

FORHANDLINGSPROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 30. APRIL 2014

Tilstede: Poul Ankersen
Michael Korsholm
Ole Østergaard
Lone Terkildsen
Tonny Mikkelsen
Niels Skov Nielsen
Troels Munthe
Kim S. Jensen
Peter Andersen
Administrationschef Jens Løkke Møller
Direktør John Jensen

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 26. marts 2014
3. Sager til drøftelse/beslutning
 - a. Repræsentantskabsmøde den 27. maj 2014
 - b. Kunst
 - c. Genopretningsplaner
 - d. Afdeling 16 – Høvænget, tilskud fra Dispositionsfonden
 - e. Afdeling 30 – Rundhøj Kollegiet, tilskud fra Dispositionsfonden
 - f. Ansøgning, anden bolig
4. Tema
 - a. Serviceniveau – brugerundersøgelse
 - b. Afdelingsregnskaber og hovedforeningsregnskab
 - c. Tema kommende bestyrelsesmøde
5. Sager til orientering/efterretning
 - a. Opfølgning fra sidste møde
 - b. BL-informerer
 - c. Landsbyggefonden orienterer
 - d. BL landsplan
 - e. BL lokalt
 - f. Kontorudvidelse
 - g. Udvalg
 - h. Bestyrelsesseminar 13. juni 2014
 - i. Det boligsociale fællesekretariat
 - j. AARHUSbolig
 - k. Åbent Hus, 9. maj 2014
 - l. Weekendophold 13. og 14. september 2014

FORHANDLINGSPROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 30. APRIL 2014

- m. SVAR-møde
- n. Pensionistophold
- o. Opdatering digitalisering
- p. Personaleforhold
- q. Møde i Sydsamarbejdet den 2. april 2014
- r. Pensionistfest
- s. Søndervangs Allé 47

6. Næste møde

7. Eventuelt

Ad pkt. 1 – Godkendelse af dagsorden

Den tidligere udsendte dagsorden er udvidet med:

- pkt. 3e – afdeling 30 – Rundhøj Kollegiet, tilskud fra Dispositionsfonden, jf. skrivelse til bestyrelsen dateret 23. april 2014 samt vedlagt notat.
- pkt. 3f – ansøgning, anden bolig, jf. skrivelse til bestyrelsen dateret 24. april 2014 samt vedlagt skrivelse, dateret 17. april 2014
- pkt. 5r – pensionistfest, jf. skrivelse til bestyrelsen dateret 24. april 2014 samt vedlagt notat fra møde den 14. april 2014
- pkt. 5s – Søndervangs Allé 47

Dagsorden blev godkendt.

Ad pkt. 2 – Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 26. marts 2014

Bemærkninger fra Niels Skov Nielsen til dagsordenens pkt. 5k, er indarbejdet i det referat som er lagt på sharepoint.

Referatet blev herefter godkendt.

Ad pkt. 3 – Sager til drøftelse/beslutning

- a. Repræsentantskabsmøde den 27. maj 2014
 - Indkaldelse er udsendt den 28. april 2014
 - Endelig dagsorden med bilag udsendes den 19. maj 2014
 - Beretning er modtaget i færdig udgave. Blev udleveret til bestyrelsen
 - Dirigenter skal bringes på plads
- b. Kunst
 - Vurdering af kunst er bestilt hos Bruun Rasmussen. Udgiften vil andrage ca. kr. 10.000 incl. moms
 - Der er tegnet forsikring på vores udvendige kunst, i første omgang med oplysning af én placeringsadresse
 - Overskydende kunst er sat i depot i lokale i en af vores boligafdelinger

Kunstudvalget udarbejder forslag til hvad der skal ske og hvorledes det videre forløb skal være, herunder om kunstudvalget skal nedlægges.

FORHANDLINGSPROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 30. APRIL 2014

c. Genopretningsplaner

Direktøren fremlagde forslag til det videre forløb:

- Direktøren anmoder om møde med tilsynet for en drøftelse af:
 - Afdragsfrihed nyt lån i de første 10 år
 - Forhøjelse af henlæggelserne for en periode indtil nye lån skal optages
 - Henlæggelser nedsættes når lån skal afvikles
- På styringsdialogmødet i november/december udarbejdes en oversigt som viser henlæggelsesniveauet baseret på budget 2015 for planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Troels Munthe har gjort sig nogle yderst fornuftige tanker som bestemt skal indarbejdes i drøftelserne med kommunen.

