

## Referat af bestyrelsesmøde den 16. august 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:

Bestyrelsesmøde den 7. juni 2023 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

## **1. Protokol**

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 7. juni 2023.

Formanden 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 meste relevante:

### **1923: Ny vejledning om tilsyn med den almene boligsektor**

Social- og Boligstyrelsen har udarbejdet en ny vejledning om tilsyn med den almene boligsektor. Formålet er at skabe overblik over kommunernes tilsynsopgaver i forhold til den almene boligsektor og at støtte kommunerne i at tilrettelægge opgaverne.

Målgruppen for vejledningen er primært medarbejdere i kommuner, der beskæftiger sig med tilsyn med de almene boligorganisationer. Vejledningen er dog også relevant for de almene boligorganisationer og kan bl.a. bidrage til at afklare rammerne for kommunernes og boligorganisationernes samarbejde om den almene boligsektor.

- 3) LBF orienterer

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

## **955: Anvisninger i den almene boligsektor**

Der blev anvist 86.039 boliger i den almene boligsektor i 2022 viser en ny temastatistik fra Landsbyggefonden. Det svarer til, at hver syvende bolig i den almene boligsektor skiftede lejere i løbet af 2022.

Antallet af anvisninger fordelt på anvisningstyper indgår som centralt nøgletal i boligorganisationernes årlige styringsdialog med kommunerne.

Temastatistikken er baseret på et udtræk af Huslejeregistret og viser antallet af anvisninger fordelt på typer i de enkelte måneder i 2022. Antallet af anvisninger er størst i august og lavest i januar.

Størstedelen af boligerne anvises via ekstern venteliste, 60,1 %, medens kommunal anvisning af boliger er den næstmest benyttede type, 19,3 %. Siden 2021 er andelen af afdelings- og organisationsinterne anvisninger faldet, mens andelen af kommunale anvisninger er steget.

I løbet af 2022 har 11,3 % af familieboligerne fået nye lejere, mens det samme gælder for 25,5 % af ældreboligerne og 40,1 % af ungdomsboligerne.

## **956: Boligerne i den almene boligsektor 2023**

I 2023 er en gennemsnitlig almen bolig 75,9 m<sup>2</sup>, har 2,7 værelser og er ibrugtaget for 47 år siden viser en ny temastatistik fra Landsbyggefonden.

Temastatistikken er baseret på et udtræk fra Landsbyggefondens Huslejeregister pr. 1. januar 2023, og giver et overblik over boligsammensætningen i den almene sektor.

Der er i alt 592.959 boliger i den almene boligsektor. Familieboliger er den mest udbredte boligtype, og familieboligerne er større og er ibrugtaget tidligere end ungdomsboligerne og ældreboligerne. Etagebyggeri er den mest almindelige byggeriart i hele landet.

Godt 9 ud af 10 almene boliger er opvarmet med fjernvarme, og denne opvarmningsform er mest udbredt i de jyske boligafdelinger.

#### 4) Uanmeldt beholdningseftersyn

Den 15. juni gennemførte Revisions Institutet uanmeldt beholdningseftersyn hos AlmenBo Aarhus. Eftersynet er et led i den løbende revision af organisationen og udføres i overensstemmelse med regler om god revisorskik. Eftersynet omfattede bl.a. afstemning af kassebeholdning, bankkonti og nominelle værdipapirbeholdning. Revisoren fandt, at den daglige bogføring var ajourført og eftersynet gav derfor ingen anledning til bemærkninger.

#### 5) Almen Styringsdialog 2023

Steffen oplyste, at der er fremsendt styringsrapport til brug for den årlige styringsdialog, som afholdes den 21. september 2023. Fra AlmenBo Aarhus deltager Chris, Steffen og Louise.

Det blev aftalt, at bestyrelsen får gennemgået dynamikken ved langtidsplanerne til et kommende bestyrelsesmøde.

#### 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.

### **3. Administrationssager**

#### 1) Økonomisk gennemgang Q2

Steffen gennemgik 2. kvartal. Udover tab på obligationerne, er der ikke udfordringer af væsentlig betydning i sigte i forhold til regnskabet. Dispositionsfondens og egen trækingsret stiger fortsat.

Der er kommet byggekredit til Harlev, hvilket har haft betydning for likviditeten.

Opgørelsen pr. slut juni 2023 viser et gennemsnitligt positivt afkast på obligationerne på ca. 0,87 %.

#### 2) Orientering forvaltning -Afkastniveau pr. 30. juni 2023.

Steffen gennemgik obligationer for juli, 2023, der har vist en fornuftig fremgang på 0,6 procent.

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

Det blev aftalt, at der skæres ned på den økonomiske gennemgang, så den ikke kommer på dagsorden hver gang, medmindre der sker noget, som er af væsentlig betydning for organisationen.

### 3) Personalestatus ejendomsfunktionærer og administrativt personale

Steffen gav bestyrelsen en opdatering på personalestatus og personalesager. Herunder bl.a. ansættelse af ny ejendomsservicetekniker Nikolaj Andersen som indgår i team Skødstrup, og Anders Havbro Phil som er startet i team Viby.

### 4) Ekstern granskning af afdelings langtidsplaner

Landsbyggefonden igangsatte i 2021 et projekt, hvor alle almene bygninger i Danmark skal vurderes, granskes og energimærkes. Vi er nu blevet kontaktet af Sweco som forestår projektet så arbejdet igangsættes. Der skal bl.a. besigtiges 10 procent af bygningsmassen.

### 5) Aarhusbolig- Nyhedsbrev

Aarhus Bolig oplyser bl.a., at der i løbet af 3. og 4. kvartal vil blive indført differentierede gebyr på aktivboligsøgende og ikke aktivboligsøgende. Der arbejdes med at få oprettet en ny hjemmeside, og en bedre branding af Aarhus Bolig for bl.a. at udbrede kendskabet hertil. I brandinggruppen sidder både vores kommunikationsmedarbejder og udlejningschef.

### 6) Ungdomsbolig Aarhus -Nyhedsbrev

Der har i løbet af foråret været en ekstra indsats fra kollegiekontoret for at få udlejet boligerne til de studerende. Der er kommet gode tilbagemeldinger fra de studerende, som har fået mulighed for at få boligerne i god tid, så de har fået ro på inden studiestart. AlmenBo Aarhus har fuldt udlejet vores studieboliger.

#### 7) Udlejningskriterier for bofællesskab Harlev

Der har været afholdt møder med Aarhus kommune samt flere interne møder omkring udlejningen af vores kommende boliger i Harlev. Der er snart et udkast klar fra arbejdsgruppen, som herefter skal godkendes af Tilsynet. Det bliver bl.a. med fokus på fællesskab og deltagelse heri fra de kommende beboere.

### **4. Afdelingssager**

#### 1) Afdeling 15- ønsket møde fra afdelingsbestyrelsen med organisationsbestyrelsen

Der var ønske fra afdelingsbestyrelsen om et møde med organisationsbestyrelsen. Dette blev naturligvis imødekommet, men afdelingsbestyrelsen valgte dog alligevel at aflyse mødet.

#### 2) Huslejestigninger 2024

Steffen gennemgik de kommende huslejestigninger for samtlige afdelinger i 2024, hvilket viser en gennemsnitlig stigning på 3,92 procent.

#### 3) Ny forslagsplatform for afdelingsmøder

Louise gennemgik den nye platform for indsendelse af forslag til afdelingsmøder. Den er taget i brug i forbindelse med efterårets møder, og pt. virker det som om, at beboerne har taget godt imod den nye platform da der er indsendt mange forslag via denne platform.

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

#### 1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækningsret

Afdeling 26- Vinduesudskiftning, en enig bestyrelse ville give tilskud til afdelingen.

Afdeling 33- Vandrør i terræn, en enig bestyrelse ville give tilskud til afdelingen.

#### 2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Ingen

### 3) Orientering om nybyggeri

#### 3.1) Igangværende

Seniorboliger i Harlev. Byggeudvalget har haft møde med HTH, vedr. køkken til de nye boliger.

#### 3.2) Projekterede

##### Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan under udarbejdelse, forventes færdig ultimo 2023.

##### Harlev etape 2

Projektering og forhandling med entreprenøren pågår de næste måneder.

#### 3.3) Potentielle byggesager

Steffen orienterede omkring mulige byggesager.

### 4) Orientering renoveringssager

Intet nyt.

## 6. Udvalg

#### 1) Studietursudvalg

Der har været afholdt møde i studietursudvalget som fremlagde forslag til udflugt til København eller Ålborg for bl.a. at få inspiration til det nye seniorfællesskab i Harlev, da begge byer har sådanne fællesskaber, og at bestyrelsen derigennem kan få god inspiration og sparring til bl.a. udlejning, fællesskaber og ideer til fastholdelse af de gode værdier.

Herudover blev der forstået studietur til folkemødet 2024, hvor vi håber at få udbygget vores samarbejdsrelationer og medindflydelse på lovgivning/regulering af det almene område, samt at få ny og brugbar viden om politiske spørgsmål.

## 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, pt. er der 4 uger ledige inden sæsonen slutter i efteråret.

## 4) Fritidsudvalg

Ikke noget nyt

## 5) Informationsudvalg

Udvalget koordinerer med Anna.

## 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**

## **8. Næste møde**

Bestyrelsesmøde onsdag den 27. september 2023 kl. 17.00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær / Formand