

# OB-møde september 2023

## Mødeinfo

 <b>Adresse</b>	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby
 <b>Dato</b>	27. september 2023 Kl. 16:30
 <b>Lokale</b>	bestyrelseslokalet
 <b>Deltagere</b>	Organisationsbestyrelse, Ledelse
 <b>Fremmødte</b>	Ib B. Andersen, Niels Eilersgaard, Peter Hebroe, Lone Terkildsen, Kim Schmidt Jensen, Henning Skaarup, Carsten Bach Mikkelsen, Tonny Mikkelsen, Linda Ege, Jane Sørensen. Afbud: Betina Højmark, Mads Madsen, Annie Wittorff Villadsen,

## Referat

### 1. Godkendelse af dagsorden

### 2. Sager til beslutning

#### a. **Afd. 011 - Byggeregnskab og revisionsprotokol**

Revisionsprotokol og erklæring.

Byggeregnskabet er vedhæftet - sagen er overskredet med 7,2 mio. kr., som hovedsageligt skyldes følgende:

- COVID-19
- Asbest
- Forlængelse af byggeplads grundt COVID-19 og asbest

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik det udleverede materiale, hvorefter organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Beierholm informeres om at revisionsprotokollen kan fremsendes til organisationsbestyrelsen til digital underskrift.

#### b. **Afd. 026 - Byggeregnskab og revisionsprotokol**

Revisionsprotokol og erklæring.

Byggeregnskabet er vedhæftet - sagen er overskredet med 10,5 mio. kr., men en del af overskridelsen vedr. tilkøb som driften har ønsket.

- Redegørelse vedr. overskridelserne er vedhæftet

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik det udleverede materiale, hvorefter organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Beierholm informeres om at revisionsprotokollen kan fremsendes til organisationsbestyrelsen til digital underskrift.

**c. Afd. 083 - Byggeregnskab og revisionsprotokol**

Revisionsprotokol og erklæring.

Byggeregnskabet er vedhæftet - anskaffelsessum og budget hænger sammen.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik det udleverede materiale, hvorefter organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Beierholm informeres om at revisionsprotokollen kan fremsendes til organisationsbestyrelsen til digital underskrift.

**d. Lokesvej - Nybyggeri, Senior- og familieboliger**

På OB-mødet i februar 2023 blev der orienteret om vores måske kommende boliger på Åbyvej/Lokesvej. Vi er nu så langt i processen at der foreligger et skema A, som skal godkendes af organisationsbestyrelsen inden det indberettes til Aarhus Kommune.

I vedhæftede notat og skema A er forudsætningerne beskrevet samt besvarelse på de af byggeudvalget rejste spørgsmål til projektet på deres senest møde omkring projektet d. 30. august 2023.

På baggrund heraf indstiller administrationen følgende:

OB godkender at dispositionsfonden yder et årligt budgetteret driftstilskud til seniorboligerne på 10.000,- kr. så driftsudgiften for seniorernes brug af fællesfaciliteter ikke belaster familieboligernes driftsøkonomi. Dette resulterer i følgende budgetterede huslejeniveau:

- Seniorboliger: 1.272,-/m<sup>2</sup>/år
- Familieboliger: 1.150,-/m<sup>2</sup>/år

Hvis ovenstående indstilling ikke kan godkendes, indstilles det, at administrationen arbejder videre med opførelse af boligerne uden et årligt driftstilskud, hvilket resulterer i et huslejeniveau på:

- Seniorboliger: 1.301,-/m<sup>2</sup>/år
- Familieboliger: 1.150,-/m<sup>2</sup>/år

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte at dispositionsfonden yder et årligt driftstilskud på maksimalt 10.000 kr. i maksimalt 10 år.

På baggrund af ovenstående indsendes der Skema A for de to byggeafsnit til Tilsynets godkendelse.

e. **Boligsocial helhedsplan for Viby 2024-2027**

Arbejdet med at udarbejde en boligsocial helhedsplan for Viby 2024-2027 er ved vejs ende. Organisationsbestyrelsen orienteres under punktet for helhedsplanens konkrete indhold og endelige organisering. Den økonomiske ramme for indsatsen er tidligere besluttet af organisationsbestyrelsen og indgår derfor ikke i punktet.

Indstilling:

På baggrund af vedhæftede materiale indstilles det til organisationsbestyrelsen:

- At hovedelementerne i helhedsplanen for Viby 2024-2027 godkendes og anbefales ligesom godkendelsen af den økonomiske ramme fra prækvalifikationen fastholdes
- At aftale om administration tages til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Indstillingen blev godkendt. Tonny Mikkelsen ønsker på et senere tidspunkt en drøftelse af aktiviteterne i Basen.

f. **Beboerhenvendelse Holme Parkvej**

Organisationsbestyrelsen behandler vedhæftede henvendelse fra beboer på Holme Parkvej.

