

INDKALDELSE TIL BESTYRELSESMØDE

Mødet holdes torsdag den 2. maj 2019 kl. 17.15 på administrationskontoret, Brendstrupgårdsvej 7 med følgende dagsorden:

- 1. Strategiske punkter kl. 17.15 – 17.45**
 - a. Status på nybyggeriprojekter (O) *FORTROLIGT* *

- 2. Beslutningspunkter kl. 17.45 – 18.30**
 - a. Repræsentantskabsmøde 2019 (B) *
 - b. Boligkontoret Aarhus' 75-års jubilæum (B) *
 - c. Fremtidig model Aktivitetshuset Herredsvang (B) *

- 3. Orienteringspunkter kl. 18.30 – 18.45**
 - a. Orientering vedrørende afdelingerne (O) *
 - b. Orientering fra administrationen (O) *
 - c. Orientering fra udvalgene (O)

- 4. Evaluering kl. 18.45 – 18.50**
 - a. Mundtlig evaluering af bestyrelsens arbejde ift. principperne for værdiskabelse (D)

- 5. Øvrige punkter kl. 18.45 – 19.00**
 - a. Kommunikation med repræsentantskabet (B)
 - b. Emner til konstituerende møde, der holdes den 23. maj 2019 (B)
 - c. Mødeplan 2019 (B)
 - d. Uddannelse (O) *

- 6. Eventuelt (O)**

*Punkterne på dagsordenen er mærket (B) beslutning, (D) drøftelse eller (O) orientering. Vedlagte bilag er markeret med *. Bilag, der eftersendes, er markeret med (*). Møderne afvikles fast med ti minutters pause efter hver 50 minutters møde.*

NOTAT TIL PKT 2.a

Repræsentantskabsmøde 2019

DATO

25. april 2019

MODTAGER

Bestyrelsen

AFSENDER/FORFATTER

Forretningsudvalget

PROBLEMSTILLING

Dialogmøde om repræsentantskabsmødet

Der er indkaldt til dialogmøde om repræsentantskabsmødet den 6. maj. Organisationsbestyrelsen bedes udpege emner til præsentation og diskussion til dette møde og i øvrigt afklare mødets afvikling.

Valg

Der skal udpeges kandidater til 13 kredsdelegerede udover bestyrelsen samt til stemmeudvalg (sidstnævnte kan evt. have mulighed for at møde den 6. maj).

Ansvar for de enkelte punkter på dagsordenen

Det indstilles, at bestyrelsen i lighed med tidligere år udpeger ansvarlige for debatten om de enkelte punkter og undertemaer på dagsordenen:

- Beretning
 - Strategiske mål
 - Effektivisering, udbud m.m.
 - Nybyggeri
 - Renoveringer, herunder renovering af Nydamsparken
 - Indeklima og radon
 - Bæredygtighed, miljø, energi og klima, herunder delebilsordning og ladestandere til el-biler
 - Sammen om BKÅ, BKÅ Festival etc.
 - Udsatte boligområder, aftale med Aarhus Kommune og 5. kreds, fleksibel udlejning
- Årsregnskab 2018
- Budget 2020
- Bemyndigelse til køb og salg af fast ejendom
- Bemyndigelse til overdragelse af afdeling 65 Bethesdavej
- Eventuelt indkomne forslag
- Valg af formand
- Valg af bestyrelsesmedlemmer

- Valg af bestyrelsessuppleanter
- Valg af kredsdelegerede

Workshops

Bestyrelsen bedes afklare sin rolle i den praktiske afvikling af workshops.

INDKALDELSE

til ordinært repræsentantskabsmøde

Vi indkalder dig til møde hos Scandic City, Østergade 10, Aarhus C

torsdag den 23. maj 2019 kl. 17.30

*Vi starter med middag, hvorefter vi går i workshops kl. 18.30
– selve mødet starter kl. 19.00.*

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af bestyrelsens årsberetning samt fremlæggelse af udvalgenes årsberetninger
3. Godkendelse af årsregnskab 2018 med tilhørende revisionsberetning for Boligkontoret Århus samt afdelingerne
4. Forelæggelse af budget 2020 for Boligkontoret Århus
5. Bemyndigelse til køb og salg af fast ejendom
6. Bemyndigelse til overdragelse af afdeling 65 Bethesdavej
7. Behandling af eventuelt indkomne forslag
8. Valg
 - a. Valg af formand (*på valg er: Søren Høgsberg*)
 - b. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer (*på valg er: Olav Bertelsen, Peter Lykke Nielsen og Thomas Mandsfeldt*)
 - c. Valg af suppleanter for ét år (*på valg er: Hanne Birgitte Nielsen, Rasmus Berlin, Hans-Jørgen Krickhahn, Brian Kristensen og Troels Irgens-Møller*)
 - d. Valg af 13 kredsdelegerede udover bestyrelsen, der er fødte kredsdelegerede
 - e. Godkendelse af revisor - Revisionsinstituttet indstilles
9. Eventuelt

Ønsker du et forslag behandlet på mødet skal det være administrationen v/Mette Kjær Larsson i hænde senest torsdag den 9. maj 2019.

Vi gør opmærksom på, at det kun er de på forhånd udpegede repræsentantskabsmedlemmer eller suppleanter for disse, der har stemmeret.

Afdelingsbestyrelses- og udvalgsmedlemmer, der ikke er medlem af repræsentantskabet, har møde og taleret.

Du skal tilmelde dig senest den 9. maj 2019 – også til Mette Kjær Larsson, mkl@bk-aarhus.dk

Venlig hilsen
Bestyrelsen

FORRETNINGSORDEN FOR REPRÆSENTANTSKABSMØDER

1. Repræsentantskabsmødet vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes. Dirigenten påser endvidere, at valgene påbegyndes senest 2½ time efter mødets start.
2. Repræsentantskabet vælger en referent, der skriver trufne beslutninger og resultater af afstemninger ind i forhandlingsprotokollen, som efter mødet underskrives af dirigent, referent og formand. Antallet af mødedeltagere skal føres til protokol.
3. Repræsentantskabsmødet vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.
4. Deltagerne får ordet til debatten i den rækkefølge de henvender sig. Begæring om ordet til forhandlingerne sker ved personlig henvendelse til dirigenten med oplysning om navn og den afdeling, vedkommende kommer fra. Talletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller repræsentantskabet fastsætter en begrænsning. Dirigenten kan vælge at emneopdele debatten.

Indlæg og forslag til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter at debatten om det pågældende punkt er afsluttet.

5. Bortset fra valg og ændring af vedtægter afgør repræsentantskabsmødet alle spørgsmål ved simpel stemmeflerhed blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer. Ved spørgsmål, der ikke er behandlet i vedtægter eller forretningsorden, afgør dirigenten afstemningsformen.
6. Ved valg foretages skriftlig afstemning. Såfremt der ved valg kun foreslås det antal kandidater, der skal vælges, betragtes disse som valgt uden afstemning.
7. Såfremt to eller flere kandidater til formand og evt. næstformand foreslås, foretages der skriftlig afstemning. Opnår den kandidat, der får flest stemmer, ikke flere end halvdelen af stemmerne, gennemføres en ny valgrunde mellem de to kandidater, der fik flest stemmer i første valgrunde. Ved stemmelighed foretages der omvalg, og står stemmerne stadig lige derefter, foretages der lodtrækning.
8. Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer samt andre personvalg gælder, at der skal stemmes på det antal personer, der skal vælges. Stemmesedler, der indeholder flere eller færre navne eller navne på personer som ikke er bragt i forslag, er ugyldige.

BILAG – lagt på Portalen d. 23. april

Workshop på Rep.mødet

Vi laver lidt om på repræsentantskabsmødet i 2019.

Torsdag den 23. maj 2019 kl. 17:30 mødes vi på Scandic City, Østergade 10, Aarhus C

Efter middagen kl. 17:30 – og før vi starter selve mødet kl. 19:00 – laver vi en kort workshop.

Workshoppen starter kl. 18:30 og afvikles hvis muligt i samme lokale vi senere holder repræsentantskabsmødet.

På workshoppen skal vi snakke strategi for perioden 2019-2024.

I mødelokalet har vi gruppeborde med plads til ca. 10 personer. Så vidt muligt vil der sidde en fra organisationsbestyrelsen ved hvert bord.

Jeres opgave er at generere input til efterårets arbejde med revision af boligkontorets strategi.

Det materiale der kommer ud af denne session skal fremlægges på repræsentantskabsmødet efter beretningen er debatteret. Dermed har vi både året der gik (beretningen) og det fremad rettede (strategiens revision) med på mødet.

Vi tror vi får et godt og konstruktivt grundlag for den kommende proces med strategiarbejdet ved af afvikle workshop når vi alle alligevel er samlet til mødet. Vi tror jeres inputs kan kvalitetssikre dette arbejde allerede fra starten.

Med venlig hilsen

Søren Høgsberg

INDSTILLING

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer de beskrevne beslutninger.

Forord

Med året der gik nærmer vi os også den formelle afslutning på vores strategiperiode 2015-19, hvor vi har kørt målrettet ud af tre spor: Vi gør det Nemt, Attraktivt og Fælles.

Det vil højst sandsynligt også være indsatsområder, vi vil prioritere i de kommende år – for selvfølgelig skal det for vores beboere være

- Nemt – at få hjælp, at betjene sig selv, at vælge det rigtige, at forstå, hvad man skal gøre...
- Fælles – at indgå i sociale sammenhæng, at have mulighed for indflydelse, at opleve tilhørsforhold og samvær.
- Attraktivt – at bo hos os, at tilpasse sin bolig individuelt, at have trygge og moderne rammer og faciliteter i afdelingen.

Vi er nået rigtig langt på alle områder – og igen i år er en stor del af beretningen derfor også bygget op omkring de tre fokusområder. Og når jeg kigger tilbage på det sidste år, så er vi nået så langt, at vi også er begyndt at fokusere meget på *måden* vi gør tingene på. Dermed ikke sagt, at vi har haft hovedet under armen og speederen i bund.

Men hvis jeg skal koge det ned til et ord, så slår det mig, at OMTANKE er begyndt at fylde mere og mere i Boligkontoret Århus. Igen er det ikke nyt for os. Men jeg oplever, at vi tænker og handler langt mere helhedsorienteret og langsigtet end vi fx gjorde i 2015. Som om vi har mere overskud... Du finder mange konkrete eksempler i løbet af beretningen, men her er to helt overordnede områder

Vi har – selvfølgelig - omtanke for økonomien. Også beboernes husleje skal være "attraktiv". Og det er samtidig et stigende ydre krav: Den almene sektor skal spare og effektivisere – og samtidig er der skærpede krav til vores økonomi- og risikostyring. Men vi fægter ikke ukritisk med sparekniven så snart vi ser vores snit til det. Boligkontoret Århus vil vi ikke gå på kompromis med kvaliteten. Dvs. bl.a. det serviceniveau, som vores beboere oplever i dag – og som du kan læse mere om nedenfor. Det er nemt nok at spare. Men at gøre det uden at stille vores beboere ringere, ja det kræver, at vi tænker nyt, eksperimenterer og stiller krav til os selv og vores forskellige leverandører. At vi hele tiden tænker "smartere". Omtanke for sammenhængen mellem besparelse, effektivitet og beboertilfredshed. Vi kan få det samme billigere, men vi kan også få mere for pengene.

På den mere frivillige og ikke-lovbestemte scene udviser vi i den grad omtanke for vores fodaftryk på kloden – på vores klima og miljø. Det gør vi bl.a. med en super ambitiøs energistrategi og ved at spille en aktiv rolle som klimapartner med Aarhus Kommune. Fx sørger vi for, at afdelingernes fælles elforbrug stammer fra klimavenlig vindenergi – ligesom alle nye lejere automatisk bliver tilmeldt el fra vindmøller. Vi renoverer og bygger nyt ud fra de højeste standarder til bæredygtighed og med fokus på genbrug af byggemateriale. Og vi undersøger løbende om vi kan energiforbedre eksisterende forbrug i afdelinger – fx skifte til led-lys, installere solceller osv.

Den store kunst er, at vi på samtidig vil spare penge og spare på CO2-udledning mv. – uden at forringe vores service og boligforhold. Uden at gå på kompromis med målene om Nemt, Fælles og Attraktivt.

ORGANISATIONEN

Boligkontoret Århus bevæger sig hele tiden og med tiden. Nye ydre krav og indre strategiske fokusområder gør, at vi løbende må forny og udvikle (dele af) vores organisation. Vores beboer- og medarbejdertilfredshed har i en årrække ligget stabilt højt. Men det gør den kun netop fordi vi tilpasser os og hele tiden leverer tidssvarende services og forhold.

