

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
28. maj 2019
REFERAT

Mødedeltagere:

Indbudt: 144 repræsentantskabsmedlemmer

Fremmødte stemmeberettigede til mødet:

Repræsentantskabsmedlemmer	76
Bestyrelsesmedlemmer	9
I alt stemmeberettigede	85
Afdelingsbestyrelsesmedlemmer uden stemme	19

Antal stemmeberettigede udgør 59%

Øvrige: Administration, varmemestre og gæster - 13 personer.

Indhold

1. Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabet	2
2. Valg af 1 dirigent.....	2
3. Orientering fra bestyrelsen	2
4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.	8
5. Budgetlægning for 2020 – hovedlinjerne til orientering	10
6. Behandling af forslag	11
6.1. Præcisering af vedtægter.....	11
6.1. Delegering af kompetence til organisationsbestyrelsen.....	12
7. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer for 2 år	14
8. Valg af 3 suppleanter til organisationsbestyrelsen	14
9. Valg af revisor	14
10. Eventuelt	15

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
28. maj 2019
REFERAT

Repræsentantskabsmødet startede med "bagside" sangen.

Indledningsvis bød formand Michael Korsholm velkommen til alle fremmødte inkl. øvrigt inviterede

1. Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabet

Formanden spurgte forsamlingen om de kunne godkende forretningsordenen.

Forretningsordenen blev godkendt.

2. Valg af 1 dirigent

Bestyrelsen foreslog René Skau Bjørnsson som dirigent. René Skau Bjørnsson blev valgt.

Dirigenten konstaterede herefter, at repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne.

Dagsordenen blev gennemgået og godkendt.

Til stemmeudvalget blev foreslået:

- Turi Juul-Lassen, afdeling 43 – Håndværkerparken II
- Bent Neergaard, afdeling 34 – Vårkjærparken
- Niels Eilersgaard, byggechefchef – administrationen

Forsamlingen accepterede forslagene.

Der er 104 personer til stede heraf 85 stemmeberettigede. Det betyder, at der ikke er 2/3 fremmødt. Forsamlingen er derfor ikke beslutningsdygtig i forhold til punkt 6a vedtægtsændringer.

3. Beretning fra bestyrelsen

Michael Korsholm (formand) fremlagde organisationsbestyrelsens beretning.

Organisationsbestyrelsens mundtlige beretning er angivet nedenfor:

*Grunden til, at det er vigtigt, at vi får **foreningen ALBOA** til at passe ind i tiden, det er, at verden forandrer sig utroligt hurtigt.*

Vores værdier – trivsel, ordentlighed og fællesskab er under pres. Uligheden over hele verden er stigende. Det er derfor, at det er utroligt vigtigt, at vi får passet vores værdier ind i tiden. Så derfor skal vi tale om tallet 340 og Kodak.

Hvis vi ikke tager bestik af alle de forandringer, der foregår rundt om os, så risikerer vi at ende på historiens kirkegård.

Vil man bevare sin selvbestemmelse og forfølge sine idealer, så er det utroligt vigtigt at have en dynamisk virksomhed med en sund økonomi.

Hvem er jeg? Formand for ALBOA og bor i Håndværkerparken med min kæreste og barn snart to.

Hvorfor er det så, at det er vigtigt, at vi får foreningen ALBOA til at passe ind i tiden? Der skal vi tilbage til det her tal: 340 er antallet af kilometer fra Aarhus til Hamborg.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA

28. maj 2019

REFERAT

I Hamborg og mange andre store byer har der i de seneste år været store demonstrationer for at holde huslejen nede. I Tyskland har sociale boliger nemlig været på skrump gennem mange år. Samtidig er der stor tilflytning til de store byer. Det har medført et boligmarked, som er baseret på rene markedsvilkår, hvilket betyder kraftigt stigende huslejer. Gennem de seneste 10 år er den gennemsnitlige husleje i Berlin steget med mellem 70 og 90 procent.

Når befolkningstallet stiger i Aarhus, skal antallet af almene boliger følge med. Kun på den måde kan vi sikre, at huslejen ikke stiger, som den gør i Tyskland.

ALBOA står for: Trivsel, ordentlighed og fællesskab. For ALBOA betyder trivsel også en husleje, som er til at betale. Men vores værdier kommer under pres i en verden, som udvikler sig i en rasende fart. Vi ser stigende ulighed over hele verden – også i Danmark. Den ulighed rammer også os.

