

OB-møde september 2022

Mødeinfo

 Adresse	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby
 Dato	28. september 2022 Kl. 16:30
 Lokale	Mødelokale Bestyrelse
 Deltagere	Ledelse, Organisationsbestyrelse
 Fremmødte	Annie Villadsen, Jane Østgård Sørensen, Kim Schmidt Jensen, Lone Terkildsen, Mads Madsen, Troels Munthe, Henning Skaarup og Tonny Mikkelsen deltog via Teams., Peter Hebroe, Ib. B. Andersen, Niels Eilersgaard, Betina Højmark. Afbud: Carsten Bach Mikkelsen.

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Orientering fra administrationen tilføjes 2 punkter. Info om retssag Holme Parkvej og info om personale.

2. Sager til beslutning

a. **Boligsocial Helhedsplan Vejlbj Vest 2023-2026**

På organisationsbestyrelsens temadrøftelse i marts 2022 vedr. boligsocial indsats i ALBOA var der tilslutning til det videre arbejde med at udarbejde en boligsocial helhedsplan for afdeling 37, Vejlbj Vest. Dette arbejde er sket i tæt dialog med lokale kommunale parter og beboerne i boligområdet hen over forår og sommer 2022. Et endeligt udkast foreligger nu, og skal den kommende tid indstilles til godkendelse i ALBOA, Landsbyggefonden og Aarhus kommune.

Med afsæt i vedhæftede sagsnotat indstilles det, at organisationsbestyrelsen:

Indstilling:

- Godkender den boligsociale helhedsplan
- Bevilger 400.000 kr. årligt til beboerrådgivningen i Vejlbj Vest i perioden 2023-2026.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe informerede om udkastet til boligsocial helhedsplan, der er udarbejdet. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen efter drøftelse om bevillingen til beboerrådgivningen.

b. **Prækvalifikationsansøgning boligsocial Helhedsplan Viby Syd 2024-2027**

I marts 2022 godkendte organisationsbestyrelsen at der blev arbejdet videre på en prækvalifikationsansøgning til Viby Syd. Arbejdet er nu afsluttet og vedhæftet findes sagsnotat og prækvalifikationsansøgning.

På baggrund af foreliggende materiale indstilles det til organisationsbestyrelsen:

Indstilling:

- At prækvalifikationsansøgning for Viby Syd 2024-2027 og økonomisk ramme godkendes og anbefales.
- At aftale om administration tages til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Indstillingen blev godkendt.

c. **Afd. 001 - Tiltrædelse redegørelse**

Baggrund:

På OB-mødet i august 2018 blev LBF renoveringsstøttesagen med dens tilhørende økonomi, tilskud mv. godkendt (Skema A).

I forbindelse med skema B godkendelse i 25. maj 2020 er der ændringer i den økonomiske ramme, hvilket medfører ændringer i økonomi, tilskud m.v. På baggrund af det godkendte skema B, samt afdelingens nuværende økonomi og huslejeniveau har Landsbyggefonden sendt en redegørelse for sagen,

Årsagen til at tilskud mv. ændres er, at den udmeldte huslejeforhøjelse i den oprindelige finansieringsskitse - i dette tilfælde en forhøjelse på 38 kr. pr. m². pr. år - fastholdes selvom anlægssummen ændres ved skema B.

På nuværende tidspunkt vil det blive driftsstøttelån fra LBF, da ALBOAs dispositionsfond ikke har midler til at yde det som tilskud til afdelingen.

Opstilling over ændringer i økonomien vedhæftes.

Indstilling:

Med baggrund i ovenstående, samt redegørelsen fra Landsbyggefonden, skal vi bede organisationsbestyrelsen tiltræde indholdet i redegørelsen.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om ændringerne i økonomi og tilskud i LBF's redegørelse. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

d. **Tilskud afdelingsmøder**

Tonny Mikkelsen ønsker nedenstående forslag behandlet:

Udgifterne til bespisning m.m. på afdelingsmøderne er efter min opfattelse et afdelingsanliggende og ikke en udgift der skal betales af fællesskabet.