Strategiske indsatsområder

Organisationsbestyrelsen har løbende finjusteret indsatserne inden for de tre fokusområder nemt, fælles og attraktivt. Herunder kan du se en oversigt over

Mette: Oversigter fra Dagsorden: 190307

Generelt er målopfyldelsen fortsat høj, og der er kun et enkelt område, hvor bestyrelsens mål ikke er realiseret. Det drejer sig om, at reduktionen i omkostninger til elforbrug ikke har været nær så stor som målsat.

Det skal dog bemærkes, at der – bl.a. på baggrund af det på dette punkt noget usikkerhedsbehæftede regnskab for 2017 – var sat en meget drastisk reduktion som mål, som nok har vist sig at være ganske urealistisk. Det skal også bemærkes, at omkostningerne til fælles el fra 2017 til 2018 alligevel er faldet med næsten 3,5 pct. udover de godt 7 pct. fra året før – resultater af løbende energioptimeringer plus selvfølgelig overgangen i 2017 til aftalen med Vindstød.

Ny strategi

I takt med at enden på strategiperioden som nævnt nærmer sig, skal vi formulere strategier for perioden 2020-2024. Organisationsbestyrelsen er gået i tænkeboksen, og vi vil løbende diskutere Boligkontoret Århus reviderede strategigrundlag med afdelingsbestyrelser og repræsentantskabet – ja faktisk indleder vi årets repræsentantskabsmøde med lyttende øre til repræsentantskabet, der opfordres til at smide ideer og forslag på bordet til vores fremtidige retning.

Lige nu kan det synes vanskeligt at se radikalt andre mål, end dem vi arbejder med og mod i dag. En justering af strategien skal dog heller ikke give os en helt anden retning. Vi skal bygge videre på det, vi allerede har opnået i vores 75-årige historie og i særdeleshed på det, vi har opnået siden 2012. Det skal være vores ledetråd i debatten frem mod repræsentantskabsmødet 2020, hvor vi præsenterer et beslutningsgrundlag.

Strategiprocessen i overskrifter:

- Bestyrelsen tager løbende i mod input fra alle hjørner af vores organisation.
- Bestyrelsen og administrationen evaluerer i efteråret de opnåede resultater med indeværende strategier.
- På bestyrelsesseminar i januar 2020 afdækkes bestyrelsens prioriteringer ift. den kommende strategiperiode.

- Administrationen forelægger i marts 2020 bestyrelsen forslag til strategigrundlag for den kommende strategiperiode.
- På organisationskonference april 2020 er udkast til strategigrundlag genstand for debat.
- Bestyrelsen reviderer i april 2020 udkastet til strategigrundlag på baggrund af dialogen på organisationskonferencen.
- Repræsentantskabsmøde maj 2020: Det reviderede strategigrundlag præsenteres for repræsentantskabet.

Beboerne mener

”Varmemester - flink og venlig” - Nogenlunde sådan siger de fleste beboere om den lokale ejendomsfunktionær, der igen i år får mange roser med i vores beboerundersøgelse.

En anden beboer uddyber det lidt mere med disse ord:

Vores ejendomsfunktionærer er meget løsningsorienterede og hjælpsomme, området er meget velholdt. Vi er altid trygge ved at bede ejendomsfunktionærerne om hjælp og de er generelt gode til at informere om hvad der skal ske hvornår, hvad de gør for at løse en udfordring og hvem de bestiller.

Kommentarerne stammer fra vores årlige stikprøvekontrol, hvor vi undersøger, hvor tilfredse beboerne i Boligkontoret Århus er med:

- Boligkvalitet i forhold til husleje
- Servicen fra administrationen
- Servicen fra ejendomsfunktionær
- Informationen generelt

Som du kan se på graferne ligger tilfredsheden ret stabilt over de seneste år – og fortsat et godt stykke over organisationsbestyrelsens mål om en tilfredshed på mindst 3 – på en skala fra 0-4, hvor 0 er meget utilfreds og 4 er meget tilfreds. Hvis man er lidt nærsynet kan man endda se en lille stigning i tilfredsheden på de fleste områder.

Samtidig har vi – på samme skala – spurgt til beboere oplevelse af hhv. NEMT og FÆLLES – som er strategiske fokusområder i Boligkontoret Århus. Nemt lander på 3,3 og vidner om at mange oplever en god service, enkle selvbetjeningsløsninger og tilgængelig medarbejdere. Oplevelsen af fælles/fællesskab lander på 2,6 – men her arbejder bestyrelsen også med et lavere måltal på 2,5.

Men ét er at vi har nået organisationsbestyrelsens måltal – et andet er, hvilke ord, som beboerne sætter på deres forskellige oplevelser. Og her tager vi særligt de mindre tilfredse kommentarer til efterretning, så vi løbende kan forbedre vores service mv.

Grafer og evt. flere beboercitater – blad 29 s. 8

En fokuseret organisationsbestyrelse

Organisationsbestyrelsen arbejder fortsat på at holde og højne det interne kompetenceniveau i teamet, så der fortsat sikres et professionelt bestyrelsesarbejde og reel værdiskabelse. Også i år er der arbejdet med arbejdsgrundlag, samarbejdsformer, uddannelsesplaner og BUS: Bestyrelsesudviklingsamtaler.

Siden den 9. juni 2011 har bestyrelsen i Boligkontoret Århus tilrettelagt sit arbejde efter principper, der bygger på BL's anbefalinger om God almen ledelse. Forudsætningen for godt og effektivt bestyrelsesarbejde er bl.a., at der er klarhed om, hvad der kan besluttes og hvilke konsekvenser en given beslutning får – såvel juridisk og demokratisk som økonomisk, administrativt, kommunikationsmæssigt, miljømæssigt osv. Derfor er der fokus på at opbygge og udvikle kompetencer på alle områder.

I forenklet form vil organisationsbestyrelsen skabe værdi ved drive organisationen med et målrettet strategisk fokus samt ved at pleje og udvikle gode relationer til alle relevante interessenter – både internt i organisationen udadtil fx til byrådet, andre boligorganisationer, BL mfl.

En god arbejdsplads

Siden 2015 har Boligkontoret Århus deltaget i den omfattende undersøgelse: Danmarks Bedste Arbejdspladser®. Og igen i år ligger vi med i det øverste lag – som nummer 22 på listen med de bedste mellemstore virksomheder.

Vi er meget stolte af den fine placering, men vi er mest af alt fokuseret på de områder, hvor vi kan forbedre os – samt på de kvalificerede bud vi får med fra undersøgelsen til, hvordan vi griber det professionelt an.

Selv om der er områder med plads til forbedringer, så er det værd at fremhæve, at hele 98% af medarbejderne synes - alt taget i betragtning - at Boligkontoret Århus er et rigtig godt sted at arbejde.

Persondata

EU's nye persondataforordning (GDPR) trådte i kraft 25. maj 2018. Det stiller en række krav til vores håndtering af persondata og personaleoplysninger. Administrationen har fulgt en køreplan, som nu sikrer, at alle data håndteres i overensstemmelse med gældende regler om datasikkerhed og behandling af personoplysninger.

Det har været en omfattende proces, men vi er kommet godt i mål. I overskrifter har vi nemlig:

- Indhentet forskellige samtykker fra medarbejdere og beboere.
- Skærpet fysisk og teknisk datasikkerhed - suppleret med instrukser til medarbejdere om håndtering af personoplysninger fysisk og digitalt.
- Indgået databehandlaftaler med alle parter, der behandler data på vores vegne.
- Begrænset adgang til data, så medarbejdere kun har adgang relevante informationer.
- Løbende undervist og orienteret medarbejdere i forskellige GDPR-forhold, faldgrupper og håndtering af forkert adfærd.
- Udarbejdet forretningsgange for sletning af data samt interne og ekstern politikker for håndtering af data. Herunder også præcise procedurer for evt. forkert behandling af følsomme oplysninger.

Nye og gamle medarbejdere

Mette: R:\Kommunikation\Organisation\Beretning 2018-19 → Liste Mogens

NEMT

”Nemt” begrænser sig ikke til et bestemt område, men skærer igennem alt det vi gør på kryds og tværs. Helt overordnet handler det om, at vi gør det enkelt og simpelt – om man står med et spørgsmål som beboer, mangler viden som bestyrelsesmedlem eller søger vejledning til at finde et nyt hjem som boligsøgende. Kort fortalt fordi: Jo nemmere det er at udføre en handling, des større er chancerne for at man får det gjort (rigtigt). Desuden er tid i dag en værdifuld resurse – og nemt og hurtigt har en direkte positiv indflydelse på ens oplevelse og tilfredshed.

Beboercitat

- **Medarbejderne i administrationen er altid hurtige til at svare på spørgsmål og hjælpe med at lave ting i lejligheden samme dag som man tager kontakt.**

Beboernes møder

Der er holdt i alt 63 ordinære afdelingsmøder i perioden 21. august til 25. september. Og alt i alt deltog ca. 1.300 beboere - repræsenterende godt 1.100 husstande. Det er noget højere end i 2017.

Også i år har processen med bistand til og fremrykket dialog med afdelingsbestyrelserne betydet, at der er stillet og behandlet et stort antal forslag.

År	Antal forslag
2010	141
2011	142
2012	214
2013	207
2014	205
2015	195
2016	212
2017	246
2018	203

Vi har igen i år tilbudt hjælp til udarbejdelse af forslag for beboere. Enkelte har fået hjælp til at skrive et forslag helt fra bunden. En del flere har fået hjælp til ”ændringsforslag” til forslag – altså præciseringer, herunder også supplement med økonomi osv. Samtidig har vi hjulpet beboere på rette vej, hvis de har meldt ind med et ”forslag”, der reelt ikke er et forslag så mødet kan eller må behandle. Et eksempel kunne være et individuelt problem i den enkelte bolig eller noget, der kunne klares rent praktisk eller administrativt uden en samlet beboerbeslutning.

Administrationens tilbud til beboere om en redaktionel behandling af de indkomne forslag, har således betydet, at ikke-egentlige forslag kunne trækkes, enslydende forslag sammenskrives mv., med målet om at

gøre det nemt både at stille og behandle forslag. Derfor handler det ikke om at få så mange forslag frem som muligt, men at få alle forslag, der behandles på møderne til at være reelle forslag med klare afstemningstemaer og konsekvenser.

Det har betydet, at omkring 40 forslag er blevet trukket inden fristen (og dermed ikke indgår i tallet ovenfor), fordi de ikke var forslag, spørgsmål, ulovlige eller på anden måde bare ikke egnede som forslag. På den måde har dette arbejde medvirket til, at selve afdelingsmøderne har været mere fokuserede. Forslag der først indkom umiddelbart før deadline og dermed mulighed for behandling har i stedet fået administrative kommentarer med til dirigenten.

På 39 møder deltog bestyrelsesmedlem(-mer), på 28 møder deltog medarbejder(e), og på 10 møder deltog både bestyrelsesmedlem(-mer) og medarbejder(e).

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ingen eksterne	11	14	2	5	3	1
Organisationsbestyrelse	11	8	23	17	24	39
Medarbejder	32	26	29	28	26	28
Både bestyrelse og medarbejder	11	17	11	13	10	10

Organisationsbestyrelsen har hidtil arbejdet efter, at afdelingsbestyrelserne skulle have mulighed for at tage størst muligt ejerskab til møderne, og at deltagelse udefra derfor skulle minimeres. Fra forrige år besluttede organisationsbestyrelsen dog at ændre denne strategi, så alle afdelinger som udgangspunkt fik tilknyttet en ekstern deltager.

Der har gennemgående været god tilfredshed med det læsevenlige budget og opstillingen af vedligeholdelsesplanen, samt at der konsekvent har været tilknyttet eksempler på, hvad forslag betyder for den månedlige husleje i konkrete boligtyper i stedet for blot procent eller kr. pr. m².

Der har også været altovervejende positive tilbagemeldinger på den nye dagsorden, i forlængelse af den nye første indkaldelse, der blev iværksat i 2016, som forklarer med færre indforståede begreber, hvad der skal ske ved mødet. Der blev endvidere udarbejdet en folder med ordforklaring m.m. målrettet nye deltagere i afdelingsmøderne.

Alt materiale er blevet lagt digitalt på afdelingernes websider, og beboer, der har tilmeldt sig digital kommunikation har fået link til materialet. Derudover er der udsendt SMS-påmindelser om møderne i 20 afdelinger mod 21 i 2017, 20 i 2016 og 22 i 2015.

Nem og grøn transport

BOKS?

