

REFERAT

Tonny Mikkelsen og Mads Madsen deltog i behandlingen af pkt. 1-5 og pkt. 8. De deltog ikke i behandlingen af den øvrige dagsordens punkter.	<b>Besluttet på mødet</b>
<b>1. Godkendelse af dagsorden</b>	
<b>2. Repræsentantskabsmøde 27. november 2018</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Budgetvedtagelse</li><li>▪ Persondataforordning</li><li>▪ MitALBOA</li><li>▪ Administrationsbidrag</li><li>▪ Nye vedtægter</li><li>▪ Deadlines</li><li>▪ Temadrøftelse (til næste år)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Persondata og mitALBOA indgår i OBs beretning og udgår derfor som punkter på dagsordenen. MitALBOA tages op i maj-mødet</li><li>▪ Nye vedtægter skal indgå i indkaldelsen til det ordinære møde.</li><li>▪ OBs beretning forelægges i næste OB-møde 31.10.20.18.</li><li>▪ Temadrøftelsen genoptages til næste års november-møde.</li><li>▪ Forretningsordenen ændres fra 2 dirigenter til 1 dirigent.</li></ul>
<b>3. Afdeling 29 - Kærgårdsparken – Renoveringsstøttesag med eller uden VVS og badeværelsesmodernisering</b> <p>Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til dispositionsfonds- og trækningsretsbevillinger i forbindelse med skema A og ekstraordinært beboermøde i oktober 2018.</p> <p>Renoveringsstøttesagen kan gennemføres separat eller man kan med fordel vælge at gennemføre den sammen med renovering af badeværelserne og vvs-installationer.</p> <p>Forudsætningerne og bevillingerne for begge modeller fremgår af vedhæftede beboerbudgetter og finansieringsoversigter, som bliver fremlagt på mødet.</p>	<p>Den mest vidtgående model med alternativ 1 med deraf følgende tilskud fra ALBOA blev godkendt.</p>

*Det indstilles at organisationsbestyrelsen:*  
*1. Støtter gennemførelsen af renoveringsstøttesagen incl. VVS og bad og bevilger de dispositionsfonds- og trækningsretsbevillinger, som er nødvendige for at huslejekonsekvensen bliver 195 kr./m<sup>2</sup>/år. Herunder at huslejekonsekvensen indføres over 5 år startende med 90 kr./m<sup>2</sup>/år i år 1.*

*Alternativt*

*2. Støtter gennemførelsen af renoveringsstøttesagen excl. VVS og bad og bevilger de dispositionsfonds- og trækningsretsbevillinger, som er nødvendige for at huslejekonsekvensen bliver 59 kr./m<sup>2</sup>/år. Herunder at huslejekonsekvensen indføres over 3 år startende med 32 kr./m<sup>2</sup>/år i år 1.*

#### **4. Administrationsbidraget i budget 2020**

Repræsentantskabet vedtog på sit møde den 28. maj 2018: "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."

Organisationsbestyrelsen skal derfor til repræsentantskabsmødet i november udarbejde et nyt forslag. Forslaget handler kun om strukturen i administrationsbidraget. Forslaget blev drøftet på OBs bestyrelsesseminar i Hindsgavl.

Det foreslås, at OB godkender, at der på repræsentantskabsmødet forelægges en model for administrationsbidraget, der tager udgangspunkt i, at omkostningerne ved at administrere en afdeling skal afspejle sig i afdelingens administrationsbidrag. Forslaget indebærer en model, hvor alle afdelinger har et grundbidrag på

