

**Referat fra organisationsbestyrelsesmøde
Østjysk Bolig (Mødet er afholdt via Teams)
Torsdag den 10. december 2020**

Ordstyrer: Katja Hillers

Søren Frichs Vej 25
8000 Aarhus C
Tlf.: 86 15 66 88

www.ostjyskbolig.dk

Til stede:

Katja Hillers	formand
Susanne Jørgensen	næstformand
Morten Damm Jørgensen	bestyrelsesmedlem
Leif Scherrebeck	bestyrelsesmedlem
Heidi Lykke Rosenberg	bestyrelsesmedlem
Tommy Jørgensen	bestyrelsesmedlem
Mette Aaby	bestyrelsesmedlem
Torben Krogh	forretningsfører
Kristian Wind Jensen	projektchef (under pkt. 3 og 5)
Lene Willis	chefsekretær (ref.)

Dagsorden:

- Pkt. 1. Godkendelse af dagsorden
- Pkt. 2. Godkendelse af referat fra den 5. november
- Pkt. 3. Status på Tryghedsrenoveringen i Afd. 6 – Bispehaven
- Pkt. 4. Status på Udviklingsplanen i Afd. 6 – Bispehaven
- Pkt. 5. Status på igangværende projekter
- Pkt. 6. Status på den igangværende situation i Østjysk Bolig
- Pkt. 7. Generel orientering
- Pkt. 8. Orientering fra direktøren/administrationen
- Pkt. 9. Økonomi
- Pkt. 10. Politikker og forretningsgange
- Pkt. 11. Bestyrelsesarbejdet 2021
- Pkt. 12. Nyt fra afdelingerne
- Pkt. 13. Underskrifter
- Pkt. 14. Eventuelt

Ad 1

Godkendt.

Ad 2

Godkendt.

Ad 3

Der har været afholdt byggeudvalgsmøde, hvor mangler blev gennemgået – bl.a. på p-pladser og det nye fælleshus. Byggeriet forventes færdiggjort i løbet af juni 2021. Det ser fornuftigt ud i forhold til økonomien.

Der er arbejde, der skal aftales med afdelingsbestyrelsen, bl.a. strømpeforing i B- og C-blokkene, hvornår arbejdet skal udføres, om det skal være nu eller vente til senere. Afdelingsbestyrelsen vil tage det op på deres afdelingsbestyrelsesmøde i januar måned.

Bedeklubben er ved at være færdiggjort, og der er fortsat midler fra Landsbyggefonden til renovering af nogle af rummene.

Der er afsat midler til inventar i fælleshuset. Pt. arbejder Henning Winther og Dorte Mariager med at finde ud af, hvor meget inventar der skal bruges. Der skal være en repræsentant fra afdelingsbestyrelsen med i udvalget.

Der er afsat midler til en legeplads bagved det nye fælleshus. Der er udarbejdet et forslag til legepladsen, som skal præsenteres for afdelingsbestyrelsen.

Der er stadigvæk et mellemværende vedr. udbygningsaftalen med Aarhus Kommune på Rymarken vedr. cykelsti. Der skal sendes en faktura på dette til Aarhus Kommune.

Ad 4

Præcisering af beslutning fra organisationsbestyrelsesmødet 20. august 2020:

Den 19. august 2020 blev der afholdt byggeudvalgsmøde for organisationsbestyrelsen med henblik på at udpege, hvilke tre lave blokke ud af Bispehavens 12 lave blokke, der skal nedrives som en del af Udviklingsplanen i Bispehaven, der blev godkendt på repræsentantskabsmødet den 29. maj 2019.

Organisationsbestyrelsen besluttede 20. august 2020 på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde og på baggrund af oplægget på byggeudvalgsmødet 19. august 2020, at de tre lave blokke, der skal nedrives, er B6, B7 og B8. Det fremgik ikke af referatet fra organisationsbestyrelsesmødet 20. august 2020, at beslutningen blev truffet. Organisationsbestyrelsen ville sikre sig, at beskeden tilkom de berørte beboere direkte i et husstandsomdelt brev, hvori det fremgår, at deres blok skal rives ned. Brevene blev omdelt 20. oktober 2020 og organisationsbestyrelsen præciserer hermed, at beslutning om, hvilke lave blokke der skal rives ned, blev truffet på organisationsbestyrelsesmødet 20. august 2020.

