

**Referat af Organisationsbestyrelsesmøde**

**Onsdag den 30. januar 2019**

**Kl. 16<sup>30</sup>**

**Mødested: Vestergårdsvej 15, 8260 Viby J**

## Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden .....	3
2	Afdeling 5 – Øster Allé - revisionsprotokollat .....	3
3	Afdeling 58 – Damtoften – revisionsprotokollat .....	3
4	Afdeling 8 – Byvangen – revisionsprotokollat.....	4
5	Økonomisk organisationsanalyse.....	4
6	Beretning 2018.....	6
7	Forrentning og arbejdskapital 2018 .....	6
8	Påvirkning af beboersammensætningen ud fra sociale kategoriseringslister .....	7
9	Opfølgning fra tidligere møder .....	9
10	Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds, direktørmøder mv.....	9
11	Orientering fra udvalg .....	10
12	Orientering fra administrationen .....	10
13	Næste møde .....	10
14	Eventuelt .....	10
15	Bestyrelsens 10 minutter.....	10

## **1 Godkendelse af dagsorden**

### **Beslutning:**

Godkendt

## **2 Afdeling 5 – Øster Allé - revisionsprotokollat**

Revisionsprotokollat af 17.12.18 til underskrift.

Protokollatet vedrører byggeregnskab for afdeling 5, Renovering af kloak, kældervægs-isolering og omfangsdræn.

Konklusion:

Det er revisors opfattelse, at byggeregnskabet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med tilsagnsskrivelse fra Aarhus kommune af 10.05.2016 og Landsbyggefonden af 27.04.2016 samt bekendtgørelse nr. 1540 af 16.12.13 om drift af almene boliger m.v. med senere ændringer

Der er i øvrigt ikke nogen bemærkninger.

**Indstilling:**

***Organisationsbestyrelsen underskriver revisionsprotokollatet.***

**Beslutning:**

Godkendt

## **3 Afdeling 58 – Damtoften – revisionsprotokollat**

Revisionsprotokollat af 10.01.19 til underskrift.

Protokollatet vedrører byggeregnskab for afdeling 58, Renovering af tag, kviste, hoveddøre og skure.

Konklusion:

Det er revisors opfattelse, at byggeregnskabet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med tilsagnsskrivelse fra Aarhus kommune af 10.05.2016 og Landsbyggefonden af 27.04.2016 samt bekendtgørelse nr. 1540 af 16.12.13 om drift af almene boliger m.v. med senere ændringer

Der er i øvrigt ikke nogen bemærkninger.

**Indstilling:**

***Organisationsbestyrelsen underskriver revisionsprotokollatet.***

**Beslutning:**

Godkendt

#### **4 Afdeling 8 – Byvangen – revisionsprotokollat**

Revisionsprotokollat af 10.01.19 til underskrift.

Protokollatet vedrører byggeregnskab for afdeling 8, Renovering af tag, kloak og kælder.

Konklusion:

Det er revisors opfattelse, at byggeregnskabet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med tilsagnsskrivelse fra Aarhus kommune af 10.05.2016 og Landsbyggefonden af 27.04.2016 samt bekendtgørelse nr. 1540 af 16.12.13 om drift af almene boliger m.v. med senere ændringer

Der er i øvrigt ikke nogen bemærkninger.

**Indstilling:**

***Organisationsbestyrelsen underskriver revisionsprotokollatet.***

**Beslutning:**

Godkendt

#### **5 Økonomisk organisationsanalyse**

Analysen tager afsæt i Benchmark undersøgelsen af almene boligorganisationer. Organisationsbestyrelsen i ALBOA har på sit årlige bestyrelsesseminar i 2018 behandlet de muligheder, som Landsbyggefondens nøgletalsdatabase giver for at lave sammenligning med andre boligorganisationers regnskabstal.

Analysen har til formål at lave en sammenligning med tilsvarende boligorganisationer på følgende parametre – organisering, administrationsbidrag, omkostningsniveau og omkostningsfordeling.

Første trin i denne økonomiske analyse indeholder alene en analyse af tilgængelige nøgletal, der kan findes via Landsbyggefondens regnskabsdatabase. Sammenligningen er lavet ud fra Regnskab 2017.