<p>30.000 kr. om året, der svarer til omkostningerne til de basale ydelser fra administrationen, som alle afdelinger modtager uanset størrelse.</p> <p>Resten af en afdelingens administrationsbidrag skal dække de omkostninger, der vokser med antallet af lejemål.</p> <p><i>Indstilling</i></p> <p>1) Modellen, som blev præsenteret på bestyrelsesseminaret, forelægges til godkendelse.</p> <p>2) Forslaget begrundes politisk af et medlem af OB, som udpeges til formålet.</p> <p>3) Økonomichefen forelægger forslagens indhold med omfordelingen mellem afdelingerne på repræsentantskabsmødet.</p>	<p>1) Godkendt</p> <p>2) Tonny Mikkelsen forelægger</p> <p>3) Godkendt.</p> <p>4) Behandles igen i næste OB-møde 31.10.2018</p>
<p><b>5. Nye vedtægter</b></p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 5. marts 2018 at udskyde behandlingen af forslaget til nye vedtægter til november-mødet. Sagen forelægges derfor igen, så OB kan tage stilling til indholdet og til, hvordan det omfattende materiale skal håndteres på repræsentantskabsmødet.</p> <p>De nye vedtægter er udarbejdet i tæt samarbejde med BL og udgangspunktet har været normalvedtægten, som fastsætter de lovmæssigt gældende mindstekrav til en boligorganisations vedtægter. En vedtægt må ikke begrænse beboernes og deres valgte repræsentanters indflydelse i forhold til disse mindstekrav. ALBOAs vedtægter skal samtidig afspejle den måde, vi ønsker at drive organisationen på med de møder og dagsordener, som vi gennem de senere år har anvendt og ønsker at videreføre.</p> <p>Der er til det formål indarbejdet nogle vedtægtsbestemmelser, der går ud over normalvedtægten uden at begrænse beboernes og de valgte repræsentanters indflydelse.</p>	

De nye vedtægter håndterer tre centrale spørgsmål:

1) Skal ALBOA have et eller to ordinære repræsentantskabsmøder: OB har ønsket at fastholde to årlige repræsentantskabsmøder.

2) Budgetfremlæggelse eller budgetgodkendelse i repræsentantskabet: De nye vedtægter rykker budget drøftelsen i repræsentantskabet frem fra novembermødet til majmødet. OB og ikke repræsentantskabet har budgetkompetencen. Repræsentantskabet får derfor forelagt hovedorganisations budget for næste år i majmødet i form af en præsentation af hovedprincipperne. Repræsentantskabet skal ikke godkende budgettet. Der er tale om en præsentation til orientering.

3) Valgmetoden specielt for formand og næstformand til organisationsbestyrelsen: Vedtægterne må ikke begrænse repræsentantskabets og afdelingsmødets kompetence til at beslutte valg måden. Hvert nyt repræsentantskabsmøde kan træffe beslutning om en anden metode. Her er også valgt en løsning, så ALBOA kan fortsætte med den praksis, som vi har anvendt de senere år. Men vi gør det med de nye vedtægter uden at begrænse de kompetente organers mulighed for at vælge en anden valgform.

Udover de tre hovedspørgsmål er der en række redaktionelle ændringer i vedtægterne.

4) De nye vedtægter undgår at anføre andre lovkrav fra f.eks. Almen Bolig Loven. Disse lovkrav gælder uanset hvad.

5) Endelig er der i de nye vedtægter åbnet mulighed for digital afstemning. Det er en obligatorisk bestemmelse i normalvedtægten, at muligheden skal være der. Iværksættelse af digitale afdelingsmøder kræver dog en særskilt OB-beslutning, fordi der er udgifter knyttet til anskaffelse og drift af IT-systemet til formålet. Med

de nye vedtægter er der skabt mulighed for dem, men de digitale møder er ikke indført, inden OB har besluttet at gøre det.

Samlet indebærer det mange små og enkelte store ændringer i vedtægterne. For at kunne overskue det, er der i bilaget valgt en opdeling i paragraffer, som efter deres indhold og formulering har samme betydning som i de hidtidige vedtægter. Disse paragraffer er markeret med grøn baggrundsfarve. Det omfatter også redaktionelle konsekvensrettelser af andre ændringer jf. pkt. 1-5 ovenfor. Ideen er således, at repræsentantskabsmødet skal koncentrere sig om de indholdsmæssige ændringer.

