



6. december 2024

Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag den 10. december 2024 kl. 17.00 Langelandsgade 50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol *
3. Strategier og politikker – årlig gennemgang **
4. Opfølgning på repræsentantskabsmøde den 7. november 2024 **
5. Ferieboligudlejning **
6. Opsamling på bestyrelsesseminar den 22.-23. november 2024 **
7. Status udlejning og økonomi for afdeling 100 Bindesbøll **
8. Evaluering af model for bestyrelsens interne organisering **
9. Elforsyning og solceller ***
10. Status beboerkommunikation og sociale medier **
11. Opfølgning på kursus om bestyrelsens juridiske ansvar den 20. november 2024 **
12. Byggeri **
13. Orientering fra administrationen **
14. Eventuelt
15. Bestyrelsens kvarter

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

* Materiale forefindes til mødet

** Notat medsendt

*** Notat eftersendes inden mødet

Kommenteret dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen skal godkende dagsorden for mødet.

Anslået varighed: 5 minutter.

2. Revisionsprotokol *

Der foreligger ingen nye protokollater fra revisor, men protokollen er til bestyrelsens gennemsyn.

Anslået varighed: 5 minutter.

3. Strategier og politikker – årlig gennemgang **

Bestyrelsen besluttede på sit møde den 6. december 2023 en række principper for god almen ledelse og den 9. januar 2024 en plan for udarbejdelse af politikker og strategier. Det fremgik af begge, at bestyrelsen én gang om året – sidst på året – skal bekræfte disse politikker på ny. Derfor bede bestyrelsen tage følgende politikker til efterretning og evt. revision, ikke mindst førstnævnte:

- Politikker for god almen ledelse
- Forsikringspolitik
- Henlæggelsespolitik
- IT-og digitaliseringsstrategi
- Kursusstrategi
- Strategi for kapitalforvaltning
- Tilskudspolitik
- Indkøbspolitik
- Kommunikationsstrategi
- Principper og proces for bestyrelsesvalg
- Gaveregulativ

Anslået varighed: 10 minutter.

4. Opfølgning på repræsentantskabsmøde den 7. november 2024

**

I notatet er beslutninger fra og repræsentantskabets evaluering af mødet sammenfattet. Organisationsbestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning og evaluere repræsentantskabsmødet.

Anslået varighed: 10 minutter.

5. Ferieboligudlejning

**

Organisationsbestyrelsen besluttede i november 2023, at man kunne ansøge om at få lov til at leje sin AAB-bolig ud på Airbnb og lignende. Det skete ud fra en betragtning om, at det kan man med andre boligformer, og at der allerede var hundredvis af AAB-boliger, der hvert år blev lejet ud på Airbnb, uden at vi i praksis kunne gøre noget ved det.

Spørgsmålet blev behandlet på repræsentantskabsmødet den 7. november 2024, hvor knap $\frac{2}{3}$ af repræsentantskabet indikerede et ønske om at afskaffe ordningen.

Anslået varighed: 15 minutter.

6. Opsamling på bestyrelsesseminar den 22.-23. november 2024

**

Bestyrelsen bedes evaluere og træffe beslutning om evt. opfølgning på seminaret. Vedlagt er Gitte Hoddes opsamling fra seminaret, og i notater er oplistet en række spørgsmål, der kunne være en del af bestyrelsens opsamling på seminaret.

Anslået varighed: 10 minutter.

7. Status udlejning og økonomi for afdeling 100 Bindsbøll

**

Det er i notatet redegjort for udviklingen i udlejning af boliger i afdelingen frem til nu, og der er opstillet to scenarier for fremskrivning af denne udlejning. På den baggrund vurderes de økonomiske og tidsmæssige konsekvenser for boligorganisationen til bestyrelsens orientering og evt. opfølgning.

Anslået varighed: 5 minutter.

8. Evaluering af model for bestyrelsens interne organisering

**

På bestyrelsesmøde den 6. december 2023 besluttede organisationsbestyrelsen en ny intern organisering. Modellen tog udgangspunkt i principperne om åbenhed, om at alle bestyrelsesmedlemmer har juridisk og politisk ansvar for de truffe beslutninger, og at bestyrelsen pr. definition som et kollektiv er en samlet ledelse for AAB.

Det indstilles, at bestyrelsen evaluerer og evt. justerer den nye model for intern organisering.

Anslået varighed: 5 minutter.

9. Elforsyning og solceller

Bestyrelsesmødet 8. oktober 2024 drøftede bestyrelsen en problemstilling – foranlediget af en henvendelse fra Konstant – om, hvorvidt elinstallationerne i AAB's afdelinger generelt dels muliggjorde levering af strøm til beboerne via et elregnskab, som det foregår i rigtig mange afdelinger, dels muliggjorde etablering af solceller i de pågældende afdelinger. Under punktet fremlægges resultatet af de vurderinger fra tredjepart, administrationen i mellemtiden har indhentet.

Anslået varighed: 10 minutter.

10. Status beboerkommunikation og sociale medier

**

På bestyrelsesmødet den 10. september 2024 besluttede organisationsbestyrelsen, at der skulle iværksættes et mere målrettet arbejde med beboerkommunikation og sociale medier. Indsatsen har været begrænset af ressourcemæssige grunde, men her følger en kort status på den.

Anslået varighed: 5 minutter.

11. Opfølgning på kursus om bestyrelsens juridiske ansvar den 20. november 2024

**

Kurset kastede nogle konkrete spørgsmål af sig, som besvares i det vedlagte notat.

Anslået varighed: 5 minutter.

12. Byggeri

**

Der vedlægges notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering og evt. stillingtagen. Der er nye bemærkninger vedr.

-

Anslået varighed: 10 minutter.

13. Orientering fra administrationen

**

Der er udsendt en skriftlig orientering, der suppleres mundtligt på mødet. Der er bemærkninger i notatet om:

- Lister over udsatte boligområder
- Aarhus Kommunes kategoriseringsmodel
- Årlig rapport om boligorganisationens effektivitet
- Redegørelse fra styringsdialog 2024
- Status på ejendomsvurderinger
- Kriterier for eventuel fremtidig investering i aktier

G. Status på drøftelser vedr. erhvervsejendommen Langelandsgade 62

H. Aftale om overgang til Unik Bolig CE

I. Konsekvenser af ny gebyrstruktur i AARHUSbolig

Anslået varighed: 10 minutter.

14. Eventuelt

15. Bestyrelsens kvarter



3. december 2024
MOH
Versionsnummer 25

Strategier og politikker – årlig gennemgang

Bestyrelsen besluttede på sit møde den 6. december 2023 en række principper for god almen ledelse og den 9. januar 2024 en plan for udarbejdelse af politikker og strategier. Det fremgik af begge, at bestyrelsen én gang om året – sidst på året – skal bekræfte disse politikker på ny.

Derfor bede bestyrelsen tage følgende politikker til efterretning og evt. revision med særlig vægt på førstnævnte¹

- Politikker for god almen ledelse (behandlet 6. december 2023 og 9. januar 2024) [Organisationsbestyrelsens principper for ledelse.pdf](#)
- Forsikringspolitik (behandlet 6. marts 2024) [Forsikringspolitik.pdf](#)
- Henlæggelsespolitik (behandlet 6. februar 2024) [Henlæggelsespolitik.pdf](#)
- IT-og digitaliseringsstrategi (behandlet 4. juni 2024) [IT- og digitaliseringsstrategi.pdf](#)
- Kursusstrategi (behandlet 10. august 2024) [Strategi for kurser og møder for afdelingsbestyrelserne.pdf](#)
- Strategi for kapitalforvaltning (behandlet 9. april 2024) [Strategi for kapitalforvaltning.pdf](#)
- Tilskuds politik (besluttet 5. september 2023 og evalueret 8. oktober 2024) [Langtidsplan egenkapital og prioriteringsmodel for tilskud.pdf](#)
- Indkøbspolitik (behandlet 7. december 2021, men 8. oktober 2024 besluttet revideret i foråret 2025) [Indkøbs- og udbudspolitik.pdf](#)
- Kommunikationsstrategi (behandlet 16. maj 2023) [Kommunikationsstrategi.pdf](#)

Derudover har bestyrelsen behandlet følgende, der også bør løbende konfirmeres:

- Principper og proces for bestyrelsesvalg (behandlet 6. februar 2024 – egentlig i første omgang kun for 2024, men opfattes som generelle principper, der er gældende, indtil bestyrelsen måtte træffe en anden beslutning) [Proces ift. bestyrelsesvalg.pdf](#)
- Gaveregulativ (behandlet 6. december 2023) [Gaveregulativ for organisationsbestyrelsen.pdf](#)

Derudover blev AAB's nybyggeripolitik behandlet på repræsentantskabsmøde den 17. juni 2024. Bestyrelsen bør gøre sig bekendt hermed, men politikken kan alene revideres på et repræsentantskabsmøde. [Nybyggeripolitik.pdf](#)

¹ Politikker og strategier kan altid findes samlet på bestyrelsens Teamssite under [Politikker og strategier](#)

Der udestår efter bestyrelsens plan følgende:

- Politik for risikostyring: Skulle udarbejdes medio 2025 i samarbejde med chefgruppen. Henset til mængde af igangværende initiativer, foreslås indsatsen udskudt til medio 2026.
- Strategi for beboersammensætning og boligsociale indsatser: Programsættes på bestyrelsesmødet i januar 2025.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen konfirmerer og evt. justerer de nævnte politikker og tager dem op på tilsvarende vis igen i december 2025.



3. december 2024
MOH
Versionsnummer 1

Opfølgning på repræsentantskabsmøde den 7. november 2024

Repræsentantskabsmødet den 7. november blev afviklet på Centralværkstedet i Århus C.

81 medlemmer af repræsentantskabet og 90 medlemmer af afdelingsbestyrelserne var tilmeldt mødet sammen med 17 medarbejdere.

Forslag

Følgende forslag var stillet til mødet:

Forslag	Beslutning	Kommentar
Det skal ikke være tilladt at udleje boliger gennem Airbnb.	Vedtaget	Organisationsbestyrelsen skal træffe den endelige beslutning om dette.
Renovering af boligen indvendigt bør ske med samme omhu, som kendetegner den udvendige bolig.	Der kunne ikke stemmes om forslaget.	Organisationsbestyrelsen arbejder på en renoveringspolitik med anbefalinger til afdelingerne i forbindelse med renoveringsprojekter.
Den nye kollektiv råderet 40/60-ordning lukkes, og der udarbejdes en ny ordning.	Der kunne ikke stemmes om forslaget.	
Nedsættelse af en arbejdsgruppe, der skal udarbejde en ny model for kollektiv råderet 40/60-ordningen. Ændringsforslag: AAB skal inddrage et repræsentativt udsnit af afdelingsbestyrelserne til drøftelse af sortiment forud for det næste køkkenudbud.	Ændringsforslag vedtaget	
Alle afdelinger i AAB skal have en konto til indkøb og vedligehold af sikkerhedsudstyr som Falck-kasser, hjertestartere og beredskabsudstyr.	Vi har allerede en konto til formålet, og der kunne derfor ikke stemmes om forslaget.	Repræsentantskabet havde ikke den store interesse for emnet.

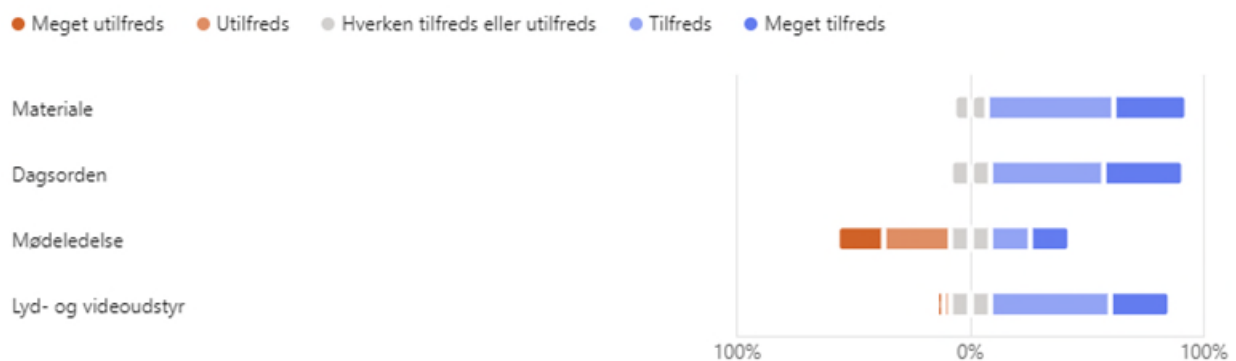
Begrebet telefonpenge skal udvides til også at gælde tilgængelighed af offentlig mailadresse på hjemmeside.	Der blev ikke stemt om forslaget, da organisationsbestyrelsen allerede havde vedtaget at udvide ordningen med telefonpenge til også at omfatte tilgængelighed pr. mail.	
AAB må og bør lave investeringer i våbenproduktion.	Der kunne ikke stemmes om forslaget.	Nuværende politik for kapitalforvaltning udelukker ikke investering i våbenproduktion
AAB må og bør lave investeringer i atomkraft og udvikling af atomenergi.	Der kunne ikke stemmes om forslaget.	Nuværende politik for kapitalforvaltning udelukker ikke investering i atomenergi
Når hovedkontoret skal renoveres, skal der sættes solceller op.	Der kunne ikke stemmes om forslaget.	Det vil blive vurderet til sin tid.

Evaluering

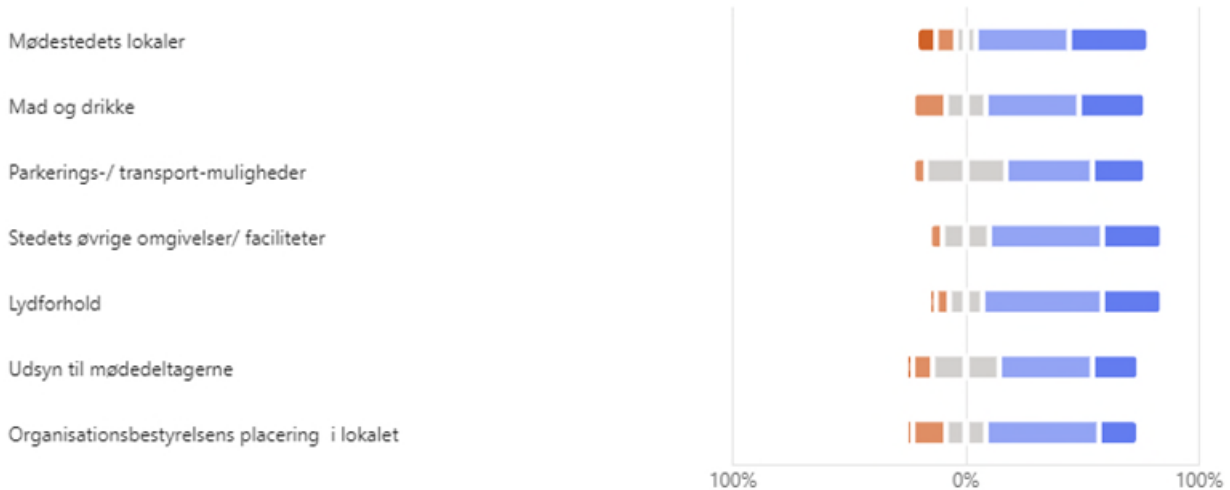
Evalueringsskemaet, som 35 deltagere har svaret på, peger på generel stor tilfredshed med arrangementet med undtagelse af mødeledelsen, som får nogen kritik. Dette underbygges også af tekstbemærkningerne nedenfor.

Der er overvejende stor tilfredshed med Centralværkstedet – trods enkelte kritiske bemærkninger – og stedet er da også booket til de kommende to repræsentantskabsmøder. Der vil blive taget bestik af evalueringen ift. den afsatte tid og mængde til måltidet.

Der er indgået aftale med Søren Madsen om at fungere som dirigent på de næste par repræsentantskabsmøder.



● Meget utilfreds ● Utilfreds ● Hverken tilfreds eller utilfreds ● Tifreds ● Meget tilfreds



Hvad kunne du bedst lide ved repræsentantskabsmødet?

- Dialog
- Generelt en god ting vi kan mødes på den her måde
- Hovedretten, kagerne var ikke gode
- Fællesskabet - at møde øvrige afdelingsbestyrelsesmedlemmer + ikke mindst AAB's medarbejdere
- Gode diskussioner
- Godt at møde hovedbestyrelsen og de AAB-ansatte, og hyggeligt at sidde sammen med andre afdelingsbestyrelser ved bordene
- Dejligt råt sted, passer godt til aab's stil i dag. Store runde borde, fin mad mm. Klar stemmeføring fra bestyrelsen.
- At dirigenten prøvede at styre mødet på en sober måde
- Maden
- Muligheden for at netværke med andre bestyrelser, at kunne komme med betragtninger og meningsudvekslinger i et så stort et forum. hvilket er med til at føle at man ikke er alene med de udfordringer man som bestyrelsesmedlem har i en given afdeling.
- Mødet med andre repræsentantskabsmedlemmer.
- At det blev styret med stor faglighed
- Jeres positive tilgang til beboerne
- Livlig debat
- Det er svært
- Mettes beretning

Hvad kunne gøres bedre ved repræsentantskabsmødet?

