

Indledningsvis bød formand Michael Korsholm velkommen til alle fremmødte inkl. de inviterede gæster.

### 1. Godkendelse af forretningsordenen for repræsentantskabsmødet

Forretningsordenen godkendt med en nærmere begrundelse for det nye orienteringspunkt om budgettet for 2019 samt bemærkning om, at organisationsbestyrelsen ønskede accept fra forsamlingen om, at man kun benyttede sig af én dirigent under mødet.

### 2. Valg af 1 dirigent:

- Peter Andersen, afdeling 10 – Lykkesholms Allé blev valgt.  
Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt.  
Dagsordenen blev gennemgået og godkendt.

Til stemmeudvalget blev udpeget:

- Susanne Damgaard, afdeling 24 – Søndervangen 1
- Inge Alstrup Møller, afdeling 26 - Kjærslund
- Ib B. Andersen, driftschef administrationen, ALBOA

### 3. Organisationsbestyrelsens beretning 2017

Michael Korsholm præsenterede indledningsvis organisationsbestyrelsens medlemmer.  
Formandens mundtlige beretning er angivet nedenfor:

Kære repræsentantskab, kære gæster

Det er nu tredje gang, jeg har fået lov at stå her og aflægge beretningen som formand. Tredje gang er som bekendt lykkens gang. Jeg sætter min lid til, at lykken står mig bi.

2017 har været et begivenhedsrigt år for ALBOA, så jeg har glædet mig meget til dette møde.

#### Hvilken vej skal ALBOA gå?

ALBOA består af 120 ansatte, 12-13.000 beboere og 250 frivillige beboerdemokrater som jer selv. Det er mange mennesker, så vi har brug for at kende vores fælles mål.

Som virksomhed skal man have et mål. Hvis man ikke ved, hvor man vil hen, så kan man ikke finde vej. Man kan ikke engang spørge om vej.

Vores vej er defineret af den vision og mission, som vi godkendte sidste år. Det er vigtigt, at vi bliver ved med at bekræfte hinanden i vores vision - For den er den kurs, **vi i fællesskab** har sat for ALBOAs vej ind i fremtiden.

I vores vision har vi gjort bevægelsen mod fremtiden til en helt central del af billedet af ALBOA. Her skriver vi "**Bolig og fællesskab til fremtiden**".

ALBOAs vision viser to parallelle veje ind i fremtiden – en vej for vores boliger og en vej for vores fællesskab. Vi vil udvikle ad begge veje.

#### ▪ Boliger til fremtiden

Lad os tage boligerne først: Bolig til fremtiden betyder, at vi vil have gode og tidssvarende boliger. De skal passe til tiden. De skal være attraktive. De skal være moderne. Alle boliger skal have en rimelig standard, så vi kan holde på en varieret beboersammensætning.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
28. MAJ 2018  
REFERAT

Hele det politiske Danmark erklærer, at en varieret beboersammensætning i det almene er deres mål: Århus Kommune gør det. Regeringspartierne gør det. Oppositionen i folketinget gør det. Alle gør det. Og det gør ALBOA jo faktisk også – da vi er enige om, at det er sund fornuft at have en blandet beboersammensætning.

Men ikke alle parter lader deres ord følge af handling. Der er forskel. I vores tilfælde handler det om penge. Mange penge. Vores egne penge. Nemlig landsbyggefondens penge.

*Angrebet på Landsbyggefonden*

Regeringens angreb på Landsbyggefondens midler – vores midler – viste det desværre alt for tydeligt. Vi hørte folketingspolitikere argumentere for at tage 12 milliarder kroner fra Landsbyggefonden til Ghettoplanen. Det politiske argument var, at indsats mod ghetto-problemer var vigtigere end vedligeholdelsen af vores boliger. Det måtte vi klare sig selv.

Da regeringen så var i gang, foreslog den at tage yderligere 13 milliarder kroner til at "refundere" statens udgifter til ydelsesstøtte til nye almene boliger. En gang mere en regning, som skulle betales af den almene sektor.

Der er gode initiativer i regeringens ghettoudspil, men ALBOA er lodret uenig i, at det er almene beboere, som skal betale regningen. Det er en fælles opgave for hele landet, og ikke kun den almene sektors.

Det er urimeligt og uanstændigt at tørre regningen for et generelt samfundsproblem af på de almene beboere. Forestil jer, at staten "stjal" en del af parcelhus Danmarks friværdi med det formål at bruge pengene på Ghettoerne – utænkeligt!

Udover at det er urimeligt og uanstændigt, så mener vi heller ikke, at det kommer til at virke. For eksempel har vi i ALBOA mange byggerier, som står i kø til renovering. Med regeringens udspil vil den kø bare blive længere og længere, og vi må imødesee en generelt faldende boligstandard, hvis det bliver lov.

Men kampen om boligstandard i vores boliger og i vores afdelinger stopper ikke her. Det er en kamp, vi vil kæmpe. Hver dag og hele tiden. Vi er en million beboere og stemmer. ALBOA har gjort og vil fortsætte med at lade vores stemme blive hørt.

Til den kamp er det rigtigt godt at have et fælles billede af, hvor vi vil hen – vi vil boliger, der passer ind i tiden. Jeg tænker, at vi i ALBOA har udvist rettidig omhu i den sag. Vi ved, hvad vi slås for. I første omgang har vi mejslet det ind ALBOAs vision. I næste omgang i beton og mursten i de renoveringer og de byggerier, vi står foran.

