

OB-møde juni

Mødeinfo

 Adresse	ALBOA
 Dato	28. juni 2023 Kl. 16:30
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelse, Ledelse
 Fremmødte	Kim Schmidt Jensen, Carsten Bach Mikkelsen, Lone Terkildsen, Henning Skaarup, Tonny Mikkelsen, Annie Wittorff Villadsen, Mads Madsen, Linda Ege, Peter Hebroe, Ib B. Andersen, Betina Højmark; Niels Eilersgaard. Afbud: Jane Østgaard Sørensen

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt uden tilføjelser.

2. Sager til beslutning

a. **Boligsocial helhedsplan Viby**

Det fremgår af Lov om almene boliger § 37 stk. 2 iværksættelse af boligsociale helhedsplaner, at dette skal vedtages på et afdelingsmøde med samtidig tiltrædelse af den nødvendige lejeforhøjelse.

Det betyder at den boligsociale helhedsplan for Viby skal behandles på de ordnære afdelingsmøderne til september i afdelingerne 11, 13, 18, 24, 26 og 34.

Afdelingsmødet skal tage stilling til om den kan godkende iværksættelse af en boligsociale Helhedsplan i Viby. Der er ikke økonomi/lejeforhøjelse forbundet med indstillingen, da ALBOAs bidrag, som hidtil vil dækkes af dispositionsfonden. Organisationsbestyrelsen godkendte på OB-mødet marts 2023 en uændret ramme på kr. 800.000 årligt til finansieringen af den kommende helhedsplan for Viby 2024-2027.

Vedhæftet forslag til behandling på afdelingsmøderne i september.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender forslaget samt at være forslagsstiller sammen med afdelingsbestyrelserne.

Punktet er: Godkendt

Peter orienterede om dialogen med de enkelte afdelingsbestyrelser. På årets afdelingsmøder skal forslaget til boligsocial helhedsplan behandles på afdelingsmøderne. Hvis der stemmes nej i nogle af afdelingerne, vil bestyrelsen overveje den videre beslutningsproces. Når den endelige ansøgning er færdigbehandlet af Landsbyggefonden gøres den tilgængelig for organisationsbestyrelsen.
Indstillingen blev godkendt.

b. **Afdelingsbudgetter 2024**

Organisationsbestyrelsen får en generel orientering om status for arbejdet med udkastene til afdelingsbudgetterne for 2024. Herunder budgetforudsætninger og den forventede huslejeregulering.

Indstilling:

1. Organisationsbestyrelsen princip godkender budgetudkast for afdelingsbudgetter 2024 samt at disse fremsendes til afdelingsbestyrelserne til viderebearbejdning.

Punktet er: Godkendt

Peter orienterede om de kommende afdelingsbudgetter. Administrationsbidraget stiger 5%. Der er flere afdelinger, der vil opleve store stigninger på huslejen ift. tidligere år. Det skyldes bl.a. henlæggelser, forhøjelse af forsikringspræmier, og øgede renovationsudgifter. Der er løbende orienteret om øgede henlæggelser bl.a. på de seneste repræsentantskabsmøder.

PP slide og oversigt over foreløbige budgetstigninger fra mødet er vedhæftet dagsorden.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

c. **Arrangementsudvalget**

Udvalget er ved at arrangere repræsentantskabsfesten, og har fået et tilbud fra Centralværkstedet på kr. 995 pr. person incl. moms hertil kommer udgifter underholdning mm. Så mange som mulig vil forhåbentligt deltage i arrangementet. Til sammenligning deltog 198 i 2019.

På baggrund af de stigende priser kan det blive en udfordring at overholde den budgetterede ramme på kr. 200.000.

Udvalget ønsker på baggrund heraf en forøget økonomisk ramme.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender en forøgelse af den økonomiske ramme med kr. 50.000, som herefter udgør kr. 250.000.

Punktet er: Godkendt

Lone orienterede om budget og plan for repræsentantskabsfesten. Festen har ikke været efter Corona. Udvalget vender snarest tilbage med en plan for festen.
Bestyrelsen godkendte indstillingen.

3. Tema/politikker

a. **GAL**

Vedtægtsudvalget fremlægger deres udkast til en ny revideret forretningsorden for organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen behandler og drøfter på baggrund heraf udkastet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen med evt. tilføjelser.

Punktet er: Godkendt

Lone og Tonny fremlagde ændringerne som vedtægtsudvalget har arbejdet med.

Bestyrelsen drøftede de væsentligste ændringer, hvorefter indstillingen blev godkendt. Forretningsordenen skal være tilgængelig for afdelingsbestyrelser, medarbejdere og beboere på mitALBOA.

b. **Opgavelisten opdatering**

Der orienteres fra mødet d. 27 juni 2023, hvor udvalget har igangsat arbejdet med punkt A3 & 4 omhandlende OB's opgaver, ansvar og jobbeskrivelser.

