



Bestyrelsesmøde den 8. august 2023

Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Næstformand	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kruuse-Andersen
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kalmar Poulsen
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at AAB fremover offentliggør dagsorden og alle bilag – på nær bilag med fortroligt eller personfølsomt indhold – på AAB's hjemmeside. Administrationen vurderer fra gang til gang, om der skulle være dokumenter, der undtagelsesvis ikke kan offentliggøres.

Forretningsudvalgsmøder vil fremover ligge cirka ti dage inden bestyrelsesmødet, og AAB tilstræber at udsende mødematerialet til bestyrelsesmedlemmerne senest fem arbejdsdage inden mødet.

Astrid Bro Frederiksen opfordrede til, at der fremover skal være et link til materialet til bestyrelsesmøderne i afdelingsbestyrelsernes nyhedsbrev.

2 Protokol

Protokol fra bestyrelsesmøderne den 16. (afsluttet den 28. juni) blev underskrevet.

3 Revisionsprotokol

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

4 Byggeri

Mette Hvid Johannesen gennemgik status på byggesager siden sidste møde.

Organisationsbestyrelsen ytrede ønske om, at de enkelte opdateringer i notatet for fremtiden dateres.

Afd. 50 Godsbanekollegiet

Der er fortsat ikke fundet en løsning med Aarhus Kommune og totalentreprenøren.

Byggeriet er afsluttet og boligerne taget i brug. Der forventes snarligt udarbejdet byggeregnskab, hvor der er hensat til AAB's forventede udgifter i forbindelse med forlig med Aarhus Kommune og totalentreprenøren.

Det foreslås, at punktet herefter udgår af statusnotaterne, og bestyrelsen og byggeudvalget alene holdes orienteret om det konkrete udestående med Aarhus Kommune.

Afd. 100 Bindedbøll

Den forventede budgetoverskridelse i forbindelse med projektet forværres af det stigende renteniveau.

Administrationen arbejder på bedst muligt at imødegå de økonomiske konsekvenser, dels gennem besparelser i projektet om muligt, og dels gennem drøftelser med långivere i byggeprocessen om reduktion af renten.

Morten Homann præsenterer en samlet økonomisk beregning på september-mødet.

Afd. 25 Klostervangen

Rappellingankre er monteret, så servicecentret kan igangsætte vinduespudsning i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmøde.

Der er indgået et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen med henblik på at sikre, at de sidste afsluttende arbejder færdiggøres hurtigst og bedst muligt. En række afsluttende arbejder er færdiggjort hen over sommeren, og der omdeles information til beboerne med afdelingsbestyrelsen og administrationen som fælles afsender.

Der er fortsat problemer med vandindtrængning på nogle altaner. Der samles løbende op på beboerhenvendelser, og der fremsættes udbedringskrav mod entreprenøren. Der forventes ikke problemer med at få entreprenøren til at udbedre.

Det afsluttende byggeregnskab er under færdiggørelse til drøftelse med Landsbyggefonden.

Afd. 4 Skovkanten

Administrationen arbejder på en finansiering af budgetoverskridelsen.

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse den 16. august 2023.

Afd. 37 Fjældevangen

Afrensning af facaderne er foretaget hen over sommeren, og i uge 32 påbegyndes udskiftning af vinduer i de første opgange. Morten Homann oplyste, at projektet pt. er udfordret på leverance af vinduerne.

De første badeværelser/udskiftning af vandinstallationer er planlagt til opstart i oktober 2023.

Afd. 23 Kridthøjparken

Efter afdelingsmødet den 17. maj er der under fremdriften konstateret langt mere nedbrudt murværk på de efterfølgende blokke end på de første. Det betyder, at det budget, der blev vedtaget på afdelingsmødet, ikke er tilstrækkeligt, hvis det skal være muligt at udføre arbejdet håndværksmæssigt forsvarligt.

I samarbejde med afdelingsbestyrelsen er det besluttet at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde den 17. august, hvor det justerede budget sættes til afstemning.

Det ekstraarbejde, der udføres nu, hvis det forhøjede budget vedtages, er i DV-planen forudsat udført om ca. 10 år. Der er derfor i udgangspunktet ikke tale om ekstraarbejder, men om planlagte arbejder, der fremrykkes.

Afd. 22 Langenæs II

Det er konstateret, at der ikke er udført vådrumssikring i forbindelse med modernisering af badeværelser. Det drejer sig om de badeværelser, der som følge af en afdelingsbeslutning er blevet moderniseret ved fraflytninger gennem de seneste ca. 15 år.

