



6. februar 2024

Referat af bestyrelsesmøde den 9. januar 2024

Deltagere

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

Bestyrelsesmedlem Peter Kragballe havde meldt afbud og deltog ikke i mødet.

1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Revisionsprotokol

Der er et nyt protokollat fra revisor om den løbende kontrol til organisationsbestyrelsens gennemsyn og underskrift i Penneo.

Morten Homann understregede, at administrationen er ved at lægge sidste hånd på den manglende forretningsgang på byggesagshonorar jf. side 9 i protokollen.

3. Justering af forretningsorden

I lyset af organisationsbestyrelsens beslutninger på mødet den 6. december 2023 blev foreslået nogle justeringer af forretningsordenen for organisationsbestyrelsen.

Det blev besluttet at ændre titlerne i forretningsordenens § 8 fra "økonomichef og projektdirektør" til "økonomichef, projektchef, driftschef" i overensstemmelse med direktørkontrakten.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen indstillingen. Forretningsordenen gøres offentligt tilgængelig på AAB's webside.

4. Strategi 2024-

På organisationsbestyrelsens møde den 6. december 2023 blev første udkast til AAB's kommende strategi behandlet. Bestyrelsen ønskede her en yderligere bearbejdning af det foreløbige oplæg til strategi samt en overordnet vurdering af de i strategien oplyste initiativers økonomi hhv. besparelse, neutral eller merudgift.

Siden bestyrelsens første behandling af strategien den 6. december 2023, er strategien i hovedtræk bearbejdet ud fra følgende:

- Et tjek af indholdet og målsætninger ift. relevant, ambition og realisme
- Mangler og overlappende indhold
- Overordnede betragtninger ift. økonomi: besparelse, neutral eller merudgift.

Organisationsbestyrelsen godkendte anden revision af oplægget – også indeholdende en opdateret procesplan – som dermed kan danne grundlag for organisationsbestyrelsens første bud på AAB's kommende strategi.

Der var enighed om, at der på dialogmødet om strategi 2024- den 31. januar skal bruges eksempler, som deltagerne kan relatere til, ligesom strategiske tiltag, der umiddelbart kan sættes i gang, skal have fokus.

5. Huslejberegning afdeling 72 Nygade

Siden 2018 har der pågået en tvist om fordelingen af husleje for afdeling 72 Nygade. På baggrund af en henvendelse fra afdelingsbestyrelsen om mulige uoverensstemmelser i de arealer, der fremgik af lejekontrakterne, lavede administrationen i 2018 en kontrolopmåling på baggrund af plantegninger af afdelinger, der afdækkede væsentlige afvigelser i såvel huslejen som i arealerne ift. arealerne, AAB har registreret. Administrationen har nu iværksat en kontrolopmåling baseret på tegningsmaterialet ved en landinspektør for at være helt sikker på, at beregningen nu foregår på korrekt grundlag.

Den fejlagtige huslejberegning strækker sig tilbage til som minimum AAB's overtagelse af bebyggelsen i 1993. Administrationen har forelagt spørgsmålet om omberegning af huslejen for tilsynet og Holst Advokater, og konklusionen herfra er:

1. Nuboende lejere, hvis husleje bør sænkes: Huslejen sænkes pr. førstkommande huslejeopkrævning efter kontrolopmålingen. Der skal ske tilbagebetaling fra AAB's opmåling (formentlig skæringsdato 1. januar 2019), eller fra senere indflytningsdato. Denne tilbagebetaling betales af boligorganisationen.
2. Nuboende lejere, hvis husleje bør hæves: Huslejen hæves med sædvanligt varsel på tre måneder.
3. Fraflyttede lejere, hvis husleje bør sænkes: Den fraflyttede lejers krav fra den 1. januar 2019 til fraflytningstidspunktet bør opgøres og udbetales af

boligorganisationen til den fraflyttede lejer i det omfang, disse kan identificeres. Der vil ske modregning i eventuelle restancer.

Som det fremgår, vil AAB skulle udrede de historisk for høje huslejer tilbage til skæringsdatoen. Den samlede omkostning til dette vil maksimalt være ca. 275.000 kr., som det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger af dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og udtrykte samtidig stærk kritik af, at sagen først er blevet afsluttet nu.

6. LUKKET PUNKT

7. LUKKET PUNKT

8. Plan for opdatering af forretningsgange

Jævnfør beslutning på oktober-mødet blev fremlagt plan for opdatering af forretningsgange.

