

REFERAT

Der var afbud fra Michael Korsholm

Mads Madsen var forhindret i at deltage i mødet. Tonny Mikkelsen deltog ikke i behandlingen af pkt. 10-12 og pkt. 13-17.	
1. Godkendelse af dagsorden	Godkendt
2. Administrationsbidrag Det er på tidligere møder blevet drøftet et oplæg til ny struktur i forhold til opkrævning af administrationsbidrag. Den ændrede opkrævning bunder i et ønske om at vise en kostægte beregning af de ydelser, der leveres af administrationen. På seneste OB møde blev det besluttet, at administrationens oplæg, der skal forelægges på repræsentantskabsmødet den 16. november 2018, præsenteres for OB inden repræsentantskabsmødet. <i>Indstilling: OB drøfter præsentationen af emnet.</i>	Drøftet – evt. supplerende input sendes til Tonny Mikkelsen.
3. Repræsentantskabsmøde 27. november 2018 <ul style="list-style-type: none">▪ Indkaldelsen suppleret med punkt om afdelings-sammenlægning▪ Frist for indkomne forslag 13. november 2018 - muligt ekstraordinært OB-møde 14. november Endelig dagsorden udsendes til repræsentantskabet den 19. november 2018.▪ Formanden orienterer om ALBOA siden sidste repræsentantskabsmøde. <i>Indstilling: Formandens orientering tages til efterretning</i>	Taget til efterretning med redaktionelle rettelser
4. Forretningsorden for repræsentantskabet Forretningsordenen skal til hvert repræsentantskabsmøde vedtages som punkt 1. Der er to ønsker om ændringer: <ul style="list-style-type: none">- Der skal kun vælges én dirigent.- Referentfunktionen skal ændres.	

<p>I den nuværende forretningsorden er fastsat, at direktøren fungerer som referent, og at der skal udarbejdes et sammendrag af forhandlingerne, indeholdende svar på konkret stillede spørgsmål, alle stillede forslag, vedtagelser samt resultatet af afstemninger.</p> <p>Referentopgaven skal varetages af administrationen, men ikke nødvendigvis af direktøren personligt.</p> <p><i>Indstilling:</i> <i>OB godkender oplægget til forretningsordenen til forelæggelse og godkendelse på repræsentantskabsmødet med to ændringer:</i></p> <ol style="list-style-type: none">1. Repræsentantskabet vælger én dirigent2. Direktøren er ansvarlig for referatet.	<p>Ændring af pkt. 1 og 2 i den nuværende forretningsorden blev godkendt. OB besluttede endvidere at lade pkt. 3 udgå. Resten af den nuværende forretningsorden videreføres.</p>
<p>5. Vedtægter</p> <p>Der blev med en åben invitation via et nyhedsbrev holdt et møde om vedtægtsændringerne den 11. oktober. Det gav en rigtig god debat om de store ændringer – og det gav anledning til nogle få redaktionelle ændringer. Nyhedsbrevet om mødet er tidligere udsendt.</p> <p><i>Indstilling:</i> <i>Det reviderede forslag til nye vedtægter med de seneste redaktionelle ændringer indstilles godkendt til forelæggelse og beslutning på repræsentantskabsmødet den 27/11.</i></p>	<p>Godkendt med en redaktionel rettelse.</p>
<p>6. Styringsdialog</p> <p>Styringsdialogen er et redskab i samarbejdet mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationerne. ALBOA skal hvert år indsende dokumentation til kommunen til brug for styringsdialogen. Dokumentationen består af ALBOA's regnskabsmateriale, herunder regnskabsspørgeskema, årsberetning og revisionsprotokol samt resultater af eventuelle relevante analyser.</p> <p>Fra og med 2018 er der en række ændringer i styringsrapporten. Nye data om afdelingernes (udgifts)effektivitet mv. er indarbejdet. Der er desuden sket en revision af indholdet med automatisk overførsel af en række data, herunder data om anvisninger,</p>	

