

**OB-møde februar 2021, 17. februar 2021, Kl. 16:30**

**Referat**

**1. Godkendelse af dagsorden**

**2. Opfølgning fra tidligere møder**

- a. Beboerundersøgelsen
- b. Valgprocedure repræsentantskabsmøde

**3. Ledelsesinformation**

**4. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.**

- a. Ungdomsboliger Aarhus status februar 2021
- b. Ansøgning BL's ensomhedspulje
- c. Kommunalvalg

**5. Orientering fra udvalg**

- a. Afdelingssammenlægningsudvalget
- b. Byggeudvalget
- c. Egenkontrol udvalget

**6. Orientering fra administrationen**

- a. Referater SU møder
- b. Tidsplan Beretning
- c. Ny vurderingslov
- d. Ekstern granskning og indberetning af drifts- og vedligeholdelsesplaner
- e. Forsikringsgennemgang 2020
- f. Henvendelse til organisationsbestyrelsen vedr. trafikstøj

**7. Næste møde**

**8. Eventuelt**

**9. Bestyrelsens 10 minutter**

**Fremmødte**

Kim Schmidt Jensen, Carsten Bach Mikkelsen, Jane Sørensen, Lone Terkildsen, Mads Madsen, Tonny Mikkelsen, Troels Munthe, Michael Korsholm, Annie Wittorff Villadsen, Niels Eilersgaard, Peter Hebroe, Ib B. Andersen, Betina Højmark.

## 1. Godkendelse af dagsorden

### Punktet er: Godkendt

Dagsorden blev godkendt med tilføjelse af pkt. 4 c) samt 6 f).

## 2. Opfølgning fra tidligere møder

### a. Beboerundersøgelsen

Resultaterne af beboerundersøgelsen præsenteres.

### Punktet er: Godkendt

Resultatet af beboerundersøgelsen blev gennemgået og de af bestyrelsen stillede spørgsmål blev besvaret. Beboerundersøgelsen vil indgå i det videre strategiarbejde for perioden 2021 - 23.

### b. Valgprocedure repræsentantskabsmøde

På grund af forsamlingsforbuddets restriktioner blev der ikke afholdt repræsentantskabsmøde i 2020. Dette betyder at alle i organisationsbestyrelsen vil være på valg – 4 medlemmer for 1 år, 4 medlemmer for 2 år og formanden for 2 år. Spørgsmålet er nu:

Skal valghandlingen ske i 2 separate valghandlinger eller skal valghandlingen afvikles som en samlet valghandling? Ifølge Boligjura er der følgende muligheder:

1. Valget opdeles hvor der først vælges 4 medlemmer for 2 år, hvor alle valgbare kan opstille og herefter vælges 4 medlemmer for 1 år, hvor alle valgbare kan opstille. I praksis kan man vende valget om og vælge først for den 1-årige periode og herefter for den 2-årige.
2. Der afholdes en valghandling hvor 2-årige pladser og herefter 1-årige pladser besættes af kandidaterne med flest stemmer i numerisk rækkefølge.

Indstilling:

Det indstilles at valg til organisationsbestyrelsen sker efter pkt. 2.

Der kan således stemmes på i alt 8 personer, hvor de 4 kandidater der opnår flest stemmer vælges for 2 år, og de efterfølgende 4 kandidater med flest stemmer vælges for 1 år.

Ovennævnte indstilling gælder såfremt det ikke er muligt at afholde repræsentantskabsmøde tidligere end det planlagte ordinære møde d. 25. maj 2021.

### Punktet er: Godkendt

Indstillingen blev godkendt. Afdelingsbestyrelserne informeres om at det er gældende valgprocedure for året afdelingsmøder.

## 3. Ledelsesinformation

Kapitalforvaltning pr. 31. januar er opdateret og ligger til orientering under ledelsesrapportering.

### Punktet er: Godkendt

Orientering om afkastet for januar måned blev taget til efterretning.