Her har man delebil i Boligkontoret Århus

- Skæring Parkvej – afdeling 48, 55 og 63
- Kalmargade – afdeling 2, 10, 20 og 29

- **Hinnerup** - afdelingen 30 og 32
- **Reginhøj**, afdeling 25
- **Kongsvang** – afdeling 17 og 24
- **Lindholmparken** – afdeling 28
- **Charlottehøj** – afdeling 12-19, 13, 16, 60 og 61
- **Herredsvang** - afdeling 31 og 45
- **Nydamsparken** – afdeling 23

Siden medio 2016 er der med satsningen på særligt Nemt og Attraktivt etableret ladepunkter til delebiler i Skæring, Hinnerup, Lindholmparken, Kalmargade, Reginehøj, Kongsvang og Charlottehøj samt Herredsvang (sidstnævnte sammen med AlmenBo). Samtidig falder de CO₂-neutrale biler helt i tråd med de stigende ambitioner om bæredygtige initiativer. Bl.a. derfor har organisationen valgt at betale ladestanderne.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at forlænge denne støtte – og vil derfor betale for etablering af én ladestander (kabelføring, ladestander samt evt. opgradering af eltavle) pr. påbegyndt 100 lejemål i afdelinger, hvor man alligevel renoverer parkeringsplads, affaldsanlæg mv. Dvs. i de tilfælde, hvor afdelingen selv betaler gravearbejdet. Vi har i den forbindelse indgået en fordelagtig rammeaftale om etablering af ladestanderne med e.on.

Der arbejdes desuden efter at etablere delebilsordninger i relevante nye afdelinger. Her vil vi etablere infrastrukturen som en del af byggesagen, mens selve bilerne vil indgå i afdelingens drift.

I en rapport fra Aarhus Kommune om el-delebiler generelt peger mange på, at det også er et attraktivt gode med den øgede mobilitet. Og oplevelse styrkes af, at det samtidig er nemt at leje bilen, finde parkering og komme omkring. Mere konkret fortæller brugerne, at det er nemt og attraktivt med delebilen, fordi man

- opnår en større frihed og fx slipper for at vente på bussen, skifte mv.
- kan køre fra dør til dør med indkøb – kan fragte mere og undgå at slæbe varer
- får et bekvemt supplement til transport – fx ikke behøver at cykle i regnvejrs mv.
- har en fast parkeringsplads og bilen er tilgængelig tæt på ens hjem
- kører i miljø- og samtidig brugervenlig bil

På det seneste har vi dog registreret et svagt kundegrundlag i flere områder. Det har imidlertid betydet, at der i varierende omfang er åbnet op for, at også andre brugere i lokalområdet kan booke bilerne. Men Tadaa!, som leaser bilerne ud, kan pt. ikke opnå positive dækningsbidrag for bilerne – og derfor vil der utvivlsomt ske lukning af nogle af bilerne i løbet af 2019. Derfor er vi nu gået i dialog med de involverede afdelingsbestyrelser for at høre deres holdning til fortsat delebils-projekt med underskudsgaranti fra afdelingen.

Råderetsudvalget

Det er attraktivt, at kunne ændre og tilpasse sin bolig til skiftende behov og ønsker. Men det skal også være nemt at bruge muligheden for at den i praksis er et attraktivt gode. Det arbejder råderetsudvalget fortsat på ved at udbrede det generelle kendskab til råderetten i alle afdelinger i Boligkontoret Århus – bl.a. ved at komme ud i lokalområderne og henvende sig direkte til beboere her.

Udvalget har afholdt inspirationsaftener med deltagelse af en indretningsdesigner, som fortæller om og kommer med forslag til, hvordan man med små midler kan ændre sin indretning i boligen. Vi fortsætter med disse inspirationsaftener fremover.

Udvalget har også indledt et samarbejde med driftsafdelingen om udbredelsen/brugen af råderetten og har afholdt flere møder med dem herom. Her prøver man også at afstemme vores fælles forventninger til brugen af råderetten i organisationen.

Vi har i samarbejde med Århus Kommune fået fastsat de økonomiske rammer for vores brug af den Kollektive Råderet. Disse rammer er meget forskellige fra afdeling til afdeling. Der er også meget stor forskel på, hvor hårdt en afdeling bliver ramt af disse rammer. Men til trods for denne økonomiske begrænsning i den Kollektive Råderet arbejder udvalget fortrøstningsfuldt videre med at udbrede kendskabet til denne form for råderet. Dvs. den råderet, hvor den enkelte beboer kan lave forbedringer i sin lejlighed og få det finansieret over sin husleje. Hvis afdelingen har indført det ved en afstemning, kan der lånes i egne midler til denne udgift. Det kaldte vi førhen den finansierede råderet.

Udvalget arbejder også på, at oplyse om hvilke fantastiske muligheder der ligger i den Individuelle Råderet. Det er en lovgivet ret, som vi alle har til at ændre på vores boliger. Desværre kender ikke alle denne ret. Og her har politikerne heldigvis sværere ved at komme ind med økonomiske begrænsninger.

Råderetsudvalget har indledt et samarbejde med de andre udvalg for at prøve at afholde en stor event for alle beboere i BKÅ. Her vil vi invitere eksterne folk, tage specifikke emner op og fortælle om aktiviteter og tiltag fra de enkelte udvalg.

Udvalget arbejder stadig sammen med organisationsbestyrelsen og administrationen med forslag til en fælles profil i for råderetten i Boligkontoret Århus.

Beboercitat: Det er en god hjemmeside, det er nemt at finde rundt

FÆLLES

BKÅ Festival (evt. justeres efter mødet torsdag)

Med flere tilløb gennem tiden er der nu nedsat en arbejdsgruppe, der er i færd med at stable en stor BKÅ festival på benene. Formålet med arrangementet er at nå ud til en bredere skare af engagerede beboere end dem, der allerede sidder i en afdelingsbestyrelse og give disse indblik i mulighederne for at engagere sig i sit boligområde og potentielt også i beboerdemokratiets mange facetter.

Der arbejdes med en kombination af faglige oplæg, paneldebatter, uformelle workshops og en eller anden form for attraktion, der kan bidrage til at trække folk af huse - fx en populær oplægsholder, mad, musik eller lignende. Der er i skrivende stund ikke bundet knude på konceptet og derfor heller ikke på et mere konkret tidspunkt og sted. Men ambitionen er at festivalen afholdes i sensommeren 2019.

Nedbrydningsfirmaer skal løse ghetto-udfordringer

Under så poetiske overskrifter som "Ét Danmark uden parallelsamfund" og siden "Aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune" har først et meget stort flertal i Folketinget og siden et lige så stort flertal i Aarhus Byråd sat boligpolitikken meget højt på dagsordenen.

Omdrejningspunktet for begge aftaler er – desværre - at man fokuserer på de få procent almene boliger med store udfordringer og glemmer de 95 pct. af landets almene boligafdelinger, der i det store og hele er velfungerende.

I Boligkontoret Århus har vi ingen afdelinger på de såkaldte "ghettolister". Selvfølgelig er der af og til udfordringer i vores boligområder. Men slet ikke i en skala, vi ikke kan løse med en kombination af dialog, fællesskab, mindre fysiske forandringer, boligsocial indsats og konsekvent samarbejde med myndighederne. Så i første omgang har ingen af de to planer betydning for os.

Men et af de store springende punkter i Aarhus Kommunes plan er, at der over de næste ti år skal nedrives omkring 1.000 boliger i Gellerup, Toveshøj og Bispehaven. Uanset om det er kloget eller ej at nedrive 1.000 fungerende boliger, må man selvfølgelig acceptere, at det politiske flertal har lov til at træffe den slags beslutninger. Men det får store konsekvenser.

Formandens mening

Mette: Evt. foto af Søren eller noget, der viser et skifte i fortællingen: Et indskudt debatindlæg? Træk det lidt ud??

Vi gengiver her Søren Høgsberg indlæg fra BKÅ Portalen, hvor han personligt og som formand for Boligkontoret Århus udtrykker sig om de to aftaler.

Folketinget vedtog 22. november 2018 en ændring af lov om almene boliger mv. vedr. ghettoer og parallelsamfund. Vi i Boligkontoret Århus er ikke begejstrede for denne lov. Tværtimod!

Målet med lovgivningen er at undgå koncentration af borgere med sociale, integrations og kriminelle udfordringer. Det er et lødigt mål, som man i udlandet, fx Holland, har arbejdet for i mange år. Det hjælper bare ikke at tvangsforflytte beboerne og nedrive boligerne. Ingen forskere fra hverken VIVE eller SBI har kunnet finde nogen dokumentation for, at flytning af borgere har den ønskede effekt. Problemerne flytter nemlig med! Og så er det tåbeligt at nedrive gode funktionelle og ofte nyrenoverede boliger.

Uanset hvor noble tankerne bag loven er, så åbner den op for et overgreb på almene boligernes beslutningsprocesser. I værste fald kan sågar en aftale mellem kommune og boligorganisation vedrørende et givent udsat boligområde overrules af ministeren, som for vores regning kan pådutte os unødvendige nedrivninger. Tvangssalg er også blevet en mulighed for ministeren.

Alternativet, Radikale Venstre og Enhedslisten stemte imod loven. Alle øvrige partier stemte for. Hvis det undrer, at S og SF stemte for, så skyldes det, at partierne er med i det forlig der tidligere på året sikrede Landsbyggefonden ikke blev tømt. Partierne argumenterer med ønsket om blandede boligområder og blandede byer. De er altså stadig vores "venner", selvom det isoleret til denne lov ikke ser sådan ud. Havde regeringen kunnet gennemføre lovgivningen alene med støtte fra DF, var Landsbyggefonden ad åre blevet tømt og almene boliger ville forslumme. Med andre ord: Engelske tilstande under Thatcher. Det ville blive meget vanskeligt at rette op på senere selv med en tilbagerulning af loven. Vores aktuelle udfordringer i Aarhus bliver - såfremt der ikke kommer nye love på banen - at genhuse beboere fra 1000 familieboliger i Gellerup og Bispehaven over perioden 2020 - 2030. Disse boligerne skal enten nedrives, sælges eller ændres til ældre- og ungdomsboliger.

Det er en overkommelig opgave. Vi har i forvejen 45.000 almene boliger. Noget andet er at sikre genhusning på en måde, så vi understøtter vores ambition om blandede boligområder og blandet by. Og noget tredje at sikre de forflyttede familier en god social inklusion.

Vi skal nok klare den i Aarhus. Men i bl.a. Holbæk, Horsens og Fredericia, der har været i medierne, kan det blive meget vanskelig at leve op til loven uden ministerens indgriben, dvs. tvang! Det lugter langt væk af en grundlovsstridig ekspropriation.

Vi hjælper vores naboer

I forlængelse af byrådets beslutning har organisationsbestyrelsen valgt at tilslutte sig aftalen mellem boligorganisationerne i byen og Aarhus Kommune om parallelsamfund.

Mere konkret betyder aftalen, at Boligkontoret Århus – som de øvrige boligorganisationer i aftalen – bidrager til byens udvikling og til den vedtagne boligpolitik. Vi skal nemlig sammen med de øvrige boligorganisationer hjælpe med den genhusningsopgave, der naturligt kommer, når op mod 1000 boliger i byens ”udsatte områder” skal nedrives over de næste år. Realistisk set vil det betyde, at Boligkontoret Århus i samarbejde med Aarhus Kommune frem mod 2030 skal anvise boliger til ca. mellem 10 og 15 beboere om året fra de boligorganisationer, der bliver berørt af nedrivningerne. Til sammenligning udlejer vi ca. 1.100 boliger om året.

Samtidig åbner aftalen op for flere byggemuligheder. For kvoten til de nye boliger, der skal erstatte ”de gamle”, følger som udgangspunkt de nuværende principper. Det vil sige, at de bedste projekter får forrang på både kommunal og privat jord. Boligkontoret Århus skal og vil altså også byde ind på at bygge en god del af de nye boliger, der skal opføres.

Endelig fastslår aftalen også – meget vigtigt – at der ud over de ca. 1.000 nye almene boliger, fortsat skal være et højt niveau af udbygning med almene boliger - ca. 400 boliger om året. Det er boliger, som vi bygger og også i fremtiden vil bygge en meget væsentlig del – med fokus på fællesskab, bæredygtighed og smuk arkitektur.

Dialog med afdelingsbestyrelser

Under det strategisk fokusområde Fælles blev er medlemmer af organisationsbestyrelsen gået i dialog med afdelingsbestyrelserne i udvalgte og sammenhængende boligområder. Målsætningen var dels at skabe større fællesskab på tværs af (nabo-) afdelingerne – og dermed opnå kritisk masse til at få mere bæredygtige fællesskaber – herunder også evt. fælles faciliteter. Dels at lade fællesskaberne tage udgangspunkt i noget, der giver umiddelbart større genkendelighed hos de fleste mennesker, fx det at bo på Charlottenhøj frem for det at bo i Boligkontoret Århus afdeling 16.

Projektet blev afrundet i dette beretnings-år – og er mundet ud i flg. tiltag:

- Der har været holdt en række møder – som flere steder er gentaget – med afdelingsbestyrelserne for dels at få bundet tættere forbindelser imellem disse, dels at få en mere fælles forståelse af, hvad der er vigtigt i det pågældende område.
- Der er udarbejdet kortfattede beskrivelser af hvert enkelt område, nogle steder med ideer til konkrete tiltag.
- Beskrivelserne af de enkelte områder har dannet grundlag for en række ”portrætartikler” i

Kvarteret. Ligeledes blev der udarbejdet en samlet oversigt over boligområderne, der kunne underbygge deres respektive identiteter som grundlag for interne flytninger i boligorganisationen.

