

Deltagere:

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

DAGSORDEN:

1. Godkendelse af dagsorden

Godkendt med tilføjelse af pkt. 2c.

2. Sager til beslutning

- a.** Skanderborg Kommunes Byråd har besluttet at udbyde Vestervej 11 i Hørning til almene seniorboliger. Ejendommen udbydes i konkurrence mellem 3 boligselskaber, ALBOA, AAB samt Skanderborg Andelsboligforening og et projektudbud. Udbuddet startede den 4. maj 2022, hvor man på et fællesmøde blev præsenteret for ejendommen og opgaven samt fik udleveret udbudsmaterialet.

Peter Hebroe orienterede om konkurrencen og møde med rådgiver. Organisationsbestyrelsen drøftede om det er relevant at deltage i konkurrence om byggeri i Hørning. Der var opbakning til at deltage i konkurrencen. Indstillingens to punkter blev godkendt.

b. Grønningen

Vi har modtaget vedhæftede fra Poul Spliid Pedersen, som har haft et par møder med Arkitema om projektet, som de kalder "Grønningen".

Direktør og byggechef har løbende deltaget i dialog møder omkring udvikling af et område, som for ALBOAs vedkommende omfatter garagebygninger i afdeling 11. Det er vores opfattelse, at projektet vil kunne skabe værdi for Viby Torv og beboerne i afdeling 11.

Det fremtidige forløb vil være en officiel anmodning om opstart af lokalplan, som Aarhus Kommune har anmodet om for at sikre en vis samtidighed i lokalområdet, hvor den første lokalplan for området mellem McDonalds og Q8 er i gang.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen støtter, at der arbejdes videre med projektet.

Afdelingsbestyrelsen indkaldes til et orienteringsmøde om projektet.

Peter Hebroe orienterede om de foreløbige drøftelser, der har været omkring projektet. Organisationsbestyrelsen besluttede at tilslutte sig indstillingen og afdelingsbestyrelsen indkaldes til et orienteringsmøde snarest.

c. Vejlbys Vest – prækvalifikationsansøgning

I februar blev OB orienteret om LBF besigtigelsesmøde i Vejlbys Vest den 26. januar 2022 samt anmodet om opbakning til det videre arbejde med en by-strategisk tilgang i udviklingen af boligområdet. Opbakning til det videre arbejde blev givet.

På den baggrund er der blevet arbejdet videre med at søge LBF om midler til en boligsocial helhedsplan. Et første skridt er at blive prækvalificeret.

Vedhæftet findes prækvalifikationsansøgningen til en boligsocial helhedsplan.

Ansøgningen har fokus på områdets udfordringer og bud på løsninger. Input er indhentet i en bred inddragelsesproces, hvor beboere, og lokale kommunale aktører i området er blevet hørt.

De mange mulige bud på indhold i en kommende boligsocial helhedsplan skal udfoldes nærmere, såfremt Landsbyggefonden prækvalificerer afdelingen til en boligsocial helhedsplan.

Landsbyggefonden har udmeldt at vi kan søge op til 6 mio. Da kravet fra BL er en medfinansiering på 25%, så udgør den samlede budgetramme 8 mio. Hvorledes medfinansiering erlægges vil afdækkes i processen med udarbejdelse af Helhedsplanen.

Ansøgning og budget er sendt til Aarhus Kommune til godkendelse. Bliver ansøgningen godkendt vil ansøgning indsendes til LBF primo juni og vi forventer svar medio juni.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender ansøgningsmaterialet.

Peter Hebroe orienterede om prækvalifikationsansøgningen.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

3. Opfølgning fra tidligere møder

a. Repræsentantskabsmøde 31. maj 2022

Evt. fremsendte forslag behandles på mødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte den endelige dagsorden. Der er ikke indkommet forslag fra repræsentantskabet. Organisationsbestyrelsen indstiller salg af institution i Kjærslund til repræsentantskabsmødet. Dagsordenen udsendes sammen med årsberetningen 2021.

b. Bestyrelsesseminar

Datoerne er fastlagt til den 12. og 13. november 2022 og der er indkaldt via outlook.

Kim Schmidt orienterede om vinterens bestyrelsesseminar.

c. Rådighedsbeløb

Mads Madsen ønsker at punktet behandles igen og vil på mødet redegøre for den dialog, han har haft med afdelingsbestyrelser.

Efter drøftelse blev det besluttet at punktet kan genoptages på et senere møde, hvis medlemmer af organisationsbestyrelsen ønsker det.

4. Ledelsesinformation

a. Revisionsprotokol årsregnskaber 2021

Indstilling:

Revisionsprotokollen underskrives af bestyrelsen.

Regnskabserklæring underskrives af bestyrelsen og direktør.

Peter Hebroe gennemgik revisionsprotokollen og regnskabserklæringen.

Indstillingen blev godkendt.

b. Forretningsgange

Opdaterede forretningsgange er vedhæftet til orientering. På mødet vil der blive redegjort for de indarbejdede ændringer.

Proceduren for den årlige gennemgang af afdelingernes vedligeholdelsesstand blev drøftet. De opdaterede forretningsgange blev taget til efterretning. Forretningsgange bliver tilgængelige på mitALBOA for organisationsbestyrelsen.

c. Kapitalforvaltning

Opdateret kapitalforvaltning ligger til orientering under ledelsesrapportering.