Og så videre til den anden del i visionen. Den handler om vores fællesskab. Fællesskab til fremtiden.

▪ **Fællesskab til fremtiden**

Vores vision siger nemlig også, at vi vil have et fællesskab, der passer ind i tiden. Det er måske den største og den sværeste af de to hovedopgaver, vi har defineret i vores vision. Det hedder sig tit, at alting var bedre i gamle dage. Især fællesskabet. Når jeg ser ud over forsamlingen, er der mange der er en generation ældre, end jeg er. De må kunne snakke med, om denne tese holder stik.

**REPRÆSENTANTSKABSMØDE**  
**28. MAJ 2018**  
**REFERAT**

Det kan godt være, at nogen oplever det sådan, men det gør jeg ikke. Jeg oplever faktisk, at vi har en boligforening, som er på vej fremad. Jeg oplever også, at vi lever i en tid, hvor der er interesse for og plads til de værdier, som vi står for: Trivsel, ordentlighed og fællesskab.

I ALBOA har fællesskaber på flere niveauer. Jeg ser i hvert fald fire slags fællesskaber:

- *Det store almene fællesskab i hele Danmark*  
For det første ejer vi og finansierer vores boliger i fællesskab. På det private boligmarked er man optaget af prisstigninger og friværddi. I det almene har vi en landsbyggefond, hvor alle de gamle afdelinger indbetaler til at støtte renoveringsprojekter på tværs af landet. Vi indbetaler alle sammen til den – i fællesskab. Sådan en solidarisk ordning skiller sig ud i dagens DK. Det er en konstruktion uden sidestykke i verden. En konstruktion jeg gerne vil være med til at sikre forsætter.
- *ALBOA-fællesskabet*  
ALBOA er fællesskabet på tværs af ALBOAs afdelinger. Det er beboerdemokratiet – sådan nogen som os – som styrer retningen på ALBOA. Det er jeg faktisk stolt af. Vi har også et fællesskab i form af de penge, som kommer ind i vores dispositionsfond. Det er penge, som vi selv kan disponere over og forsøge at gøre godt med: til at sikre, at vi understøtter den boligsociale opgave og til at sikre at vores renoveringer lykkes – og meget mere.
- *Afdelingsfællesskabet*  
Vi driver hver eneste afdeling i et fællesskab. Jeg hører tit, at der var mere liv i beboerdemokratiet i gamle dage. Det er muligt, men det er min oplevelse, at beboerdemokratiet faktisk lever og har det ganske udmærket i ALBOA. Sidste år kom der næsten 1900 mennesker til afdelingsmøderne. Det er virkelig mange mennesker. Og det her var ikke i gamle dage. Det var i 2017. Hvilken organisation, som baserer sig på frivillighed, ville ikke være tilfreds med at have 1900 mennesker, der dukker op og viser interesse? Jeg er!

Og faktisk stiger deltagelsen i vores afdelingsmøder. Den falder ikke. Den stiger. Det har Ole Østergård vist i sin del af beretningen. Så beboerdemokratiet i ALBOA lever.

Men vi skal finde nye former til fremtidens fællesskaber, og vi skal finde nye måder at tale sammen på. De nye rammer eksperimenterer vi med. Vi prøver os frem. Vi vil arrange flere dialogmøder med os beboerdemokrater, som vi gjorde det i visionsprocessen og ved starten på dialogen mellem interesserede afdelinger om afdelingsssammenlægninger. Vi kalder det 'beboerdemokrat plus' – eller BD+. Mere om det senere.

- *Beboerfællesskabet*  
Det fjerde og måske sværeste niveau at tale om, er det helt nære fællesskab. Det fællesskab, som vi har i vores opgange og med vores naboer. Det er forskelligt fra sted til sted. Men der er ingen tvivl om, at vi har nogle udfordringer på dette niveau.

Det ligger i tidsånden, og det ligger også noget i teknologien med brug og misbrug af sociale medier. Individualiseringen er over os. Vi skal finde os til rette med den.

Her har vi efter påske forsøgt at skubbe til nogle opgange på den gode måde ved at entrere med Kurt Leth, som nogen af jer nok kender fra TV-serien "Kurt kom Forbi". Kurts opgave har været at prøve at skubbe til det sociale fællesskab i opgangene.

**REPRÆSENTANTSKABSMØDE**  
**28. MAJ 2018**  
**REFERAT**

Og jeg vil også gerne sige det her: Jeg vil opfordre jer til at gøre noget for fællesskabet i jeres afdeling og i opgangene. Det kan være alt fra petanque til at strikke. Sæt noget i gang, søg inspiration, gør noget. Jeg er sikker på, at I ikke fortryder det.

Jeg har talt om boliger og nu også fællesskab til fremtiden. Dette var en genudsendelse af ALBOAs vision. Det er også visionen, som har defineret de områder, som vi udvikler for tiden. Udviklingen af ALBOA er det næste, jeg vil tale om.

▪ **Udvikling af ALBOA**

Vores vision siger os, at udvikling er en nødvendighed. Vi vil være en moderne boligorganisation, der kan løse de opgaver, som vores beboere forventer af os i 2020'erne, og som hele Danmark vil forvente af os i næste årti. Ellers lander vi – både som boligbevægelse og som ALBOA - på historiens kirkegård. Det var sidste års hotte begreb, da alle talte om DISRUPTION. På almindeligt dansk indebærer det, at man som organisation bliver overhalet af samfundsudviklingen.

