

## Referat af bestyrelsesmøde den 29. november 2023

---

### Tilstede:

#### Organisationsbestyrelse:

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

Punkt. 7.1. Invitation til nytårskur fra Det Boligsociale Fællessekretariat.

Bestyrelsesmøde den 29. november 2023 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

## **1. Protokol**

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 27. september 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:

2323: Tvist om SKAT's tilbagekaldelse af almen boligorganisations udbyttefrikort

Et udbyttefrikort gør det muligt at opnå et vist beløb i udbytte fra aktier uden at betale skat af det. Almene boligorganisationer har – som mange andre fonde og foreninger – haft mulighed for at ansøge om disse udbyttefrikort. Udbyttefrikortet har fået særligt betydning for boligorganisationerne, idet det siden 1. april 2023 har været muligt for boligorganisationerne at anbringe 30% af afdelingsmidlerne i visse aktiver, som er baseret på køb af noterede aktier. Nogle boligorganisationer har oplevet, at SKAT har tilbagekaldt deres udbyttefrikort, da boligorganisationerne ikke vurderes at have et almenvelgørende eller almennyttigt formål.

Tilbagekaldelsen af frikortet betyder, at boligorganisationen fremover skal betale 15% skat af aktieudbytte.

Det er BL's opfattelse, at de almene boligorganisationer opfylder betingelsen om at være almennyttige og derfor er berettigede til et udbyttefrikort. BL er således trådt ind i en aktuel sag, hvor en boligorganisation har fået tilbagekaldt sit udbyttefrikort. BL har sammen med boligorganisationen indbragt sagen for Landsskatteretten.

Sagen afventer nu at blive behandlet i Landsskatteretten, hvor den forventede sagsbehandlingstid er på 1-2 år.

#### 2523: Styresignal fra Skattestyrelsen om moms på renovationsydelser

I 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 nu afklaret af Skattestyrelsen, at kommunerne og renovationselskaberne har ret til at få tilbagebetalt opkrævet moms fra staten, og at private kunder har ret til at få tilbagebetalt uretmæssigt opkrævet moms.

Det er BL's forventning, at langt de fleste kommuner vil bruge tilbagebetalt moms til fremadrettet at nedsætte de generelle renovationsgebyrer, idet det vil være en meget stor opgave for kommunerne at finde frem til, hvilke kunder der skal have refunderet moms tilbage til 2012, herunder opgøre de individuelle krav.

BL anbefaler derfor, at boligorganisationerne afventer kommunernes beslutning vedrørende håndtering af tilbageført moms og er opmærksomme på kommunale udmeldinger om reduktion af renovationsgebyrer.

#### 2623: Maksimumbeløbet for alment byggeri pr. 1.1.2024

Social- og Boligstyrelsen har nu offentliggjort maksimumsbeløbet for 2024.

Satserne for maksimumsbeløb for byggeri bliver indeksreguleret ved hvert årsskifte med et vægtet indeks, hvor nettoprisindekset og det implicitte lønindeks for den private sektor hver vægter med 50 procent. Satserne kan findes på Landsbyggefondens hjemmeside.

- 3) LBF orienterer

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

971: I 2022 var de samlede vedligeholdelsesudgifter i de almene boligafdelinger 173 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit. Det er en stigning på 21 % i forhold til 2016. Tages der højde for udviklingen i byggeomkostningsindekset er de samlede vedligeholdelsesudgifter steget med 1,4 % fra 2016 til 2022.

Udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser på konto 116.1 udgør med 88 % langt størstedelen af boligafdelingernes samlede vedligeholdelsesudgifter i 2022. Fokus i temastatistikken er derfor på denne vedligeholdelseskonto.

Planlagte udgifter til vedligeholdelse varierer i forhold til afdelingernes beliggenhed. Bl.a. er planlagte vedligeholdelsesudgifter højest i Region Hovedstaden og lavest i Region Nordjylland. Desuden er disse udgifter højere i ældre end i nyere boligafdelinger og i etageboliger.

