

Referat af bestyrelsesmøde den 27. november 2024

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:

Punkt. 1.10. Fællesmøde med Aarhus kommune/ 5. kreds

Bestyrelsesmøde den 27. november 2024 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

Mødet blev afholdt i fælleshuset i Flintehaven afd. 54, hvor mødet startede med fremvisning af byggeriet af Kommerciel Projektleder, Mathilde Gram.

1. Protokol

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 30. oktober 2024.

Formanden bød velkommen, referatet blev godkendt og protokollen blev underskrevet.

2. Organisationssager

1) Postliste

2) BL-informerer

Steffen spurgte ind til, om der var spørgsmål eller kommentar til de udsendte BL-informerer. Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål hertil.

3) LBF orienterer

Steffen spurgte ind til, om der var spørgsmål eller kommentar til de udsendte BL-informerer. Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål hertil.

4) Mødeplan 2025 bestyrelse

Steffen fremlagde forslag til mødeplan for bestyrelserne i AlmenBo Aarhus, Kløvervangen, Varmecentralen, samt fællesadministrationen for 2025.

Mødeplanen blev godkendt.

5) Kredskonference 5. kreds 31. januar – 1. februar 2025

Der afholdes kredskonference på Comwell Aarhus, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
På konferencen vil det kommende Kommunalvalg i 2025 blive drøftet med udgangspunkt i kredsens interesseområder.

Herudover vil sundhedsdagsorden og byudvikling fylde dagsorden.

Fra AlmenBo Aarhus deltager Chris, Birthe, Vicky, Alex, Jeppe. Louise tilmelder og indkalder via Outlook. Kim vender retur.

6) Udbetaling af bestyrelsesvederlag 2024

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 hjemmesiden, for at sikre mest mulig gennemsigtighed. Der vil ske udbetaling i december 2024.

Det samlede vederlag udgør for 2024 kr. 205.512,08.

7) Fordeling af bestyrelsesvederlag 2025

Bestyrelsen gennemgik fordelingen af vederlaget for bestyrelsesarbejdet, og vedtog at fortsætte med samme fordeling, hvilket betyder at formanden modtager 35 procent, næstformanden 20 procent, og 45 procent til fordeling til de øvrige medlemmer.

8) Forretningsgange- Gennemgang af 1- direktion og direktionssekretariat

Der har i løbet af 2024 været stort fokus på opdatering af organisationens forretningsgange. Arbejdet forventes afsluttet inden årets udgang. Bestyrelsen har adgang til samtlige forretningsgange, som løbende gennemgås med bestyrelsen.

Steffen og Louise gennemgik kort de opdaterede forretningsgange for direktion og direktionssekretariat, som bl.a. indeholder forretningsgange for indkaldelser, materialeudarbejdelse, tildeling af midler fra dispositionsfond og egen trækningsret, udarbejdelse af referater, godtgørelser mv.

9) Artikel på vej med Fagbladet Boligen

Fagbladet Boligen har henvendt sig til Steffen for at høre, om de må lave et direktørportræt. Fokus herpå vil være ledelsesstilen og nytænkning i forhold til udlejningsstrategien. Steffen oplyste, at han har sagt ja til at medvirke heri.

10) Fællesmøde med Aarhus kommune/ 5. kreds

Der afholdes fællesmøde mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds den 21. januar 2024.

Mødet vil bl.a. omhandle sundhedsdagsordenen med oplæg fra bl.a. rådmand Nicolaj Bang, Otto Orth, og Bente Lykke.

Fra AlmenBo Aarhus deltager Vicky, Alex, Birthe, Jeppe, Kim, Chris, Steffen og Louise.

3. Administrationssager

1) Personalestatus ejendomsfunktionærer og administrativt personale

Steffen orienterede omkring status på personalet, herunder bl.a., at vi har indledet et samarbejde med Aarhus Omegn omkring at dele vores erfaringer fra den gode udlejningsproces i Flintehaven.

Det betyder, at Mathilde et par gange om ugen vil arbejde hos Aarhus Omegn.

Herudover har vi ansat Leo som ejendomsfunktionær i en deltidsstilling i Herredsvang.

Morten er også ansat som ejendomsfunktionær til Team Frydenlund og Jacob er ansat som ”flyver”.

2) Udvikling i afdelingers ”tab ved fraflytninger”

Steffen fremlagde oversigt over udviklingen af afdelingernes tab ved fraflytning, som viser en markant stigning. Der er igangsat en intern proces for at undersøge, hvad baggrunden herfor er, når den ligger klar vil bestyrelsen blive nærmere orienteret. De indledende undersøgelser viser bl.a., at flere beboere har svært ved at betale istandsættelsen da en del har flere sociale udfordringer som gør, at lejemålenes stand ved fraflytning ikke er gode. Herudover har vi iværksat flere sundhedseftersyn, som desværre nogle gange fører til opsigelser, med en efterfølgende omfattende istandsættelse af lejemålet til følge. Herudover har prisstigninger på materialer og håndværksydelser også en betydning.

3) Valg af tillids-og sikkerhedsrepræsentant

Ejendomsfunktionærene har den 21. november 2024 afholdt valg af tillidsrepræsentant, og det blev et genvalg til Torben Juul Sørensen.

Ejendomsfunktionærene har ved samme lejlighed afholdt valg af arbejdsmiljørepræsentant, og valget faldt på Jacob Storgaard for et 1-årige periode som afløser for Rene Øllgaard Kling.

