ribergaard
Medlem	Jeppe Skov (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 29. marts 2023 kl. 17.00

Disposition til dagsorden:

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 22. februar 2023

Referat godkendt og protokol blev underskrevet.

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen orienterede om BL informerer, nedenfor er refereret de meste relevante:

0523: Spørgeskema om hverdagsdemokrati til afdelingsformænd i den almene sektor

BL – Danmarks Almene Boliger er gået sammen med Tænk tanken Mandag Morgen og Trygfonden om at tage temperaturen på det demokratiske liv, som foregår lokalt i de almene boligområder.

For at undersøge dette er der udviklet et kort spørgeskema rettet mod afdelingsformænd i den almene sektor.

Resultaterne fra spørgeskemaet vil indgå i en større analyse, som skal undersøge hverdagsdemokratiets tilstand i Danmark på tværs af en lang række forskellige organisationer og foreninger, herunder DIF, DGI, Friluftsrådet, Forsikring & Pension og mange andre. AlmenBo Aarhus har udsendt dette til afdelingsbestyrelsesformændene den 27. februar 2023.

0623: Almene stjernepriser 2023

I anledningen af Almene Boligdage 2023 skal der endnu engang hyldes det store engagement og virkelyst i de almene boliger.

Det gøres med fire almene stjernepriser:

- Stjerneprisen for socialt engagement
- Stjerneprisen for bedre livsvilkår
- Stjerneprisen for grønt engagement
- Stjerneprisen for bedre boligområder

Man kan indstille kandidater senest den 30. april 2023.

3) LBF orienterer

Steffen orienterede om LBF orienterer nedenfor refereret de meste relevante:

941: Huslejestatistik 2023

Landsbyggefondens huslejestatistik for den almene boligsektor 2023 foreligger nu.

Publikationen indeholder en huslejestatistik baseret på oplysninger fra de almene boligorganisationers indberetninger af beboernes huslejer pr. 1. januar 2023 i Huslejeregistret.

Huslejestatistikken viser, at den gennemsnitlige husleje i de almene boliger i 2023 er 899 kr. pr. m², og at huslejen er steget med 2,9 % i forhold til 2022. Statistikken viser, at huslejen varierer betydeligt på tværs af afdelinger afhængig af boligernes beliggenhed, alder, type og størrelse. Vi kan se at AlmenBo Aarhus ligger fint i forhold til landsgennemsnittet.

943: Anvendelse af billige almene boliger til kommunal anvisning 2022

I 2022 var der i alt 6.022 kommunale anvisninger til almene familieboliger uden for forebyggelsesområder og udsatte boligområder, herunder omdannelsesområder og områder på parallelsamfundslisten, viser en ny statistik fra Landsbyggefonden. Det svarer til over 12 % af alle

anvisninger. Almene boliger i forebyggelsesområder og udsatte boligområder indgår ikke i statistikken, da der gælder særlige anvisnings- og udlejningsregler i disse.

Statistikken er baseret på et udtræk af Landsbyggefondens Huslejerregister pr. 1. januar 2023 og viser anvendelsen af kommunale anvisninger i almene familie- og ungdomsboliger med månedlige huslejer i intervallerne under 3.500 kr., 3.500-4.000 kr., 4.000-4.500 kr. og 4.500-5.000 kr. fordelt på kommuner og koblet med Vives optælling af antal hjemløse fra 2022.

3. Administrationssager

1) Afkastniveau portefølje 2023

Steffen gennemgik obligationer for februar 2023.

2) Personalestatus for administration og ejendomsfunktionærer

Steffen orienterede omkring status blandt personale herunder, at Serife Mert er ansat i udlejningen pr. 1. april 2023.

3) Ny pjece til fraflytter

Der er blevet udarbejdet en fraflytningsfolder, som i fremtiden bliver sendt ud med opsigelsesbekræftelsen. Den indeholder informationer der er gode at vide i forbindelse med fraflytning. Folderen har været forbi udlejningschefen, driftsassistenten og driftsteamet i Nord, og gennemgået af administrationen for at sikre så mange gode input som muligt. På den måde håber vi at give fraflytter en bedre forståelse for, hvad der skal ske når boligen er opsagt, omfanget af istandsættelsen, afholdelse af syn mv.

