



REFERAT

Bestyrelsesmøde

Torsdag den 10. oktober 2019 kl. 17.00

Referat nr.: 08/19

Referent: Leif Jensen

REFERAT

DEN 29-08-2019 KL. 17.00

DELTAGERE

Jette Holgersen (JH)
Jytte Gissel (JG)
Irene Lindemann (IL)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Rudi Elise Kragh Korsgaard (REK)
Søren Thing (ST)
Sussie Olafsson (SON)

AFBUD

Kim Baraviec (KB)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)

ADMINISTRATION

Tina Axelsen (TAX)
Leif Jensen (LJ)
Referent: Leif Jensen (LJ)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 29. august 2019.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer

Pkt. 2a. Orientering om privat investor i Viby Syd. TAX

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn

a. Orientering fra formandsskabet

b. Orientering fra direktøren

Pkt. 4. Sager til beslutning

a. Gennemgang af budgetkontrol

Notat vedlagt

b. Opfølgning på afdelingsmøderne

c. Nyt kontorhus

Notat vedlagt

d. Ansøgning fra afdeling 1, Præstevangen

Notat vedlagt

e. Ansøgning fra afdeling 16, Matildelundsvej

Notat vedlagt

f. Samarbejde med ALBOA

Notat vedlagt

Pkt. 5. Nybyggeri/renovering

a. Status - Afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken

b. Saltholmsgade.

Pkt. 6. Økonomi.

Pkt. 7. Eventuelt

Pkt. 8. Næste møde -> 30. oktober 2019 kl. 17.00

JH bød velkommen til bestyrelsesmødet. En særlig velkomst var der til Rudi Elise Kragh Korsgaard (REK), der var indtrådt i bestyrelsen i stedet for Morten Ø. Papsø.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra møde den 29-08-2019 blev godkendt.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer

Pkt. 2a. Orientering om Privat investor i Viby Syd. V/TAX.

TAX redegjorde for processen siden marts 2019, hvor bestyrelsen senest var blevet orienteret.

Den 8. marts 2019 offentliggjorde vi udbudsmaterialet

Den 31. maj 2019 kl. 15 udløb fristen for indlevering af tilbud

Vi modtog tre tilbud

Bedømmelsesudvalget udpegede to tilbud

Den 26. juni 2019 præsenterede tilbudsgiverne deres tilbud

Den 23. august 2019 modtog vi de reviderede tilbud

Den 10. september 2019 indstillede bedømmelsesudvalget en vinder.

Vinderen af udbuddet blev KPC/Pro Developments. Vi har efterfølgende afholdt to møder med KPC for at afstemme salg af byggeretter og præcisering af byggefelter. Vi forventer at kunne underskrive en købsaftale den 31. oktober 2019. Alboa forventer at repræsentantskabet godkender af salg af deres jord i møde den 20. november 2019.

Næste skridt bliver at udarbejde masterplan og lokalplan for projektområdet. Det sker i et samarbejde KPC, Aarhus Kommune, Alboa og Århus Omegn.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandsskabet.

JH ønskede oplyst, hvor mange der er tilmeldt weekendkonferencen for beboerrepræsentanter den 9. november 2019.

LJ lovede at udsende en oversigt til bestyrelsen.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ havde følgende emner til orientering.

- a. Afholdelse af næste års ordinære repræsentantskabsmøde i maj 2020 vil blive vanskeliggjort af Pinse og Christi Himmelfartsdag. Det blev besluttet, at dato for det ordinære repræsentantskabsmøde indtil videre er planlagt til den 18. maj 2020.
- b. LJ orienterede om den orienteringsskrivelse der udsendes til alle afdelingsbestyrelser efter de ordinære afdelingsmøder. Skrivelsen indeholder oplysninger om bl.a. Min Side, Intranet, referater, hovedbestyrelsen, formandsmøder og kontaktoplysninger på sekretariatet.