- Der er udarbejdet idékataloger med inspiration til aktiviteter for hvert enkelt område ("*Fælles om...*")
- Der har været samarbejde med Tadaa! om etablering af delebilordninger i en stor del af boligområderne. Det har i en række tilfælde hjulpet med at forstærke kendskabet og dialogen mellem afdelingernes beboere og bestyrelser.

Initiativerne har medført en øget bevidsthed om boligområderne, større forståelse på tværs mellem afdelingerne samt etablering af fx delebiler og aktiviteter i områderne. Derudover har de medvirket til generelt at understrege vigtigheden af fællesskab i boligorganisationen.

Færre aftaler om fleksibel udlejning

Fra 2013 til 30. april 2018 har Boligkontoret Århus haft aftaler om fleksibel udlejning i afdeling 22 Illerupvej, 23 Nydamsparken, 25 Reginehøj, 27 Frydenlund, 28 Lindholmparken, 29 Kalmargade og 31 Rydevænget - knyttet op på de boligsociale helhedsplaner.

Fra 1. januar 2018 er afdeling 23 Nydamsparken ikke længere med i den boligsociale helhedsplan, og indflytningsmønsteret i afdelingen har da også ændret sig i takt med renoveringen. Derfor har vi ikke søgt fornyelse her.

Der er dog pt. kun lykkedes at få forlænget aftaler i afdeling 29 Kalmargade og 31 Rydevænget. Vi forhandler dog videre om at få de øvrige afdelinger med i en aftale.

Ny fælles boligsocial helhedsplan

I 2018 startede vi en ny og denne gang fælles boligsocial helhedsplan for Frydenlund og Vandtårnsområdet. Vi har fået en 5-årig bevilling fra Landsbyggefonden og indgået en række samarbejdsaftaler med Aarhus Kommune. Vi har særligt fokus på, at vores unge kommer godt igennem folkeskolen og sikkert videre i et uddannelsesforløb. Derfor har vi ansat to job- og uddannelsesvejledere. Vi kører også fire lektiecafeer og derudover to lektiecafeer for unge på ungdomsuddannelserne. Det boligsociale projekt betaler personlige lektielæsere og laver eksamenstræning for vores motiverede unge i 9. klasse.

Selv om vi bruger mange af de boligsociale ressourcer på de unge og deres skolegang, afholder vi også stadig mange trygheds-, trivsels- og sundhedsindsatser. Vi har blandt andet indgået en aftale med hjemmeplejen om flere sociale aktiviteter for de ældre. Vi afholder også to årlige familiekurser, og småbørnsfamilierne kan hver uge besøge vores tre sundhedsplejersker i beboerlokalerne i Frydenlund og Vandtårnsområdet.

I Møllevangen kører aktiviteterne sikkert videre. Vi holder fællesspisninger, frokoster, naturaktiviteter for børnene, byhaver, høns og meget andet.

Vi er i gang med at undersøge, om vi som erstatning for det forfaldne og utidssvarende hus på Peter Fabersvej 17 kan bygge et nyt beboerhus for beboerne i Møllevangen. Denne proces og dialog med beboerne fortsætter i 2019.

Attraktivt

For Boligkontoret Århus betyder "attraktivt" ofte en god og eftertragtet sammenhæng mellem flere forhold. Fx: Billigt er godt – men jo ikke for enhver pris. Mange afsnit i denne del handler netop om, hvordan vi med omtanke og sund fornuft sikrer, at vi gør og vælger det som samlet set giver mest værdi. Og på mange måder er det disse valg og prioriteringer, der gør BKÅ til BKÅ.

Vi gør tingene smartere

Som du kan læse i forordet, så gør Boligkontoret Århus sit til at leve op til den aftale, hvor den almene sektor samlet set skal effektivisere driften med 1,5 mia. kr. frem til 2020. Heldigvis har vi som boligorganisation stor frihed til selv at vælge, hvordan vi griber det an: Vi gør vores organisation mere effektiv med vedvarende omtanke for beboernes fortsatte tilfredshed med vores serviceniveau, boligstandarder, tilbud mv. Vi gør tingene smartere.

Eksempelvis har vi meget bevidst valgt at bevare ejendomsfunktionæren lokalt i afdelingen/afdelingerne – mens stort set alle andre boligorganisationer trækker dem på afstand i store servicecentre ofte med en upersonlig omstillingscentral som kontakttled. Når vi ikke ukritisk følger med den massive strøm, så er det netop fordi vi prioriterer beboerservicen ligeså højt som besparelsen. For det er vores klare overbevisning, at den genkendelige ejendomsfunktionær – med sin store viden om og ejerskabsfølelse til både afdeling og beboere – giver en langt bedre service end en fremmed håndværker på akkord. Samtidig er vi også sikre på, at en medarbejder med engagement i og viden om afdelingen oftest er det bedste svar på at drive den effektivt!

Vores undersøgelse af beboertilfredsheden viser det samme og en enkelt beboer udtrykker sig sådan om de lokale ejendomsfunktionærer:

De er supernemme at komme i kontakt med. Fra man står med et problem, går der ingen tid før det er løst. De har altid et smil på læben, når man møder dem :)

I stedet opfordrer vi vores servicefokuserede medarbejdere til selv at tænke og handle smartere og med omtanke for både beboere og effektivitet. Herudover er ejendomsfunktionærer organiseret i fem lokale netværk, som optimerer driften i form af bedre udnyttelse af maskiner, bedre muligheder for indkøb af nyt, deling af kompetencer og resurser på tværs, bedre afløsning og kendskab til afdelingerne mv. Vi opnår helt konkret besparelser på afløserkontoen, da disse netværkene i stor grad afløser og hjælper hinanden ved sygdom og ferier.

Vi har selv fuld tillid til, at vores model virker. Og vi kan helt faktisk konstatere, at det giver gode resultater. Vi ligger på top 10 over mest effektive store boligorganisationer i landet, jf. Effektiviseringsenheden i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Og vi har – som du kan læse tidligere en høj beboertilfredshed, ligesom vi har en meget høj medarbejdertilfredshed og et stort medarbejderejerskab.

Smarte tiltag

Flere af vores indsatser for at sikre en afdæmpet huslejeudvikling går længere tilbage end effektiviseringsaftalen – fx har vi i mange år arbejdet med fremtidssikring, digitalisering af arbejdsgange, energistrategi og en række selvbetjeningsløsninger rettet mod beboere.

Herunder kan du læse mere om de seneste og kommende indsatser mod en mere effektiv drift af din boligorganisation:

- Vi har lavet en ny rammeaftale om istandsættelse af boliger ved flytning. Forventet samlet besparelse over 4 år – ca. 4 mio. kr.
- Vi har lavet en ny aftale om gulvbehandling i flytteboliger. Forventet samlet besparelse over 4 år – ca. 3,5 mio. kr.
- Vi har lavet EU-udbud på rengøring af trappevask, vinduespolering og anden servicerengøring – fx af fælleslokaler. Det er individuelt, hvad det betyder økonomisk for den enkelte afdeling, men samlet set vil vi i hele BKÅ opnå en besparelse på ca. 30%. Sammen med besparelsen har vi skærpet fokus på kvaliteten og kontrollen af arbejdet.
- Vi har tilsvarende lavet et udbud på flytte- og håndværkerrengøring. Her har vi også indgået en god rammeaftale det billigste og på papiret bedste selskab. Også her har vi løbende fokus på prisniveauet i forhold til opgaver samt naturligvis kvaliteten af arbejdet.
- Vi har lavet EU-udbud og fået nye, gode rammeaftaler om teknisk rådgivning udløber med ingeniører, arkitekter og bygherrerådgivning for en fireårig periode.
- Vi laver udbud om anlæg til indbrudsalarm og adgangskontrol, så vi får ensartet anlæg. Det giver også fordel på både service og økonomien.
- Vi påbegynder EU-udbud af håndværksydelser i 2. kvartal 2019 som fx tømrer og VVS.
- Vi har lavet rammeaftaler på fx kloakreoveringer.
- Vi rationaliserer indkøb af kontorartikler, kemikalier, sæbe- og blegemidler til vaskerierne og har lavet indkøbsaftaler på bl.a. el- og VVS-artikler.
- Fælles indkøbsaftale om grøn strøm hos Vindstød.
- Vi udskifter lyskilder til LED og tørretumblere til mere energibesparende modeller samt eksperimenterer med flere forsøg på energioptimeringer.
- Vi laver forsøg med robotplæneklippere - primært for at frigøre resurser i afdelingen til at løfte kvaliteten på andre opgaver.

I den lidt bredere og boldgade kan vi pege på, at vi vedvarende arbejder med:

- Styrket ledelse
- Digitalisering af administrative processer
- Indkøbsaftaler
- Samarbejdsgrundlag med leverandører etc.
- Løbende implementering af energibesparende teknologi

Beboercitat

- **Jeg synes området bliver holdt og alt fremstår pænt og velholdt. Ejendomsfunktionæren har været her i 12 år og gør et godt stykke arbejde. Han er hjælpsom og løser altid hurtigt de udfordringer jeg henvender mig med store som små**

Ny forsikring

Vores udbud vedr. bygningsforsikring mv. gav derimod en forventet præmiestigning. Det hænger sammen med, at vi i nogle år har haft en meget lav præmie. Nu har vi i udbuddet fået en præmie, der svarer meget

godt til gennemsnittet for almene boligorganisationer. Stigningen er allerede forventet og indregnet, så det får ingen konsekvenser for huslejen.

Som et led i arbejdet med at forebygge og begrænse skader og dermed også minimere afdelingens forsikringsudgift, har vores forsikringsrådgiver gennemgået alle afdelinger med henblik på at identificere risici, der kunne medføre skader på personer, bygninger eller materiel – eller øge risikoen for fx indbrud eller hærværk.

Inspektøren følger op på rapporten, og afdelingsbestyrelsen får den tilsendt, så den også kan se og drøfte nærmere, hvordan man evt. mindsker risici i afdelingen.

Energistrategien virker

Reduktion af energiforbruget er et væsentligt element i Boligkontoret Århus' fokus på at skabe attraktive boliger – både fordi energieffektivitet betyder økonomiske besparelser for beboerne, og fordi det giver en CO2 besparelser for vores klima..

Vores energistrategi har det overordnede mål at nedsætte det målbare energiforbrug i Boligkontoret Århus' afdelinger med yderligere 10 pct. over perioden 2017-2020. De aktuelle måltal ser således ud:

MWh	2016	2017	2018
El	6.734.372	5.575.430	4.423.961
Varme	35.452.446	36.927.322	35.647.106
Total	42.186.818	42.502.752	40.071.067

Det viser et fortsat klart fald i el-forbruget på 21 pct. fra 2017 til 2018 og i alt 34 pct. siden 2016. Varmeforbruget er faldet meget mindre med 6 pct. fra 2017 til 2018 med stor spredning over afdelingerne. Samlet er varmforsbruget dog på niveau med 2016.

Samlet set er der dog tale om et fald på 5,0 pct. ud af de 10 pct., der skal nås inden udgangen af 2020.

Når man gør forbruget op i CO2-udledning, ser regnskabet meget markant ud, idet Boligkontoret Århus har reduceret sin CO2-udledning fra 2017 med 2018 med 65 pct. og med hele 81 pct.:

kg CO ₂	2016	2017	2018
El	1.764.406	297.356	0
Varme	4.360.651	3.101.895	1.179.919
Total	6.125.056	3.399.251	1.179.919

Faldet ved el skyldes dels, at der har været et mindre fald i den gennemsnitlige CO2-udledning i Danmarks generelle el-produktion fra 2016 til 2017, delt overgangen til Vindstød i 2017, der har konverteret Boligkontoret Århus' el-indkøb til CO2-neutral strøm.

I forhold til varme skyldes faldet AffaldVarmes overgang til hovedsagelig CO2-neutrale brændsler.

Udover de nævnte besparelser, kan man yderligere opføre besparelsen pr. Tadaa!-delebil til samlet 5.450 kg CO2 (5.060 i 2017). Dertil kommer ca. 630 kg. CO2-besparelse fra elbilen i administrationen, hvilket leder den samlede besparelse fra elbilerne op på 6.080 kg.

Samlet har Boligkontoret Århus således sparet 2.225 tons CO2 mere i 2018 end i 2017 og i alt sparet 7.788 tons siden 2016.