Måske kunne vi have fortsat ét år mere – to år mere – tre år mere med at bruge velafprøvede metoder. Men om 4-5 år ville det blive meget synligt, at vi var blevet overhalet af udviklingen. Det handler om digitalisering og arbejdsgange. Det handler også om sparekravene udefra.

Boligselskabernes Landsforening har lavet en aftale med regeringen om, at boligorganisationerne over en bred kam skal spare otte procent fra 2014 til 2020. Vi er ikke forpligtet til at deltage i den spare øvelse, men vi har i ALBOA valgt at bidrage til at løse opgaven. Vi har valgt at se aftalen som en mulighed for at forandre for at bevare. Vi vil gerne bevare ALBOA, men det betyder også, at vi er nødt til at forandre ALBOA.

Jeg gjorde meget ud af dette tema i min mundtlige beretning i november måned. Siden er jeg kun blevet endnu stærkere i troen på, at det er det rigtige at gøre. Vi skal ikke overlade det til regeringen at sætte en politisk dagsorden om, at vi administrerer og driver vores boliger for dyrt.

Det vil de nemlig gerne. Der står private administrationsselskaber på spring for at overtage opgaven. Regeringen vil også gerne have genoplivet ideen om at sælge almene boliger. Det er en del af Ghettoplanen. Vi skal ikke give dem yderligere anledning til at blæse liv i den ide.

▪ **ALBOAs sektioner**

· *Driften*

Et af de helt store projekter i driftsafdelingen i 2017 har været digitaliseringen af samtlige ALBOAs 7200 boliger. Som I kan læse i den skriftlige beretning, så betyder arbejdet, at hver enkelt af vores fra 1. januar 2019 også findes i en digital udgave. Det er projekt, som koster mange penge. 5,6 millioner kroner.

Projektet betyder, at vi får mål på vores boligforening. Helt præcise mål. På overflader, på lister, på gulve, på lofter. Præcise mål betyder, at vi kan udbyde store rammeopgaver, som er præcist formulerede. Og det vil betyde besparelser. Vi bruger årligt cirka 14 millioner kroner på flyttelejligheder, og vi har en forventning om at spare 10-15 procent af det beløb. Det er penge I kommer til at spare – kollektivt som afdeling og individuelt som kommende fraflyttere.

Men i virkeligheden handler digitaliseringen og store rammeaftaler om mange andre ting end økonomi: Godt samarbejde og kvalitets- og leveringssikkerhed for eksempel. Hver den 1. i måneden skal vi være sikre på at have maleren til 100 lejligheder.

**REPRÆSENTANTSKABSMØDE**  
**28. MAJ 2018**  
**REFERAT**

Vi kan også bruge de digitale tegninger i en række andre sammenhænge – vi kan levere digitale tegninger til rådgivere og samarbejdspartnere, når vi renoverer. Og nye lejere kan få et præcist billede af, hvad det er for en bolig, de er ved at sige ja til.

Rammeaftaler betyder, at ALBOA på sigt vil have lavet aftaler omkring de leverancer og håndværksydelser, som forekommer oftest i ALBOA.

• *Renovering og byggeri*

I talende stund har ALBOA 17 sager på vej gennem systemet. Det er renoveringer, og det er kontroller af tidligere renoveringer. Vi har ikke gang i nybyggeri, selvom det er en ambition for ALBOA. Det har vist sig vanskeligt at komme i gang. For det første er markedet meget ophedet. Det er simpelthen dyrt at bygge for tiden. For det andet er alle kvoter båndlagt frem til 2022. De nuværende kvoter slår ikke til, når målsætningen i kommunen er, at 1/4 af alle nye boliger skal være almene.

En anden mulighed er at kigge uden for Aarhus Kommune. ALBOA har i forvejen flere afdelinger i Skanderborg Kommune, og det er også her, vi senest har bygget; Nemlig Svane-parken i Galten. Rådhuset i Odder Kommune har også haft besøg fra ALBOA for at drøfte muligheder i Odder.

I det tidligere nævnte jeg Landsbyggefonden, og ALBOAs byggeriafdeling er et af de steder i ALBOA, som vil blive hårdest ramt, hvis fondens midler i fremtiden skal finansiere en ghettoindsats. Ud af de 15 sager, som Landsbyggefonden egentlig har godkendt som værdigt trængende, risikerer vi nu, at ni af dem bliver sparket til hjørne på ubestemt tid.

Heldigvis har ALBOAs byggeriafdeling også oplevet medvind i 2017. I det forløbne år blev Svane-parken i Galten nemlig indstillet til Skanderborg Kommunes arkitekturpris, og ved en seance på Vester Mølle i Skanderborg den 12. december 2017, blev vinderen i kategorien Bedste Nybyggeri i 2017 udråbt til at være Svane-parken i Galten. Stort tillykke med den fine pris til Svane-parken.

• *IT-området*

ALBOA har siden 2006 anvendt et administrationssystem ved navn EG Bolig. Efterhånden som digitaliseringen skrider frem er systemet vokset. Gennem de 12 år vi har brugt EG Bolig, har vi fået moduler, som kan håndtere:

- elektroniske rekvisitioner og webfaktura
- I-syn, elektronisk indflytnings- og fraflytningssyn
- lokale udlejning
- drifts- og vedligeholdelsesplaner
- digital post – kommunikation med beboerne på mail

I 2017 fik vi også Crosswork, som kan håndtere sager og dokumenter elektronisk. Som tidligere nævnt er også digitaliseringen af vores boligmasse også integreret i EG Bolig. I 2017 fik vi også Crosswork, som kan håndtere sager og dokumenter elektronisk. Som tidligere nævnt er digitaliseringen af vores boligmasse også integreret i EG Bolig.

