

REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 14. november 2024 kl. 16.00

Referat nr. 10/24

Referent: Pernille Larsen

I MØDET DELTOG

Jytte Gissel (JG) (deltog under pkt. 2f-5)
Irene Lindemann (IL)
Anne Mette Vinding Elsborg (AVE)
Brian Moos Lindberg (BML)
Søren Thing (ST)
Thomas Kirstein Sørensen (TKS)
Tom Weber-Hansen (TWH)

AFBUD FRA

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MAB) (referent pkt. 3d-5)
Pernille Larsen (PEL) (deltog som referent under pkt. 1-3c)
Elizabeth Nørgaard (EBN) (deltog under pkt. 1-2d samt pkt. 2h)
Uffe Vithen (UHV) (deltog under pkt. 1-2i)

EKSTERNE

Peter Mølkjær (PM), Deloitte (deltog under pkt. 1-2i)

FORKORTELSER

Organisationsbestyrelsen (OB)
Organisationsbestyrelsesmøde (OB-møde)
Forretningsudvalget (FU)
ÅO (ÅO)
Århus Kommune (ÅK)
Landsbyggefonden (LBF)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 3. oktober 2024.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

- 2a. Forretningsgang samtykke digital kommunikation (bilag)
- 2b. Opfølgning på underfinansiering (bilag)
- 2c. Pavilloner (bilag)
- 2d. Aftale med lejerforening (bilag)
- 2e. Differentieret administrationsbidrag – selskabslokaler og gæsteværelser (bilag)
- 2f. Q3 (bilag)
- 2g. Oversigt over henlæggelser, husleje m.v. (bilag)
- 2h. Afd. 21
- 2i. Flytning af administrationen (fortroligt)

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (orienteringssager)

- 3a. Orientering fra det boligsociale udvalg
- 3b. Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri (bilag) - fortroligt
- 3c. Orientering fra udvalg vedrørende renovering (bilag) – fortroligt
- 3d. Orientering fra formandskabet
- 3e. Orientering fra direktøren – fortroligt

Pkt. 4. Eventuelt

Pkt. 5. Næste møde -> torsdag den 12. december 2024 kl. 17.00.

JG var fraværende ved mødets start, derfor bød IL velkommen i hendes rolle som næstformand.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra OB-mødet den 3. oktober 2024 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Forretningsgang samtykke digital kommunikation (bilag)

IL henviste til den nye forretningsgang til brug for håndtering af e-mailadresse ift. digital kommunikation jf. medsendte bilag til dagsordenen.

OB drøftede den fremlagte forretningsgang for samtykke til digital kommunikation.

BML kommenterede, at funktionaliteten burde være tilgængelig i EG. MAB oplyste, at Mette Jacobsen (fra sekretariatet) har haft kontakt til EG netop for at lægge pres på at få udviklet funktionaliteten, således den manuelle proces bliver overflødig. IL gjorde opmærksom på, at det kan være omkostningstungt, hvis ÅO er den eneste kunde, der ønsker, at dette ændringsønske bliver udviklet. BML pointerede, at han mener, at det er en fejl/mangel i systemet. EBN kommenterede, at selve processen kun tager få sekunder at tilrette manuelt, men at der selvfølgelig altid er risiko for fejl, når det skal håndteres manuelt.

Herefter blev forretningsgangen taget til efterretning og godkendt.

2b. Opfølgning på underfinansiering (bilag)

OB drøftede indstillingen og de beskrevne eksempler jf. bilaget. Det blev kort drøftet, om retningslinjerne forlænges permanent eller, om ”prøveperioden” alternativt forlænges. OB besluttede, at retningslinjerne forlænges permanent.

2c. Pavilloner (bilag)

EBN redegjorde for indstillingen og oplyste om den drøftelse, der er pågået med en certificeret brandrådgiver. Dette er afstedkommet i forbindelse med et forslag om råderetsarbejde i afd. 6 (Elstedhøj). Retningslinjer for opsætning af pavilloner skal ifølge den certificeret brandrådgiver, af sikkerhedsmæssige hensyn, også gælde for afd. 2's (Rosenhøj) husorden. Behovet for at ændre afdelingens husorden giver ikke anledning til at indkalde til afdelingsmøde, idet ÅO er nødt til at følge gældende brandkrav.

OB tog indstillingen til efterretning og præciseringen for afd. 2's (Rosenhøj) husorden blev vedtaget af OB.

2d. Aftale med lejerforening (bilag)

ST og BML deltog ikke under punktet grundet inhabilitet.

MAB pointerede, at afd. 6 (Elstedhøj) vedtog aftalen på afdelingsmødet.

OB tiltrådte den reviderede sekretariatsaftale med Århus Lejerforening.

