

OB-møde januar 2025

Mødeinfo

 Adresse	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby J
 Dato	29. januar 2025 Kl. 16:30
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelse - Ledelse
 Fremmødte	Anne-Lene S. Wähling, Betina Højmark, Ib B. Andersen, Niels Eilersgaard, Peter Hebroe Annie Wittorff Villadsen, Lone Terkildsen, Kim Schmidt Jensen, Henning Skaarup, Mads Madsen, Carsten Bach Mikkelsen, Tonny Mikkelsen, Linda Ege Jane Sørensen.

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsorden for mødet.

2. Sager til beslutning

a. Årshjul 2025

Forslag til årshjul for 2025 er vedhæftet.

Indstilling

Det indstilles at, organisationsbestyrelsen godkender årshjulet for 2025.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte årshjulet for 2025 med den tilføjelse, at man på august mødet ønsker en opdatering på boligsociale tal, som opfølgning på gennemgangen under mødets pkt.. 5 a).

Opdateringen medtages under det faste punkt "Ledelsesrapportering".

b. Repræsentantskabsmøde 2025

Repræsentantskabsmødet afholdes den 3. juni på Comwell Aarhus kl. 17.

På mødet drøfter organisationsbestyrelsen følgende:

1. Foreløbig indkaldelse/dagsorden
2. Valg af bestyrelsesmedlemmer - ønsker man genvalg?
3. Valg af dirigent - Skal René Skau er booket
4. Forslag
 - delegation
5. ESG strategi - orientering
6. Beretning, hvilke emner vil vi berette om?

Punktet er: Godkendt

Den foreløbige dagsorden blev gennemgået og de 4 organisationsbestyrelsesmedlemmer der er på valg bekræftede, at de alle ønsker genvalg. Der var ligeledes opbakning til at René Skau leder mødet som dirigent.

Sekretariatet udsender præsentationsskabelon til de OB-medlemmer der er på valg. Præsentationsskabelonen vil indeholde den senest anvendte tekst og det er nu op til den enkelte at komme retur med tilføjelser/rettelser til sekretariatet. Eventuelle modkandidater tilbydes ligeledes muligheden for en skriftlig præsentation i den endelig dagsorden.

Formanden opfordrer til at man overvejer, hvem der skal stå for præsentationen af ESG strategien. Der var enighed om at tage emnet op bestyrelsesseminaret d. 8. marts. Annie Villadsen oplyste at hun ikke var afvisende over for at påtage sig opgaven.

Forslag til emner til den skriftlige beretning blev drøftet kort og eventuelle emner sendes til Betina Højmark på mail, som herefter vil drøfte dem med formand og direktør. Kim Schimdt Jensen foreslog at man i lighed med sidste år oplyser om bestyrelsens arbejde med "God Almen Ledelse" og bestyrelsens jobbeskrivelser.

c. **Politik - vederlag til organisationsbestyrelsen**

Vedhæftet opdateret politik for 2025.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender den opdaterede politik for 2025.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte den opdaterede politik og derved fordelingen af honoraret samt at man ikke ønsker at modtage honorar i forbindelse med byggesager.

Politiken offentliggøres på alboa.dk og mitALBOA.

d. **Sammenlægning af afdeling 085, 086 og 087 (Lokesvej og Åbyvej)**

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender med baggrund i den delegerede kompetence

sammenlægning af afdeling 085, 086 og 087.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte sammenlægningen af den kommende afdeling Lokesvej i Åbyhøj, som omfatter 3 selvstændige byggeafsnit/skema C. Organisationsbestyrelsen besluttede derudover at både seniorboligerne og rækkehusene (familieboligerne) bliver røgfrie.

Niels Eilersgaard oplyste at byggeudvalget afholder byggeudvalgsmøde d. 3. februar, hvor udvalget får mulighed for at besigtige seniorboligerne og rækkehusene.

