

Hobro, den 29. april 2021

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 232

Mødedato: tirsdag den 27. april 2021 kl. 16.00

Mødested: Bestyrelseslokalet, Smedevej 28 Hobro

Deltagere: Ole Bech (OB), Dilde Lykke Hansen (DH), Egon Christensen (EC), John Jensen (JJ), Bjarne Petersen (BP), Anders Kjær (AK) referent

Afbud:

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 231
3. Forberedelse af repræsentantskabsmøde
4. Mission, vision og værdier
5. Markedsføring
6. Status på Kapitalforvaltning
7. Status renoveringsarbejder
8. Nyt fra BL- og politik
9. Forvaltningsrevision
10. Beretning fra administrationen
11. Nye byggesager (lukket punkt)
12. Status helhedsplan, afd. 9 Morellgade

13. Tilskud fra dispositionsfonden
14. Tilskud fra arbejdskapital
15. Byggeregnskab vinduesudskiftning Morellgade 1 - 3
16. Svindelsag i Østjysk Bolig
17. Startboligerne Amerikavej
18. Nye arbejdsgangsbeskrivelser
19. Eventuelt

Ad. Pkt. 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

Ad. Pkt. 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 231

Referatet blev godkendt og underskrevet.

Ad. Pkt. 3 Forberedelse af repræsentantskabsmøde

Sagsfremstilling

Det ordinære repræsentantskabsmøde afholdes tirsdag den 22. juni kl. 17.00 – 20.00

Nedenstående punkter ønskes drøftes og afklaret:

1. Valg af dirigent og stemmeudvalg
2. Bestyrelsens årsberetning (orientering om klagesagsbehandling)
3. Godkendelse af regnskab og forelæggelse af budget for 2022
4. Behandling af evt. indkomne forslag
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år
 - a) OB valgt til år 2022
 - b) DH valgt til år 2022
 - c) BP valgt til år 2022
 - d) JJ valgt til år 2021 (på valg)
 - e) EC valgt til år 2021 indtrådt som suppleant for OB (på valg)
6. Valg af 2 suppleanter for 1 år
 - a) Kim Vilsted 1. suppleant
 - b) Christian Meesenburg Andersen 2. suppleant
7. Valg af revisor (nuværende er Beierholm)
8. Eventuelt

Der skal desuden tages stilling til hvor mødet skal afholdes, samt evt. traktement i henhold til de forventede coronarestriktioner, jf. pkt. 8.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede ovenstående punkter 1-8, og vedtog følgende

1. Bestyrelsen foreslår Mikkel Poulsen som dirigent.
2. Bestyrelsen ønsker særligt at orientere om klagesagsbehandlingen i Hobro Boligforening.
3. Regnskab og budget fremlægges efter samme skabelon som tidligere år.
4. Bestyrelsen havde for nuværende ingen forslag.
5. JJ og EC er villig til genvalg.
6. Ingen bemærkninger.
7. Bestyrelsen indstiller genvalg af revisor, men ønsker at der foretages udbud af revisionen inden næste års ordinære repræsentantskabsmøde.
8. Ingen bemærkninger.

Mødet afholdes i selskabslokalet Smedevej 28 Hobro, med stoleopstilling på samme måde som sidste års møde. Ligeledes ønskes et traktement som på sidste års møde, dog med undtagelse af den udleverede pose. I stedet vil traktementet anrettes som en buffet.

Ad. pkt. 4 Mission, vision og værdier

Resumé

Bestyrelsen besluttede på bestyrelsesmøde nr. 206 (oktober 2017) et værdisæt (mission, vision og værdier) for Hobro Boligforening.

Sagsfremstilling

AK foreslår at den nuværende bestyrelse arbejder videre med værdisættet og evt. får det opdateret til fremtiden.

Formålet med værdisættet er at fremstå som en samlet enhed overfor beboere, ansatte og omverdenen generet. For at det skal virke troværdigt, er det vigtigt at vi alle har de samme holdninger til hvad vi er for en virksomhed, hvordan vi vil yde service og hvad der er vores mål.

