

OB-møde september 2021, 29. september 2021, Kl. 16:30  
Vestergårdsvej 15

## Referat

1. **Godkendelse af dagsorden**
2. **Udviklingsplanen Ny Vestergårdsparkerne**
3. **Tilskud dispositionsfonden**
  - a. Forsættelse af Beboerrådgiver i Håndværkerparken og konfliktmægling
4. **Opfølgning fra tidligere møder**
  - a. Budget 2022 - afdeling 16 Høvænget
  - b. Bestyrelsesseminar og repræsentantskabsmøde
5. **Ledelsesinformation**
  - a. Kapitalforvaltning
  - b. Effektivisering
6. **Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.**
  - a. Det fremtidige samarbejde på det boligsociale område og budget 2022
  - b. Fakta og argumenter til dialogen om det fremtidige samarbejde på det boligsociale område
  - c. Kredsbestyrelsesmøde 16. september 2021
  - d. Direktørmøde 28. september 2021
  - e. Boligpolitisk redegørelse
7. **Orientering fra udvalg**
  - a. Afdelingssammenlægningsudvalget
  - b. Byggeudvalget
  - c. Egenkontroludvalget
8. **Orientering fra administrationen**
  - a. Høringssvar for arealer til alle boligtyper
  - b. Udvidelse af den boligsociale indsats i Viby C
  - c. Afdelingsmøder
  - d. Styringsdialog 2021
  - e. Rammeaftale IN-TV
  - f. Whistleblowerordning
  - g. Personalemødet 13. september
9. **Næste møde**
10. **Eventuelt**
11. **Bestyrelsens 10 minutter**

## 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

Der er afbud fra Michael, Annie, Lone og Betina.

## 2. Udviklingsplanen Ny Vestergårdsparkerne

På mødet fremlægger Søren Leth fra Sleth resultaterne af inddragelsesprocessen.

Sleth orienterede om sagens stade og om hvilke parter der har været involveret. Det har været afholdt møder med beboere og afdelingsbestyrelserne, Vestergårdsskolen og Viby Lokalråd.

Primo november vil resultaterne blive fremlagt for beboerne og andre interesserede i Myrhuset (det tidligere kvindehus).

Efter denne fase skal den indledende fase overgå til konkret forslag og planer. Udviklingsplanen vanskeliggøres af det faktum at Ny Vestergårdsparken består af 3 selvstændige afdelinger.

Orienteringen blev taget til efterretning.

## 3. Tilskud dispositionsfonden

### a. Forsættelse af Beboerrådgiver i Håndværkerparken og konfliktmægling

Bevillingen til den boligsociale indsats i Håndværkerparken/Kalkærparken og øvrige områder udløber den 31. december 2021 og der skal derfor tages stilling til om den skal fortsætte.

Indsatsen finansieres via den afsattepulje på mio. kr. 3 fra dispositionsfonden samt en bevilling fra Aarhus kommunes pulje af boligsociale midler. Vedhæftet sagsnotat, som beskriver indsatsen og økonomien og Ansøgning om støtte fra de kommunale boligsociale midler.

### Indstilling:

- OB godkender en fortsættelse af beboerrådgiverfunktion i Håndværkerparken/Kalkærparken og øvrige afdelinger 2022-2024.

- OB godkender at medarbejder tilbydes ansættelse uanset om Aarhus kommune tildeler området boligsociale midler.

Ansættelsen vil i begge tilfælde være i perioden 2022-2024.

Indstillingen blev godkendt.

## 4. Opfølgning fra tidligere møder

### a. Budget 2022 - afdeling 16 Høvænget

På afdelingsmødet den 2. september blev der stillet et ændringsforslag til det af administrationen udarbejdede budget. Ændringsforslaget havde en huslejekonsekvens på 0,95% mod 4,53% i administrationens budgetforslag. I henhold til almenlejelovens § 42 har organisationsbestyrelsen mulighed for at indbringe budgettet for tilsynet i Aarhus kommune, som træffer den endelige administrative afgørelse. Vedhæftet er administrationens budgetforslag, ændringsforslag samt referat fra afdelingsmødet.

**Indstilling:**

Organisationsbestyrelsen fastholder budgettet for afdeling 16 og fremsender det til tilsynet i Aarhus kommunetil afgørelse.

Det blev orienteres om forløbet på afdelingsmødet hvorefter indstillingen blev godkendt.