Endvidere foreslås det, at vi via et nyhedsbrev om emnet indkalder særligt interesserede repræsentantskabsmedlemmer til en gennemgang af forslaget før mødet.

Vedtægtsudvalget har behandlet de nye vedtægter på et møde den 11. september 2018 og fremsender forslaget med sin anbefaling.

*Indstilling:*

- |   |  |
|---|--|
| <p>1. De nye vedtægter forelægges til godkendelse.</p>  | <p>1. Godkendt med bemærkninger</p>                              |
| <p>2. Før behandlingen i repræsentantskabet inviteres interesserede repræsentantskabsmedlemmer til en gennemgang via et nyhedsbrev.</p>                       | <p>2. Godkendt med evt. opsamling i OB-mødet den 31.10.2018.</p> |
| <p>3. Vedtægtsforslaget forelægges med en gennemgang af de hvidt markerede paragraffer på repræsentantskabsmødet den 27/11-2018.</p>                          | <p>3. Godkendt</p>   |
| <p>4. Der indkaldes samme aften til ekstraordinært repræsentantskabsmøde for det tilfælde, at fremmødet ikke udgøre 2/3 af repræsentantskabets medlemmer.</p> | <p>4. Godkendt</p>   |

<p><i>I henhold til §11 i ALBOAs nuværende vedtægter kan en vedtægtsændring gennemføres på et ekstraordinært møde, hvis 2/3 af de fremmødte repræsentantskabsmedlemmer stemmer for.</i></p> <p>5. Anni Pedersen, BLs jurist forestår behandlingen af vedtægterne på repræsentantskabsmødet.</p>	<p>5. Godkendt.</p>
<p><b>6. Bestyrelsesseminar</b> Plancher og referater af drøftelserne blev udsendt den 6/9-2018 og ligger som bilag til punktet på Sharepoint.</p> <p>Der indgik en evaluering ved seminarets afslutning søndag den 2/9. Bestyrelsen supplerer i OB-mødet sin evaluering:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- rammerne</li><li>- oplæggene</li><li>- styringen</li><li>- konklusioner</li><li>- nyhedsbrevet udsendt den 4/9-2019</li></ul> <p>Det foreslås, at næste års bestyrelsesseminar holdes ved samme tid før afdelingsmødernes start f.eks. den 31/8-1/9-2019.</p> <p><i>Indstilling</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. OB supplerer sin evaluering af seminarret</li><li>2. Tidspunktet for næste års bestyrelsesseminar fastlægges.</li></ol>	<p>1. Ros til Bjarne Zetterstrøm som oplægsholder og ordstyrer lørdag</p> <p>2. Godkendt og sættes i kalender med mødeindkaldelse (31.08.-01.09.2019)</p>
<p><b>7. Årshjul</b> Temaerne til årshjulet for OB-møder 2018/2019 frem til sommer er fastlagt på bestyrelsesseminaret den 1.09 – 02.09.2018. Temaerne, som blev behandlet på seminaret, tog udgangspunkt i de temadrøftelser, der indgik i programmet. Det foreslås, at der derudover indgår en status på ALBOAs strategiplan 2017-2020 i juni måned.</p> <p><i>Det indstilles at møderne placeres sådan i årshjulet:</i></p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Administrationsbidrag (sept. 2018)</i></li> <li>▪ <i>4 års planer for ALBOA afdelingerne (okt. 2018)</i>  <i>Oplægget til styringsdialog (okt. 2018)</i></li> <li>▪ <i>ALBOAs organisations økonomi sammenlignet med andre boligorganisationers (jan 2019)</i></li> <li>▪ <i>Ledelsesrapportering (februar 2019)</i></li> <li>▪ <i>Det boligsociale arbejde: status på ALBOAs strategi og nye initiativer (marts 2019)</i></li> <li>▪ <i>Langtidsplaner og henlæggelser (april 2019).</i></li> <li>▪ <i>Status på ALBOAs strategiplan 2017-20 (juni 2019)</i></li> </ul>	<p>Årshjulet blev taget til efterretning.</p>
<p><b>8. Personalefesten</b></p> <p>OB evaluerede kort personalearrangementet den 25/8-2018 på sit sidste møde . Det indgik i drøftelsen, at OB ønsker at give så brede rammer som muligt inden for budgettet på 200.000 kr. til arrangementsgruppen. Det har vi derfor lavet et forslag til. Det indgik også i drøftelsen, at personalefesten skal ses som et personalepolitisk tiltag fra ALBOAs side, dvs. som personalepleje.</p> <p>Det foreslås, at vi går over til et arrangementsudvalg bestående af medarbejderrepræsentanter, der udpeges af chefgruppen. OBs medlemmer deltager med ledsager i personalefesten.</p> <p><i>Indstilling:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <i>Rammerne for næste års personalefest gøres så vide som muligt. Det er kun budgetrammen på 200.000 kr., der er bindende.</i></li> <li>2) <i>Personalefesten arrangeres af et personaleudvalg udpeget af chefgruppen.</i></li> <li>3) <i>OB deltager i arrangementet med ledsager.</i></li> </ol>	<p>Indstillingen godkendt med en række bemærkninger om endagsarrangement contra arrangement med overnatning og budgetrammen som en fast ramme på 200.000 kr.</p> <p>Lone Therkildsen kan ikke tiltræde forslaget med henvisning til valgproceduren, modregningsprincippet og behovet for at kende budgetrammen før januar.</p>