- Både organisationsbestyrelse og direktør var meget lydhøre
- Det er et dejligt lokale, hvor man ikke så klemt, som vi gjort andre steder
- Informationen om hvad der sker i AAB/ beretning
- Denne gang smagte maden godt.
- Placering af mødet, samt god mad.
- Hyggeligt og rart sted. Nemt at høre, hvad der blev sagt.
- Det var som jeg tænker at det skal være
- At vi havde mulighed for at tage stilling til indkommende forslag på demokratisk vis.
- En dirigent der ikke blander sig så meget, men blot leder mødet
- Mødeledelsen
- Bedre dirigent,
- Bedre lokaler; bedre og mere forplejning; mere kompetent dirigent; bordplads, så man kunne bruge PC til noter. Parkering i Bruuns Galleri kostede kr. 165,60
- At der var navn skilt på hver af best. medlem. Og en kort præcision af hver enkelt, der var jo kommet noget udskiftning.
- Lidt mere mad, gerne buffet
- Styling af mødet, så det ikke blev så sent. Der blev alt for meget en-til-en snak, om individuelle præferencer og snik-snak fx om farver på køkken, udlejning og hjertestartere
- Hæve bestyrelse lidt op og en anelse mere lys på dem
- Ikke ret meget
- Et andet sted hvor der er udsyn til bestyrelsen og nogle bedre stole man sad elendig på dem, dem med dårlige rygge havde det svært. Vi skulle måske gå tilbage til Scandic hotel igen for det var super.
- Meget strammere mødeledelse!
- At indskærpe over for dirregenten, uanset hvem det er, at der skal være plads og råderum for at alle kan udtrykke deres mening
- For lille madportin til en granvoksen mand. Stolperne i rummet er meget generende. Mødelokalet på Scandic City er rigtig godt til formålet.
- at der blev arbejdet mere på at faglighed og ordentlig er i fokus.

- Ved ikke
- Det er meningsløst, at Organisationsbestyrelsen står op så længe
- Prøve at stoppe diskussionen, når den kører i ring eller når spørgsmålene ikke har almen interesse og egner sig bedre til direkte henvendelse til servicecentrene el. Langelandsgades afdelinger..
- Dirigenten skal kun være dirigent - dirigenten skal ikke have meninger og råd ved alle punkter. Sådan foregår det ikke normalt.----dirigenten skal kunne skære igennem og begrænse taleretten -- nogle skal høre sig selv ved forslag.-- ---så derfor blev det så sent. Dette er med til om man deltager næste gang. Dette møde kunne være færdig 21.30
- Noget mere alm mad og at man bliver tilbudt en omgang mere. Dessert fik alle ikke, så det skal måske serveres fremover.
- At de indkomne forslag bliver sat mere i fokus
- Anden opstilling end runde borde
- Kommunikationsformen. Igen blev "mennesker" hængt ud, og man holdt sig ikke tilbage for også at kritisere dirigenten. Et råd: Opfordre til at undgå negativ kommunikation; man kan godt komme med kritik alligevel.
- Dirigenten var ikke neutral. Det var et problem, da det opdannede nogle af deltagerne.
- Præsentation af organisationsbestyrelsen ved start
- Det er et dårligt lokale. Vi kan ikke se OB. Det gør det svært at følge med. Arrangørerne bør have navneskilte på. Dirigenter bør ikke have så meget taletid og så mange meninger om mødet. Ang. forslagene, så tror jeg at I skal være mere imødekommende overfor, at tage problemstillingerne med tilbage og arbejde med dem, særligt når der ikke kan stemmes om forslaget. Og så må I forklare mere faktuel hvorfor der ikke kan stemmes om et forslag. Prøv at holde mødet på Scandic Aarhus V.
- ALT. Det er primært gamle mennesker der sidder i bestyrelsen, det giver ikke et retvisende billede af hvem der bor i AAB (og ja det kan I ikke gøre noget ved, bare så I er opmærksom når der skal stemmes om forslag) Der er ALT FOR MEGET ævlt og bævl flok taler KUN om deres egne problemer i deres bebyggelser, der er brok fra de samme mennesker næsten hver gang - det er spild af tid. Jeg har været til 4 møder nu og HVER gang må jeg gå før, fordi mødet trækker ud og man skal op på arbejde dagen efter. Jeg kommer ikke til flere møder fremover, hvis ikke det bliver kortere og med en mere stram agenda. Vi kommer jo ikke for hyggens skyld!!! Jeg foreslår at der kan afholdes et brokke

møde 2 gange om året, hvor man kan komme og sige alt det man er utilfreds med til OB og til Morten m.m. ● 😊

- Virkelig irriterende at der igen var så mange, mange indlæg, der kun vedrørte den enkelte afdeling. Hvis det, der siges, ikke er almengyldigt for størstedelen af afdelingerne skal taleren stoppes. Jeg er ikke interesseret i at bruge en aften på at høre om sortmalede køkkener og hvem, der er utilfreds med naboen i en villaafdeling i nordbyen eller om Trillegården er bygget på en sø. Det blev en MEGET lang aften.
- Personlige anekdoter og oplevelser skal holdes udenfor debat. Oplæggene skal holdes kort og præcise. Mødelederen skal afbryde en lang talestrøm fra en person som er personlige angreb. Man må gerne hensætte forslag som kræver meget debat til en anden gang, hvor der er mere tid.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og evaluerer repræsentantskabsmødet.



3. december 2024
MOH
Versionsnummer 9

Ferieboligudlejning

Organisationsbestyrelsen besluttede i november 2023, at man kunne ansøge om at få lov til at leje sin AAB-bolig ud på Airbnb og lignende. Det skete ud fra en betragtning om, at det kan man med andre boligformer, og at der allerede var hundredvis af AAB-boliger, der hvert år blev lejet ud på Airbnb, uden at vi i praksis kunne gøre noget ved det.

Kravene er kort fortalt:

- at man skal have ansøgt om at blive godkendt til ferieboligudlejning (og dermed accepteret kravene)
- at man maksimalt udlejer 30 dage om året
- at man kun opkræver den forholdsmæssige, faktiske husleje

Se mere på [Ferieudlejning af boligen \(aabnet.dk\)](https://aabnet.dk).

Uden godkendelse er der tale om ulovlig fremleje. Der er pt. syv beboere fordelt på fem afdelinger, der er godkendt.

Der er med jævne mellemrum klager over og sker opsigelser på baggrund af ferieboligudlejning. Der har dog ikke været nogen klager over beboere godkendt til ferieboligudlejning.

Der er ingen binding på bestyrelsens beslutning, så organisationsbestyrelsen kan principielt omgøre eller ændre beslutningen når som helst.

Spørgsmålet blev behandlet på repræsentantskabsmødet den 7. november 2024, hvor knap $\frac{2}{3}$ af repræsentantskabet indikerede et ønske om at afskaffe ordningen.

Bestyrelsen bør dog være opmærksom på, at muligheden for at bekæmpe anvendelsen af ferieboligudlejning er ganske begrænset. Umiddelbart er den mest realistiske indsats at fortsætte som nu, hvor der følges nøje op på klager fra naboer, der oplever gener fra udlejningen. Det fører til enkelte opsigelser og formodentlig også til en begrænsning af aktiviteten.

En mere proaktiv tilgang vil næppe give nævneværdig effekt. Skulle man proaktivt søge at overvåge udlejningerne, vil det anslået kræve ét ekstra årsværk – svarende til en betydelig stigning i administrationsbidraget. Vedkommende vil formodentlig have mulighed for at identificere lejerne bag 30-50 pct. af opslagene på de kendte platforme. Af disse anslås det, at det ville kunne lade sig gøre at stoppe 10-20 pct., dvs. en samlet reduktion af omfanget af ferieboligudlejning i AAB på mellem 3 og 10 pct.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sin politik for ferieboligudlejning.



3. december 2024
MOH
Versionsnummer 6

Opsamling på bestyrelsesseminar 22.-23. november

Vedlagt er Gitte Hoddes opsamling fra seminaret, og nedenfor er oplistet en række spørgsmål, der kunne være en del af bestyrelsens opsamling på seminaret.

Indstilling

Bestyrelsen bedes evaluere seminaret og tage stilling til bl.a. følgende:

- Er der konkret kompetenceudvikling, der skal sættes i gang for bestyrelsens medlemmer?
- Ved vi nok om, hvad de enkelte bestyrelsesmedlemmer brænder for? Og om hvad bestyrelsesmedlemmerne er gode – og mindre gode – til?
- Er der behov for at genbesøge bestyrelsens arbejdsgrundlag (se nedenfor)?
- Kan der være en ide i at drøfte nærmere, hvordan bestyrelsen vil håndtere eventuelle fremtidige interne uenigheder?
- Når bestyrelsens medlemmer anfører, at AAB er til for beboerne, hvad betyder det så mere konkret? Kunne man i den forbindelse spørge til i den årlige beboerundersøgelse, om beboerne ville anbefale AAB til andre?
- Skal fælles seminar med chefgruppen gentages fx årligt?

Bilag: Bestyrelsens arbejdsgrundlag vedtaget på bestyrelsesseminar den 18. december 2023

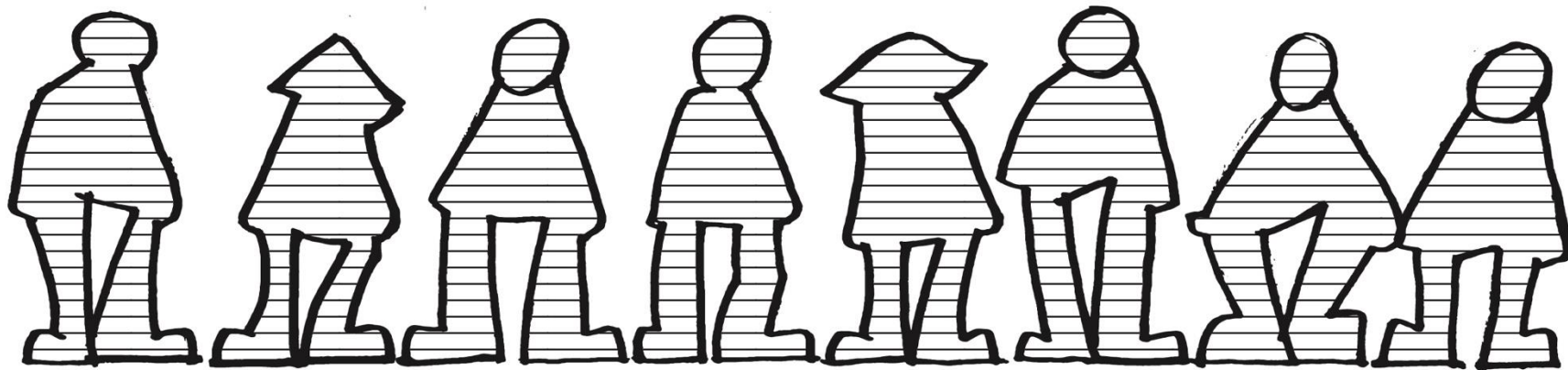
Værdier, der bør kendetegne samarbejdet i bestyrelsen for AAB:

- Respekt – det betyder:
 - Vi er engagerede
 - Vi er nærværende
 - Vi er aktivt deltagende
 - Vi lytter og giver plads til at fejle
 - Vi er tolerante
 - Vi gør os umage
 - Vi er troværdige
- Åbenhed – det betyder:
 - Vi er nysgerrige på hinandens synspunkter
 - Vi er ærlige
 - Vi er lyttende
 - Vi vil udvise humor
 - Vi er loyale overfor fælles beslutninger
- Professionalisme – det betyder:
 - Vi er ansvarlige
 - Vi er seriøse
 - Vi er kompetente
 - Vi er nytænkende
 - Vi er velforberejdede

Kodeks for god bestyrelsesadfærd i organisationsbestyrelsen

- Vi svarer på mails indenfor en tidsfrist af 3 dage (undtagen ferie)
- Vi orienterer hinanden om fravær
- Vi deltager primært med fysisk tilstedeværelse
- Vi er forberedte og har læst udsendt materiale
- Vi overholder aftalte tidsfrister
- Vi holder vores telefoner på lydløs

**OPSAMLING PÅ SEMINAR
FREDAG D. 22. NOV 2024
FOR OB OG DIREKTØR
I AAB AARHUS**



CHECK IN: HVILKET UDBYTTTE ØNSKER DU DIG FOR SEMINARET I DAG?

- At lære hinanden bedre at kende. Jeg kender jer ikke, og jeg vil gerne vide, hvilke kompetencer I har og vil gerne have mere kød på om, hvem I er
- Lidt af det samme. At lære hinanden bedre at kende og forstå, hvordan hinanden reagerer. En ting er, hvad vi kan fagligt, men det vil være godt at forstå hinandens reaktionsmønstre, så vi kan have en tryghed ved hinanden, når det er svært (med pres internt eller udefra eller 'i rummet')
- Jeg tilslutter mig det hele, at vi skal lære hinanden bedre at kende. Jeg havde ingen forkromede ideer om, hvad jeg gik ind til i dag, andet end at vi skal rystes sammen
- Jeg er endnu nyere og vil gerne lære jer bedre at kende, mere end vi når til bestyrelsesmøderne. Jeg vil gerne, vi får fortrolighed og tillid til hinanden. Det betyder meget for mig, og jeg håber på dialog og ordentlighed overfor hinanden.
- Vil gerne også se for mig, hvad man gerne vil i bestyrelsen: Hvad vil man mere af, arbejde mere med og hvad interesserer den enkelte og hvad driver os herind i OB
- Jeg ved ingenting, men det er spændende. Jeg vil gerne lære jer bedre at kende med ærlighed og loyalitet
- Det vil være givtigt, hvis vi kan have åbenhed og rummelighed og lære hinanden bedre at kende
- Jeg håber, jeg lærer jer bedre at kende, og lærer hvad der driver jer, jeres drømme og at det bliver sjovt og spændende. Det vil gøre mit arbejde nemmere

ØNSKESEDDEL OG FOKUSOMRÅDER TIL SAMARBEJDET FREMOVER

- At vide mere om, hvad OB-medlemmerne brænder for
- At vide mere om spidskompetencer – både det bestyrelsesrelevante og andre faglige- og personlige kompetencer, vi bringer ind i bestyrelsen
- Få viden om hvad OB-medlemmerne IKKE er gode til/vidende om/interesset i
- At formidling, inspiration om bestyrelsesarbejde i positiv retning, som kan komme ud i afdelingsbeboerdemokratiet, så vi kan illustrere vores arbejde og erfaring
- Et Nyhedsbrev fra OB om: 'Nyheder', 'Hvor er vi', 'Julehilsen' og 'Generelt' - noget om (hvordan vi er, hvad vi vil og hvad vi arbejder med'
- At vi får ærlighed, åbenhed og opklarende spørgsmål – 'at kunne det sammen'
- At holde vores direktør til ilden med sparring, kontrol og godt samarbejde (også med chefgruppen)
- At vi kan lytte og være nysgerrige på hinanden
- At vi kan arbejde på at få aftalt, hvad vi gør/hvordan vi håndterer, hvis noget går galt eller vores samarbejde går i hårknude. Hvad gør vi så konkret?
- At 'vi tager det op', hvis misforståelser opstår, og at vi håndterer uenigheder med ordentlighed

CHECK UD: HVAD ER DET BEDSTE, DU HAR FÅET MED FRA SEMINARET I DAG?

- Ærlighed fra folk
- Samarbejdsvillighed
- Forbrødring
- Fælles fodslag i AAB/for beboerne
- Gejst og ivrighed efter at ville noget
- Lyttende
- Positive intentioner
- Ambitioner



3. december 2024
RIN/TLJ/MAS/
Versionsnummer 71

Status udlejning og økonomi for afdeling 100 Bindsbøll

Der er pr. 3. december 2024 udlejet 76 boliger i afdelingen, svarende til 33 pct. Disse fordeler sig nogenlunde ligeligt mellem boligtyperne, dog med en opmærksomhed på de store 2-værelsesboliger. Bekymringen for de helt små boliger synes imidlertid at have været delvist ubegrundet.

Udlejet

Rum	0-50 m ²	50-100 m ²	100- m ²
1	23	6	0
2	0	22	0
3	0	7	8
4	0	1	9

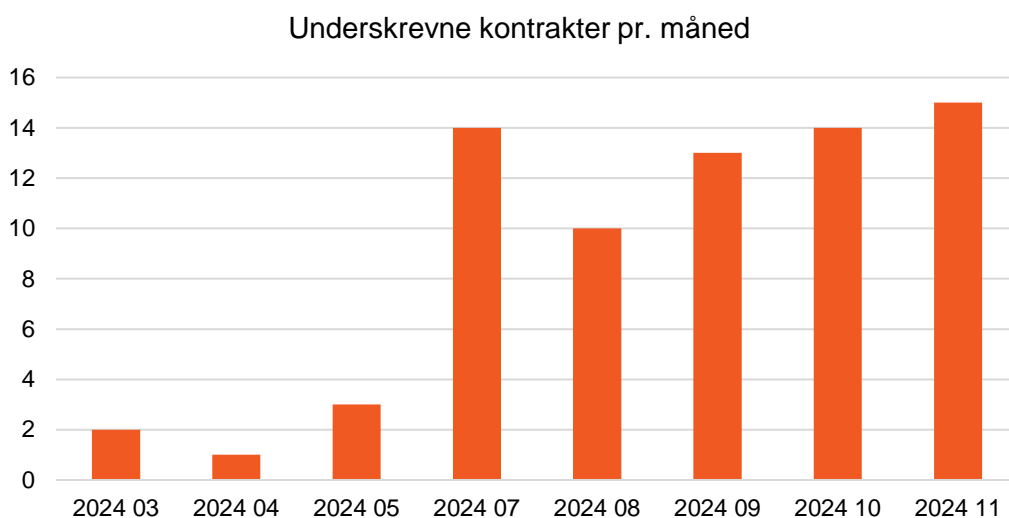
Boligantal

Rum	0-50 m ²	50-100 m ²	100- m ²
1	43	26	0
2	1	80	13
3	0	30	22
4	0	1	15

Udlejet andel

Rum	0-50 m ²	50-100 m ²	100- m ²
1	53%	23%	-
2	0%	28%	0%
3	-	23%	36%
4	-	100%	60%

Udlejningen er foregået relativt stabilt over de seneste måneder, også efter annonceringen på Facebook blev stillet i bero:



Fremskrivning af udlejningssituationen

Hvis ikke der fra i dag nogensinde blev lejet flere boliger ud i afdelingen, vil den oppebære et huslejetab på kr. om året fra og med 2025, som vil skulle dækkes af dispositionsfonden.