#### **4. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.**

##### **Punktet er: Godkendt**

##### **a. Ungdomsboliger Aarhus status februar 2021**

Orientering om udlejningssituationen i Aarhus

##### **Punktet er: Godkendt**

Der er generelt mange ledige ungdomsboliger i øjeblikket. det skyldes dels, at flere studerende har fået deres studie udskudt pga. COVID-19(heriblandt udenlandske studerende), og dels det store udbud af både private og almene ungdomsboliger i Aarhus.

ALBOA er i dialog med Aarhus Kommune om ommærkning af ungdomsboliger i yderområderne til Aarhus. En ommærkning til familieboliger vil kunne afhjælpe lejetab i fremtiden, da der er stort behov for små familieboliger i Aarhus Kommune.

##### **b. Ansøgning BL's ensomhedspulje**

ALBOA har i samarbejde med Århus Omegn udarbejdet ansøgning til Vær med puljen målrettet ensomhed i den almene sektor. Omdrejningspunktet for ansøgningen er et samarbejde med FOF om at få aktiviteter ud i vores områder, der tager afsæt i interessebaserede aktiviteter. Det kan være madlavning for mænd, yoga mv.

En stor del af ansøgningen vedrører ansættelsen af en medarbejder der skal hjælpe de to boligorganisationer med at rulle initiativet ud i de afdelinger, der måtte ønske det. Såfremt ansøgningen går igennem, er det aftalt, at medarbejderen ansættes i ALBOA.

Det er vores vurdering, at ved at de to boligorganisationer går sammen, så står vi stærkere i ansøgerfeltet. Til orientering har BL modtaget ialt 134 ansøgninger for 28,7 mio.kr. Puljen er på 15 mio.kr.

##### **Punktet er: Godkendt**

Orientering om ansøgningen til BLs ensomhedspulje blev taget til efterretning.

##### **c. Kommunalvalg**

5.kreds søger dialog med kommunalpolitikere if. kommende kommunalvalg.

##### **Punktet er: Godkendt**

På kredsdelegeret mødet den 24. februar skal der diskuteres emner til det kommende kommunalvalg. Carsten og Michael deltager for ALBOA og emner meldes tilbage Carsten. På mødet fremkom der følgende emner:

- Finansiering af boligsociale helhedsplaner

- Salg af kommunale byggegrunde - pris på byggeretsmeter
- Grønne områder som del af udvikling af byen
- Sikring af ladestandere i de almene boligområder, hvor kommunen ejer vej og fortov

## **5. Orientering fra udvalg**

### **Punktet er: Godkendt**

#### **a. Afdelingssammenlægningsudvalget**

Orientering om status og plan for udvalgets arbejde i 2021.

### **Punktet er: Godkendt**

Repræsentantskabet har givet mandat til sammenlægning af afdelinger, hvor det giver mening. Det overvejes om der skal fremlægges en samlet plan for repræsentantskabsmøde.

Der er fortsat dialog med afdelinger om sammenlægninger og udvalget mødes månedligt for at holde denne proces i gang.

#### **b. Byggeudvalget**

Orientering om status og plan for udvalgets arbejde i 2021.

### **Punktet er: Godkendt**

Skanderborg Kommune har oplyst at Svaneparken II først kan påbegyndes i 2026. Der arbejdes hen mod en betinget købsaftale med Skanderborg Kommune.

Kommissorium, som blev vedtaget i februar 2020 udsendes med referatet.

#### **c. Egenkontrol udvalget**

Orientering om status og plan for udvalgets arbejde i 2021.

### **Punktet er: Godkendt**

Udvalget arbejder med egenkontrol for 2021 og fremadrettet, da egenkontrol for 2020 er fastlagt. Udvalget vil fokusere på både økonomiske tal og bløde værdier. Der fremlægges oplæg på næste OB møde.

