

# ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 26. OKTOBER 2016 :

➤ **kl. 16<sup>30</sup> på Vestergårdsvej 15**

\* => bilag til punktet

Deltagere: Michael Korsholm  
Kim S. Jensen  
Tonny Mikkelsen  
Lone Terkildsen  
Troels Munthe  
Niels Skov Nielsen  
Carsten Bach Mikkelsen  
Mads Madsen

Direktør Jens Peter Hegelund Jensen (ref.)  
Niels Eilersgaard  
Peter Hebroe  
Ib B. Andersen

Afbud: Ole Østergaard

## **Referat:**

### **1. Godkendelse af dagsorden**

Dagsordenen blev godkendt.

### **2. Sager til drøftelse/beslutning**

#### **a. Budget 2017\***

Organisationsbestyrelsen fremsender på baggrund af fremlæggelsen budgetforslaget til repræsentantskabet med anbefaling.

#### **b. Foreløbigt byggeregnskab afd. 24\***

Organisationsbestyrelsen er bekymrede for de konsekvenser, der er af LBF's ændrede praksis, da det straffer boligorganisationer, der har en økonomisk fornuftig opbygning af en solid dispositionsfond, og da det giver planlægningsmæssig usikkerhed. På baggrund af meddelelsen fremsendes skrivelse til LBF, hvor ALBOA argumenterer mod den nye praksis. Der rettes henvendelse til kredsene mhp at andre boligorganisationer kan tilslutte sig skrivelserne.

Det overvejes, om LBF's ændrede praksis giver anledning til en anderledes strategi for dispositionsfondens opbygning og anvendelse. Administrationen har investeret i et nyt styringsværktøj, der giver mulighed for bedre overblik over dispositionsfonden.

#### **c. Organisationsbestyrelsens rolle (udsat fra august-mødet)\***

Kim Schmidt Jensen redegjorde på baggrund af BL-kursus om organisationsbestyrelsens rolle, herunder det enkelte medlems rolle, ansvar og pligter. Han opfordrede til, at alle OB-medlemmer deltager i kurset. Tonny Mikkelsen bakkede op herom.

**d. *Driftssamarbejder\****

Ib B. Andersen gennemgik status for arbejdet med driftssamarbejder. Der er i dag formaliserede samarbejder flere steder i ALBOA, f.eks. i Stavtrup og Vejlbj Vest.

Balancen mellem nærhedsprincippet på den ene side og driftsoptimering på den anden side blev fremhævet som centralt for det videre arbejde.

Der ønskes et overblik over økonomi, ledelse og kompetenceforhold som konsekvens af øgede driftssamarbejder.

Driftssamarbejder skal udvikles med baggrund i naturlige geografiske områder – og udrulning skal ske med udgangspunkt i, at det skal give mening og være rationelt. Ved at udvide eksisterende driftssamarbejder skal der være løbende fokus på, om det vil være hensigtsmæssigt at ændre organisationen, f.eks. med en områdeleder.

Det er væsentligt når der drøftes effektiviseringer, at der også sættes fokus på forskellene i bemanning, effektivitet mv. på driftsniveau.

Det vil være et sigtepunkt, at afdelingerne bliver mere selvkørende f.eks. ift. afløsning – og dette fordrer større samarbejder, der hvor det ikke allerede findes.

Det er vigtigt, at der er fokus på den nuværende kontakt der er mellem ejendomsfunktionærerne og beboerne, så vidt muligt skal bibeholdes, hvilket også fremgik af beboertilfredshedsundersøgelsen.

Serviceaftaler: Organisationsbestyrelsen er ikke tilhængere af en model, hvor serviceniveauer beskrives meget detaljeret. Der ønskes dog overblik over hvad ejendomsfunktionærerne i dag anvender tiden på (stillingsbeskrivelser). Organisationsbestyrelsen ønsker at holde fast i en mere dialogbaseret model, hvor inspektørerne og viceværterne aftaler de løbende prioriteringer ude decentralt bl.a. i forbindelse med markvandring.

**e. *Afdelingssammenlægning (videreført fra september-mødet)***

Oplæg fra Troels Munthe, der gennemgik erfaringer med og perspektiver ved afdelingssammenlægninger.

Organisationsbestyrelsen fastslog endnu engang, at strategien er klar: der skal arbejdes for afdelingssammenlægninger i ALBOA.

Der ønskes en analyse af de potentielle afdelingssammenlægninger. I den proces er afdelingsbestyrelserne det centrale omdrejningspunkt, hvorfor et forslag skal præsenteres på formandsmøde inden drøftelse på et repræsentantskabsmøde. Troels Munthe arbejder videre med en model, som drøftes med styregruppen for afdelingssammenlægninger.