Med andre ord: IT og digitaliseringen er over os. Det er en udfordring for en værdi-baseret virksomhed som os at oversætte værdier til computersprog. Vi kan godt lide at mødes, spise og tale sammen. Som vi gør her, for eksempel.

**REPRÆSENTANTSKABSMØDE**  
**28. MAJ 2018**  
**REFERAT**

Men ALBOA vil også gribe de former og værktøjer, som digitaliseringen byder på. I 2017 er vi derfor begyndt konstruktionen af et 'mit ALBOA' på nettet. Mit ALBOA er ALBOAs egen platform på internettet. Her kan man som beboer, beboerdemokrat og ansat kan logge ind, finde relevante informationer og stille spørgsmål.

Det vender vi tilbage til senere i aften.

*Udlejningen*

Administrationen af vores fælles opnotering – AARHUSbolig – er en opgave, som går på tur mellem af de aarhusianske boligorganisationer. 1. juli 2017 overtog ALBOA således styringen af AARHUSbolig. Vi har opgaven i to år. Opgaven betyder blandt andet, at vi skal svare på spørgsmål og henvendelser fra brugerne. Den fælles opnotering til ventelisten er en succes, men det giver mange spørgsmål. Det har betydet et stort ressourcetræk, og vi har derfor valgt at opnormere med en ekstra medarbejder i udlejningen. Heldigvis får vi også penge for at administrere, så det skulle gerne gå lige op i den sidste ende.

Udlejningen mistede 1. april 2017 en kæmpe kapacitet, da Berit Riis efter 43 år gik på pension. Berit havde været med hele vejen fra da Viby Andelsboligforening havde kontor i en lejlighed på Skanderborgvej. ALBOA har rigtig mange medarbejdere med høj anciennitet. Jeg tror, det er fordi, vi er en virksomhed, som giver udviklingsmuligheder, gode arbejdsvilkår og fremfor alt tryghed til medarbejderne. Det er noget, vi som beboere og beboerdemokrater dagligt bidrager til, og det er noget, jeg personligt er meget stolt over. Der er også andre, der lægger mærke til det. Efter at have været i samme virksomhed i over 40 år fik Berit nemlig en fortjenstmedalje af Dronningen.

En anden opgave, som udlejningen har brugt meget tid på i 2017 er implementeringen af datasikkerhed og lovmæssig behandling af persondata.

I fredags trådte EU's persondataforordning i kraft. Den begivenhed kommer ikke som en overraskelse for ALBOA; Vi behandler persondata i mange opgaver: navne, adresser, telefonnumre, lønoplysninger og lægeerklæringer, så persondataforordningen er i høj grad relevant for os.

Det er ikke bare udlejningens medarbejdere, som bliver ramt, næsten alle ALBOAs administrative medarbejdere er berørt af forordningen. Derfor har vi brugt meget tid og mange ressourcer på overhovedet at forstå, hvad forordningen betyder for os. I ALBOA har alle medarbejdere i det seneste år kortlagt processer og arbejdsgange.

Fremadrettet må vi ikke dele så mange oplysninger om vores beboere, som har vi gjort tidligere. Vi har delt data mellem administrationen, de boligsociale medarbejder, ejendomsfunktionærene og afdelingsbestyrelserne. Det har vi gjort for at sikre beboerne den bedste behandling. Vi skal fremover begrænse denne deling. Vi må kun dele oplysninger fremover, som der er en faglig og saglig grund til. Vi skal gennem rettighedsstyring sikre, at det kun er de medarbejdere, som skal bruge oplysningerne, som har adgang til det.

Den nye forordning kommer også til at betyde en del ændringer i samarbejdet mellem administrationen i ALBOA og afdelingsbestyrelserne. En del af de informationer, som vi tidligere har sendt til jer, kan vi nemlig ikke længere dele med jer. For eksempel flyttemeddelelser og kopier af breve sendt til beboere. Det er naturligvis ærgerligt, men det kan ikke være anderledes. Vi håber, at det gode samarbejde mellem administration og afdelingsbestyrelser kan fortsætte, men det bliver altså i en anden form end tidligere.

## REPRÆSENTANTSKABSMØDE

28. MAJ 2018

### REFERAT

Det var lidt om ALBOAs forskellige sektioner. Nu vil jeg vende mig mod jer, mod beboerdemokratiet.

#### ▪ **Beboerdemokratiet**

Beboerdemokratiet i ALBOA har det godt. Som tidligere nævnt kom der sidste år 1900 mennesker til ALBOAs afdelingsmøder. Det tal har været stabilt over de seneste fem år. Det samme gælder antallet af beboerdemokrater. ALBOA har cirka 250 frivillige beboerdemokrater, som gerne vil bidrage til at gøre deres område til et godt og trygt sted. De seneste år har vi haft kampvalg til bestyrelsespladserne i ALBOAs bestyrelse. Det anser jeg også for at være et sundhedstegn. Vi vil gerne udfordres som bestyrelse, og vi vil også gerne udfordre jer.

Vi vil blandt andet gerne udfordre jer på afdelingssammenlægninger. Det gjorde vi til seneste repræsentantskabsmøde, og I kan læse om vores intention i interviewet med Troels Munthe i den skriftlige beretning.