Det er dog næppe et realistisk scenarie. Der er derfor i det følgende taget udgangspunkt i to scenarier: Ét hvor udlejningen fortsætter i samme tempo som nu, og ét hvor tempoet antages at blive halveret i 2025 og frem.

I de to scenarier kan der fremskrives flg. konsekvenser:

Scenarier	Scenarie A	Scenarie B
Sidste bolig lejet ud	November 2025	Oktober 2026
Tomgang 31/12 2025	0	70
Lejetab 2025	9.462.501	13.725.714
Lejetab 2026	0	4.263.213

Konsekvenser for dispositionsfonden

Det vil naturligt have konsekvenser for dispositionsfonden med begge tomgangsscenarioer – uanset om tabet, der skal dækkes er 9 eller 18 mio. kr. I begge tilfælde vil midlerne dog kunne realiseres ved at omlægge interne lån til eksterne for at tilvejebringe den fornødne likviditet, og vil altså - forudsat at størrelsesordenen ikke ændrer sig væsentligt - ikke have nogen mærkbar betydning for organisationsbestyrelsens mulighed for at prioritere de forventede tilskud, jf. beslutningen fra bestyrelsesmødet i maj 2024.

Igangsatte initiativer

En række initiativer er i gang eller er gennemført:

- Den konkrete fortolkning af ventelistereglerne drøftes med tilsynet med henblik på mere effektiv udlejning. Det indstilles på den baggrund, at ventelisten i afdeling 100 henset til de mange ledige boliger og de mange forskellige boligtyper forvaltes således, at der kun sendes tilbud til en given boligsøgende én gang pr. kalendermåned. Det betyder, at en bolig, der sendes i tilbud den 1. i måneden, uden at kunne lejes ud, kan lejes ud til en ny ansøger den 20. i måneden, uden at boligen på ny skal sendes i tilbud til alle på

ventelisten. Den 1. i næste måned betragtes ventelisten som nulstillet, så alle igen skal have en bolig tilbudt.

Dette støtter sig på *Vejledning om udlejning af almene boliger*, afsnit 5.1.1, der siger:

»Der er ikke stillet krav til, hvordan administrationen nærmere skal foregå, idet det overlades til den enkelte boligorganisations bestyrelse selv at træffe beslutning om, hvilke fremgangsmåder man vil følge«.

- En ejendomsmægler har været involveret til kvalitetssikring af og inspiration til udlejningsindsatsen
- Der foretages fortsat – med succes – personlige fremvisninger, og der udarbejdes fysisk informationsmateriale hertil baseret på erfaring med spørgsmål stillet ved fremvisningerne
- Der forberedes ny kampagne til Facebook baseret på indflyttede beboere – annoncering på Google kører uforandret videre.

Der er pt. brugt 725.000 kr. på udlejningsinitiativer og annoncering.

Fremadrettede muligheder

Såfremt udlejningen ikke skrider fremad som forventet. bestyrelsen på indstilling fra administrationen skulle finde det nødvendigt at foretage yderligere skridt, kan følgende overvejes (udover intensiveret annoncering):

- Overgang til bestemmelserne om udlejning efter annoncering (almenboliglovens § 51, stk. 5)
- Indførelse af huslejerabat, fx tre måneders nedsat husleje
- Ombygning af lejemål, der viser sig meget svære at udleje

Begge vil dog isoleret set være en merudgift for dispositionsfonden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.



3. december 2024
MOH
Versionsnummer 7

Evaluering af model for bestyrelsens interne organisering

På bestyrelsesmøde den 6. december 2023 genbesøgte organisationsbestyrelsen sine udvalg, som blev vedtaget på bestyrelsesmødet i juni 2023.

Drøftelsen tog udgangspunkt i principperne om åbenhed, om at alle bestyrelsesmedlemmer har juridisk og politisk ansvar for de truffne beslutninger, og at bestyrelsen pr. definition som et kollektiv er en samlet ledelse for AAB.

Organisationsbestyrelsen besluttede på den baggrund følgende:

- Forretningsudvalget bevares i sin nuværende form.
- Alle øvrige udvalg – kursusudvalget, fritidsudvalget, byggeudvalget, budget- og regnskabsudvalget, informationsudvalget og IT-udvalget – nedlægges.
- AAB indkalder til byggemøder cirka hver anden måned for interesserede medlemmer af organisationsbestyrelsen, hvor der orienteres om igangværende sager.
- Der skal være mulighed for at etablere ad hoc-udvalg med mulighed for at inddrage repræsentantskabet. Konkret nedsættes ad hoc-byggeudvalg vedrørende nybyggerier til at træffe konkrete beslutninger ift. gennemførelse af byggeriet.

Det blev besluttet, at modellen for organisationsbestyrelsens udvalg evalueres på bestyrelsesmødet i december 2024.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen evaluerer og evt. justerer den nye model for intern organisering.



6. december 2024
MOH
Versionsnummer 19

Elforsyning og solceller

Bestyrelsesmødet 8. oktober 2024 drøftede bestyrelsen en problemstilling – foranlediget af en henvendelse fra Konstant – om, hvorvidt elinstallationerne i AAB's afdelinger generelt dels muliggjorde levering af strøm til beboerne via et elregnskab, som det foregår i rigtig mange afdelinger, dels muliggjorde etablering af solceller i de pågældende afdelinger.

På baggrund af bestyrelsens drøftelser har administrationen indhentet en second opinion fra dels Clemens Advokater, dels Biegga A/S, der er en rådgivende ingeniørvirksomhed med speciale særligt i etablering af solcelleanlæg og klimavenlige energiløsninger i boligorganisationer. Begge er enige om, at den løsning, der er gældende i en lang række AAB-afdelinger principielt afviger fra modellen beskrevet i lovgrundlaget, men at der formodentlig kan være grunde til, at den alligevel kan accepteres. Biegga A/S anviser derudover konkrete løsninger, hvorefter AAB formodentlig kan etablere solcelleløsninger i et større antal afdelinger (Clemens Advokater er ikke stillet dette spørgsmål).

Grundlæggende kræver § 5 i bekendtgørelse om interne elektricitetsforbindelser – der er fra 2023 og således er kommet til længe efter etableringen af AAB's elinstallationer – at der etableres én hovedmåler pr. bygning, og dermed er såvel Clemens Advokater som Biegga A/S enige om, at den model, som kendes fra en lang række af AAB's afdelinger, alene er farbar, hvis der enten foreligger en eksplicit dispensation, eller hvis de pågældende afdelinger har haft den beskrevne løsning i så lang en årrække, at det må fortolkes som en implicit godkendelse.

Det er ikke undersøgt nærmere, i hvilke tilfælde, der igennem tiden er givet eksplicit dispensation til AAB-afdelinger.

Begge er derimod enige i, at der vil kunne etableres solcelleløsninger i afdelingerne, men at det formodentlig vil kræve, at der etableres nye hovedmålere for hver bygning i afdelingen. Dette vil i de fleste om ikke alle tilfælde dog være en overkommelig investering, der vil kunne indeholdes i den samlede anlægsøkonomi for solcelleanlægget.

Med henvisning til notat til bestyrelsen herom til mødet i oktober, synes der således ikke at være grundlag for model A, dvs. en umiddelbar ændring af alle installationer, men ud fra en konkret vurdering at vælge model B eller C afhængig af forholdene i den afdeling, hvor det undersøges at etablere solceller.

Det kan altså sammenfattes, at der, selv om installationerne i mange afdelinger ikke er i overensstemmelse med bekendtgørelsen, ikke umiddelbart er grund til at tage initiativ for at ændre disse, da de må formodes at være eksplicit eller implicit godkendte grundet den lange brugsperiode. Men skal der etableres solceller i en afdeling, kan det efter en konkret vurdering være nødvendigt at ændre på installationen, hvilket vil indgå i projektoverslaget og totaløkonomien for den pågældende afdeling.

Dette understreger dog, at der er behov for en mere præcis screening, og derfor ansøges bestyrelsen om bevilling af en ramme på op til 350.000 kr. fra dispositionsfonden til screening af

9-12 afdelinger for at klarlægge muligheden for at etablere solceller i den pågældende afdeling, om muligt også til dækning af lejemålenes forbrug.

I det omfang, en konkret afdeling vælger at realisere projektet, vil andelen af screeningsomkostningen for denne afdeling blive pålagt projektet, således at dispositionsfonden på sigt alene dækker omkostningen i de afdelinger, der *ikke* vælger at etablere solceller.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager redegørelsen til efterretning og bevilger op til 350.000 kr. til screening af de mest oplagte afdelinger mhp. etablering af solcelleløsninger.



3. december 2024
KJU/MOH
Versionsnummer 1

Status beboerkommunikation og sociale medier

På bestyrelsesmødet den 10. september besluttede organisationsbestyrelsen, at der skulle iværksættes et mere målrettet arbejde med beboerkommunikation og sociale medier.

Indsatsen har efterfølgende været begrænset af ressourcemæssige grunde, men her følger en kort status på den.

Beboerkommunikation

Arbejdet med mere målrettet beboerkommunikation har af ressourcemæssige grunde begrænset sig til en overordnet kanalanalyse, mens udarbejdelsen af konkrete værktøjer og understøttelse af medarbejdernes indsatser endnu udestår.

Kanaler for beboerkommunikation ser pt. således ud, idet der skelnes mellem generel information – fx gode råd om indeklima, affald etc., nye ventelisteregler osv. – og konkret information – fx nye medarbejdere, ændrede åbningstider, afdelingsmøder, driftsforstyrrelser m.m.:

	Generelt sigte	Afdelingsspecifik	Situationsspecifik
Generel information	www.aabnet.dk Facebook Nyhedsbrev	www.aabnet.dk uHabi Afdelings Facebook Opslag i afdeling	uHabi Afdelings Facebook Opslag i afdeling
Konkret information	Nyhedsbrev Mail/digital post	Mail/digital post uHabi Opslag i afdeling	Mail/digital post uHabi Opslag i afdeling SMS

Som det ses, kalkuleres der allerede med de muligheder, der forventes etableret ved implementeringen af det nye beboer/bestyrelsesweb uHabi i 1. halvår 2025.

Der udarbejdes en plan for udrulning og opkvalificering, så snart der er igen er tilstrækkeligt med personaleressourcer på området.

Brug af sociale medier

AAB har etableret en side på Facebook og har allerede en tilstedeværelse på LinkedIn og arbejder efter de principper, der fremgik af bestyrelsens materiale på september-mødet:

Medie	Kendetegn	Overordnet mål	Konkrete budskaber	Målgrupper (prioriteret)
LinkedIn	Professionelt, sagligt	<p>Rekruttere kvalificerede medarbejdere</p> <p>Motivere leverandører og andre samarbejdspartner</p> <p>Positionere AAB overfor medier og beslutningstagere</p>	<p>Kommunikere AAB som hjælpsom, åben og professionel og som en væsentlig og ansvarsfuld samfundsaktør</p> <p>Illustrere organisationen som en god arbejdsplads, bl.a. vha. jobopslag, personalenyheder, nyheder der underbygger faglig stolthed og anden kommunikation af nyheder af interesse for potentielle medarbejdere</p>	<p>Potentielle medarbejdere</p> <p>Eksterne interessenter (leverandører, beslutningstagere, medier)</p>
Facebook	Uformel, historiefortælling	<p>Give relevant serviceinformation til beboere, valgte og boligsøgende</p> <p>Underbygge billedet af, at AAB rummer en mangfoldighed af gode historier og tager stort samfundsansvar</p> <p>Underbygge billedet af, at AAB giver både beboere og valgte mange relevante tilbud og udviklingsmuligheder</p>	<p>Nyheder vedr. relevante og interessante tiltag og aktiviteter i AAB og afdelingerne</p> <p>For- og efteromtale af relevante arrangementer m.m.</p> <p>Historier om realiseringen af AAB's strategi, grundlæggende mål og samfundsmæssige rolle</p>	<p>Beboere</p> <p>Beboervalgte</p> <p>Boligsøgende</p>

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og får en fornyet opdatering på området i maj 2025.



3. december 2024
MOH
Versionsnummer 2

Opsamling på kursus om bestyrelsens juridiske ansvar

På organisationsbestyrelsens om bestyrelsens juridiske ansvar den 20. november 2024 opstod to faktuelle spørgsmål, som søges besvaret i det følgende.

Hvorledes er dækningen i AAB's bestyrelsesansvarsforsikring?

De relevante policer findes på bestyrelsens Teamssite under mappen [Forsikring](#). Af policen, der er tegnet hos Lloyds Insurance Company S.A./Scor Europe SE, fremgår det, at bestyrelsen er ansvarsdækket op til en sum på 10 mio. kr., og at der ingen selvrisiko er.

Det fremgår af betingelsernes afsnit 6, at forsikringen ikke dækker bl.a.:

- krav som følge af forsætlige skader
- krav som følge af forurening og miljøskade
- krav om betaling af bøder, afgifter og skatter
- krav om erstatning for legemsbeskadigelse, psykisk skade og død

Hvilken rolle spiller tilsynet med almene boliger i Skanderborg Kommune ift. AAB?

Reglerne om tilsynets rolle er beskrevet i almenboliglovens kapitel 13, i driftsbekendtgørelsens kapitel 21 og i den særlige *Vejledning om tilsyn med den almene boligsektor*.

Det fremgår af driftsbekendtgørelsens § 110, at det er boligorganisationens hjemstedskommune – for AAB's vedkommende Aarhus Kommune – der fører tilsyn med boligorganisationen, varetager styringsdialog m.v., mens den kommune, hvori en afdeling er beliggende, fører tilsyn med denne. Dvs. at Skanderborg Kommune fører tilsyn med AAB's afdeling 33 Præstevangen, 34 Mølleparken, 54 Grønningen og 59 Spongparken samt den kommende 68 Smedens Have. Dette indebærer alle sædvanlige tilsynsbeføjelser og -forpligtelser, herunder godkendelse af grundkøb, belåning, større huslejestigninger samt skema ABC-godkendelser for nybyggerier og renoveringssager med tilskud.

Der skal jf. bekendtgørelsens § 112, stk. 2 alene holdes styringsdialog med boligorganisationens hjemstedskommune. Dette forhindrer dog ikke, at der kan afholdes møder svarende til styringsdialogen med andre kommuner, hvor det vurderes relevant. Der har dog ikke været rejst ønske om dette fra hverken Skanderborg Kommune eller AAB's side.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.



Bilag 1 – Læsevejledning til Aarhus Kommunes og BL's 5. kreds' kategoriseringsmodel

5. juli 2022
Side 1 af 4

Baggrund

Kategoriseringsmodellen er et fælles værktøj for Boligforeningernes 5. Kreds (BL's 5. kreds) og Aarhus Kommune. Kategoriseringsmodellen bruges bl.a. til at følge udviklingen i de almene boligområder i Aarhus Kommune med mere end 500 beboere på en række sociale parametre. Samtidig giver modellen et billede af byens udvikling. Formålet med modellen er at give et fundament for dialog, nysgerrighed og dermed overvejelse om behov for evt. opfølgning/handling.

Modellen er udviklet i samarbejde med BL's 5. kreds. Den første model var klar i 2013, og herefter er modellen blevet udarbejdet én gang årligt. Modellen godkendes af Bestyrelsen for Boligsociale Helhedsplaner¹, og gælder derefter året ud. I mange år har modellen været anvendt som et administrativt værktøj for boligforeninger og kommune, men med byrådets Aftale om udsatte boligområder fra 2018 blev det besluttet, at modellen skulle præsenteres for byrådet én gang årligt i en fireårig periode.

Hvordan måles udsathed?

Modellen kategoriserer de største almene boligområder i Aarhus efter udsathed. I modellen indgår de almene boligområder, der i gennemsnit har haft mindst 500 beboere i perioden. Værdierne i modellen beregnes som et tre-årigt gennemsnit, og for 2022 tæller perioden således et gennemsnit for årene 2019-2021. Dette giver et mere stabilt billede af områdernes udvikling, da der erfaringsmæssigt vil være mindre udsving fra år til år.

Modellen indeholder i alt otte forskellige indikatorer, der tilsammen giver et billede af områdets udfordringer. Indikatorerne dækker både børn, unge og voksne, og spænder over kendte parametre, som fx beskæftigelse, uddannelse, tryghed, skolefravær m.m. Samtidig er det kendetegnende for modellen, at de medtagne indikatorer alle er faktorer, som det er muligt at handle på. Endeligt vil indikatorer, der i gennemsnit tæller færre end 5 individer i det pågældende område, blive anonymiseret og derfor ikke fremgå af modellen. Det er således ikke muligt at udpege enkeltpersoner på baggrund af modellen.

Områderne tildeles point på hver indikator efter, hvor langt de er fra gennemsnittet for resten af Aarhus. En grøn farve giver 0 point, en gul farve 1

¹ Bestyrelsen for Boligsociale Helhedsplaner er den fælles bydækkende bestyrelse bestående af kommunale forvaltningschefer og direktører fra BL's 5. kreds, samt to eksterne repræsentanter fra civilsamfundet. Bestyrelsen følger udviklingen i de udsatte boligområder og har det overordnede ansvar for at sikre, at de boligsociale helhedsplaner gennemføres som beskrevet.