Temastatistikken er baseret på et udtræk fra de almene boligorganisationers regnskabsindberetninger til Landsbyggefonden for regnskabsårene 2016-22. Statistikken giver et overblik over udviklingen i vedligeholdelsesudgifter i de almene boligafdelinger.

#### 4) Dato for 5. kreds valgmøde

Der afholdes valgmøde i 5. kreds tirsdag den 16. april 2024 kl. 19.00.

Mødet afholdes på Comwell Aarhus, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C

AlmenBo Aarhus deltager, og Louise tilmelder og indkalder via Outlook.

#### 5) Dato for rådmandsmøde med boligorganisationerne i 2024

Der er nu fastsat en dato for årsmøde med rådmanden, som afholdes den 18. januar 2024.

Dagsorden og nærmere detaljer følger.

#### 6) Evaluering af årets afdelingsmøder

Der har i administrationen den 4. oktober været afholdt evaluering af årets afdelingsmøder på baggrund af udsendt spørgeskema. På mødet blev der bl.a. gennemgået afdelingsbestyrelsernes vurdering og kommentar til møderne, vores nye mulighed for at stille forslag, vores nye arbejdsværktøjer samt vores kommentar til forslagsstiller. Overordnet var der stor tilfredshed blandt afdelingsbestyrelserne og beboerne omkring de nye tiltag, og rigtig flotte tilbagemeldinger fra de udsendte spørgeskemaer.

På baggrund af ovenstående var der en god debat i bestyrelsen herom, og der var tilfredshed med tiltagene, og det blev besluttet at tiltagene skal fortsætte.

#### 7) Evaluering af afholdt CBS/ BL Bestyrelsesuddannelse (CS, JS)

Christina og Jeppe har været afsted på første del af bestyrelsesuddannelsen, som er lavet i samarbejde med CBS og BL. De kunne bl.a. berette, at det havde været et par meget spændende og lærerige dage. De gav en udførlig gennemgang af første del af kursuset, herunder bl.a. bestyrelsens opgaver, pligter, udvikling samt forholdet mellem bestyrelsen, direktionen og repræsentantskabet. Herudover blev der gennemgået bestyrelsens solidariske erstatningsansvar, forsikringer og vigtigheden af god forberedelse til møderne.

Herudover blev der stillet forslag til revideringen af beslutningsprocesserne og ideer for bestyrelsens arbejde, samt on-boarding strategier for nye bestyrelsesmedlemmer, så man sikrer en god indgang til bestyrelsesarbejdet, og løbende samtaler med bestyrelsesmedlemmer.

Det blev aftalt, at der på de næste bestyrelsesmøder vil blive taget værktøjer i brug fra kursuset, og at bestyrelsen vil holde et seminar omkring udviklingen af bestyrelsens arbejde med udgangspunkt, CBS-bestyrelsesuddannelsen.

#### 8) Evaluering af afholdt BL-Bestyrelseswebinar

BL har lavet et webinar som gennemgår organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar og hvilke roller organisationen har i samfundet.

Flere medlemmer havde deltaget i webinarret, og synes det var en god opfriskning af deres viden og Jeppe gav udtryk for, at det var godt som nyt bestyrelsesmedlem, og kunne være lærerigt, hvis alle nye medlemmer har mulighed for at deltage heri.

### 9) Orientering DUS-samtale

Der har mellem formanden, næstformanden og direktøren været afholdt DUS-samtale, hvor der bl.a. blev gennemgået udviklingen af AlmenBo Aarhus herunder, orienteringsniveau af bestyrelsen, antallet af møder, deltagelse fra ledelsen i bestyrelsesmøder, personaleledelse, driftsresultater og serviceniveauet i afdelingerne. Afslutningsvis blev direktørkontrakten gennemgået og reguleret. Det blev ligeledes aftalt, at der fremadrettet inden DUS-samtalerne afholdes et møde mellem bestyrelsesmedlemmerne inden der afholdes DUS for at sikre flest mulige input til de kommende samtaler.

### 10) Mødeplan 2024- Bestyrelser

Steffen gennemgik mødeplanen for bestyrelsesmøderne for 2024.