Vi kan se i statistikkerne, at ALBOA og alle andre boligforeninger får flere og flere beboere, som er på overførselsindkomst.

Ulighed er farligt! FNs verdensmål nummer 10 handler om, at vi skal arbejde for at reducere uligheden.

Uden almene boliger, så revner Danmark!

918 almene boliger skal rives ned i Gellerup/Toveshøj og Bispehaven. De 918 familier skal have et nyt hjem. Det kommer vi også til at mærke i ALBOA.

Man kan mene, hvad man vil, men der er et stort flertal i den danske befolkning, som synes, der skal ske noget med de udsatte boligområder og især de mest udsatte, som man kalder ghettoområder. Det kan man være imod, men vi kan ikke fjerne det flertal i befolkningen, i folketinget og i byrådet, og vi er nødt til at forholde os til denne virkelighed.

Det er derfor, at ALBOA har bakket op om opgaven med at genhuse familier fra Århus Vest.

I foreningen ALBOA arbejder vi med at dyrke og udvikle fællesskab og trivsel. Det gør vi blandt andet i de udvalg, som er nedsat af ALBOAs bestyrelse.

Det er for eksempel kursus- og BD⁺-udvalget, som hvert år arrangerer kurser for jer beboerdemokrater. Jeg er glad for, at så mange af jer kommer til disse kurser.

Det er vigtigt for os som organisation, at vi har den samme viden. Det gør os stærke.

Som I forhåbentlig har bemærket, så sender vi nyhedsmails til jer beboerdemokrater. Det gør vi, fordi vi mener, at det er vigtigt, at vi har fælles viden og markerer os som ALBOA.

Jeg er meget glad for, at op mod 70 procent faktisk læser de mails, vi sender ud.

Vi arbejder også med fællesskab gennem ALBOAplus, som tilbyder beboerne oplevelser i og med fællesskab. Det er oplevelser, som man ikke kan få, hvis man ikke bor i ALBOA.

ALBOA plus har fungeret i et par år, og det er meget populært, ofte er arrangementerne udsolgt på ganske kort tid.

Jeg vil også herfra gerne slå et slag for puljen til **trivselsfremmende aktiviteter**, som I i afdelingerne kan søge.

Har du/I en god ide til et nyt initiativ, så kan I søge penge hos boligsocial leder, Anne-Lene Wähling.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA

28. maj 2019

REFERAT

Råderetten har vi talt om før og vi gør det igen. Kollektiv råderet er noget, vi beslutter i fællesskab.

Det er på afdelingsmødet, at vi kan beslutte at udvide eller indskrænke råderetten. Gennem råderetten giver fællesskabet plads til individuelle ønsker.

Råderetten har været under pres fra Aarhus kommune, som gerne vil fastholde meget billige boliger, så de kan løse deres boligsociale opgave. Det betød en midlertidig opbremsning i råderetssagerne, men i 2018 har vi har fået det på plads sammen med kommunen, så vi nu igen kan komme i gang med at bruge råderetten.

Renoveringer – vi er rigtig gode til at renovere og til at skaffe midler i LBF. For tiden har vi gang i flere store renoveringer. Det er blandt andet i Kalkærparken, i Abildgade og i Kærgårdsparken.

Renoveringer stiller store krav til fællesskabet. Larm og uro giver mange klager, så det lægger også beslag på kræfter i administrationen. Vi oplever, at det gode naboskab bliver udfordret og afprøvet, når vi renoverer.

Skal beboerne genhuses? Det er vigtig at sige, at hverken administration eller bestyrelse har noget imod genhusning, men man skal være klar over at det koster penge. Hvis man siger nej i et beboermøde, så er man nødt til at acceptere den beslutning. Det gælder også, selv om man ikke har været til beboermødet. Beboerdemokrati handler også om at tage fællesskabets beslutning til efterretning. Det er vigtigt, at der træffes beslutning ud fra et oplyst grundlag.

DOMI – vi indgik et fagligt samarbejde for et år siden. Det fungerede, og det fungerer stadig godt. Vi har sendt Ole Berg derned for at hjælpe med byggesager, hvor han har meget stor erfaring i forhandling med Landsbyggefonden. Herudover har vi hjulpet med administrativ og økonomisk ledelse.

De to bestyrelser har mødt hinanden til et seminar, hvor vi talte om fremtidens krav til boligorganisationer. Det faglige samarbejde består i sparring om ledelse, byggeri og økonomi.

Jeg lovede også at tale om, hvorfor det er vigtigt, at vi får **virksomheden ALBOA** til at passe ind i tiden.