Administrationen foreslår at der afholdes et fællesarrangement for bestyrelse og ansatte, med henblik på at arbejde for ovenstående. AK har sammen med Jesper Møller Christensen fra firmaet Redmark, drøftet hvorledes et sådant fællesarrangement kan afholdes.

AK havde udarbejdet forslag til værdisættet.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen drøfter om der ønskes, afholdt et fællesarrangement omhandlende værdisættet.
- At bestyrelsen drøfter om der ønskes en modernisering af nuværende værdisæt.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede at afholde et fællesarrangement en hverdag i normal arbejdstid i løbet af efteråret 2021, med deltagelse af bestyrelsen og medarbejderne.

Bestyrelsen bemyndiger AK til at arbejde videre med sagen i samarbejde med ekstern konsulent.

Værdisættet blev gennemgået, og der blev tilføjet enkelte ændringer. Det samlede værdisæt blev følgende:

Mission

Vi har fokus på udvikling, effektivisering og professionalisering – med respekt for beboerdemokratiet, og det, der virker. Ambitionen er, at vi skal være en af de mest udviklingsorienterede og attraktive boligforeninger. Det skal bl.a. gøres ved at:

1. involvere medarbejderne omkring nye teknologier, funktioner og opgavetænkning.
2. være førende i forhold til at implementere nye dialogformer og samarbejds måder med lejerne, via en høj grad af digitalisering.
3. skabe attraktive almene boliger, hvor huslejen tilpasses efter de reelle omkostninger.
4. Effektivisere ved at gøre ting bedre og mere smart.

Vision

Vi vil gerne være en af de mest fremsynede og attraktive boligforeninger i Danmark – i et tæt samspil med beboerne, bestyrelse, lokalområdet og boligforeningens ansatte.

Værdier

1. Troværdighed og tillid, det vi siger, er det vi gør – og vi siger tingene som de er til rette person.
2. Innovation, vi effektiviserer og idéudvikler når vi ser muligheden for at gøre ting bedre og mere smart ”der skal smedes mens jernet er varmt”.
3. Servicebetonet, vi viser interesse og er hjælpsomme overfor hinanden.
4. Kvalitet, vi gør os umage, det vi foretager os, skal vi gøre ordentligt.
5. Åbenhed og kommunikation, vi oplyser om vores beslutninger og handlinger, for derved at gøre det nemt for andre at gennemskue og få indsigt i dem.

Ad. Pkt. 5 Markedsføring

Sagsfremstilling

Administrationen foreslår at vi kører en markedsføringskampagne med fokus på at komme på ”venteliste” i Hobro Boligforening, samt gøre opmærksom på at boligforeningen har 1.350 boliger i hele Mariagerfjord Kommune.

Vi har tidligere kørt en annonce i Fjordavisen med opfordring til at komme på ”venteliste”.

Administrationens har udarbejdet et forslag om at opsætte et banner på gavlen af afdeling 7 Fjordglimt.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen beslutter at opsætte et banner på gavlen af afdeling 7 Fjordglimt, med et indirekte budskab om at blive medlem af Hobro Boligforening, samt fortælle at Hobro Boligforening råder over 1.350 boliger i hele Mariagerfjord Kommune.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede forslaget, og besluttede at der kan opsættes et banner, men med reduceret tekst så det bliver et mere enkelt budskab.

Ad. Pkt. 6 Status på Kapitalforvaltning

AK havde udarbejdet en afkastoversigt for perioden 01.01.2021 – 31.03.2021.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede de negative afkast, herunder den besluttede risikoprofil. Der var enighed om at fastholde nuværende risikoprofil samt kapitalforvalterne.

Ad. Pkt. 7 Status renoveringsarbejder

Sagsfremstilling:

Administrationen havde udarbejdet en samlet status over afdelingernes renoveringsopgaver.