Den opdaterede kapitalforvaltning blev taget til efterretning.

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

a. Formandsvalg BL

Bestyrelsen bedes drøfte de opstillede kandidater og beslutte, hvilken kandidat man ønsker at stemme på.

Organisationsbestyrelsen drøftede formandsvalget og formandskandidaterne til BLs kommende formandsvalg. ALBOAs organisationsbestyrelse støtter Allan Werge fra AL2 Bolig som formandskandidat.

b. Afdelingers godkendelse af helhedsplan

I forbindelse med arbejde af udarbejdelse af prækvalifikation til kommende helhedsplaner i Viby Syd og Vejlbj Vest er vi blevet indskærpet, at afdelingerne skal godkende helhedsplanerne. Også selv om de ikke lægger økonomi i den.

Landsbygefonden skriver således:

”Godkendelsen af helhedsplanen SKAL godkendes af AFDELINGSMØDET i alle afdelinger. Det er ikke noget nyt, men der har været anledning til at skærpe opmærksomheden på dette jf. Almenboligloven § 37 stk. 4.

Godkendelsen kan enten ske på et ordinært afdelingsmøde, eller der kan indkaldes til ekstraordinære afdelingsmøder.

Hvis en afdeling stemmer nej, kan de ikke indgå i Landsbygefondens tilsagn til helhedsplanen. Det betyder, at de ikke kan være en del af sagen hos Landsbygefonden, ikke kan indgå i antallet af beboere, størrelsen på området etc.”

Hvis afdelingen(erne) stemmer nej, kan boligorganisationens øverste myndighed,

ifølge § 37 stk. 4, i helt særlige situationer vælge at lave en call-in, og dermed trumfe afdelingernes beslutning: <https://bl.dk-informerer/2010/6/2910-den-nye-call-in-bestemmelse-boligorganisationens-beslutning-om-stoerre-renoveringsarbej-der-uden-adelingens-samtykke>.

Bestyrelsen skal altså være opmærksom på denne indskærpelse og drøfte om man er villig til at "aktivere" call-in bestemmelsen. Ikke kun i forbindelse med boligsoci-ale helhedsplaner, men også ved:

- større renoveringsarbejder
- større energibesparende foranstaltninger
- fremtidssikring af bebyggelsen

Peter Hebroe orienterede om reglerne for godkendelse af helhedsplaner. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at kommende sager behandles individuelt if. mulighederne for brug af call-in.

c. Arbejdsweekend 5. kreds

Carsten Bach Mikkelsen orienterede om arbejdsweekenden i 5. kreds. Orienteringen blev taget til efterretning.

6. Orientering fra udvalg

a. Afdelingssammenlægningsudvalget

Udvalget orienterede om det kommende arbejde og prioritering i udvalget.

b. Byggeudvalget

Kim Schmidt Jensen orienterede fra udvalget. Til næste organisationsbestyrelse præ-senteres bæredygtighedskatalog fra Erik Arkitekter.

c. Ansættelsespolitisk udvalg

Der har været afholdt møde i udvalget 3. maj.

Michael Korsholm orienterede fra udvalget.

d. Opgavegrupper om aktivt beboerdemokrati

Der orienteres om status på gruppens arbejde.

Der er tilmeldt fire beboere til arbejdsgruppen, som deltager sammen med Troels Munthe og Jane Sørensen fra organisationsbestyrelsen. Administrationen deltager ved behov.

7. Orientering fra administrationen

a. Ekstraordinære afdelingsmøde

Der er afholdt møder vedr. el-ladestandere, bestyrelsesvalg, mm

Peter Hebroe og Annie Villadsen orienterede om de afholdte møder.

b. Personaleforhold

Der orienteres om ansættelsesprocessen i byggeri og generelt.

Peter Hebroe orienterede om status på personaleforhold i ALBOA.

c. Ungdomsboliger

Status pr. maj 2022 er vedhæftet til orientering.

Herunder vil der blive orienteret om status på arbejde med ommærkning af udvalgte af ALBOAs ungdomsboliger til almene familieboliger.

Bestyrelsen bedes også tage stilling til Aarhus Kommune om salg af afdelingen 51 - Rybo. Begrundelsen for ansøgningen fremgår af vedhæftede udkast til ansøgning. [Betina Højmark og Peter Hebroe orienterede om udlejningsvanskeligheder og ledige ungdomsboliger i ALBOA.](#)

[Organisationsbestyrelsen vedtog at ansøge Aarhus Kommune om salg af afdeling 51 - Rybo.](#)

d. Vild med vilje – henvendelse fra beboere i afd. 40 – Håndværkerparken I

Der orienteres om den administrative behandling.

[Peter Hebroe orienterede om den administrative behandling. Organisationsbestyrelsen bakkede op om orienteringen.](#)

8. Næste møde

Næste ordinære møde afholdes onsdag den 29. juni kl. 16³⁰. Her konstituerer bestyrelsen sig og der fastlægges en ny møderække frem til maj 2023.

9. Eventuelt.

Annie Villadsen orienterede om repræsentantskabsmøde i AARHUSbolig den 1. juni. Michael Korsholm takkede for nogle gode år i ALBOAs bestyrelse.

10. Bestyrelsens 10 minutter