

➤ **kl. 16³⁰ på Vestergårdsvej 15**

* => bilag til punktet

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden

2. Sager til drøftelse/beslutning

a. *Kommunikationsstrategi**

Med henblik på drøftelse i Organisationsbestyrelsen er der udarbejdet forslag til kommunikationsstrategi. Formålet med ALBOA's kommunikationsstrategi er at bidrage til at understøtte og udvikle ALBOA's ambition om gode boliger, velfungerende og aktive boligområder samt et levende og attraktivt beboerdemokrati.

Målsætningen er, at flere beboere deltager i aktiviteter i deres boligområde og boligforening. Aktiviteter skaber bedre boligområder med stærkere fællesskab, hvilket på sigt skaber et bedre rekrutteringsgrundlag for frivillige og beboerdemokrater. Det er naturligvis også en målsætning at udbrede det almindelige kendskab til ALBOA.

Hovedpunkter i strategien er en række konkrete forslag, som der kan vælges imellem:

- Indkøb og opsætning af skilte og flag
- ALBOA inside udkommer i færre sider, men flere gange
- Etablering og lancering af koncept for begivenheder – herefter kaldet ALBOA plus
- Lancering af ALBOA på Facebook
- Digitalt nyhedsbrev til beboerdemokrater, frivillige og interesserede

Derudover kan det overvejes at inddrage spørgsmålet om anvendelse af hjemmeside og intranettet i de strategiske overvejelser. Endvidere kan der henvises til den netop gennemførte beboertilfredshedsundersøgelse, der også indeholder spørgsmål, der relaterer sig til kommunikation.

b. *Strategi for proces vedr. afdelingssammenlægninger*

Det er aftalt med bestyrelsen i Håndværkerparkens afdeling 60, 66 og 69, at forslaget om sammenlægning af de tre afdelinger sættes til afstemning på afdelingsmøderne i september. Forud herfor er det besluttet, at der afholdes et orienteringsmøde for beboerne den 29. august 2016.

Det foreslås, at Organisationsbestyrelsen efter processen er færdig, drøfter erfaringerne herfra og lader disse indgå i en strategi for næste skridt i processen omkring mulige afdelingssammenlægninger. Heri bør indgå overvejelser om:

- Hvilke områder er de mest oplagte at drøfte videre omkring først. Heri kan indgå forhold som driftssamarbejder, fælles Landsbyggefondsansøgninger m.v.
- Organisationsbestyrelsens rolle i processerne

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 31. AUGUST 2016 :

c. *Beboertilfredshedsundersøgelse*

Der er udarbejdet en beboertilfredshedsundersøgelse, som er drøftet på Organisationsbestyrelsens seminar den 27.-28. august 2016. Der ønskes i forlængelse heraf en drøftelse af, om resultaterne i sig selv giver anledning til konkrete tiltag eller analyser.

d. *Renoveringssager fra LBF**

Organisationsbestyrelsen bedes prioritere rækkefølgen af sager, hvorefter fonden vil fastlægge, hvornår sagerne kan få tilsagn.

e. *Udlejning Kvarterhus Søndervangen**

Det nye kvarterhus i Søndervangen er klar til indvielse i september måned. Der har været afholdt møde med repræsentanter for bestyrelserne i afdeling 24 og 31. Vedlagte forslag til udlejningsaftale foreslås godkendt. Derudover foreslås det, at der dannes et aktivitetsudvalg med beboerrepræsentanter fra Søndervangen-afdelingerne og Kjærslund samt repræsentanter for helhedsplanen for Viby Syd, der får til opgave at udvikle ideer til at sikre liv og aktiviteter i huset. Organisationsbestyrelsen fungerer som formel bestyrelse for huset. Huset vil blive varmemesterbetjent fra Søndervangen.

f. *Afdeling 76 og 78 – Engelundsvej – Fælleshus**

Der skal udpeges et medlem til fælleshusudvalget eller deklaration skal ændres.

g. *Evaluering af bestyrelsesseminar*

Organisationsbestyrelsen var den 27. - 28. august 2016 på sit årlige seminar. Der ønskes en evaluering af seminaret samt en drøftelse af de punkter, der blev drøftet på seminaret.

h. *Organisationsbestyrelsens rolle**

På baggrund af drøftelse på OB-møde i juni måned er indhentet pjece fra BL om organisationsbestyrelsens rolle, som er udsendt separat til dette møde/ligger under øvrige dokumenter på sharepoint.

Der ønskes en drøftelse af, hvorvidt pjecen samt vedlagte plancher giver anledning til initiativer eller præcisering af organisationsbestyrelsens rolle og ansvar.

i. *Gælds- og økonomirådgivning*

Kim Schmidt Jensen har fremsendt følgende forslag til behandling i Organisationsbestyrelsen: *Hvis det er muligt, at anvende enten arbejdskapitalen eller dispositionsfonden, ønskes det, at ALBOA "sponsorerer" en gælds- og økonomirådgivning for særligt udsatte f.eks. ifm. den kommende kontanthjælpsreform, såfremt der er nogen, der får en udfordring. Rådgivning skal hentes i et professionelt firma, der har en ansvarsforsikring herfor.*

j. *Supplerende kan det bemærkes, at ALBOA har haft fremsendt en fælles ansøgning med Århus Omegn til pulje for udsætningstruede beboere. De to boligorganisationers ansøgning er blevet fuldt ud imødekommet*. Ansættelsesprocessen er i gang.*

Det kan derudover ovenstående overvejes at drøfte, om kontanthjælpsreform mv. i øvrigt giver anledning til yderligere tiltag ift. jobskabelse bl.a. set i lyset af 225-timers reglen.