Vi ønsker begge tillykke med valget.

4. Afdelingssager

1) Orientering fra drift

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

2) Afdeling 5 Jævnøgnsvej -Tilsynssag- Boligstørrelse

Tilsynet med almene boliger har den 16. oktober anmodet AlmenBo Aarhus om en redegørelse vedr. afdelingens 5- værelses boliger, idet disse ikke fremgik af ventelisten på Aarhus Bolig og spørgsmål vedr. huslejesammensætningen. Herudover blev der også spurgt til størrelserne på boligerne. Vi har den 12. november 2024 fremsendt svar til Tilsynet, hvoraf det bl.a. fremgik, at der var enkelte fejlregistreringer i BBR samt fejlregistreringer på hjemmeside og AarhusBolig, som nu er rettet samt forklaret hvordan husleje på lejemålene er sammensat.

3) Afdeling 7-Illerupvej- Møde med ny bestyrelse

Til årets afdelingsmøde blev der valgt ny bestyrelse, og i den forbindelse ønskede den nye bestyrelse at tage imod tilbuddet omkring opstartsmøde med administrationen.

Derfor blev der afholdt møde omkring afdelingsbestyrelsens opgaver og ansvarsområder. I mødet deltog afdelingsbestyrelsen, inspektøren, formand for organisationsbestyrelsen og sekretariatschefen.

4) Afdeling 22 Fjældevænget Tilsynssag – indeklima

Der har været udfordringer med fugt i et lejemål, og Tilsynet har i den forbindelse være involveret i sagen. Vi har fået en specialist til at undersøge forholdene som primært viser sig at stamme fra brugeradfærd. Sagen håndteres af inspektøren, og Tilsynet er orienteret.

5) Afdeling 25 Skelagervej brand i bolig

Der har været en mindre brand i en skraldespand, hvilket har betydet en sodskade i lejemålet, forsikringen er kontaktet, og udbedring er igangsat.

6) Råderetsarbejder

Louise oplyste, at der er udsendt nye retningslinjer for udarbejdelse af råderetssager da afdelingens henlæggelser til drift og vedligehold skal indgå i råderetsarbejdet, når der moderniseres.

Der arbejdes i fremtiden som udgangspunkt med en fordeling hvor afdelingens henlæggelser dækker 40 procent af udgifterne og beboeren selv dækker de resterende 60 procent. Denne fordeling kan ændres i forhold til de enkelte sager og standen på det enkelte køkken. Disse nye retningslinjer skal vedtages på de kommende afdelingsmøder for de afdelinger, som ønsker at gøre brug af ordningen.

Det betyder bl.a., at der er lukkes ned for den gamle ordning indtil afdelingsmødet i den enkelte afdeling, har vedtaget de nye regler.

7) Ungdomsbolig Aarhus, status på udlejning

Der er udsendt status på udlejningen som viser, at der er 77 ledige ungdomsboliger pr. 1. november 2024, hvilket er ca. 50 færre end samme tid sidste år. Dermed virker den målrettet markedsføring af UngdomsboligAarhus.dk.

5. Bygge- og renoveringssager

1. Tilskud Egen Trækningsret samt Dispositionsfond

1.1 Tilskud afdeling 1, ubeboeligt lejemål grundet opstigende grundvand

1.2 Tilskud afdeling 3. Nedlæggelse af erhvervslejemål

1.3 Tilskud afdeling 3. Møllevangens Aktivitetshus

Bestyrelsen havde en god lang debat omkring både de enkelte sager og de generelle tilskud og besluttede, at der kan gives den økonomiske støtte, som Steffen anes for værende nødvendig i de enkelte afdelinger afhængig af sagernes karakter.

2) Orientering om nybyggeri

2.1) Afdeling 54 Flintehaven (Harlev seniorfællesskab) Der arbejdes på færdiggørelse efter branden i sommers og lejlighederne forventes klar til indflytning pr. 1. marts 2025.

2.2) Afdeling 55 Sandvænget – (Harlev etape 2-Rækkehus)

Der har været byggemøde, hvor farver, byggeriets udtryk og økonomi blev diskuteret.

2.3) Afdeling 56 Kløvervangen (Udvidelse af Plejehjemmet)

Lokalplan er godkendt af byrådet og offentliggjort. Vi afventer dialog med kommunen omkring finansiering af servicearealer samt tildeling af kvoter.

3) Potentielle byggeprojekter på vej

Steffen orienterede omkring mulige byggesager.

4) Orientering renoveringssager

Se bilag til punkt 4.1.

6. Udvalg

1) Sommerhusudvalg

Evaluering af sommerhus

Der var en god evaluering af fordele og særligt de økonomiske ulemper ved sommerhuset. Herefter blev det vedtaget med stemmerne 6-1, at bestyrelsen vil indstille til repræsentantskabet at sommerhuset sælges.

7. Forskelligt

Det Boligsociale Fællessekretariat har inviteret til nytårskur den 16. januar, hvor der bl.a. vil være prisoverrækkelse af Årets Boligsociale Ildsjæl.

Bestyrelsen melder tilbage til Louise, hvis de ønsker at deltage.

8. Næste møde

Bestyrelsesmøde onsdag den 18. december 2023 kl. 17. 00- aflyses.

Bestyrelsesmøde den 22. januar 2025 kl. 17.00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær Formand