Indstilling:

Boligforeningens tilskud til afholdelse af beboermøder ophører med virkning fra 1. januar 2023.

Punktet er: Godkendt

Indstillingen blev godkendt. Fremover skal afdelingerne selv afholde udgiften til spisning i forbindelse med afdelingsmøderne. Dette skyldes at der er mange forskellige traditioner i afdelingerne, og at det er fællesskabet, der betaler - også de afdelinger, der ikke har spisning til møderne. Det kommunikeres ud til afdelingsbestyrelserne snarest.

e. **Budget 2023 - Afdeling 2 Højbjergparken**

På afdelingsmødet den 8. september blev budgettet for 2023 nedstemt. Afdelingsbestyrelsen har ønsket at der indkaldes til et nyt møde i forsøget på at få budgettet stemt igennem. Mødet bliver med deltagelse fra "økonomi", som kan redegøre for budgettet i detaljer.

Bliver budgettet ikke vedtaget har organisationsbestyrelsen i henhold til almenlejelovens §42 mulighed for at indbringe budgettet til Tilsynet i Aarhus Kommune, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Vedhæftet er administrationens budgetforslag.

Indstilling:

1. Organisationsbestyrelsen fastholder budgettet for afdeling 2 og fremsender det til Tilsynet i Aarhus Kommune til afgørelse, hvis det ikke godkendes på det nye møde.
2. Organisationsbestyrelsen godkender at huslejeforhøjelsen på 5,08% varsles pr. 1. oktober med 3 måneder. Der vil i varslingen blive anført at det er under forudsætning af Tilsynets godkender budgettet.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe og Betina Højmark orienterede om afdelingsmødet og den efterfølgende drøftelse med afdelingsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter indstillingen.

f. **Forhøjelse af tilskud til Byudvikling i Vejlbø Vest**

Der er tidligere bevilliget tilskud til gennemførelsen, og udviklingen af arkitektkonkurrencen i

Vejlby Vest.

Efter konkurrencen er blevet gennemført står det klart, at der er behov for yderligere bearbejdning af det vindende projekt. Det er også nødvendigt at få udarbejdet et omfattende informationsarbejde, så beboerne i Vejlbj Vest får et godt grundlag at stemme ud fra. Det vurderes også, at en geotekniske screening er nødvendigt for at fjerne en af de største usikkerheder i forhold til det samlede budget.

Ifølge vedhæftede budget har rådgiver på projektet vurderet, at der skal bruges i størrelsesorden kr. 500.000 mere, som fordeles med kr. 350.000 til ALBOA og kr. 150.000 til Aarhus Kommune.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bevilger kr. 350.000 til bearbejdning og klargøring af projektet til det ekstraordinære afdelingsmøde, såfremt projektet ikke bliver godkendt på det ordinære afdelingsmøde. Godkendes projektet, indgår udgifterne i det samlede byggregnskab for udviklingsplanen.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om de øgede udgifter til justering af forslag og screening. Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

3. Opfølgning fra tidligere møder

a. Strategiopfølgning

På bestyrelsesmødet i august blev det besluttet at administrationen skulle komme med en generel opfølgning på strategiarbejdet. Herunder bæredygtighed, som der blev stillet spørgsmål til på repræsentantskabsmødet i maj.

Punktet er: Godkendt

Betina Højmark gennemgik status for de 5 indsatsområder. Der orienteres om status på efterårets repræsentantskabsmøde.

b. Repræsentantskabsmøde november

Vedhæftet foreløbig dagsorden til godkendelse.

Der ønskes en drøftelse af om der skal være et tema på mødet og hvad orienteringen fra organisationsbestyrelsen skal indeholde.

Punktet er: Behandlet

Det blev besluttet at der arbejdes videre med et tema om Bystrategiske udviklingsplaner og hvordan det spiller sammen med Aarhus Kommunes tillægsaftale til aftalen om udsatte boligområder, Landsbyggefondens "nye" tilgang til renoveringssager og "Call-in" bestemmelsen.

