

OB-møde juni 2021, 30. juni 2021, Kl. 16:30

Vestergårdsvej 15, 8260 Viby

## Referat

### 1. Godkendelse af dagsorden

### 2. Tilskud dispositionsfonden

- a. Ekstra bevilling "Forebyggelse af udsættelser"
- b. Byggeskadesag afdeling 70 - Jegstruphøj

### 3. Opfølgning fra tidligere møder

- a. Genåbning
- b. Budget 2022 - organisationen
- c. Strategi 2021-23
- d. Anbefalinger/forslag til forbedringer jf. revisionsprotokollatet
- e. Konstituering OB efter repræsentantskabsmødet 22. juni 2021

### 4. Ledelsesinformation

- a. Kapitalforvaltning
- b. Egenkontrol

### 5. Diverse orientering: BL, Landsbygefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.

- a. Kategoriseringsmodellen
- b. Modellen for monitorering af områder under 500 beboere
- c. AARHUSbolig
- d. Møde med Viby Fællesråd 27. maj
- e. Direktørmøde 2. juni 2021
- f. Kredsrepræsentantmøde 2. juni 2021
- g. Afrapportering fra arbejdsgruppen 5. kreds og AAK
- h. Boligpolitisk debat KV 2021
- i. Ny aftale skal forebygge parallelsamfund

### 6. Orientering fra udvalg

- a. Afdelingssammenlægningsudvalget
- b. Byggeudvalget
- c. Egenkontroludvalget

## **7. Orientering fra administrationen**

- a. Personaleforhold
- b. Status afdelingsbudgetter 2022
- c. Plan afdelingsmøder september
- d. Referat SU møde 17. juni 2022

## **8. Næste møde**

## **9. Eventuelt**

## **10. Bestyrelsens 10 minutter**

### **Fremmødte**

Betina Højmark

Ib B. Andersen

Niels Eilersgaard

Peter Hebroe

Lone Terkildsen

Annie Wittorff Villadsen

Kim Schmidt Jensen (deltog via Teams)

Mads Madsen

Michael Korsholm

Carsten Bach Mikkelsen

Tonny Mikkelsen

Troels Munthe

Jane Sørensen

## 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

## 2. Tilskud dispositionsfonden

### a. Ekstra bevilling "Forebyggelse af udsættelser"

ALBOA, Århus Omegn og Aarhus kommune har et fælles projekt om at tilbyde beboere i de to boligorganisationer rådgivning og vejledning ifht. økonomi og samarbejde med kommune.

Det er en service, som forebygger og afhjælper udsættelser. Det er Århus Omegn, der er administrator af indsatsen. Århus Omegn har henvendt sig til både ALBOA og Aarhus kommune med en forespørgsel om ekstrabevilling for 2021. Det har vist sig, at det ikke er lykkedes at afvikle projektet indenfor den afsatte økonomiske ramme. Underskuddet skyldes bl.a. en underbudgettering af løn samt udgifter til forsikring, feriefond og revision, som ikke har været budgetsat.

Århus Omegn har påtaget sig at dække underskuddet i 2020, men forespørger om Aarhus kommune og ALBOA vil bidrage med yderligere 38.000 kr. hver til dækning af udgifterne i 2021. Aarhus kommune har svaret, at det vil man gerne. Med en forøget bevilling vil ALBOAs økonomiske bidrag til indsatsen øges fra 150.000 kr. til 188.000 kr. i 2021. Disse midler vil gå fra posten "øvrige udgifter" i den samlede boligsociale ramme på mio. kr. 3.

Indstilling:

ALBOAs økonomiske bidrag forhøjes til kr. 188.000 i 2021.

Indstillingen blev godkendt.

### b. Byggeskadesag afdeling 70 - Jegstruphøj

Organisationsbestyrelsen godkendte på organisationsbestyrelsesmødet den 28. april 2021 en finansieringsplan for udskiftning af afdelingens vinduespartier. Huslejekonsekvensen blev kr. 0 efter afdelingen har bidraget med kr. 350.000 via opsparede midler. Den resterende del kr. 850.000 skulle finansieres med kr. 50.000 fra dispositionsfonden og kr. 800.000 fra trækingsretsmidler.

I forbindelse med ansøgning om trækingsretsmidler er vi blevet opmærksomme på at der maksimalt kan ansøges om kr. 533.000 fra trækingsretten.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender, at mankoen på kr. 267.000 kr. fra

trækningsretmidlerne dækkes ved at forhøje tilskuddet fradispositionsfonden til kr. 317.000.