Kodak er et eksempel på en virksomhed, som ikke formåede at omstille sig, da den digitale bølge rullede ind. I 70'erne og 80'erne havde Kodak en absolut dominerende position på markedet.

Vi kan alle huske, at der var noget der hed Kodak og "et KODAK moment". Det er meget sigende, er at de gik konkurs i 2012, fordi de ikke formåede at følge med tiden.

Vi er tvunget til at følge med tiden og at sikre, at vi er moderne og effektive.

Derfor står digitalisering og effektivisering højt på dagsordenen i virksomheden ALBOA. Vi tog et stort skridt, da vi for snart fem år siden digitaliserede vores beboermapper. Dengang sagde vi farvel til rigtig mange hyldemeter af ringbind med gamle støvede papirer.

Jeg har sagt det før, og jeg siger det igen: Vi kan selv, og vi vil selv. Det vi sparer, kommer beboerne til gode i form af lavere husleje. Løser vi opgaven, så bevarer vi vores ret til selv at bestemme.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA

28. maj 2019

REFERAT

Vi skal ikke lande i en situation, hvor det borgerlige Danmark får et argument for at afskaffe den almene sektor og overdrage driftsopgaven til private ejendomsselskaber.

Ingen kan i dagens Danmark argumentere imod, at man skal være effektiv – men vi vil beholde retten til at bestemme, hvor og hvordan vi vil effektivisere.

Vi har valgt at indgå i aftalen mellem regeringen og BL om at spare 1,5 milliarder kroner. Det betyder, at ALBOA skal levere sin andel, når 2020 er omme. Vi har været i gang de sidste par år, og vi er på rette vej. Allerede i 2014 lå vi langt under gennemsnittet og frem mod 2020 udvider vi forskellen år for år.

Opgaven med at gøre driften effektiv stopper aldrig. Al synsvirksomhed foregår i dag digitalt via en iPad. I 2018 tog vi et stort skridt, da vi digitaliserede samtlige vores boliger. Det har betydet, at vi kan udbyde håndværkerarbejdet i dem i større bundter. Vi er halvvejs med udbuddet af flyttelejligheder. Resten af afdelingerne følger i 2019. Indtil videre har vi set en besparelse på 20 procent i forhold til den pris, vi gav tidligere for de samme arbejder.

I 2018 gjorde vi det også muligt at skrive sin lejekontrakt under digitalt. Samtidig kan man nu også opsig sin bolig digitalt. Begge dele er på kort tid blevet en stor succes. Vi ser at langt de fleste foretrækker at bruge de digitale løsninger. 75 procent underskriver nu lejekontrakter digitalt. Over 80 procent opsig digitalt.

Digital kommunikation med beboerne – 1900 ud af 7200. Her er et forbedringspotentiale!

MitALBOA! *Med dette projekt har vi slået et rigtig stort brød op. Og vi er også løbet ind i børnesygdomme. Udfordringen har grundlæggende været at styre adgangen til systemet.*

Vi skal alle sammen på, det vil sige alle beboerdemokrater, alle ansatte, alle beboere. Det har drillet os, og det arbejder vi på at løse. Bagved adgangskontrol og andre ting, der har drillet os, arbejder vi hårdt på at give mitALBOA krop og indhold.

Vi forventer, at hele systemet fungerer primo 2020. I vil derfor også høre mere til det i dette efterår.

Vi arbejder også på at effektivisere i driften – altså blandt de cirka 90 ejendomsfunktionærer, som løser opgaverne ude i afdelingerne. Tidligere var funktionærerne typisk tilknyttet en afdeling, hvor de løste opgaver. Sådan er det ikke længere.

Vi har indført driftssamarbejder, hvor funktionærerne arbejder sammen om at løse opgaverne. Det betyder både besparelser og en mere interessant hverdag for medarbejderne.

Også i administrationen bidrager vi til sparekravet, vi holder os under den almindelige pris- og lønudvikling. Fra 2019 til 2020 stiger administrationsbidraget med 50 kroner eller 1,2 procent i administrationsbidrag. KL vurderer, at den almindelige udvikling i samme periode vil være på næsten tre procent.

Både i driften og i administrationen handler det om det lange, seje træk. Vi har det lange lys på.