Det er vigtigt for organisationsbestyrelsen at understrege, at der fra vores side ikke er et ønske om nedrivning af blokke i Afdeling 6 – Bispehaven, og at vi derfor hele tiden har haft fokus på at finde de bedst mulige løsninger for Bispehaven. For at sikre, at Bispehaven fortsat skal være et godt sted at bo for de mange beboere, hvis blokke ikke skal rives ned, er der lagt et stort arbejde i at nå frem til den rette beslutning om, hvilke blokke, der skal rives ned. Hovedårsagen til, at valget faldt på

B6, B7 og B8, er, at de blokke ligger tættest på de høje blokke, der skal rives ned, og dermed giver det et stort samlet byggefelt at arbejde på. Et stort byggefelt giver bedre mulighed for at udvikle arealet, hvilket dels bidrager til at leve op til 40%-kravet og dels forøger værdien i forbindelse med grundsalg, hvilket skal bidrage til forbedringer i Bispehaven. Ved at vælge tre lave blokke ved siden af hinanden, går nedrivningerne også ud over så få som muligt af de nye gårdrum, der er blevet lavet i forbindelse med Tryghedsrenoveringen.

1. udkast af den strategisk udviklingsplan forventes færdig januar/februar. Udkastet vil blive præsenteret på et administrativt arbejds møde. Herefter skal den strategiske udviklingsplan formelt godkendes i byrådet og af organisationsbestyrelsen.

Arbejdet med helhedsplanen til LBF pågår (udmøntningen af den formelle udviklingsplan). Der er aftalt to workshop med Aarhus Kommune, bl.a. med deltagelse af den nye stadsarkitekt – 28. januar og 17. marts – med fokus på at udsondre behovet for renoveringstiltag som et led i den samlede udviklingsplan.

Der vil snarest blive rettet henvendelse til planafdelingen ift. opstart på rammelokalplan for arealet, hvor der skal rives blokke ned. Lokalplanen vil give mulighed for nedrivning af blokke.

Ad 5

Bjørnholms Allé: Lokalplanen bliver godkendt i byrådet i februar 2021.

Storbylandsbyen II: Vi har fået lov af kurator til at forhandle med tre entreprenørvirksomheder, som ønsker at byde ind på byggeriet.

Journalisthøjskolen: Der er gang i projektmøder og der er godt gang i projekteringen. Domis går i gang før os, så der er noget, vi skal have koordineret, så håndværkerne kan komme til for hinanden. Der arbejdes på en DGNB-certificering på projektet. Når vi har fået et myndighedsprojekt, skal der afholdes et byggeudvalgsmøde.

Mågevej: Har været i bero i et stykke tid. Skanderborg Kommune er blevet præsenteret for projektet og var sammen med LBF med til besigtigelse.

Afd. 3 – Ryhaven: Har også været i bero i et stykke tid. Der er lavet nogle plancher med forslag til, hvordan de grønne områder skal se ud.

Grønne områder og snerydning i afdelingerne: Arbejdet skal i udbud, der arbejdes på det nye udbudsmateriale. Der arbejdes også med, om arbejdet skal udføres internt i Østjysk Bolig. Vi skal også tænke biodiversitet ind i materialet.

Skæring: Delegeret bygherremodel. Vi afventer svar fra den private udvikler.

Ad 6

Advokat- og revisionsundersøgelsen er i gang. Den forventes at være afsluttet i løbet af foråret 2021.

Ad 7

Nyt fra BL:

Susanne er blevet medlem af aktivitetsudvalget i BL's 5. kreds, som Katja, som kreds næstformand i BL's 5. kreds, er formand for. Den 25. november var der første møde i aktivitetsudvalget. Aktiviteter frem mod kommunalvalget 2021 bliver et stort valgmøde med spidskandidater umiddelbart inden sommerferien, og derudover planlægges 4-6 lokale valgmøder ude i boligområderne med øvrige kandidater.

Den 25. november var der kredsrepræsentantskabsmøde i 5. kreds. Der var besøg af Thomas og Edith fra Det Boligsociale Fællessekretariat, som fortalte om sekretariatets formål og om konkrete opgaver, der anvendes til overvågning af den sociale udvikling i de almene boligområder i Aarhus.