Indstilling:

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad. Pkt. 8 Nyt fra BL- og politik

Sagsfremstilling

Kommunalvalget 2021

BL's bestyrelse har drøftet tilrettelæggelsen af BL's initiativer i kommunal- og regionalvalg 2021. Bestyrelsens sigte er, at kommunalvalget i lighed med 2017 anvendes til at få større politisk netværk og indflydelse samt udbrede den positive fortælling om, hvad almene boliger bidrager med til samfundet – nationalt som lokalt.

Bestyrelsen har udpeget de aktuelle politiske temaer, som vurderes at være særligt relevante at dagsordenssætte i kommunalvalg 2021 - lokalt og/eller nationalt. Temaerne er også relevante at adressere på tværs af kommuner, regioner og kredse. Ligesom de vil kunne løftes op i en national interessevaretagelses sammenhæng og ind til relevante Folketingspolitikere.

Temaerne er blandt andre boligforsyning, klima/energi: fjernvarme, energifællesskaber og affald, frivillighed/demokratisk deltagelse, FN Verdensmål/Vores Bidrag mfl.

Tilsvarende kommunalvalg 2017 er udarbejdet 98 *udvidede visitkort*, som indeholder faktaoplysninger om de almene boligorganisationers bidrag til den konkrete kommune på parametre som nybyggeri, renovering, beskæftigelse mv. De udvidede visitkort kan anvendes af kredsrepræsentanter og boligorganisationer ved kaffemøder, paneldebatter, styringsdialogmøder mv. til præsentation af boligorganisationerne overfor lokalpolitikere og andre relevante aktører.

På BL's hjemmeside er etableret en samlande kommunikativ platform, som under kommunalvalgekampen 2021 henvender sig BL's medlemmer, lokalpolitikere, medier mv. Hjemmesiden præsenterer almene boliger generelt, og i emneopdelt form de overordnede politiske temaer og materialer, men også mere dynamiske elementer med aktuelle debatindlæg fra kredsformandskaber, boligorganisationer mv.

En aktivitetskalender præsenterer og giver overblik over kommende kommunalpolitiske arrangementer, debatter mv. hos boligorganisationer landet over.

BL's bestyrelse ønsker også at mobilisere almene beboere i kommunalvalgekampen, så der lokalt stemmes på politikere, der vil de almene beboere og almene boliger. Derfor tilrettelægges en indsats i kommunalvalgets sidste fase med vejledning og oplysning til beboerne i, hvordan de udøver deres demokratiske ret, og hvorfor det er vigtigt at bruge sin stemme.

Coronarestriktioner

Onsdag den 21. april 2021 lempes forsamlingsforbuddet, så det bliver muligt at være op til 10 personer forsamlet indendørs og 50 personer udendørs. Samtidig åbnes der op for cafeer og restauranter mv., indendørs idræt for ældre samt indendørs idræt, foreningsaktiviteter og musikskoler mv. for børn og unge under 18 år. Samtidig forlænges de midlertidige regler på boligområdet.

Der er indgået en politisk aftale om at genåbne yderligere end det oprindeligt var planen – og der er indgået en aftale om udfasning af det lille forsamlingsforbud, som dog konkret vil afhænge af smittesituationen. Aftalen er meldt ud af Justitsministeriet, men det juridiske grundlag er endnu ikke på plads – ændringer af de gældende bekendtgørelser er på vej.

Aftalen medfører følgende:

Forsamlingsforbud og store forsamlinger/arrangementer

Det lille forsamlingsforbud lempes og udfases efter følgende plan, hvis smittesituationen tillader det:

Pr. 21. april 2021:	10 personer indendørs og 50 personer udendørs
Pr. 6. maj 2021:	25 personer indendørs og 75 personer udendørs
Pr. 21. maj 2021:	50 personer indendørs og 100 personer udendørs
Pr. 11. juni 2021:	100 personer indendørs
Pr. 1. august 2021:	Det lille forsamlingsforbud afskaffes

I det omfang der ikke længere gælder et lille forsamlingsforbud, gælder det store forsamlingsforbud, som indtil videre har en grænse på maksimalt 500 personer.