Folketingsvalg lige om lidt: Der er mange emner med relevans for os, der bor alment. Særlig to emner bør interessere:

Som tidligere nævnt: I forhold til lovgivningen om udsatte boligområder ser vi virkeligheden ramme nu. Der er lavet to aftaler mellem Århus Kommune og henholdsvis Østjysk Bolig og

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
28. maj 2019
REFERAT

Brabrand Boligforening. Aftalerne indebærer store forandringer i de nævnte områder, nedrivninger og genhusning af beboere i andre almene boligafdelinger.

Brabrand Boligforenings repræsentantskab stemte om aftalen i går, den 27. maj. Det blev et ja. Østjysk Bolig skal stemme om aftalen i morgen, den 29. maj.

Det andet spørgsmål, som bør interessere, angår vores ventelister. I dag har beboere, som bor i boligforeningen og afdelingen fortrinsret til ledige boliger i først i deres afdeling og dernæst deres boligorganisation.

En aftale indgået mellem regeringen og DF i marts 2019 vil ændre på denne praksis fra den 1. juli 2019. I fremtiden vil hver anden ledige bolig blive tilbudt direkte til en person, som står øverst på den eksterne venteliste.

Dirigenten takkede herefter formanden for beretning og overgav den til debat i forsamlingen.

Julius Hedin, afd. 66 – Håndværkerparken VII:

God beretning der virkede meget mere personlig.

Vita Jensen, afd. 15 - Dalvangen:

De nye boliger og genhusningen. Hvor lang tid vil det vare, før de nye boliger kommer til og kan dem der skal genhuses komme i dem?

Svend Erik Møller, Direktør:

Erstatningsboliger: Vi ser frem til at se hvordan det kommer til at fungere. 917 boliger skal erstatte de boliger, der skal nedrives. De nye boliger bliver til en højere husleje i forhold til dem der rives ned, alene fordi det er "gamle" boliger, der bliver nedrevet; 6-700 kr. pr. kvm på det der nedrives. ALBOA har flere boliger med huslejer under 800 kr. pr. kvm. Vi har den holdning at vi skal være solidariske. Der bliver en eller anden form for oprykningsret i de berørte områder i Aarhus Vest- det kan få indflydelse på, hvor stor den opgave er, som vi skal påtage os!

Erstatningsboligerne er typisk også mindre end de boliger, der skal fraflyttes.

Genhusningen er en bunden opgave, som vi i ALBOA skal være med til at løse.

Kim Petrivelli Østergaard, afd. 31- Ny Søndervangen:

Hvordan med GDPR i forhold til digitalisering og it – hvordan sikrer vi os i forhold til det?

Peter Hebroe, Souschef:

I kan trygt aflevere oplysninger til os, lige som I kunne tidligere. Vi arbejder med det hver dag. Hver gang der eks. bliver lavet en digital underskrift, overvejer vi, om det er noget, vi har brug for at gemme. Hvis folk flytter, bliver deres data slettet.

Vi har en aftale med en ekstern virksomhed om hosting af vores data, der er billigere og mere sikker.

Simon L. Justesen, afd. 36 – Byagerparken:

Samarbejde med DOMI, altid interessant at skabe nye samarbejder og fællesskaber: har ALBOA også fået noget ud af det.

Michael Korsholm, formand:

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA

28. maj 2019

REFERAT

Når man sætter sig ned med en anden OB, så lærer man noget, vigtigheden af beboerdemokrati er stærkt og bliver understøttet. Vores størrelse i ALBOA gør, at vi har lidt flere muskler til at løfte "bundne" opgaver. Det er en af de ting, vi er blevet bevidste om.

Simon L. Justesen, afd. 36 – Byagerparken:

Er der nogen kræfter der arbejder på den grønne omstilling eks grøn strøm fra solcelleanlæg f.eks. i de enkelte lejligheder?

Angreb på den almene sektor igennem de seneste år – har ALBOA en smertegrænse hvor vi bliver nødt til at sætte hælene i? Tillægsspørgsmål: er det et spil vi ikke kan vinde?

Michael Korsholm, formand:

Hvad angår spørgsmålet om solcelleanlæg og forbrug i egen afdeling vender administrationen tilbage med svar.

Mht. smertegrænse – det har vi formentlig, men vi ved endnu ikke, hvor den er. Det smerter os når man udhuler det, vi står for i den almene sektor. Vi siger vores mening der, hvor der er mulighed for det.

BL har de største kræfter og knokler for at vi som almen sektor ikke skal blive rendt over ende. Man danner alliancer der, hvor det giver mening og ikke kun på én politisk fløj. Vi vil gerne gøre modstand i gennem de officielle kanaler, hvor vi har mulighed for det.