I disse badeværelser (ca. 75) skal den lovpligtige vådrumssikring etableres. Arbejdet er planlagt til igangsætning i uge 36.

Morten Homann præciserede, at vådrumssikring af en stor del af badeværelserne i afdelingen er omfattet af leverandørens ansvar. Der arbejdes på en model for finansiering af de resterende.

Afd. 48 Brohaven

Landsbyggefonden har bedt om at få tilsendt en byggeteknisk redegørelse for afdelingens tilstand. Med henblik på udarbejdelsen af denne er der aftalt møde med en rådgiver, der har forhåndskendskab til afdelingen, hvor omfanget af og prisen for udarbejdelsen af den byggetekniske redegørelse skal drøftes.

Morten Homann præsenterer en ansøgning om underskudsgaranti for de indledende arbejder på september-mødet.

Mulige kommende projekter

I fraværet af en egentlig byggepolitik afsøger administrationen løbende muligheder for etablering af nye afdelinger på attraktive beliggenheder og holder så vidt muligt disse åbne.

Mette Hvid Johannesen foreslog, at AAB skal formulere en byggepolitik, og det blev besluttet, at emnet skal indgå som en del af forretningsudvalgets mødeplanlægning.

5 Proces strategi 2024-

Notatet beskriver oplæg til proces for udarbejdelse af ny strategi for AAB hen over efteråret 2023 med inddragelse af såvel repræsentantskabet som medarbejderne.

Der er i alt væsentligt tale om en procesplan for udarbejdelsen. De indholdsmæssige pejlemærker fastlægges indledningsvis på bestyrelsesmødet den 5. september og sammenfattes efter repræsentantskabsdagen den 23. september på bestyrelsesmødet den 3. oktober.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender procesplanen for strategi 2024-.

Der blev ikke truffet nogen endelig beslutning om procesplanen. Det blev imidlertid besluttet, at Morten Homann laver et udkast til en revideret plan efter repræsentantskabsdagen den 23. september indeholdende en weekenddag for organisationsbestyrelsen til drøftelse af strategi 2024-, som han præsenterer på oktober-mødet, så organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning mellem de to alternative planer.

6 Kollektiv råderet

Organisationsbestyrelsen besluttede i efteråret 2022 at sætte kollektiv råderet i bero, med den seneste beslutning frem til den 31. december 2023.

Det indstilles, at der åbnes for kollektive råderet på ny i hver enkelt afdeling efter beslutning på et afdelingsmøde efter den model, bestyrelsen tilsluttede sig på sit møde den 21. februar 2023:

- A. Afdelingen skal i sin vedligeholdelsesplan have afsat midler til at honorere 40 pct. af udgiften til renovering af køkken og bad (samt hvis relevant bryggers).
- B. Der sættes for hver afdeling en årlig ansøgningsfrist, hvorefter der sker en faglig prioritering af, hvilke køkkener/badeværelser, der inden for den afsatte ramme i vedligeholdelsesplanen er mest trængende.
- C. Fordi afdelingen betaler en væsentlig del af udgiften til renovering af køkken/bad og har ansvaret for den efterfølgende drift, stilles krav om at der kan vælges mellem et begrænset antal leverandører indenfor bestemte produktserier.
- D. Der er forhåndsgodkendt fra Aarhus Kommune en maksimal husleje (kr. pr. m²) og en maksimal huslejestigning (pct.) for hver afdeling. Derudover sætter organisationsbestyrelsen der en tværgående maksimal anskaffelsessum for etagebyggeri hhv. villa/rækkehuse.
- E. Puljerne af råderetssager finansieres med realkreditlån, subsidært lån i afdelingens egne midler.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

AAB orienterer om den nye model for kollektiv råderet på dialogmødet for medlemmer af afdelingsbestyrelserne den 6. september og i skriftlig kommunikation til afdelingsbestyrelserne.

7 Udbud af håndværksydelser

Administrationen indstiller – på baggrund af AAB's udbudspligt og for at opnå de økonomisk og kvalitetsmæssigt bedste aftaler med håndværksvirksomheder – at der hen over efteråret bliver afholdt to udbud:

- Et EU-udbud som omhandler rammeaftale om de daglige spjældarbejder på de største fagområder tømrer, elektriker og VVS.
- Et udbud efter tilbudsloven, som omhandler rammeaftale om de typiske arbejder efter syn af lejemål under B-ordning, dvs. maling, gulvafslibning samt rengøring.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig indstillingen.