Af øvrige og supplerende tiltag i den ambitiøse energistrategi kan vi nævne:

- For at gøre det nemmere at sammenligne afdelingerne på tværs i forhold til at spare på energien laver vi årligt en intern benchmarkingrapport, ligesom relevante afdelinger får udsendt en sammenligningsrapport på afdelingens varmeforbrug.
- Inspektøren gennemgår inden årsgennemgang hver enkelt afdeling på baggrund af energisynsrapport, energimærkning samt en inspirationstjekliste om energiforbedringer mhp. at få væsentlige, rentable energibesparende tiltag indført i vedligeholdelsesplanen og/eller i fremtidssikringsstrategier
- Ved renovering af fx tekniske installationer, ventilationsanlæg, svagstrømsinstallationer m.m. indarbejdes så vidt muligt automatisering og intelligent styring.
- Ved større renoveringer af klimaskærm og/eller installationer skal afdelingsbestyrelsen og helst også afdelingsmødet forelægges to forslag til projekter: Ét der overholder gældende bygningsstandarder og et med en større energibesparende effekt.
- Vi har er indgået et samarbejde med EnergiData – der bl.a. står bag registrerings- og energistyringssystemet MinEnergi – om forsøgsvis varetagelse af varme- og energistyring i de afdelinger, der i forbindelse med opgørelsen af energiforbruget slog ud med et stort varmeforbrug.
- Vi analyserer løbende besparelspotentialet ved at udbyde og indkøbe løsninger på udebelysning, ventilationsanlæg- og komponenter, cirkulationspumper, vaskemaskiner mv.
- Vores byggepolitik angiver en række krav til nybyggeri, herunder energiklasse 2020, udvikling efter DGNB-standard, energiproduktion mv., som videreføres i den kommende strategiperiode.
- Vi har med støtte fra organisationen prioriteret en satsning på solceller i tre oplagte afdelinger med fokus på inkludering af batteriteknologier, inddragelse af lejlighedernes elforbrug i løsningen samt arkitektonisk tilfredsstillende løsninger. Der er således ved at blive implementeret solceller i afdeling 1 Jens Baggesens vej, 45 Torpevænget-Kappelvænget og 53 Julsøvej, ligesom der ledes efter flere muligheder i andre afdelinger.
- Der ydes fortsat støtte på 1 mio. kr. årligt fra trækningsret/dispositionsfond/arbejdskapital til energioptimerende tiltag i afdelingerne

Genbrug er godt

Mange forbinder en bæredygtig bygning eller bolig med et lavt resurseforbrug – som man helt konkret kan se på sin vand-, el- og varmeregning. Men en bygning har også et resurseforbrug før og efter den fungerer som et hjem. Derfor har vi også stort fokus på at bruge færrest mulige resurser og energi under hele bygningens livscyklus.

Vi ønsker ikke kun at nedbringe energiforbruget og CO₂ udslippet fra den færdige bygning, men tager også – med omtanke - højde for forbruget af bruget af resurser, materialer og energi før og under opførslen. Derfor har vi pålagt os selv, at vores byggeprojekter skal leve op til kravene i den såkaldt DGNB-standard, der rækker meget længere end de nyeste lovkrav. Aktuelle eksempler er afdeling 76 og 77 som vi er i færd med at opføre på Katrinebjerg, og som du kan læse mere om nedenfor.

Når man kigger på økonomi og bundlinje, så er der ofte en tendens til at se og handle relativt kortsigtet: Hvordan får vi – vores egen boligorganisation og afdeling – mest for pengene nu og her?

I Boligkontoret Århus tænker vi i et større perspektiv og i 'cirkulær økonomi'. Det vil sige, at der skal være en bæredygtig balance mellem vores virke i dag og dets effekt på omverdenen og fremtiden. I en renoveringssag er det måske umiddelbart billigst at rive ned, smide væk og købe nyt. Men med bredere omtanke – hvor vi også indtænker vores aftryk på miljø, klima, fremtid, resurser mv. – er der måske bedre løsninger, hvis vi tør tænke nyt og stille spørgsmål som: Er affald bare affald? Eller kan vi bruge det igen? Og igen?

Som vi også kort nævnte i sidste beretning er vi i stigende grad begyndt at undersøge, hvordan vi genbruger mest muligt af vores egen byggemasse, når vi fx skal renovere. Eksempelvis i forbindelse med de mange forestående vinduesudskiftninger. Vi har derfor indledt samarbejde om genanvendelse i byggesager med Lendager Group, der har ekspertise i recycling og upcycling. Det første seriøse projekt på den front bliver afdeling 80 i Knudrigsgade, hvor vi vil pålægge entreprenørerne at genbruge væsentlige dele af de gamle folkeregister-bygninger. Det vil både åbne mulighed for et helt særligt og markant byggeri og for store besparelser på affalds- og CO2-kontoen. Læs mere om projektet nedenfor.

Hele dette tankesæt om en cirkulær værdikæde vil vi fremadrettet arbejde videre med i såvel nybyggeri som mindre renoveringer til store kommende helhedsplaner som fx Rydevænget og Kalmargade. Derfor har vi også taget initiativ til - i regi af Aarhus Kommunes klimasekretariat - at samle almene boligorganisationer, kommunale, offentlige og private aktører i byggebranchen, så vi kan udveksle brugte byggematerialer på tværs.

PROJEKTER og NYE AFDELINGER

– eget afsnit – eller del af "Attraktiv"?

Her fortæller vi om små og større projekter, der har fyldt i årets løb – og dermed også om, hvordan vi i mere konkrete renoveringer og nybyggerier arbejder med at skabe attraktive, bæredygtige og moderne boliger samt i visse tilfælde rammer, der indbyder til fællesskab. På bk-aarhus.dk/projekter kan du løbende læse med om de projekter, der er så langt, at vi kan offentliggøre dem.

Byggeri i bevægelse

Repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen har over de senere år haft stigende fokus på den del af organisationens formålsparagraf, der handler om at bygge nye boliger til nuværende og kommende beboere. En række nye afdelinger er på vej, og der er opbygget en projektafdeling, der gør, at der i modsætning til tidligere kan arbejdes med nybyggerier uden at der tages ressourcer fra drift og projekter i de bestående afdelinger – men samtidig, at der i kraft af et stærkt fagligt miljø er mere viden og flere kompetencer til rådighed for renoveringsprojekterne.

I løbet af året har der været afholdt såvel organisationskonference som et kvartalsmøde om byggepolitikken, der har bevæget sig fra for år tilbage at fokusere primært på ungdomsboliger til nu at have hovedvægten på familieboligerne. Der har også i en årrække været fokuseret på at bygge i den tætte by, men der vil oven på dialogen nok i højere grad fremover blive suppleret med nybyggeri i forstæderne – måske i nærheden af bestående afdelinger.

Fremover bliver debatten også, i hvilket omfang, vi skal bygge boliger til særlige grupper – som ikke-rygere, allergikere, kunstnere eller seniorer – eller om vi i stedet skal bygge boliger til alle århusianere, som så må leve det liv i boligen, de selv finder rigtigst.

Spaden i jorden på Katrinebjerg

I løbet af det sidste år har vi drevet rovdrift på rådmand Bünyamin Simsek. Han har nemlig gravet for til både afdeling 76 og 77 – de to afdelinger der nu er under opførelse på Katrinebjerg.

Afdeling 76 bliver den helt særlige boligafdeling for studerende og forskere på Helsingforsgade i Aarhus N. Det specielle ved de nye 129 boliger på Katrinebjerg er, at man for første gang i Danmark øremærker halvdelen af boligerne til ph.d.-studerende og postdocs. Den anden halvdel bliver traditionelle ungdomsboliger – og dermed et levende hus med et spændende mix af studerende og forskere på forskellige niveauer og faser i studielivet. Studiehuset opføres med målet om DGNB guldcertificering, og projektet er udviklet i samarbejde med Aarhus Universitets Forskningsfonds Ejendomsselskab (FEAS A/S).

Afdeling 77, Terrassehuset, skyder så småt op på hjørnet af Paludan-Müllers Vej og Finlandsgade – og bliver et nyt vartegn for området her ved indgangen til Katrinebjerg. Igen tog Bünyamin Simsek det første stik til de 111 bæredygtige ungdomsboliger og indbydende fællesarealer. Og også her er den klare og ambitiøse målsætning, at huset opnår en DGNB guldcertificering – altså en bæredygtig bygning langt over lovkrav og gængse standarder. To huse med omtanke for fremtiden!

I en af sine taler takkede Bünyamin Simsek også Boligkontoret Århus for "initiativet og modet til at investere i Aarhus og fremtiden". Vi forventer at åbne dørene til de moderne boliger i begge afdelinger midt i 2010.

Ikke langt fra afdeling 77 kommer vi også til at opføre en mindre afdeling: Afdeling 78 på Jens Baggesens Vej bliver en del af et andet byggeri. Her får vi plads til 17 familieboliger.

Ny afdeling på Randersvej, Nordbjerg.

Afdeling 79 – Nordbjerg – på Randersvej kommer til at bestå af 33 familieboliger. Projektet er placeret nordligt og fordelt på to matrikler og indgår som en del af en større karrebebyggelse i op til 6 etager, der erstatter et ældre nedslidt villakvarter. Vi har medvirket til udvikling af lokalplanen, og projektet er færdigtegnet og projekteret og vi er klar til at udbyde projektet. Kodeordene her er arkitektonisk kvalitet, tegl og nærhed til letbanen.

Cirkulært byggeri i Knudrisgade

Som antydning ovenfor bliver vores projekt i Knudrisgade – den kommende afdeling 80 – et unikt byggeri baseret på bæredygtighed og cirkulær tænkning.

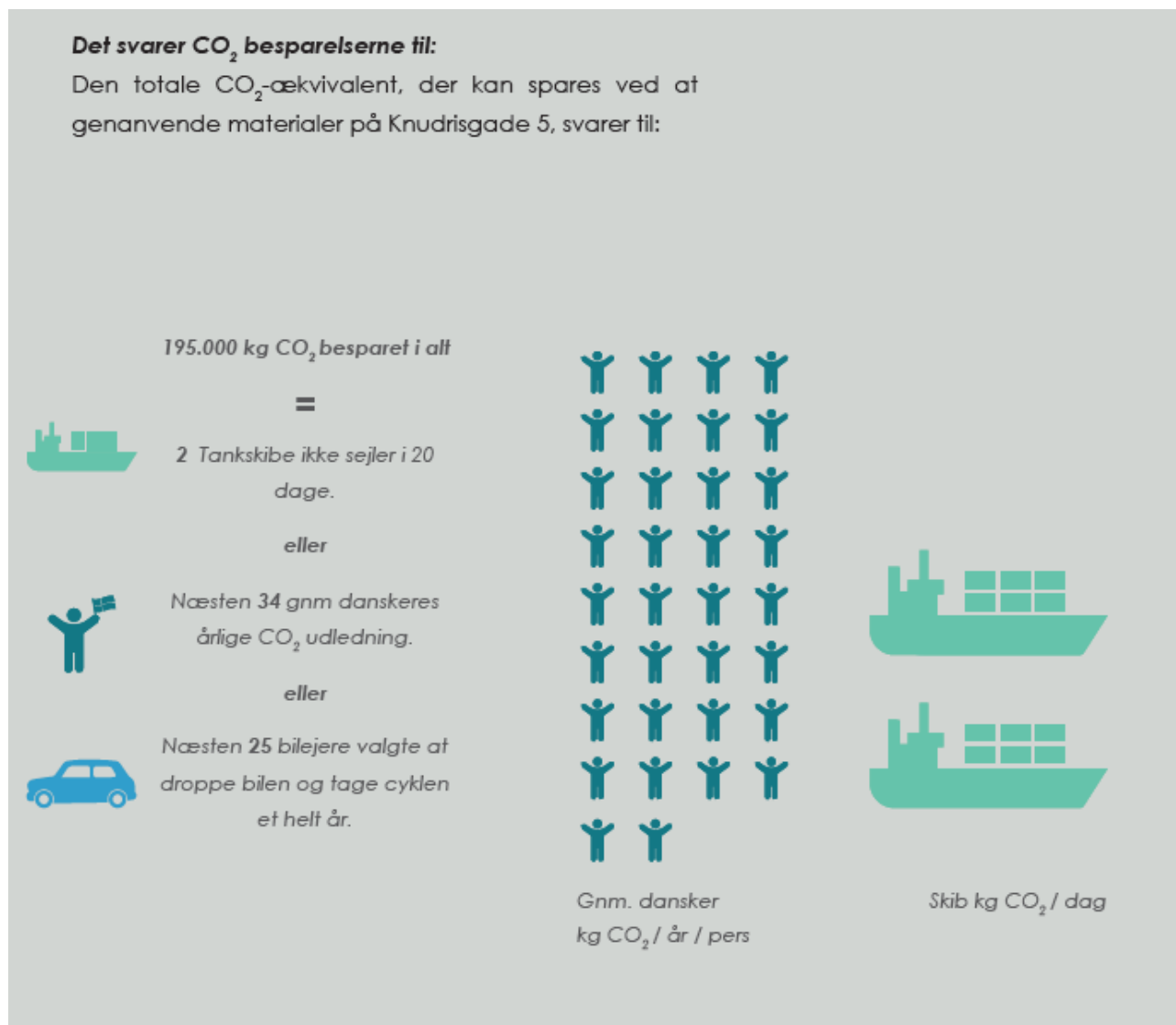
Her erstatter vi den gamle Folkeregister-bygning med en ny bæredygtig boligafdeling med 100 familieboliger. Som element i totalentreprisekonkurrencen, har vi stillet krav om at så meget som muligt fra den eksisterende bygning genanvendes i en eller anden form – dvs. re-cirkuleres i stedet for blot at blive nedbrudt og transporteret bort.