Troels Munthe, organisationsbestyrelsen:

Det endte med at vi støttede op en fælles kreds beslutning, selv om vi ikke alle sammen er 100 % enige. Der er en lang historisk tradition for, at den almene sektor er blandet sammen med det offentlige system.

Flemming Mortensen, afd. 21 – Gartnervænget:

Genhusning og ventelister – hvor meget bliver ventelisterne påvirket?

Svend Erik Møller, Direktør:

Effekten kommer på den interne oprykningsret. Fra den 1/7-2019 skal halvdelen af vores boliger udover den del, som kommunen bruger, udlejes via den eksterne venteliste. Det får faktisk en meget større effekt end genhusningen fra Aarhus Vest.

Troels Munthe, organisationsbestyrelsen:

De beboere, der står på den interne venteliste, vil også være på den eksterne venteliste og vil så i mange tilfælde få tildelt en bolig via den.

Inger-Lise Jensen , afd. 7 – Saralystparken I+III:

Vores byggeri er fra 50'erne – hvad gør man for at vores afdeling ikke bliver den næste ghetto fordi den er billig?

Det er ikke, fordi vi ikke vil have nye beboere i Saralystparken – blot sikre at vi ikke bliver den næste ghetto.

Svend Erik Møller, Direktør:

Vi følger med i beboersammensætningen og bruger det i samarbejdet med kommunen om genhusning m.v. OB har besluttet at gøre påvirkning af beboersammensætningen til tema til repræsentantskabsmødet i november. Vi kan eks. bruge fortrinsregler. Men både vi og Århus

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
28. maj 2019
REFERAT

Kommune har den holdning, at det ikke kan være i alle almene boligafdelinger, for så er der nogen, der står uden for arbejdsmarkedet, der aldrig får en bolig.

Udsatte boligområder: Det er vi meget opmærksom på, og vi vil gøre alt, hvad vi kan, for at det ikke sker.

Der var ikke flere kommentarer til beretningen.

Afstemning ved oprækning af stemmeseddel – den blev enstemmigt godkendt.

4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

ALBOAs souschef Peter Hebroe gennemgik årsregnskabet for 2018: Orientering om regnskabet, så der kan stemmes om det på et oplyst grundlag.

Tre hovedpunkter:

- Hvorfor underskud 455.335 kr. mod et budgetteret overskud på 329.000 kr.?
- Rente 0,4 eller 0,5?
- Udvikling i arbejdskapital og dispositionsfond

Minimum eller maksimum

Budgetafvigelsen kan forklares ved:

Netto renteindtægt/udgift	- 578.694 kr.
Personaleudgifter	- 910.644 kr.
Mødeudgifter, kontingenter m.v.	331.300 kr.
AARHUSbolig	235.988 kr.
Øvrige afvigelser netto	<u>137.715 kr.</u>
I alt	<u>- 784.335 kr.</u>

Differencen på personaleudgifter kan bl.a. forklares med ansættelse af en projektmedarbejder, der har hjulpet med digitalisering af blandt andet underskrifter. Og der er trukket på ekstern hjælp til GDPR.

Formueforvaltning:

OB besluttede, at selv om der kun har været en forrentning på 0,4% i 2018, skal afdelingerne stadig have den forrentning på 0,5%, som det var forudsat i budgettet.

Dispositionsfond:

Den disponible saldo pr. lejemål er faldet lidt siden 2017. Saldoen er stadig 900 kr. over minimumskravet. Så der er stadig et stykke vej til, at vi igen skal opkræve bidrag i afdelingerne, men den kan igen blive nødvendigt.

Arbejdskapital:

Ved indgangen har vi opkrævet til arbejdskapitalen for at sikre at der var penge til eksempelvis grundkøb. Vi er over maksimum grænsen, hvorfor vi ikke længere må opkræve til arbejdskapitalen fra afdelingerne. Vi har resten af året til at købe byggejord eller disponere, så vi ligger under maksimumsgrænsen den 31/12-2019.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
28. maj 2019
REFERAT

Spørgsmål:

Susan Jessien, afd. 53 – Håndværkerparken V:

LBF og dispositionsfond: Jeg troede, at vi delte med LBF. Vil det sige, at Kalkærparken bliver betalt af os? Hvornår får vi tilskud, lån etc.?

Peter Hebroe, Souschef:

Ved LBF sager får man støttede lån. Der er stadig låneydelser, der skal betales tilbage.

