

Deltagere:

- Michael Korsholm - fremmødt
- Kim Schmidt - fremmødt
- Lone Terkildsen - fremmødt
- Carsten Mikkelsen - fremmødt
- Jane Sørensen - fremmødt
- Tonny Mikkelsen - fremmødt
- Betina Højmark - teams
- Peter Hebroe - fremmødt
- Ib B. Andersen - teams
- Annie Villadsen – teams
- Niels Eilersgaard - fremmødt
- Mads Madsen – fremmødt

Afbud:

Troels Munthe

DAGSORDEN:

1. Godkendelse af dagsorden

Godkendt

Pkt. 7a blev fremrykket til første punkt.

2. Sager til beslutning

a. Afdeling 37 – Vejlbj Vest – Tilskud fra trækningsret

Afdeling 37 står over for en kommende byggesag, hvor der skal renoveres badeværelser og varmeanlæg.

Sagen har en samlet budgetramme på kr. 174,3 mio.

Der ansøges derfor om et tilskud fra trækningsretten på samlet kr. 6 mio. – heraf er kr. 4 mio. allokeret badeværelsessagen og kr. 2 mio. allokeret sagen vedr. renovering af varmeanlæg. Sagen udføres dog samlet og økonomierne på de to sager er derfor slået sammen.

Projektet forventes påbegyndt 2.kvartal 2022.

Trækningsretsoversigten er opdateret og ligger på Intra under ledelsesrapportering.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bevilliger tilskud fra trækningsretten på i alt kr. 6 mio. til sagen.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

b. Fastsættelse af mellemregningsrente for 2021

Jf. bilag er forrentningen af mellemregningen beregnet til -0,84%

Årsagen hertil er de negative afkast på vores porteføljer i Nykredit og Syd-bank.

Peter Hebroe orienterede om udviklingen i afkast på de to porteføljer. Afdelingsbestyrelserne er informeret pr. mail og via mitALBOA.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingernes mellemregning forrentes med 0,84%

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

c. Afdeling 34 – Vårkjærparken – By strategisk udviklingsplan

På mødet i november 2021 godkendte organisationsbestyrelsen opstart af samarbejde mellem ALBOA og Aarhus Kommune om fælles by strategisk udvikling af Vårkjærparken.

Der er nu truffet valg om fælles rådgiver og der er lavet en procesplan og økonomisk ramme herfor.

Peter Hebroe og Carsten Mikkelsen informerede om møde med afdelingen og kommunen. Alle interessenter er positivt indstillede overfor helhedsplanen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender at dække udgifterne forbundet med at udarbejde en by strategisk helhedsplan for Vårkjærparken, såfremt projektet ikke bliver vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Godkendes projektet, indgår udgifterne i det samlede byggereskrab for LBF renoveringssagen for Vårkjærparken.

Økonomisk ramme baseret på honorarestimat fra rådgiver kr. 925.000. ALBOAs andel heraf 50% i alt kr. 462.500.

Indstillingen blev godkendt.

d. Afdeling 37 – Vejlbj Vest - Besigtigelsesmøde 26. januar 2022

Den 26. januar 2022 blev der afholdt besigtigelsesmøde med LBF og Aarhus Kommune ift. en evt. bevilling til boligsocial indsats i afd. 37. Ved mødets afslutning og efterfølgende pr. mail har LBF tilkendegivet, at de vil være positivt indstillet på en mindre boligsocial helhedsplan med et samlet tilskud på ca. kr. 5-6 mio. over den samlede projektperiode under forudsætning af lokal medfinansiering.

Landsfonden var meget optaget af koblingen mellem den kommende fysiske helhedsplan og en boligsocial helhedsplan.

Den fysiske helhedsplan som ALBOA og Aarhus Kommune arbejder på lige nu, omfatter totalrenovering af 67 atriumhuse, nybyggeri, blandede ejerformer, ændret infrastruktur mm.

Landsbyggefonden ønsker, at denne kobling bliver overliggeren for indsatsen.

Mulige tiltag kunne være indenfor beskæftigelse, uddannelse/de unge og mobilisering af civilsamfundet/de frivillige, såfremt der er opbakning til dette lokalt.

Der skal være en kobling til allerede igangsatte boligsociale indsatser, der udløber med udgangen af 2022.

Der arbejdes på en stram tidsplan.

Målsætningen er, at der inden sommerferien indsendes en

prækvalifikationsansøgning. Herefter vil der være en proces med udarbejdelse af en egentlig helhedsplan. Denne skal være færdig i september og godkendes i hhv. ALBOA og Aarhus kommune i oktober/november.

Landsbyggefonden fortæller undervejs på mødet, at man har nedsat to Review Boards. Hhv. et fysisk og et boligsocialt board.

Det overordnede formål med de to Review Boards er at udfolde og udforske det by strategiske perspektiv i udviklingen af de almene boligområder i Danmark.

