

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 29. JANUAR 2020  
 VESTERGÅRDSVEJ 15, 8260 VIBY KL. 16:30

## REFERAT

Afbud fra Mads Madsen

	Beslutninger
<b>1. Godkendelse af dagsorden</b>	Godkendt
<p><b>2. Organisering og økonomi i Byggeri</b></p> <p>Efter tilbagemeldingerne fra bestyrelsesseminaret i september 2019 har chefgruppen arbejdet videre med organisering og økonomi i Byggeri.</p> <p>Det har resulteret i:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansættelse af en ny medarbejder i Byggeri pr. 15. januar 2020.</li> <li>• Andre kompetencer bringes i spil på sagerne. Genhusning løses af udlejningsmedarbejdere, varmemesteren inddrages i beboerkontakten, kommunikation løses med assistance fra sekretariatet. Mens mindre renoveringssager løses af driftsafdelingen.</li> <li>• Implementering af en "Byggestyringsmodel" er igangsat. Modellen skal sikre en bedre økonomisk styring.</li> </ul> <p>Ifølge "Vejledning om drift af almene boliger mv." skal der budgetteres og konteres kostægte på boligorganisationens administrationsområder. Det betyder f.eks., at eksisterende afdelingers beboere ikke skal betale for organisationens byggeadministration osv.</p> <p>Ovenstående har også tidligere været praktiseret i ALBOA. Men det må konstateres at den nuværende udkonteringsmodel ikke dækker den fulde drift af Byggeri. Derfor implementeres en ny "fuld-udkonteringsmodel" pr. 1. januar 2020, som vil dække den fulde drift af Byggeri og indeholder omkostninger til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Løn, pension, ferietillæg.</li> <li>• Øvrige personaleudgifter.</li> <li>• IT hard- og software, licenser og abonnement for byggestyringsystemer.</li> <li>• Husleje og kontorhold mv.</li> </ul>	

<p>Ovenstående konteres ved hjælp af en samlet timepris pr. byggerådgiver.</p> <p>Den nye model indføres løbende, når der udarbejdes nye budgetter.</p> <p>I de igangværende sager vil der opstå en forskel ml. den budgetterede timepris og den faktiske timepris, som fremkommer ved den nye udkonteringsmodel. Hvis det endelige byggeregnskab ikke kan indeholde den forhøjede timepris, vil dispositionsfonden yde et tilskud som dækker differencen.</p> <p><b>Indstilling</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><i>1. Orientering om bemanning og inddragelse af administrationens øvrige kompetencer tages til efterretning.</i></li><li><i>2. Organisationsbestyrelsen godkender den nye model for udkontering.</i></li><li><i>3. Organisationsbestyrelsen godkender tilskud fra dispositionsfonden til de allerede budgetterede sager, hvor det endelige byggeregnskab ikke kan indeholde den fulde udkontering.</i></li></ol>	<p>Ad 1 taget til efterretning</p> <p>Ad 2 Godkendt</p> <p>Ad 3 Godkendt</p> <p>Nyt punkt 4 organisationsbestyrelsen ønsker en af-rapportering på udkonteringsmodellen, som dels skal indgå i årsregnskabet og dels være en del af anlægsregnskabet for hvert projekt.</p>
<p><b>3. Udlejningsaftale</b></p> <p>Århus Kommune ønsker at gennemføre en særlig indsats i fire udvalgte boligområder for at forebygge at de udvikler sig negativt til udsatte boligområder. To af disse boligområder består af ALBOA afdelinger i hhv. Viby C og Vejlby Vest.</p> <p>Et af virkemidlerne er udlejningsaftaler. I Viby C og i Viby Syd har ALBOA sådanne udlejningsaftaler med fortrin til ansøgere til ledige boliger, der er i arbejde eller under uddannelse.</p> <p>Organisationsbestyrelsen har for et år siden drøftet at indføre udlejningsaftaler med fortrin også i Vejlby Vest. Bestyrelsen valgte at afvente udviklingen i 2019.</p>	

<p>Baggrunden er bl.a., at Vejlbj Vest med over 40 pct. af de 18-64 årige beboere er optaget på listen over boligområder, som kan komme i betragtning til den mest vidtgående udlejningsaftalemodel, der hedder kombineret udlejning.</p> <p>Fællessekretariatet har udarbejdet en ny områdeprofil til ALBOA for afdelingen. Det fremgår, at udviklingen i de centrale sociale indikatorer fortsætter. I forhold til det almene Århus i gennemsnit er der lidt flere ikke-vestlige beboere, flere voksne 18-64 årige uden for arbejdsmarkedet og mange flere på helbredsbetingede overførselsindkomster. På alle tre parametre stiger Vejlbj Vest-tallene år for år.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen er derfor igen blevet anmodet om en udtalelse om indførelse af en udlejningsaftale og har på et møde den 20. januar 2020 behandlet spørgsmålet. Afdelingsbestyrelsen vil ud fra en samlet vurdering ikke modsætte sig, at ALBOA indgår en udlejningsaftale</p> <p>Administrationen anbefaler, at ALBOA går efter en udlejningsaftale med fortrin, dvs. fleksibel udlejning. En udlejningsaftale med fortrin giver erfaringsmæssigt en effekt omkring -1 procentpoints om året på beboerandelen uden for arbejdsmarkedet.</p> <p><b>Indstilling</b></p> <p><i>ALBOA anmoder Århus Kommune om en forhandling om at indføre fleksibel udlejning i Vejby Vest for en 3 årig periode.</i></p>	<p>Godkendt</p>
<p><b>4. Kloakseparering afdeling 6 - Hømsevej</b></p> <p>Kloaksepareringen i afdeling 6 Hømsevej har været behandlet på to tidligere OB-møder.</p> <p>Der er nu lavet endelig projektbeskrivelse samt beregning af huslejekonsekvens. Se de to vedlagte bilag.</p> <p>Projektet indeholder ny spildevandsinstallation samt etablering af ny regnvandsinstallation mv.</p> <p>Samlet giver projektet en husleje forhøjelse på 80 kr. pr. m<sup>2</sup>. Husleje-forhøjelsen indføres over 5 år og starter med 30 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvorefter den stiger med 10 kr. pr. m<sup>2</sup> år indtil den når niveauet på 80 kr. pr. m<sup>2</sup>.</p> <p>Projektet finansieres via Realkreditlån på 1.400.000 kr. samt midler fra egen trækingsret på 1.500.000 kr.</p>	