Det er endnu ikke afklaret, hvornår og hvordan store forsamlinger og arrangementer igen kan afholdes. Der er alene givet mulighed for, at der fra onsdag den 21. april 2021 kan afholdes visse fodboldkampe med deltagelse af højst 500 siddende tilskuere. Der forventes, at eksperter udtaler sig om andre forsamlinger og arrangementer i begyndelse af næste uge (uge 16).

For almene boligorganisationer betyder det, at der kan afholdes fysiske møder som afdelingsmøder, repræsentantskabsmøder, generalforsamlinger, bestyrelsesmøder mv. indenfor rammer af forsamlingsforbuddet. I praksis gælder det således for mindre afdelinger og boligorganisationer.

Fysiske møder i større afdelinger og boligorganisationer afventer en nærmere en udmelding omkring store forsamlinger og arrangementer.

Cafeer og restauranter mv.

Der genåbnes for udendørs servering uden coronapas og for indendørs servering med coronapas, forudgående bordbestilling samt særlige afstandskrav.

For almene boligorganisationer betyder det, at beboercafeer mv. kan åbne på samme vilkår.

Idræt- og foreningsaktiviteter

For børn og unge under 18 år åbnes op for indendørs idræt i organiseret regi, foreningsliv,

musik- og kulturskoler samt andre kunstskeoler (dog ikke sangaktiviteter) med et forsamlingsloft på 25 personer uden krav om coronapas.

For ældre over 70 år åbnes op for indendørs idræt i organiseret regi med et forsamlingsloft på 10 personer og krav om coronapas.

For almene boligorganisationer betyder det, at der kan genåbnes for visse indendørs aktiviteter for børn og unge under 18 år, og for organiserede idrætsaktiviteter for ældre over 70 år.

Midlertidige regler på boligområdet

De midlertidige regler på boligområdet vil fortsat gælde. De er foreløbigt forlænget frem til og med den 16. maj 2021.

For almene boligorganisationer betyder det blandt andet, at det fortsat er muligt at udskyde repræsentantskabsmøder eller generalforsamlinger og at udskyde eller aflyse afdelingsmøder, hvis afholdelse ikke er mulig på grund af forsamlingsforbuddet. Det er også fortsat muligt i stedet af afholde digitale møder.

I det omfang det er muligt at afholde møderne gælder der fortsat særlige regler, herunder regler om fuldmagt.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad. Pkt. 9 Forvaltningsrevision

Sagsfremstilling

Budgetkontrol på nøgletal 2 gange årligt

Det er en målsætning, at der hvert 2. og 3. kvartal gennemføres budgetkontrol for hovedforeningen.

Bedste pris på håndværksopgaver

Det er en målsætning, at der årligt indhentes den bedste pris på malerarbejdet ifm. fraflytningssyn (rammeaftale), og køb af el- og VVS-produkter.

AK orienterede om boligforeningens aftaler med leverandører.

Brug af hjemmeside

Det er en målsætning, at hjemmesiden www.hobroboligforening.dk kan fastholde ca. 15.000 brugere pr. år.

- Perioden 01.01 – 31.12.2020 (år 2020) 19.006 brugere.
- Perioden 01.01 - 18.04.2021 7.073 brugere.

Beboertilfredshed

Det er en målsætning, at der hvert 3. år indhentes måling på beboertilfredshed.

- Blev gennemført i 2020.

Medarbejdertilfredshed

Det er en målsætning, at der hver 3. år indhentes måling på medarbejdertilfredshed.

- Blev gennemført i 2019.

4 års mål for afdelingernes samlede driftsudgifter

Det er et mål at afdelingernes husleje for den kommende 4 års periode ikke årligt må overstige 2%.

- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2021 var 1,5%.