Vi vil også gerne udfordre den form, som vi plejer at mødes i. Nogen af jer har måske været med til vores ALBOA plus-arrangementer. Begivenheder såsom ALBOA plus er eventbaseret kommunikation. Det lyder måske fancy, men det er det ikke. Vi vil bare gøre det, vi taler om. Når vi taler om fællesskab, vil vi også praktisere det. ALBOA plus er begivenheder, som er spændende, attraktive og sjove.

Det koncept vil vi gerne udvide til også at gælde ALBOAs beboerdemokrater. Målet er at styrke de værdier, som ALBOA gerne vil stå for: Fællesskab og trivsel fremfor alt. Vi vil også styrke relationerne mellem beboerdemokraterne og øge deres forudsætninger for kvalificeret og aktiv deltagelse.

Derfor har vi i den nye kommunikationsstrategi lanceret BD+; Vi vil lave en serie af unikke oplevelser, temamøder og foredrag for beboerdemokrater. Det kalder vi Beboerdemokrat plus – eller BD+. Og det kommer I altså til at høre meget mere til. ALBOAs kursusudvalg har tilbudt at stå for dette nye initiativ. Stor tak til udvalget for det.

#### ▪ **Råderet**

Råderetten har været en stor sag i ALBOA i 2017. Sagen begyndte i efteråret 2016, da Århus Kommune satte en stopper for sagsbehandlingen af råderetssager. ALBOA havde otte afdelinger, som ønskede at bruge den kollektiv råderet. Kommunens begrundelse for at stoppe sagsbehandlingen var især, at omfanget af moderniseringer under råderetten var på kollisionskurs med kommunens behov for at kunne anvise billige boliger. Det var at blande æbler og pærer sammen.

Vi reagerede kraftigt på kommunens opbremsning. For os er det hjerteblod, at beboerne har ret til at modernisere deres bolig. Råderetten finder sted inden for rammer, som man i fællesskab har besluttet i hver afdeling. Råderetten bidrager til at vores boliger vedbliver at være boliger med en høj kvalitet.

I 1. halvår af 2017 udarbejdede en arbejdsgruppe mellem kommunen og 5. kreds en analyse. Det skabte desværre ingen umiddelbar afklaring. Vi gik på sommerferie uden at vide, hvordan vi kom videre.

Vi rejste derfor sagen igen efter sommerferien. Vi nøjedes ikke med at skælde ud - vi bidrog selv til at finde en løsning. Det gjorde organisationsbestyrelsen ved at vedtage principper for ALBOAs råderetssager. Det er en længere liste, men kernen er, at kun forbedringer af en bolig

REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
28. MAJ 2018  
REFERAT

skal kunne finansieres over råderetten. Almindelig vedligeholdelse skal klares over henlæggelserne – og når en køkken- eller badeværelsesmodernisering indeholder begge dele – både forbedring og vedligeholdelse – skal afdelingen give tilskud fra henlæggelserne til vedligeholdelsesdelen. Nye gulve, istandsættelse af lofter og vægge kan altså ikke længere indgå under råderetten.

Kommunen gav sig til sidst i råderetssagen. Den 25. januar 2018 meldte tilsynet ud, at man ville genoptage behandlingen af vores ansøgninger. Vi fik derefter godkendt vores ansøgninger. Det var alt i alt en meget tilfredsstillende landing, hvor vi har fundet fælles fodslag med kommunen. Vi har brug for dette samarbejde med kommunen. Vi vil gerne markere vores interesser tydeligt og klart over for kommunen. Men vi skal i sidste ende finde frem til fælles løsninger med kommunen. Det vil jeg gerne kvittere for ved denne lejlighed.

▪ **Afrunding**

Så er jeg ved vejs ende. Jeg håber, I føler jer orienterede. Husk at stille spørgsmål om lidt!

Til allersidst: Inuitterne i Nordalaska har et ordsprog, som jeg godt kan lide: I går er aske, i morgen er træ. Kun i dag brænder ilden. Tak for ordet.

**Susan Jessien, afdeling 53 – Håndværkerparken V: Besparelsen på 8 pct. på hvad? Ikke huslejen i hvert fald. Såkaldte ghettoplan, forlig finansiering, giver det en forskel at de tager 2 mia. kr. mindre? Hvad betyder det for vores renoveringer, at det er et reduceret beløb?**

*Formand Michael Korsholm: Ikke kun på administration også på den løbende vedligeholdelse. Det er en fælles forpligtelse for hele BL, men ALBOA tager sin del af ansvaret.*

**Jeppe Weng Mikkelsen, afdeling 8 – Byvangen: Får vi ikke navn på ny-indflyttere mere:**

*Souschef Peter Hebroe: Det er korrekt. I kan få at vide, at der er flyttet en ny familie eller en ny beboer ind men ikke navnet.*

**Susan Jessien, afdeling 53: Fra 12 til 10 mia. i finansiering til Ghettoplanen fra Landsbyggefonden. Hvilken effekt har det for ALBOAs renoveringer? Hvem bliver udsat mere/mindre i f t udspillet på 12 mia. kr.**

*Formand Michael Korsholm: Det har vi ikke overblik over endnu. Det kommer fra Landsbyggefonden.*

**Julius Hedin, afdeling 66 – Håndværkerparken VII: Godkendelsen af visse arbejder overgår til private virksomheder fra 2018 efter det nye Bygningsreglement. Har det betydning for råderetssager?**

*Direktør Svend Møller: NEJ det er vi overbevist om, at det ikke gør. Vi har en fast procedure for godkendelsen, som er aftalt med Århus Kommune. Det er en myndighedsopgave, som ikke kan overgå til private virksomheder.*

**Simon Olesen, afdeling 28 Gyvelparken: Hvem godkender de andre kommuners råderetssager ?**

*Michael Korsholm: Det gør hjemstedskommunen.*

Beretningen blev derefter enstemmigt godkendt.