**b. Bestyrelsesseminar og repræsentantskabsmøde**

Vedhæftet forslag til oplæg og workshops på repræsentantskabsmødet i november. Inputs fra repræsentantskabet indsamles og bearbejdes på det kommende bestyrelsesseminar. Der ønskes endrøftelse af oplægget, som herefter tilpasses efter ønsker og behov.

**Indstilling:**

Organisationsbestyrelsen godkender oplægget og BL's inddrages, som oplægsholder på repræsentantskabsmødet i november.

Det fremsendte forslag blev godkendt med bemærkning om at administrationen meddeler BL at indholdets skal være ændret i forhold emner som tidligere har været fremlagt på ALBOA + arrangementerne.

**5. Ledelsesinformation****a. Kapitalforvaltning**

Kapitalforvaltning pr. 31. august er opdateret og ligger til orientering under ledelsesrapportering.

Efter en kort orientering om den forventede udvikling i de kommende måneder blev punktet taget tilefterretning.

**b. Effektivisering**

Der orienteres om status pr. 31. december 2020 og tiltag i forbindelse med den nye effektiviseringsmålsætning som løber frem til 2026. Overordnet set har ALBOA fastholdt et lavt effektivitetstal over perioden 2014 - 2020. Tallet pr. m2 var i 2014 kr. 394 og er i 2020 steget til kr. 398, hvilket kr. 80 under de modelberegneede udgifter og kr. 26 under de faktiske udgifter for den almene sektor. Samlet set betyder det at ALBOA's besparelsespotentiale er "negativt" med mio. kr. 44,8 i forhold til de modelberegneede udgifter og mio. kr. 14,6 i forhold til de faktiske almene udgifter.

De 2 metoder for opgørelse af effektiviseringstal blev gennemgået og efter drøftelse blev punktet taget tilefterretning.

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

### a. Det fremtidige samarbejde på det boligsociale område og budget 2022

Til jeres orientering, så er der nu lagt et budgetforslag ind i de kommende forhandlinger, som omhandler tryghed i udsatte boligområder, og som ligger i forlængelse af den byrådsindstilling, der blev behandlet i juni. Indstillingen omhandler primært Bispehaven og Gellerup-Toveshøj, men i et appendiks kan man vedr. de øvrige områder læse:

*Lokale indsatser for borgere i øvrige udsatte boligområder:*

*I en række boligområder vil de boligsociale helhedsplaner udløbe bl.a. som konsekvens af Folketingets besparelser i Landsbyggefondens ramme til de boligsociale indsatser. Der afsættes årligt 1.400.000 kr. til kommunal tilstedeværelse (fx til en kommunal nøglemedarbejder eller fremskudt indsats) i de områder, hvortil vurderes relevant, som kan indgå i partnerskab med et bidrag fra boligforeningerne. Det skal særligt bemærkes, at der ikke på forhånd er taget stilling til, hvor mange og hvilke områder der evt. har behov for en indsats og hvor længe. Ligesom der ikke er taget stilling til, hvad indsatsen konkret skal bestå af. Dette skal fastlægges i samarbejde og dialog med boligforeningerne og andre relevante interessenter.*

Selvom det ikke er lykkedes i denne omgang at få en større, permanent økonomisk ramme for det fremtidige samarbejde på det boligsociale område, så bliver der – hvis budgetforslaget bliver en realitet under forhandlingerne – altså en økonomisk ramme på den eksisterende pulje på 2.242 mio. kr. samt yderligere 1.400.000 kr. pr. år i de næste 4 år til en kommunal indsats i 3 – 4 boligområder. Hvis der hertil lægges erlagte timer fra forvaltningerne til konkrete, fremskudte indsatser, så får vi måske en ramme, der muliggør nogle fornuftige, lokale løsninger i de boligområder, hvor parterne vurderer, at der fortsat er et behov. Det bliver meget spændende at følge forhandlingerne i de kommende uger!

Vedhæftede baggrundsnotat og bilag hertil.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

### b. Fakta og argumenter til dialogen om det fremtidige samarbejde på det

**boligsociale område** Det Boligsociale Fællessekretariat har lavet et notat der giver et kortfattet overblik over de boligsociale helhedsplaner og indsatser i Aarhus med særligt fokus på boligområder med boligsociale helhedsplaner, som udløber i løbet af 2022. Formålet er at ruste direktørerne i 5. kreds samt kredsens repræsentanter med fakta og indblik, som kvalificerer det politiske arbejde for og forhandlingerne om det fremtidige samarbejde mellem Aarhus kommune og boligorganisationerne på det boligsociale område.