### 11) Udbetaling af bestyrelsesvederlag 2023

Reglerne om bestyrelsesvederlag står i driftsbekendtgørelsens § 14. Boligorganisationens størrelse afgør, hvor stort det samlede vederlag må være, og hvilken regulering der kan være heraf. Reguleringen og fordelingen blev opdateret på vores hjemmeside, for at sikre mest mulig gennemsigtighed.

## **3. Administrationssager**

### 1) Personalestatus ejendomsfunktionærer og administrativt personale

Steffen orienterede omkring status på personalet.

### 2) Valg af ny tillidsmand og miljørepræsentant hos ejendomsfunktionærerne

Ejendomsfunktionærerne har den 24.oktober 2023 afholdt valg af tillidsrepræsentant, og valget faldt på Torben Juul Sørensen.

Ejendomsfunktionærerne har desuden den 24.oktober 2023 afholdt valg af arbejdsmiljørepræsentant, og valget faldt på Rene Øllgaard Kling.

Vi ønsker begge tillykke med valget.

### 3) Økonomisk gennemgang af organisation -Q3

Steffen gennemgik nøgletal og gav et økonomisk overblik over bl.a. dispositionsfonden, egen trækingsret, indestående på konti samt obligationer.

### 4) Forsyningsaftaler med Kabel-tv og internet

Aarhus Antenneforening overtager pr. 1. januar de sidste Stofa-kunder. Dette betyder, at beboerne skal vælge en anden udbyder. AlmenBo Aarhus har udsendt information omkring ændringerne til afdelingsbestyrelserne, og beboerne er ligeledes adviseret af VIOS.

Som bestyrelsen tidligere har besluttet, er der igangsat arbejde med at indgå aftale omkring en fiberløsning for alle afdelinger i AlmenBo Aarhus, og det er vores forventning, at alle afdelinger har fået installeret fiber i løbet af 2024.

### 5) AarhusBolig Nyhedsbrev 4. kvrt.

AarhusBolig oplyser bl.a. i deres nyhedsbrev, at de satser på at være i mål med opkrævning af differentieret gebyr pr. 31. januar 2024. Herudover er der indgået aftale omkring levering af ny hjemmeside, som kommer på plads i løbet af maj 2024, og at der fortsat arbejdes på bedre branding af AarhusBolig.

### 6) Kollegie8000- Nyhedsbrev- november 2023

Kollegiekontoret har fremsendt kort overblik over udlejningerne, og oplyst at sommerens boliggaranti er afviklet, og at der blev tildelt 255 boliger, hvilket er en smule mindre end 2022.

### 7) Managementletter fra RI- 2023 og AlmenBo Aarhus opfølgning herpå

RI har som led i deres løbende revision for 2023 foretaget revision af væsentlige økonomiske forretningsgange og testet de generelle interne nøglekontroller, herunder bl.a. kreditorbetalinger, rekvisitionssystem og funktionsadskillelse.

Vi har i den forbindelse modtaget forslag til at opnå en mere effektiv forretningsgang og forslag til at undgå risiko for tilsigtede og utilsigtede fejl. Der har været afholdt møde herom, og der er iværksat initiativer for at imødegå revisorens anbefalinger. Disse ændringer og svaret til revisoren er udleveret som bilag til bestyrelsen og dokumenterne blev gennemgået på bestyrelsesmødet. Revisoren oplyste ligeledes, at der ikke var fundet hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl i forbindelse med den løbende revision.

## 8) Effektiviseringstiltag 2023

AlmenBo Aarhus fortsætter den igangværende proces, hvor alle i organisationen hjælper til med at nå det nye effektiviseringsmål uden at gå på kompromis med kvalitet og service.

Organisationsbestyrelsen godkender og fastsætter overordnede mål for effektiviteten i organisationen. Driftsafdelingen og ejendomsfunktionærerne arbejder med indkøbspolitikker og fokus på effektive indkøb og udbud og forenkling af arbejdsprocesser i afdelingerne. Samtidig hermed har administrationen investeret i ressourcebesparende tiltag og effektiviseret rundt om i organisationen.

