

OB-møde oktober 2024

Mødeinfo

 Adresse	Vestergårdsvej 15, 82160 Viby
 Dato	30. oktober 2024 Kl. 16:30
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelse 000 - Ledelse
 Fremmødte	Niels Eilersgaard Peter Hebroe Lone Terkildsen Annie Wittorff Villadsen Betina Højmark Ib B. Andersen Carsten Bach Mikkelsen Mads Madsen Henning Skaarup Tony Mikkelsen Linda Ege Jane Sørensen

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Punktet er: Godkendt

Dagsordenen blev godkendt,

2. Sager til beslutning

a. Årshjul kursusudbud

Der stilles forslag om at overordnede beslutninger om kursusudbud i ALBOA fremadrettet besluttet i organisationsbestyrelsen ved godkendelsen af kommende års budget/administrationsbidrag. Godkendelsen skal være suppleret med årshjul for kursusudbuddet i det kommende år.

Implementeringen forankres i administrationen, som koordinerer det praktiske med kursusudvalget.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender årshjulet for kurser og at den praktiske implementering forankres i administrationen.

Punktet er: Godkendt

Kursusudvalget fremlagde årshjul for kursusudbud i ALBOA.

Indstillingen blev godkendt med følgende tilføjelse:

Organisationen betaler fortsat for et BL kursus for 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer årligt,

hvis det er et kursus der ikke afholdes i ALBOA regi. Kursusudvalget tilretter kommissorium for kursusudvalget.

b. Delegering redegørelser LBF

Delegering af kompetencen vedr. redegørelser på renoveringsstøttesager fra LBF er beskrevet i vedhæftede notat.

Indstilling:

1) Organisationsbestyrelsen delegerer godkendelseskompetencen til ALBOAs direktør, som fremover kan godkende redegørelserne fra LBF.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe fremlagde indstillingen, der skyldes at LBF har ændret praksis ved godkendelse af Skema B, der nu også skal godkendes af Organisationsbestyrelsen, selv om der ikke har været ændringer siden Skema A.

Indstillingen blev godkendt og Organisationsbestyrelsen orienteres på det efterfølgende OB-møde om godkendelse af skema B.

c. Kapitalforvaltning - delegering

Kort status på kapitalforvaltning og investeringsstrategi, samt delegering af kompetence er beskrevet i vedhæftede notat.

Indstilling:

1) Organisationsbestyrelsen godkender at vi fortsætter vores nuværende samarbejde med Nykredit og Sydbank

2) Organisationsbestyrelsen delegerer beslutningskompetencen til ALBOAs administration/direktør vedr. endelig stillingtagen til om ALBOA skal have to eller tre kapitalforvaltere, samt hvem en eventuel tredje kapitalforvalter skal være

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe fremlagde status for investeringsstrategi og indstillingen for kapitalforvaltning.

Indstillingens punkt 1 og 2 blev godkendt. Delegeringen bliver indskrevet i årshjulet for Organisationsbestyrelsen.

d. Henvendelse beboer Holme Parkvej

Vedhæftet henvendelser dateret henholdsvis 9. og 30. september med tilhørende bilag fra en beboer på Holme Parkvej.

Organisationsbestyrelsen bedes drøftet henvendelsen og beslutte hvorledes henvendelsen skal besvares.

Administrationens forslag til svar er vedhæftet.

Punktet er: Godkendt

Carsten Bach Mikkelsen fremlagde henvendelsen og den blev alle drøftet af organisationsbestyrelsen. Administrationen fremsender svar til beboeren, som underskrives af formanden.

3. Tema/politikker

a. Temamødet 25. november

Foreningsudvalget præsenterer programmet for temamødet d. 25. november.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen drøftede temamødet og programmets indhold. Programmet til temamødet blev godkendt. Invitationen udsendes til beboerdemokrater og personale med tilmelding d. 31. oktober.

4. Opfølgning fra tidligere møder

Intet at behandle.

5. Orientering - BL, AAK m.fl.

a. Budgetopfølgning 2024

Der orienteres om status pr. 30. september for organisationsregnskabet.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe fremlagde ambitionerne om øget relevant ledelses information til organisationsbestyrelsen, hvorefter budgetopfølgning pr. oktober blev gennemgået.