8 Styringsdialog

Aarhus Kommune har indkaldt AAB til styringsdialogmøde den 11. september 2023. Det indstilles, at forretningsudvalget samt direktør og økonomichef deltager i mødet. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

9 Opfølgning på afdelingsmøder 2023

Det udsendte notat sammenfatter de væsentligste beslutning m.m. på de gennemførte ordinære afdelingsmøder. Desuden gennemgås erfaringerne med de væsentligste nye tiltag, særligt:

- Digital indkaldelse af afdelingsmøderne
- Forlængede frister vedr. forslag
- Fælles planlægningsark med afdelingsbestyrelserne
- Løbende indblik for afdelingsbestyrelserne i indkomne forslag
- Valgliste med væsentligste indhold af forslag

Det indstilles på den baggrund, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen til efterretning,
- evaluerer afdelingsmøderne og udvalg,
- træffer beslutning om eventuelle justeringer af konceptet, herunder placering af afdelingsmøderne.

På mødet blev det besluttet, at afdelingsmøderne fortsat alene skal afvikles i foråret.

Endvidere var der enighed om at søge at etablere et dirigentkorps, så afdelingsmøderne fremover ikke er afhængige af, at organisationsbestyrelsens medlemmer altid kan fungere som dirigenter, samt at udbyde dirigentkurser, herunder også et kursus for organisationsbestyrelsens medlemmer.

Mette Hvid Johannesen understregede vigtigheden af, at medlemmerne af organisationsbestyrelsen deltager i afdelingsmøderne, uanset om de skal fungere som dirigent eller ej.

Det blev besluttet, at AAB skal lave en guide til dirigenten med en anbefaling til gruppering af forslag på afdelingsmødet.

I tillæg til administrationens evaluering og den evaluering, afdelingsbestyrelsesmedlemmernes besvarelse af spørgeskemaet har mundet ud i, gav organisationsbestyrelsesmedlemmerne deres individuelle feedback.

Bestyrelsen tilsluttede sig i øvrigt de overvejelser, der var skitseret i notatet. Administrationen fremlægger på baggrund af notatet og organisationsbestyrelsens evaluering og bemærkninger hertil et koncept for afdelingsmøderne 2024 i 4. kvartal 2023.

10 Overdragelse af indbo

Repræsentantskabet har ytret ønske om en afklaring ift. mulighederne for at overdrage privat indbo. Dette har givet anledning til en gennemgang af praksis og lovgivning, og med afsæt heri indstilles følgende justeringer af ordningen:

1. At hårde hvidevarer inkl. installationen kan overdrages fra lejer til lejer.
2. At genstande samt råderetsarbejder med reetableringspligt uden for boligen kan overdrages fra lejer til lejer.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

11 Udvalg

Under punktet orienterer de enkelte udvalg om forhold af relevans for den samlede bestyrelse.

Forretningsudvalget har valgt Human Act til at bistå organisationsbestyrelsen i arbejdet med at skabe en god kultur internt i organisationsbestyrelsen.

Først herefter skal bestyrelsen drøfte justeringer af organiseringen af arbejdet internt i bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

12 Orientering fra administrationen

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

- Udlejning af det tidligere LokalBrugsen, Vorregårds Allé
- Boligsocial kategoriseringsmodel 2023 Aarhus Kommune
- Ny tilsynsvejledning
- Forhandlinger med Brabrand Boligforening om overdragelse af fælleslokalet "Underhuset" fra afdeling 24 Skovgårdsparken
- Resultater af beboerundersøgelse
- Kontraktindgåelse nyt intranet

13 Eventuelt

Formanden for AARHUSbolig, Rane Johansen, stopper, og AARHUSboligs bestyrelse skal konstituere sig på bestyrelsesmødet den 11. oktober.

Administrationen præsenterer et notat om udlejning af lejemål gennem Airbnb på et fremtidigt bestyrelsesmøde.

Administrationen undersøger muligheden for at få en rundvisning i en AAB-afdeling i området omkring Kulturhus Herredsvang inden bestyrelsesmødet den 3. oktober, der holdes i kulturhuset.

Næste bestyrelsesmøde holdes den 5. september 2023 kl. 17.00

Katrine Just

Referent