Administrationen udsender information til beboerne via MinSide, når aftalen er underskrevet.

2e. Differentieret administrationsbidrag – selskabslokaler og gæsteværelser (bilag)

UHV orienterede kort om de anbefalinger, der er ved at indføre et kostægte administrationsbidrag jf. den udsendte sagsfremstilling.

EBN redegjorde for, at opgaven med udlejning er tidstung for ÅO's servicecenter. Her er tidsforbruget noteret hen over en periode for at få et indblik i, hvad den reelle omkostning er. Forbruget er estimeret, og der anvendes gennemsnitligt 25 min. pr. kontrakt/reelle udlejning. Herudover tilkommer ad hoc forespørgsler, der ikke har tilknytning til en konkret udlejning, som er estimeret til 30 min. pr. dag. Se indstillingen i det udsendte bilag.

UHV oplyste, at der er cirka 400 udlejninger pr. år.

MAB redegjorde for reglerne for differentieret administrationsbidrag og pointerede, at revisionen har oplyst, at omkostningen til selskabslokaler og gæsteværelser skal være kostægte.

AVE tilkendegav, at hun godt kan tilslutte sig differentieret administrationsbidrag i forbindelse med udlejning af lokaler, men tilslutter sig ikke det årlige grundbeløb, da der er flere afdelinger, der ikke udlejer ret meget. AVE påpegede, at det er mange penge for de afdelinger, der ikke har et højt antal af udlejninger eller som har mange enheder/værelser.

UHV oplyste, at omkostningerne alternativt kan dækkes ved, at det differentierede administrationsbidrag pr. udlejning forhøjes til 250 kr. i stedet for det foreslåede beløb på 150 kr. Såfremt bidraget pr. udlejning forhøjes til 250 kr., skal der ikke herudover betales et årligt grundbeløb.

BML kommenterede, at lejen ikke bør være højere end udgiften til den enkelte udlejning og udtrykte bekymring over, om udgifterne, der ikke kan relateres direkte til en udlejning, risikerer ikke at blive dækket, såfremt der måtte komme færre udlejninger.

OB spurgte ind til muligheden for at stemme om det i JG's fravær under punktet. MAB svarede, at der kan stemmes, idet der er 6 medlemmer fra OB til stede.

ST og BML stemte for, at udlejningen af værelser/lokaler fremadrettet skal medføre et differentieret administrationsbidrag på 150 kr. pr. udlejning, og at der herudover skal opkræves et årligt grundbeløb på kr. 1.750 pr. enhed (værelse eller fælleshus). Grundbeløbet skal dække ad hoc forespørgsler og opgaver i relation til værelserne/fælleshusene.

AVE, TWH, IL og TKS stemte for, at administrationsbidraget pr. udlejning hæves fra de foreslåede 150 kr. til 250 kr., således at tidsforbruget og omkostningen til ad hoc forespørgsler og opgaver er indregnet heri.

Det blev derfor vedtaget, at der i de respektive afdelinger opkræves et differentieret administrationsbidrag for udlejning af værelser og fælleslokaler på 250 kr. pr. udlejning (ad hoc forespørgsler er medtaget i dette beløb).

IL oplyste, at afd. 23 (Skt. Markus Kirkeplads/ Grønnegade) selv har stået for håndteringen af udlejning hidtil og derfor ikke har benyttet sig af hjælp fra administrationen. EBN bemærkede, at håndteringen af betalingen har ligget i administrationen, og at afd. 23 derfor også skal opkræves pr. udlejning jf. ovenstående. Afd. 23 kan derfor også lade administrationen håndtere de resterende ting ift. udlejningen. IL kan gå i dialog med serviceafdelingen for at få overdraget opgaven.

Det blev aftalt, at afdelingsbestyrelserne orienteres om ændringen.

Det blev drøftet, hvornår ovenstående omkring differentieret administrationsbidrag for håndteringen af værelser og fælleshuse bør træde i kraft, også set i forhold til udlejninger, der allerede er foretaget i 2025, og hvor udlejningsprisen måske er lavere end den udgift, afdelingen opkræves i administrationsbidrag. OB vedtog, at den nye pris for udlejning opkræves fra 1. januar 2025, uanset hvornår bookingen har fundet sted. Afdelingsbestyrelserne kan beslutte at hæve udlejningsprisen til 250,00 kr. pr. værelse.

Det blev fra administrationen anbefalet, at afdelingsbestyrelserne drøfter det på deres kommende afdelingsbestyrelsesmøder, herunder at det tages op på det kommende formandsmøde den 25. november 2025.

Der var ikke yderligere kommentarer til de øvrige bilag.