Det er planen at der afholdes åbent hus søndag d. 6. april og at ventelisten til afdelingen åbnes på AARHUSbolig så snart vi har de sidste detaljer på plads.

e. **Fundabolig**

Lind Foundation har rettet henvendelse om at indgå et partnerskab med ALBOA om etablering af "Fundabolig" i en eller flere af ALBOAs afdelinger.

Vedhæftet:

- Sagsfremstilling som beskriver oplæg til partnerskabet
- Artikel fra "Din Avis", som beskriver projektet i AL2Boligs afdeling 129

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelse drøfter, hvorvidt administrationen bør afsøge muligheden for at indgå i et partnerskab med Lind Foundation med formålet om at etablere projektet "Fundabolig" i en eller flere af ALBOAs boligafdelinger.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen drøftede sagsfremstillingen og besluttede at administrationen skal afsøge muligheden for et samarbejde med Fundabolig.

En endelig beslutning vil bl.a. kræve kommunal godkendelse, overblik og økonomiske forpligtelse og længeden heraf og det juridiske grundlag granskes if. anvisningsregler mm.

Sagen genoptages når der er konkrete projekter at forholde sig til.

3. Tema/politikker

Intet til behandling jf. årshjulet for 2025.

4. Orientering - BL, AAK m.fl.

a. **Nationale lister og kategoriseringsmodel**

Social og Boligministeriet udsendte d. 1. december 2024 de nye lister over udsatte boligområder

Tilsvarende udarbejder Aarhus Kommune og BL's 5. kreds hvert år to fælles monitoreringsværktøjer:

Kategoriseringsmodellen for områder over 500 beboere og modellen for monitorering af områder under 500 beboere.

Årets tal tyder bl.a. på, at udfordringerne i nogen grad ser ud til at sprede sig fra de store, udsatte boligområder, hvor kommune og boligforeninger samarbejder om en koordineret indsats, til de mindre almene boligområder, som ikke i forvejen har indsatser.

Organisationsbestyrelsen præsenteres for de væsentligste hovedkonklusioner i årets tal, og bedes på den baggrund drøfte, i hvilket omfang og evt. hvordan ALBOA oplever en spredning af udsatte beboere.

Punktet er: Taget til efterretning

Anne-Lene orienterede om lister over udsatte boligområder og kategoriseringsmodellen for Aarhus Kommune.

Set på byniveau så er der en tendens til at afstanden mellem de mest udsatte boligområder og de mindre udsatte boligområder er mindre. Dernæst at hvor der tidligere var tydelige sammenhænge mellem boligområdernes størrelse og eksempel lav tilknytning til arbejdsmarkedet, så er det ikke længere entydig. Ofte er det i mindre afdelinger at vi observerer en høj andel udenfor arbejdsmarkedet. Hertil at der er markant mere positiv udvikling i afdelinger hvor der er indsats i forhold til udlejning, boligsociale tiltag og fysiske forandringer.

OB blev præsenteret for hvordan der arbejdes med at håndtere de afdelinger der er mest udfordret. Dertil at der er en løbende nysgerrighed på de afdelinger, hvor vi ser udsving. Vi skal være opmærksomme på at vi ikke kan forvente at udbrede eksempelvis fleksibel udlejning. Her kan være hensyn til andre afdelinger og hvor vi må vurdere hvilke afdelinger der har mest brug for det redskab. Dialogen med Aarhus kommune omfatter derudover stop for boligsocial anvisning. Omfanget af den boligsociale indsats i afdelingerne er skaleret ud fra afdelingernes størrelse, behov og muligheder for at hente medfinansiering fra Aarhus kommune. I dag har ca. 45 % af ALBOAs afdeling en lokale boligsocial indsats. Tendensen til spredning til mindre afdelinger er en opmærksomhed som er videregivet til Aarhus kommune i de kommende forhandlinger om ekstrabevilling til den boligsociale indsats.

