

REFERAT

Afbud fra souschef Peter Hebroe

	<b>BESLUTNING</b>
<b>1. Godkendelse af dagsorden</b>	Godkendt
<b>2. Kursusudvalget</b> Kursusudvalget er i dag opdelt i to udvalg henholdsvis BD+ og kursusudvalg.  Status for BD+ udvalget foreslås ændret til et fast udvalg.  Det foreslås, at kursusudvalget nedlægges som et fast udvalg og fremadrettet overgår som et ad hoc udvalg. De kurser, der varetages af kursusudvalget, er faste kurser, hvor der ikke er behov for løbende udvalgsmøder, men blot en løbende opfølgning på det skriftlige materiale så som dirigenthæftet. Der har på det årlige repræsentantskabsmøde i maj måned været valg af medlemmer til kursusudvalget.  På repræsentantskabsmødet i november 2018 blev der vedtaget nye vedtægter. Det betyder, at punktet på dagsordenen omkring valg til udvalg er udgået som fast punkt. Fremadrettet skal valg til udvalg stilles som et forslag.  <b>Indstilling:</b> <i>1. Organisationsbestyrelsen beslutter at kursusudvalget ændres til et ad hoc udvalg og BD+ udvalget ændres til et fast udvalg.</i> <i>2. Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om hvorvidt man ønsker valg af medlemmer til kursusudvalget på dagsordenen til repræsentantskabsmødet i maj 2019.</i>	1. Godkendt  2. Godkendt
<b>3. Repræsentantskabsmøde 28. maj 2019</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Indkaldelse I henhold til de reviderede vedtægter der blev vedtaget i november 2018, er dagsordenen for repræsentantskabsmødet ændret. Valg til udvalg skal stilles som forslag og er ikke længere et fast punkt på dagsordenen.</li><li>▪ Beretning 2018</li></ul>	▪ Taget til efterretning

<p><b>4. Status på det boligsociale arbejde (TEMADRØFTELSE)</b></p> <p>Efter årsplanen er det boligsociale arbejde denne måneds temadrøftelse. Det vedlagte sagsnotat giver en bred status for ALBOAs boligsociale arbejde. Budgettet for 2020 er også præsenteret, så det kan indgå i næste års samlede budgetlægning.</p> <p>Temadrøftelsen omfatter i år:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Den fællesskabsfremmende pulje</li><li>➤ Den beskæftigelsesrettede indsats</li></ul> <p><b>Indstilling:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Organisationsbestyrelsen tager afrapporteringen vedrørende indsatser i 2018 til efterretning.</i></li><li>2. <i>Organisationsbestyrelsen tager budgettet for 2019 til efterretning med de indarbejdede ændringer siden sidste år.</i></li><li>3. <i>Organisationsbestyrelsen godkender budgetoplægget for 2020.</i></li><li>4. <i>Organisationsbestyrelsen godkender, at der reserveres midler til aflønning af økonomisk boligsocial medarbejder fra 1. november 2019 og indtil udgangen af 2021</i></li><li>5. <i>Organisationsbestyrelsen drøfter de to temaer.</i></li></ol>	<p>Ad 1: Taget til efterretning</p> <p>Ad 2: Godkendt</p> <p>Ad 3: Forslag til en omprioritering behandles i næste OB-møde.</p> <p>Ad 4: Godkendt</p> <p>Ad 5: Temadrøftelsen af ALBOAs boligsociale engagement og forpligtelser mundede ud i den konklusion, at ALBOA skal fortsætte sin boligsociale indsats og prioritere mellem vores indsatser samt skaffe midler til vores sociale virksomhed udefra.</p>
<p><b>5. Svaneparken II</b></p> <p>Byggeafdelingen har igennem længere tid arbejdet på en mulighed for at opføre anden etape af Svaneparken i Galten.</p> <p>Skanderborg kommune har henvendt sig og ønsker at ALBOA udarbejder et forslag til et byggeri med 36 boliger.</p> <p>Byggeafdelingen har vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at udarbejde et dispositionsforslag inden en skema A-</p>	