<p><b>9. Opfølgning fra tidligere møder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nedlæggelsen af visitationsudvalget</li> <li>▪ Ny inkassoaftale</li> <li>▪ Miljøpolitik</li> </ul>	<p>Orienteret om de tre punkter</p>
<p><b>10. Diverse orientering: BL, Landsbyggerfonden, 5. kreds direktørmøder m.v.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kredsrepræsentantskabsmødet den 5/9-2018</li> <li>▪ Kredsformandens forhandling med borgmesteren 10/9-2018</li> <li>▪ Møde i den boligsociale bestyrelse den 13/9-2018</li> <li>▪ Kredskonferencen i Grenå den 26/27-10-2018 - tilmeldingsfrist den 28/9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemstillingen omkring Århus Kommunes plan for udmøntning af ghetto-loven blev indgående drøftet.</li> <li>▪ Tilmelding til Ea Damgaard</li> </ul>
<p><b>11. Orientering fra udvalg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Generalforsamling i Holme-Lundshøj Fjernvarme den 19/9-2018</li> <li>▪ Generalforsamling i Rundhøj Ejerslaug og Fjernvarme den 30/8</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vedtægtsændringer godkendt Genvalg af formand – KSJ</li> <li>▪ Vedtægtsændringer godkendt Nyt bestyrelsesmedlem</li> </ul>
<p><b>12. Orientering fra administrationen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afdelingsmøder september – bordet rundt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En problemstilling om fælles afdeling i Bavnebakken (afdeling 54, 55 og 56) gav anledning til en beslutning om at tage initiativ til en sammenlægningsproces for de 3 afdelinger. Arbejdsgruppen tager de nødvendige initiativer i sagen om afdelingssammenlægninger.</li> </ul>
<p><b>13. Næste møde</b>          Afholdes på Vestergårdsvej 15, den 31. oktober 2018 kl. 16<sup>30</sup></p>	<p>Afbud fra MKO</p>
<p><b>14. Evt.</b></p>	<p>Bestyrelsens studietur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Program omdelt</li> <li>- Praktiske oplysninger gennemgået</li> <li>- læsetips</li> </ul>