Det overordnede procesforløb kunne være:

- Møde med tilsynet som skitseret
- Møde med direktøren for Teknik & Miljø hvor vi går noget "tættere på".
 - "Vi vil selv"
 - Involvering af beboerdemokratiet ud fra nogle rammer besluttet af organisationsbestyrelsen
 - Har tilsynet lovhjemmel til at gå så langt ned i detailstyringen?
Hvor i lovgivningen har tilsynet fundet hjemmel til at arbejde med gennemsnitlige nøgletal?
 - Påtvinge beboerne en unødvendig/uhensigtsmæssig huslejestigning
- Møde med rådmanden for Teknik & Miljø med inddragelse af det politiske system i ALBOA (Troels Munthe samt formand/næstformand).
- Drøfte problemstillingen med 5. kreds
- Drøfte problemstillingen med BL
- Vende sagen med Landsbyggefonden
- Artikel i ALBOA Inside med illustrative eksempler

Besluttet at Troels Munthe og direktøren udarbejder en "drejebog" for det videre forløb som fremlægges til godkendelse for bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 21. maj 2014. Grafisk billede vedr. konsekvensen af afdragsfrihed de første 10 år og afdrag fra dag 1 vedrørende afdeling 11 – Vestergårdsparken blev udleveret og kommenteret af direktøren.

d. Afdeling 16 – Høvænget, tilskud fra Dispositionsfonden

Godkendt at Dispositionsfonden dækker udgifterne i forbindelse med Høvænget 5.

I Høvænget 4 kontaktes Geoteknisk Institut for en rapport som skal kunne danne baggrund for den videre proces.

Landsbyggefonden er/vil blive kontaktet.

e. Afdeling 30 – Rundhøj Kollegiet, tilskud fra Dispositionsfonden

Besluttet at give et 30-årigt dispositionsfondslån som de første 10 år er rente- og afdragsfrit.

f. Ansøgning, anden bolig

Der igangsættes yderligere undersøgelser, ved inddragelse af Teknologisk Institut. Udgifterne til den undersøgelse afholdes af ALBOA.

Henvenderne anbefales at tage kontakt til deres sagsbehandler ved kommunen.

Lovgivningen åbner ikke mulighed for at give en dispensation på det foreliggende grundlag.

Ad pkt. 4 – Tema

a. Serviceniveau – brugerundersøgelse

Michael Korsholm gav en orientering med udgangspunkt i resultatet af brugerundersøgelsen.

Resultatet drøftes på formandsmøde den 5. maj 2014 og på repræsentantskabsmødet den 27. maj 2014.

Der vil blive nedsat en række fokusgrupper som skal bearbejde resultatet.

Kommentarer som er fremkommet vil blive vedlagt som bilag.

b. Afdelingsregnskaber og hovedforeningsregnskab

• Afdelingsregnskaber

Direktøren kommenterede:

- 65 afdelinger har et samlet overskud på kr. 12,9 mio.
- 15 afdelinger har et samlet underskud på kr. 0,8 mio.
- Salamanderparken har et overskud på kr. 2 mio. Holder man Salamanderparken udenfor er der et nettoresultat på kr. 10,1 mio. ~ 2% af huslejeindtægten.
- Resultatet skyldes:
 - nettokapitaludgifter kr. 550.000
 - offentlige og andre faste udgifter kr. 2.058.000
 - afskrivninger, forbedringsarbejder kr. 2.371.000
 - ejendomsskat, tilbagebetaling kr. 4.361.000
 - indgået fraflyttere kr. 570.000
 - øvrige afvigelser kr. 172.000

Oversigten ønskes udvidet med en kolonne vedr. indestående på resultat-kontoen.

• Hovedforeningsregnskab

Direktøren gav en kort orientering.

Regnskabet blev godkendt.

Regnskabet til udsendelse i forbindelse med repræsentantskabsmødet den 27. maj 2014 blev udleveret og godkendt. Det skal oplyses at det fulde regnskab kan ses på ALBOA's hjemmeside.

Revisionsprotokollat blev udleveret. Spørgsmål og kommentarer kan rettes til regnskabschef Peter Hebroe.

Protokollatet betragtes som godkendt hvis der ikke er modtaget indvendinger inden udgangen af mandag den 5. maj 2014.

c. Tema – kommende bestyrelsesmøde

Temaet er administrationsbidrag.

Direktøren udarbejder forskellige forslag til hvorledes administrationsbidraget kan sammensættes.

Ad pkt. 5 – Sager til orientering/efterretning

a. Opfølgning fra sidste møde

• Opfølgning på udførte vedligeholdelsesarbejder.

Driftsafdelingen udarbejder en procedurebeskrivelse, som vil blive lagt på sharepoint.

FORHANDLINGSPROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 30. APRIL 2014