- c. Kursus for beboerrepræsentanter planlægges i efteråret 2019. Bestyrelsen drøftede kort tilrettelæggelse af kursusforløbet. Der var enighed om, at forløbet ikke skal være over 4 aftener. LJ kommer med et oplæg.
- d. Der følgegruppemøde i Helhedsplanen Viby Syd i november 2019.
- e. Ny helhedsplan for Viby Syd er godkendt af alle parter.
- f. Aftale med Yousee kan opsiges med 12 måneders varsel til udgangen af et kvartal. Med de udmeldinger der er kommet fra Yousee i efteråret 2019, kan det blive aktuelt i en eller flere afdelinger.
- g. Der afholdes åben hus i Buen, afdeling 28 den 28. november 2019, 15.00 – 18.00. Boligerne udlejes den 15. januar og 1. februar 2020, i alt 86 ungdomsboliger.
- h. LJ orienterede om den sag der havde været i TV2, regionalprogrammet. LJ havde ikke haft mulighed for at deltage i et direkte interview, men havde fremsendt en redegørelse. Denne redegørelse var i indslaget ikke behandlet sobert.
- i. Der er modtaget meddelelse fra Byggeskedefonden om 5 års eftersyn på renoveringen afdeling 21, Møllevangen.
- j. Administrationen havde modtaget en skrivelse fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 10, som var fremsendt til hovedbestyrelsen forud for mødet. Bestyrelsen drøftede skrivelserne, herunder den form og sprog der var anvendt i skrivelserne fra afdelingsbestyrelsen, som bestyrelsen fandt meget negativ. LJ orienterede bestyrelsen om, at teknisk afdeling ville tage et møde med afdelingsbestyrelsen.

Pkt. 4 – Sager til behandling

Pkt. 4a. Gennemgang af budgetkontrol.

OJ havde udarbejdet budgetkontrol for foreningens forventede regnskab 2019. LJ Gennemgik budgetkontrollen.

Budgetkontrollen afdækker, at der forventes et underskud på 1.243.000 kr. I budgettet var der forventet et overskud på 141.162 kr.

Den væsentligste årsag hertil er udviklingen i renteniveauet siden budgettet for 2019 blev vedtaget. Alene renteudviklingen indebærer en forringelse af regnskabet på 1.109.000 kr.

Af øvrige enkeltområder der afviger i forhold til budgettet kan anføres:

- Personaleudgifter. Der forventes en besparelse som følge af at fuldmægtigstilling ikke er genbesat og at LJ er reduceret i løn. Besparelsen udgør 500.000 kr. Endvidere vil der være en besparelse som følge af, at vi ikke har ansat vikar i forbindelse med Karinas barsel. Denne besparelse finder under kto. 5.31 tilskud til afdelinger.
- På kontorholdsudgifter forventes en merudgift på 346.000 kr. Merudgiften kan især henføres til merudgifter vedrørende EDB.
- På kontorlokaleudgifter forventes en besparelse på 320.000 kr., der overvejende skyldes omlægning af lån.
- Ved gennemgangen af tab ved fraflytning, ser det lige nu ud til, at vi har en effekt af foreningens indsats dels ved udsætningstruede beboere (Mette) dels ved sundhedseftersyn (Marianne). Det er meget tilfredsstillende.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog gennemgang til efterretning.

Pkt. 4b. Opfølgning på afdelingsmøderne.

Bestyrelsen drøftede de netop gennemførte afdelingsmøder.

LJ gennemgik notat fra sekretariatet der omhandlede den opfølgning som sekretariatet ville sikre efter afdelingsmøderne. Sekretariatet har planer om at tage møde med alle afdelingsbestyrelser i løbet af efteråret. Bestyrelsen var meget tilfreds med sekretariatets planer.

Pkt. 4c. Nyt kontorhus.

Der var udsendt notat til mødet.

Bestyrelsen har tidligere afsat et budget på 28,0 mio. kr. til foreningens andel af "huset".

Andelen svarer til foreningens kommende administration.

Huset med de kommunale arbejdspladser og foreningens administration står dog først færdig i efteråret 2023. Det, kombineret med, at der var fundet meget forurenet jord på arealet indebærer en merudgift til opførelse af vores del af huset. Merudgiften forventes nu, at blive på 1.562.500 kr.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen drøftede indstillingen og besluttede at bevilge yderligere 1.562.500 kr. til opførelse af vores andel af huset.

Pkt. 4d. Ansøgning fra afdeling 1, Præstevangen.

Der var udsendt notat til mødet.

Notatet omhandlede en ansøgning fra afdeling 1, Præstevangen, om tilskud til en fælles beboerudflugt til Ree Park.

Med udflugten ønsker den boligsociale indsats og afdelingsbestyrelsen at tilbyde beboerne en hyggelig dag i Ree Park samtidig med, at det giver mulighed for at møde nye beboere og mulighed for, at beboere møder de boligsociale medarbejdere.

Med henblik på at sikre en så bred deltagelse så mulig, herunder deltagelse af beboere, der ellers ikke ville have økonomi en tur i Ree Park, søger den boligsociale indsats og afdelingsbestyrelsen om et tilskud fra hovedforeningen.