**f. *Saltholmsgade – status på udarbejdelse af bud***

Projektchef Niels Eilersgaard gennemgik status for udarbejdelse af bud på 38 familieboliger på Saltholmsgade. De tre inviterede boligorganisationer har rettet henvendelse til Aarhus Kommune omkring forudsætningerne for byggeriet. Derudover orienteredes om udfordringer forbundet med udbud

## ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 26. OKTOBER 2016 :

på Knudrisgade. Det aftaltes, at der gives en opdateret orientering om de to projekter på det ekstraordinære møde 2. november.

**g. Status på implementering af kommunikationsstrategi, herunder nedsættelse af ALBOA Plus-udvalg\***

Status blev taget til efterretning. Godkendt at der afsættes 100.000 kr. til udvalget i 2017 – sammensætningen godkendt som beskrevet.

**h. Endelig dagsorden til repræsentantskabsmøde i november**

Dagsorden godkendt. OB fordelte opgaverne på repræsentantskabsmødet mellem sig. Endelig afklaring af punktet mission/vision afklares efter det ekstraordinære OB-møde i november. Organisationsbestyrelsen vil overveje formen for repræsentantskabsmøder fremover.

### 3. Tema

Årshjul: Der ønskes fortsat temaer i det nye år – men ikke nødvendigvis temaer, der er besluttet på forhånd. Emner hertil afventer afklaring af mission/vision. Tages op igen til januar.

### 4. Sager til orientering/efterretning

**a. Opfølgning på tidligere møder**

- Afdeling 60, 69 og 77 – Håndværkerparken VI, VIII og Hvidmosegård. Stiforbindelse: matrikelforhold er under afklaring med Aarhus Kommune, inden endelig beslutning kan træffes.
- Afdeling 38 – Tranbjergparken: sag vedr. råderet (køkken/bad) udsat fra sidste møde – afventer afholdelse af styringsdialog med Aarhus 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 har været afholdt til møde i Byggeudvalget i september
- Flygtningesituationen: punktet skal drøftes løbende.
- Status på implementering af energipolitik
- Der er indkaldt til styringsdialog med Aarhus Kommune til november. Fra organisationsbestyrelsen deltager Michael Korsholm og Troels Munthe.

## ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 26. OKTOBER 2016 :

- Den 24.10 gennemførtes arrangement om mission og vision for ALBOA. Det er aftalt, at der skal gives en status på processen på repræsentantskabsmødet til november. Der var fra Organisationsbestyrelsen stor tilfredshed med arrangementet.
- Status på situationen i ledelsen, herunder proces vedr. ansættelse af ny direktør: ny direktør forventes afklaret inden udgangen af december.

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

- Sharepoint – *nyttige links*
- Referat fra direktørmøde 4.10.16\*
  - Direktøren orienterede om: afvisning i direktørkredsen af ALBOA's ønske om ændring af reglerne for fleksibel udlejning (tilgodese berørte af kontakthjælpsloft/integrationsydelse), henvendelse til Aarhus Kommune vedr. omdannelse af erhvervslejemaal samt ny ressourcestrategi. Kim Schmidt Jensen udbad en oversigt over de nuværende affaldsløsninger i ALBOA.
- Orientering fra kredsmøde
  - Niels Skov orienterede herom.
- Gensidig orientering: erfaringer fra afdelingsmøderne.
  - Orientering/erfaringsudveksling fandt sted.

### **c. Orientering fra udvalg**

- Kursusudvalget: Kursusudvalget har ved fremsendt mail efterlyst forslag til tilføjelser i dirigentmappen fra organisationsbestyrelsen. Forslagene sendes til kursusudvalget snarest.
- Energiudvalget holder næste møde den 16.11.
- Orientering fra Holme-Lundshøj Varmeværk: [http://www.hl-fjernvarme.dk/files/referat\\_generalforsamling\\_hlf\\_20september\\_2016.pdf](http://www.hl-fjernvarme.dk/files/referat_generalforsamling_hlf_20september_2016.pdf)  
Kim S. Jensen blev på det efterfølgende bestyrelsesmøde konstitueret som formand for Holme Lundshøj Fjernvarme.  
Kim S. Jensen orienterede om, at de på den ordinære generalforsamling foreslåede nye vedtægter endelig blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling.

## **5. Næste møde**

Det blev besluttet, at der afholdes ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 2. november 2016 kl. 16<sup>30</sup> jf. tids- og handleplanen for missions- og visionsproces.

Næste ordinære møde er den 23. november 2016 kl. 16<sup>30</sup>.

## **6. Eventuelt**

Niels Skov Nielsen orienterede om kommende bestyrelsesmøde i AARHUS-bolig. På dagsordenen er afskaffelse af brevkorrespondance ifm. tilbud om bolig, som konsekvens af den nye postlov.

- 7. Beslutte, formidling ud til afdelingsbestyrelserne**  
Energiudvalget ved Kim Schmidt Jensen modtager gerne input fra afdelingsbestyrelserne forud for sit næste møde.