- Nøgletal for afdelinger
Er under udarbejdelse.
Vil blive medtaget på bestyrelsesmødet hvor politikere skal behandles.
 - Refleksioner over bestyrelsesarbejdet i Byagerparken
Sagen afsluttet. Troels Munthe orienterede.
 - Byvängen malerprojekt
Svar på artikel kommer i næste nummer af ALBOA Inside.
Deadline ultimo maj 2014.
 - Formandsmøde den 5. maj 2014
Afholdes i beboerhuset, Pottemagertoften 4.
- b. BL informerer
- nr. 17/2014 – NETS og hvidvaskning af konti til brug for betalingservice
 - nr. 18/2014 – Almene bolig dage den 5. og 6. september 2014
- BL-informerer blev taget til efterretning.
- c. Landsbyggefonden orienterer
- nr. 630 – offentlig adgang til almenstyringsdialog.dk
 - nr. 631 – indbetalinger til Landsdispositions fonden/årlig låneindberetning - boligorganisationer, kommuner, regioner og selvejende institutioner
 - nr. 632 – totaløkonomi for nybyggeri og reovering
 - nr. 633 – årsberetning 2013
- Landsbyggefonden informerer blev taget til efterretning.
- d. BL landsplan
- Møde i forretningsudvalget den 10. april 2014
Dagsordenen omhandlede:
 - den aktuelle boligsituation foråret 2014
 - handlingsplan 2014-2015
 - almene bolig dage 2014
 - effektiv drift
- Herudover var der en række orienteringspunkter.
- e. BL lokalt
- Direktørmøde den 20. marts 2014
 - Kvotetildeling, spørgsmål til de beskrevne modeller blev bevaret
 - Troels Munthe rejste en række problemstillinger vedr. små billige boliger.
Troels Munthe udarbejder et skriv vedr. problematikken og mulighederne.
 - Repræsentantskabsmøde den 8. april 2014
Ingen bemærkninger
 - Kredsvalgmøde den 8. april 2014
Ingen bemærkninger.
- f. Kontorudvidelse
Regnskab er under udarbejdelse.
Vil efter det oplyste være klar til fremlæggelse på næste mødet.

FORHANDLINGSPROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 30. APRIL 2014

- g. Udvalg
- IT-antenneudvalg
YouSee vil ikke give samme mulighed som STOFA.
Det overvejes at lave en artikel i ALBOA Inside som beskriver hvad YouSee kan tilbyde i forhold til STOFA.
- h. Bestyrelsesseminar 13. juni 2014
Programmet udsendes i løbet af maj 2014.
Der er tilmeldt 4 ledsagere.
Dorthe Hjerrild bliver mødeleder.
Start kl. 9⁰⁰ og forventes afsluttet omkring kl. 17⁰⁰.
- i. Det boligsociale Fællessekretariat
- Ny sekretariatschef pr. 1. maj 2014: Jens Winther
 - Ny ansvarlig BoSocData-medarbejder pr. 1. maj 2014: Edith Jakobsen Hansen
 - Kommunikationskonsulent Benedikte Erlykke har opsagt sin stilling.
- j. AARHUSbolig
Alle medlemmer af AARHUSbolig har 3 repræsentantskabsmedlemmer.
I repræsentantskabsmødet den 13. maj 2014 hos AI2Bolig deltager:
- Poul Ankersen – Niels Skov Nielsen
- Materiale fremsendes af Poul Ankersen.
- k. Åbent Hus, 9. maj 2014
135 har tilmeldt sig: 9 fra organisationsbestyrelsen, 15 ejendomsfunktionærer, 36 administrative medarbejdere, 48 bestyrelsesmedlemmer – 27 gæster
- l. Weekendophold 13. og 14. september 2014
Husk sidste tilmeldingsfrist den 16. juni 2014.
- m. SVAR-møde
Ungdomspensionen Rundhøj, her er svarfristen udskudt til 15. maj 2014.
- n. Pensionistophold
Lodtrækning blev foretaget.
- o. Opdatering digitalisering
- Lejemapper
Vi er 97% færdige med at scanne afdelingerne. Der skal dog gensejles en del.
Vi er tæt på målet.
 - E-syn
Ole Pedersen, Hans Jørgen Rohde, Kim B. Olsen, Lene D. Bjerregaard og Ib B. Andersen syner elektronisk i 17 afdelinger.
Birger V. Jensen og Michael Larsen er pga. sygdom ikke koblet på.
Den nye områdeleder i Håndværkerparken Claus Boch bliver den næste, og det betyder at alle syn i Håndværkerparken bliver elektroniske i løbet af de kommende måneder.

FORHANDLINGSPROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 30. APRIL 2014

p. Personaleforhold

Jens Møller orienterede:

- Ny områdeleder ansat i Håndværkerparken: Claus Boch
- Charlotte Skibby afløser 1. juni Inger Christensen i udlejningen
- Allan Haahr ansættes i driftsafdelingen i perioden 15/5 – 1/12 pga. de sygemeldte inspektører.

Sygefraværet i driftsafdelingen blev drøftet.

q. Møde i Sydsamarbejdet den 2. april 2014

- ALBOA's repræsentanter er ikke enige i det nævnte vedr. konfliktmægler
- Tonny Mikkelsen orienterede om regnskabsmæssige problemer vedr. aktivitetsmidler. Ansvaret ligger hos Århus Omegn.

r. Pensionistfest

Problemstillingen blev berørt. Mulighederne for at fremskaffe frivillige skal undersøges. Det er vigtigt at få frivillige ind over.

s. Søndervangs Allé 47

Noget kunne tyde på at man vil åbne en moske. Vi kan gøre indsigelse hvis der opstår problemer.

Ad pkt. 6 – Næste møde

Afholdes onsdag den 21. maj 2014 kl. 16³⁰.

Ad pkt. 7 – Eventuelt

- Peter Andersen
Afdeling 10 - Lykkesholms Allé har et varmespild på d.d. 74.000 kr./årligt. Kommunal overtagelse af varmeledninger overvejes.
- Ole Østergaard
Hjulbjergvej: Renovering pågår. 2 blokke er færdige. Bliver meget flot.