OB er opmærksom på at bevillingen til de boligsociale indsatser ikke er indeksreguleret siden 2014.

b. **Styringsdialogmøde 2024**

Der orienteres fra mødet.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede kort om indholdet af de i referatet anførte tilsynssager, som afventer en afslutning fra Tilsynet. Herudover bekræftede han at der er tegnet en kriminalitetsforsikring, forsikringspolice er vedhæftet dagsorden til orientering.

Organisationsbestyrelsen tog herefter referatet fra Styringsdialogen til efterretning.

c. **BL**

Vedhæftet referat fra:

- Kredsrepræsentantmøde 26. november 2024
- Repræsentantsskabemøde 3. december 2025

Herudover er invitation fra Fællesmøde mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds vedhæftet.

Indstilling

Det indstilles at, organisationsbestyrelsen tager referaterne til efterretning samt at man evaluere på fællesmødet.

Punktet er: Taget til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog referaterne fra de 2 BL møder og det gav anledning til en drøftelse af arbejdet med fremtidens beboerdemokrati, som er igangsat i regi af BL's sekretariat. Projektet har titlen "Demokrati, deltagelse og medborgerskab i den almen sektor. BL's bestyrelse har bedt sekretariatet kigge nærmere på, hvordan beboerdemokratiet kan udvikles. Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om fremdriften i arbejdet.

Herefter evaluerede organisationsbestyrelsen årsmødet med Aarhus Kommune, det var den generelle opfattelse at det havde været et godt møde med gode indlæg. Specielt indlægget og formidlingen fra Sundhedschef Otto Orth havde gjort indtryk. Øvrige kommentarer til mødet var om man kunne overveje at afholde mødet hvert 2. år, deltagergebyret i forhold til forplejning.

d. **Administrationen**

Skriftlig orientering er vedhæftet.

Indstilling

Det indstilles at, organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik den skriftlige orientering og de af organisationsbestyrelsen rejste spørgsmål blev besvaret.

Gennemgangen gav anledning til følgende:

Ad. 1) Organisationsbestyrelsen bemyndigede administrationen til at udarbejde svar til beboer i afdeling 42 med baggrund i driftschefens orientering på mødet. Formanden er afsender på svaret og der koordineres med ham.

Ad.4) Organisationsbestyrelsen vil på marts mødet blive præsenteret for en analyse af organisationens erhvervs- og institutionslejemål. Analysen har til formål at skabe et samlet overblik over antallet af erhvervs- og institutionslejemål og afdække risikoen for lejetab i fremtiden og hvad vi som organisation kan gøre for at imødekomme dette.

Ad.5) Organisationsbestyrelsen besluttede at administrationen kommer med et oplæg til beslutning if. om whistleblowerordningen skal udvides. Punktet medtages til beslutning på marts mødet.

Ad.7) Foreningsudvalget tilføjes programmet for seminaret og kommer på, som det afsluttende indlæg på dagen. Administrationen sørger for at der bookes bord på restaurant, hvor dagen afsluttes og hvor der er mulighed for at vi kan blive og afslutte dagen på en hyggelig måde.

5. Kommunikation

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

Punktet er: Godkendt

Emner der skal kommunikeres ud:

Organisationsbestyrelsen besluttede at der skal kommunikeres om repræsentantskabsmødet - husk datoen, der er spændende emner.

6. Næste møde

Næste møde afholdes d. 26. marts kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

Punktet er: Godkendt

Næste møde afholdes den 26. marts kl. 16:30, husk at februar er mødefri og at der er seminar d. 8. marts på Hotel Oasia.

7. Eventuelt

Punktet er: Godkendt

Mads Madsen blev valgt ind i AURAs bestyrelse. Lone og Linda blev valgt ind i

repræsentantskabet.Tillykke med valget.

Der afholdes internt møde i administrationen i februar om selskabslokaler.

D

8. Bestyrelsens 10 minutter

PENNEO

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

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

Carsten Bach Mikkelsen

Underskriver

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 87.57.xxx.xxx

2025-02-04 11:22:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: 56W8S-UH7BT-HJCZ2-E688F-XPNA8-1MX70

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter