

OB-møde juni 2022

Mødeinfo

 Adresse	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby
 Dato	29. juni 2022 Kl. 16:30
 Lokale	Mødelokale Bestyrelse
 Deltagere	Kim Schmidt Jensen, Carsten Bach Mikkelsen, Henning Skaarup, Annie Villadsen, Lone Terkildsen, Tonny Mikkelsen, Peter Hebroe, Ib B. Andersen, Niels Eilersgaard, Mads Madsen, Jane Ø. Sørensen, Troels Munthe.

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Punktet er: Godkendt

Dagsorden blev godkendt med tilføjelse af at der under punkt 5 a) var tilføjet referat direktørmødet.

2. Opfølgning fra tidligere møder

a. Konstituering OB efter repræsentantskabsmødet 31. maj 2022

Følgende punkter behandles:

- Evaluering af mødet
- Opfølgning på referat
- Valg af næstformand
- Udvalgsbemanding
- Netværksoversigt
- Fastlæggelse af OB-mødedatoer

Punktet er: Godkendt

I forbindelse med evaluering og opfølgning på referat blev det besluttet at punktet vedr. bæredygtighed drøftes på OB mødet i september i forbindelse med en generel strategiopfølgning.

Kim Schmidt Jensen blev valgt som næstformand

Udvalgsposterne blev fordelt jf. vedhæftede dokument. Det blev desuden besluttet, at BD+ og kursus-udvalget sammenlægges samt organisationsbestyrelsesmedlemmers deltagelse i

udvalgene i P4 ophører og Troels Munthe i fremtiden vil være kontaktperson.
Netværksoversigt er ajourført og godkendt af formand og direktør.
Mødeplanen blev godkendt og der indkaldes via Outlook.

b. **Seniorboliger Hørning**

Der orienteres fra borgerinformationsmødet den 16. juni.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

c. **Svaneparken II**

Til orientering underskrives vedhæftede betingede købsaftale af de tegningsberettigede.

Punktet er: Godkendt

Den betingede købsaftale blev godkendt. Påbegyndelse af 2. etape er ikke planlagt.

d. **Igangværende udviklingsplaner**

Der orienteres om status på:

Vejlby Vest, Vårkjærparken og Ny Vestergårdsparkene.

Punktet er: Taget til efterretning

Troels Munthe orienterede om processen i Vejlby Vest. Det valgte forslag fremlægges på afdelingsmøde i oktober / november 2022. Carsten Bach Mikkelsen orienterede om Vårkjærparken. Peter Hebroe orienterede om Ny Vestergårdsparken.

e. **Prækvalifikation boligsocial indsats Vejlby Vest**

Der orienteres om status og det videre forløb.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede om det videre arbejde med den endelige ansøgning, som forventes udarbejdet ultimo 2022 og i lighed med tidligere aftaler har den en varighed på 4 år.

f. **Rådighedsbeløb**

Efter ønske fra Annie og Mads behandles punktet igen.

Punktet er: Behandlet

Annie Villadsen og Mads Madsen motiverede baggrunden for ønsket om at få punktet genbehandlet. Peter Hebroe orienterede om baggrunden for forslaget om at ændre proceduren. Ændringen blev fastholdt og vil blive evalueret efter afdelingsmøderne 2022.

Annie Villadsen ønsker ført til referat at hun er uenig i beslutningen.

3. Sager til beslutning

a. El priser

Vi oplever lige nu historiske høje priser på el.

De nyeste indikationer fra el markedet forudsår, at priserne vil forblive høje og måske endda stige endnu mere over en periode på 1-2 år. El markedet er ekstremt følsomt overfor udefrakommende faktorer og er blandt andet stærkt påvirket af den europæiske gaskrise.

ALBOA har AURA som el leverandør og vi har på nuværende tidspunkt produktet AURA Variabel. Det betyder, at vi har variabel pris og betaler vores strømforbrug time for time. Det betyder ligeledes, at der kan planlægges at bruge strømmen, når den er billigst.

AURA har præsenteret to andre produkter for ALBOA.

- AURA Fast pris: Det er en fastpris aftale, hvor man kender udgiften pr. kWh i hele aftalens periode. Ved en fastpris aftale undgår man altså svingninger i el prisen og på den måde opnår man stor budgetsikkerhed. Ulempen ved en fastpris aftale er, at el prisen kan falde i den låste periode og dermed opnår man ikke den besparelse. Men omvendt, så er det AURA der tager risikoen, hvis priserne stiger.