Stine Christensen, afd. 33 – Abildgade:

Underskud: Er der grund til at råbe vagt i gevær – det er aldrig godt med underskud.

Peter Hebroe, Souschef:

Det er ikke et underskud, der kommer som en overraskelse – og det er noget OB har besluttet at kalkulere med. Og herudover er der som nævnt givet ekstra i forrentning fra OB til afdelingerne. Hvis man ikke havde besluttet det, ville underskuddet være minimalt.

Vi har en stor egenkapital. Underskud i ALBOA som boligorganisation vil ikke være et tilbagevendende fænomen.

Preben Dam, afd. 13- Stenkildeparken:

Hvad var det for noget med Viby torv, som der er brugt penge til.

Svend Erik Møller, direktør:

Vi prøver som nævnt at følge med tiden. En del af det er at interesse sig for Aarhus kommunes planer for boligudbygning og vækst langs med de store udfaldsveje – blandt andet Skanderborgvej. Vi har entereret med et arkitektfirma, som kan være med at udvikle planer for området. ALBOA vil være aktiv i forhold til kommunens udviklingsplaner, så vi får den nye by og vores afdelinger til at hænge sammen.

Der var herefter ikke flere spørgsmål.

AFDELINGSREGNSKABER:

Alle boligafdelinger kommer ud af 2018 med overskud og hvordan er udvikling i afdelingernes formue

Årets overskud kan i hovedtræk forklares ved følgende afvigelser:

Nettokapitaludgifter	831.083
Offentlige og andre faste udgifter	4.800.044
Variable udgifter	7.124.967
Ekstraordinære udgifter	1.316.544
Renter	1.083.768
Ekstraordinære indtægter	1.576.297
Øvrige afvigelser netto	487.352
	<hr/>
	17.220.054

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
28. maj 2019
REFERAT

Årets resultat er disponeret således, at 5 mio. anvendes til afvikling af underfinansiering og 12 mio. overføres til opsamlet resultat.

Over de seneste 5 år er opsparingen vokset med 130 mio. kr.; forbruget på konto 116 samt henlæggelser er ligeledes vokset.

Revisionspåtegning:

Årsregnskabet er påført en blank revisionspåtegning. Det giver et retvisende billede, der er ikke fundet væsentlig fejlinformation og ingen væsentlige kritiske bemærkninger.

Gennemgangen gav ikke anledning til kommentarer fra repræsentantskabet.

Dirigenten satte herefter punktet til afstemning. Afstemning foregik ved håndsoprækning. Årsregnskabet for 2019 blev godkendt

5. Budgetlægning for 2020 – hovedlinjerne til orientering

ALBOAs souschef Peter Hebroe gennemgik hovedlinjerne i budgettet for 2020.

Loven foreskriver at der skal budgetteres så kostægte som muligt. Det betyder kort fortalt:

- At nettoadministrationsudgiften må opkræves i administrationsbidrag eller
- At afdelingerne i drift tilsammen betaler et administrationsbidrag, som dækker driftsadministrationen i ALBOA.

Udviklingen i ALBOA's administrationsbidrag ligger under KL's skøn. Således foreslår vi en stigning på 1,2% i 2020 svarende til 50 kr. pr. lejemålsenhed.

Budgetforudsætninger er:

Stigning i nettoadministrationsudgifterne på 263.000 kr.

Mødeudgifter ingen stigning, selv om vi har valgt et dyrere sted til repræsentantskabsmøderne. Besparelse ved at reducere ALBOA Inside fra 6 til 4 udgivelser pr. år. Jubilæer koster også mindre end tidligere.

Personaleudgifter viser 257.000 kr. i stigning. Det er den overenskomstmæssig regulering.

Kontorhold 303000 – udvidelse af hostingaftale inkl. servicedesk, hvor man kan få hjælp, hvis noget driller og stigning i licensudgifter til diverse programmer, der anvendes. Vi arbejder i administrationen også med udbud etc. Og der bliver en effekt af digitaliseringen, hvor vi sparer papir, porto etc.

Det forventes også, at AARHUSbolig giver et positivt bidrag i 2020.

Gennemgangen gav anledning til følgende kommentarer fra repræsentantskabet:

Inger-Lise Jensen afd 07 – Sarahlystparken I+III:

Personaleudgifter: Hvorfor bliver de ved med at stige?

Peter Hebroe, souschef:

Skyldes almindelig lønregulering

Der var ikke yderligere bemærkninger.