Konkret har vi kortlagt stort set alle brugbare materialer i den nuværende bygning samt de forskellige elementers potentiale for genanvendelse: Over 2000 tons fordelt på mursten, tegltag, betonelementer, vinduer, glas, loftplader, vægge etc.

Langt fra alt kan genanvendes 1 til 1. Eksempelvis lever energikrav til datidens vinduer ikke op til nutidens høje standarder men måske kan de bruges i anden sammenhæng f.eks. forbindelse med en skillevæg, drivhus, byhave eller mistbænk. Andre materialer kan omdannes inden brug og eksempelvis beton kan knuses og genbruges til nyt beton eller stabilgrus. De eksisterende aluminiums-lofter kan muligvis genbruges til akustikdæmpning på vægge eller i trapperum.

Byggeaffald er altså ikke blot brændbart affald. Meget af det er *byggemateriale* - en værdifuld resurse til bæredygtige, cirkulære og nytænkende boliger, bygninger og byer.

Her kan du se den potentielle CO₂-besparelse, hvis det lykkes at genanvende 2000 tons brugbare materialer i den eksisterende bygning, Knudrsgade 5.



Evt. boks?

Vidste du

Bygge- og anlægssektoren i Danmark står for en tredjedel af landets samlede produktion af affald.

Vi flytter på havnen

I 2017 vandt Boligkontoret Århus den kommunale konkurrence om at opføre ca. 90 almene familieboliger på Århus Ø, nærmere bestemt ved Bassin 7 hvor vores kommende afdeling 81 skulle ligge tæt sammen med et privat byggeri. Nu har Aarhus Kommune bedt om at flytte disse boliger til en placering længere inde på Århus Ø.

Baggrunden er, at det store konferencehotel, der var omdrejningspunktet for hele kommunens udviklingsplan for bydelen, er vokset ganske meget i omfang og volumen, og det har gradvist skabt mindre og mindre plads til boliger i almindelighed og kabalen med de almene og private boliger i særdeleshed. Vi har arbejdet tæt og godt sammen med kommunen og den private udvikler om at løse opgaven hidtil - og er stadig overbevist om, at vi kunne have lavet fantastiske familieboliger på Bassin 7 - men er lige så fortrøstningsfulde om, at vi kan lave gode boliger lidt længere inde mod byen.

Fordelen ved den nye placering vil være, at vi i højere grad vil kunne påvirke lokalplanprocessen, så vi får et endnu bedre grundlag for at bygge bæredygtige og fællesskabsorienterede familieboliger på havnen. Tidshorizonten bliver naturligvis også lidt længere.

Pause i NYE

Planerne om afdeling 82 bestående af 70-90 familieboliger i Nye er pt. sat i bero, mens Aarhus Kommune og Tækker Group i fællesskab afklarer hvilken model, man kan blive enige om for grundejerforeningen i området.

Mere Katrinebjerg

Vi får sat et seriøst fodaftryk på denne bydel med et levende studiemiljø og derfor mange yngre mennesker. Vores afdeling 83 bliver en del af det kommende Campus-område på Katrinebjerg, hvor også Medie- og journalsthøjskolen DMJX indgår. Her består første etape af ca. 75 familieboliger, men vi er stadig i de meget tidlige faser. Vi står også overfor at skulle bygge en mindre afdeling 78 på 17 familieboliger på Jens Baggesens Vej på Katrinebjerg sammen med en privat udvikler.

Omdannelse af kommunehospitalet

Afdeling 84 vil skyde op på Nørre Boulevard. Her skal vi medvirke til at omdanne en del af det gamle kommunehospital, og vi bygger på den del, der ligger nærmest bymidten, tæt på Dalgas skolen, Vennelystparken og letbanen. Omfanget her er ca. 100 boliger fordelt på familie- samt ungdomsboliger, udfærdiget som en karrebebyggelse med gode udeophold og store tagterrasser.

Flot ansigtsløftning på Kirkedammen

Afdeling 24, Kirkedammen, har i løbet af det sidste år fået en velfortjent opgradering i både udtryk og boligkomfort. Desuden er der opført 26 helt nye ungdomsboliger i tagetagen. Den gennemgribende renovering og fremtidssikring gik som planlagt og bestod i:

- Hele afdelingen får nyt tag med tidssvarende isolering
- Under det nye tag er de gamle værelsesboliger omdannet til moderne og lyse ungdomsboliger
- Alle boligerne har fået nye og energirigtige facadepartier inkl. altandør
- Altaner er renoveret og malet
- Alle facader er fuget om og har dermed fået en flot fremtræden.

Nydamsparkens skavanker

Mindre smertefrit gik det - som de fleste bekendt - med renoveringen af Nydamsparken. Der er overordnet meget godt at sige om resultatet af renoveringen af afdeling 23: Langt bedre isolering, mindre støj, bedre

boligkomfort, et flot udtryk... En del af de kvaliteter samt en fortælling om processen kan du se i en video, vi har lavet til Landsbygefonden:

lbf.dk/projekter/nydamsparken-i-aarhus

Men vores efterfølgende gennemgang og kvalitetssikring af projektet har vist, at der "inde bag facaden" har gemt sig større og mindre fejl og ikke mindst afdelingens tålmodige beboere vil med rette mene: Alt for mange. Så helt berettiget måtte vi, på vegne af vores rådgivere og entreprenør, stå for skud i et kritisk tv-indslag i TV2 Østjylland, marts 2019.

For at få ansvaret placeret korrekt er vi nødsaget til at køre gennem bureaukratiske forløb med præcis problemafklaring, ansvarsfastlæggelse og forsikringsforhold – før en ny projekterings- og udførelsesfase for de forskellige delområder kan igangsættes.

Vi kæmper naturligvis vedholdende, grundig og fokuseret på at få alle lokaliserede fejl udbedt. Her et kort rids over de større problemer, der vedrører afdelingen som helhed.

- Altaner: Altanerne har vist sig ikke at være monteret korrekt. En meget graverende sag som vi omgående og resolut handlede på med beboerinfo, advarsler, afspærring, dialog med myndigheder om tiltag, informationsmøde for beboere mv. Sideløbende med en ekstern undersøgelse af problemets alvor og omfang har vi nu midlertidigt afstivet alle altaner, så man kan færdes sikkert på og under dem. Ikke kønt, men safety first, ligesom vi arbejder ihærdigt på en permanent korrekt og sikker løsning.
- Taget: Vi har registreret utætheder i taget – særligt omkring ventilationshætter. Her er entreprenøren i fuld gang med at udbedre og reparere.
- Stål i facaden: Her har vi i forbindelse med vores systematiske kvalitetssikring registreret, at der er anvendt stål / korrosionsbeskyttelse i en anden udførelse og kvalitet end ventet. Det har ingen betydning for konstruktionens stabilitet, men levetiden svarer ikke til den bestilte standard. Det er vi derfor også ved at udrede.
- Varmesystemet: Vi har haft udfordringer med varmesystemet i de nyrenoverede boliger til gene for beboere. Ansvaret er placeret og udbedring fordelt over 2 etaper igangsat. Sidste etape er nu i gang og vi er ved at være i mål hermed.

Der er blevet lavet en grundig evaluering af hele sagen fra flere perspektiver og det har ført værdifuld læring med sig, ligesom administrationen har tilrettet og skærpet forretningsgange og procedurer.

Lyt og lær med beboerne

Boligkontoret Århus står i de kommende år over for at gennemføre fysiske helhedsplaner i Rydevænget og sandsynligvis også i Kalmargade. En række renoveringsarbejder i andre afdelinger er ligeledes under planlægning bl.a. i Reginehøj.

Det er af stor betydning for os, at helhedsplaner og andre renoveringsopgaver både besluttes og gennemføres i tæt dialog med de involverede beboere. Dialogen bør være tæt i både planlægningsfasen og under selve renoveringen. I planlægningsfasen handler det om at sikre ejerskab, forståelse og beboernes indflydelse på renoveringen. I renoveringsfasen afhjælpes tvivlsspørgsmål, irritationsmomenter og eventuelle problemstillinger af mere social karakter på en god og smidig måde.

For at opnå et dedikeret lyttende øre og holde procesgryden i kog har vi valgt at ansætte en dedikeret procesmedarbejder som gennemgående figur i helhedsplanerne og evt. andre projekter. Vi forventer dermed at kunne blive imødegå større fokus, fleksibilitet og sammenhæng i helhedsplanernes beboerrettede aspekter.

Til kamp mod radon

Som den første boligorganisation er Boligkontoret Århus gået ind i kampen mod radon i alle boliger med risiko for niveauer over myndighedernes anbefalinger.

I samarbejde med Teknologisk Institut har vi målt radonniveauet i afdelinger opført før 2010 – nærmere bestemt i alle boliger i stueetagen, som ligger direkte på terrændæk uden kælder. Sandsynligheden for forhøjet indhold af radon i etageboliger i stueetagen over kældre og højere oppe er nemlig minimal - jf. Statens Byggeforskningsinstitut.

Alle beboere, der har haft målere i boligen, har fået direkte besked om resultaterne, som overordnet falder i tre grupper:

- I 6 afdelinger er **alle boliger under** grænseværdierne
- I de fleste afdelinger er **hovedparten under** grænseværdierne, men **enkelte boliger ligger over** – og nogle gange kun en lille procentdel over.
- I 4 afdelinger ligger **en del boliger over** grænseværdierne. Det gælder afdeling 2 og 10 på Christiansbjerg, 32 i Hinnerup og 38 i Mårslet.

Målet er helt klart: At nedbringe radonniveauet så meget som overhovedet muligt i de boliger, hvor værdierne er over anbefalingerne. Sammen med Teknologisk Institut er vi i fuld gang med at undersøge, hvordan vi i hver enkelt bolig nedbringer niveauet hurtigst muligt. Når de forskellige løsninger er sat i værk, foretager vi kontrolmålinger alle steder.

Hvorfor måler vi? Der er i Danmark høje krav til grænseværdierne for radon for nybyggeri opført **efter** 2010 – strengere end fx i Sverige. I forhold til eksisterende byggeri opført **før** 2010 er der kun såkaldte "anbefalinger". Dvs. der er ikke lovkrav om, at man skal gøre noget ved et evt. højt radonniveau i ældre boliger – altså i bygninger opført før 2010. Boligkontoret Århus har dog valgt, at handle på myndighedernes anbefalinger. Derfor måler vi – og der hvor vi finder værdier over kravene til nybyggeri, - ja der gør vi alt hvad vi kan i tæt samarbejde med Teknologisk Institut for at få nedbragt niveauet i de pågældende boliger. Indtil videre er vi den eneste boligorganisation, der er gået så systematisk og aktivt til værks for at sikre et sundt indeklima. Se evt. også omtale i Boligen, nov. 2018.

Øvrige projekter i vores afdelinger

Her et overblik over de øvrige større projekter, som vi har foretaget i de eksisterende afdelinger siden 1. maj 2018.