Punktet er: Taget til efterretning

Organisationsbestyrelsen besluttede at henvendelsen behandles administrativt.

### 3. Tema/politikker

a. **God almen ledelse**

Til orientering tilbyder BL et gratis onlinekursus om organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar.

Onlinekurset indeholder både spørgsmål, cases og input til bestyrelsesarbejdet. Indholdet er relevant for både nye samt mere erfarne bestyrelsesmedlemmer.

Det tager ca. 1-1,5 time at gennemføre og du kan gøre det, når det passer dig. Det er også muligt at sætte kurset på pause undervejs.

Kurset er kun for medlemmer af organisationsbestyrelsen i en almen boligorganisation eller administration.

Formålet med kurset er, at hvert enkelt bestyrelsesmedlem tager kurset selv. Dermed kan de hver især få tilført og afprøvet deres viden om det ansvar og de opgaver, som ligger i bestyrelsen. Samtidig får den enkelte mulighed for at få "papir" på sin viden, idet man får et kursusbevis/diplom, når man består den afsluttende test (som kan tages flere gange, hvis der bliver behov for det).

Bestyrelsen drøfter relevansen af at deltage i kurset og hvordan resultatet heraf kan bruges fremadrettet i bestyrelsesarbejdet i ALBOA.

Punktet er: Behandlet

Der var enighed om at emnet er relevant og man opfordres til at deltage inden udgangen af 2023.

Formandskabet supplerede med oplyse næste drøftelse på OB mødet vil omhandle "introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer". Materialet vil bl.a. omhandle jobprofiler for formand, næstformand og menige bestyrelsesmedlemmer.

Jobprofilerne rundsendes i god tid inden OB-mødet, så alle er/kan være godt forberedt til gennemgangen.

OB-medlemmerne skal forberede sig på følgende:

- a. Skal der i jobprofilerne oplyses et ca. forventet tidsforbrug, så evt. fremtidige/potentielle medlemmer kan vurdere om de har tiden til det?
- b. Skal krav og/eller forventning til deltagelse i BL's kursus vedr. organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar?

#### **4. Opfølgning fra tidligere møder**

Ingen punkter til behandling.

#### **5. Orientering - BL, AAK m.fl.**

##### **a. Ny vejledning om tilsyn med den almene boligsektor**

Social- og Boligstyrelsen har udarbejdet en ny vejledning om tilsyn med den almene boligsektor. Formålet er at skabe overblik over kommunernes tilsynsopgaver i forhold til den almene boligsektor og at støtte kommunerne i at tilrettelægge opgaverne. Målgruppen for vejledningen er således primært medarbejdere i kommuner, der beskæftiger sig med tilsyn med de almene boligorganisationer.

Vejledningen kan også støtte boligorganisationernes arbejde med at drive og udvikle den almene boligsektor og bidrage til af afklare rammerne for kommunernes og boligorganisationernes samarbejde om den almene boligsektor. Vejledningen giver ikke konkrete anvisninger på, hvordan kommunernes tilsyn med den almene boligsektor skal tilrettelægges i praksis, men sætter en ramme for tilsynsarbejdet og Social- og Boligstyrelsens forståelse af tilsynets rolle og

kommunernes handlemuligheder.

Vejledningen består af to dele – en ny del I om kommunernes klassiske tilsyn med den almene boligsektor og del II, som er en opdateret udgave af vejledningen om styring af den almene boligsektor.

Styrelsen vil udbygge og ajourføre vejledningen, når der sker ændringer i lovgivningen, der udvikler sig ny praksis, eller der er afklaring om relevante tilsynstemaer.

Vejledning om tilsyn med den almene boligsektor findes på styrelsens hjemmeside her <https://sbst.dk/materialer/2023/vejledning-om-tilsyn-med-den-almene-boligsektor>

Punktet er: Godkendt

Orienteringen blev taget til efterretning og det blev besluttet at denne type orientering fremadrettet kan uploades under det nye OB-tema på mitALBOA med en notifikation om at der er nyt.

b. **Kategoriseringsmodellen for 2023**

Aarhus Kommunes kategorisering af almene boligområder 2023 er blevet kvalificeret af Arbejdsgruppen for udsatte boligområder, drøftet i Styregruppen for integration og udsatte boligområder, godkendt i Bestyrelsen for boligsociale helhedsplaner og den vil blive forelagt til orientering for Styregruppen for Det Boligsociale Fællessekretariat på dennes møde den 27. september 2023. Modellen er i perioden 2019-2022, begge år inkl., også fremlagt som en del af baggrundsmaterialet for Byrådet som en del af den samlede afrapportering om byens udsatte boligområder. Dette sker nu hvert andet år og modellerne vil i 2023 således ikke tilgå Byrådet.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om de enkelte bilag og orienteringen blev taget til efterretning.

c. **Studietur udvalget**

Der orienteres om det endelige program.