Den 1. december skulle der have været repræsentantskabsmøde i BL Landsplan, men det blev aflyst og erstattet af en beretning fra Palle Adamsen. Beretningen handlede bl.a. om:

- Kommunalvalget 2021, hvor der fokuseres på billigere boliger, ensomhed i Corona, grøn omstilling og hjemløse.
- Investering i ghettoområder for at opnå positiv udvikling.
- Som afslutning kom den positive nyhed at Ghetto-listen var nedbragt fra 28 til 15.

Den 17. november deltog Katja i sit første bestyrelsesmøde i BL, hvor der på programmet var kommunalvalg, den aktuelle politiske situation, effektiviseringer mm. på dagsordenen.

Nyt fra AARHUSbolig:

Problematikken er, at ca. 50% af de boliger, som der lukkes op for i dag, går udenom den interne venteliste. Det kan forvirre de øvrige, der står på ventelisten.

Der mangler oplysninger om internetudbydere i de forskellige afdelinger. Man ønsker, at det står på listen over de lejemål, man bliver tilbudt.

Ad 8

Torben Krogh er i gang med samtaler med alle medarbejdere i administrationen.

Der skal arbejdes med følgende fokuspunkter:

- Hvorfor er aktiviteten i Håndværkerafdelingen faldende?
- Hvad skal der ske med lokalerne på Hasle Centervej 219, når sekretariatet og Driftscenteret flytter ind i det nye fælleshus?

Effektivisering:

I forbindelse med, at Landsbyggefonden har frigivet 18 mia. kr. for at få gang i Danmark igen på grund af Corona, har man også vedtaget, at der skal ske en ny effektiviseringsrunde.

Forhandlingerne herom med BL er startet, og der er følgende hovedoverskrifter:

- Fortsættelse af et samlet mål (gl. mål 1,5 mia.)
- Overskud fra den nuværende plan modregnes (ca. ½ mia.)
- Styrke det kommunale tilsyn
- 20% har ikke bidraget, forventning om særregler herfor
- Effektivisere indkøb
- Bygningsvedligehold og energieffektivisering indgår
- Planlægning af fremtidig overgang til lokal forankring

Effektivitet kommunen: 83,6

Århus og Skanderborg: 81,9

Østjysk Bolig ligger på 80,6

Røde 7 stk.

Gule 23 stk.

Grønne 7 stk.

Samlet set ser effektiveringen godt ud.

Torben og Katja deltager i dialogmødet med Aarhus Kommune den 15. december 2020.

Ghettoopgørelsen pr. 1.december 2020

Traditionen tro udsendte ministeriet årets julegave i form af ghettolisterne. Katja har sendt info rundt. Og traditionen tro er et ghettoområde defineret som et område med mindst 1.000 beboere, hvor antallet af indvandrere fra ikke-vestlige lande er over 50%. Dette har igen skabt de årlige diskussioner om listernes berettigelse. Skader de mere end de gavner?

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er **uden tilknytning til arbejdsmarkedet** eller uddannelse overstiger 40% opgjort som gennemsnittet de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere **dømt** for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har **grundskoleuddannelse** overstiger 60%.
4. Den gennemsnitlige **bruttoindkomst** for skattepligtige i alderen 15-54 år i området (ekskl. uddannelsessøgende) udgør mindst 55% af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

	2019	2020
Hårde ghettoer	15	13
Ghettoer	28	15
Udsatte områder	<u>40</u>	<u>25</u>
I alt	83	53

Forsikringer:

Årsrapport fra Willis Towers Watson – Hovedkonklusioner 2019:

- Mindre konkurrence mellem forsikringsselskaberne.
- Større opmærksomhed på vand- og rørskader. Er det vedligeholdelsesmæssige efterslæb?
- Fokus på Risk Management (forebyggelse af skader).

2019-20:

- Uheldigt skadesforløb. Især brandskader i Afd. 6 – Bispehaven (7 stk. i 2019 og 6 stk. pt. 2020) Dette har medført varslings om, at selvrisikoen sættes op fra 10.000 kr. til 50.000 kr. i Afd. 6 – Bispehaven fra 1.juni 2020.
- Ultimo juni 2020 er en præmiestigning på 10% accepteret efter anbefaling fra Willis Towers af frygt for, at udbud ville medføre endnu større stigning.
- Valgt at blive selvforsikret på glas og sanitet. Mange skader og for lav forsikringspræmie.
- Skadesprocent i 2019 var på 60%.
- Skadesprocent 01.10 2020 er på 100%. Derfor er der på ny varslet en stigning på 10% pr. 01.01 2021.