[Indstillingen blev godkendt.](#)

### **3. Opfølgning fra tidligere møder**

#### a. Genåbning

På OB mødet i maj blev det besluttet at fortsætte drøftelserne herunder planen for den boligsociale aktiviteter.

Vedhæftet opdateret bilag vedr. genåbning samt opslag der er sendt ud til aktivitetlokalerne.

[Planen blev gennemgået og godkendt.](#)

[Der drøftes åbning af varmemestrekontorer i efteråret, hvor afdelingsbestyrelser og personale inddrages. Bestyrelsesseminaret afholdes i oktober. Alle bedes fremsende mulige datoer i oktober. Michael og Peter er tovholder.](#)

#### b. **Budget 2022 - organisationen**

Der er ikke blevet ændret på de forudsætninger der blev fremlagt på organisationsbestyrelsesmødet den 28.april 2021 og igen på repræsentantskabsmødet den 22. juni 2021.

Administrationsbidraget fastsættes herefter til 4.300 kr. pr. lejemålsenhed i 2022.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender administrationsbidraget for 2022.

[Indstillingen blev godkendt.](#)

#### c. **Strategi 2021-23**

-Status på strategi og handlinger efter repræsentantskabsmøde.

-Orientering om strategiske handlinger for første strategi år.

[Indsatsområderne og opfølgningsmetode blev drøftet. Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

#### d. **Anbefalinger/forslag til forbedringer jf. revisionsprotokollatet**

Vedhæftede bilag opsummerer anbefalinger/forslag til forbedringer jf. revisionsprotokollatet af af 27.05.21. Samt tidsplan for implementering heraf i forretningsgange og politikker.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender dokumentet.

[Habilitetserklæring underskrives af OB efter repræsentantskabsmøder med valg.](#) Indstillingen blev godkendt.

#### e. **Konstituering OB efter repræsentantskabsmødet 22. juni 2021**

- Evaluering af mødet
- Fastlæggelse af OB-mødedatoer
- Udvalgsbemanding
- Kontaktperson til afdelingerne
- Kredsrepræsentanter

- Repræsentantskabsmødet blev evalueret, og der blev givet input til materiale og præsentationer. Der var kritik af mitALBOA og hjemmesiden på mødet. Kommunikation og it vil evaluere både hjemmeside og mitALBOA senere på året.

- Mødeplanen blev godkendt med følgende ændring. Mødet den 16. december flyttes til 15. december.

- Kim Schmidt Jensen blev konstitueret som næstformand.

- Udvalgsoversigten tilpasses og publiceres på mitALBOA.. OB ønsker at trække sig ud af såvel aktivitetsudvalg som afdelingsbestyrelse i P4. Det har hele tiden været hensigten at OB kun deltager indtil afdelingerne, selv er klar til at overtage. Denne proces igangsættes jf. den oprindelige aftale.

## 4. Ledelsesinformation

### a. **Kapitalforvaltning**

Kapitalforvaltning pr. 31. maj er opdateret og ligger til orientering under ledelsesrapportering. [Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

### b. **Egenkontrol**

Der rapporteres omkring udlejningssituationen for 1. halvår 2021. [Punktet er på dagordenen i august.](#)

## 5. Diverse orientering: BL, Landsbygefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.

### a. **Kategoriseringsmodellen**

Kategoriseringsmodellen er et fælles værktøj for Boligforeningernes 5. Kreds (BL's 5. kreds) og Aarhus Kommune. Kategoriseringsmodellen anvendes til at monitorere udviklingen i de almene boligområder i Aarhus Kommune med mere end 500 beboere. Kategoriseringen af udsatte

boligområder i 2021 viser boligområdernes udsathed. Modellen indeholder de nyeste data, og giver dermed et overblik over områdernes nuværende udsathed.

Kategoriseringsmodellen 2021 og notat er vedhæftet som bilag til orientering.  
[Orientering blev taget til efterretning.](#)

**b. Modellen for monitorering af områder under 500 beboere**

Kategoriseringsmodellen er et fælles værktøj for Boligforeningernes 5. Kreds og Aarhus Kommune. Kategoriseringsmodellen bruges til at monitorere ud-viklingen af udsathed i almene boligområder i Aarhus Kommune.