Punktet er: Godkendt

Jane Sørensen orienterede om programmet. Så snart de sidste aftaler er på plads udsendes det endelige program med start mødetid på Vestergårdsvej 15. Der vil være forplejning i bussen på vejen mod København.

d. **Nordea Fonden**

ALBOA har ansøgt Nordea Fondens Kulturhuspulje om støtte til "Nyt liv i husene". Nordea fonden har valgt at støtte ansøgningen med kr. 684.100. Se vedhæftede uddelingsbrev.

Uddrag fra ansøgning:

Projektets målsætninger og målgrupper:

For de 3 huse er det en målsætning at gøre deres aktivitets- og kulturhus et naturligt sted at mødes. Dette uanset om man deltager i en aktivitet eller står for en som frivillig. Brugergrupperne varierer lidt alt efter hvor husene befinder sig.

Myrhuset er beliggende i Ny vestergårdsparken og dermed i hjertet af Viby. Husets boligsociale indsats henvender sig til ca 1500 beboere i området, men andre borgere i bydelen er velkommen til at deltage. Vi vurderer, at der i dag er ca. 100 faste brugere af husets tilbud.

P4 er beliggende i Højbjerg. På kanten af Aarhus. Huset driftes af de boligafdelinger der er beliggende i Håndværkerparken og Kalkærparken, men er åbent for også andre brugere. Der bor i området ca. 1500 beboere. Vi vurderer at der i dag er ca. 200 faste brugere af husets aktiviteter og tilbud.

Samlingspunktet i Vejlbj Vest er et nyt hus, hvor flere kendte aktiviteter flytter ind fra 1. juli og frem. Nuværende antal brugere er ukendt, da huset først flyttes til område primo juni.

Udover de faste brugere har vi i alle husene andre brugere der deltager ad hoc. Fælles for husene er at de er beliggende i almene boligområder med en beboersammensætning, der er skæv på parametre som arbejdsmarkedstilknytning. Den lokale boligsociale indsats målretter sig de sociale udfordringer. Husene har til hensigt at udjævne forskellene med fokus på interessebaserede aktiviteter, hvor man som bruger kan være frivillig eller deltager på lige fod med alle andre. Målsætningen er altså at skabe mødesteder, hvor der er fokus på samvær om fælles interesser på tværs af køn, alder og etnicitet.

[Punktet er: Taget til efterretning](#)

[Peter Hebroe orienterede omkring ansøgningen og den opnåede bevilling. Orienteringen blev taget til efterretningen og der var ros for initiativet til ansøgningen.](#)

#### e. **Whistleblowerordning ALBOA**

Vedhæftet en oversigt over indberetninger siden etableringen 1/11 2021 af whistleblowerordningen og indtil d.d.

Den er heldigvis "ren", da der som ikke har været nogen indberetninger, hvilket er et godt tegn.

Whistleblowerordningen i praksis:

- Der ligger en genvej på personalets pc skrivebord, som fører direkte ind i Whistleblower systemet.
- Der er planlagt awareness i de kommende måneder, og det sker løbende at vi sætter fokus på ordningen.-

- Administrationen foretager 2 gange årligt en testindberetning. Det er en kontrol af at ordningen/systemet fungerer. Der er senest lavet testindberetning i september 2023.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

## 6. Kommunikation

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

Punktet er: Behandlet

Emner fra forrige møde vil blive udsendt sammen med emner fra dette møde. Nyhed vedr. Nordea supplerer forrige møde. Der er indvielse af "Samlingspunktet" i Vejlbj Vest i morgen kl. 15.00.

## 7. Næste møde

Næste møde afholdes d. 25. oktober 2023 kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

Punktet er: Taget til efterretning

## 8. Eventuelt

Punktet er: Taget til efterretning

Lone Terkildsen orienterede om at:

Der vil blive vaccineret for influenza i P4 og der vil samtidig blive foretaget forsøg. Der er pt tilmeldt over 1.300 personer til vaccination.

Der var en arrangement i P4 i Festugen, som blev besøgt af ca. 150 gæster.

## 9. Bestyrelsens 10 minutter

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Bach Mikkelsen

### Underskriver

Serienummer: 231e2e8d-b080-40d2-978d-ef6c00754eae

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-10-02 11:15:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: 45HE1-V4DWW-H2P13-KB1E1-X3WEA-DIGQ1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>