Det udsendte bilag 2E – Differentieret administrationsbidrag tilrettes efter ovenstående.

2f. Q3 (bilag)

Herefter kommenterede UHV kort på det udsendte bilag, hvor Q3 ser mere positivt ud end først antaget. Dette er primært pga. ÅO's portefølgeaftale, idet renten er væsentlig højere end det udgangspunkt, vi havde budgetteret med.

Herudover blev det bemærket, at antallet af rykkere, inkassosager og udsættelser generelt har været færre sammenlignet med seneste kvartal og samme kvartal sidste år.

UHV oplyste at organisationsbestyrelsen på december mødet skal tage stilling til en investeringsstrategi for ÅO.

MAB gjorde opmærksom på, at der træder en ny kontanthjælpsreform i kraft, hvor enlige, der ikke er forsørgere vil få nedsat kontanthjælpen. Det kan derfor, for flere beboere, blive svært at få betalt huslejen, når dette træder i kraft.

OB godkendte indstillingen for kvartalsregnskabet og tog de anførte tilføjelser/rettelser til efterretning.

2g. Oversigt over henlæggelser, husleje m.v. (bilag)

UHV forklarede, hvordan oversigten for budget 2025 er sat op.

(Herefter udleverede UHV en printet version).

UHV forklarede kort, hvordan skemaet skal læses. Her kan man følge den udvikling, der har været i huslejen de seneste tre år inkl. henlæggelser til drift og vedligeholdelse. Herudover hvordan organisationsbestyrelsen kan orientere sig i de tre yderste kolonner som beskriver udviklingen på afdelingens resultatskonto for de kommende budgetår, og hvordan det vil påvirke huslejen i positiv og negativ retning.

2h. Afd. 21

EBN orienterede om mødet i afd. 21 (Møllevangen) vedr. udestuer. BML og JG deltog fra OB.

Fra administrationen deltog MAB, EBN og Claus Beck (inspektør).

Der var flere beboere med udestuer, der har haft henvendt sig i forhold til udfordringer med udestuens tag. EBN og Claus Beck har været i dialog med alle, der har en udestue. Dialogerne har været gode.

Beboerne med udestuer har på de individuelle møder med EBN og Claus Beck givet udtryk for, at de ikke ønsker, at vedligeholdelsen af udestuerne skal påvirke huslejen for de øvrige beboere i afdelingen. Oplægget er derfor p.t., at de beboere, der har udestuer og ønsker, at disse ikke pilles ned, indgår en aftale, hvorefter de i fremtiden selv overtager vedligeholdelsesforpligtelsen af disse. Fra 2026 begynder afdelingen at henlægge specifikt til nedtagning af udestuer.

I henhold til aftalen om vedligeholdelsesforpligtelsen for udestuer, udarbejdes der et lejekontraktstillæg til de beboere, der ønsker at beholde udestuerne. OB har tidligere bevilliget 250.000,00 kr. til dækning af udgifterne i forbindelse med nedtagelse af udestuer og indfrielse af restgæld for disse udestuer, der nedrives. Beløbet kan anvendes til de udgifter, der nu er forbundet med nedtagelse af udestuer her og nu, og restbeløbet kan benyttes som en underskudsgaranti til indfrielse af restgæld på udestuer, der ikke kan bestå i den forventede levetid/lånets løbetid – dog maksimeret til i alt 250.000,00 kr. Øvrige udgifter, herunder til fremtidig nedtagning af udestuerne, når disse er udtjente, skal betales af afdelingen.

IL takkede for orienteringen, og BML roste administrationen for en god håndtering af problemstillingen.

2i. Flytning af administrationen – (fortroligt)

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

JG oplyste om et besøg i Nøglen, hvor der er igangsat adskillige projekter til gavn for vores beboere.

Der var også en positiv omtale af Sundhedshuset, men det er en længere proces end forventet. Vores boligsociale medarbejder, der arbejder på tværs, har mange samtaler og besøg hos vores beboere, det har medvirket til flere positive udfald.

Eftersom et medlem fra OB er trådt ud, blev der spurgt ind til, om der bør vælges en ny til det boligsociale udvalg. P.t. er det ST, AVE og JG, der er valgt ind/udgør udvalget. Det blev besluttet for nuværende at fortsætte med de repræsentanter, der er.

3b. Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri – (fortroligt)

3c. Orientering fra udvalg vedrørende renovering – (fortroligt)

3d. Orientering fra formandskabet

-

3e. Orientering fra direktøren – (fortroligt)

Pkt. 4 Eventuelt

Intet at bemærke.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes torsdag den 12. december 2024 kl. 17.00.

Referatet underskrevet af:

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Brian Moos Lindberg

Tom Weber-Hansen

Thomas Kirstein Sørensen