<p>godkendelse, således at projektet kan gennemføres i hovedentreprise. Nærmere beskrivelse i sagsnotatet.</p> <p><b>Indstilling:</b> <i>Organisationsbestyrelsen bevilger et lån fra arbejdskapitalen på 475.000 kr. inkl. moms til udarbejdelse af dispositionsforslag på Svaneparken II.</i></p>	Godkendt
<p><b>6. Afdeling 26 – Kjærslund. Udskiftning af MgO-plader, herunder vinduer.</b> Byggeskadefondens (BSF) rådgiver har konstateret, at der på grund af et forlig mellem hovedentreprenøren E&amp;P og byggeskadefonden nu er nye forudsætninger for Kjærslund-afdelingens udskiftning af vinduerne. Det medfører en merudgift i forbindelse med renoveringen. Det foreslås, at merudgiften fordeles mellem afdelingen og dispositionsfonden i forhold til restlevetiden på de eksisterende vinduer.  Økonomien er nærmere beskrevet i sagsnotatet.</p> <p><b>Indstilling:</b> <i>Dispositionsfonden dækker en andel af merudgiften til udskiftning af vinduer svarende til restlevetiden på 23/30 år eller 4.031.563 kr.</i></p>	Godkendt
<p><b>7. Kapitalforvaltning</b> OB har den 30/3-2016 og 30/8-2017 taget stilling til ALBOAs kapitalforvaltning. OB besluttede begge gange at fortsætte med 3 kapitalforvaltningsaftaler, idet man sidste gang endvidere besluttede, at der ved udgangen af 2018 skulle foretages en ny evaluering.  Afkastet af ALBOAs midler i 2018 blev på 0,4 pct. Det er i betragtning af uroen på finansmarkederne specielt i årets slutning tilfredsstillende. ALBOAs kapitalforvaltningspolitik er forsigtig og skal være forsigtig med en stor overvægt på kortere obligationer. De giver et lavere afkast, men de korte papirer er til gengæld mere kursstabile ved renteændringer.  Resultatet i 2018 for de tre kapitalforvaltere, som ALBOA har aftaler med følger det samme mønster, som vi har set de sidste år under det fortsatte rentefald - bare på et lavere niveau for det samlede afkast. Den kapitalforvalter, som har placeret ALBOAs midler i de korteste obligationer (varighed på ca. 2 år) har givet det laveste afkast. De to andre</p>	

<p>kapitalforvalterne har valgt lidt længere obligationer (varighed på ca. 3 år).</p> <p>Sammenhængen mellem varighed og risiko er meget direkte. Ved en renteændring på 1 pct. giver en portefølje med en varighed på 3 år et afkast på enten +3 pct. eller -3 pct., når renten falder eller stiger. Risikoovervejelsen i dag er naturligvis om den meget lave rente kan fortsætte. Til gengæld vil en portefølje med en varighed på 3 år ved en varig rentestigning på 1 pct. tjene sit tab ind igen også på 3 år i kraft af geninvesteringer til den højere rente. Det er valget af porteføljens varighed, der er afgørende for afkast / risiko – forholdet. Det er principielt underordnet om ALBOA har en eller flere kapitalforvaltere. Det påvirker ikke i sig selv risikoen.</p> <p>Vi forventede i 2017, at de mange års rentefald ville vende med moderate rentestigninger. Det er ikke sket. Bagudset set ville det have været en fordel at have haft længere varighed i hele vores obligationsbeholdning. Det er til gengæld ikke sidste års resultater, men forventningerne til det næste års renteutvikling, der skal afgøre, hvordan ALBOAs midler skal placeres i 2019.</p> <p>Det vedlagte sagsnotat beskriver kapitalforvalternes resultater bagudrettet og de argumenter, de fremfører omkring næste års renteutvikling. Vores konklusion er, at der er mere der taler for, at det nuværende lave renteniveau fastholdes de næste 12 måneder end for renteforhøjelser. Med forbehold - sådanne forudsigelser er usikre.</p> <p><b>Indstilling:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><i>1. Organisationsbestyrelsen godkender, at ALBOAs risiko-profil i mandatet til vores kapitalforvaltere de næste 12 måneder fastsættes til en varighed på 2-4 år.</i></li><li><i>2. Organisationsbestyrelsen godkender at ALBOA fremadrettet overgår til to kapitalforvaltere.</i></li><li><i>3. Organisationsbestyrelsen tager til efterretning, at afkast- og risikoprofil tages op til drøftelse igen i organisationsbestyrelsen i april 2020.</i></li></ol>	1.-3. Godkendt
<b>8. (Lukket punkt)</b>	
<b>9. Status SLETH arkitekterne</b> OB godkendte den 31. oktober 2018 samarbejdsaftalen med Sleth Arkitekterne om et visionsoplæg for de ALBOA-afdelinger, der grænser op til Viby Torv.	

