

Referat af bestyrelsesmøde den 27. september 2023

Tilstede:

Organisationsbestyrelse:

Formand	Chris Cully
Næstformand	Vicky E. Jensen
Medlem	Christina Søby
Medlem	Alex Schmidt Jensen
Medlem	Kim Ribergaard (Afbud)
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 Kløvvangen, bestyrelsessammensætning
- 3.5 Kredsløb- forhøjelse af varmeudgift for 2024
- 4.3 Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Bestyrelsesmøde den 27. september 2023 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 16. august 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:

2223: Whistleblowerordning i almene boligorganisationer

Den almene boligsektor skal inden den 17. december 2023 have etableret ordningen. AlmenBo Aarhus har allerede oprettet ordningen.

- 3) LBF orienterer

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

958:

Med Grøn boligaftale 2020 blev det besluttet at mindst 14 pct. af de beskæftigede ved alment nybyggeri og renovering, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik. Ændringer i udbudsloven og tilbudsloven fra 2022 betyder, at ordregivere i stedet skal stille krav om anvendelse af ”personer under oplæring” og ikke ”lærlinge”.

Alle nybyggerisager og renoveringsstøttesager vedr. tilsagnsrammen 2020-26 skal løbende registrere antallet af personer under oplæring i årsværk under hele renoveringen og opførelsen af alment nybyggeri. Den løbende registrering skal indberettes årligt til Landsbyggefonden i selvbetjeningsløsningen *Lærlingeindberetning*. Projektchefen for AlmenBo Aarhus sørger for indberetning for organisationen.

964:

Reguleringsfaktoren for aftrapning af rentesikringen, som finder sted fra skæringsdag i 2024, er fastsat til 2,24 %.

Reguleringsfaktoren beregnes som 75 % af den mindste stigning i enten den årlige stigning i nettoprisindekset fra juli til juli eller i lønindeks for virksomheder og organisationer, 2. kvartal 2022 og 2. kvartal 2023.

I 2024 er fastsættelsen foretaget på baggrund af stigningen i lønindeks for virksomheder og organisationer fra 2. kvartal 2022 og 2. kvartal 2023, der i den pågældende periode er steget 2,99%.

Landsbyggefonden har i forbindelse med lovændring overtaget administration af rentesikringsordning fra staten, hvis rentesikrings sagen indeholder en flerlagsbelåning, hvor første lån er udløbet (delvis udamortisering). Udbetaling Danmark fastsætter også her basisrentebetalingen. Landsbyggefonden udsender oplysninger om basisrentebetalingen mv. i det årlige budget, der jf. ”Regulativ om indbetalinger til landsdispositions-fonden og Nybyggerifonden” udsendes i december måned.

4) Orientering Almen Styringsdialog

Chris orienterede, at der den 21. september 2023 er afholdt styringsdialogmøde med Tilsynet hos Aarhus Kommune. Her blev bl.a. gennemgået organisationens økonomi herunder renteafkast og henlæggelser, drift og administration, forretningsgange, vedligeholdelsesplaner, effektiviseringer, ledelse, beboerdemokrati og udlejningsaftaler og strategi. Herudover var der fokus på nuværende byggesag i Harlev. Der var et rigtig godt møde, med god og åben dialog og en god base til et fortsat godt samarbejdet med Tilsynet. Steffen, Chris og Louise deltog.

5) Evaluering af årets afdelingsmøder

De netop afholdte afdelingsmøder blev gennemgået og administrationen skal i næste uge lave en grundig gennemgang af de nye tiltag fra administrationens side, herunder bl.a. tilstedeværelse, nyt forslagsværktøj via hjemmesiden samt behandling af indkommende forslag. Sekretariatet har udarbejdet et kort overblik til bestyrelsen om svarene fra de udsendte spørgeskemaer, som viser en general øget tilfredshed med de nye tiltag. Der følges op på de endelige resultater af spørgeskemaerne og det interne møde på næste bestyrelsesmøde, hvor bestyrelsen endeligt vedtager hvilke tiltag, som skal fortsætte.

6) Aarhus Kommunes Kategoriseringsmodel 2023.

Modellen bruges til at vurdere udviklingen i områdernes udsathed, og til at undersøge hvordan områderne udvikler sig. Bestyrelsen hæftede sig bl.a. ved følgende centrale pointer ved modellen:

- Flere almene boligområder oplever stigning i udsathed relativt til Aarhus Kommune
- Almene boligområder oplever fremgang på størstedelen af modellens indikatorer
- I boligområder over 500 beboere opleves positiv udvikling i områder med boligsociale helhedsplaner
- Almene boligområder oplever negativ udvikling på børns trivsel samt tryghed (gældende for hele Aarhus kommune).