SOCIALE FORHOLD OG BESKÆFTIGELSE

BORGMESTERENS AFDELING

Aarhus Kommune
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00
Direkte telefon: 87 13 41 37

E-mail:
okonomi@msb.aarhus.dk
Direkte e-mail:
madga@aarhus.dk
www.aarhus.dk/msb

Sagsbehandler:
Mads Gädda
Anne Emilie Jensen



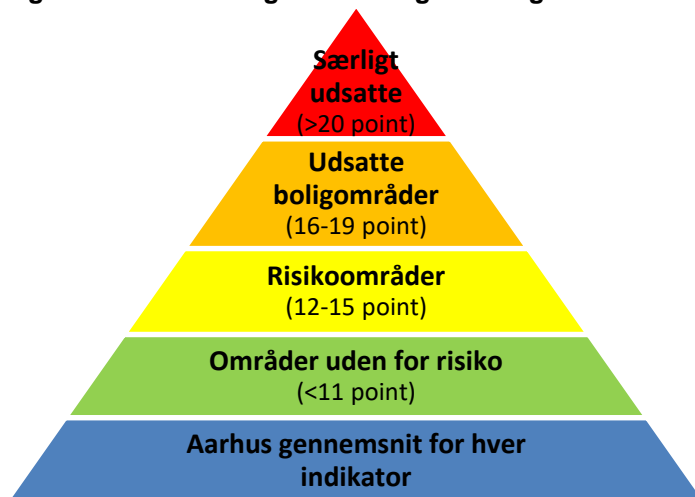
point, en orange giver 2 point og en rød farve giver 3 point. Jo flere point (fra en grøn til en rød farve) et område har, desto mere udsat er det enkelte område på indikatoren.

5. juli 2022
Side 2 af 4

Pointene på de otte indikatorer akkumuleres herefter til en samlet score (den samlede kategorisering), som viser, hvor udsat området samlet set er. Jo flere point et område har, desto højere kategorisering, og deraf højere grad af udsathed. Modellens kategorisering af udsathed er derfor relativ til Aarhus Kommune, således at jo længere væk området er fra gennemsnittet for resten af Aarhus, desto mere udsat regnes området for at være. Modellen inddeles således i følgende kategorier (se også figur 1):

- "Områder uden for risiko" (grøn): områder med op til og med 11 point.
- "Risikoområder" (gul): områder med 12-15 point.
- "Udsatte boligområder" (orange): områder med 16-19 point.
- "Særligt udsatte boligområder" (rød): områder med 20 point eller derover.

Figur 1: Områdekategorier i kategoriseringsmodellen



En "områdemodel"

Et vigtigt opmærksomhedspunkt er, at modellen kun siger noget om de enkelte områder, og ikke nødvendigvis noget om de enkelte individer. Områderne betegnes som udsatte, fordi der i gennemsnit bor flere personer i disse områder, som er udfordrede på en række faktorer, fx ift. arbejdsmarkedstilknøytning, uddannelse, trykthed osv.

Erfaringsmæssigt ved vi dog også, at der er en kontinuerlig udskiftning i beboersammensætningen i områderne, fordi der løbende er personer, som flytter ind og ud af de almene boligområder. Derfor er det ikke sikkert, at de personer, der bor i områderne i år, nødvendigvis er de samme, der bor der



næste år. Derfor skal man se modellen som et øjebliksbillede, der er med til at "tage temperaturen" på udsathedens i det enkelte område. Den kan og skal ikke bruges til at konkludere på effekten af individrettede indsatser – fordi de enkelte individer i et område løbende ændrer sig.

5. juli 2022
Side 3 af 4

En relativ model

Som nævnt ovenfor måler modellen udsathedens i de almene boligområder relativt til resten af Aarhus, dvs. jo længere væk et område er fra gennemsnittet for resten af Aarhus Kommune, desto mere udsat regnes området. Det betyder også, at hvis resten af byen udvikler sig positivt på de forskellige faktorer, stiller det større krav til de almene boligområder om at "følge med" i samme tempo. En status quo udvikling for de almene boligområder på kategoriseringsmodellen kan derfor godt dække over en reelt positiv udvikling, da det betyder, at de følger med den positive udvikling i resten af byen. I en by som Aarhus, som er og har været under hastig vækst de seneste år, er dette en vigtig pointe at have in mente, når man læser modellen – det stiller nemlig store krav til de almene boligområder om at "følge med" i samme tempo.

Anvendelse af modellen

Som nævnt ovenfor giver modellen et øjebliksbillede af udsathedens i det enkelte område. Modellen viser derfor ikke nødvendigvis hele billedet – 'røde' og 'orange' områder kan stadig opleves som velfungerende, mens der også kan opleves udfordringer i 'grønne' områder.

Modellen kan derfor aldrig stå alene, og der er således behov for kvalificering i dialog med samarbejdspartnere i det enkelte område. Modellen giver et fundament og et fælles udgangspunkt i dialogen omkring boligområdernes udvikling og udfordringer, og har således en rådgivende funktion, fx i forbindelse med tildeling af boligsociale midler samt ved indgåelse af udlejningsaftaler. Modellen skal ikke ses som en facitliste, ligesom der heller ikke automatisk følger indsatser med, hvis områder betegnes som "særligt udsatte". Dette vil altid være baseret på en konkret vurdering i dialog med det enkelte område og samarbejdspartnere i fx boligforeninger.

Hvordan læser man modellen?

Kategoriseringsmodellen giver et billede af de enkelte områders udsathed. Modellen kan læses ved enten at kigge på værdierne på de enkelte indikatorer (tallene), eller på afstanden til resten af Aarhus (farverne). Tallene (værdierne) på de enkelte indikatorer siger noget om det enkelte områdes egen udvikling. For hver indikator vises værdier for de seneste tre år (hvor hvert år er beregnet som et treårigt gennemsnit). Dette viser, om udviklingen i det enkelte område har været positiv, negativ eller stabil.

Farverne siger derimod noget om afstanden til resten af Aarhus, dvs. om områderne bliver mere eller mindre udsatte på de forskellige indikatorer, når



man sammenligner med, hvordan resten af Aarhus udvikler sig. Eksempelvis kan et område godt have oplevet en positiv udvikling på den enkelte indikator, men stadig være meget langt væk fra gennemsnittet for resten af Aarhus Kommune. Omvendt kan en negativ udvikling på den enkelte indikator blive forstærket, hvis resten af byen udvikler sig i en mere positiv retning.

5. juli 2022
Side 4 af 4

Modellens farver fortæller således noget om afstanden mellem et boligområdes egen udvikling og byen som helhed – altså billedet af boligområdet set udefra. Tallene for de enkelte indikatorer viser den faktiske udvikling og dermed boligområdets egen selvstændige udvikling – hvad man kunne kalde indefra.

Model for monitorering af områder under 500 beboere

I 2020 blev der udviklet en tilsvarende model for områder under 500 beboere. Modellen for monitorering af områder under 500 beboere er et fælles værktøj for Aarhus Kommune og BL's 5. kreds, som gør det muligt at følge udviklingen i områder ned til 150 beboere. Baggrunden for modellen var bl.a., at det skulle være muligt også at følge de mindre boligområder i takt med genhusning af beboere fra Gellerup-Toveshøj og Bispehaven.

Det er vigtigt at understrege, at modellen skal læses med et vist forbehold, da der kan være store usikkerheder forbundet med værktøjet på grund af områdernes størrelse og tilsvarende lave antal beboere. Derfor består modellen af de fem mest robuste indikatorer fra kategoriseringsmodellen: arbejdsmarkedstilknytning, lavindkomstfamilier, voksensundhed, børns trivsel (skolefravær) samt andel 15-24-årige, der hverken er i uddannelse eller beskæftigelse. Modellen følger herudover samme logik som kategoriseringsmodellen og inddeler i samme kategorier. Dvs. jo længere væk fra gennemsnittet for resten af Aarhus, desto mere udsat regnes det enkelte område for at være.

Den ovenfor anførte pointe om, at modellen aldrig kan stå alene, men altid skal suppleres af en kvalitativ vurdering, gælder således i særdeleshed også for den lille model.

1.1 Kort intro til kategoriseringsmodellen

- Fælles monitoreringsværktøj for AAK og BL's 5. kreds
- 2 modeller: stor = omr. +500 beboere, lille = omr. <500 beboere
- Godkendes og drøftes af Bestyrelsen for Boligsociale Helhedsplaner
- Præsenteres for byrådet hvert andet år (i år)
- Data baseret på 3-årige gennemsnit
- 8 udvalgte indikatorer for bl.a. børn, beskæftigelse, sundhed, kriminalitet/tryghed m.v.
- Mål: at områderne nærmer sig gns. for resten af Aarhus på indikatorerne
- Områder gives point for afstand til resten Aarhus, dvs. jo flere point, desto større afstand
- Lille model opstod i 2020 pga. ønske om at følge små områder (150-500 beboere), bl.a. i takt med genhusningen af beboere fra Gellerup-Toveshøj og Bispehaven

Tag endelig fat i os, hvis I har spørgsmål 😊

1.2 Huskeregler når modellen bruges



OMRÅDEMODEL

siger ikke noget om enkeltindivider
eller effekten af individrettede
indsatser



ØJEBLIKSBILLEDE

som er med til at tage "temperaturen"
på de almene boligområder



RELATIV MODEL

områdernes score er relativ til
gennemsnittet for resten af Aarhus



FUNDAMENT FOR DIALOG, NYSGERRIGHED OG FÆLLES OPFØLGNING/HANDLING

modellen kan **ikke stå alene**, men
kræver kvalificering i dialog med
samarbejdspartnere

Rapport for AAB Aarhus

Nærværende rapport viser udgiftsfordeling, effektivitetstal og udvikling i effektivitet for afdelinger i AAB Aarhus.

Hovedkonklusioner

- Benchmarkanalysen viser, at flere afdelinger i AAB Aarhus har effektiviseringspotentialer.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 84 pct., hvilket er lige over Region Midtjyllands gennemsnit på 83 pct.
- Sammenlignet med regionens bedste praksis er det samlede effektiviseringspotentialer for afdelingerne på de medtagne konti 14 mio. kr.
- Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i AAB Aarhus gennemsnitligt øget deres effektivitet med 4 pct. Den tilsvarende stigning for i Region Midtjylland er 24 pct. Der er dog også afdelinger, hvor effektiviteten er faldet.
- Der er stor forskel på afdelingernes udgiftsudvikling. Yderlighederne går fra en afdeling, hvor udgifterne er faldet med 17 pct. til en afdeling, hvor de er steget med 15 pct.

27. november 2024

Rapporten indeholder følgende

- Om datagrundlaget
- Om benchmarkmetoden
- Udgifter per bolig: Fordelt på benchmarkede konti
- Effektivitetstal: Fordeling med farveangivelse for AAB Aarhus
- Effektivitetstal: Oversigt over de enkelte afdelingers tal
- Effektivitetstal: Store organisationer
- Ændring i afdelingers udgifter og effektivitet siden 2014

Om datagrundlaget

- Der benchmarkes 60 afdelinger med 8.396 boliger heraf 7.902 familie-, 369 ungdoms- og 125 ældreboliger, hvoraf 12 er plejeboliger, ved brug af 2023 regnskabsdata.

- Der benchmarkes mod øvrige afdelingers seneste regnskaber for 2023/2024 afsluttet senest marts 2024 tilgængelige d. 3. oktober 2024. Der medtages alene afdelinger med 12 måneders regnskaber.
- Der benchmarkes på konto 109, 110, 111, 112.1, 114, 115 og 117h. 117h er summen af konto 117, 121 og 122.
- I videst muligt omfang benchmarkes mod samme afdelingsstørrelse og mod samme afdelingstype (familie-, ungdoms- og ældreboliger).
- Afdelinger med familieboliger og blandede boliger benchmarkes mod tilsvarende afdelinger i samme region.
- Afdelinger med primært ungdoms eller ældreboliger benchmarkes mod tilsvarende afdelinger i hele landet. Ældreafdelinger med plejeboliger sammenlignes ligeledes med lignende/tilsvarende afdelinger.
- Afdelinger med nul udgifter på tre eller flere af de benchmarkede konti kan ikke optræde som forbillede for andre afdelinger. Ligeledes kan afdelinger med negative udgifter på en konto heller ikke optræde som forbillede.
- Effektivitetsudviklingen siden 2014 er alene analyseret for afdelinger med familieboliger, dvs. afdelinger domineret af ungdoms- og ældreboliger er udeladt i denne del af analysen. Ligeledes er afdelinger udeladt, hvis der er sket en ændring i antal boliger, eller hvis regnskabsåret i 2014 ikke var 12 måneder.

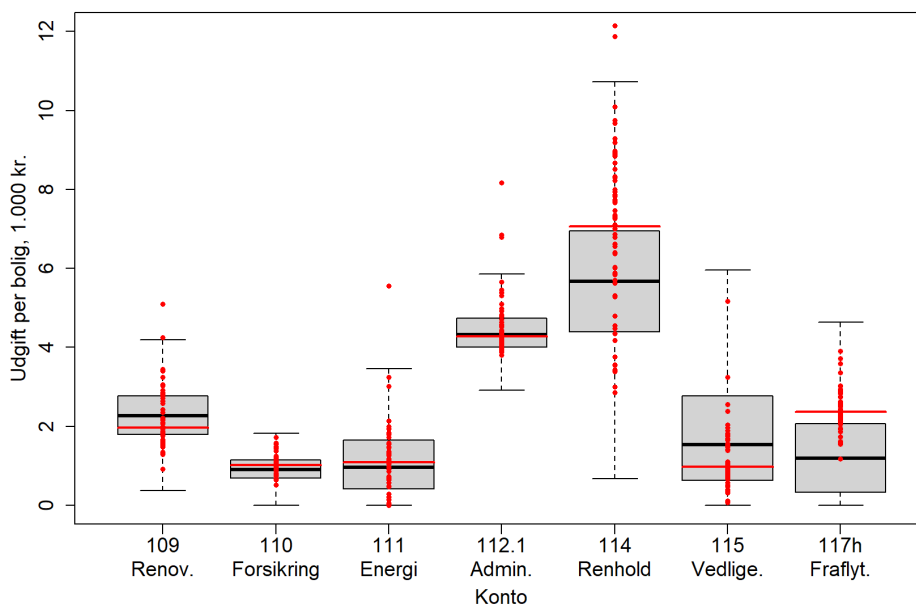
Om benchmarkmetoden

- Effektivitetstallene viser bedste praksis minus effektiviseringspotentiale. Et højt effektivitetstal viser derfor, at afdelingen er tæt på bedste praksis.
- Effektiviseringspotentialet viser i procent, hvor meget afdelingens udgiftsniveau skal sænkes, for at svare til bedste praksis udgiftsniveau.
- Bedste praksis er de sammenlignelige afdelinger med laveste udgiftsniveau. Bedste praksis skal have lavere udgifter på alle de medtagne konti.
- Besparelspotentialet i kroner angiver afdelingernes samlede udgiftsreduktion, hvis de alle realiserer deres effektiviseringspotentiale.
- Effektivitetsudviklingen udregnes ved at se, hvordan en afdelings udgifter har udviklet sig fra regnskabet i 2014 til det seneste regnskab, 2023, når begge disse regnskaber sammenlignes med bedste praksis i 2014.

For mere information om benchmarkmetoden, se www.almen-effektivitet.dk.

Resultater

Figur 1: Udgifter per bolig fordelt på konti



Figur 1 viser udgifter per bolig for afdelingerne i AAB Aarhus og for afdelinger beliggende i Region Midtjylland. AAB Aarhus er markeret med rødt, og afdelinger i Region Midtjylland er markeret med sort.

Alle afdelingernes udgifter er vist fra lavest til højest, hvor hver rød prik viser udgift per bolig for afdelingerne i AAB Aarhus. Det ses, at der er stor forskel på hvor høj udgift per bolig den enkelte afdeling har på de forskellige konti.

Ud for hver konto er der en grå boks. Denne boks viser udgiftsniveauet for de midterste halvtreds procent af afdelingerne i regionen. Boksen viser dermed, hvilket udgiftsniveau en stor del af regionens afdelinger har på den pågældende konto.

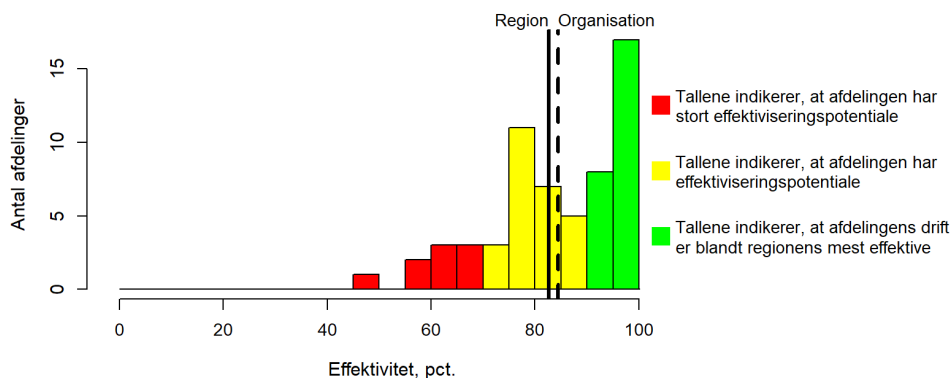
Der er stiplede sorte linjer ud fra hver boks. Disse linjer markerer, hvor 95 pct. af alle regionens afdelinger ligger. De sorte stiplede linjer viser derfor, hvor stor forskel der er fra den billigste til den dyreste afdeling i regionen.

Ud for hver konto er en rød og en sort vandret streg. Den sorte viser gennemsnitligt udgiftsniveau for afdelinger i regionen, og den røde viser tilsvarende niveau for afdelingerne i AAB Aarhus.

Det ses, at afdelingerne i AAB Aarhus gennemsnitligt har højere udgifter på især konto for renhold (114) og fraflytning (117h). For konto for renhold (114) er der en afdeling i AAB Aarhus, der ligger over den øvre grænse i figuren.

I den tilhørende Excel-fil er et ark, "Udgift på konti", som for afdelinger i AAB Aarhus viser udgifter per bolig på konti, de røde prikker i figur 1, med angivelse af, om de ligger over eller under gennemsnittet for pågældende konto, dvs. over eller under den sorte streg i figuren.