Mål for de samlede likvide midler i Arbejdskapitalen

Det er en målsætning, at arbejdskapitalen som helhed i likvide midler år 2030 udgør tilstrækkeligt til at afdelingerne undgår indbetaling til arbejdskapitalen. Det årlige bidrag til arbejdskapital udgør år 2020 DKK 163 kr. pr. lejemålsenhed indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør DKK 3.160 pr. lejemålsenhed, hvilket i Hobro Boligforening samlet svare til DKK 4.346.896.

- Arbejdskapitalen udgør ultimo 2019 DKK 2.287.428, -
- Arbejdskapitalen udgør ultimo 2020 DKK 2.447.954, -

Beslutning

Bestyrelsen tog sagsfremstillingen til efterretning.

Ad. pkt. 10 Beretning fra administrationen

AK orienterede om følgende punkter:

- 1) TDC telefoniaftale.
- 2) Kundearrangement med PP Capital.
- 3) Lukket punkt.
- 4) Boligforeningens værdisæt.
- 5) Aflysning af pantebrev.
- 6) Afgørelse i klagesag ved nævnenes hus.
- 7) Klagesag i afd. 6.
- 8) Arbejdsgangsbeskrivelser. Besluttet at de påføres som et punkt i referatet.
- 9) Hobro varmegærk, om konverteringsmuligheder i vores boligområder.
- 10) Fraflytningssag med markant misligholdelse.
- 11) Tablets til de blå viceværter i beboerservice.
- 12) Ekstern evaluering af vedligeholdelsesplanerne.
- 13) AK sommerferie.

Ad. Pkt. 11 Nye byggesager (lukket punkt)

Ad. pkt. 12 Status helhedsplan, afd. 9 Morellgade

Resumé

Den 29. januar 2020 blev der afholdt statusmøde med vores tekniske rådgivere, for at tilrette projektet og økonomien.

Helhedsplanen blev tilpasset, således at de nuværende 12 stk. lejligheder forblev uændret i størrelse, 10 stk. moderniseres og 2 stk. totalrenoveres pga. sætningsskaderne.

For at kunne opnå den ønskede renovering, herunder bl.a. isolering af gavle, kræves en arealoverdragelse fra afdelingens naboer. Landinspektøren har indhentet tilladelse fra Kirken.

Det er besluttet at udbyde sagen som:

- Totalrådgiveraftale
- Indbudt hovedentreprise

Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til lån og renovering.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde torsdag den 4. juni 2020, hvor beboerne enstemmigt godkendte helhedsplanen.

Bestyrelsen godkendte helhedsplanen på møde nr. 226, og indstillede gennemførelse af helhedsplanen på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Helhedsplanen blev gennemgået på det ordinære repræsentantskabsmøde den 10. august 2020.

Mariagerfjord Kommune godkendte Skema A på byrådsmøde den 27. august 2020.

Projekteringen opstarter september 2020, og der kan forventes opstart på byggesagen til foråret 2021.

Der er udarbejdet aftale om byggesagsadministration med Kuben Management og aftale om teknisk rådgivning og bistand med Krogh Madsen Arkitekter.

Bestyrelsen drøftede deltagelse i bygherreudvalget. Bestyrelsen besluttede, at AK sender et referat fra bygherreudvalgsmøde til bestyrelsesmedlemmerne. Det står herefter bestyrelsesmedlemmerne frit for, om de ønsker at deltage ved næste bygherreudvalgsmøde, datoen fremgår af referatet. Ifald man ønsker at deltage, skal AK have besked pr. mail senest 2 dage før afholdelse af mødet af hensyn til det praktiske.

På møde nr. 228 orienterede AK om seneste projekteringsmøde med rådgiverne, herunder at det undersøges, om ventilationsanlægget kan erstattes af et ventilationsvindue.

Bygherreudvalget har været på studietur til Frederikshavn boligforening, for besigtigelse af ventilationsvinduet. Efterfølgende har rådgiverne fået bekræftet af producenten af ventilationsvinduet, at det kan anvendes i projektet i Morellgade.