Der er taget udgangspunkt i det tvillingeværktøj, der stilles til rådighed af Landsbyggefonden. I analysen er det valgt at sammenligne ALBOA med to organisationer, der ligger uden for Aarhusområdet. I forhold til de øvrige organisationer i Aarhus området skiller ALBOA sig ikke ud på administrationsbidraget. Men det gør vi til gengæld i forhold til CIVICA og Himmerlands Boligforening, som er henholdsvis lidt mindre og noget større end ALBOA. CIVICA ligger på Fyn med hovedvægt i Odense, mens Himmerlands boligforening har sit tyngdepunkt i Aalborg.

CIVICA og Himmerland har begge lavere administrationsbidrag end ALBOA. CIVICA er 1.612 kr. billigere pr. lejemålsenhed og Himmerland er 817 kr. billigere pr. lejemålsenhed.

I forhold til CIVICA kan en del af forskellen forklares via følgende:

	ALBOA i alt	CIVICA i alt	ALBOA pr. lejemåls- enhed	CIVICA pr. lejemåls- enhed	Difference pr. lejemåls- enhed
Nettoadministrationsud- gifter pr. bolig			4015	2403	1612
Andre indtægter	3.382.315	5.986.550	441	514	73
Byggesagshonorar	1.650.000	11.596.550	215	996	781
Kontorhold	6.201.058	5.370.541	809	461	348
Revision	850.000	738.750	111	63	47
Umiddelbart forklares					1249

### Andre indtægter:

Andre indtægter består for ALBOAs vedkommende primært af opnoteringsgebyr fra Aarhus bolig.

For CIVICA er det ca. 3 mio. kr., der stammer fra opnoteringsgebyr mv. Det var i 2017 på 250 kr. Det ændrer sig i kommende år, idet de nu indgår i et fælles opnoteringsssystem, hvor gebyret er 100 kr. ligesom i Århus.

### Byggesagshonorar:

Størrelsen af byggesagshonoraret forklarer halvdelen af den difference, der er i administrationsbidraget mellem ALBOA og CIVICA.

Byggesagshonorarets størrelse opkræves i henhold til Aarhus kommunes model.

Renovering og nybyggeri/vækst er en del af mission og visionsplanen for ALBOA frem mod 2020. Nybyggeri og vækst har indtil videre vist sig at være svært at komme i mål med.

Der er fokus på området både fra ledelsens og organisationsbestyrelsens side. *Der afsøges løbende muligheder for at indgå i samarbejder med eksterne parter.*

### Kontorhold:

I henhold til strategiplanen arbejdes der allerede med forskellige tiltag, der kan reducerer udgifterne i ALBOA.

Det drejer sig bl.a. om:

- Digital kommunikation og selvbetjening
- Outsourcing af servere/ny hostingaftale
- Lejeaftaler for kopimaskiner
- Telefoni
- etc.

Valget står mellem at dykke ned i den talmæssigt største forklaring på forskellen nemlig byggesagshonoraret eller at tage til efterretning, at det er sådan det er. Vi indstiller fra administrationens side, at vi lader det blive ved den talmæssige analyse. Vi tvivler på, at vi kan påvirke ALBOAs administrationshonorar ved at arbejde videre med byggesagshonorar.

ALBOAs strategiplan frem til 2020 tager via digitalisering og ændringer i arbejdsgangene fat i kontorholdsudgifterne, som skal falde markant i perioden fra 2017 til 2020.

**Indstilling:**

- 1) Organisationsbestyrelsen tager analysen til efterretning.**
- 2) Organisationsbestyrelsen tilslutter sig, at ALBOA fortsat holder fokus på størrelsen af administrationsbidraget.**

**Beslutning:**

- 1) Taget til efterretning
- 2) Drøftet og godkendt

## **6 Beretning 2018**

Vi har gennem de seneste år arbejdet med flere forskellige modeller for beretningens indhold. For 2018 vil vi bruge en model, hvor vi involverer ALBOAs afdelinger. Det gennemgående tema er effektiviseringer, at vi arbejder for at udvikle ALBOA på en måde, så vi bevarer vores dna. Hver enkelt afdeling vælger og står som afsender af en historie, som eksemplificerer dette arbejde.

Derudover indeholder beretningen alt det, som den plejer at indeholde. Som noget nyt skal vi ifølge styringsdialogen levere en række måltal til kommunen. De vil ligeledes blive indarbejdet i beretningen.