	1. maj 2018 – 1. maj 2019	MA spørgsmål
Afdeling 1	Har fået en "Fitness" legeplads	
Afdeling 3	Udskiftning af komfurer og emhætte	
Afdeling 8	Nye komfurer i de 63 familieboliger	

Afdeling 12	Renovering af opgange, maling, nye LED belysning og røgalarm	
Afdeling 13	Renovering af opgange, udskiftning af entre- og opgangsdøre, maling og lyddæmpning, dørtelefoner og nye kælderdøre	
Afdeling 15	Renovering af el-ledningsnet i opgange og kældre samt udskiftning af belysning til LED – over en 4 årig periode	
Afdeling 16	Renovering af opgange, udskiftning af entre- og opgangsdøre, maling og lyddæmpning, opgradering af dørtelefoner	
Afdeling 19	Renovering af opgange, maling, nye LED belysning og røgalarm	
Afdeling 20	Ny LED belysning i opgange, kældre + maling af kældre, alle indvendige døre er malet og monteret med nye håndtag	
Afdeling 22	Der arbejdes med en have fornyelsesplan inkl. legepladser	
Afdeling 23	Etablering af nedgravede affaldsløsninger	
Afdeling 27	Renovering af opgange, ny LED belysning, udskiftning af entredøre, maling af opgange	
Afdeling 27	Etablering af nedgravede affaldsløsninger	
Afdeling 28	Udskiftning af vand- og radiatormålere samt elmålere	
Afdeling 29	Etablering af videoovervågning, nedgravede affaldsløsninger og ny asfalt på veje og parkeringspladser	
Afdeling 30	Udskiftning af ventilationsanlæg	
Afdeling 32	Udskiftning af vandinstallation/indv. råderet badeværelser (ca. 50 stk.)	
Afdeling 36	Renovering af emfang	
Afdeling 38	Nye køkkener i ungdomsboliger og nye eltavler i etape I	
Afdeling 42	Udskiftning af vinduer i familieboliger, og udskiftning af diverse belægnings i terræn	
Afdeling 45	Udskiftning af tag til paptag og nye ventilationsanlæg	
Afdeling 48	Udskiftning af køkkener, komfurer/emhætter, hårde hvidevarer og nye varmeunit i to-rums boliger	
Afdeling 53	Udskiftning af tag til paptag inkl. solceller med batteriløsning	
Afdeling 59	Udskiftning af køkkener, hårde hvidevarer, maling af opgang, ny LED belysning i opgang, kælder og udvendig	
Afdeling 60	Hovedrenovering af elevator	
Afdeling 61	Reklamationssag vedr. paptag pågår	
Afdeling 73	Reklamationssag vedr. murkroner pågår	

ØKONOMI

Boligkontoret Århus vurderer i direktion og bestyrelse løbende sine økonomiske risici og udfordringer. De væsentligste økonomiske udfordringer er pt. at mindske sin afhængighed af låneoptagelse til vedligeholdelsesarbejder ved at øge afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Dette sker gennem værktøjet fremtidssikringsstrategi, som er vedtaget i stort set alle afdelinger og som indebærer en plan for en langsigtet forøgelse af henlæggelsesniveauet.

Økonomiske risici

Det er ikke organisationsbestyrelsens vurdering, at der på indeværende tidspunkt kendes væsentlige økonomiske risici, der med nogen betydende sandsynlighed kan have afgørende betydning for boligorganisationen eller afdelingerne. Der kan dog peges på flg. områder, der repræsenterer en risiko, der løbende skal evalueres og afvejes af bestyrelse og direktion:

- Boligkontoret Århus har iværksat en del nybyggeriarbejder, som i sig selv kan indebære en vis risiko for forhold i såvel købs-, udbuds-, projekterings- og udbudsfaserne. Det er dog bestyrelsens vurdering, at risikoen i hver enkelt sag er på et acceptabelt niveau. Bestyrelsen noterer sig også med tilfredshed, at der som et led i administrationens løbende afrapportering til bestyrelsen om nybyggerisagerne forelægges en risikoanalyse af det enkelte projekt.
- Den store renovering af afdeling 23 Nydamsparken har – som beskrevet ovenfor - budt på en række ikke ubetydelige vanskeligheder, fejl og mangler, som søges løst i samarbejde med totalrådgiver og hovedentreprenør inden for de indgåede aftaler. Det kan dog ikke afvises, at boligorganisationen i et vist omfang risikerer et yderligere tab på sagen, som selvfølgelig søges minimeret. Det er ikke vurderingen, at dette tab risikerer at være af en størrelsesorden, der vil påvirke boligorganisationens mulighed for at støtte andre projekter i afdelingerne på grundlag af de nuværende vedtagne politikker herfor.
- På sigt vil der skulle gennemføres en fysisk helhedsplan i afdeling 31 Rydevænget og med en vis sandsynlighed også i afdeling 29 Kalmargade, som begge må formodes at følges af en investering fra boligorganisationens side, begge dog i en moderat størrelsesorden. Boligorganisationen har dog pt. ingen særlige økonomiske forpligtelser i relation til disse afdelinger.
- Afdelingerne 52 Viborgvej og 41 Virupvej står begge overfor en omdannelse, da de på grund af bygningernes fysiske beskaffenhed hhv. udlejningssituationen næppe er langsigtet bæredygtige i deres nuværende situation. Denne omdannelse må rimeligvis forventes at kunne opnå en vis støtte fra boligorganisationen, der dog pt. ingen særlige økonomiske forpligtelser har i relation til disse afdelinger.
- **Med forbehold** Det er måske kun de færreste, der ved det. Men vi ejede Fakta-bygningen på Norges Allé. Den har vi nu – med repræsentantskabets bemyndigelse – solgt fra da det reducerer en betydelig risiko i afdeling 20. samtidig har vi sikret os, at der fremadrettet vil være dagligvarebutik på stedet.

Disse risici skal ses i lyset af, at boligorganisationens dispositionsfond og trækingsret løbende styrkes med et væsentligt årligt beløb, og at dispositionsfonden endvidere får tilført midler som følge af frasalg af afdelingerne 21 og 81 til den nye afdeling 77 Terrassehusene samt frasalg af ejendommen Norges Allé 1 (Fakta).

Organisationsbestyrelsen og chefgruppen har besluttet at gennemføre et fælles projekt om styrket risikostyring, som forventes at være afsluttet i sensommeren 2019.

Økonomistyring

Ift. økonomistyringen har der i 2018 særligt været fokus på at systematisere arbejdsprocesserne vedr. rekvisition af arbejder og godkendelse af fakturaer og den der til knyttede rettighedsstyring. Der er ligeledes udviklet et nyt koncept for den løbende afrapportering til bestyrelse (kvartalsvis) og chefgruppe

(månedligt) i en mere fokuseret form med henblik på håndtering af styrbare udgifter og opfølgende beslutninger ved væsentlige afvigelser fra budget. Endelig er der indgået aftale med Hemonto A/S om styring og afrapportering på Boligkontoret Århus' kapitalforvaltere for at få et uvildigt og fagligt velkvalificeret grundlag for beslutninger om kapitalforvaltning.

Arbejdet med digitalisering af boligorganisationens låneportefølje er fortsat og yderligere optimeret, således at der kan foretages en lang række afstemninger automatisk. Endelig har der også i år været fokus på gennemgang og systematisering af registrering, belåning og lejetilsvar vedr. individuelle forbedringsarbejder, som er registreret fremadrettet i boligorganisationens administrationssystem.

Egenkontrol

Boligkontoret Århus arbejder løbende med forbedring af egenkontrollen. I 2018 blev der analyseret og indgået nye aftaler vedr. rengøring, indkøbsaftaler i såvel administrationen og driften, øget brug af erfa-grupper og optimering af brug af maskinparken. Der har også været arbejdet med gennemgang af de væsentlige forretningsgange på økonomiområdet med henblik på højere grad af automatisk kontrol, afstemning og automatiske, databaserede advarsler.

I 2018 vedtog organisationsbestyrelsen tillige et koncept for egenkontrol, som blev fulgt op i marts 2019 af en analyse af de væsentligste udgiftsområder i boligorganisationen og afdelingerne, som danne grundlag for bestyrelsens prioritering af det kommende års indsats. I løbet af 2019 vil der således blive optimeret nærmere på ekstern assistance, herunder juridisk bistand, IT-udgifter, byggesagshonorarer og vinterberedskab. Derudover er det allerede besluttet, at der skal gennemføres EU-udbud af de store håndværkerområder.

Benchmarking og budgettering

Boligkontoret Århus har til brug for budgetlægningen for 2019 såvel som 2020 taget en række benchmarkingværktøjer i brug, som vil kunne pege på fokusområder og besparelspotentiale. Analyserne har ikke peget på væsentlige afvigelser, ligesom boligorganisationen i Transport-, Bygnings- og Boligministeriets benchmarkanalyser ligger blandt de mest effektive større boligorganisationer i landet. Der har dog været enkelte kontogrupper, der er udtaget til nærmere analyse. I det lys er der generelt fokuseret på at gennemføre afbalancerede omkostningsreduktioner frem for at søge store gevinster i enkelte afdelinger.

Overordnet har boligorganisationen derfor arbejdet med en række tiltag for at reducere omkostninger. Der har dels været tale om løbende digitalisering, udbud og indkøbsaftaler – fx normalstandsættelse, gulvbehandling, rengøring, kontorartikler m.m. – samt omlægning af afløsningen med henblik på en større grad af selvforvaltning og selvafløsning i afdelingerne.

Organisationsbestyrelsens fokus

Organisationsbestyrelsen har primo 2018 opstillet en række driftsmål for løbende at kunne overvåge effektivitet og produktivitet i boligorganisationens kerneprocesser. Ligeledes er byggesagsstyringen og det digitale værktøj hertil løbende udbygget og forbedret, også mht. ledelsesinformation.

Organisationsbestyrelsen får sammen med rapporterne vedr. egenkontrol årligt tilsendt oversigt over effektivitetstal i boligorganisationen, som kan danne grundlag for en prioritering af indsatser vedr. effektivisering.

Bestyrelsen har desuden besluttet måltal for udviklingen i den enkelte afdelings driftsudgifter i 2020 til og med 2023. Udgangspunktet er at udgifterne holdes konstant i faste priser. Det afspejler, at der naturligt sker en udgiftsstigning som et led i lønudviklingen og den generelle prisudvikling i samfundet, samtidig med, at der er iværksat en række effektiviseringstiltag i boligorganisationen.

Afdeling	Gennemsnitlig udgift pr. m² 2016-2018	Målsætning pr. m² 2020	Målsætning pr. m² 2021	Målsætning pr. m² 2022	Målsætning pr. m² 2023
1	796	796	796	796	796
2	688	688	688	688	688
3	836	836	836	836	836
4	866	866	866	866	866
6	952	952	952	952	952
7	843	843	843	843	843
8	938	938	938	938	938
9	679	679	679	679	679
10	649	649	649	649	649
11	906	906	906	906	906
12	751	751	751	751	751
13	781	781	781	781	781
14	809	809	809	809	809
15	729	729	729	729	729
16	789	789	789	789	789
17	823	823	823	823	823
18	678	678	678	678	678
19	801	801	801	801	801
20	851	851	851	851	851
22	899	899	899	899	899
23	743	743	743	743	743
24	798	798	798	798	798
25	654	654	654	654	654
26	710	710	710	710	710
27	908	908	908	908	908
28	923	923	923	923	923
29	854	854	854	854	854
30	852	852	852	852	852
31	873	873	873	873	873
32	959	959	959	959	959
33	758	758	758	758	758
34	895	895	895	895	895
35	856	856	856	856	856

36	1.116	1.116	1.116	1.116	1.116
37	1.181	1.181	1.181	1.181	1.181
38	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044
39	1.042	1.042	1.042	1.042	1.042
40	970	970	970	970	970
41	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007
42	1.004	1.004	1.004	1.004	1.004
44	980	980	980	980	980
45	865	865	865	865	865
46	890	890	890	890	890
47	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096
48	945	945	945	945	945
49	1.109	1.109	1.109	1.109	1.109
50	905	905	905	905	905
51	1.093	1.093	1.093	1.093	1.093
52	932	932	932	932	932
53	812	812	812	812	812
54	1.416	1.416	1.416	1.416	1.416
55	877	877	877	877	877
56	878	878	878	878	878
57	951	951	951	951	951
58	827	827	827	827	827
59	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007
60	1.203	1.203	1.203	1.203	1.203
61	1.065	1.065	1.065	1.065	1.065
62	851	851	851	851	851
63	942	942	942	942	942
65	1.281	1.281	1.281	1.281	1.281
67	838	838	838	838	838
68	885	885	885	885	885
70	911	911	911	911	911
71	930	930	930	930	930
72	955	955	955	955	955
73	915	915	915	915	915
75	1.051	1.051	1.051	1.051	1.051

Kapitalforvaltning

Som boligorganisation er vi forpligtet til at finde de aktører på markedet, som opnår det højeste afkast, og til at vælge aktører med en investeringspolitik, der prioriterer både sikkerhed og afkast. Derfor er det besluttet, at

- kapitalforvaltningen evalueres og benchmarkes årligt

- der investeres efter en investeringspolitik med varighedsmål på maksimalt 5 år for at sikre kursstabile obligationer
- der laves en ren forvaltningsaftale med alle forvaltere, så de alene uden administrationens mellemkomst forvalter det udstukne mandat, og at de evalueres herpå

Vi har i den forbindelse udarbejdet en investeringsstrategi, som implementeres hos alle forvaltere og derved sikre et grundlag for sammenligning. Her har vi indgået et samarbejde med en uvildig rådgiver, hvis primære forretningsområde er at supportere virksomheder med deres kapitalforvaltning. De har foretaget en analyse på vores nuværende aftaler og deres konklusionen er, at de forventer at kunne hente pæne besparelser på omkostnings- og gebyrsiden, ligesom de kan give os nogle redskaber til at sikre at bestyrelsens investeringsstrategi bliver operationel.

De vil ligeledes være en dialogpartner i det omfang, bestyrelsen ønsker at lægge andre parametre, herunder evt. etiske overvejelser, ind i sin investeringsstrategi.

Økonomiske nøgletal

Her får du den del af årsberetningen, som primært er skrevet på en lommeregner.