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 31. AUGUST 2016 :

k. Afdeling 37 – Vejlbj Vest – bevilling

På OB-mødet den 27. maj 2015 blev det besluttet at give en bevilling på 400.000 kr. i 2016 til den boligsociale indsats i Vejlbj Vest. Endvidere blev det besluttet at "når oplæg til helhedsplanen med økonomi foreligger, besluttes, hvor meget dispositionsfonden skal deltage med".

Da det er usikkert, hvornår der foreligger svar fra Landsbyggefonden på prækvalifikationsansøgningen vedr. Vejlbj Vest, anbefaler direktøren, at der af hensyn til budgetlægningen gives tilsagn om en bevilling på kr. 400.000 i 2017. Derudover anbefaler direktøren, at organisationsbestyrelsen beslutter, at indsatserne i Vejlbj Vest sidestilles med de øvrige boligsociale indsatser, der på OB-mødet den 30. marts 2016 blev forlænget til 2020. Det betyder, at såfremt ansøgningen om boligsocial handlingsplan i Vejlbj Vest ikke imødekommes, så forlænges bevillingen på kr. 400.000 automatisk til 2020.

l. Afdeling 58 - Damtoften*

Renovering af tag, kviste, skure og fordøre.

På grund af manglende midler i afdelingen, bedes der om en finansiel løsning på afdelingens behov for renoveringsarbejder.

Damtoften består af ungdomsboliger og her er løbende behov for renovering af utætte kviste. Disse bør snarest gennemgå en renovering for ikke at bruge uforholdsmæssigt mange penge på midlertidige reparationer. Som konsekvens af dette skal afdelingens tag åbnes og tilpasses ved alle kviste, så det foreslås, at taget – der har en maksimal restlevetid på 5 år – udskiftes i forbindelse med arbejdet, hvorved der kan spares den midlertidige åbning af taget omkring kvistene.

Hvis ovenstående besluttet udført, vil det være værd at overveje, at renovere skurene foran afdelingen samt at udskifte fordørene i boligerne, da der er begge steder forekommer nedbrud på grund af råd i træværket.

Organisationsbestyrelsen bedes derfor tage stilling til, hvorvidt arbejderne skal udføres et ad gangen, over en årrække, eller om de skal udføres samtidigt – med besparelser til følge på grund af samtidighed. Samtidig forelægges der forskellige forslag til tagrenoveringen, hvilket der ønskes en stillingtagen til.

Økonomiske beregninger forventes eftersendt eller at kunne forelægge til mødet.

3. Tema

Der er ingen tema for mødet

4. Sager til orientering/efterretning

a. Opfølgning på tidligere møder

- Afdelingssammenlægning Bavnebakken: indgår i drøftelserne om strategi for afdelingssammenlægninger

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 31. AUGUST 2016 :

- Afdeling 60, 69 og 77 – Håndværkerparken VI, VIII og Hvidmosegård: Stiforbindelse: afdelingerne vender tilbage, når de er nået frem til en løsning.
- Orientering om igangværende projekter*
- Orientering om udlejning af Svaneparken, herunder den igangværende dialog med Skanderborg Kommune
- Lancering af intranet for afdelingsbestyrelser skal fremmes mest muligt: indgår i planlægningen af næste fase for intranettet, der gik i luften 15. august 2016.
- Hæfte "Ny i afdelingsbestyrelsen": Martin Krabbe udarbejder en "lettere" udgave af hæftet: er under udarbejdelse
- Procedurer vedr. regnskabs- og budgetmøder: evalueres ved lejlighed
- Der udarbejdes forslag til politik/strategi for nybyggeri og renoveringer (byggemanuel/"bruttoliste") på baggrund af drøftelserne om mission og vision for ALBOA: er under udarbejdelse – der indkaldes til møde i Byggeudvalget til september
- Orientering om status på implementering af energipolitik*
- Udlejning Ormslevvej: status uændret ift. tidligere udsendt mail
- Flygtningesituationen: punktet skal drøftes løbende.
- Aarhus Kommune har fået en boligpolitik: *Alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance.*
<http://www.aarhus.dk/da/politik/Politikker-og-planer/Byudvikling/Boligpolitik.aspx>
- AARHUSbolig*
Der har været afholdt bestyrelses- og repræsentantmøde.
- Møde i Sydsamarbejdet den 8. august 2016: referat vedlagt.*
- ALBOA har haft besøg af Arbejdstilsynet – og fået en grøn smiley*

b. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, direktørmøde i Kreds 5 mv.

- Sharepoint – *nyttige links*

Af særlig interesse kan fremhæves:

- LBF orienterer nr. 714: renholdelsesudgifter i den almene sektor 2008-2014: <https://www.lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/2016/6/renholdelsesudgifter-i-den-almene-boligsektor-2008-2014/>
- BL orienterer: frit valg af TV-kanaler: <https://bl.dk/love-regler-og-satser/frit-valg-af-tv-kanaler-hvilke-konsekvenser-og-hvordan/>

c. Orientering fra udvalg

- Holme **Lundshøj Fjernvarme**

Der afholdes generalforsamling tirsdag den 20. september 2016 kl. 19⁰⁰.

5. Næste møde: 28.09.2016 kl. 16:30

6. Eventuelt

7. Beslutte, formidling ud til afdelingsbestyrelserne

Drøfte mødeafviklingen og om der er noget som skal formidles ud til afdelingsbestyrelserne:

- Kredsarrangementer: det foreslås, at der sendes en mail til afdelingsbestyrelserne med opfordring til at melde interesserede navne ind. De resterende pladser fordeles efter "først til mølle-princippet".

Der satses på spisning kl. 19¹⁵.