Figur 2: Effektivitetsfordeling



Figur 2 viser effektivitetsfordelingen for afdelingerne i AAB Aarhus. Den stiplede linje viser gennemsnitlig effektivitet for organisationen. Den fuldt optrukne linje viser gennemsnitlig effektivitet for Region Midtjylland.

Det fremgår af figuren, at den gennemsnitlige effektivitet for organisationen er 84 pct., hvilket er lige over Region Midtjyllands gennemsnit på 83 pct.

Der er ni afdelinger i det røde felt, svarende til 15 pct. af AAB Aarhus' afdelinger. Om disse afdelinger gælder, at på alle de medtagne konti er afdelingernes udgifter mere end 30 pct. højere end bedste praksis.

Der er 26 afdelinger, svarende til 43 pct. af AAB Aarhus' afdelinger, i det gule felt med effektivitetsresultater på mellem 70 og 90 pct. På de medtagne konti er disse afdelingers udgifter mellem 10 og 30 pct. højere end bedste sammenlignelige praksis.

Der er 25 afdelinger i det grønne felt, og de er dermed blandt regionens billigste. For disse afdelinger har det ikke været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, hvis udgifter på alle de medtagne konti er mere end 10 pct. lavere.

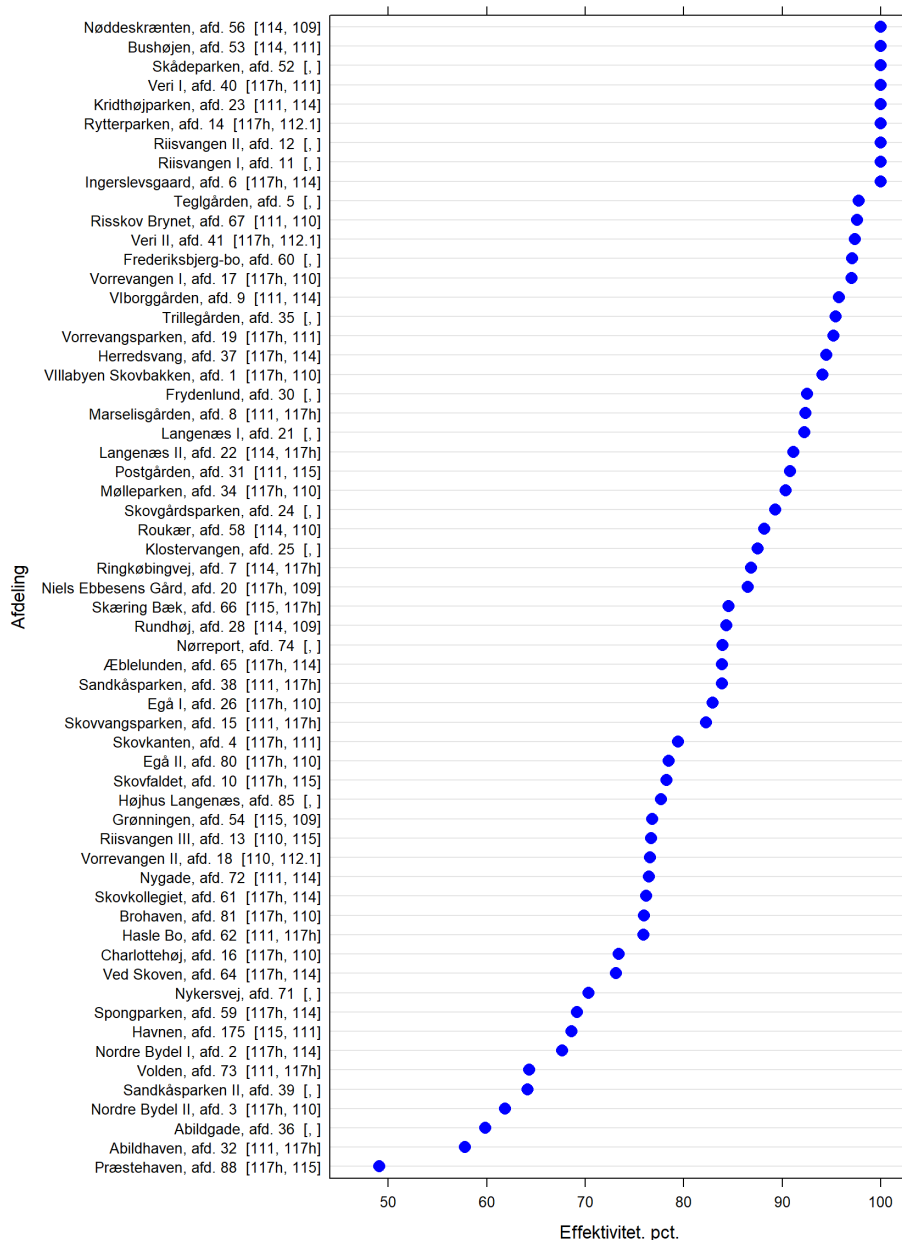
Selv om der kan være forhold, der gør, at driften naturligt er dyrere i nogle afdelinger, så indikerer analysen, at der er effektiviseringspotentiale i mange af afdelingerne.

På de medtagne konti er det samlede besparelsespotentiale for afdelingerne i forhold til regionens bedste praksis 14 mio. kr.

I aftalen om effektivisering af den almene boligsektor i 2021–2026 er det aftalt, at der skal være særligt fokus på afdelinger som vedvarende har haft en lav effektivitet. Der er seks afdelinger i AAB Aarhus, der har været røde i de seneste tre regnskabsår. Det drejer som afdelingerne 32, 36, 39, 73, 88 og 175. Bemærk, denne liste af afdelinger kan desværre afvige en smule fra den rigtige liste i den almene styringsrapport.

Blandt de særligt røde afdelinger i AAB Aarhus er der afdelinger domineret af ældreboliger. Der er imidlertid flere typer af afdelinger med ældreboliger med forskelligt udgiftsbehov, og det er ikke muligt i analyserne at skelne mellem de forskellige typer. Nogle typer af ældreboligafdelinger har derfor sværere ved at være effektive sammenlignet med andre ældreboligafdelinger.

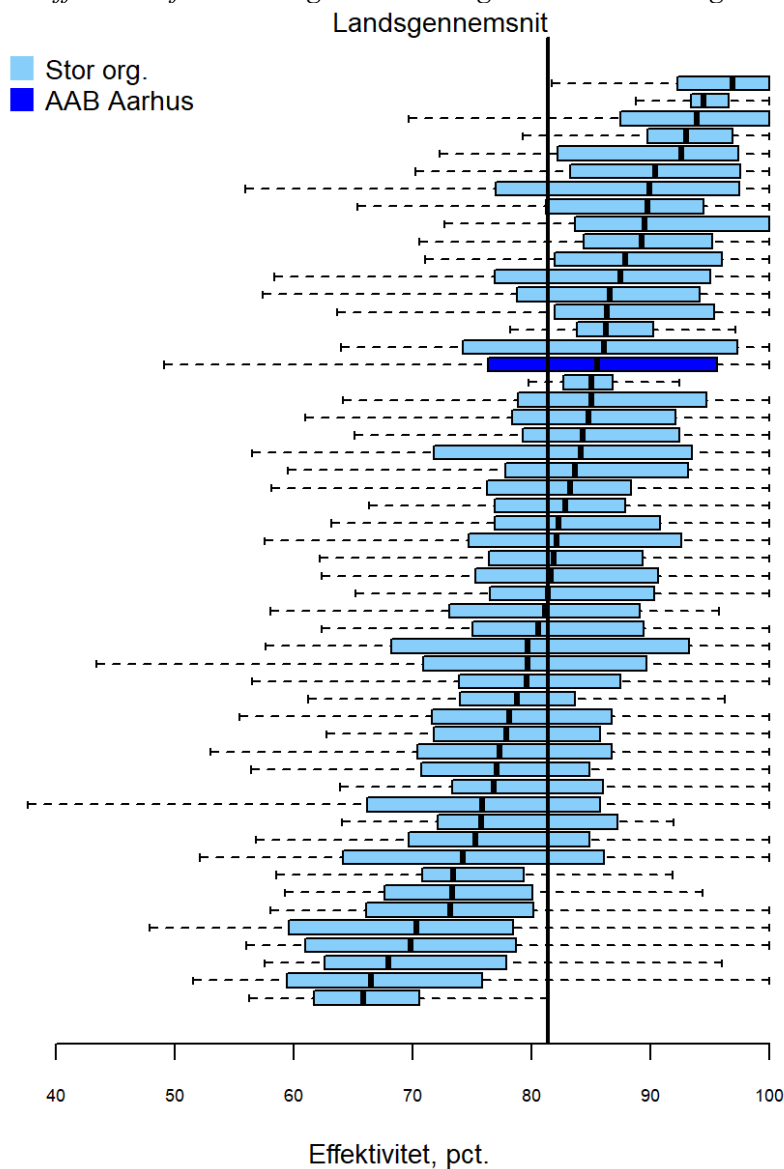
Figur 3: Afdelingseffektivitet



Figur 3 herover viser effektivitetstal for hver af afdelingerne i AAB Aarhus. Den blå prik viser afdelingens effektivitet.

Ved siden af afdelingsnavnet i firkantet parentes er angivet de to konti, afdelingen har størst effektiviseringspotentiale på. Hvis ikke der er angivet nogle konti, er effektiviseringspotentialet det samme på alle konti.

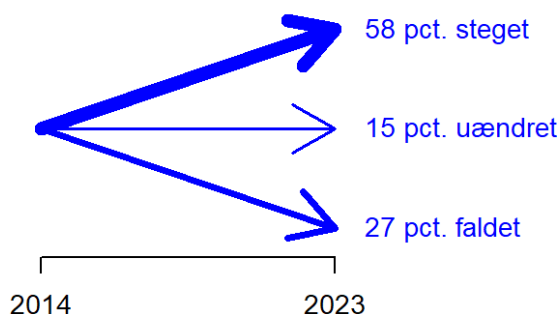
Figur 4: Effektivitet for store organisationer og administrationsorganisationer



Figur 4 herover viser effektivitetsfordeling for organisationer og administrationsorganisationer med over 3.000 boliger og over 10 afdelinger. I figuren er AAB Aarhus fremhævet med en mørkere blå farve.

Hver organisation er repræsenteret ved en vandret streg, som strækker sig fra organisationens mindst effektive til mest effektive afdeling. Den blå vandrette boks viser effektivitetstal for den midterste halvdel af afdelingerne. Det ses, at der for næsten alle organisationer er stor forskel på afdelingernes effektivitetstal.

Figur 5: Udvikling i effektivitet siden 2014, afdelinger i AAB Aarhus



Figur 5 viser udvikling i effektivitetstal for afdelinger i AAB Aarhus. En opadgående pil indikerer stigning i effektivitet og en nedadgående det modsatte. Stigning betyder, at en afdelings effektivitet er steget med over 1,5 pct. og fald indikerer, at en afdelings effektivitet er faldet med mere end 1,5 pct. Pilenes tykkelse er proportional med antal boliger i gruppen.

Det fremgår af figuren, at 58 pct. af afdelingerne har forbedret deres effektivitet. Dette betyder, at afdelingerne siden 2014 har mindsket deres udgifter eller holdt en stigningstakt, der er lavere end prisstigningen i perioden.

Hvis der er afdelinger, hvor der er sket en væsentlig ændring i antal boliger eller i antal kvm, er de ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udviklingen over tid, ligesom de heller ikke er medtaget i de følgende analyser.

Nedenstående tabel viser udviklingen på de benchmarkede driftskonti. Hver linje viser den procentvise stigning på den pågældende konto. Den første række "Org. 197" viser udgiftsstigningen siden 2014 på hver konto for afdelinger i AAB Aarhus som et samlet hele. Det ses, at udgifterne for AAB Aarhus' afdelinger er faldet med 1 pct. fra 2014 til 2023 regnskaberne.

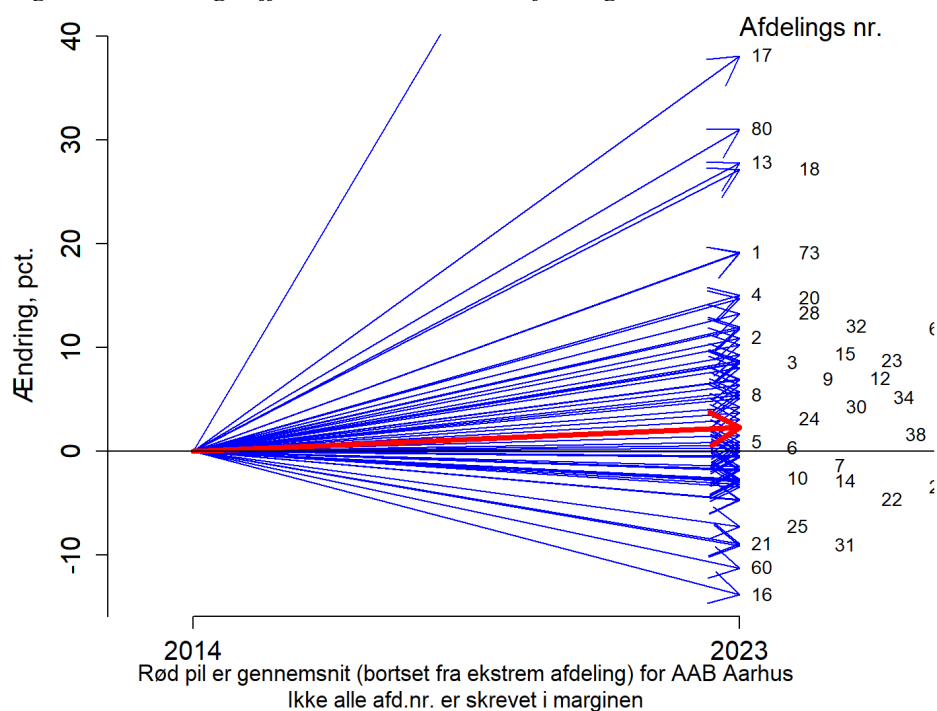
De følgende tre rækker viser udviklingen for hhv. alle familieafdelinger i Region Midtjylland under ét (*Alle*), udviklingen i bedste praksis afdelinger (*BP*) og udviklingen i det sammenvejede prisindeks, der er relevant for den enkelte konto (*Priser*).

Tabel 1: Udvikling i udgifter på konti siden 2014, pct.

OrgAfd.	Konto	109	110	111	112.1	114	115	117h	I alt
Org. 197		54	50	-12	18	12	-63	-17	-1
Gns. regionen		44	25	-15	13	17	-21	-19	7
Bedste praksis		44	27	-18	13	17	-35	-37	2
Priser		22	30	24	20	20	29	33	23

Der er stor forskel på udviklingen mellem de enkelte konti og mellem de enkelte afdelingers udgiftsudvikling. Yderlighederne går fra en afdeling, hvor udgifterne er faldet med 17 pct., til en afdeling, hvor de er steget med 15 pct. Data for de enkelte afdelinger findes i tilhørende Excel fil, arket 'Udvikling afd.'

Figur 6: Udvikling i effektivitet 2014-2023, afdelinger i AAB Aarhus



Figur 6 viser, hvordan en afdelings effektivitet har ændret sig fra 2014 til regnskaberne i 2023, når begge disse regnskaber sammenholdes med bedste praksis i 2014.

Det fremgår af figuren, at der er stor forskel på afdelingernes udvikling. De bedste har øget deres effektivitet med over 80 pct., mens andre er faldet med 13 pct. Den røde pil i figuren angiver AAB Aarhus' gennemsnitlige effektivitetsudvikling på 4 pct.

Der er enkelte afdelinger, hvor udgifterne i alt er steget, og som alligevel bliver beskrevet som afdelinger med stigende effektivitet. Der er ligeledes enkelte afdelinger, hvor udgifterne i alt er faldet, og som alligevel bliver beskrevet som afdelinger med faldende effektivitet. Det gælder for afdelingerne 9, 52, 56, 74 og 85. Det skyldes typisk, at der fra 2014 til 2023 er sket en markant ændring i afdelingens udgiftsfordeling, fx at enkelte konti er faldet, mens andre er steget – det kan også skyldes en stor ændring i antal boliger.

I arket 'Førrige regnskab' i den tilhørende Excel fil er vist udviklingen på de enkelte konti i forhold til det førrige regnskab. Ligeledes er i arket 'Udvikling siden

2014' og i arket 'Udvikling siden 2020' vist udviklingen siden hhv. 2014 og 2020.