Ansøgningen er i overensstemmelse med hovedbestyrelsen tidligere beslutning, hvorefter de store centrale tilbud udgår, mod at der kan søges om tilskud til enkeltarrangementer for den enkelte afdelings beboere. Der er en egenbetaling på 75 kr. for voksne og 50 kr. for børn. Der blev ansøgt om i alt 14.950 kr.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen ansøgningen således, at der blev bevilget et tilskud på op til 14.950 kr. Efter arrangementer skal der aflægges regnskab til administrationen.

JG deltog ikke i beslutningen.

Pkt. 4e. Ansøgning om tilskud til afdeling 16, Matildelundsvej.

Der var udsendt notat til mødet.

Notatet omhandlede en ansøgning fra afdeling 16, Matildelundsvej, om tilskud til indretning af fællesrummet i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 16, Matildelundsvej ansøger hovedforeningen om et tilskud til indretning og forbedring af afdelingens fællesrum, med henblik på at skabe bedre forhold for fællesskab i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen oplyser, at de allerede har planer om en del arrangementer, hvis fællesrummet bliver renoveret og indrettet bedre og lidt mere spændende i forhold til, at der er tale om en ungdomsboligafdeling.

Afdelingsbestyrelsen planer for fællesrummet omfatter følgende:

- Et tv, en form for konsol eller dvd/Blu-ray afspiller, et tvbord-5000.-
- Sofaer og sofabord- 5000.-
- Dekoration, tæpper, dekoplanter 5000.-
- Højt bord og stole til studie område 5000.-

Afdelingen afholder selv udgift til renovering af gulvet i fællesrummet.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen besluttede at give tilskud til indretning af fællesrummet, det vil sige til borde og stole, sofa og sofabord, i alt op til 10.000 kr.

Der bliver ikke givet tilskud til tv og spilkonsol m.v.

Det anbefales afdelingsbestyrelsen, at søge eventuelle fonde til de formål.

Pkt. 4f. Samarbejde med ALBOA.

Der var udarbejdet notat til punktet.

I bestyrelsesmødet den 29. august 2019, besluttede bestyrelsen at LJ skulle tage kontakt til ALBOA, med henblik på at undersøge mulighederne for et yderligere samarbejde mellem de to boligorganisationer, der eventuelt kunne munde ud i en sammenlægning.

Beslutningen havde baggrund i bestyrelsens drøftelser vedrørende strategiplan for de kommende 4 år.

Her drøftede bestyrelsen hvorledes vi bedst muligt udvikle organisationen de kommende 4 år, specielt med henblik på

- Social bæredygtighed
- Miljømæssig bæredygtighed
- Økonomisk bæredygtighed.

Der var i bestyrelsen enighed om, at hvis vi vil de forhold bedst muligt skulle vi søge at afdække mulighederne for en sammenlægning med ALBOA.

På den baggrund har LJ henvendt sig til direktøren for ALBOA. I forlængelse heraf blev der den 23. september 2019, afholdt møde med deltagelse af de to boligorganisationers formænd og direktører.

Mødet mandede ud i, at formændene anmode om, at der blev indkaldt til et møde med deltagelse af forretningsudvalget for Århus Omegn og Formand, næstformand samt et yderligere medlem hovedbestyrelsen i ALBOA. Mødet blev afholdt den 2. oktober 2019. Til mødet anmodede de to formænd tillige de to direktører om at udarbejde et forslag til en fusionsproces med et grundlag og en procesplan.

Det gav anledning at der blev udarbejdet to notater:

- Passer vi sammen. Afklaring af fusionsmuligheder.
- Hvad skal være på plads fra starten? De vigtige forudsætninger.

I mødet den 2. oktober 2019 blev begge notater gennemgået. Drøftelsen den 2. oktober var gengivet i et referat fra mødet, der var udsendt som bilag til dette punkt.

Konklusionen på mødet var, at bestyrelserne i Århus Omegn og ALBOA i de respektive bestyrelsesmøder den 10. oktober 2019 skulle have forelagt de to notater med de tilføjelser, som mødet den 2. oktober gav anledning til.

Med disse kommentarer tilføjet anbefalede mødedeltagerne at ALBOA og Århus Omegn gik videre med at afklare mulighederne for en sammenlægning.

Afklaring af fusionsmuligheder

Direktørernes notat gennemgår stordriftsfordele og ulemper ved at sammenlægge de to boligorganisationer.