Der var enighed om at orienteringen fra organisationsbestyrelsen skulle være kort og at de 2 forslag ikke burde tage lang tid at få stemt igennem. Fokus skal være på temaet.

4. Ledelsesinformation

a. Kapitalforvaltning

Opdateret kapitalforvaltning for august måned ligger klar under ledelsesrapportering.

Lige så god juli var, lige så "katastrofal" må man sige august har været. Nykredit er nede med -7% foråret, mens Sydbank er nede med -6,66%.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

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

a. LBF Orienterer nr: 918: Regnskabsindberetning - ændringer i kontoplan (kursreguleringer)

Nye regler afværger en stor ekstraregning til landets almene beboere, som ellers ville komme oven i huslejen i 2023.

Der er nemlig gennemført nye bogføringsregler, som betyder, at kursudsving i de obligationer, som boligforeningen har placeret afdelingernes henlæggelser i, ikke direkte slår ud i beboernes husleje. Kurstab og kursgevinster er tidligere videreført via mellemregningen fra boligorganisationen ud i afdelingerne, hvilket har haft direkte indflydelse på afdelingernes overskud. Ændringen medfører at kursreguleringsandelen henføres til henlæggelseskonto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse. Dermed påvirker det ikke afdelingernes driftsresultat og vi undgår de store udsving i over-/underskud som kursreguleringerne tidligere har medført.

Peter Hebroe orienterede om lovændringen, der er positivt for afdelingernes økonomi.

b. Fællesmøde mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds

Til orientering og drøftelse af hvem der deltager i mødet. Tilmeldingsfrist 26. oktober.

Punktet er: Behandlet

Carsten, Lone, Kim, Jane, Annie, Troels, Mads, Henning, Niels og Peter deltager som repræsentanter fra ALBOA.

c. Styringsdialog 2021

Mødet afholdes den 14. oktober med Aarhus Kommune. Fra ALBOA deltager direktør, driftschef og organisationsbestyrelsesmedlemmer Carsten Bach Mikkelsen og Troels Munthe.

Punktet er: Behandlet

Orienteringen blev taget til efterretning og forløbet af mødet behandles på OB mødet i oktober.

6. Orientering fra udvalg

a. **Afdelingssammenlægningsudvalget**

Der orienteres om forløbet på afdelingsmøderne i Ny Vestergårdsparkerne

Punktet er: Godkendt

Henning Skaarup og Troels orienterede fra møderne vedr. sammenlægning af Ny Vestergårdsparkerne. Afdelingerne stemte for sammenlægningen pr. 1. januar 2023.

b. **Byggeudvalget**

Der orienteres om konkurrence forslaget vedr. Seniorboliger på Vestervej 11 i Hørning, som er afleveret til Skanderborg Kommune.

Punktet er: Godkendt

Orienteringen om konkurrence forslaget blev taget til efterretning.

Byggeudvalget vil drøfte, hvilke boligtyper ALBOA skal bygge i fremtiden, der er f.eks. såkaldte "skæve boliger" Byggeudvalget vil også drøfte, hvordan opmærksomheden skal være if. allerede eksisterende ejendomme, der kan overtages.

7. Orientering fra administrationen

a. **Stavtrup Kultur- og Idræftscenter**

Til orientering.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b. **SU møde**

Referat fra mødet den 8. september er vedhæftet til orientering.

Punktet er: Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning.

c. **Retsag Holme Parkvej**

Punktet er: Godkendt

Ib B. Andersen orienterede om en retssag som beboer har anlagt mod ALBOA. ALBOA og den pågældende afdeling blev frifundet.

d. **Personale**

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om sundhedsdag for personalet i oktober. På dagen er der fokus på sundhed og trivsel, og personalet har mulighed for en sundhedsscreening. Der er mødepligt og der orienteres til beboerne.

8. Næste møde

Næste møde afholdes onsdag den 26. oktober kl. 16:30.

Evaluering af afdelingsmøder, fra både OB og administration.

9. Eventuelt

Intet blev behandlet.

10. Bestyrelsens 10 minutter

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen er vedhæftet til orientering.