Det skal undersøges, om stigningen er indregnet i budget 2021.

Vejareal i Præstehaven:

Torben Krogh har fået et brev vedr. aftale omkring overdragelse af vejene omkring Præstehaven 1-49. Det skal undersøges, om der ligger et skriftligt aftalegrundlag på overdragelsen.

Organisationsbestyrelsen var enig i, at der skal arbejdes videre med salget/overdragelsen af vejene.

Garager i Afdeling 1:

Torben Krogh har fået en henvendelse omkring køb af garagerne i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen var enig i, at der arbejdes videre med salget af garagerne. Dette skal vendes med afdelingsbestyrelsen.

Der er lavet et benchmark fra EY – det blive offentliggjort i næste uge.

Ad 9

Der er udarbejdet et justeret budgetforslag til budget 2021 for driftsomkostningerne i selskabet med en række besparelser, som skal give plads til nogle af de ekstra omkostninger, der allerede nu kendes for at undgå en budgetoverskridelse som følge af disse – f.eks. organisationsanalyse, rekrutteringsproces mm.

Omkostningerne til den igangværende advokat- og revisionsundersøgelse samt andre følgeomkostninger kendes endnu ikke, men der arbejdes på en plan for, hvordan de skal håndteres, ligesom det er planlagt, at der i foråret skal arbejdes på en langsigtet økonomisk plan for Østjysk Bolig henset til den aktuelle situation og konsekvenserne af den.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og godkendte dermed justeringerne af budgettet.

Opgaver som revisionsprotokollen mener, bestyrelsen bør forholde sig til

Det foreslås, at der laves en liste over fokuspunkterne, så der jævnligt kan afrapporteres herpå.

Alle opgaver kan ikke løses på en gang og flere vil have en længere proces.

Torben Krogh udarbejder et skema over de punkter, der skal prioriteres og arbejdes med.

Der er udsendt kvartalsregnskab for Håndværkerafdelingen.

Ad 10

Organisationsbestyrelsen ønsker på baggrund af den aktuelle situation en gennemgang og fornyelse af politikker og forretningsgange i Østjysk Bolig, og har derfor bedt administrationen om at udarbejde forslag til dette.

Arbejdet med gennemgang og fornyelse af politikker og forretningsgange fortsætter, og der skal senere tillige fastsættes en procedure for løbende gennemgang og fornyelse af forretningsgange og politikker. Politikker og forretningsgange tages i første omgang op til fornyet gennemgang, når den igangværende advokat- og revisionsundersøgelse er afsluttet med henblik på justeringer på baggrund af undersøgelsens resultater.

Retningslinjer omkring repræsentation blev gennemgået. Der var få rettelser, og retningslinjerne blev herefter godkendt.

Opdateret gaveregulativ blev godkendt.

Indstilling til organisationsbestyrelsen vedr. konto:

Konto 119 200 – Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb

Konto 119 120 – Beboeraktiviteter

Konto 119 110 – Afdelingsmøder

Betaling foregår i dag på mange forskellige måder i vores afdelinger. Nogle afdelinger kører via udlæg, andre som forudbetaling på deres private bankkonto, og andre afdelinger har fået et MasterCard.

Der ligger et stort arbejde for bogholderiet i at indkræve regnskab og afregninger fra afdelingsbestyrelserne, når der skal laves årsafslutning.

Der er et ønske om at gøre proceduren ensartet for alle afdelingsbestyrelser, så der kan laves en løbende afregning og afslutning af hver aktivitet, der bliver afholdt i afdelingen.

Først og fremmest ønsker vi, at alle afdelingsbestyrelser vælger en kasserer, som skal være den person, der indsender udlæg og beder om forudbetaling på afdelingsbestyrelsens vegne. Organisationsbestyrelsen var enig heri.

Indstilling til organisationsbestyrelsen vedr. telefonpenge til afdelingsbestyrelserne:

I dag udbetales der telefonpenge til Afdeling 2, 5 og 6. Ingen ved, hvornår den aftale er lavet. Det ligger mange år tilbage. Vi foreslår, at den aftale sløjfes, da de enkelte afdelingsbestyrelsesmedlemmer ikke har ekstra udgifter til telefonregning. De fleste telefonabonnenter i dag har fri tale. Der udbetales pt. ca. 250 kr. pr. afdelingsbestyrelsesmedlem i kvartalet. Organisationsbestyrelsen var enig heri.