Der har været afholdt møde med naboen (menighedsrådet), om muligheden for at få kørselsret til vores matrikel, således der evt. kan anlægges et mindre parkeringsareal. Det undersøges nu ved myndighederne om tilkørsel til vores matrikel kan lovliggøres.

De tekniske rådgivere havde udregnet deres økonomiske forventning til licitationsresultatet i det nuværende marked. Deres udregning viste en forventet overskridelse i forhold til den budgetterede økonomi. I den forbindelse blev der besluttet besparelser som følgende:

- at renovere nuværende tag i stedet for en udskiftning
- at malerbehandling af kælder udgår
- at trappeopgange forbliver som de er
- at gårdhave etableres med græs og grus parkering

Der blev afholdt licitation den 19. februar 2021. Desværre overskred licitationsresultatet vores budgetterede håndværkerudgifter med ca. 30%. Det blev besluttet at Kuben skulle undersøge mulighederne for yderligere økonomisk støtte ved Landsbyggefonden.

Der blev afholdt bygherremøde den 5. marts 2021. Kuben havde drøftet sagen med Landsbyggefonden, og de godkendte at projektet ændres til en nedreovering i stedet for helhedsplan. Rådgiverne sørger for at annullere licitationen ved udsendelse af et annulleringsbrev.

De tekniske rådgivere udarbejder et nyt skitseprojekt hvor bygningen ændres til en nedreovering med 2 – 3 nye lejemål (grundkapital).

Sagsfremstilling

Der blev afholdt møde med forvaltningen MFK den 8. april 2021 hvor projektforslag blev behandlet.

Det blev besluttet at vi skal arbejde videre med sagen, i første omgang byggesagsbehandlerne i MFK, med det formål at opnå enighed med forvaltningen om udformningen af byggeriet.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen drøfter projektforslaget.
- At bestyrelsen bemyndiger administrationen til at arbejde videre med sagen.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte indstillingen. AK orienterede om at der er planlagt møde med byggesagsbehandler i MFK vedr. udarbejdelse af ny lokalplan den 12. maj 2021.

Bestyrelsen bemyndiger AK til at arbejde videre med sagen.

Ad. pkt. 13 Tilskud fra dispositionsfond

AK forespurgte bestyrelsen om tilskud til advokatomkostninger i forbindelse med klagesager i afd. 2 og afd. 40.

Bestyrelsen drøftede for og imod, herunder om det i så fald vil danne kutyme. Bestyrelsen besluttede på den baggrund ikke at give tilskud.

Ad. pkt. 14 Tilskud fra arbejdskapital

Der er ikke ansøgninger om støtte.

Ad. pkt. 15 Byggeregnskab vinduesudskiftning Morellgade 1 - 3

Resumé

Bestyrelsen godkendte vinduesrenovering på bestyrelsesmøde nr. 222, herunder et tilskud fra dispositionsfonden på DKK 100.000, samt et 20 års lån fra dispositionsfonden på DKK 400.000.

Sagsfremstilling

Vinduesrenoveringen er afsluttet og der er udarbejdet byggeregnskab.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Ad. pkt. 16 Svindelsag i Østjysk Bolig

Sagsfremstilling

Der har været en større svindelsag i Østjysk Bolig (Aarhus). Sagen kan meget vel få konsekvenser for hele branchen. Nedenstående er oplistet en beskrivelse af svindelsagen.

TIDSLINJE

Juni 2020: Aarhus Kommune modtager en anonym henvendelse om en række kritisable forhold i Østjysk Bolig, ØB.

Kommunen beder ØB om at redegøre for, hvorvidt der er hold i beskyldninger om, at foreningens midler er brugt til private udgifter.

2. oktober 2020: Aarhus Kommune skriver i en pressemeddelelse, at en intern revisionsrapport i ØB viser, at den daværende direktør kunne have modtaget private ydelser, som samlet løber op i mere end 370.000 kr. Kommunen havde meldt direktøren for underslæb til Østjyllands Politi.