- AURA 50/50: Det er en sammensætning af en fast pris og en spotpris med fordeling på 50% fast og 50% spot. Ved denne type aftale opnår man en delvis budgetsikkerhed på, men man har stadig risikoen på spotpris.

Hvis ALBOA ønsker budgetsikkerhed i forhold til el prisen og dermed sikre, at de budgetter vi laver for 2023 holder, så skal vi vælge en ren fast pris aftale med AURA. Prisen på fast pris ændrer sig dag for dag - både op og ned, derfor kan vi ikke med sikkerhed på nuværende tidspunkt sige, hvad prisen pr. kWh bliver i fast pris aftalen. Det kan selvfølgelig ende med at blive dyrt købt, hvis el prisen mod forventning skulle falde. Så hvis man er villig til at tage risikoen (som vi gør nu), så skal vi beholde den variable pris på el.

Uanset hvilken model der vælges, vil vi følge el markedet nøje og hvis nødvendigt, vil punktet blive behandlet igen i løbet af 2. halvår 2022.

Se mere info i vedhæftede materiale.

Indstilling:

1. Organisationsbestyrelsen godkender at vi fortsætter med produktet AURA variabel samt at der iværksættes en informationskampagne, som gør brugerne opmærksomme på, hvornår strømmen er billig.
2. Organisationsbestyrelsen godkender at vi indgår Fast pris aftale med AURA på vores elforbrug for perioden 2022-2023

Punktet er: Godkendt

PBH orienterede om udfordringerne vedr. de markante stigninger på el - priserne.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkt 1 samt at prisudviklingen skal følges nøje og at der afrapporteres løbende om prisudviklingen under ledelsesrapportering.

b. **Afd. 049 - LBF renoveringssag - ekstra tilskud trækingsret**

Afdeling 049 står overfor en gennemgribende LBF renovering som omfatter udskiftning af tag, vinduer, døre, lette facader, altaner og badeværelser og murværket istandsættes, samt etablering af ventilationsanlæg og varmegenvinding.

Den økonomiske huslejekonsekvens af renoveringen er meget høj og lander på en huslejeforhøjelse på 125 kr. pr. m². Det er en meget stor stigning, når man tager det nuværende huslejeniveau i betragtning, som ligger på 903 kr. pr. m². Hertil kommer en forhøjelse i budget 2023 som forventes at være på ca. 24 kr. pr. m².

I skema A er der allerede indregnet et tilskud fra trækingsretten på 2 mio. kr., men tilskuddet er væsentligt lavere end, hvad de andre afdelinger som skal LBF renoveres i den kommende tid, får i tilskud.

For at huslejen ikke ender i et niveau, hvor vi kan få svært ved at udleje boligerne, anmoder vi derfor om et ekstra tilskud fra trækingsretten på 2,725 mio. kr. Det vil bringe huslejeforhøjelsen ned på 50 kr. pr. m², hertil kommer 307 kr. pr. md. som vedrører renoveringen af badeværelserne. Opdelingen er fortaget med afsæt i, at de små boliger får et lige så godt og stort badeværelse renoveret som de store boliger. Og derfor vil en m² fordelingen heraf ikke være helt fair.

Bilag: Oversigt over økonomiske scenarier med og uden tilskud, oversigt over bevilligede tilskud i andre afdelinger, indstilling fra BYG med samt opdateret likviditetsbudget for trækingsretten.

Indstilling:

- 1) Organisationsbestyrelsen godkender et ekstraordinært tilskud til renoveringssagen på 2,725 kr. mio. fra ALBOAs trækingsretsmidler
- 2) Organisationsbestyrelsen opsætter som betingelse for det ekstraordinære tilskud, at det kun ydes, hvis afdelingen stemmer ja til det fulde renoveringsprojekt inkl. badeværelser.

Punktet er: Godkendt

PBH orienterede om projektet og baggrunden for indstillingen. Det er en forudsætning for tilskuddet at renovering af badeværelserne besluttet på afdelingsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter de 2 indstillingspunkter.

4. Ledelsesinformation

a. **Genstart af fællesskaber**

Projektet er afsluttet. Regnskab mv. er vedhæftet til orientering.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede om projektet og de vedhæftede bilag.

b. **Status på salg af Kjærslund Institutioner.**

Der orienteres om status.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede om status på salget af Kjærslund 1A og 1B, hvor salgssummen er blevet deponeret på en spærret konto, mens køber foretager de nødvendige undersøgelser. Endvidere er en betinget købsaftale under uarbejdelse for Søndervangs Alle 49.

c. **Budget 2023**

Der orienteres om status på afdelingsbudgetterne for 2023.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede om konti som indeholder væsentlige forhøjelser. Afdelingsoversigt blev udleveret på mødet. Der udsendes budgetudkast til afdelingsbestyrelserne primo juli.

d. **Afd. 006 - Revisionsprotokol**

Byggeregnskab og protokol gennemgås.
Sagen er gennemført indenfor den bevilligede ramme.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om byggeregnskabet og protokol, som organisationsbestyrelsen godkendte.