7) God almen ledelse, tilbud om kursus for medlemmer

Bestyrelsen fik gennemgået de nye tilbud, og roste BL for de gode tiltag. Det blev bestemt, at Jeppe og Christina skal deltage på BL-bestyrelsesuddannelse, som er udarbejdet i samarbejde med CBS.

8) Orientering fra Topledertræf

Steffen og Louise deltog i årets topledertæf, hvor der bl.a. var fokus på de store komplekse velfærdsudfordringer som samfundet står overfor, og hvordan vi som sektor kan spille en aktiv rolle i at løse udfordringerne. Der var også et fokus på kunstig intelligens, og de muligheder og udfordringer det giver os. Udover en masse netværkes muligheder blev også BL's demokratiske struktur og forankring gennemgået og debatteret.

9) Kløvervangen, bestyrelsessammensætning

Der blev diskuteret dynamikken og sammensætning af bestyrelsen i Kløvervangen.

3. Administrationssager

1) Personalestatus ejendomsfunktionærer og administrativt personale

Steffen gav bestyrelsen en opdatering på personalestatus og personalesager. Herunder bl.a., at Karsten Nielsen har valgt at gå på pension pr. 1. april 2023. Bestyrelsen udtrykte en tak for et godt og langvarigt samarbejde, og ønsker Karsten en god pension.

2) Regnskabsafklæggelse selskab Varmecentralen Aarhus Vest.

Steffen gav en gennemgang af regnskabet og resultatfordeling. Regnskabet vil blive forelagt til godkendelse på selskabet bestyrelsesmøde i oktober.

3) Regnskabsafklæggelse selskab Fællesadministrationen Frydenlund

Steffen gav en gennemgang af regnskabet. Regnskabet vil blive forelagt til godkendelse på selskabet bestyrelsesmøde i oktober.

4) Fiberløsning AlmenBo Aarhus

Der blev diskuteret mulighederne for etablering af fibernet for samtlige afdelinger i organisationen for at fremtidssikre og imødekomme beboernes kommunikationstjenester.

5) Kredsløb forøgelse af varmeudgifterne 2024

Kredsløb har oplyst organisationen, at udgifter til fjernvarme i Aarhus vil stige betragteligt pr. 1. januar 2024. For at vores beboere ikke risikerer store efterregninger på baggrund af stigningen vil vi pr. 1. januar hæve beboernes aconto varme beløb. Der udsendes ligeledes information til beboerne i nyhedsbrev samt særskilt information herom.

4. Afdelingssager

1) Orientering fra drift

Driftschefen har udsendt referater fra driftsafdelingsmøder og en oversigt over igangværende driftsopgaver i alle afdelinger. Det fremgår endvidere af refereret at personalet i driftsafdelingen har et stort arbejdspress. Bestyrelsen ønskede, at Steffen fulgte op herpå.

2) Udsættelse af beboer (lukket punkt)

3) Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Alle afdelingsmøder er nu afholdt og pt. har vi 6 afdelinger uden afdelingsbestyrelse, de berørte afdelinger er **27 – 38 – 41 – 46 - 35 og 44**. Det betyder at organisationsbestyrelsen overtager hvervet og besluttede at uddelegere ansvaret til administrationen.

Bestyrelsen opfordrer afdelingerne til at kontakte administrationen så snart de mener at kunne stille en ny bestyrelse, hvorefter administrationen vil indkalde til møde med henblik på valg af ny afdelingsbestyrelse.

Der var en god debat omkring udfordringer ved manglende afdelingsbestyrelse specielt i forhold til de sociale aktiviteter og fælleslokaler mv. Administrationen forsøger at finde en løsning med de pågældende afdelinger.

5. Bygge- og renoveringssager

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækingsret

Ingen

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Ingen

3) Orientering om nybyggeri

3.1) Igangværende

Seniorboliger i Harlev. Byggeudvalget har haft møde d.d. og der bygges nu over jorden og elementerne er i gang med at blive rejst. Byggeriet er pt. 3 uger før tidsplan. Der afholdes møder hver måned. Der er rejsegilde omkring uge 48.

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

Se bilag til punkt 4.1.

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 forslået 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. Pt. afventer vi at se om vi kan få overnatning på Bornholm eller om turen skal udskydes til 2025.

2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Der arbejdes på et dirigentkursus i foråret.

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 sommerhuset ledigt i uge 40 inden sæsonen slutter i uge 42.

4) Fritidsudvalg

Udvalget er ved at arrangere Jul i friheden og Anna koordinerer med udvalget.

Der arbejdes også på et sportsarrangement.

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) Visionsudvalg

Intet nyt.

8) Jubilæumsudvalg

Intet nyt.

7. Forskelligt

Bestyrelsen habilitetserklæringer er gennemgået og det nyeste medlem af bestyrelsen har fået udleveret skema til udfyldelse af habilitetsskema, som afleveres ved næste bestyrelsesmøde.

8. Næste møde

Bestyrelsesmøde onsdag den 25. oktober 2023 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær Formand