<p>Det indgik i samarbejdsaftalen med Sleth Arkitekterne, at der efter den første visionsplan skulle tages stilling til næste fase, hvor vi skulle arbejde videre med 2-3 projekter, som har de største realiseringsmuligheder inden for en tidshorison på 3 år. Denne sag præsenterer et forslag til denne næste etape.</p> <p>Der har været holdt en række møder om planen. Modtagelsen i Århus Kommune har været meget positiv. Reaktionen fra afdelingsbestyrelserne har været mere forbeholden. Der er brug for yderligere dialog med afdelingerne.</p> <p>Der er to spor i det videre arbejde:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ALBOAs input til den kommunale helhedsplan for Skanderborgvej med et særligt fokus på Området omkring Viby Torv skal gøres færdigt. ALBOA spiller her positivt ind i den kommunale boligpolitik centrale argument om, at Århus skal være en blandet by.</li><li>- Vi har brug for bedre at kunne vise afdelingsbestyrelserne i de berørte afdelinger, hvordan fremtiden tegner sig, og hvilke valgmuligheder der er.</li></ul> <p>Samarbejdet med Sleth Arkitekterne har været en døråbner og en meget positiv oplevelse. Der er to formål med det videre arbejde:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- at åbne døre både til private investorer og til kommunen i ALBOAs bestræbelser for at skaffe nye byggemuligheder.</li><li>- at bidrage til et samlet kvalitetsløft for Viby som bydel ved at skabe en mere blandet by.</li></ul> <p><b>Indstilling:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Der bevilges 100.000 kr. til at gøre fase 1 færdig.</li><li>2. Der bevilges 350.000 kr. til fase 2 med afdelingsmapper.</li><li>3. Der forelægges senere oplæg til tekniske undersøgelser, planbidrag m.v.</li><li>4. Udgiften finansieres af arbejdskapitalen.</li></ol>	<p>1+2+4 godkendt.</p> <p>3. Finansieres senere af projekterne.</p>
<p><b>10. APV drift</b></p> <p>Orientering om resultatet af APV for ejendomsfunktionærerne. Administrationen orienterer på mødet.</p> <p><b>Indstilling:</b></p> <p>Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.</p>	<p>Taget til efterretning.</p>

<p><b>11. Opfølgning fra tidligere møder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LBFs ghettostatistik pr. 01.12.2018 for Aarhus</li> <li>▪ Samarbejdet med DOMI – næste seminar 21.-22./6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orienteret</li> <li>▪ Orienteret - kalender-information</li> </ul>
<p><b>12. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Direktørmøde 14/03- 2019</li> <li>▪ Bestyrelsesmøde AARHUSbolig 21/3-2019</li> <li>▪ Kredsrepræsentantskabsmøde den 19/3-2019</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orienteret</li> <li>▪ Orienteret</li> <li>▪ Orienteret</li> </ul>
<p><b>13. Orientering fra udvalg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kursusudvalg - Demokratiets Festdag 13/4-2019</li> <li>▪ Arrangementsudvalg – Repræsentantfesten 6. april 2019</li> <li>▪ Miljøpolitik – møde med HVPs miljøgruppe</li> <li>▪ Tema til repræsentantskabsmødet i november</li> <li>▪ P4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Invitationen omdelt</li> <li>▪ Drøftet – 197 tilmeldte</li> <li>▪ Orienteret</li> <li>▪ Orienteret om møde</li> <li>▪ Orienteret</li> </ul>
<p><b>14. Orientering fra administrationen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faglig sag om overenskomstfortolkning</li> <li>▪ Personaleforhold i øvrigt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orienteret</li> </ul>
<p><b>15. Næste møde</b>          Afholdes på Vestergårdsvej 15, den 30. april 2019 kl. 16<sup>30</sup></p>	
<p><b>16. Evt.</b></p>	<p>Frist for afdelingsmøders endelige dagsorden i de nye vedtægter – evt. forslag til næste repræsentantskabsmøde.</p>