I hverdagen foretages der løbende effektiviseringer, der på forskellig vis medvirker til at gøre tingene lidt mere effektivt. Det kan være ved at anvende nye metoder og teknologier eller ved at tage nye forbedrede arbejdsgange i brug. Andre gange kan det være ved udbud af vareindkøb eller ved at konkurrenceudsætte levering af bestemte serviceydelser.

Økonomichefen har gennemgået 3 områder, hvor der er foretaget effektiviseringer i organisationen.

### 1) **Administrationsbidraget**

Den årlige effektivisering er steget fra 0,2 mio. kr. i 2016, 0,2 mio. kr. i 2017, 0,3 mio. kr. i 2018 etc. og frem til de ca. 1,1 mio. kr. i 2022. På denne baggrund er der alt andet lige alene i 2022 i forhold til 2015 tale om en effektivisering i administrationsbidraget på ca. 1,1 mio. kr. hvilket svarer til en effektiviseringsgrad på 6,8%.

### 2) **Udskiftning af varme- og vandmålere til fjernaflæsning i 15 afdelinger**

I de afdelinger, hvor der er installeret målere med fjernaflæsning, er honoraret til de firmaer, der foretager aflæsningen, lavere end i de afdelinger, hvor der ikke er installeret fjernaflæsning. Dette skyldes at firmaerne har en besparelse på udgifterne til aflæsning og udarbejdelse af forbrugsopgørelser. Ser man på udviklingen i honoraret fra 2022 til 2023 i de 15 afdelinger med fjernaflæsning, ses der for alle afdelinger en tydelig besparelse i udgifterne til aflæsning. I 2022 udgjorde honorarerne i de 15 afdelinger således i alt 673.000 kr. i 2022 mod 541.000 kr. i 2023. Opgaven bliver således løst billigere end tidligere og har medført en effektivisering på 132.000 kr. eller knap 20%.

### 3) **Hjælp til pasning af grønne områder i afdeling 14 og afdeling 15**

I forbindelse med afgang af fastansat personale i afdeling 14 i starten af 2023 og i afdeling 15 ved udgangen af 2022 er der to ejendomsfunktionærstillinger, der ikke er blevet genbesat. I det omfang der fra afdelingernes og inspektørernes side er tilfredshed med



serviceniveauet, vil besparelsen på ca. 300.000 kr. kunne betragtes som en direkte effektivisering, da opgaven bliver løst billigere end tidligere.

## 9) Udgår

### 10) AlmenBo Aarhus – Whistleblowerordning

Louise orienterede omkring at der i løbet af 2023 har været to indberetninger fra beboere via ordningen, men at ingen af henvendelserne har givet advokaten som administrerer ordningen eller den ansvarlige hos AlmenBo Aarhus anledning til at undersøge de to sager nærmere, idet henvendelserne drejede sig om istandsættelse ved fraflytning og forslag til afdelingsmøde, og dermed ikke havde relevans for ordningen, og derfor ikke skulle behandles i dette system. Klagerne er behandlet af sekretariatet.

### 11) Almenlovens § 62e- områdeafgrænsning

Juristerne i 5. kreds har udarbejdet et forslag til afgrænsning af de boligområder, der nævnes i almenboliglovens § 63 e, stk. 2, idet man ønskede en mulighed for at dele oplysninger med andre boligforeninger omkring utryghedsskabende beboere indenfor samme boligområde.

Der har været afholdt møder mellem boligforeningerne og lokalpolitiet, hvor der var fokus på at afgrænse boligområderne.

Der blev fra lokalpolitiets side lagt betydelig vægt på, at afgrænsningen med fordel kunne baseres på de bevægelsesmønstre i persongalleriet, som lokalpolitiet ser i hvert boligområde. Ifølge lokalpolitiet er tiltrækningskræften i persongalleriet så stor, at de kriminelle føler en loyalitet mod det lokalområde, hvor de er vokset op. Slutteligt blev det fremhævet, at hvis man vil den utryghedsskabende adfærd til livs, er det vigtigt at den beboer, der udøver adfærden, ikke blot kan flytte over på den anden side af vejen, idet beboeren stadig vil være en del af det samme persongalleri, og dermed bidrage til den utryghedsskabende adfærd.