Orienteringen blev taget til efterretning.

b. Styringsdialog 2024

Der afholdes styringsdialogmøde d. 7. november 2024.

Den indberettede styringsrapport og dagsorden for mødet er vedhæftet til orientering.

Punktet er: Godkendt

Der blev orienteret om mødet, hvor formand, direktør, driftschef og administrationschef deltager fra ALBOA.

c. Afdelingsmøder

Der evalueres på forløbet af afdelingsmøderne i september 2024, herunder en opsamling på:

1. Indkaldelse generelt samt herunder vedhæftede henvendelse fra afdeling 077.
2. Godkendelse af budget 2025 - samtlige blev godkendt
3. Afdelinger uden afdelingsbestyrelse og håndtering heraf.
4. Behandling af forslag

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen drøftede årets afdelingsmøder, og kom med forslag til ændringer og forbedringer, f.eks. øget sammenhæng mellem præsentationsmaterialet på mødet og det udsendte materiale.

Organisationsbestyrelsens holdning er, at man som beboer er ansvarlig for at administrationen har de korrekte oplysninger med hensyn til navn, gyldig e-mail mv. Beboerne er velkommen til at få materialet til afdelingsmøderne printet hos varmemestren. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, om de ønsker at bruge afdelingens midler til omdele materialet til afdelingsmøderne. Fra administrationen fremsendes materialet kun til de, der er fritaget fra digital post (e-Boks, mit.dk).

Ros til afdelingsbestyrelserne if. at få referaterne indsendt til administrationen snarest efter mødets afholdelse.

Organisationsbestyrelsen drøftede vilkår for en afdeling uden afdelingsbestyrelse, idet det er organisationsbestyrelsen, der i disse afdelinger fungerer som afdelingsbestyrelse. Efter en længere debat blev det besluttet, at den tidligere vedtagne beslutning om at der ikke er adgang til trivselsmidler fastholdes.

Behandling af indkomne forslag blev drøftet og der udarbejdes et oplæg et oplæg som vejledning til hyppigt forekommende udfordringer.

d. Oprykning af afdelingsinterne i forebyggelsesområder

Der orienteres om status på ALBOAs afdelinger som er omfattet - afdeling 24, 26 og 37.

Intern oprykning er en rettighed for lejere Jf. udlejningsbekendtgørelsens § 7, stk. 1 – man har ret til at bruge hver 2. ledige bolig til intern oprykning.

Oprindelig mente styrelsen (da forebyggelsesområder blev indført), at al udlejning – også den interne oprykning – var omfattet af obligatoriske fleksible kriterier. Det har de siden modificeret, så de nu siger, at

- Intern oprykning på tværs af afdelinger skal følge obligatoriske fleksible kriterier
- Ved intern oprykning internt i afdelingen kan kommune og boligorganisation aftale at kriterierne ikke gælder, fordi sådan intern oprykning ikke forrykker beboersammensætningen – fordi der jo frigives en anden bolig til ventelisten, hvor kriterierne skal opfyldes. Så nøgletallene

påvirkes lige meget, om det er den ene eller anden bolig, der frigives. I hvert fald i udgangspunktet.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe fremlagde status for udlejningsaftalerne i forebyggelsesområderne. Orienteringen blev taget til efterretning.

e. **Fælles udbud af hårde hvidevarer**

Der orienteres om planerne for et fælles udbud af hårde hvidevarer i samarbejde med Brabrand Boligforening.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen bakkede op om samarbejdet med Brabrand Boligforening omkring fælles udbud af hårde hvidevarer. Forventet opstart er primo 2025.

f. **Telefon - og træffetider på varmemesterkontoret**

”Strategipunktet, der omhandler kommunikation, beskriver blandt andet hvorledes beboerne kan kommunikere med varmemesterkontoret digitalt, ved fysisk fremmøde eller ved telefonisk henvendelse.

Med udgangspunkt det oplæg arbejdsgruppen udarbejdede blev der orienteret herom på organisationsbestyrelsesmødet afholdt d. 26. januar 2022, hvorefter harmoniseringen af telefon – og træffetider blev iværksat i alle afdelinger under hensyntagen til de få afdelinger, hvor der tidligere var truffet beslutning om træffetider på et afdelingsmøde.