Revisionsprotokollen udsendes digitalt til underskrift fra revisionen.

e. **Afd. 016 - Revisionsprotokol**

Byggeregnskab og protokol gennemgås.
Sagen er gennemført indenfor den bevilligede ramme.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om byggeregnskabet og protokol, som organisationsbestyrelsen godkendte.

Revisionsprotokollen udsendes digitalt til underskrift fra revisionen.

f. **Afd. 025 - Revisionsprotokol**

Byggeregnskab og protokol gennemgås.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om byggeregnskabet og protokol, som organisationsbestyrelsen godkendte.

Revisionsprotokollen udsendes digitalt til underskrift fra revisionen.

g. **Egenkontrol 2021**

Den administrative egenkontrol for 2021 er vedhæftet og vil blive gennemgået på mødet.

Punktet er: Behandlet

Punktet udsættes til drøftelse på OB - mødet i august 2022

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

a. **Direktørmødet den 1. juni**

Der orienteres fra mødet.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede fra mødet.

b. **Repræsentantskabsmøde den 1. juni AARHUSbolig**

Der orienteres fra mødet.

Punktet er: Taget til efterretning

Annie Villadsen orienterede fra mødet.

c. **Formandsvalget BL**

Der orienteres omkring resultatet og der kan læses mere her <https://bl.dk/nyheder/2022/6/allan-werge-er-ny-formand-for-bl/>.

Punktet er: Taget til efterretning

Carsten Bach Mikkelsen orienterede om at med valget af Allan Werge som BL's formand skal der findes ny formand for 5. kreds. Der indkaldelse til kredsrepræsentantskabsmøde den 6. september.

d. **Bestyrelsen for Boligsociale Helhedsplaner 23. juni**

Der orienteres fra mødet.

Punktet er: Behandlet

Punktet medtages på OB mødet i august 2022.

6. Orientering fra udvalg

a. Byggeudvalget

Der orienteres om status på bæredygtighedskataloget og drøftelserne med Aarhus Kommune omkring videreudvikling af værktøjet.

På baggrund heraf udskydes præsentationen til et senere tidspunkt.

Punktet er: Behandlet

Niels Eilersgaard indkalder til møde herom.

b. Opgavegruppen for bedre afdelingsmøder

Der orienteres fra mødet den 15. juni.

Fra opslag på mitALBOA.

Vi søger deltagere til opgavegruppen "Bedre afdelingsmøder"

Hos ALBOA ønsker vi at styrke beboernes indflydelse. Vi søger beboere, der vil komme med ideer og input til vores organisationsbestyrelse - i opgavegruppen "Bedre afdelingsmøder".

Vi har brug for input til: Hvordan får vi flere til at komme til det årlige afdelingsmøde:

- handler det om bedre kommunikation og formidling før møderne?
- skal møderne være mere attraktive og relevante at deltage i?
- hvad er et godt afdelingsmøde?

Punktet er: Taget til efterretning

Jane Østgård orienterede om forløbet af det første møde. Næste møde afholdes i oktober 2022. Udfordringen er pt. at få rekrutteret flere beboere.

7. Orientering fra administrationen

a. Personaleforhold

Der orienteres om personaleforhold generelt.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede omkring nyansættelse af en byggeteknisk assistent, barselsvikar for digitaliseringskonsulent samt projektansættelse i AARHUSbolig regi.

8. Næste møde

Næste møde fastlægges under dagsordens pkt. 2 a).

Punktet er: Godkendt

Næste møde afholdes den. 31. august kl. 16:30.

9. Eventuelt

Punktet er: Behandlet

Tonny Mikkelsen foreslog at vedtægtsudvalget gennemgår forretningsorden for organisationsbestyrelsen.

Lone Therkildsen takkede for gaven i anledning af sit jubilæum.

De første overvejelser vedr. evt. studietur i 2023 indledes.

Det skal beslattes om pensionistfest og repræsentantskabsfest skal genoptages.

Behandles på OB mødet i august.

10. Bestyrelsens 10 minutter