**4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning**

ALBOAs souschef Peter Hebroe gennemgik regnskaberne.



## REPRÆSENTANTSKABSMØDE

28. MAJ 2018

REFERAT

### **Julius Hedin, afdeling 66 – Håndværkerparken VII: Af det fremsendte materiale fremgår nogle andre tal, end dem Peter lige viste (under årets meroverskud).**

*Souschef Peter Hebroe: Peter fandt den omtalte slide og forklarede at det var fordi, han havde en linje ekstra med i hans power-point-præsentation.*

Efterfølgende blev regnskaberne sat til afstemning ved oprækning af stemmeseddel. Regnskaberne blev enstemmigt godkendt.

### **5. Budgetlægningen for 2019**

ALBOAs souschef Peter Hebroe fremlagde budgettet for 2019 til orientering og stillede derefter sit oplæg til debat. Præsentationen af budgetforudsætningerne blev taget til efterretning. gav anledning til følgende kommentarer fra salen:

#### **Annie Villadsen, afdeling 25 – Rundhøj II: Betyder stigningen i kontorholdsudgifterne ekstra ressourcer til IT?**

*Souschef Peter Hebroe: Det er netop IT iv har styrket med en projektansættelse.*

#### **Susan Jessien, afdeling 53 – Håndværkerparken V: Personaleudgifter stiger, men digitaliseringen giver vel besparelser på sigt?**

*Souschef Peter Hebroe: Det er ganske korrekt og derfor har vi også projektansat.*

Budgettet bliver endeligt vedtaget af organisationsbestyrelsen den 27. juni 2018 og indgår derefter i forslagene til afdelingernes budget for 2019.

### **6. Orientering om fagligt samarbejde med DOMI**

ALBOAs formand Michael Korsholm orienterede om det kommende samarbejde med DOMI: Vi modtog i marts en henvendelse fra boligforeningen DOMI Bolig, der søgte en samarbejdspartner omkring en række specifikke, faglige og tekniske opgaver.

DOMI Bolig er vores nærmeste nabo mod syd i Odder og Beder-/Malling-området, hvor boligforeningen har godt 2.000 boliger.

DOMI Boligs Hovedbestyrelse har gennem længere tid arbejdet med at finde en model for udviklingen af deres boligorganisation. Det var i den sammenhæng, at vi i det tidlige forår blev kontaktet. DOMI holdt møder med 4 samarbejdspartnere og endte med at pege på ALBOA.

Efter en grundig drøftelse, og et par gode møder med repræsentanter fra DOMI Bolig, vurderer både organisationsbestyrelsen og vores ledelse, at det vil give værdi for ALBOA at indgå en samarbejdsaftale med DOMI Bolig. Af flere grunde.

Vi skal alene samarbejde omkring nogle specifikke opgaver. Blandt andet omkring DOMI Boligs planlagte nybyggerier og helhedsplaner. Her kan vi udnytte kompetencer og ressourcer i vores byggeafdeling og tekniske afdeling. Samtidig skaber samarbejdet muligheden for nogle nye og attraktive opgaver og rammer for udvikling af vores medarbejdere.

Dermed ser vi også samarbejdet som et godt bidrag til at fastholde vores nuværende team af kvalificerede medarbejdere og udvikle ALBOA som en god arbejdsplads.

Et andet område, hvor vi vil få udbytte af et samarbejde, er omkring vores kurser. Her får vores vel fungerende kursusudvalg mulighed for at tilbyde og åbne udvalgte kurser for beboervalgte i DOMI Bolig.

**REPRÆSENTANTSKABSMØDE**  
**28. MAJ 2018**  
**REFERAT**

Det har det været afgørende for vores tilbud om samarbejde, at DOMI Bolig – på samme måde som vi i ALBOA – vægter beboerdemokratiet højt og i særdeleshed ønsker at udvikle en lokalt forankret almen boligorganisation for beboerne. På den måde ligner vi meget hinanden – trods størrelsesforskellen. Og der har fra de første møder været en god kemi og forståelse for vores individuelle historier og forhold. Derfor er vi også glade for, at DOMI Bolig har valgt ALBOA og ikke et administrationselskab til at løse de konkrete opgaver.

Vi bliver naturligvis betalt af DOMI Bolig for de opgaver, vi løser.

Det er imidlertid vigtigt at slå fast, at vi først og fremmest er gået ind i dette samarbejde, fordi vi mener, at det både på kort og længere sigt, tilfører os værdi i ALBOA.

Med henvisning til vores vision/mission og strategiske fokusområder, så kan samarbejdet også bidrage til vores mål om at sikre vækst, effektivisering og et godt arbejdsmiljø. Der er ikke tale om en administrationsaftale med DOMI Bolig eller for den sags skyld fusion. Der er alene tale om et fagligt/teknisk samarbejde, hvor vi får mulighed for at byde ind med nogle af vores kompetencer. Den nuværende aftale er dermed også en risikofri måde at afprøve et eventuelt tættere samarbejde med DOMI Bolig.

Viser det sig på et tidspunkt, at vi kan og skal knytte tættere bånd – så vil det være et spørgsmål, vi vil overlade til Repræsentantskabet at tage stilling til.

Det seneste, der er sket, er, at DOMI Bolig har ansat deres nye direktør. Meddelelse om ansættelser er udsendt i dag.