- Stordriftsfordele
- Knasterne
- Virksomhedskulturen
- Beboerdemokratiet
- Vision, mission, værdier og strategi.

Hovedkonklusionen er, at der er store fordele på mange områder.

Der er også udfordringer der skal håndteres, men det er efter direktørernes vurdering håndterbare knaster.

Vigtige forudsætninger.

En sammenlægning mellem ALBOA og Århus Omegn skal efter vedtægterne godkendes i de to repræsentantskaber. Alle forhold skal være afklaret i sammenlægningsgrundlaget, når denne beslutning skal træffes. Det kræver en klar politisk vilje i de to organisationers bestyrelser, hvis processen fra nu til den endelige beslutning skal kunne håndteres.

Til det formål har de to direktører foreslået, at arbejdet bliver solidt forankret politisk og administrativt. Det vil være en fordel, at de to bestyrelser fra starten er enige om nogle vigtige forudsætninger. Notatet beskriver disse forudsætninger og angiver en række forslag til svar:

- 1) Fusionstidspunkt -> 1. jan. 2021.
- 2) Politisk og administrativ styregruppe -> 30/10-2019.
- 3) Formandskandidat efter fusionen -> ALBOAs formand.
- 4) Direktør efter sammenlægning -> Århus Omegns direktør.

- 5) Nyt navn med navnekonkurrence.
- 6) Fælles domicil -> 1/1-2021 og 2023 i "Huset" Viby Syd.
- 7) Økonomi -> skal indgå i sammenlægningsgrundlaget.
- 8) Investering i fremtiden

Notatet indeholder en procesplan, som også indstilles til godkendelse. Den indebærer bl.a., at de to bestyrelser fra juni 2020 til maj 2021 udgør sammenlægningsbestyrelsen.

Udmelding.

Der udarbejdes et forslag til en fælles udmelding til medarbejdere og beboerdemokrater, som udsendes samtidigt i de to boligorganisationer den 11. oktober 2019 kl. 11. Der gennemføres så vidt muligt mundtlige orienteringer af medarbejdere, inden den skriftlige orientering sendes ud.

Udarbejdelsen af den skriftlige orientering tager udgangspunkt i de to notater.

Indstilling.

Forretningsudvalget indstiller til hovedbestyrelsen, at Århus Omegn går videre med at afklare mulighederne for en sammenlægning på de angivne konditioner og betingelser. Det betyder samtidig, at arbejdet med en strategiplan for 2020 – 2023 afventer denne afklaring.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen besluttede at arbejde videre med at afklare mulighederne for en sammenlægning af de to boligorganisationer, på de givne konditioner.

Bestyrelsen er opmærksom på, at der er en række knaster der skal afklares og der skal findes brugbare læsninger herpå.

Bestyrelsens beslutning indebærer samtidig, at der afholdes ekstraordinært bestyrelsesmøde den 29. oktober 2019, hvor den politiske og administrative styregruppe behandles.

Endvidere at repræsentantskabet indkaldes til orienteringsmøde den 20. november 2019.

Endvidere, at der afholdes orienteringsmøde for medarbejderne i december 2019.

Endelig indebærer bestyrelsens beslutning, at udarbejdelse af strategiplan 2020 – 2023 afventer afklaring af sammenlægningsplanerne.

Pkt. 5 – Nybyggeri/renovering

Pkt. 5a. Status afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken.

Der var intet nyt i forhold til den orientering LJ gav i seneste bestyrelsesmøde.

Pkt. 5b. Status på nybyggeri.

Der er fortsat udfordringer med hensyn til byggeri i Slatholmsgade.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Pkt. 6 - Økonomi

Bestyrelsen vil i bestyrelsesmødet få forelagt forventet regnskab for afdelingerne. Endvidere afdelingernes budget for 2020 foreligge til endelig godkendelse.

Pkt. 7 – Eventuelt

Partnerskabsaftalen mellem Aarhus Kommune og Præstevangen skal fornyes.

Pkt. 8 – Næste møde

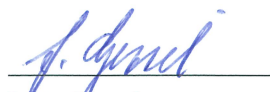
Næste møde afholdes torsdag den 29-10-2019 Kl. 17.00



Jette Holgersen



Tom Weber-Hansen



Jytte Gissel



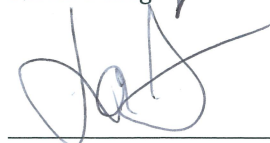
Irene Lindemann



Søren Thing



Kim Baraviec



Lone Alstrup Jensen



Rudi Elise Kragh Korsgaard



Sussie Olafsson