**Indstilling:**

**Organisationsbestyrelsen drøfter administrationens forslag til indhold i beretningen for ALBOA for 2018.**

**Beslutning:**

Godkendt med den præcisering, at der indgår korte statusbeskrivelser fra udvalgene i 2018-beretningen. Administrationen kontakter udvalgene.

## **7 Forrentning og arbejdskapital 2018**

**Forrentning 2018:**

Obligations- og likvide beholdninger her i 2018 givet et netto afkast på kr. 2.465.684, svarende til en forrentning på 0,40% mod budgetteret 0,50%.

**Afkastet fordeles således:**

Egenkapital (organisationen)	kr.	351.857
Mellemregninger afdelinger	kr.	<u>2.113.827</u>
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>2.465.684</b>

Beløbet til forrentning af den disponible egenkapital vil ikke fremgå specifikt i organisationsregnskabet, men indgår i det samlede resultat. Der er i 2018 budgetteret med et netto-renteoverskud i organisationen på kr. 403.000.

Organisationsbestyrelsen kan vælge at lade afdelingernes mellemregning forrente med de budgetterede 0,5%. Dette vil forøge afdelingernes forrentning med kr. 477.000, herved bliver der et nettorenteunderskud i organisationsregnskabet på kr. 125.000 (351t. – 477t).

Det vil påvirke organisationsregnskabsresultatet negativt med kr. 528.000, et beløb som tages fra arbejdskapitalen.

### **Arbejdskapitalen 2018:**

På nuværende tidspunkt forventes arbejdskapitalen netto at stige med kr. 510.000, det skyldes hovedsageligt følgende :

Opkrævet bidrag ved afdelingerne	kr.	1.288.000
Visionsoplæg Viby Torv	kr.	- 250.000
"Rentetilskud" afdelinger 0,1%	<u>kr.</u>	<u>- 528.000</u>

**Ændring arbejdskapital**                      **kr.**        **510.000**

Driftsresultat i øvrigt forventes netto at følge det budgetterede, hvilket giver en resultatpå-virkning +/- kr. 100.000.

### **Indstilling:**

***Organisationsbestyrelsen beslutter at yde et ekstraordinært "rentetilskud" til afdelingerne på 0,1 % svarende til 477.000 kr.***

### **Beslutning:**

Godkendt

## **8 Påvirkning af beboersammensætningen ud fra sociale kategoriseringslister**

Der er i en række boligområder i Aarhus at en række initiativer i gang for at påvirke beboersammensætningen. Det spænder fra meget omfattende fysiske helhedsplaner med radikal omdannelse af hele byområder, over boligsociale helhedsplaner til udlejningsværktøjer, der giver fortrin til ansøgere i arbejder eller under uddannelse, eller forhindrer boligsøgende på visse overførselsindkomster i at komme ind.

Det er i Aarhus især Aarhus Vest, hvor alle metoder er i brug samtidigt.

Metoder til at påvirke beboersammensætningen		
	Metodens fokus	Tidsperspektiv
1. Fysiske helhedsplaner	Boligområdet som helhed	Langt sigt
2. Boligsociale helhedsplaner Boligsociale indsatser i øvrigt	De nuværende beboere	Kombination af korte og lange indsatser med tilsvarende forskel i virkningen på beskæftigelse m.v.
3. Fleksibel udlejning 4. Kombineret udlejning	De fremtidige beboere via venteliste-fortrin m.v.	Virkningen på ind- og udflytning bygger sig langsomt op år efter år

I ALBOA har vi den sociale helhedsplan for Viby Syd, vores egne boligsociale indsatser og udlejning med fortrin i Viby Syd og i Ny Vestergårdsparken i brug.

Beboersammensætningen i almene boligområder er blevet et stærkt politisk fokusområde for både stat og kommune. Grundlaget for deres beslutninger, om der skal tage en eller flere metoder i brug til at påvirke beboersammensætningen er især statens ghettoliste og Aarhus kommunes kategoriseringsmodel.

Denne sag beskriver, hvordan ALBOAs store afdelinger er placeret i forhold til disse sociale kategoriseringslister. Stat og kommune handler på disse lister, så vi skal som boligorganisation forholde os til dem.