## **6. Orientering fra administrationen**

#### **a. Referater SU møder**

Referat fra 8. september 2020 er vedhæftet til orientering.

**Punktet er: Godkendt**

Orientering blev taget til efterretning.

**b. Tidsplan Beretning**

**Punktet er: Godkendt**

Orientering blev taget til efterretning.

**c. Ny vurderingslov**

Der er vedtaget en vurderingslov, som vil få stor betydning for mange boligselskaber herunder ALBOA. Dette skyldes markante ændringer i de principper vurderingsmyndighederne vil benytte sig af ved fastsættelsen af de nye vurderinger.

Derudover åbnes der op for klageadgang til de gamle suspenderede vurderinger. Åbningen af klageadgangen allerede nu skyldes, at erhvervsjendomme/lejeboliger alligevel ikke får tilbagebetalt ca. 5 mia. man ellers var stillet i udsigt. Vil man have for meget betalt ejendomsskat tilbage skal man selv klage!

Der kan ikke sætte tal på besparelspotentialet eller hvor mange sager der skal påklages. Det vurderedes dog, at der ikke skal mange sager til før det kan svare sig.

Vi har lavet aftale med Taxera A/S, som vil assistere os med ovenstående arbejde.

Honoraret pr. ejendomsvurdering/ejendom udgør kr. 2.500. Såfremt en afdeling opnår en besparelse modregnes honoraret heri. Alternativt afholdes udgiften over administrationsbidraget.

**Punktet er: Godkendt**

Orientering blev taget til efterretning.

**d. Ekstern granskning og indberetning af drifts- og vedligeholdelsesplaner**

Landsbyggefonden har primo 2020 iværksat et arbejde om at opbygge et administrativt register over hele den almene bygningsmasse. Dette administrative register skal både understøtte arbejdet med robuste drifts- og vedligeholdelsesplaner, medvirke til at sikre korrekte henlæggelser og sikre en kobling i forhold til ekstern granskning, oplysninger i energimærker m.v.

Ifølge driftsbekendtgørelsen, ændret ved bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017, skal boligorganisationerne foranstalte ekstern granskning af deres drifts- og vedligeholdelsesplaner hvert 5. år. Første gang inden 1. januar 2022.

Det er hensigten, at resultaterne af den eksterne granskning opsamles i det administrative

register. Landsbyggefonden vil derfor forestå udbud og finansiering af de to første runder af ekstern granskning.

Der orienteres om status på ALBOAs arbejde med indberetningen.

**Punktet er: Godkendt**

Orientering blev taget til efterretning.

**e. Forsikringsgennemgang 2020**

Der orienteres om skadesforløbet for 2020.

**Punktet er: Godkendt**

- Antallet af skader er faldet de sidste 3 år
- Omkostningerne er steget pga. af større brandskader og rørskader.

Opmærksomhedspunkter på rørskader. De fleste rørskader er opstået i afdelinger, der er på vej til renovering.

**f. Henvendelse til organisationsbestyrelsen vedr. trafikstøj**

En lejer har på vegne af 5 beboere i afd. 054, Bavnebakken, fremsendt klage over sagsbehandlingen stilet til ALBOAs organisationsbestyrelse. Klagen omhandler manglende indsats fra hhv. afdelingsbestyrelse og administration. Klager er flere gange blevet opfordret til at fremsætte forslag om støjværn mod Kolt Østervej på et afdelingsmøde.

**Punktet er: Godkendt**

Orientering omkring henvendelsen og den administrative behandling heraf. Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

**7. Næste møde**

Afholdes den 31. marts 2021 kl. 16:30.

Vedhæftet finder I plan for møder frem til juni 2021.

**Punktet er: Godkendt**

Der tages stilling til repræsentantskabsmødet senere, da vi afventer at forsamlingsforbuddet ændres.

**8. Eventuelt**

**9. Bestyrelsens 10 minutter**