I notatet beskrives bl.a.:

- Den overordnede økonomi i de boligsociale helhedsplaner
- En kortfattet karakteristik af de tre boligområder, der først står til at miste bevillingen fra Landsbyggefonden (Trigeparken, Herredsvang samt Frydenlund-Vandtårnsområdet)
- Cases på det gode samarbejde mellem boligforening og kommune om konkrete indsatser
- Viden om effekten af det boligsociale arbejde

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**c. Kredsbestyrelsesmøde 16. september 2021**

Der orienteres fra mødet.

Punktet udsættes til oktober mødet, hvor Michael kan orientere fra mødet.

**d. Direktørmøde 28. september 2021**

Der orienteres fra mødet.

Orienteringen blev taget til efterretning.

**e. Boligpolitisk redegørelse**

Byrådet vedtog i budgetforliget for 2021, at der skulle gennemføres en boligpolitisk redegørelse. Redegørelsen er omfattende og vedhæftet til orientering, man kan med fordel læse kapitel 5, som omhandler almene familieboliger.

Orienteringen blev taget til efterretning

**7. Orientering fra udvalg****a. Afdelingssammenlægningsudvalget**

Udvalget orienterer om status siden sidst.

Udvalget drøfter hvilke processer der kan anvendes i forhold til dialogen med afdelingsbestyrelserne og beboerne. Tidligere indsatser har vist at afdelingsbestyrelsen skal medvirke i processen.

Orientering blev taget til efterretning.

**b. Byggeudvalget**

Udvalget orienterer om status siden sidst. Fastlægges af møderække pågår.

Orientering blev taget til efterretning.

**c. Egenkontroludvalget**

Udvalget orienterer om status siden sidst.

Udvalget har været ramt af sygdom og har ikke noget at berette.

Orientering blev taget til efterretning.

## 8. Orientering fra administrationen

### a. Høringssvar for arealer til alle boligtyper

ALBOA har i samarbejde med 3 grundejere og eksterne rådgivere indsendt 3 høringssvar for "Arealer til alle boligtyper". De 3 høringssvar er vedhæftet og vil blive gennemgået på mødet.

Efter drøftelse om hvornår rettidig orientering af organisationsbestyrelsen bør finde sted blev punktet taget til efterretning.

### b. Udvidelse af den boligsociale indsats i Viby C

Aarhus kommune valgt at prøve kræfter med at ansætte en lokalt forankret social faglig medarbejder. Medarbejderen skal kobles på Viby C indsatsen og vil få sin daglige gang i Myrhuset, hvor også ALBOAs boligsociale medarbejder har base.

Tiltaget blev modtaget og taget til efterretning.

### c. Afdelingsmøder

Der orienteres om status og forløbet indtil nu.

Der blev delt erfaringer for årets afdelingsmøder og holdningen var at der efter Corona stadig er interesse for beboerdemokratiet. Administrationen arbejder videre med hvorledes indkomne forslag skal håndteres. Der var enighed om at muligheden for fremsættelse af forslag ikke på begrænses.

Orienteringen blev taget til efterretning.

### a. Styringsdialog 2021

Vi er indkaldt til Styringsdialog den 3. november.

Michael Korsholm, Troels Munthe, Ib Andersen og Peter Hebroe deltager i året styringsdialogmøde med Aarhus kommune.

### b. Rammeaftale IN-TV

Der orienteres om den indgåede rammeaftale med in-tv.

Det blev orienteret om IN - TV hvorefter punktet blev taget til efterretning.

### c. Whistleblowerordning

Der orienteres om ALBOAs status på etablering af en whistleblowerordning.

Tidligere beslutning om indgåelse af aftale med Clemens fastholdes.

### d. Personalemødet 13. september

Der orienteres fra mødet.

Det var indført mødepligt og for første gang i 1,5 år kunne alle ansatte mødes i Basen.

Der blev orienteret om tiden under Corona, de 5 strategiomåder, effektivisering m.m. Orienteringen blev taget til efterretning.

## **9. Næste møde**

Afholdes onsdag den 27. oktober kl. 16:30.

## **10. Eventuelt**

1) Der blev orienteret om at der er sociale klausuler indarbejdet i entreprisekontrakter, herunder aftale om etablering af lærepladser.

2) Prisen på selskabslokaler blev hævet på grund øgede udgifter til rengøring underpandemien. Der var forslag om at reglerne for udlejning drøftes og tilpasses.

3) Der afholdes kursus for nye afdelingsbestyrelser 3. november 2021

## **11. Bestyrelsens 10 minutter**