Boligorganisationen resultat for 2018 blev et underskud på 2.067.594,76.

Underskuddet for 2018 skyldes primært øget personaleudgifter som følge af fratrædelser og barselsorlov i administrationen og deraf behov for ekstern assistance i en længere periode. Endvidere har der i 2018 været øget udgifter på juridisk assistance i forbindelse med EU-udbud af rengøringsaftalerne.

- Forretningen af afdelingernes mellemregningen blev i 2018 på 0,86%, som vurderes acceptabelt i det nuværende marked og med den ønskede risikoprofil.
- Renteindtægten for 2018 blev på 20 kr. pr. bolig.
- Det opkrævede Administrationsbidraget var i 2018 på 3.830 kr. pr. bolig.
- Fra trækningssretten er der givet tilskud til renoveringsprojekter i 2 afdelinger - i alt 2.320.103 kr.
- Fra dispositionsfonden er der anvendt 5.978.630 kr., heraf 892.213 kr. til dækning af tab ved lejeledighed og fraflytning. Derudover er der givet løbende tilskud til projekter, boligsociale helhedsplaner m.m.

Nedenfor fremgår bevægelserne på boligorganisationens egenkapital						
				Dispositionsfond/Boligor ganisationsandele	Arbejds kapital	Egen kapital
Primo saldo:				97.196.254,12	12.062.909,42	109.259.163,54
Tilgang :						
Dispositionsfond, udamotiserede lån netto				7.480.924,98		7.480.924,98
Nettoprovenue v/ likvidation af afdelinger (21,81)				10.316.258,53		10.316.258,53
Rentetilskrivning				432.357,00		432.357,00
Tilgang trækingsret				7.327.199,61		7.327.199,61
Diverse				28.150,00	10.000,00	38.150,00
Afgang:						
Resultat boligorganisation 2018					-2.420.147,76	-2.420.147,76
Ydelsesstøtte til afdelinger				-1.197.000,00		-1.197.000,00
Tilskud til afdelinger, projekter, helhedplaner m.m.				-4.781.629,57		-4.781.629,57
Tilskud til afdelinger, lejeledighed og tab ved fraflyttere				-892.213,01		-892.213,01
Tilskud fra trækingsret				-2.320.103,00		
Ultimo				113.590.198,66	9.652.761,66	123.242.960,32

Mette: Hvis du vil have dette (billede) over i "dit layout" – hør Morten K for data mv.

Vi henviser til bk-aarhus.dk, hvor den fulde tilskudsliste fremgår af årsregnskabet.

Afdelingerne

25 afdelinger kom ud af 2018 med underskud på i alt 3.122.770 kr., de øvrige afdelinger kom ud med et samlet overskud på 10.131.487 kr. Der arbejdes fortsat på at budgettere så kostægte som muligt, så afdelingerne fremadrettet ikke vil få store over/underskud.

Årets overskud eller underskud afvikles over højst 3 år via afdelingens budgetter.

Afdelingernes henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse har vi fokus på i fremtidsstrategierne, og der arbejdes fortsat på at styrke kvaliteten af langtidsplanerne og sikre tilstrækkelig henlæggelser i afdelingerne.

Botider

Her kan du se, hvor længe folk i gennemsnit bliver boende i de enkelte afdelinger. Tal for nyere afdelinger er naturligvis ikke så repræsentative.

Se her Mette:

R:\Udlejning_faelles\Gennemsnitlige botider.xlsx

Til Mette – diverse grafik

R:\Kommunikation\PR\76 Helsingforsgade\ok

R:\Kommunikation\PR\77

Evt. beboercitater: Blad 29 s. 9

GptW grafik R:\Kommunikation\PR\GptW

NOTAT TIL PKT 2.c

Fremtidig model Aktivitetshuset Herredsvang

DATO
25. april 2019

MODTAGER
Bestyrelsen

AFSENDER/FORFATTER
Forretningsudvalget

PROBLEMSTILLING

Boligkontoret Århus deltager sammen med AlmenBo, Ringgården og AAB i samarbejdet om Aktivitetshuset Herredsvang, som AlmenBo administrerer.

Som bestyrelsen tidligere er orienteret om, har AlmenBo rejst ønske om en forbedring af likviditeten i Aktivitetshuset, da den nuværende ordning belaster boligorganisationens likviditet med ca. 3 mio. kr. årligt.

Det sker med udgangspunkt i den årlige udlodning på knap 1 mio. kr. samlet til de seks afdelinger – herunder afdeling 31 Rydevænget – som stammer fra lejeindtægt vedr. den tidligere varmecentral (lejemål udløber i 2028), som foreslås udfaset over en årrække.

1.000 kr.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Indtægt	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	625	0
Anslået fradrag til vagt og hævværk	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-125	0
Indfrielse af underskud i Café	-100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedtrapning af fordeling	0	-250	-500	-750	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-500	0
Lejeindtægt til afdelinger	900	750	500	250	0	0	0	0	0	0	0
Mellemregning med AlmenBo	3.000	2.750	2.250	1.500	500	-500	-1.500	-2.500	-3.500	-4.000	-4.000

1.000 kr.	Regnskabs- / udbetalingsår (afdeling 31 Rydevænget)														
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Andel afd. 31	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	86	
Tilskud til Aktivitetshuset	0	0	0	0	-14	-43	-86	-128	-171	-171	-171	-171	-171	-86	
Vagtudgift/hævværk Aktivitetshuset	-28	-29	-31	-30	-30	-30	-30	-30	0	0	0	0	0	0	
Tilslutning Renovacanlæg 1. rate	-16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Udgifter til drift af affalds-øer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Underskud VarmeCentral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Underskud Fællesanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Udbetalt til afdeling	127	142	140	141	127	98	55	13	0	0	0	0	0	0	

Modellen er godkendt af varmecentralens bestyrelse, hvor alle boligorganisationer er repræsenteret.

Når helhedsplanen forventeligt udløber med udgangen af 2022, kan bestyrelsen igen – i dialog med de øvrige boligorganisationer – drøfte fremtidig finansiering af Aktivitetshuset og dets aktiviteter, oplagt i forbindelse med en overordnet drøftelse af organisationens engagement i dette og andre fælles- og aktivitetshuse.

Det indstilles i den forbindelse, at der indbydes til en generel drøftelse af organisationens overordnede tilskudspolitik fx på organisationskonferencen i efteråret 2019.

INDSTILLING

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den beskrevne model for forbedring af likviditeten i Aktivitetshuset samt at tilskudspolitikken programsættes til drøftelsen fx på organisationskonferencen i efteråret 2019

NOTAT TIL PKT 3.a

Orientering vedr. afdelinger

DATO
25. april 2019

MODTAGER
Bestyrelsen

AFSENDER/FORFATTER
Administrationen

PROBLEMSTILLING

Der er bemærkninger vedr. følgende afdelinger:

Afdeling 1 J. Baggesens V. m.fl.	<ul style="list-style-type: none">• Ombygningen af frisørsalon til beboerlokale går i gang efter påske og forventes afsluttet medio september 2019.
Afdeling 2 Norgesparken	<ul style="list-style-type: none">• Haugesundsvej 9, Stockholmsgade 17 og 35 er/skal i gang med omfattende renovering, hvor krybekældre fjernes, støbning af nye gulve med gulvvarme. Stockholmsgade 35 skal have nye badeværelse og nyt køkken.
Afdeling 4 H.V. Kaalundsvej/ Chr. Molbechsv.	<ul style="list-style-type: none">• Afslibning af terrazzotrapperne og opgangsrenoveringen er opstartet. Begge aktiviteter løber frem til medio oktober.• Renovering af trappeopgange er i gang – der udskiftes entredøre og belysning – der etableres lyddæmpning og opgangene males.
Afdeling 6 Bethesdavej m.fl.	<ul style="list-style-type: none">• Renovering af Bethesdavej 77 (ledig efter dødsfald) Nyt bad – nyt køkken – ny loftsetage – renovering af el – renovering af overflader.
Afdeling 12/19 Majdalen m.fl.	<ul style="list-style-type: none">• Opgangsrenoveringen opstartet og forventes afsluttes medio maj.
Afdeling 13 Hammershusvej	<ul style="list-style-type: none">• Opgangsrenoveringen er afsluttet, afhjælpning af mangler pågår.
Afdeling 16 Hammershusvej	<ul style="list-style-type: none">• Opgangsrenoveringen er afsluttet.
Afdeling 17 Kongsvang	<ul style="list-style-type: none">• Lejemål i de garager som er tjenlige til nedrivning er opsagt og bygningerne bliver fjernet staks vi har en nedrivningstilladelse.• Der bliver indkaldt til ekstraordinær beboermøde vedr. opførelse af nye garagebygninger. Vi har fået udarbejdet forslag af arkitekt Kjær og Richter

Afdeling 20 Norgesparken	<ul style="list-style-type: none"> • Udbudsmaterialet til projektet med omfugning/vinduesudskiftning er udsendt og arbejdet forventes at opstarte i begyndelsen af juni. • Der forventes indgået aftale snarest om frasalg af Faktabygningen jf. tidligere beslutning herom.
Afdeling 23 Nydamsparken	<ul style="list-style-type: none"> • Gennemgang af bygningerne for registrering af fejl og mangler er ved at være gennemført. Der er i samarbejde med vores advokat og Byggeskedefonden reklameret over for rådgiver og hovedentreprenøren. Enkelte udbedringsarbejder er så små i gang.
Afdeling 25 Reginehøj	<ul style="list-style-type: none"> • Eksisterende p pladser udvides i løbet af forsommeren, der startes med at fjerne hække og træer d. 6. maj. Arbejdet med nye kantsten og asfalt forventes at løbe frem til starten af juli måned. Der etableres efterfølgende nyt hegn i skel mod Nordvestpassagen
Afdeling 27 Frydenlund	<ul style="list-style-type: none"> • Indretning af beboerrum i forbindes med bestyrelseslokale i bl. 15
Afdeling 28 Lindholmparken	<ul style="list-style-type: none"> • Etablering af nedgravede affaldsløsning
Afdeling 32 Nørreskovvej	<ul style="list-style-type: none"> • Rørudskiftningen er færdig i 1 af 6 gårde og deriblandt er der pt. lavet 6-7 råderets badeværelser. Arbejdet forløber planmæssigt.
Afdeling 44 Hjulby Hegn	<ul style="list-style-type: none"> • Der er opstart på udskiftning af køkkener i uge 19, arbejdet forventes at være afsluttet i alle lejemål inden sommerferien.
Afdeling 46 + 58 Sabro	<ul style="list-style-type: none"> • Der skives kontrakt på udskiftning af vinduer og arbejdet går i gang først på sommeren med opstart i afd 46 • Sideløbende med udskiftning af vindere bliver der etableret ventilationsanlæg i boligerne. De fleste med varmegenvinding.

INDSTILLING

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

NOTAT TIL PKT 3.b

Orientering fra administrationen

DATO

25. april 2019

MODTAGER

Bestyrelsen

AFSENDER/FORFATTER

Morten Homann

PROBLEMSTILLING

Elektronisk kommunikation

Vi har forhørt os hos BL omkring afdelingsbestyrelsernes muligheder for at kommunikere elektronisk direkte til de øvrige beboere i afdelingen.

De mener, at afdelingsbestyrelsen kun har begrænsede muligheder for at få adgang til personoplysninger, da de reelt ikke har et sagligt grundlag for at opnå den viden.

Herudover mener de, at vi skal være varsomme med at lade afdelingsbestyrelsen kommunikere direkte med afdelingens øvrige beboere, og at GDPR retningslinjer m.v. som udgangspunkt er et anliggende der bør drøftes af organisationsbestyrelsen og os.

INDSTILLING

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

NOTAT TIL PKT 5.c

Mødeplan for Boligkontoret Århus

DATO
23. april 2019

MODTAGER
Bestyrelsen

AFSENDER/FORFATTER
MH/MKL

PROBLEMSTILLING

Oversigten beskriver møder i organisationsbestyrelsen i første og anden halvdel af 2019.

Dato	Arrangement	Indhold
21.-22. juni	Bestyrelsesmøde/-seminar	<ul style="list-style-type: none">• Risikostyring• Deltagelse af chefgruppen
15. august	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none">• Indledende workshop om afdelingsmøder
20. august	Kvartalsmøde	<ul style="list-style-type: none">• Afdelingsmøder• Resultatet af målopfyldelsen på det overordnede mål
26. september	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none">• Evaluering af de opnåede resultater og de procesmæssige erfaringer fra den indeværende strategiperiode
9. oktober	Møde for kredsdelegerede	<ul style="list-style-type: none">•
23. oktober	Introkursus	<ul style="list-style-type: none">•
7. november	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none">•
16. november	Org.konference	<ul style="list-style-type: none">•
5. december	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none">•

INDSTILLING

Mødeplanen er til bestyrelsens godkendelse.