Punktet er: Godkendt

Kim orienterede om arbejdet med bestyrelsens opgaver, ansvar og "jobbeskrivelser". Materialet fremlægges til behandling på bestyrelsesmødet i august.

Carsten opfordrede til at ikke igangsatte punkter fra listen blev igangsat i løbet af 2. halvår 2023.

4. Opfølgning fra tidligere møder

a. **Repræsentantskabsmødet**

På mødet godkender organisationsbestyrelsen:

1. Den sammenskrevne udvalgs- og netværksoversigt, som blev behandlet på maj mødet.
2. Revideret mødeplan for 2023/24, hvor formandskabet indstiller at OB-mødet i maj 2024 ekstraordinært afholdes tirsdag d. 28. maj. Herved kan organisationsbestyrelsen behandle evt.

indkomne forslag til repræsentantskabsmødet tirsdag d. 11. juni 2024 på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde i maj 2024.

3. Habilitetserklæringer underskrives gældende for valgperioden frem til repræsentantskabsmødet i juni 2024.

Ad1) Ansvarlige i de enkelte udvalg blev påført og dagsorden er opdateret med gældende version. Punktet blev godkendt. Herefter offentliggøres udvalgsoversigten.

Ad2) Mødeplanen blev godkendt.

Ad3) Carsten og Peter orienterede om habilitetserklæringer, der udsendes til underskrift med MitID. Punktet blev godkendt. Habilitetserklæringer udsendes digitalt til nyvalgte afdelingsbestyrelser efter årets afdelingsmøder og der orienteres om den nye praksis på mitALBOA inden afdelingsmøderne i september. Habilitetserklæringer udsendes til organisationsbestyrelsen snarest.

5. Orientering - BL, AAK m.fl.

a. Byggeudvalg

Der orienteres fra byggeudvalgets møde d. 14. juni 2023.

Punktet er: Godkendt

Niels orienterede om udvalgets arbejde siden sidst. Byggeudvalget har drøftet muligheden for at bygge "skæve boliger". Byggeudvalget tager på inspirationstur til Østjysk Bolig.

Projektet på Lokesvej er et kompliceret projekt pga. de blandede boliger - seniorboliger og familieboliger. Det er seniorboligerne der får en høj husleje, da boligerne skal indgå i fællesudgifter med de private boliger. Byggeudvalget vender tilbage med deres indstilling. Bæredygtighedsprofil for byggerier er også drøftet i udvalget. Ved et konkret projekt vil niveauet af bæredygtighed blive drøftet i bestyrelsen.

Der er drøftelser om yderligere boliger på Lokesvej, som måske kan sammenlægges med det projekt, der arbejdes på nu.

Bestyrelsen drøftede fordele og ulemper ved delegerede bygherremodeller. Det overvejes om den mest farbare vej til nybyggeri for tiden er den delegerede bygherremodel - med de størrelser de private projektudviklere tilbyder. Hvert enkelt projekt overvejes/behandles i OB efterhånden som de kommer.

b. Studietur

Der orienteres om status på planlægning af årets studietur, hvor der vil være fokus på temaet "Bystrategisk byudvikling". Busturen går til København og afholdes d. 12. - 14. oktober med indlagte besøg/oplæg fra relevante interessenter.

Punktet er: Godkendt

Der er booket hotel i København den 12.-14. oktober. Det er bestyrelsen og chefgruppen der deltager, og bestyrelsen besluttede at udvalgte gæster (eksempelvis personale eller afd.best.)

kan deltage, hvis det findes relevant.

c. **Salg af Søndervangs Alle 49**

Der orienteres om salget som er gennemført med skæringsdato 16. juni 2023.

Punktet er: Godkendt

Der blev orienteret om salget af den tidligere vuggestue til Nordstern.

d. **Nye regler for kapitalforvaltning**

Arbejdet med at danne os et overblik over de nye regler for kapitalforvaltning er i fuld gang.

Vi har holdt møde med Sydbank omkring de nye regler, deres tanker om den videre proces og de produkter de vil kunne tilbyde, der opfylder reglerne for kapitalforvaltning i den almene sektor. Senere på måneden har vi ligeledes møde med Nykredit, hvor vi vil drøfte de samme ting. Det er nyt for alle, så vi vil sammen finde vejen frem.

Landsbyggefonden stiller en række krav til investeringsstrategi og langsigtede økonomiske prognoser for anvendelse af de opsparede midler, som skal sikre at strategi og horisont hænger sammen. I den forbindelse stiller Landsbyggefonden ligeledes krav om, at afdelingernes midler og boligorganisationens midler splittes op, så de forvaltes særskilt.

