

Referat af bestyrelsesmøde den 7. juni 2023

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

Formand	Chris Cully
Næstformand	Vicky E. Jensen
Medlem	Christina Søby
Medlem	Alex Schmidt Jensen
Medlem	Kim Ribergaard
Medlem	Jeppe Skov
Medlem	Birthe Blach

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:

2.9. God almen ledelse – webinar bestyrelsesforsikring

Bestyrelsesmøde den 7. juni 2023 kl. 17.00

Disposition til dagsorden

1. Protokol

- 1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 26. april 2023.
- 2) Protokol fra repræsentantskabsmødet 25. maj 2023

Formanden bød velkommen, referaterne blev godkendt og protokollerne blev underskrevet.

2. Organisationssager

- 1) Postliste

- 2) BL-informerer

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

1423: Pulje til økonomisk rådgivning af udsættelsestruede lejere

Boligorganisationer kan med denne pulje, der administreres af Social- og Boligstyrelsen, søge om midler, der skal anvendes til at dække lønudgifter til en økonomisk rådgiver i et 6 måneders ansættelsesforløb, der påbegyndes snarest efter, at boligorganisationen har fået meddelt tilsagn om tilskud. Det er vores vurdering, at der pt. ikke er brug for denne mulighed for os, hvorfor der ikke er søgt midler via denne fond.

1523: Ændringer i elforsyningsloven – solceller og VE-fællesskaber

Den 1. maj 2023 er der indført ændringer i elforsyningsloven og lov om afgift af elektricitet samt indført en ny bekendtgørelse om interne elektricitetsforbindelser. Reglerne er relevante for almene boligorganisationer – bl.a. i forhold til etablering af solcelleanlæg og indgåelse af VE-fællesskaber.

BL har gennem flere år arbejdet målrettet for, at det skal være rentabelt for boligafdelingerne at opsætte solceller på fx tagene. Det er sund fornuft i forhold til den grønne omstilling.

Regelsættet er dog fortsat ikke godt nok, og det er også ganske kompliceret – og der kan desværre opstå situationer, hvor det koster beboerne ekstra at bidrage til produktion af klimavenlig energi.

1623: Moms på affaldsindsamling

Den 21. oktober 2020 traf Landsskatteretten afgørelse om, at kommuner ikke var berettigede til at opkræve moms i forbindelse med kommunal affaldsindsamling hos private grundejere og grundejerforeninger. Almene boligorganisationer har således betalt moms til kommuner på et ukorrekt grundlag. Det er dog endnu uafklaret, om og hvordan boligorganisationerne kan søge moms tilbagebetalt.

1823: Ændrede regler for udslusningsboliger, skæve boliger og deleboliger

Nu udvides mulighederne for brug af udslusningsboliger, og der reguleres nærmere omkring brandsikring af deleboliger samt om støtte til skæve boliger. De nye regler træder i kraft den 1. juli 2023.

Hovedformålet med reformen er at give kommunerne øget incitament til at anvise hjemløse borgere en bolig frem for langvarige ophold på herberg.

- 3) LBF orienterer

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

950: Landsbyggefondens beboerstatistik 2022 forligger nu som webpublikation og kan hentes på Landsbyggefondens hjemmeside

Fondens statistik om beboere i den almene boligsektor er baseret på oplysninger fra Danmarks Statistiks Forskerservice og Landsbyggefondens stamdatabase opgjort pr. 1. januar 2022. Statistikken indeholder oplysninger om husstande i den almene boligsektor, og belyser beboernes sammensætning, arbejdsmarkedstilknøytning, uddannelse, indkomstforhold samt til- og fraflytning fra sektoren sammenlignet med landet som helhed. Der indgår et særligt tema om beskæftigelsesfrekvensen i den almene boligsektor. Analysen viser bl.a., at der har været en stigning i beskæftigede på ca. 20 % fra 2012-2021.