<p>beboerklagenævns sager og fraflytninger. Dette er tidligere oplyst ved manuel indtastning fra ALBOA. Omlægningen er ikke helt på plads.</p> <p>Formålet med ændringerne er at forenkle og lette den administrative opgaver for boligorganisationer og kommunerne. Det tager ALBOA konsekvensen af. I de forudgående år har vi manuelt fremstillet et meget omfattende oplæg til styringsdialogen. Nu anfører vi vores ønsker til styringsdialogen i det nye systems skabelon.</p> <p>ALBOAs indberetning er vedlagt som udtræk fra indberetningssystemet (18 sider). Side 2-6 angiver de emner, som vi ønsker at drøfte med tilsynet. De centrale emner er:</p> <ul style="list-style-type: none">- Byggemuligheder- Fleksibel udlejning- Råderet- Effektivisering herunder fire-års planer for afdelinger- Kvalitet og bæredygtighed i renoveringer- Ledelse og beboerdemokrati- Henlæggelser og vedligeholdelsesplaner <p>ALBOA har under de enkelte afdelinger også angivet en række afdelinger, hvor der er behov for en særlig boligsocial indsats (s.5).</p> <p>Ministeriets effektivitetsanalyse for ALBOAs afdelinger indgår s.7 og s.15-18. Vi vil bruge disse resultater som udgangspunkt for at vælge afdelinger ud til de første fire-års planer.</p> <p><i>Indstilling:</i></p> <ol style="list-style-type: none">1. Michael Korsholm og Troels Munthe deltager i styringsdialogen som repræsentanter for OB.2. ALBOAs bidrag til styringsdialogen godkendes.3. Administrationen foretager sammen med de to OB-medlemmer en evt. ajourføring ud fra tilsynets ønsker til dagsordenen.	<p>Godkendt</p>
<p>7. 4 års planer - afdelingsanalyse</p> <p>Oplægget udspringer af et ønske om bedre mulighed for sammenligning af de enkelte afdelingernes økonomi. Det er fremover et lovkrav i styringsdialogen med kommunen, at ALBOA skal arbejde med 4 års</p>	

<p>planer for afdelingerne. Det omfatter afdelingernes driftsudgifter, drifts- og vedligeholdelsesplaner samt henlæggelser.</p> <p>Administrationen har udarbejdet en skabelon til disse afdelingsanalyser, som forelægges til drøftelse. Der indgår typisk tre faktorer til de landsdækkende vurderinger af en afdelings tilstand:</p> <ul style="list-style-type: none">• Udlejning• Økonomi• Teknik <p>I forhold til ALBOA foreslås det, at der kun anvendes data for økonomi og teknik, idet udlejning ikke er en udfordring i de enkelte afdelinger.</p> <p>Administrationen orienterer om oplægget på mødet. Det foreslås, at vi indfører afdelingsanalysen trinvis - i første omgang med et begrænset antal afdelinger og max 10. Det skal være grundlaget for en dialog med afdelingerne om at udarbejde 4 års planer for deres drift m.v. Ved at starte med et begrænset antal, får vi mulighed for at få skabelonen og dialogprocessen rettet til ud fra disse første erfaringer.</p> <p>Vi vil vælge afdelingerne ud efter størrelse og deres effektiviseringstal i udgiftssammenligningen med deres benchmark-afdelinger.</p> <p><i>Indstilling: Oplægget drøftes og tages til efterretning</i></p>	<p>Første runde afsluttes med forelæggelse for OB juni 2019. Oplægget blev med denne tilføjelse taget til efterretning.</p>
<p>8. Samarbejdsaftale Skanderborgvej/Viby Torv Samarbejdsaftalen har en række begrundelser:</p> <p>Bestyrelsen har på sin studietur til Amsterdam set eksempler på, hvordan byomdannelse til mere blandede ejerformer kan have positive virkninger på et boligområde. Vi bør både i forhold til eksisterende og til nye ALBOA boligområder arbejde mere målrettet med denne problemstilling.</p> <p>Aarhus Kommune ønsker at udvikle byen fra centrum og ud af hovedindfaldsvejene. Der er lavet en perspektivplan for Skanderborgvej, hvori området omkring Viby Torv indgår som en central bestanddel. Det</p>	