Det blev indstillet, at de markerede forretningsgange er opdateret senest i januar 2025, og at organisationsbestyrelsen får en status herpå i august 2024.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og tog oversigten over forretningsgange til efterretning og følger op på denne hvert år i januar måned.

9. Handlingsplan for behandling af politikker og strategier

Jævnfør beslutning på oktober-mødet blev fremlagt en handlingsplan for behandling af politikker og strategier over de kommende halvandet år, hvor organisationsbestyrelsen traf beslutning om den fremtidige behandling af nedenstående politikker og strategier:

- *Forsikringspolitik*
- *Henlæggelsespolitik*
- *Indkøbs- og udbudspolitik*
- *IT- og digitaliseringsstrategi*
- *Kursusstrategi*
- *Nybyggeripolitik*

Til udarbejdelse af forslag blev vedtaget, at organisationsbestyrelsen på sit møde i februar 2024 nedsætter et ad hoc-udvalg af sin midte som i

samarbejde med administrationen udarbejder oplæg til nybyggeripolitikken.

- *Risikostyring*
Det blev besluttet, at administrationen udarbejder en kortlægning, og at organisationsbestyrelsen og chefgruppen på et fælles seminar i første halvår af 2025 udarbejder et grundlag for risikostyring i AAB.
- *Strategi for beboersammensætning og boligsociale indsatser*
Organisationsbestyrelsen vil drøfte sit behov for monitorering og ledelsesinformation, dels målsætninger og handling herpå, i et ad hoc-udvalg.
- *Strategi for kapitalforvaltning*
Administrationen forelægger et forslag til investeringsstrategi på organisationsbestyrelsens møde i april 2024, som kan danne grundlag for et efterfølgende udbud af AAB's kapitalforvaltning.

Alle politikker gøres samlet tilgængelige for organisationsbestyrelsen på dennes Teams-site og gøres til genstand for en årlig gennemgang i november måned. Herudover kan organisationsbestyrelsen på et hvilket som helst tidspunkt tage en given politik op til revision.

10. Retningslinjer for afdelingsbestyrelsernes udgifter

På baggrund af sin drøftelse om retningslinjer for afdelingsbestyrelsens udgifter bad organisationsbestyrelsen administrationen formulere retningslinjer og rammer for udgifter på konto 119200 på baggrund af bestyrelsens tilkendegivelser i drøftelserne

Efter mødet har organisationsbestyrelsen godkendt følgende retningslinjer for afdelingsbestyrelsernes forvaltning af konto 119200 af 10. januar 2024. Disse skrives ind i Håndbog for beboervalgte og kommunikeres ud til afdelingsbestyrelserne:

“Her kan udgifter til afdelingsbestyrelsesmøder og bestyrelsens fortæring, drikkevarer, kørselsgodtgørelse, taxa, udflugter og gaver konteres. Afdelingsbestyrelsen må ikke købe pc, iPad og mobiltelefoner på denne konto. Pengene på kontoen må kun bruges til udgifter, som har forbindelse til møder eller arrangementer i forbindelse med hvervet som afdelingsbestyrelsesmedlem.

Organisationsbestyrelsen henstiller til, at der maksimalt bruges 3.500 kr. - gerne mindre - pr. medlem af afdelingsbestyrelsen pr. år på denne konto. Ved restaurantbesøg bør den samlede kuvertpris inkl. drikkevarer ikke overstige 900 kr. pr. person alt inklusive. Deltager partner/ægtefælle bør dette være for egen regning, ikke beboernes.

Organisationsbestyrelsen opfordrer til, at afdelingsbestyrelsen redegør for sit forbrug på både konto 119 200 og de øvrige konti under 119 hvert år på afdelingsmødet.”

Endeligt blev det besluttet, at tabellerne med afdelingsbestyrelsernes udgifter skal indgå i materialet til repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024.

11. Retningslinjer for direktørens udgifter

I forlængelse af organisationsbestyrelsens behandling af principper for god almen ledelse på sit møde den 6. december 2023 blev indstillet retningslinjer for direktørens udgifter.

Direktøren oppebærer ikke andre personalegoder end dem, der fremgår af ansættelseskontrakten og personalehåndbogen eller i øvrigt er generelt gældende for ansatte i AAB. Enhver ændring af kontraktforhold skal tiltrædes af bestyrelsen og forhandles forud herfor at forretningsudvalget bistået af BL, Dansk Erhverv eller AAB's advokat.