Formandens orientering blev derefter taget til efterretning.

## **7. Præsentation af MitALBOA**

ALBOAs souschef Peter Hebroe præsenterede ved hjælp af slides, hvad vi kan vente os af MitALBOA i fremtiden.

Peter Hebroes orientering gav anledning til en række kommentarer og spørgsmål fra salen til brugen af det nye system.

Svarene fra administrationen på spørgsmålene var:

- Det er afdelingernes egen beslutning, om de vil anskaffe PC og iPad.
- Der vil være mulighed for at se på tværs af afdelingerne efter nærmere aftale.
- Funktionaliteten til afdelingsbestyrelser vil være klar i 2018.
- Ikke digitale beboere og beboerdemokrater skal håndteres med papirløsninger.
- Der vil i systemet være mulighed for at få melding om nyheder efter eget valg.
- Chatfunktionen i systemet kan vælges fra og til afhængig af, hvordan debatkulturen udvikler sig.
- Proceduren for godkendelse af referater er uændret. Det skal først godkendes i det relevante organ.
- Kommunikation i MitALBOA giver bedre muligheder for at overholde persondataloven. Vi vil kunne slette, når en beboerdemokrat eller en beboer flytter.
- Oversigten over afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan fremover findes i MitALBOA.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
28. MAJ 2018  
REFERAT

8. Behandling af forslag

- **Forslag fra Håndværkerparkens afdeling 40, 43, 45, 49, 53, 60, 66, 69, 68 og 77 Afdelingsammenlægning og administrationsbidragets sammensætning**

*Organisationsbestyrelsen skal udarbejde et detaljeret forslag og redegøre for konsekvenserne i forbindelse med ændring af administrationsbidragets sammensætning. Forslaget skal fremlægges til godkendelse i repræsentantskabet, ALBOA's øverste myndighed, før det kan træde i kraft.*

Susan Jessien, afdeling 53 – Håndværkerparken V motiverede Håndværkerparkens forslag: 4 af de 10 afdelinger i Håndværkerparken er over 100 boliger. De 6 andre bliver ramt af forslaget.

Man synes, at det er forkert at beslutte det nu. Også uenig i sammenkædning med afdelingsammenlægninger. Vil gerne høre om fordele og ulemper nærmere belyst med henblik på drøftelse på beboermøder. Vil derfor have et forslag til beslutning senest i maj 2019.

**Carsten Bach Mikkelsen stillede på organisationsbestyrelsens vegne et ændringsforslag:**

*Organisationsbestyrelsen foreslår, at repræsentantskabet tager stilling til omlægning af administrationsbidraget. Organisationsbestyrelsen anbefaler sin model med en kombination af et pr. bolig bidrag og et fast bidrag fra 2020.*

*Det faste bidrag udgør 30.000 kr. pr. år med et loft på max 100 kr. om måneden pr. bolig.*

Carsten Bach Mikkelsen begrundede ændringsforslaget med, at det var en imødekommelse af Håndværkerparkens forslag om at belyse konsekvenserne og at repræsentantskabet skulle tage stilling. Bestyrelsen fremlægger sin model, som den er optrykt i dagsordensmaterialet til afstemning.

Herefter blev forslagene sat til debat:

**John Jensen, afdeling 70 - Jegstruphøj: Man kan ikke stille et ændringsforslag, som ikke er bekendtgjort i materialet. Ikke enig i at det er mere vidtgående.**

*Dirigent Peter Andersen erklærede sig uenig i disse vurderinger.*

**Lars H. Mortensen, afdeling 22 – Olaf Rudes Vej: Hvor kommer afdelingsammenlægninger ind i spillet. Kan vi ikke stemme om det?**

**Julius Hedin, afdeling 66 – Håndværkerparken VII: OB har totalt misforstået Håndværkerparkens forslag. Er imod at små afdelinger skal betale mere. Vi vil ikke have tvunget sådan noget, vi er ikke enige – vi har ikke bedt om en konsekvensafstemning, blot en stillingtagen.**

Susan Jessien, afdeling 53 – Håndværkerparken V: Jeg har været aktiv i mange år, og har været med til mange møder med forslag, der har ikke været mulighed for at forberede sig. Man skal give mulighed for at de andre kan sætte sig ind i sagerne, det er almen praksis. Det er beskæmmende, det hænger ikke sammen med Michaels snak om fællesskab.

**Noget af det vi har set på skrift er gode tanker, vent med at stemme til mødet i november, der skal være mulighed for at forberede sig.**

*Dirigent Peter Andersen: det er kommet som et ændringsforslag, og det er ok.*

REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
28. MAJ 2018  
REFERAT

**Vita Veinholt, afdeling 15 – Dalvangen: Hvor mange stemmer går tabt i repræsentantskabet ved afdelingssammenlægninger?**

*Organisationsbestyrelsesmedlem Carsten Bach Mikkelsen: Grundbidraget er sat ud fra et princip om, at man skal betale for det, man får. Sammenkædningen med afdelingssammenlægninger er uheldig. Det er to af hinanden uafhængige sager. Men det har konsekvens for afdelingssammenlægninger.*

**Annie Villadsen, afdeling 25 – Rundhøj II: Organisationsbestyrelsen ligger som de har redt. Det var kædet sammen med afdelingssammenlægninger på formandsmødet i februar. Vi ønsker at sende det tilbage til organisationsbestyrelsen.**