4) Udkast til ledelsesberetning 2022

Ledelsesberetning for 2022 er nu udarbejdet. Der bliver gennemgået årets vigtigste aktiviteter, og udsigter til væsentlige aktiviteter i det kommende år. Beretningen bliver offentligt tilgængelig digitalt på vores hjemmeside under ”om os/ organisationsbestyrelse”

Steffen gennemgik hele beretningen for bestyrelsen.

5) Dialog omkring emner til bestyrelsesberetning

Bestyrelsesberetningen blev debatteret og formanden færdiggør i samarbejde med bestyrelsen beretningen, og får lavet et grafisk udkast af vores kommunikationsmedarbejder.

6) Status overenskomster/lokalaftaler HK/lokalaf tale ejd.

Louise informerede om, at der nu er vedtaget udkast til alle overenskomster for BL-området. Pt. afventer vi afstemning fra de faglige organisationers medlemmer. Afstemningerne forventes afsluttede i midt april 2023. Herudover er der igangsat arbejde med at flytte vores ledende inspektører over på ny AC-overenskomst.

Lokalaftalen med HK er opsagt med 3 måneders varsel, og der har været afholdt første forhandlingsmøde herom sammen med repræsentanter for 5. kreds samt HK. Vi afventer forhandlingernes afslutning. Der forhandles fortsat omkring lokalaf talen med ejendomsinspektørerne.

4. Afdelingssager

1) Driftsoversigt samtlige afdelinger

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

2) Afdeling 15-Frydenlund-Grønnearealer

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 15, har overfor Steffen udtrykt bekymringer i forhold til antallet af ansatte ejendomsfunktionærer i afdelings område. På denne baggrund blev problematikken forelagt organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen havde stor forståelse for afdelings bekymringer, men udtalte dog, at beslutninger om pasningen af de grønne arealer skal foretages af boligorganisationens egne ansatte eller et privat firma træffes af organisationsbestyrelsen, der jo er ansvarlig for boligorganisationens og afdelingernes drift.

De udtalte også, at afdelingen naturligvis har indflydelse på serviceniveauet, og at afdelingen har mulighed for at stille forslag herom, såfremt de ønsker et andet serviceniveau.

5. Bygge- og renoveringssager

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækningsret

Ingen

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Tilskud til Seniorfællesskab Harlev

En enig bestyrelse fik en nærmere specificering af tilskuddet og godkendte det herefter.

3) Orientering om nybyggeri

Skema B er nu godkendt.

3.1) Igangværende

3.2) Projekterede

Seniorboliger i Harlev

Skema B er godkendt, og Steffen, Jesper og byggeudvalget afholder løbende møder omkring alle detaljerne herunder finansiering mv.

Rækkehuse i Harlev

Etape 2 forventes at blive igangsat i forlængelse af seniorboligprojektet og det eksisterende hus på grunden er nu nedbrudt. Der er afholdt møde med rådgiver, og der er taget kontakt til Tilsynet, med henblik på få åbnet for skema A så der kan igangsættes projektering.

Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan er stadig under udarbejdelse, vi forventer, at den er færdig til oktober 2023.

Planafdelingen har krævet, at der alene opføres pleje- og ældre boliger.

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. Der afholdes møde i løbet af april.

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Der kom forslag om kursus for valgte vedr. dirigentrollen. Udvalget arbejder videre med ideen, og at der afholdes kursus i februar 2024.

3) Ferieboligudvalg

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

4) Fritidsudvalg

Der arbejdes på nye tiltag med en sejltur.

5) Informationsudvalg

Anna igangsætter udarbejdelse af udkast til nyhedsbrev, husk opdateringen af mails til de tidligere Stofa kunder.

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

8. Næste møde

Bestyrelsesmøde onsdag den 26. april 2023 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær Formand