5. oktober: Aarhus Kommune efterlyser whistlebloweren, og appellerer vedkommende om yderligere hjælp.

20. oktober 2020: Aarhus Kommune sætter gang i en ny advokatundersøgelse af forholdene i ØB. Denne gang med Kromann Reumert i spidsen. Boligforeningen Lejerbo bliver samtidig indsat som midlertidig forretningsfører for Østjysk Bolig.

2. november 2020: JP Aarhus afslører, at kommunens tilsyn i 2017 løftede pegefingern over for, at den svindelmistænkte og nu fyrede direktør for ØB fik en årsløn på knap 2 mio. kr. Det var den højeste blandt kollegaerne i branchen i Aarhus, selvom ØB er en forholdsvis lille boligforening. Lønnen blev efterfølgende sat ned til 1,6 mio. kr.

3. november 2020: JP Aarhus afslører, at ØB i de seneste tre år har været blacklistet fra at byde ind på kommunens årlige udbud af kvoter til at opføre nye almene bolig. Udelukkelsen kom i stand på grund af to tilsynssager. Den ene var direktørens høje løn. Den anden var, at direktøren var inhabil i sager med et arkitektfirma, som ØB hyrede til mange af sine opgaver. Det skyldtes, at direktørens svigersøn arbejdede i firmaet og som partner havde en særinterese i aftaler mellem boligorganisationen og sit firma. Habilitetssagen blev løst i 2017. Men ikke lønsagen.

10. november: JP Aarhus afslører, at en tidligere bestyrelsesformand i ØB uretmæssigt havde fået over 200.000 kr. i honorar i forbindelse med driften af en særlig serviceafdeling.

22. november 2020: JP Aarhus kan afsløre, at ØB's tidligere direktør er mistænkt for at købe et køkken inklusive hårde hvidevarer til sig selv og et til et nærtstående familiemedlem for en del af de 370.000 kr. En mindre del af det samlede beløb på over 370.000 kr. handler om en golfrejse til Spanien for et af direktørens nærtstående familiemedlemmer.

19. december 2020: Teknikrådsmand Bünyamin Simsek (V) reagerer på en række afsløringer af kritisable forhold i aarhusianske boligforeninger om bl. a. løn og en fødselsdagsfejring på Varne Palæet. Han foreslår, at boligforeningernes beboerbestyrelser skal suppleres med erhvervsfolk for at matche boligdirektørerne. Der nedsættes efterfølgende en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra kommunen og boligforeningerne for at se på mulige initiativer for at sikre en god forvaltning af beboernes penge.

6. januar 2021: ØB og Århus Omegn afslører planer om en fusion, der bl. a. skal redde ØB's skrantende økonomi.

6. april 2021: JP Aarhus kan afsløre, at der er mistanke om bedrageri i ØB for mindst 15-20 mio. kr.

7. april 2021: Kommunen frigiver en anonymiseret undersøgelse foretaget af Kromann Reumert om den mulige svindel i ØB. Flere personer mistænkes for at være involveret.

9. april 2021: Aarhus Kommune kræver, at bestyrelsen i ØB går af. Tre af otte medlemmer kan være erstatningsansvarlige i den mulige svindelsag, fordi de ikke har reageret på konkret viden på et bestyrelsesmøde i august 2017.

11. april 2021: Jyllands-Posten afslører, at Aarslev-koncernen er rodet ind i den mulige svindelskandale. I undersøgelsen af ØB skriver Kromann Reumert, at der er »indikationer« på vennestjenester udvekslet mellem en personkreds i Østjysk Bolig og en person hos en unavngiven leverandør. Ifølge flere kilder tæt på sagen er den omtalte leverandør entreprenørselskabet Dan Jord A/ S, som er et datterselskab i landets største entreprenørselskab Aarsleffkoncernen.