Statistikken viser, at 969.619 personer, eller en sjettedel af Danmarks befolkning, bor i den almene boligsektor pr. 1. januar 2022. Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i den almene boligsektor er på 1,7 personer og mindre end i resten af befolkningen. Den almene boligsektor er kendetegnet ved

en større andel af enlige voksne beboere end resten af befolkningen. Desuden er uddannelsesniveaue og beskæftigelsen generelt lavere i den almene boligsektor end i resten af befolkningen. En tredjedel af de almene beboerne mellem 18-64 år er offentligt forsørget, og den gennemsnitlige indkomst er lavere end i resten af landet.

4) Evaluering af repræsentantskabsmøde 2023

Bestyrelsen udtrykte, at mødet var konstruktivt med god og positiv stemning, og at det fungerer godt, at man spiser først. Bestyrelsen har en forhåbning om endnu flere tilmeldinger til næste år. Det kunne være en ide, med en mere grundig præsentation af bestyrelsen, såfremt der er nogle der ikke kender de valgte. Der undersøges prisen på et headset mikrofon til næste år.

Der var genvalg til bestyrelsesmedlemmerne, der var på valg. Tillykke med valget.

5) Konstituering af bestyrelsesposter

Bestyrelsen konstituerede sig, hvor bl.a. Vicky Jensen blev genvalgt som næstformand.

- Se herudover bilag med øvrige konstitueringer.

6) Kommende afdelingsmøder

Planerne for de kommende afdelingsmøder blev gennemgået. Chris, Vicky og Alex gav udtryk for, at de gerne deltog som dirigent eller referent til møderne, hvis der er afdelinger, som har et ønske herom. Afdelingerne kan blot kontakte Vicky eller Alex direkte.

7) Samarbejdsaftale med Aarhus Kommune og 5. kreds- Boligsociale Helhedsplaner

Siden 2014 har Aarhus Kommune og 5. kreds haft et samarbejde omkring de boligsociale indsatser i Aarhus herunder om kommunens medfinansiering af disse. Der er nu forhandlet en ny og tidssvarende aftale på plads som slår de rammer fast, som der arbejdes under.

Bestyrelsen havde ikke bemærkninger til det fremsendte udkast.

8) Tilfredshedsundersøgelse – Beboere

Tilfredshedsundersøgelsen blev i marts udsendt til de beboere, der tillader kommunikation med boligorganisationen via mail. Undersøgelsen er blevet sendt til omkring 2.800 beboere, hvoraf ca. 600 besvarede spørgeskemaet. Den gennemsnitlige svarprocent ligger på 23,1%.

I gennemsnit er 67,06% samlet set tilfredse eller meget tilfredse med AlmenBo Aarhus.

9) God almen ledelse- webinar bestyrelsesforsikring

BL afholder webinar omkring bestyrelsesansvar og hvorfor det kan være en god ide at tegne en bestyrelsesansvarsforsikring.

Der vil bl.a. være oplæg fra vicedirektør i Willis Towers Watson, Uffe Philip, som gør os klogere på, hvad man som bestyrelse bør være opmærksom på, når man tegner en bestyrelsesansvarsforsikring.

Louise deltager.

3. Administrationssager

1) Orientering forvaltning -Afkastniveau for april 2023.

Steffen gennemgik obligationer for april /maj 2023.

Opgørelsen pr. slut april 2023 viser et gennemsnitligt positivt afkast på obligationerne på ca. 1 %.

Det forventes desværre, at inflationen fortsat giver uro på markederne, som påvirker kurserne, men der er trods alt positivt afkast.

2) Personalestatus ejendomsfunktionærer og administrativt personale

Steffen gav bestyrelsen en opdatering på personalestatus og personalesager.

3) Status tomme boliger AlmenBo Aarhus

Udlejningschefen har fremsendt status over udlejning af boliger, og den viser at der pt. ikke er tomme boliger, men at vi har fokus på vores ungdomsboliger, idet mange afslutter uddannelse og derfor er boligerne opsagte, og der er ikke mange på venteliste. Der arbejdes proaktivt på flere mulige løsninger for at mindske evt. tomgang.