6. Behandling af forslag

Der er to forslag til behandling. Begge forslag er fremsat af organisationsbestyrelsen

6.1. Præcisering af vedtægter

Mads Madsen fra organisationsbestyrelsen redegjorde for forslaget.

ALBOA's vedtægter blev ændret i november 2018 – denne gang er der tale om en præcisering af fire mindre punkter i vedtægterne.

I november var der 5 typer af ændringer:

- **Redaktionelt**
- **ALBOA***
- **Budget**
- **Valgmåden**
- **Digitale afd. møder**

Der er denne gang to slags ændringer

- **Redaktionelt**
- **ALBOA***

Redaktionelt

Formand og næstformand udgår anden gang – i §11

Sproglig ændring om aflevering af forslag til afdelingsmødet – i §17

ALBOA*

Årsregnskabet fremlægges i afdelingsmødet – i § 14

Endelig dagsorden med bilag sendes ud til afdelingsmødet 1 uge før – i §17

OBS der er 85 fremmødte til repræsentantskabet, hvorfor vi ikke kan vedtage det i dag. Der skal være 2/3 tilstede. Hvis det vedtages i dag med 2/3, så er der ekstraordinært repr.møde den 11. juni 2019.

Spørgsmål fra forsamlingen:

Helle Storgaard, afd. 37 – Vejlbj Vest:

Hvis formand eller næstformand fraflytter ALBOA, ryger de så ud af OB.

Mads Madsen, Organisationsbestyrelsen:

Ja, det fremgår af stk. 1, at man skal være bolighavende

Vita Jensen, afd. 15 – Dalvangen:

Hvorfor ønsker man det ikke længere, at formand og næstformand skal være beboere?

Rene Skau Bjørnsson, dirigent:

Det fremgår allerede af stk. 1, at det skal de være.

Kim Petrivelli Østergaard, afd. 31 – Ny Søndervangen:

Der står noget med Københavns kommune i §11, stk. 3, nr. 2 – hvorfor det?

Svend Erik Møller, direktør:

Det var med i november-behandlingen sidste år: Vi følger her normalvedtægten.

Hvis vi finder på at etablere en afdeling i Københavns Kommune engang, er vi dækket ind.

Dirigenten afsluttede herefter debatten da der ikke var flere spørgsmål.

Dirigenten forklarede, at såfremt 2/3 af de fremmødte kan stemme for vedtægterne på det ordinære repræsentantskabsmøde – vil vedtægterne kunne vedtages med 2/3 flertal af de fremmødte på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

Hver punkt blev godkendt for sig:

§11, stk. 2 – vedtaget med over 2/3

§14, stk. 2 – nyt punkt 5 – vedtaget med over 2/3

§17, stk. 3 – endelig dagsorden med bilag – vedtaget med over 2/3

§17, stk. 3 – tilføjelse af ordet hvilket – vedtaget med over 2/3

Afstemning ved håndsoprækning: vedtægterne blev vedtaget

Punktet overgår derfor til behandling på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, der afholdes den 11. juni 2019, kl. 19.00.

6.1. Delegering af kompetence til organisationsbestyrelsen

Kim Schmidt Jensen fra organisationsbestyrelsen redegjorde for forslaget. Fremhævede vigtigheden af, at ALBOA følger med og kan reagere hurtigt for at komme med i de projekter efter denne byggemodell, vi gerne vil deltage i.

Spørgsmål

Inger-Lise Jensen, afd. 7 – Saralystparken:

Hvor skal de boliger bygges henne?

Kim S. Jensen, organisationsbestyrelsen:

Vi er med i udviklingsprojekter, men der er ikke i øjeblikket nogen konkrete byggerier, som er klare til beslutning.

Susan Jessien, afd. 53- Håndværkerparken V:

Er lidt bekymret efter at have set byggerier på Aarhus Ø og andre steder, hvor de almene boliger er blevet bygget på de "dårligste" steder.

Vibe Damgård, afd. 36- Byagerparken:

Hvordan sikrer man, at der er kompetence i OB til at træffe de beslutninger.

Kim S. Jensen, organisationsbestyrelsen:

Det kommer ind over byggeudvalget og byggeafdelingen, hvor der er de nødvendige faglige kompetencer.

Julius Hedin, afd. 66 – Håndværkerparken VII: Jeg er ikke vild med forslaget, der er ikke nok kompetencer i OB. Synes der skal stemmes nej, hvis de private ikke kan vente, så er de ikke interesseret.