<p>har medført en række private initiativer til byggeprojekter omkring Viby Torv. Der er tale om den første idefase, men det er netop i starten, at ALBOA skal søge og få indflydelse. ALBOAs centrale Viby-afdelinger kan som naboer blive rigtigt meget påvirket. Vi har derfor brug for et oplæg til, hvordan ALBOA kan byde ind i denne udvikling.</p> <p>ALBOA har siden januar 2017 haft som erklæret målsætning at bygge nye almene boliger og har afsat 1 mio. kr. om året til den forberedende indsats. Det har vist sig at være svært.</p> <p>Byggeprojekter har et langt tilløb tid på 3-5 år og initiativet ligger i Århus by som hovedregel hos private bygherrer, der skal opføre 75-80% af boligerne i et nyt boligområde. De møder fra kommunens side planlovskravet om en almen partner, som så skal stå for de sidste 20-25%. ALBOA er ikke lykkedes med at komme i stilling til disse blandende boligprojekter. Vi har brug for en stærk partner i dette arbejde med at etablere relationer.</p> <p>Alle tre formål kan vi med samarbejdsaftalen med SLETH Arkitekterne tage fat på. Firmaets præsentation er vedlagt.</p> <p><i>Indstilling:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Samarbejdsaftalen med SLETH arkitekterne godkendes.</i><i>2. Første fase af arbejdet med finansieres inden for et udgiftsloft på 200.000 kr. af OBs ramme på 1 mio. kr. om året af arbejdskapitalen.</i>	<p>Godkendt</p>
<p>9. Evaluering af organisering af Basen</p> <p>ALBOAs erfaringer med drift af fælleshuse viser, at der er fordele i en todeling med hhv. en bestyrelse for husets fysiske drift og et forum for aktiviteter: aktivitetsudvalget. Det giver fokus i de forskellige foras arbejde. I Basen bør man følge samme hovedmodel, men dog med en anderledes sammensætning, fordi husets bestyrelse er OB.</p> <p>Husdamens timetal er en udfordring ved enkeltstående arrangementer og aktiviteter lagt sidst på dagen. Her er der brug for en større grad af fleksibilitet</p>	

<p>med mulighed for ekstratimer og et lille rådighedsbeløb.</p> <p>Dispositionsfonden yder et direkte tilskud til Basens drift på 702.000 kr. og et tilskud via de boligsociale midler på 120.000 kr., hvis udvidelsen vedtages.</p> <p><i>Indstilling:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Evalueringens resultater drøftes og tages til efterretning</i> 2. <i>Bestyrelsen godkender ny model for organisering, hvor Basens husdame tildeles større grad af kompetence med et større timeforbrug til at følge arrangementer inden for en ramme på 25.000 kr. og 15.000 til aktivitetsmidler om året.</i> 3. <i>Udgiften finansieres inden for rammerne af det boligsociale budget, som tidligere er godkendt af OB.</i> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Evalueringen taget til efterretning 2. Godkendt 3. Godkendt
<p>10. Status på samarbejde med DOMI</p> <p>DOMI og ALBOA indgik i juni 2018 en samarbejdsaftale, som indebærer et fagligt samarbejde. DOMI har i særlig grad haft behov for faglig støtte til at køre en række igangværende byggesager. Til det formål har DOMI og ALBOA ansat to ALBOA-medarbejdere i splitansættelser. DOMI har nu deres organisationsplan på plads med yderligere to ansættelser på fuld tid. Der ydes i mere begrænset omfang faglig støtte af andre medarbejdere i ALBOA efter principperne i samarbejdsmodellen om fuld omkostningsdækning. Der er også i forhold til kurser og nyhedsbreve til beboerdemokrater planer om samarbejde.</p> <p>Denne samarbejdsmodel fletter de to organisationer sammen på den faglige opgaveløsning nedefra. Der er også forslag om en dialog på bestyrelsesniveau om fremtiden efter årsskiftet. Det kalder på en forudgående drøftelse i organisationsbestyrelsen om, hvordan man ser på fremtiden i samarbejdet med DOMI. Det foreslås, at det ekstraordinære OB-møde den 14/11-2018 bruges til at tage denne debat.</p> <p><i>Indstilling:</i></p> <p>1) <i>Samarbejdsmodellen med DOMI drøftes.</i></p>	<p>Godkendt</p>