4) Aarhusbolig- afholdt repræsentantskabsmøde

Der har været afholdt repræsentantskabsmøde i Aarhusbolig og Vicky berettede omkring mødet og de valgte medlemmer.

5) Forsyningsaftale mellem afdelinger og Stofa/Vios

Der har igen været udfordringer med samarbejdet mellem Stofa og Vios, hvilket igen kan give udfordringer for nogle afdelinger. Bestyrelsen udtrykte stor utilfredshed med håndteringen fra både Stofa og Vios side.

6) Fremtidig fibernetløsninger til afdelinger

Steffen gennemgik mulige fibernet løsninger for bestyrelsen, idet bestyrelsen havde et ønske om at fremtidssikre foreningens TV-og internet løsninger. Det blev aftalt, at der arbejdes videre med projektet.

7) LBF Regnskabs gennemgang 2022 samt svar

Landsbyggefonden har gennemgået regnskabet for 2022 for bl.a. at bidrage til at sikre konsistens i regnskabsmateriale og data, herunder konteringsforhold til brug for sammenligninger, benchmarking og effektivitetsdata mv. ved gennemgangen var der få enkelte bemærker til måde der var konteret og en bemærkning omkring visse afdelingers overskud. Der er udarbejdet svar til fonden og Tilsynet og bemærkningerne er taget til efterretning i overensstemmelse med det fremsendte.

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) Ændring af udlejningsaftaler for Frydenlund og Herredsvang

Der er i ovennævnte områder aftalt fleksibel udlejning med Aarhus kommune, som dog har givet visse beboere udfordringer ved et ønske om interne flytning. Dette har betydet, at der nu er sket en ændring i aftalen således, at folkepensionister og efterlønsmodtagere er undtaget fra de fleksible kriterier og dermed bevarer deres plads på oprykningsventelisten.

5. Bygge- og renoveringssager

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækningsret

Ingen

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Ingen

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

Seniorboliger i Harlev. Der blev i maj 2023 taget første spadestik til første etape, og der er igangsat støbning af fundament. Der afholdes løbende møder omkring byggeriet.

3.2) Projekterede

Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan under udarbejdelse, forventes færdig ultimo 2023.

Harlev etape 2

Der er lavet udkast til aftale til etape 2. Steffen, Jesper og Louise afholder møder herom inden sommerferien.

3.3) Potentielle byggesager

Steffen orienterede omkring mulige byggesager.

4) Orientering renoveringssager

Der henvises til punkt 4.1.

6. Udvalg

1) Studietursudvalg

Steffen og Chris kommer retur med forslag til årets studietur.

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Intet nyt

3) Ferieboligudvalg

Sommerhuset er godt i gang med udlejningen. Ledige uger annonceres på vores hjemmeside og vores beboere er velkommen til at kontakte os, for at høre om mulighederne for at holde ferie i sommerhuset.

4) Fritidsudvalg

Havnerundfarten var et stort tilløbsstykke, og udsolgt meget hurtigt. Der var stor glæde blandt dem som havde fået billet, og det var rigtig fint, at der var andre arrangementer i havnen, så der var en masse at se på.

5) Informationsudvalg

Udvalget kordinerer med Anna. Der kommer nyt fra havnerundfart.

6) Vedtægtsudvalg

Forretningsorden er klar til gennemgang af udvalget. Der findes et tidspunkt til gennemgangen. Der skal ses på en evt. vedtægtsændring omkring forlængelse af indsendelse af frist til afdelingsmøder.

7. Forskelligt

Afskedsreception AAB – Dan Christensen

Afskedsreception Al2boolig Anette Østerhaab

8. Næste møde

Bestyrelsesmøde onsdag den 16. august 2023 kl. 17.00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær / Formand