Årsagen hertil er, at afdelingernes midler ofte vil have en meget længere tidshorisont for anvendelse på 10-20-30 år, det betyder at der kan investeres mere langsigtet og investeringerne kan tåle mere risiko, da man ikke skal ud at realisere investering her og nu. Samtidig stiger afdelingernes henlæggelser år efter år og dermed kan man langt hen ad vejen finansiere vedligeholdelsesarbejder mv. uden at realisere en del af porteføljen. Omvendt kan anvendelse af boligorganisationens midler være mere kortsigtet, da man ikke på samme måde kan polstre boligorganisationen. Anvendelse af midler fra arbejdskapitalen og dispositionsfonden sker ofte mere kortsigtet og man skal derfor hurtigt kunne realisere midlerne fra porteføljen uden for store tab og dermed kan boligorganisationens midler tåle en del mindre risiko end afdelingens midler.

Tidsfristen for implementering af de nye regler er fastsat til 5 år. I ALBOA arbejder vi med en tidshorisont på 6-12 måneder for implementering af ny investeringsstrategi mv.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive informeret og inddraget i arbejdet.

Punktet er: Godkendt

Peter orienterede om de nye regler. Der er afholdt møde med Sydbank og Nykredit. Når Landsbyggefonden er klar med yderligere materiale, vil det blive fremlagt for organisationsbestyrelsen.

e. **Byggeskadesag afdeling 078 Engelundsvej**

Renoveringssagen med støtte fra Byggeskadefonden er blevet udvidet til at omfatte tag og alle facader. BSF har imidlertid fastsat en egenbetaling for afdelingen/ALBOA på ca. 6,5 mio. kr. ud af en samlet anskaffelsessum på ca. 13 mio. kr. Den store egenbetaling skyldes deres ansættelse af levetiden på 20 år for den eksisterende konstruktionsbygning i facaderne. Meget af levetiden er dermed opbrugt, og værdien af den opbrugte levetid andrager altså ca. 6,5 mio. kr.

ALBOA har gjort indsigelse mod ansættelsen af den korte levetid, men Byggeskadefonden har afvist indsigelsen og fastholder deres levetidsansættelse. Byggeri er i øjeblikket ved at undersøge, om levetidsansættelsen kan underbygges af vedtagne standarder, og hvis den kan det, bliver vi nødt til at acceptere det.

Det betyder at renoveringssagen kan komme til at koste afdelingen ca. 6,5 mio. kr., som afdelingen ikke umiddelbart har. Hvis arbejdet skal lånefinansieres fuldt ud, vil det medføre en huslejeforhøjelse på ca. 190 kr./m²/år. Budget 2024 udviser en husleje på 989 kr./m²/år, hvortil de 190 kr./m²/år skal tillægges. Det må anses som en problematisk høj husleje.

Drift - og vedligeholdelsesplanen granskes og beregnes grundigt i forhold til projektet og der vil kunne findes nogle penge til projektet - men langt fra det fulde beløb. Derfor varsles der hermed en mulig kommende ansøgning om støtte fra ALBOAs dispositionsfond til dækning af en andel af afdelingens egenbetaling.

Det bemærkes, at beboerne i afdelingen ikke kan klandres den korte levetid, og at skaderne ikke skyldes manglende vedligeholdelse.

Niels orienterede om byggeskaden i afdelingen. Afdelingen skal bidrage med 6.5 mio ud af de 13 mio. Det er en udgift, som afdelingen ikke kan bære, derfor vil administrationen, når sagen er afklaret, komme med en indstilling til bestyrelsen if. hjælp til afdelingen.

6. Kommunikation

Organisationsbestyrelsen beslutter om der skal kommunikeres ud til repræsentantskabet fra mødet.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen konstituerede sig på maj mødet med Kim Schmidt Jensen som næstformand.

Der blev fordelt poster i udvalg, udvalgsoversigten opdateres. Der blev desuden nedsat et nyt udvalg "Foreningsudvalg", som skal arbejde med beboerdemokrati og synlighed.

Der skal orienteres om afdelingsbudgetter, GAL og forretningsorden. Salg af institutionen Søndervangs Alle meddeles i separat nyhed.

7. Næste møde

Afholdes d. 30. august kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

8. Eventuelt

Punktet er: Godkendt

Aarrangementsudvalget og foreningsudvalget har besluttet at foreningsudvalget varetager temamødet i november. Udvalget får en beløbsramme til mødet. Henning pointerede at man i OB godt kan fortælle om, hvad der sker i OB, frem for at have eksterne oplægsholdere.

Lone orienterede om temamøde om bestyrelsens ansvarsforsikring.

Ib orienterede om affaldssortering, der snart kommer til ALBOAs afdelinger. Ejendomsfunktionærene vil i løbet af september omdele materiale fra Kredsløb. Der informeres på mitALBOA med videoer og på temamøde for repræsentantskabet i november.

9. Bestyrelsens 10 minutter