Her kunne Vejlbj Vest være en case.

Såfremt området kan komme i betragtning, vil vi blive kontaktet.

Peter Hebroe orienterede om muligheden for boligsocial helhedsplan efter møder og drøftelser med Landsbyggefonden og Aarhus Kommune.

Indstilling:

1. *Organisationsbestyrelsen tager orientering om besigtigelse af afd. 37 – Vejlbj Vest til efterretning og godkender, at der arbejdes videre med en prækvalifikationsansøgning.*

2. *Organisationsbestyrelsen godkender deltagelse i Review Boards, såfremt Vejlbj Vest kommer i betragtning som en case for by strategisk udvikling.*

Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen og opfordrede til at Troels Munthe deltager i Review Board. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens pkt. 1 og 2.

e. Principper for brug af Myrhuset M2 – Aktivitets- og kulturhus

På organisationsbestyrelsesmødet den 24. marts besluttede organisationsbestyrelsen at igangsætte en by strategisk helhedsplan for Ny Vestergårdsparken. I forbindelse med dette og opstarten af den boligsociale indsats i Vibj C, valgte man at inddrage bygningen på Myrholmsvej 2, som senest har været udlejet til foreningen "Kvindehuset".

Begrundelsen herfor var, at det ikke har været muligt at finde en ny lejer efter "Kvindehuset".

Huset anvendes til aktiviteter for beboerne og som kontor for områdets boligsociale medarbejder samt det fysiske omdrejningspunkt for beboerinddragelsesprocessen, der er gennemført i området i forbindelse med den by strategiske helhedsplan.

Vedhæftet principper for brug af Myrhuset M2.

Peter Hebroe orienterede om udviklingen af Myrhuset M2, som følge af den boligsociale indsats i området.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen de af administrationen udarbejdede principper for brug af Myrhuset M2.

Organisationsbestyrelsen drøftede principperne og godkendte indstillingen.

3. Opfølgning fra tidligere møder

a. El-lade-standere

Bolig- og planstyrelsen har tildelt tilskud til 5 af ALBOAs afdelinger.

Tilskuddet gives til etablering af lade-standere.

ALBOA holder den 24. februar 2022 et informationsmøde for bestyrelserne i de fem afdelinger.

Inden for seks måneder skal hver af de fem afdelinger holde et møde for alle beboere for at afgøre, om man som afdeling er interesseret i at tage imod tilskuddet.

Organisationsbestyrelsen drøftede principperne om el-lade-standere.

b. Afdelingssammenlægning

Afdelingssammenlægningsudvalget indstiller at organisationsbestyrelsen beslutter at sammenlægge de 2 byggeafsnit, som opføres på henholdsvis Ceres Allé og Brokvarteret til én afdeling.

Begge byggeafsnit er indflytningsklar i foråret 2023 og opført og finansieret efter samme regler, hvorfor huslejen afspejler den indbyrdes brugsværdi.

Afdelingen vil efter en sammenlægning omfatte 73 boliger fordelt med 30 på Ceres Allé og 43 i Brokvarteret.

Geografisk er de 2 byggeafsnit tæt beliggende på hinanden, hvilket er illustreret i vedhæftede bilag.

Ved en sammenlægning skabes der bedre rammer for såvel beboerdemokrati samt en effektiv drift, hvilket er i overensstemmelse med ALBOAs vision fra 2017.

Carsten Mikkelsen orienterede om fordelene ved sammenlægningen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender sammenlægning en af Ceres Allé og Brokvarteret til én afdeling.

[Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.](#)

c. Overdragelse areal – Saralystparken

Der orienteres om den betingede brugsaftale, som er underskrevet af tegningsberettigede.

Beslutningen om salg blev godkendt på efterårets repræsentantskabsmøde (2021).

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

d. Bestyrelsesseminar

Der skal nedsættes et udvalg, som sammen med direktøren står for planlægning og program samt fastlæggelse af tidspunkt for afholdelse af seminaret.

[Det blev besluttet, at seminaret afholdes i september eller oktober 2022, der laves en doodle med datoer. Udvalget nedsættes senere.](#)

4. Ledelsesinformation

a. 4 års planer

Der er udarbejdet 4-års planer for de 6 afdelinger i Galten. Der er udarbejdet én 4-års plan for hver af de 6 afdelinger.

Afdelingerne indgår i et såkaldt driftssamarbejde.

ALBOAs driftsafdeling har meget fokus på driftssamarbejder og udvikling af disse, og i forbindelse med udarbejdelsen af 4-års rapporter, har vi konkluderet, at mange af fokus- og indsatsområderne er præcis de samme, for de afdelinger er indgået i de forskellige driftssamarbejder.

På baggrund heraf mener vi, at det kunne give et meget bedre produkt og fremtidigt arbejde, at udarbejde 4-års planerne på driftssamarbejdsniveau i stedet for på afdelingsniveau.