Kim S. Jensen, organisationsbestyrelsen:

I byggeudvalget findes der p.t. faglige kompetencer, men det er også vigtigt, at man får bredden med og får forhold frem, som fagfolk ikke nødvendigvis – byggeafdelingen har den tekniske og faglige viden.

Nadia Husein Abdo afd. 26 – Kjærslund:

Det der skal stemmes om er, at beslutningsprocessen forkortes.

Kim S. Jensen, organisationsbestyrelsen:

Ja det er, så vi undgår at skulle indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Frits Johansen, afd. 37 – Vejlbj Vest:

Hvordan med driften, efter man har lavet den type byggerier? Almen/privat?

Niels Eilersgaard, byggechef:

Driften er sådan, at de fleste bygherrer har en driftsorganisation, vi kan evt. tilbyde at ordne det hele eller kun vores egne eller de kan stå for det hele. Men driftsmodellen afhænger af den enkelte model.

Bente Kirchheiner, afd. 76 – Engelundsvej:

Forslaget går vil ud på om repræsentantskabet har tillid til den OB, der er valgt.

Vita Jensen, afd. 15 – Dalvangen:

I alle andre situationer skal repræsentantskabet høres - hvornår kender vi forskel?

Kim S. Jensen, organisationsbestyrelsen:

Nybyggeri på egen grund er der god tid pga. skemasagerne. I den delegerede model er der ikke denne tidsproces.

Henning Skaarup, afd. 8 – Byvangen:

Mener vi skal stemmes ja, vi skal have tillid og følge med tiden – giv OB muligheden for at vise at vi også kan være med på det her marked.

Og hvordan forholder det sig i forhold til Viby Torv?

Svend Erik Møller, direktør:

Kommunen stiller krav til de private bygherrer, at de skal tage almene organisationer med for, at de kan få godkendt deres lokalplaner. I stor politisk enighed i byrådet. Det er ALBOA meget tilfreds med.

På Viby Torv er det på vores egen jord, så her bestemmer vi selv.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
28. maj 2019
REFERAT

Dirigenten sendte herefter forslaget med følgende tekst til afstemning ved oprækning af stemmesedler.

”Repræsentantskabet delegerer kompetencen efter vedtægtens § 5, stk. 5, nr. 5 og 6 til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nyt byggeri i projekter i lokalplanområder med blandet privat og alment boligbyggeri efter byrådets beslutning. Det gælder byggerier, hvor en privat bygherre står for byggeriet efter den særlige samarbejdsmodel, som betegnes som den delegerede bygherremodel.”

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Imod – 2, 1 undlod at stemme.

7. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer for 2 år

Følgende medlemmer af organisationsbestyrelsen er på valg. Alle modtager genvalg.

Kim Schmidt Jensen

Troels Munthe

Carsten Bach Mikkelsen

Mads Madsen

Dirigenten spurgte forsamlingen om der er flere der ønsker at stille op?

Der var ikke flere kandidater hvorfor de 4 blev genvalgt.

8. Valg af 3 suppleanter til organisationsbestyrelsen

Dirigenten spurgte om kandidater til posten som suppleant til organisationsbestyrelsen.

Der afholdes skriftlig afstemning blandt kandidaterne, som indplaceres efter stemmeantal. Er der kun én, der ønsker at opstille betragtes denne som valgt.

Følgende kandidater meldte sig:

Navn	Antal stemmer	Valgt/ikke valgt
Tekla Pryds – afdeling 7		1
Inger-Lise Jensen – afdeling 7		2
Hanne Christiansen – afdeling 46		3

Enighed i forsamlingen om rækkefølge af suppleanterne.

9. Valg af revisor

Organisationsbestyrelsen foreslår genvalg af statsautoriseret revisionspartnerselskab, Beierholm ved statsautoriseret revisor Klaus Kristiansen og Ivan Madsen

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
28. maj 2019
REFERAT

Enstemmigt valgt.

10. Eventuelt

Dirigenten orienterede om at punktet er åbent og alt kan drøftes men intet kan besluttes.

Susan Jessien, afd. 53 – Håndværkerparken V:

De har et udvalg der arbejder med miljø på tværs af ALBOA – opfordring til, at hvis flere ønsker at være med, så kan de henvende sig til afdeling 53.

Dirigenten takkede for god ro og orden og gav ordet til Michael Korsholm.
Michael Korsholm takkede alle fremmødte for deltagelse i mødet og for den gode debat.



Michael Korsholm
formand



Rene Skau Bjørnsson
dirigent



Svend Erik Møller
Referent