Kategoriseringsmodel 2024	Gns. antal beboere	Andel ikke-vestlige beboere	Arbejds-markeds-tilknytning (andel voksne udenfor arbejdsmarkedet)			Voksen-sundhed (andel voksne på helbreds-betinget overførselsindkomst)			Kriminalitetssigtede unge			Udsatte børn (andel unge med dag og døgnforanstaltninger)			Lavindkomst-familier (andel børn med friplads i daginstitution /SFO)			Børns trivsel (andel gennemsnitlig skolefravær (0-10 kl.))			Unge uden for arbejdsmarkedet og uddannelse (15-24 år) NEET			Tryghed (Andel vægtede anmeldelser)			Kategorisering (samlet score)		
		pct.	pct			pct			pct, unikke			pct			pct			Andel belastning			pct			pct			pct		
	Data fra 2021, 2022 og 2023. Score: 1, 2 og 3 point.	2023	2023	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022
Boligområde	2023	2023	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Klostervangen	634	32,9%	39,1	41,4	43,7	36,1	36,6	37,1	3,8	2,6	2,8	6,5	8,1	8,9	27,1	26,8	25,4	8,9	7,6	6,3	9,6	8,2	10,5	3,3	3,8	3,5	19	18	16
Rytterparken	698	25,6%	37,1	37,5	37,0	28,5	27,1	25,8	4,1	5,4	4,0	9,7	10,2	9,0	41,3	45,2	37,5	10,6	11,1	9,8	10,3	12,6	13,7	5,1	6,1	5,9	19	20	20
Vandtårnsområdet	1.895	39,2%	39,1	39,1	38,8	31,3	29,9	28,3	3,4	3,3	3,3	6,9	6,9	6,8	28,6	27,0	27,5	8,8	8,1	7,3	10,5	10,5	11,6	6,3	6,4	5,8	19	18	18
Veriparken	898	36,4%	44,3	46,0	46,7	38,0	37,0	36,3	2,5	3,7	4,6	7,7	7,1	7,4	44,0	42,7	43,2	9,2	9,6	8,9	11,2	8,6	10,0	3,2	3,9	4,0	19	20	20
Græsvangen/Søhøjen	509	31,0%	34,8	34,8	33,6	29,9	28,3	27,3	2,2	2,8	3,6	7,3	8,7	10,5	25,0	22,9	33,7	11,4	11,3	10,8	10,2	11,0	13,1	3,2	3,7	4,2	18	19	20
Viby C	1.132	46,5%	39,8	41,7	43,0	34,7	33,9	33,2	2,3	1,8	2,5	6,2	6,3	7,1	38,8	37,8	45,8	8,5	9,1	8,8	11,3	11,7	14,0	3,0	2,7	3,4	18	18	20
Vorrevangsområdet	1.375	26,9%	33,2	34,7	34,9	26,2	25,4	24,8	3,0	4,2	3,4	7,2	7,7	8,1	26,4	23,5	38,2	8,3	7,7	6,9	12,2	11,9	13,2	7,0	7,3	6,4	18	18	18
Elstedhøj, Lystrup	773	25,1%	35,4	37,3	38,4	30,7	30,4	30,9	3,2	3,5	4,7	4,6	6,6	8,0	35,3	36,6	27,3	8,7	8,9	8,0	10,0	10,8	12,6	4,8	5,3	5,7	17	18	18
Holmstrup	671	22,9%	40,1	42,6	44,9	34,4	34,6	35,9	2,8	4,1	6,7	4,6	4,8	5,2	20,7	22,9	35,5	10,3	10,5	9,0	11,0	10,4	9,6	4,6	4,3	3,4	17	20	19
Neptunvej	507	29,4%	38,0	38,5	39,5	28,3	26,6	26,7	2,7	2,8	1,9	4,8	6,1	6,3	48,9	49,5	49,2	8,7	8,4	7,6	11,1	11,4	11,5	3,0	3,4	3,8	17	16	15
Saralystparken	513	15,9%	40,9	42,9	44,1	32,7	31,8	30,6	1,9	1,0	-	6,4	6,4	6,7	47,2	41,9	47,6	9,1	7,7	7,1	12,1	13,0	17,9	2,1	3,0	3,3	17	17	18
Bispehaven	1.589	74,6%	43,5	44,1	44,6	33,4	32,0	31,9	3,2	4,2	4,6	1,8	2,6	3,2	38,3	35,2	44,6	7,6	8,2	7,5	13,9	14,2	14,6	6,3	6,3	6,5	16	17	18
Byagerparken/Egelundsparken	663	16,7%	39,1	40,0	41,1	33,6	31,6	29,8	1,6	2,1	1,6	5,9	7,0	9,0	31,8	32,7	35,3	6,6	6,6	6,5	12,8	11,9	11,6	3,5	3,0	1,9	16	16	12
Gellerupparken/Toveshøj	4.032	78,4%	46,9	48,7	50,3	36,1	35,0	35,6	4,8	4,8	5,8	2,4	2,6	3,1	46,8	43,6	43,4	9,5	10,0	9,4	10,9	11,3	12,2	6,9	7,2	7,1	16	17	17
Håndværkerparken m.v.	1.214	9,1%	44,7	44,1	43,3	40,6	38,9	37,9	0,4	0,4	0,4	6,6	7,1	6,1	34,9	33,0	33,0	8,4	9,3	9,0	9,7	8,9	9,8	3,4	3,6	3,8	16	17	17
Møllevangen	2.178	20,8%	31,6	32,9	33,8	23,2	22,1	21,6	3,1	1,9	1,6	3,9	5,0	5,8	33,6	35,8	39,3	8,8	8,6	8,0	9,1	10,1	11,7	4,3	4,4	4,7	16	15	13
Tousparken/Henrik Hertz Vej/Anker Jensens Vej	1.242	28,2%	38,4	39,6	39,7	30,0	28,7	27,6	2,3	1,5	1,8	3,0	2,8	3,2	41,2	38,2	39,5	8,3	8,5	8,1	12,3	12,8	13,8	4,3	4,3	5,1	16	13	13
Vejlby Vest	1.102	40,7%	36,8	40,2	42,4	31,8	32,8	34,1	2,3	3,9	4,6	5,8	8,0	8,4	25,4	25,5	33,1	8,6	8,5	7,4	9,2	9,2	9,1	6,8	7,6	6,6	16	19	19
Viborggården	548	27,6%	37,9	39,1	40,0	30,3	29,4	28,5	2,1	7,1	6,6	6,9	9,0	10,2	31,2	26,1	40,4	7,1	7,6	7,3	12,3	9,3	8,6	5,4	8,2	10,8	16	18	18
Frederiksbjerg-Bo	738	12,8%	33,1	35,0	35,3	28,0	27,8	26,8	3,6	3,4	4,4	3,2	2,8	2,7	32,5	30,3	30,7	7,8	8,0	8,0	6,7	5,7	6,9	5,9	6,0	5,8	15	15	14
Langenæs/Kirkedammen	1.629	29,6%	36,7	37,6	38,6	28,7	27,7	26,7	1,5	3,3	4,2	5,7	5,1	4,6	34,7	32,4	39,1	8,9	8,9	8,2	8,3	8,9	9,9	3,7	4,2	4,3	15	18	17
Skovgårdsparken	1.448	68,6%	35,8	36,9	38,3	25,8	25,8	26,7	5,8	5,1	5,0	2,4	2,4	3,2	35,2	31,9	38,9	9,2	8,9	8,0	12,2	13,5	14,7	5,8	6,0	5,7	15	15	16
Skådeparken m.v.	1.094	10,7%	36,7	36,8	36,5	30,4	28,1	26,8	0,6	1,7	1,7	4,1	4,6	5,1	35,9	32,2	28,5	9,4	9,1	7,9	11,8	12,2	13,2	4,4	3,4	2,9	15	16	13
Vejlby Vænge og Vejlby Toften m.fl.	1.137	13,7%	30,4	31,2	31,7	27,1	27,0	26,4	2,5	1,6	0,3	10,3	11,3	11,5	28,3	28,6	40,4	9,0	8,8	8,1	9,8	10,3	12,3	3,5	3,8	3,6	15	13	14
Vistoftparken/Ranunkelvej/Højagerparken	509	8,9%	32,5	33,7	34,6	31,7	30,4	30,8	2,8	1,8	0,8	3,5	4,8	5,0	19,9	18,0	25,6	8,3	8,0	7,7	12,4	14,0	14,9	3,0	2,3	2,5	15	13	13
Åbyhøjgård	789	50,4%	31,1	32,9	34,0	24,0	23,6	23,6	5,7	3,0	2,7	2,9	3,0	4,6	32,0	32,0	33,6	9,3	9,9	9,3	6,1	7,4	9,0	3,9	4,2	3,7	15	15	16
Frydenlund	2.328	53,2%	32,5	34,2	35,8	26,6	26,5	26,9	4,6	4,8	5,4	2,9	3,0	3,4	24,6	24,5	32,6	6,9	7,4	7,2	10,2	11,2	12,8	4,7	4,8	4,7	14	14	16
Riisvangen/Bygvangen	579	6,3%	26,5	26,8	26,9	25,7	24,6	24,2	2,5	0,6	1,2	4,0	3,0	3,3	28,3	27,3	14,6	7,5	6,9	6,5	12,1	10,6	8,0	2,8	2,7	2,7	14	10	6
Charlottehøj	1.423	29,5%	34,6	36,0	37,5	26,9	25,6	24,9	3,5	4,1	3,5	2,2	3,0	3,4	33,3	31,9	40,0	7,9	7,8	8,0	9,5	9,6	10,8	5,7	6,0	5,9	13	14	15
Kridthøj	831	24,7%	37,0	39,0	40,3	30,5	30,5	30,3	2,4	2,0	1,9	1,6	2,3	3,2	30,1	30,6	39,7	7,5	7,2	6,5	8,0	8,2	10,4	4,8	4,8	4,6	13	12	13
Rundhøj	763	35,5%	33,7	34,9	35,7	26,5	26,5	26,6	1,6	2,3	2,9	5,5	4,8	3,6	19,3	17,9	39,9	8,5	8,1	7,1	8,9	10,3	11,3	2,9	3,1	3,0	13	13	14
Skovhøj/Hasselengen/Hasselhøj	776	13,3%	33,1	34,7	35,4	30,3	29,6	29,4	1,6	3,1	3,7	8,1	8,6	8,5	33,4	38,0	36,5	7,3	7,2	6,6	8,6	10,3	12,0	2,3	3,1	3,2	13	17	17
Trigeparken I+II	923	34,6%	33,6	34,2	35,8	25,4	24,5	24,6	2,4	2,6	1,6	1,8	2,4	2,9	29,3	29,0	35,8	7,2	6,6	6,0	13,3	14,1	14,2	4,1	3,9	4,0	13	13	11
Langkærparken	2.024	60,6%	34,3	35,8	37,5	28,3	28,4	29,2	1,7	1,7	2,5	1,6	2,3	3,3	28,9	27,9	30,1	8,0	7,6	7,2	11,7	11,5	12,2	3,5	3,9	4,1	12	12	14
Søvangen	782	32,2%	28,8	30,4	32,6	19,9	20,0	20,6	3,9	3,8	3,6	1,5	1,6	2,6	23,3	16,6	35,6	8,3	8,2	7,6	9,6	11,2	15,0	5,5	4,3	4,5	12	10	13
Skelagervej	593	8,8%	31,9	30,6	30,8	28,5	27,7	27,6	0,7	0,6	-	2,0	2,1	2,8	20,6	16,7	24,6	9,0	8,7	7,5	10,8	9,8	10,6	2,9	2,0	2,1	11	8	7
Viby Syd	4.121	66,4%	32,4	34,2	36,1	24,4	24,1	24,4	2,5	2,7	3,2	2,2	2,6	3,0	38,8	37,8	45,8	6,8	6,6	6,1	9,1	9,7	11,2	2,4	2,7	2,6	11	12	12
Præstevangen	1.165	32,4%	29,6	30,8	32,3	22,9	22,1	22,5	1,2	2,8	3,3	3,7	4,4	4,6	28,2	28,9	32,1	6,2	6,3	6,2	9,7	9,3	11,0	3,9	4,2	4,1	10	13	14
Herredsvang	3.760	51,0%	28,9	31,0	32,8	20,4	20,8	21,5	2,0	2,7	3,0	1,9	1,9	1,8	21,6	19,7	28,2	7,4	7,5	7,1	10,8	12,2	14,1	4,1	4,6	5,2	8	11	12

Kategoriseringsmodel 2024	Gns. antal beboere		Arbejds-markeds-tilknytning (andel voksne udenfor arbejdsmarkedet)			Voksen-sundhed (andel voksne på helbreds-betinget overførselsindkomst)			Lavindkomst-familier (andel børn med friplads i daginstitution /SFO)			Børns trivsel (andel gennemsnitlig skolefravær (0-10 kl.))			Unge uden for arbejdsmarkedet og uddannelse (15-24 år) NEET			Tryghed (Andel vægtede anmeldelser)			Kategorisering (samlet score)		
	2023	2023	pct.			pct.			pct.			Andel belastning			pct.			pct.			2023 2022 2021		
			2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Boligområde	2023	2023	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Grøfthøjparken	268	23,1%	51,9	53,5	52,8	40,2	39,5	39,3	49,3	48,0	44,1	9,7	4,3	3,6	17,2	16,5	17,1	8,1	5,9	4,5	13	11	11
Digtergangen m.v.	300	33,4%	40,2	41,5	41,2	35,2	34,4	33,8	42,4	43,1	47,1	12,5	10,9	6,7	8,9	7,9	8,1	9,5	10,4	11,3	12	12	8
Tranekærparken	221	20,0%	44,1	45,9	46,9	30,6	32,2	32,8	52,0	54,5	55,0	11,6	5,5	5,7	8,4	9,9	10,8	5,8	5,2	5,5	12	9	9
Ellebrinken	168	12,1%	31,5	34,6	36,1	31,3	32,8	33,6	18,8	15,6	13,6	10,0	4,7	4,2	15,1	15,8	17,3	1,1	-	3,3	11	8	7
Ertebjerg/Moseparken	285	25,4%	42,8	43,6	44,3	34,4	33,2	32,3	53,6	48,9	51,6	8,0	6,0	5,7	12,7	18,9	19,9	4,9	4,6	4,9	11	11	11
Rønnehegnet	420	24,8%	39,3	38,9	37,6	35,3	32,8	29,2	32,9	35,4	36,8	10,6	7,9	7,6	6,0	6,8	9,2	6,4	6,9	5,8	11	9	9
Råhøjparken	349	9,0%	37,4	37,4	36,9	36,2	35,0	34,6	36,5	33,2	27,4	11,0	7,3	8,3	13,5	10,1	7,8	3,4	4,3	3,5	11	8	10
Tranbjergparken	488	9,7%	47,3	47,5	47,8	47,2	45,1	44,1	27,4	24,4	25,0	9,6	5,4	5,8	11,6	12,9	14,4	3,3	3,8	4,8	11	10	9
Finsensgade	171	28,1%	40,8	39,1	37,3	38,2	34,2	31,3	47,2	52,7	51,3	6,7	8,9	9,1	14,8	16,5	18,7	4,8	4,2	5,1	10	11	12
Hjelmagerparken	168	9,7%	41,6	43,2	42,7	34,3	33,0	33,3	34,9	32,9	26,1	7,5	6,2	6,1	11,5	14,5	16,6	4,5	3,8	4,4	10	10	9
Hjortshøjparken	229	6,4%	40,7	41,9	42,3	46,7	46,0	44,5	27,0	28,8	32,3	8,9	8,0	6,4	10,4	3,9	3,9	1,8	1,0	1,0	10	10	9
Holme Byvej	246	24,8%	34,5	34,7	34,6	25,3	24,5	24,7	41,8	41,9	37,6	10,5	7,3	5,2	14,0	13,0	11,0	3,3	2,6	2,7	10	8	7
Højager, Hjortshøj	163	10,4%	35,8	35,6	37,9	32,2	30,3	29,5	32,8	39,6	41,1	8,0	11,2	8,7	14,2	12,6	15,4	1,9	2,2	2,0	10	12	11
Lystruplund	250	16,3%	41,2	40,7	37,0	39,2	37,9	35,9	33,0	36,8	33,8	9,3	6,3	6,0	6,0	4,4	5,1	2,8	2,0	2,3	10	9	8
Majsmarken	200	5,9%	37,8	38,6	37,2	33,8	31,7	30,0	22,4	21,4	27,0	11,3	9,4	10,3	6,6	5,1	7,4	3,1	2,6	3,0	11	10	11
Præstehaven	300	39,0%	37,0	37,3	36,1	28,9	26,7	24,2	44,1	36,1	35,5	8,7	8,8	7,5	14,7	11,7	10,6	4,3	3,7	3,9	10	9	8
Rundegård/Byvangen	467	24,4%	39,4	39,2	39,7	32,2	30,2	28,9	41,7	43,8	43,0	8,3	6,5	6,9	7,9	8,1	8,2	3,2	3,3	4,2	10	8	9
Skøjbytoften/Ladefogedvej	359	10,3%	31,0	32,8	34,4	25,7	25,0	25,0	19,7	20,3	25,4	14,5	11,9	8,3	14,9	12,8	13,3	2,3	2,6	2,3	10	10	9
Bavnebakken/Kunneruphøj	242	9,0%	33,5	33,3	32,8	32,5	31,5	31,2	26,7	19,5	17,9	9,0	9,4	8,6	10,3	14,6	19,1	2,4	2,8	2,7	9	10	9
Børupvej/Gartneren	355	3,6%	36,0	37,0	39,1	38,0	37,0	37,7	41,9	41,9	35,3	8,0	7,2	7,2	3,9	3,8	4,7	3,4	3,2	1,8	9	8	9
Egevangen, Solbjerg	172	3,9%	37,7	38,7	38,2	31,0	30,1	27,9	31,4	36,9	31,9	6,9	8,2	9,7	12,5	11,8	11,7	4,5	2,7	2,5	9	10	11
Ingerslevgården	228	14,0%	41,1	43,3	45,0	35,5	34,1	34,9	16,8	14,0	13,7	8,0	8,0	6,7	12,4	11,8	12,5	7,4	5,4	5,6	9	9	6
Norges Allé/Stockholmsgade	345	17,6%	37,2	37,0	36,6	30,8	29,8	28,8	28,0	37,5	47,5	7,7	7,4	11,4	13,8	10,6	9,6	5,2	5,5	4,8	9	8	11
Ny Vestergårdsparken	325	46,2%	37,6	41,7	46,1	29,9	31,1	33,5	51,5	62,6	69,4	8,7	6,9	6,8	7,7	6,4	8,4	-	-	-	9	9	10
Rødlundparken	340	9,6%	33,9	34,0	34,3	30,2	29,5	27,9	32,2	32,5	33,9	8,1	7,4	4,8	9,8	10,8	14,4	2,2	2,9	3,2	9	8	9
Skt.Marcus Kirkeplads	165	8,5%	38,3	40,0	40,3	27,2	25,8	25,9	24,3	22,4	22,0	8,8	11,5	7,7	9,3	8,6	8,3	1,9	2,0	2,8	9	10	7
Stenaldervej	376	24,1%	45,0	45,1	43,1	30,1	31,0	30,4	58,5	51,7	48,7	6,6	6,2	7,3	10,2	11,5	14,6	4,7	3,7	3,9	9	9	11
Øster Allé	171	22,8%	38,0	37,2	37,0	24,7	23,3	22,9	57,8	58,9	62,8	8,2	5,4	4,2	8,3	7,0	9,9	2,1	3,2	3,6	9	7	7
Chr. Molbechs Vej m.fl.	260	25,2%	33,3	35,0	35,9	27,9	26,9	26,3	46,2	44,2	39,9	6,8	7,4	6,7	4,9	5,6	7,0	5,0	4,2	3,9	8	8	8
Engskovbakken/Engskovvænget	304	7,1%	37,1	37,3	37,7	33,2	32,6	32,4	16,2	18,9	23,3	6,8	8,6	7,0	15,4	14,6	13,7	3,0	3,2	3,5	8	9	9
Hans Brogesparken	238	32,8%	33,5	35,9	37,6	30,9	29,4	29,8	42,2	41,8	46,0	7,4	9,3	8,1	4,9	9,5	13,4	1,7	1,8	2,0	8	10	10
Hjortshøj Møllevej	183	2,9%	30,2	31,5	32,4	28,4	27,7	27,7	18,4	18,9	18,3	9,3	6,3	4,9	16,2	14,1	15,9	0,5	-	1,0	9	7	5
Ravnsbjerg	264	29,5%	37,7	37,9	37,7	32,3	30,5	28,9	31,1	26,0	23,1	7,0	6,2	7,7	5,8	9,6	13,4	3,4	3,7	3,3	8	8	9
Skovvangsparken m.v.	375	16,1%	35,9	36,7	37,6	32,3	32,2	31,4	36,2	34,0	30,4	7,7	8,0	11,4	6,5	6,5	9,2	3,4	3,9	4,3	8	9	11
Skæring Parkvej	308	6,7%	35,1	36,8	38,4	34,5	33,8	33,0	21,2	27,6	30,2	9,4	6,7	9,5	8,3	11,1	12,1	3,9	4,1	4,1	8	8	11
Smedegårds Allé m.fl.	260	7,0%	35,2	35,6	35,6	28,1	29,1	29,4	30,3	22,6	11,1	6,0	10,0	5,9	6,5	7,1	11,8	1,0	0,5	1,4	8	10	5
Bildbjerg Parkvej/Bodøvej	374	21,7%	33,3	34,5	35,5	30,5	30,4	31,5	17,4	16,9	15,9	9,3	9,9	10,1	10,3	9,4	9,7	4,0	4,2	4,5	7	8	9
Brohaven/Brovænget	287	14,8%	32,6	34,6	35,1	27,2	27,5	28,2	17,0	13,7	11,0	9,5	9,0	6,2	12,9	11,6	9,6	1,7	1,3	1,3	7	7	5
Engparken	162	28,6%	42,3	42,3	42,8	24,8	21,9	21,0	-	-	-	9,6	8,9	6,9	9,8	7,2	7,1	6,9	5,7	3,9	7	5	5
Stavtrupvænge	187	11,7%	44,4	44,2	42,4	43,0	42,0	39,2	4,8	-	-	5,9	8,3	12,3	11,4	15,5	19,2	5,1	5,8	3,0	7	9	11
Kalkærparken	334	34,2%	32,4	34,2	34,1	29,6	29,6	29,8	17,7	23,6	31,2	7,8	7,7	6,3	10,8	8,9	8,7	1,5	4,0	3,7	7	9	8
Kongsvang	288	30,0%	29,3	31,5	32,7	24,1	22,8	21,6	28,4	30,0	32,4	6,7	6,2	5,9	2,3	3,7	6,3	3,0	4,3	6,4	6	6	5
Mallinggårdsvej m.v.	309	3,0%	35,7	36,3	36,5	32,2	29,9	28,7	9,3	9,3	9,7	9,3	11,4	7,0	6,4	6,4	10,4	0,7	0,9	1,2	6	8	6
Ringkøbingvej	150	18,0%	40,6	41,1	39,9	29,9	27,7	25,8	-	-	-	8,0	7,4	5,9	10,9	13,3	17,3	9,3	8,2	6,8	6	7	6
Teglgården	389	18,6%	39,9	39,8	40,0	28,5	27,4	27,3	9,1	10,5	12,6	6,6	6,9	4,6	11,1	11,9	11,2	4,7	3,3	3,4	6	5	4
Vestre Ringgade Boligkontoret	283	28,4%	30,2	31,6	30,8	23,1	22,3	21,1	21,6	20,8	24,1	9,0	9,8	8,8	9,0	12,1	15,1	2,7	2,3	1,9	6	8	7
Villabyen Skovbakken	202	6,1%	28,0	29,0	31,2	25,4	25,4	27,2	30,8	29,2	25,9	7,5	8,0	6,0	10,0	11,5	10,6	4,5	4,1	2,4	6	7	5
Lærkehaven	255	8,5%	24,4	25,3	27,2	24,3	23,7	23,0	13,5	10,9	9,5	10,2	10,7	4,9	9,5	11,5	10,9	2,0	2,3	4,1	6	6	3
Salamanderparken	364	17,6%	23,1	23,3	24,7	21,2	19,9	18,5	18,8	18,2	17,4	8,0	10,0	5,8	8,4	8,7	10,9	4,4	5,0	4,7	5	5	2
Stenhøjgårdsvej/Tværgade	314	2,3%	26,1	27,9	30,8	25,5	26,5	27,5	22,0	27,3	29,1	6,4	5,9	8,3	10,1	9,1	7,9						