**Lu Hansen, afdeling 37 – Vejlbj Vest: Det skal være et mere pædagogisk forslag, med eksempler. Det er meget forvirrende, det som er fremlagt.**

**Susan Jessien: Tabellen i materialet udgør ikke et ændringsforslag. Vi skal have redegørelsen 14 dage før repræsentantskabsmødet.**

**Lars Larsen, afdeling 20 – Elverdalsparken: Er besparelsen ved at lægge sig sammen væk?**

**Knud Madsen, afdeling 76 - Engelundsvej: Talte om besparelser på el. Det betaler vi til anden side.**

*Organisationsbestyrelsesmedlem Carsten Bach Mikkelsen : Det er to forskellige problemstillinger. De 30.000 kr. i grundbidrag handler om princippet i at betale for den service, man får. Man kan ganske rigtigt spare et grundbidrag, når to afdelinger lægger sig sammen.*

**Dan Zachariassen, afdeling 82 – Bofællesskabet Stenhøj: Vi er en lille afdeling, der følger sig i klemme. En tilståelsessag. Det er en ommer. Vi har brug for at tænke det igennem.**

**Julius Hedin: Vi kommer alle til at betale mere. Hvordan hænger det sammen?**

Herefter spurgte dirigenten om organisationsbestyrelsen havde behov for at summe i enrum i 5 minutter. Da organisationsbestyrelsen kom tilbage til salen kunne organisationsbestyrelsesmedlem Carsten Bach Mikkelsen meddele, at organisationsbestyrelsen trækker forslaget.

**Organisationsbestyrelsesmedlem Troels Munthe: Håndværkerparkens forslag skal til afstemning. Jeg er klart imod, at repræsentantskabet skal tage stilling til så komplicerede sager.**

Håndværkerparkens forslag blev derefter sat til afstemning og vedtaget med stort flertal.

## **9. Valg af formand for 2 år**

Michael Korsholm – modtager genvalg

Der var ikke andre kandidater, og Michael Korsholm blev derfor valgt med applaus.

**REPRÆSENTANTSKABSMØDE**  
**28. MAJ 2018**  
**REFERAT**

**10. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer for 2 år**

1. Lone Terkildsen – modtager genvalg
2. Tonny Mikkelsen – modtager genvalg
3. Ole Østergaard – modtager genvalg
4. Niels Skov Nielsen – modtager genvalg

Foreslået blev:

5. Annie Villadsen
6. Jane Østgaard Sørensen

Kandidaterne fik derefter lejlighed til at præsentere sig.

Der blev afgivet 89 gyldige stemmer og 2 ugyldige.

Stemmetallet var: Tonny Mikkelsen (53), Lone Therkildsen (47), Ole Østergaard (28), Niels Skov Nielsen (44), Jane Østergaard (70), Annie Villadsen (48).

Valgt er derfor: Tonny Mikkelsen, Lone Therkildsen, Jane Østergaard, Annie Villadsen.

**11. Valg af 3 suppleanter til organisationsbestyrelsen**

Der var 3 kandidater.

Følgende suppleanter meldte sig og følgende rækkefølge blev aftalt:

- 1. suppleant Tekla Pryds, afdeling 7 – Saralystparken I + III
- 2. suppleant Stella Thorvaldsen, afdeling 40 – Håndværkerparken I
- 3. suppleant Julius Hedin, afdeling 66 – Håndværkerparken VII

**12. Valg til udvalg**

a. Kursusudvalg

Valg af 1 medlem for 2 år

På valg: Per Christiansen, afdeling 46 – Hirsevænget

Per Christiansen blev valgt med applaus.

b. Kredsdelegerede jf. beslutning af 24. april 2016

Valg af 17 medlemmer for 2 år

De 14 på den allerede udsendte liste er automatisk valgt, men idet Stella Thorvaldsen som netop valgt 2. suppleant til organisationsbestyrelsen automatisk er kredsdelegeret, er der behov for at vælge 4 kredsdelegerede mere.

Organisationsbestyrelsen beslutter på førstkommande organisationsbestyrelsesmøde, hvem de skal kontakte for at få antallet af kredsdelegerede op på 17 medlemmer.

Michael Korsholm opfordrede interesserede at henvende sig.

Efterfølgende meldte følgende 5 kandidater sig:

- Mogens Andersen / Lene Kaspersen, , afdeling 9 – Saralystparken II
- Poul Ankersen, afdeling 72 - Klokkeblomstvej
- Else-Marie Ebbesen, afdeling 9 – Saralystparken II
- Simon Olesen, afdeling 28 - Gyvelparken
- Lisbeth Jacobsen, afdeling 38 - Tranbjergparken

REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
28. MAJ 2018  
REFERAT

**13. Valg af revisor**

Revisionsfirmaet Beierholm blev foreslået og valgt.

**14. Eventuelt**

- **Lars H. Mortensen, afdeling 22 – Olaf Rudes Vej: Køkkenmoderniseringer. Hvornår kommer sagen som lovet tilbage til repræsentantskabet?**  
*Michael Korsholm: Husker ikke sagen; skal gerne undersøge om vi skylder noget her.*
- **John Jensen, afdeling 70 - Jegstruphøj: Ros til Peter Hebroe for hans fremlæggelser.**

Dirigenten takkede for god ro og orden og gav ordet til Michael Korsholm, som takkede alle fremmødte for deltagelse i mødet og for den gode debat. Kom godt hjem !



---

Michael Korsholm  
formand



---

Peter Andersen  
dirigent



---

Svend Erik Møller  
direktør (ref.)