Det blev samtidig besluttet, at virkningen af ændringerne skulle evalueres løbende og vi har i flere periode registreret antallet af telefoniske og fysiske henvendelser i træffetiderne.

Registreringen har vist, at harmoniseringen af telefontiderne har haft den ønskede effekt viderestilling af opkaldene har den åbenlyse fordel, at varmemesteren kan varetage andre opgaver i telefontiden.

Fremmødet i den fysiske træffetid har gennem perioden været faldende og evalueringen viser, at behovet for fysisk fremmøde er størst i de store afdelinger. I mange afdelinger er der registreret ganske få i træffetiden mandag og slet ingen registreringer i træffetiden torsdag eftermiddag.

I gennemsnit er der ved den seneste evaluering registreret 4 henvendelser pr. måned pr. afdeling, hvoraf mange omhandler afhentning af effekter, f.eks. affaldsposer. Der bliver i dag truffet flere individuelle aftaler om fysisk fremmøde, enten i boligen eller på varmemesterkontoret og langt de fleste af denne type aftaler indgår enten telefonisk eller digitalt.

Vi vil anbefale, at ændring af den fysiske træffetid aftales i samarbejde mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen og at beslutningen træffes på grundlag af de registrerede data.”

Ib B. Andersen orienterede om status for telefon- og træffetider hos varmemestrene. Der er

løbende blevet evalueret og registreret henvendelser. Organisationsbestyrelsen bakkede op om at inspektøren for den enkelte afdeling i samarbejde med afdelingsbestyrelsen fastsætter nye træffetider.

g. **BL orientering**

Der orienteres fra:

- BL bestyrelsesmøde d. 24. september
- Direktørmødet d. 7. oktober
- Kredsrepræsentantskabsmøde og forsamlingshusmøde d. 7. oktober

Peter Hebroe orienterede fra bestyrelsesmødet i BL og fremhævede bl.a. punkterne "Tomme boliger" og "Demokrati og deltagelse i den almene sektor".

Peter Hebroe orienterede ligeledes fra direktørmødet, referat fra mødet findes under OB tema på mitALBOA.

Peter Hebroe og Carsten Bach Mikkelsen orienterede fra kredsrepræsentantmødet, referat fra mødet findes under OM tema på mitALBOA.

Flere af organisationsmedlemmerne deltog i forsamlingshusmødet i Aalborg, hvor der var fokus er på nærhed og sundhed i de almene boligområder. Det var et godt og givende møde, hvor der blev udvekslet erfaringer med de andre kredse som deltog.

h. **AARHUSbolig**

Der orienteres fra bestyrelsesmødet d. 23. oktober.

Annie Villadsen orienterede fra bestyrelsesmødet, hvor det blev besluttet at boliggarantibeviset fra 1. januar 2025 stiger til 1.200 kr.

Indførelsen af gebyrstigningerne på om man er aktiv eller passiv boligsøgende, var for at få mere retvisende ventelister. Dette har haft en effekt men ikke så stor som ønsket. Udviklingen følges nøje og det vurderes løbende om der skal andre midler i brug.

Referat fra mødet findes under OB tema på mitALBOA.

6. Næste møde

Næste møde afholdes onsdag d. 27. november kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

Mødet planlægges som et kort møde med efterfølgende julefrokost, hvor påhæng inviteres med.

7. Eventuelt

Der er i øjeblikket en del debat om håndtering af asbest i renoveringsager. I Alboa er der naturligvis fokus på asbesthåndtering og de øgede udgifter det medfører i drifts- og vedligholdelsesplaner.

BL har fokus på priser for afhentning af affald, fordi der er stor forskel på priserne for afhentning i de enkelte kommuner. BL arbejder også med de priser der opkræves for parcelhuse og lejligheder.

Annia Villadsen refererede fra fællesmøde omkring Vinterherberget, hvor der var store diskussioner om herberget. Peter Hebroe orienterede om at han var inviteret til møde hos Aarhus Kommune om sagen.

8. Bestyrelsens 10 minutter