3. december 2024
MOH
Versionsnummer 63

Orientering fra administrationen

Boligsocialt

- A. Den 1. december blev de årlige lister over udsatte boligområder offentliggjort, og her var Skovgårdsparken glædeligvis ikke længere på listen over parallelsamfund, men kun anført som forebyggelsesområder. Her var Vorrevangen (afdelingerne 17, 19 og 20) samt Langenæs (afdelingerne 21, 22 og 29) dog også opført for første gang. Denne liste har som eneste konsekvens, at der skal indføres regler om fleksibel udlejning, så der afventes udspil fra Aarhus Kommune herom.

Hele det boligsociale problemfelt vil undergå nærmere drøftelser på bestyrelsesmødet i januar.

- B. Der foreligger en ny udgave af Aarhus Kommunes kategoriseringsmodel for udsatte boligområder (vedlagt). Generelt viser udviklingen, at der bliver mindre forskel på "top" og "bund" i modellen, og at større boligområder har en mere positiv udvikling end mindre. Samtidig synes der i stadig stigende grad at være et misforhold mellem, hvad modellen vægter, og hvad beboere oplever som velfungerende vs. udsatte boligområder - og for den sags skyld, hvad der slår igennem på de statslige lister over boligområder jf. ovenfor.

Hele det boligsociale problemfelt vil undergå nærmere drøftelser på bestyrelsesmødet i januar.

Drift

- C. AAB har modtaget den årlige rapport om boligafdelingernes effektivitet fra effektiviseringsenheden under Boligministeriet (vedlagt). Generelt ligger AAB på niveau med sidste år, dog er der i årets rapport (baseret på regnskabs 2023) kun ni afdelinger med rødt teoretisk effektiviseringspotentiale mod 12 sidste år.

Selve rapporten anvendes primært som analyseværktøj for administrationens arbejde med at identificere reelt effektiviseringspotentiale i afdelingerne.

Opgørelsesmetoden adskiller sig en anelse fra Landsbyggefondens, der anvendes ved årets styringsdialog. For disse gælder, at er en afdeling rød i flere år træk, er boligorganisationen forpligtet til at udarbejde en redegørelse og evt. handlingsplan herfor. Dette blev redegjort for ved styringsdialogen.

- D. Aarhus Kommune har udarbejdet redegørelse fra årets styringsdialog (vedlagt), der blev holdt den 9. oktober.

Økonomi

- E. Der foreligger nye ejendomsvurderinger af AAB's afdelinger. Advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius, der behandler ejendomsskat for AAB, har tilbudt at gennemgå dem alle mhbp. at kunne rejse eventuelle klagesager. Dette arbejde er iværksat og koster 700 kr. ekskl. moms pr. ejendom.
- F. Udbuddet af kapitalforvaltning pågår, og i den forbindelse er der rejst spørgsmål ved procentvægtene i bestyrelsens politik for kapitalforvaltning, der på enkelte punkter adskiller sig fra skabelonen i Landsbyggefondens model. Der er principielt intet til hinder for, at AAB kan opstille særlige krav til aktieinvesteringer, men det kan vise sig at være svært for forvalterne at honorere disse, da de vil være nødt til at samle boligorganisationers investeringer i større puljer.

Det er udmeldt, at udbuddet på dette punkt vil blive evalueret efter Landsbyggefondens kriterier. Så må bestyrelsen eventuelt senere forholde sig til en tilpasning af modellen.

- G. Som drøftet på bestyrelsesmødet i oktober er der pågået drøftelser om en mulig afståelse af erhvervsejendommen Langelandsgade 62. AAB har modtaget en vurdering fra en autoriseret valuar, som kan lægges til grund for en eventuel handel, som tager udgangspunkt i et frasalg alene af ejendommen og med en tinglyst forpligtelse til, at eventuelle fremtidige udvidelser af ejendommen i en længere periode vil kræve AAB's samtykke.

Over den næste måned vil der blive drøftet et mere konkret indhold i en aftale, som vil forelægges bestyrelsen til beslutning på mødet i januar på baggrund af en analyse af de risici, AAB er eksponeret for på dette og sine øvrige erhvervslejemål.

- H. Der er nu indgået endelig kontrakt med Unik om overgang til den nye udgave af vores administrationssystem, Unik Bolig CE, således at AAB nu inden fristen den 31. december i år lever op til bogføringslovens nye krav om at anvende godkendte regnskabssystemer. Som ventet betyder det en ikke uvæsentlig omkostningsstigning over de kommende år, men indfasningen bliver over en betydelig længere periode end oprindeligt foreslået, og det er forventningen, at vi over perioden vil få et væsentlig mere brugervenligt, robust og effektivt administrationssystem.

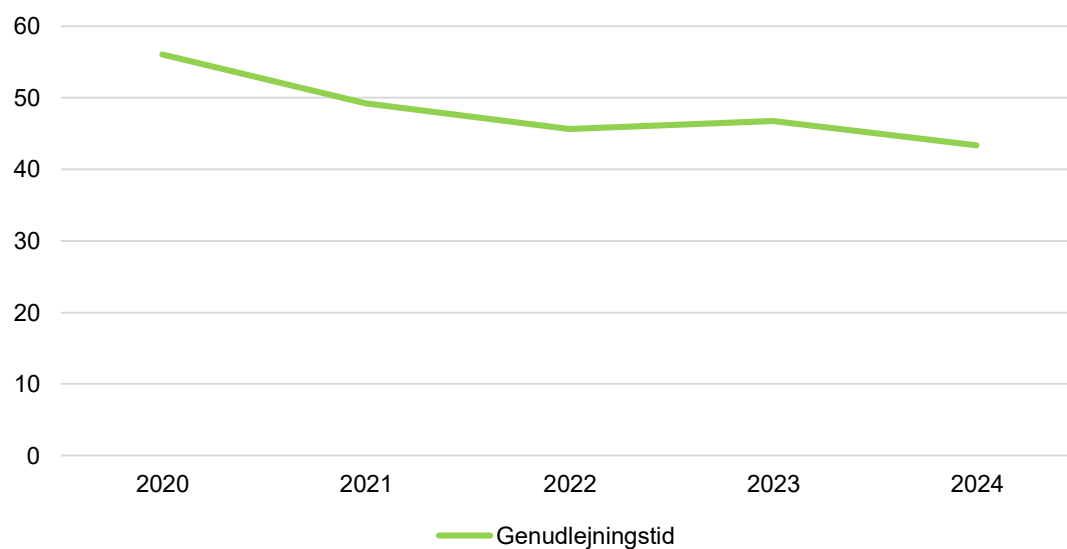
Udlejning

- I. Som bekendt indførte AARHUSbolig en ny gebyrstruktur pr. 1. december 2023. En del af formålet hermed var – ud over at lade gebyret følge en del af prisudviklingen siden 2011 – at øge incitamentet til at stille sig i bero og altså ikke være aktivt søgende, hvis ikke man aktuelt søgte en bolig. Konkret steg gebyret for at være aktivt søgende fra 100 kr. til 300 kr. pr. år.

I perioden fra efteråret 2023 til efteråret 2024 er det samlede antal tilmeldte faldet fra ca. 132.000 til ca. 126.000 personer. Der tilmeldes dog fortsat knap 1.000 nye pr. måned. Samtidig er andelen, der er aktivt søgende faldet fra godt 33 pct. til 29 pct., hvilket underbygger formålet med hele omlægningen.

For AAB's vedkommende er det interessant at se på, om omlægningen evt. skulle have påvirket genudlejningshastigheden, dvs. gøre det hurtigere at leje boliger ud. Det er svært at isolere effekten af et konkret tiltag, men det ses, at der fra 2023 til 2024 er sket et fald i det gennemsnitlige antal dage, der går fra der registreres en opsigelse, til der er

indgået en ny lejekontrakt. Der er dog tale om en faldende tendens over de senere år, ligesom gennemsnittet kan påvirkes af et væld af andre – både interne og eksterne faktorer. Det vil dog under alle omstændigheder været interessant at følge videre.



Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Redegørelse Styringsdialog 2024 AAB

Dato: 9. oktober 2024
Tid: 14:00 - 15:30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Mette Hvid Johannesen
Næstformand Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem Per Ohms
Direktør Morten Homann
Økonomichef Tina Lundum Jensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby Nielsen
Sebastian Salomon Cohen

28. november 2024
Side 1 af 13

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2024-000367
Dokumentnummer:
13516468

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

AAB's regnskab 2023 er taget til efterretning med de bemærkninger, der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2024 vurderet behov for aftale mellem AAB og Aarhus Kommune.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2023, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat m.v.



Den årlige redegørelse vil have karakter af et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

28. november 2024
Side 2 af 13

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med Landsbygefonden (LBF)
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Henlæggelser
 - Kollektiv råderet
 - Ekstern granskning

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Tilsynsager i årets løb

6. Evt.



Referat

28. november 2024

Side 3 af 13

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 50, Godsbanekollegiet

- Pr. 1. november 2022 er alle boligerne udlejet.
- Udeståender med Aarhus Kommune og totalentreprenøren:
 - Der er indgået aftale med Aarhus Kommune, der indebærer at kommunen accepterer forslaget til refusion og ekstrafundering, fremsendt af Kollegiekontoret og AAB.
 - Totalentreprenøren er gået konkurs. Der er konstateret, at entreprenøren har meget få manglende arbejder.
- Eventuelle ekstraudgifter kan holdes inden for rammebeløbet for afdelingen og afdelingen er ikke påført udgifter, der har belastet årsregnskab 2023.

Skæring Bæk, etape II:

- Lokalplanprocessen er pt. stoppet, fordi afstand til støjværn ikke er vurderet realiserbart. Sagen er ikke skrinlagt men vil kræve ny genstart.

Skæring Bæk, etape III:

- Aarhus Kommune har indgivet skærpede krav, der kan have som konsekvens, at bebyggelsen må reduceres med et par boliger. Dialog mellem Aarhus Kommune og AAB i januar 2024.
- I samarbejde med lokalplanrådgiveren er det lykkedes at finde frem til en plan, der tillader 2.500 m² boligbebyggelse.
- Udarbejdelse af lokalplan forventes at kunne fremlægges i offentlig høring i september/oktober 2024. Lokalplan forventes vedtaget i 2025.

Afd. 100, Bindesbøll-byen

- 231 boliger (181 familieboliger og 72 familieboliger med statsligt tilskud til små boliger, heraf 36 boliger under 55 m²).
- Budgetoverskridelse i forbindelse med projektet forværret af uforudseelige forhold i forbindelse med ombygningen af en fredet bygning og stigende renteniveau. Bestyrelsen har bevilget støtte fra dispositionsfonden. Tilskuddet til byggesagen er i 2023 forøget med 50 mio. kr. fra dispositionsfonden, samt en øget udgift på 7,5 mio. kr. i 2024.



28. november 2024
Side 4 af 13

I 2024 er det samlede tilskud fra dispositionsfonden på ca. 135 mio. kr. i forbindelse med anskaffelsessummens overskridelse af den maksimale anskaffelsessum gældende for alment nybyggeri.

- Der er igangsat undersøgelse af om der eventuelt kunne rejses krav mod sælger af Bindesbøll pba. mangelfulde og fejlagtige oplysninger om kloakering på ejendommen, men dette har ikke været muligt.
- 55 boliger er udlejet (pr. 9. oktober 2024). AAB har iværksat markedsføringskampagner for afdelingen og der sker løbende udlejning. Der ses alligevel ind i en længere periode med udlejningsvanskeligheder i afdelingen.
- Afdelingen er pba. bygningens karakter belastet af betydelige løbende driftsudgifter.
- Pba. af bl.a. Bindesbøll har AAB igangsat en nybyggeripolitik, der skal have øget fokus på forsigtighed og risikovurderinger ved igangsætning af nybyggerier.
- Byggeregnskabet (skema C) er endnu ikke indsendt til tilsynet.

Afd. 67, Risskov Brynet:

- Uafklaret forhold vedr. finansiering af parkeringskælder. Endelig finansiering af P-kælder er endnu ikke afklaret med Aarhus Kommune. Der henvises desuden til "Tilsynssager" under nedenstående afsnit 5.

Afd. 68, Smedens Have (uden for Aarhus Kommune)

- Seniorvenlige boliger i Hørning.
- 37 boliger og indretning af fælleshus i eksisterende bygning på grunden.
- Lokalplansforslag færdiggjort og fremsendt Skanderborg Kommune
- Der forberedes et udbud af projekteringsarbejdet med henblik på at kunne igangsætte projektering umiddelbart efter en godkendt lokalplan.
- Skema A er blevet indgivet i 2024 og forventes udbud ved indgangen til 2025.