Der er som led i monitoreringen af de mindre boligområder udviklet en model, der følger udviklingen i områder med mellem 150 og 499 beboere. Det vil sige, at modellen fortsætter med de mindre områder, der hvor den større Kategoriseringsmodel "slipper".

Kategoriseringen af mindre boligområder i 2021 viser boligområdernes udsathed. Modellen indeholder de nyeste data, og giver dermed et overblik over områdernes nuværende udsathed.

Modellen for monitorering områder under 500 beboere 2021 og notat er vedhæftet som bilag til orientering.

[Orientering blev taget til efterretning](#)

**c. AARHUSbolig**

Der har været afholdt repræsentantsskabsmøde den 1.juni. Der orienteres fra mødet.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**d. Møde med Viby Fællesråd 27. maj**

Der orienteres fra mødet.

[Michael Korsholm orienterede om mødet i Viby Fællesråd. Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**e. Direktørmøde 2. juni 2021**

Der orienteres fra mødet.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**f. Kredsrepræsentantmøde 2. juni 2021**

Der orienteres fra mødet.

[Michael Korsholm og Carsten Bach Mikkelsen orienterede om Kredsrepræsentantmødet. Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**g. Afrapportering fra arbejdsgruppen 5. kreds og AAK**

Den endelige rapport er vedhæftet. En del af 5. kreds kommentarerne er indarbejdet i dokumentet.

Alfrapporteringen bliver vedlagt til indstillingen til byrådet om at tilføje flere ressourcer til Tilsynet, som behandles på byrådsmødet den 9. juni.

[Michael Korsholm orienterede om arbejdsgruppens arbejde. Arbejdet er henvist til Teknisk Udvalg for nærmere behandling.](#)

**h. Boligpolitisk debat KV 2021**

Der orienteres fra mødet.

[Flere af OB-medlemmerne deltog i mødet. Orienteringen blev godkendt.](#)

**i. Ny aftale skal forebygge parallelsamfund**

Der er indgået en ny politisk aftale om bekæmpelse af parallelsamfund. Aftalen sikrer, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning.

Aftalen og faktaark er vedhæftet til orientering.

[Aftalen blev drøftet. Orienteringen blev godkendt.](#)

## **6. Orientering fra udvalg**

**a. Afdelingssammenlægningsudvalget**

Udvalget orienterer om status siden sidst.

[Udvalget orienterede om nuværende forhandlinger om sammenlægninger af afdelinger.](#)

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**b. Byggeudvalget**

Udvalget orienterer om status siden sidst.

[Udvalget orienterede om udbud af bæredygtighedskatalog som kan benyttes til renoveringssager.](#)

[Der er tale om et digitalt katalog, som kan bruges i samarbejde med afdelingsbestyrelserne.](#)

[Desuden er konstruktørskolen involveret i projektarbejde omkring bæredygtighed i nybyggeri.](#)

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**c. Egenkontroludvalget**

Udvalget orienterer om status siden sidst.

[Udvalget orienterede om status for deres arbejde. Der er udarbejdet en drejebog og spørgeramme](#)

[for personale og beboere. Der kommer mere på august mødet. Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

## 7. Orientering fra administrationen

### a. Personaleforhold

Orientering.

Peter Hebroe orienterede om nyansatte og igangværende ansættelsesprocedurer. Der er ansat tre nye studentermedhjælpere; i kommunikation, IT og Sekretariat. Orienteringen blev taget til efterretning.

### b. Status afdelingsbudgetter 2022

Der orienteres om niveauet for huslejereguleringer i budgettet for 2022.

Peter Hebroe gennemgik de generelle budgetforudsætningerne og udleverede en oversigt med huslejereguleringer for de udarbejdede budgetudkast, som fremsendes til afdelingsbestyrelserne.

Organisationsbestyrelsen ønsker på august mødet et oplæg, som belyser konsekvenserne for dispositionsfonden og afdelingerne, hvis afdelingerne fremover selv dækker deres andel af tab ved fraflytning.

### c. Plan afdelingsmøder september

Orientering.

Orienteringen blev taget til efterretning.

### d. Referat SU møde 17. juni 2022

Referat vedlagt til orientering.

Orienteringen blev taget til efterretning.

## 8. Næste møde

Jf. pkt. 3 e)

Næste møde afholdes 25. august kl. 16:30.

## 9. Eventuelt

Udviklingsplanen for Vejlbj Vest blev drøftet og sættes på dagsorden i august mødet.

## 10. Bestyrelsens 10 minutter