I alt kan der ifølge advokatundersøgelsen været praktiseret systematisk returkommission i et omfang på mere end 7 mio. kr. Sagen får Venstres boligordfører til at indkalde boligminister

Kaare Dybvad i et lukket samråd for at blive klogere på, hvordan han ser problemstillingen, og hvad han har tænkt sig at gøre.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen drøfter sagen.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede skandalesagen i Østjysk Bolig som vil komme til at sende bølger igennem den almene sektor, hvorfor man skal være forberedt på at pressen kan henvende sig for at høre om forholdene i Hobro Boligforening.

AK orienterede om at der er fokus på direktørlønningerne og det må forventes at der ligeledes vil kunne komme fokus på bestyrelseshonorar mv. BL har iværksat et udvalgsarbejde om God Almen Ledelse, samt iværksat indsamling af oplysninger om direktørlønninger til statistiske formål.

Ad. Pkt. 17 Startboligerne Amerikavej

Status på startboligerne Amerikavej.

Beslutning

AK orienterede om startboligerne på Amerikavej.
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad. Pkt. 18 Nye arbejdsgangsbeskrivelser

Sagsfremstilling

I henhold til §13, stk. 5 i bekendtgørelse om drift af almene boliger, skal bestyrelsen påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder.

På bestyrelsesmøde nr. 210, nr. 215, nr. 217, 221, 222, 226 og 231 er nedenstående 18 forretningsgange besluttet:

1. Rekvirering og styring af håndværkere
2. Rekvirering på kredit, samt varekøb kontant
3. Markvandring
4. Administrativ bygherrerådgivning
5. Rykkerprocedure – debitorer (fraflytter)
6. Kollektiv Råderet
7. Boligsyn
8. Forbrugsregnskab
9. Ansøgning om lønrefusion
10. Forsikringssager
11. Budgetlægning
12. Huslejekørsel
13. Afdragsordning på fraflyttere

14. Afdragsordning med lejere
15. Genhusning
16. Antenneregnskab
17. Beboerklage forbrugsregnskab
18. Beboerklage overtrædelse af husorden

Ledelse og medarbejdere har sammen udarbejdet nye forslag til arbejdsgangsbeskrivelser for beboerservice påtale overtrædelse af husorden, samt en tilretning af arbejdsgangsbeskrivelse af nr. 18 Beboerklage overtrædelse af husorden (version 2).

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen godkender forretningsgang, Beboerservice påtale overtrædelse af husorden.
- At bestyrelsen godkender tilretning af forretningsgang, beboerklage overtrædelse af husorden (version 2).

Beslutning

AK gennemgik arbejdsgangsbeskrivelserne.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Ad. Pkt. 19 Eventuelt

Der var ingen emner til evt.

Bestyrelsens årshjul

Mødetidspunkt	Emne	Mødested
Tirsdag 19.01.2021 kl. 16.00 – 18.30	Bestyrelsesmøde nr. 230	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 16.03.2021 kl. 16.00 – 18.30	Bestyrelsesmøde nr. 231	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 27.04.2021 kl. 16.00 – 18.30	Bestyrelsesmøde nr. 232 - Bestyrelsens årsberetning	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 25.05.2021 kl. 16.00 – 19.00	Bestyrelsesmøde nr. 233 - Godkendelse af regnskaber, revisor deltager - Godkendelse af hovedforeningens budget	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 22.06.2021 kl. 17.00 – 20.00	Ordinært repræsentantskabsmøde	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 14.09.2021 kl. 16.00 – 18.30	Bestyrelsesmøde nr. 234	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 26.10.2021 kl. 16.00 – 18.30	Bestyrelsesmøde nr. 235	Smedevej 28, Hobro
Tirsdag 07.12.2021 kl. 16.00 – 18.30	Bestyrelsesmøde nr. 236	Smedevej 28, Hobro
Fredag 17.12.2021 kl. 19.00 – 22.00	Bestyrelsens julefrokost	Aalborg

Forevist bestyrelsen den _____

Ole Bech

Didde Lykke Hansen

John Jensen

Egon Christensen

Bjarne Petersen