Renoveringer

Afd. 20, Niels Ebbesens Gård

- Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen om behovet for renovering. Drøftelse mellem afdelingsbestyrelsen og AAB pågår.



28. november 2024
Side 5 af 13

Afd. 25, Klostervangen

- LBF har godkendt regnskabet med en anskaffelsessum på ca. 491 mio. kr. Heraf er ca. 189 mio. kr. godkendt berettiget til støtte. Der udestår forhandlinger med LBF om den endegyldige finansiering.
- Problemer med trækgener i nogle af tilgængelighedsboligerne. Der arbejdes med procedurer for udbedring heraf. Det er uklart om der kan placeres et ansvar hos entreprenør eller rådgiver. Dialog herom pågår. Der er i det afsluttede byggeregnskab foretaget hensættelser der kan dække de relativt beskedne omkostninger, hvis ikke entreprenør eller rådgiver betaler.
- Inddækningskrav af ventilationskanalerne fra Aarhus Kommune. Inddækningen er estimeret til ca. 1,2 mio. kr., og tagrender/nedløb er estimeret til 2,3 mio. kr.
- Aarhus Kommune er påbegyndt behandling af skema C.
- Grandville har gennemført en evaluering af helhedsplanprocessen, hvilket er blevet udmøntet i en rapport med 18 konkrete anbefalinger til, hvordan AAB kan lære af erfaringerne fra Klostervangen.

Afd. 35, Trillegården

- Helhedsplan.
- Følger igangværende arbejde med en overordnet udviklingsplan for Herredsvang.
- LBF har prækvalificeret støtte med finansiering på knap 200 mio. kr.
- Afventes tilbagemelding fra LBF for iværksættelse af næste fase af helhedsplanen. Tilbage meldingen skal resultere i udarbejdelse af en endelig ansøgning til LBF, med uddybede forslag til budget og beregning af huslejestigninger.
- Pba. erfaringerne med helhedsplansprocessen i afd. 35 Trillegården har organisationsbestyrelsen besluttet, at der i fremtiden skal sidde et organisationsbestyrelsesmedlem i byggeudvalgene.

Afd. 37, Fjældevangen

- Reparationer af brud på afdelingens hovedvandledder samt facader, vinduer, ventilation og bad (planlagt vedligeholdelse) er igangsat.
- Ved bestilling af nye dør- og vinduespartier, har entreprenøren målt forkert op hvorfor de leverede partier ikke kan monteres. Det er muligt at foretage tilpasning ved slibning, hvorfor eventuelle tidsmæssige konsekvenser vil være minimale.



- Afdelingen er færdigrenoveret ultimo 2024.

28. november 2024
Side 6 af 13

Afd. 22, Langenæs II

- Manglende vådrumssikring ifm. badeværelsesrenovering.
- Der er indgået aftale med entreprenøren om udbedring af forholdet i 19 ud af 69 sager, som ikke er forældede. Dispositionsfonden finansierer de arbejder, der ville have kunne reklameres over til entreprenøren, hvis ikke der var indtruffet forældelse. Afdelingen finansierer øvrige arbejder, der er forbedringer eller skyldes nye myndighedskrav i den mellemliggende periode.
- Projektet er planmæssigt afsluttet

Afd. 48, Brohaven

- Indledende byggeteknisk undersøgelse af afdelingen skal igangsættes med henblik på udarbejdelse af en ansøgning til LBF om støtte til renovering.
- Den byggetekniske rapport forventes afsluttet i løbet af februar/marts 2024.
- Der forventes besigtigelse fra LBF medio 2025.

Afd. 52, Skådeparken

- Byggeriet er afsluttet inden sommeren 2024
- Der er afholdt aflevering på udskiftning af brugsvandsinstallationer. Der er foretaget tilbagehold i slutfakturaen for konstaterede mangler. Der er sat en tidsfrist til maj 2024 for udbedring
- Der forventes et samlet mindreforbrug på ca. 2,5 mio. kr. ift. budget

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	10.177	3.354	944	10.707	11.708	13.350	12.296
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	3.675	3.271	7.731	11.597	11.916	12.048	11.785

Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
-------------	------	------	------	------	------	------	------



Egenkapital kr./lejemål	51.322	50.706	54.690	67.344	66.648	28. november 2023 Side 7 af 13	38.189
----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	-----------------------------------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2023	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	56.021.188	33.189.952
Dispositionsfond	388.281.591	91.909.834

Årets resultat er et overskud på 2,1 mio. kr.

I 2023 har organisationsbestyrelsen besluttet, at der ikke længere ydes rentetilskud eller garanterede renteindtægter til afdelingerne.

AAB's egenkapital er øget med ca. 5,3 mio. kr. i 2023. Den samlede egenkapital udgør 51.322 kr. pr. lejemålsenhed.

Tilgang dispositionsfond 2023, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 50 mio. kr. – udamortiserede lån
- 25,5 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2023, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,7 mio. kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 1,4 mio. kr. – tilskud byudvalg
- 5,2 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 4 mio. kr. – tilskud byggesager
- 33,5 mio. kr. – indbetaling LBF (udamortiserede lån)
- 10,1 mio. kr. – indbetaling LBF (fælles moderniseringsfond)
- 29,5 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger (egen trækningsret)

Den samlede dispositionsfond er i årets løb øget med 2,5 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er øget med 61,6 mio. kr. Tilvæksten har baggrund i at tidligere lån til afdelingerne fra dispositionsfonden er konverteret til realkreditlån med sikkerhed i afdelingens bygninger. Det største beløb er hjemfaldsforpligtigelser. Dispositionsfondens likvide del udgør 10.177 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 3.613 kr. pr. lejemålsenhed).

AAB har ikke indregnet opkrævning af bidrag til dispositionsfonden i budgettet for 2024 og 2025, da ledelsen forventer, at den disponible del af



dispositionsfonden kan reetableres ved omlægning af finansiering af køkken og bad, som pt. er finansieret ved lån fra organisationen til afdelingerne. Derudover er det besluttet, at råderetssager fremadrettet finansieres af afdelingerne.

28. november 2024
Side 8 af 13

I 2023 har organisationsbestyrelsen vedtaget en ny politik for forvaltningen af egenkapitalen og for prioritering af tilskud. AAB har foretaget reserveringer af beløb fra dispositionsfondens midler til fremtidige arbejder i afdelingerne. Det er ledelsens vurdering at der pba. scenarier for dispositionsfondens udvikling, er etableret et nogenlunde retvisende billede af dispositionsfondens udvikling til at kunne dække potentielt ubekendte scenarier vedr. fremtidige arbejder i afdelingerne. De fremtidige arbejder er baseret på en 15-års fremskrivning. AAB eftersender scenarie for dispositionsfondens udvikling til tilsynet.

Revisor har foretaget likviditetskontrol, som bekræfter, at likviditetskravet i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.

Korrespondance med LBF

Ingen påbegyndt korrespondance mellem AAB og LBF. Ledelsen forventer at LBF indmelder punkter.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Det er et overordnet mål for AAB at øge omkostningseffektiviteten i boligorganisation. De 4-årige mål for udviklingen i afdelingernes omkostninger tager udgangspunkt i budget 2023. Det er prioriteret at bruge AAB's ressourcer på at effektivisere driften og indhente besparelser snarere end at udarbejde detaljerede mål. og der er derfor alene sat et mål om, at afdelingernes omkostninger stiger med 3 % årligt over de kommende 4 år.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 2,58% i 2023 mod -7,3 i 2022. Samtidig er der tilgået obligationsbeholdningen en kursgevinst på 2,68%, der genetablerer en del af de kurstab som i 2022 kunne finansieres af afdelingernes henlæggelser.

AAB har opmærksomhed at det nu er muligt at foretage en bredere vifte af investeringsmuligheder for boligorganisationerne, hvilket åbner mulighed for både en minimering af risiko men også maksimering afkast. Revisor anbefaler, at ledelsen skal være opmærksom på de nye krav præciseret af LBF, hvis investeringsstrategien skal implementeres i organisationen.

Ifølge den vedtagne strategi vil varigheden på obligationsporteføljen ligge mellem 0 og 7 år mod Landsbyggefondens norm, der ligger mellem blandt 2 og 5 år. AAB oplyste, at dette ikke er et udtryk for valg af samlet større risiko



men alene udtryk for at man ønsker større fleksibilitet at kunne balancere investeringerne, og undgå at der opstår behov for at realisere unødvendige kurstab alene grundet varighedsbegrænsningen.

28. november 2024
Side 9 af 13

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.151	3.817	3.764	3.700	3.663	3.683	3.736
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	4.247	3.934	3.894	3.868	3.798	3.747	3.891

Administrationsbidraget er 4.151 kr. pr. lejemålsenhed og under benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.464 kr. pr. lejemålsenhed). Der har i 2023 været en stigning i administrationsbidraget grundet omlægning i driften, bl.a. ved at decentrale medarbejdere er flyttet ind i AAB's hovedkontor samt lønfremskrivninger mv. Der er i budget 2024 indregnet yderligere stigninger.

Henlæggelser

I afd. 4 og 50 har henlæggelserne til periodisk og planlagt vedligeholdelse ikke kunnet dække årets forbrug, hvilket har medført en negativ driftspåvirkning i de to afdelinger.

Revisor vurderer, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser inden for en 25-årig periode er utilstrækkelige i alle afdelinger undtagen afd. 2, 16, 18, 22, 23, 29, 38, 42, 56, 61, 62 og 75.

Dette er bekræftet af ledelsen i spørgeskemaet hvor det anføres, at næsten alle afdelinger har lånebehov fordi udskiftning af køkken og bad er indarbejdet i vedligeholdelsesplanerne. AAB's ledelse har oplyst, at der i de nuværende vedligeholdelsesplaner er indregnet de fulde omkostninger til anskaffelse af køkken og bad. Fremadrettet afsættes kun 40% af omkostningerne til køkken og bad i vedligeholdelsesplanerne. Behovet for henlæggelser er derfor – alt andet lige - mindre, end de nuværende planer tilsiger.

Revisor anbefaler, at bestyrelsen og den administrative ledelse løbende følger udviklingen i behovet for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, og at henlæggelserne øges, såfremt der er behov herfor.

Organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse har i 2023 haft fokus på at etablere en model for fremtidssikringsstrategier for afdelingernes



henlæggelser. Det er forhåbningen, at fremtidssikringsstrategien udbredes til flere af AAB's afdelinger i de kommende år.

28. november 2024
Side 10 af 13

Organisationsbestyrelsen har i 2024 besluttet at den forud for budgetlægningen i 2025 skal formulere en politik for fremtidige henlæggelser.

- For hver af AAB's afdelinger skal der hvert år opgøres et måltal pba. gældende vedligeholdelsesplan, som udgøres af den årlige gennemsnitlige henlæggelse.
- Henlæggelserne på kto. 120 skal så vidt muligt svare til måltallet. Er det ikke tilfældet skal der udarbejdes en plan, der som udgangspunkt indfases over maksimum 10 år.

Der pågår konstruktive dialoger mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne vedr. forståelsen af behovet om at øge henlæggelserne i afdelingerne.

Kollektiv råderet

Der kan igen åbnes for kollektiv råderet i afdelingerne efter en beslutning på et afdelingsmøde.

AAB har udarbejdet en ny model for kollektiv råderet vedrørende udskiftning af køkken og bad (og hvis relevant bryggers). Afdelingernes vedligeholdelsesplan skal bidrage med 40% af udgifterne, mens de resterende 60% dækkes af beboerne gennem huslejestigning.

Granskning

AAB har foretaget justeringer af vedligeholdelsesplanerne pba. granskningsrapporten. AAB bemærker af nytteværdien af granskningsrapporten er af moderat karakter. Det er forhåbningen af den anden granskningsrunde giver mere retvisende billede af vedligeholdelsesplanerne i organisationen som helhed.

3. Udlejningssituationen

Der har i 2023 været et lejetab på ca. 5,2 mio. kr.

Ifølge AAB er der udlejningsvanskeligheder i afd. 37, Herredsvang, afd. 61, Vintervej og afd. 66, Skæring Bæk (3-værelses i 2 plan). AAB's ledelse vurderer, at grundet tilgang af mange ungdomsboliger i Aarhus er ungdomsboligerne i afd. 61 ikke længere attraktive pga. standen og huslejeniveauet. Lejerne i afdelingen er ikkelangtidslejere, men flytter over tid til mere centrale lejemål.



Lejeledigheden i afd. 66 skyldes, at det er en 3-værelses i 2 plan. I afd. 37 skyldes lejeledigheden, at ventelisten de senere år blevet kortere og at det er blevet sværere at udleje til personer på ventelisten.

28. november 2024
Side 11 af 13

Der imødeses større udfordringer i afd. 100, Bindsbøll i de kommende år.

4. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

AAB's effektivitet er 84% og ligger over regionsgennemsnittet (82,4%). Boligorganisationen har 10 afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger) i 2023 mod 12 afdelinger i 2022. 6 afdelinger har været røde de seneste 3 år (afd. 32, Abildhaven, afd. 36, Lette Kollektivboliger, Abildgade, afd. 39, Sandkåsparken II, afd. 73, Fænøgade/Graven/Volden, afd. 75, Havnen og afd. 88, Præstehaven). Der er udarbejdet en handlingsplan for hver af afdelingerne.

I 2023 har 3 afdelinger skiftet fra B- til A-ordning. AAB bemærker, at det ikke fremstår entydigt, hvorvidt lejemål bliver bedre vedligeholdt ved enten A- eller B-ordning, men at det afhænger af afdelingens konkrete forhold.

Der er foretaget udbud og implementeret nye aftaler for elektrikere, tømrere og vvs-montører i servicecentrene. Der er desuden gennemført udbud af køkkenleverancer.

Der skal en ny model for udbud af vinterydelser til leverandører, inden næste vintersæson påbegynder.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 2 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Bl.a. afd. 61, Vintervej (ungdomsboliger) og afdeling 33 Præstehaven (ældreboliger).

Styrket tilsyn, forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

På baggrund af den løbende revision har revisor i forbindelse gennemgangen af forretningsgange og interne kontroller ikke konstateret væsentlige svagheder, som relaterer sig til regnskabsaflæggelsen for AAB. Statusrevisionen har heller ikke afdækket svagheder i forretningsgange og interne kontroller relateret til regnskabsaflæggelsen.

Der oplystes følgende i relation til betalinger for håndværkerydelser:



28. november 2024
Side 12 af 13

AAB har dobbeltgodkendelse, men også en førstegodkender ved den bygningsansvarlige i afdelingen. Afdelingsbestyrelserne har indblik i konteringerne, således at afdelingsbestyrelsesmedlemmer har mere kritisk indsigt i, hvad der er blevet bygget/leveret på specifikke konteringer

Der kan ikke ændres i kontonummeret hos kreditor uden to medarbejders godkendelse.

Mange medarbejdere inde over konti, hvilket giver en større gennemsigthed ift. kontienes benyttelse.

AAB samarbejder med PwC om udarbejdelse af en bruttoliste over specifikke forretningsgangsbeskrivelser.

Revisor konstaterer, at der mangler en opdatering af forretningsgangsbeskrivelsen for byggesagshonorar. Det anbefales, at der sker en opdatering af den nævnte forretningsgang. AAB har noteret sig revisors påpegning og har implementeret de skriftlige forretningsgange i 2024

Revisor anbefaler, at ledelsen har opmærksomhed på cybersikkerhed til sikring af, at boligorganisationen kan imødegå de fortsat stigende trusler fra cyberkriminalitet og øgede regulatoriske krav og forventninger fra kunder og andre interessenter samt at ledelsen løbende afprøver, om beredskabet i forhold til cybertruslen er tilstrækkelig, såvel organisatorisk som teknisk.

Organisationsbestyrelsen har besluttet et koncept for egenkontrollen, hvortil der skal ske en systematisk gennemgang af AAB's indkøb og aktiviteter på alle væsentlige driftsområder.

Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021

Arbejdet med strategien "Ét AAB" med ønsket om at finde frem til indsatser, der kan styrke beboerdemokratiet og samarbejdet i AAB. Ambitionen at skabe mere gennemsigthed, åbenhed, og gentænke måder at samarbejde og medinddrage på.

I 2023 har AAB iværksat en bestyrelsesuddannelse for AAB's medlemmer. Uddannelse har bl.a. tilknyttet eksterne undervisere fra BL, Holst advokaterne, PwC mfl.

Organisationsbestyrelsens medlemmer har gennemført uddannelse vedrørende "God almen ledelse". Principperne for god almen ledelse er blevet implementeret som gældende retningslinjer ved bl.a. bestyrelseshonorar, vederlag i byggesager, gaver, leverandørrangementer, bestyrelsesudgifter mm.



28. november 2024
Side 13 af 13

Organisationsbestyrelsen har igangsat et dialogmøde-initiativ for afdelingsbestyrelserne.

AAB har formuleret retningslinjer for afdelingsbestyrelsernes udgifter. Retningslinjerne præciserer, at der maksimalt må bruges 3.500 kr. pr. medlem pr. år. Retningslinjerne præciserer desuden til, hvilke udgifter midlerne må/kan benyttes til. Der kan ikke udbetales honorar til afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Boligorganisationen arbejder desuden på helt at lukke ned for kontante beløb i afdelingerne.

Direktøren er alene berettiget til at modtage gaver efter gavepolitikken for ansatte i AAB. Direktøren deltager kun i leverandørarrangementer, hvis disse har et klart og altoverskyggende fagligt indhold i AAB's interesse.

Der modtages ikke gaver fra eksterne for hverken bestyrelsesmedlemmer eller medarbejdere.

Tilsynssager i årets løb

Igangværende tilsynssag vedrørende afdeling 67, Risskov Brynet, i forhold til opførelse af en parkeringskælder udenfor det maksimale rammebeløb for opførelse af nye almene boliger.

6. Evt.

Ingen bemærkninger.