<p>Indfasningen finansieres ved tilskud fra dispositionsfonden på 136.250 kr.</p> <p><b>Indstilling</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Organisationsbestyrelsen godkender projektet med den beregnede huslejekonsekvent på 80 kr. pr. m2.</i></li><li>2. <i>Organisationsbestyrelsen godkender at der bevilges midler fra egen trækningsret på 1.500.000 kr.</i></li> <li>3. <i>Organisationsbestyrelsen godkender at der bevilges tilskud fra dispositionsfonden på 136.250 kr.</i></li></ol>	<p>Ad 1. godkendt</p> <p>Ad 2. godkendt idet organisationsbestyrelsen samtidig henstiller til afdelingen om at gå ind i sammenlægningsdrøftelser med afdeling 16 - Høvænget</p> <p>Ad 3. godkendt</p>
<p><b>5. Renoveringssag afdeling 16 - Høvænget</b></p> <p>Overordnet model for kloakseparering har tidligere været behandlet på et OB-møde.</p> <p>Der er nu lavet endelig projektbeskrivelse samt beregning af huslejekonsekvens for afdeling 16.</p> <p>Projektet omfatter separering af eksisterende fælles afløbsinstallation med spildevand og regnvand. Spildevand føres til det offentlige afløbssystem, mens regnvand føres til bassin med mulighed for nedsivning (LAR) og overløbssikring til "Døde A".</p> <p>I forbindelse med projektet udtræder afdelingen af Aarhus Vands spildevandsanlæg vedr. tag- og overfladevand samt omgangsdræn. Derfor modtager afdelingen et engangsbeløb på 800.000 kr. fra Aarhus Vand. Beløbet anvendes til at mindske huslejeforhøjelsen.</p> <p>Samlet giver projektet en huslejeforhøjelse på 53 kr. pr. m2.</p> <p>Projektet finansieres som udgangspunkt med et banklån på 2.750.000 kr. samt midler fra egen trækningsret på 3.100.000 kr.</p> <p>Nykredit undersøger i de kommende uger om der er mulighed for optagelse af et ustøttet, ugaranteret realkreditlån. Hvis det er muligt vil tilskuddet fra trækningsretten blive mindre. Hvor meget mindre afhænger af den ydelsesprocent som Nykredit i givet fald fastsætter.</p>	

<p><b>Indstilling</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Organisationsbestyrelsen godkender projektet med den beregnede huslejekonsekvens på 53 kr. pr. m2.</i></li> <li>2. <i>Organisationsbestyrelsen godkender, at der bevilges midler fra egen trækingsret på 3.100.000 kr.</i></li> </ol>	<p>Ad 1. godkendt</p> <p>Ad 2. godkendt idet organisationsbestyrelsen samtidig henstiller til afdelingen om at gå ind i sammenlægningsdrøftelser med afdeling 6 - Hømsevej</p>
<p><b>6. Ledelsesinformation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kapitalforvaltning – årsresultat for 2019</li> <li>➤ Styringsdialog med Århus Kommune 2019             <ul style="list-style-type: none"> <li>- fællesmøde den 13. januar 2020</li> <li>- møder med hver boligorganisation senere</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Indstilling</b></p> <p><i>Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning</i></p>	<p>Taget til efterretning</p>
<p><b>7. Opfølgning fra tidligere møder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ .</li> </ul>	
<p><b>8. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Michael Korsholm orienterede om at Jens Løkke Møller stopper hos BL</li> <li>▪ Michael Korsholm orienterede om nytårskuren med Benjamin Simsek, heri indgik en drøftelse af studieboligsituationen, herunder mulighed for ommærkning af disse til almene familieboliger</li> </ul>	
<p><b>9. Orientering fra udvalg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kursusudvalg: Bliv fortrolig med mitALBOA 3/2.</li> <li>▪ Udvalget om afdelingssammenlægninger</li> </ul>	<p>Mange deltagere på de to kurser.</p> <p>Der arbejdes med en række muligheder for afdelingssammenlægninger.</p>

<p><b>10. Orientering fra administrationen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Benchmark rapport fra EY</li><li>▪ Brand i afdeling 34 Vårkjærparken</li><li>▪ Politianmeldelse og ansøgning</li><li>▪ Stævning</li><li>▪ Beretning for 2019 efter samme model som sidste år.</li><li>▪ Møde med Århus Kommune om Viby C og Vejlbj Vest den 21-1-2020</li></ul>	<p>Taget til efterretning Håndteret godt Orienteret Taget til efterretning Adm. sender frist til OB  Orienteret.</p>
<p><b>11. Næste møde</b></p> <p>Afholdes på Vestergårdsvej 15, den 26. februar 2020 kl. 16<sup>30</sup></p>	<p>Godkendt</p>
<p><b>12. Evt.</b></p>	<p>Michael takkede svend for hans tid i ALBOA  Svend kvitterede den anden vej.</p>