Indstilling til organisationsbestyrelsen vedr. udlejning af fælleshuse/gildesale/selskabslokaler og gæsteværelser

I dag har 15 af vores afdelinger et fælleslokale, og fem af afdelingerne råder også over gæsteværelser.

Man håndterer udlejningen af lokaler meget forskelligt fra afdeling til afdeling. På samme måde som afregning af rådighedsbeløb mv., foregår det også én gang årligt. Her er der samme problematik med at få indhentet regnskab for udlejning og opgjort kontoen.

Ofte modtager vi mange kontanter fra afdelingerne ved årets afslutning. Vi har udfordringer, når kontanterne skal sættes i banken på grund af hvidvaskningsloven.

De fleste afdelinger lejer kun lokaler og gæsteværelser ud til egne beboere eller beboere fra andre afdelinger i Østjysk Bolig. Derfor foreslår vi, at der laves en lejekontrakt i administrationen, og at lejen af lokalet/gæsteværelset trækkes via huslejen.

Det er fortsat afdelingsbestyrelserne, der står for udarbejdelse af kontakten og det praktiske mht. adgang til lokalet, optælling af service, rengøring osv. Lejekontrakten sendes til administrationen, så lejen kan trækkes ved næste husleje. Der udarbejdes en standard-kontrakt, som gælder for alle afdelinger. Der skal udarbejdes en særlig procedure for de afdelinger der lejer ud til eksterne. Ordningen ønskes iværksat i løbet af 1. kvartal 2021. Organisationsbestyrelsen var enig heri.

Ad 11

Katja indstiller til, at der indkaldes til arbejdsdag i organisationsbestyrelsen den 23. januar 2021, hvor organisationsbestyrelsen skal sætte fokus på bestyrelsesarbejdet, herunder forretningsorden for organisationsbestyrelsen, mødeform, dagsorden, referater, årshjul m.m.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen. Katja og Susanne planlægger arbejdsdagens afvikling i samarbejde med Lene og Torben.

Ad 12

Mange af vores afdelingsbestyrelser har valgt at give alle husstande i afdelingen en lille julehilsen i form af en godtepose som kompensation for, at afdelingsbestyrelserne ikke har kunnet holde aktiviteter pga. Corona.

Indstilling til organisationsbestyrelsen vedr. sagen om Djurs Sommerland i Afd. 6 – Bispehaven blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

Ad 13

Revisionsprotokollat af 4. december 2020 – Ansvar for regnskabsaflæggelse og revisionens formål og omfang

Revisionsprotokollat af 2020-12-04 – Risikovurdering, revisionsstrategi og plan samt revision i regnskabsårets løb.

B-Autorisation – Nykredit

Revisionsprotokollat – Aktieselskabet Præstehaven

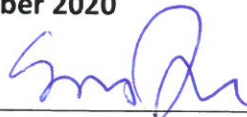
Ansvarsprotokollat – Aktieselskabet Præstehaven

Ad 14

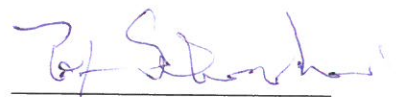
Referat godkendt, Aarhus den 10. december 2020



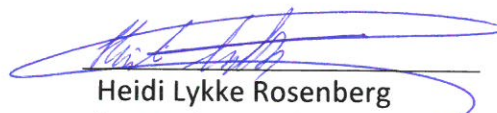
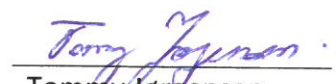
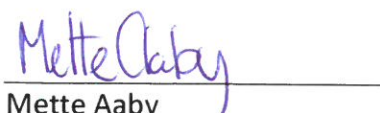
Katja Hillers
formand



Susanne Jørgensen
næstformand



Leif Scherrebeck
bestyrelsesmedlem


Morten Damm Jørgensen
bestyrelsesmedlem
Heidi Lykke Rosenberg
bestyrelsesmedlem
Tommy Jørgensen
bestyrelsesmedlem
Mette Aaby
Bestyrelsesmedlem