Generelt set ligger ALBOAs afdelinger i anden række. Der er samlet set ikke alvorlige sociale faresignaler. ALBOA har derfor heller ikke søgt om at få flere udlejningsværktøjer i brug efter sidste års runde om fleksibel udlejning. Til gengæld er der nogle ALBOA-afdelinger, der i forvejen havde et højt niveau for beboere uden for arbejdsmarkedet, som skiller sig udviklingsmæssigt noget ud. Det taler for, at følge udviklingen i disse afdelinger. Det gælder også de mindre afdelinger med under 500 beboere.

### **Indstilling:**

- 1) Organisationsbestyrelsen drøfter, om ALBOA ønsker at påvirke udviklingen i beboersammensætning og hvilke metoder ALBOA politisk ønsker at prioritere.**
- 2) Organisationsbestyrelsen meddeler direktøren mandat til at gå i dialog med Aarhus kommune om helhedsplaner og udlejningsredskaber (metode 1, 3 og 4). Aftaler eller sager med udgiftsmæssige konsekvenser forelægges OB til godkendelse.**
- 3) Organisationsbestyrelsen tager til efterretning, at ALBOA administrativt har tilkendegivet, at man p.t. ikke ønsker at gøre brug af kombineret udlejning i Håndværkerparken. Det samme gælder Vejlbj Vest. Til den 1/12-2019 tager ALBOA fornyet stilling.**



**4) Organisationsbestyrelsen tilslutter sig at ALBOA via Fællessekretariatet og Aarhus kommune følger udviklingen i beboersammensætningen generelt, men i særdeleshed også vores mindre boligområder med under 500 beboere.**

**Beslutning:**

- 1) Drøftet som temadrøftelse: OB ønsker, at ALBOA udviser rettidig omhu i forhold beboersammensætningen og især til kommunens og statens initiativer.

OB ønsker at prioritere det som temadrøftelse til efterårets repræsentantskabsmøde.

- 2) Godkendt.

3) Taget til efterretning, idet OB dog opfordrer afdeling 37, Vejlbj Vest til at genoverveje deres holdning til fleksibel udlejning og / eller kombineret udlejning i form af en udtalelse til OB. OB vil i givet fald tage stilling.

- 4) Godkendt.

**9 Opfølgning fra tidligere møder**

- Vibj Torv – visionsplaner  
Der er holdt orienteringsmøder for afdelingsbestyrelserne i de 5 Vibj-afdelinger. Meget positivt medspil fra Århus Kommune på administrativt plan.
- Styringsdialog 22/11-2018  
  
Redegørelse taget til efterretning.
- ALBOA-DOMI – fælles inspirationsmøde 6/3-2018  
Programmet gennemgået.
- Vibj Torv Syd mellem Kjærslund og Rosenhøj  
Orienteret om ALBOA-matriklerne i fælles udbud med Århus Omegn.
- P4  
Orienteret om arbejdet med at finde en ny organisering for afdelingen.

**10 Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds, direktørmøder mv.**

- Nytårskur mellem rådmann og Bydelsudvalget 23.01.2019 - FN's verdensmål:  
BLs afrapporteringsværktøj på verdensmålene, som udkommer til foråret, bliver anvendt i ALBOA.

## **11 Orientering fra udvalg**

- Sammenlægningsudvalget  
Orienteret om de igangværende initiativer.
- Kursusudvalget – demokratiets festdag  
Arrangementet afvikles den 13/4 i P4. Orientering om udfordring med budgetrammen på 50.000 kr. Overslaget lyder nu på 60-65.000 kr.  
Repræsentantskabsfesten kommer til at ligge i weekenden før. Målgrupperne blev drøftet. De to arrangementer har forskellige målgrupper.

## **12 Orientering fra administrationen**

- Renoveringsstøttesager – LBF tilsagn  
Orienteret om LBFs nye udmelding, der udsætter nogle ALBOA-projekter.  
Administrationen tager tidsplanen for tilsagnene op til drøftelse med LBF.

## **13 Næste møde**

Afholdes på Vestergårdsvej 15, den 27. februar 2019, kl. 17<sup>30</sup> **bemærk: nyt mødetidspunkt**

## **14 Eventuelt**

Jordspørgsmål ved Rundhøj – byggeafdelingen følger op.

## **15 Bestyrelsens 10 minutter**