Det er juristernes opfattelse, at deling af oplysninger vedrørende visse lejere, boligorganisationerne imellem, vil være et effektivt værktøj til bekæmpelse af en uhensigtsmæssig beboersammensætning i de berørte boligområder. Tilsynet i Aarhus kommune har den 17. oktober 2023 godkendt den områdeopdeling, som blev anbefalet af juristerne i 5. kreds, og arbejdet iværksættes.

## 12) AlmenBo Aarhus – Deltagelse og udarbejdelse af ny udlejningsvejledning

Udlejningschefen har deltaget i et samarbejde med Boligministeriet, Kommunernes Landsforening, Social- og Boligstyrelsen og BL omkring udarbejdelse af en ny vejledning til udlejningsbekendtgørelsen. Det har været et spændende og givende arbejde, som bl.a. sikrer et godt samarbejde, en god forståelse af reglerne samt bidrager til et højt fagligt niveau hos vores udlejningsafdeling.

## **4. Afdelingssager**

### 1) Orientering fra drift

Driftschefen har udsendt referater fra driftsafdelingsmøder og en oversigt over igangværende driftsopgaver i alle afdelinger.

### 2) Ny repræsentantskabs- og afdelingsbestyrelsesliste

Steffen oplyste, at den opdaterede version af listen nu er fremsendt.

### 3) Afdeling 17-Kløvervangen-Skat/vedtægter

Steffen orienterede bestyrelsen omkring udfordringer med skatteregistreringen af Kløvervangen. Der afholdes møde med RI herom i næste uge,

### 4) Afdeling 2- Udlejning af Superkiosken

Louise orienterede, at der pt. arbejdes på at udleje Superkiosken på ny, da det desværre aldrig lykkes den tidligere lejer, at få gang i kiosken. Vi arbejder på, at kiosken igen kan åbne i første kvartal af 2024.

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

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

Afdeling 29 Sabro Vænge- Vinduer og facader

Bestyrelsen besluttede, at der gives støtte til en økonomisk ansvarlig renovering af vinduer og facader, mod at afdelingen vælger at udskifte træværk til en mere økonomisk fordelagtig plade løsning.

## 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 og tidsplanen følges. Der afholdes møder hver måned. Der har været afholdt informationsmøde til evt. kommende beboere, hvor der var fuldt hus. Det var en god aften, hvor vi kunne informere omkring byggeriet og grundstenene for det nye fællesskab. Der er ligeledes indgået udlejningsaftale med Aarhus kommune.

### 3.2) Projekterede

Plejhjemmet Kløvervangen

Lokalplan under udarbejdelse, forventes færdig ultimo 2023.

Harlev etape 2

Der er indsendt skema- A til kommunen.

### 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 desværre kunne berette, at det ikke var muligt at finde overnatning til folkemødet 2024. Derfor er det bestemt, at turen i stedet går til Bruxelles, idet udvalget har en kontakt til Housing Europe, som gerne vil give et indblik i deres arbejde med almene boliger i Europa samt en rundvisning af parlamentet. Der arbejdes på en plan herom.

## 2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Der arbejdes på et dirigentkursus i foråret.

## 3) Ferieboligudvalg

Sommerhuset er lukket ned for i år.

## 4) Fritidsudvalg

Der er Jul i friheden på søndag.

Der er inviteret til håndbold på lørdag.

## 5) Informationsudvalg

Udvalget koordinerer med Anna.

## 6) Vedtægtsudvalg

Forretningsordenen 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

Det Boligsociale Fællessekretariat har inviteret til nytårskur den 11. januar, hvor der bl.a. vil være prisoverrækkelse af Årets Boligsociale Ildsjæl.

## **8. Næste møde**

Bestyrelsesmøde onsdag den 13. december 2023 kl. 17. 00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær Formand