ALBOAs afdelinger er inddelt i 13 driftssamarbejdsområder.

- Organisationsbestyrelsen præsenteres for 4-års planerne for de 6 afdelinger
- Organisationsbestyrelsen præsenteres for et råt udkast til, hvordan vi kan lave 4-års planerne for driftssamarbejderne.

Hvis det er den vej, vi fremadrettet går, så er målet, at der foreligger en 4-års plan for samtlige driftssamarbejder inden udgangen af 2022.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen beslutter, at 4-års planerne fremover udarbejdes på driftssamarbejdsniveau.

Der ønskes løbende orientering for færdiggjorte afdelinger.

Indstillingen blev godkendt.

b. Kapitalforvaltning

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

Orienteringen blev taget til efterretning.

5. Diverse orientering; BL, Landsbygefonden, 5.kreds, direktørmøder mm

a. Møde med indenrigs- og boligministeren

Der orienteres fra mødet med ministeren, hvor bl.a. renoveringer blev drøftet. Orienteringen blev taget til efterretning.

b. Kredsvalg 31. marts 2022

Der afholdes kredsvalg for 5. kreds den 31. marts 2022 på Comwell Aarhus. Dagsorden, forretningsorden, adgangskort mm udsendes i begyndelsen af marts 2022.

Som noget nyt udsendes materialet via e-mail til boligorganisationen, hvorefter boligorganisationerne, som tidligere, videreformidler adgangskortene til de kredsdelegerede.

Materialet udsendes ikke fysisk.

Punktet blev drøftet, og det blev besluttet at træffe beslutning i udvalg snarest.

6. Orientering fra udvalg

a. Afdelingssammenlægningsudvalget

Udvalget orienterede om de igangværende sammenlægninger.
[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

b. Byggeudvalget

Arbejdet med bæredygtighedskataloget er genoptaget, og der afholdes udviklingsmøde for funktionalitet af systemet mandag den 28. februar 2022. Sammen med private projektudviklere har ALBOA søgt om indlemmelse af arealer til boligbyggeri i den kommende kommuneplan fire steder (Kolt-Haselager, Stavtrup og Skødstrup). Alle ansøgninger blev afvist af embedsværket, men ALBOA søgte foretræde for Teknisk Udvalg for at forklare arealernes fortræffeligheder.

Vi afventer nu beslutning fra Teknisk Udvalg, når alle ansøgninger er behandlet.

Svar forventes i marts eller april.

Kommunen har fremlagt plan for, hvor mange arealer der skal udlægges til almene boliger på Amtssygehusets arealer, men der er endnu ikke klarhed over, hvordan arealerne skal udbydes.

ALBOA holder linjen varm til Tilsynet, som har lovet at informere om det de bliver involveret i.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

c. Egenkontroludvalget

Der orienteres om status siden sidst.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

d. Beboerdemokrati

På repræsentantskabsmødet blev det besluttet at nedsætte en opgavegruppe, som skal arbejde videre med det foreningsdemokratiske arbejde i ALBOA. Derfor skal der nedsættes et udvalg, som vil være ansvarlig for dette.

[Udvalget består af Troels og Jane. Martin Krabbe deltager fra administrationen. Betina assisterer efter behov. Der efterspørges medlemmer blandt beboerne via mitALBOA. Der orienteres på OB-møde i marts.](#)

7. Orientering fra administrationen

a. mitALBOA version 2

Det nye mitALBOA for beboerne blev præsenteret.

Der produceres videoer og folder til introduktion af den nye udgave.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

b. Sammen om fællesskaber

I foråret 2021 modtog ALBOA og Århus Omegn en bevilling på kr. 313.080 til projekt "Sammen om fællesskaber".

Midlerne blev søgt fra "Vær med-puljen" og kom fra Kulturministeriet, men administreres af BL.

Den vedhæftede revisionsprotokollat behandles og underskrives på mødet. Peter Hebroe orienterede om evaluering og regnskab fra projektet. Organisationsbestyrelsen tog punktet til efterretning og ønsker at underskrive protokollen digitalt med Penneo.

c. Status på vedtægtsændringen vedr. "nonprofit"

Der orienteres om den besparelse der bl.a. er opnået på Office licenser. Orienteringen blev taget til efterretning. Tonny Mikkelsen orienterede om, at der arbejdes på et udkast om vedtægtsændringer til vedtægtsudvalget.

8. Næste møde

Næste møde afholdes onsdag den 30. marts 2022 kl. 16³⁰
Godkendt

9. Eventuelt

Der blev orienteret om ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 46 – Hirsevænget. P4 har lagt lokale til livestreaming af Aarhus Universitets foredrag om forskellige naturvidenskabelige emner. De har været godt besøgt, og debuten med livestreaming har været en succes.

10. Bestyrelsens 10 minutter