<p>2) Forslaget om en temadrøftelse i OB den 14. november 2018 godkendes.</p>	
<p>11. Godkendelse af afdelingssammenlægning afdeling 1 – Grundtvigsvej og 14 - Altanganghuset Sammenlægning af afdeling 1 og afdeling 14, har i henhold til driftsbekendtgørelsens § 27, stk. 2, været til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde den 11. oktober 2018. Afdelingssammenlægningen blev vedtaget med følgende stemmer: Afdeling 1: 30 boliger, 10 fremmødte, alle stemte for Afdeling 14: 13 boliger, 2 fremmødte, alle stemte for</p> <p>Sammenlægning af de to afdelinger skal endeligt godkendes af organisationsbestyrelsen samt repræsentantskabet jf. driftsbekendtgørelsen § 27, stk. 1.</p> <p><i>Indstilling:</i> Organisationsbestyrelsen godkender sammenlægning af de to afdelinger 1 og 14 med henblik på repræsentantskabets beslutning den 27/11-2018.</p>	<p style="text-align: center;">Godkendt</p>
<p>12. Opfølgning fra tidligere møder</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Afdelinger uden afdelingsbestyrelser. Efter afdelingsmøderne i 2017 blev det besluttet i OB, at ansvaret overgår til administrationen med OB's kontaktperson som bagstopper. ▪ P4 – evaluering og fremtidig model 	<p>Sagen blev behandlet som en sag til godkendelse jf. tidligere OB-beslutning. Afdelinger nr. 39, 59, 62 og 75 fortsætter i den nuværende model. Afd. 16 har Tonny Mikkelsen som kontaktperson. Afd. 24 afventer ekstraordinært afdelingsmøde.</p> <p>Der udarbejdes et nyt forslag til styringsmodel for P4.</p>
<p>13. Diverse orientering: BL, Landsbygefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kredsrepræsentantskabsmøde 9/10 i 5.kreds ▪ Direktørmøde den 10/10 i 5. kreds ▪ Kredskonferencen i Grenå 26-27/10 i 5. kreds ▪ Bestyrelsesmøde i Århus Bolig 22/10-2018 	<p style="text-align: center;">Drøftet</p> <p>Århus Bolig er en succes som fælles anvisningssystem til almene boliger i Århus-området.</p>

14. Orientering fra udvalg <ul style="list-style-type: none">▪ Kursusudvalget ønsker BD+ aktiviteterne overført til et selvstændigt udvalg	Taget til efterretning
15. Orientering fra administrationen <ul style="list-style-type: none">▪ Henvendelse fra tidligere OB medlem▪ Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 55▪ MitALBOA▪ Den boligsociale indsats i Rundhøj▪ IT-afdelingen	<ul style="list-style-type: none">▪ Orienteret▪ Orienteret▪ Orienteret▪ Orienteret▪ Orienteret
16. Næste møde <p>Ekstraordinært møde afholdes på Vestergårdsvej 15, den 14. november 2018 kl. 16³⁰</p>	Med spisning