Direktøren udviser størst mulig sparsommelighed ved transport i embeds medfør, som gennemføres i egen bil godtgjort efter statens takster, med kollektiv transport (standardklasse) eller i taxa om nødvendigt og hvis forsvarligt under hensyntagen til tid, økonomi og afstand. Er der i særlige tilfælde behov for flyrejse eller hotelovernatning, sker dette alene efter aftale med forretningsudvalget. Boligorganisationen refunderer udlæg til almindelig forplejning efter samme retningslinjer som øvrige ansatte. Der udbetales ingen diæter.

AAB afholder direktørens udgifter til egen og evt. samarbejdspartneres bespisning i situationer, hvor der klart er tale om varetagelse af boligorganisationens interesser. Det er en forudsætning herfor, at der i hvert tilfælde udformes et bilag med mødets formål og deltagere, som gøres tilgængeligt for bestyrelsen. Der skal ved afholdelsen af udgifterne udvises den sparsommelighed, som forventes ved anvendelsen af boligorganisationens midler.

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 altovervejende fagligt indhold i AAB's interesse. Organisationsbestyrelsen orienteres i hvert tilfælde om disse.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

12. Afrapportering på klagesager og sager i whistleblowerordningen 2023

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. juni 2023, at den hvert år i januar ville modtage en opgørelse over årets klagesager, sager i beboerklagenævnet og eventuelle sager under AAB's whistleblowerordning.

Der har været et mindre fald i antallet af klagesager i 2023 sammenlignet med de foregående år. Særligt er antallet af støjsager faldende, selv om det fortsat udgør den største kategori.

Fra slutningen af april 2023 og frem til december 2023 har der været fem indberetninger til whistleblowerordningen. Af de fem indberetninger er tre faldet inden for whistleblowerordningens anvendelsesområde, mens to indberetninger er faldet uden for whistleblowerordningens anvendelsesområde. Vurderingen af, om indberetningen falder inden- eller udenfor whistleblowerordningens anvendelsesområde, foretages af advokatfirmaet Kromann Reumert.

De undersøgelser, der er iværksat i samarbejde med Kromann Reumert har i ingen af de tre sager konstateret kritisable forhold.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Renter i 2023

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om opnået positiv forrentning på 2,58 pct. som en indtægt i afdelingernes driftsregnskaber og 2,68 pct. på afdelingernes henlæggelser.

14. Organisationsbestyrelsens kørselsgodtgørelse i 2023

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om kørselsgodtgørelse i 2023 for medlemmer af organisationsbestyrelsen på i alt ca. 1.500 kr.

15. Årshjul for kurser 2024

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. december 2023 at nedlægge kursusudvalget for i stedet at forankre de overordnede beslutninger om kursusaktiviteter i den samlede organisationsbestyrelse og implementeringen i administrationen. På den baggrund blev forelagt årshjul for kurser i 2024.

Mette Hvid Johannesen opfordrede den øvrige organisationsbestyrelse til at orientere sekretariatet, hvis de deltager i et kursus eller arrangement for repræsentantskabet, så de ikke optager en plads for et repræsentantskabsmedlem.

Det blev besluttet at dagsordensætte mødeplanen for organisationsbestyrelsen på alle bestyrelsesmøder med henblik på at træffe beslutning om, hvem der eventuelt skal repræsentere organisationsbestyrelsen på kurser og øvrige arrangementer for repræsentantskabet.

Organisationsbestyrelsen tog årshjulet for kurser i 2024 og den praktiske implementering til efterretning.

16. **Opfølgning på styringsdialog**

Forretningsudvalg, økonomichef og direktør deltog i det årlige styringsdialogmøde med Aarhus Kommune den 11. september 2023.

Aarhus Kommunes lovpligtige referat af mødet foreligger nu til organisationsbestyrelsens orientering. Der ses ikke at være nogen opfølgningpunkter for organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen tog referatet til efterretning.

17. **Salg af AAB's aktiepost i Bolind A/S**

En enig bestyrelse i Bolind A/S indstiller til alle aktionærer – herunder AAB – at sælge sine aktieposter til WhiteAway A/S.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

18. **Konstituering af byggeudvalg til afdeling 68 Smedens Have**

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. december 2023 at konstituere et dedikeret byggeudvalg til nybyggeriprojektet 68 Smedens Have i Hørning.

Organisationsbestyrelsen udpegede Astrid Bro Frederiksen og Per Ohms som byggeudvalg.

19. **Byggeri**

Notat om igangværende byggesager var til bestyrelsens orientering og eventuelle stillingtagen. Der er nye bemærkninger vedrørende:

Afdeling 25 Klostervangen

Der har i nogle af tilgængelighedsboligerne været problemer med trækgener i de udvidede værelser på indgangssiden.

Vi har gennemført en prøveudbedring i en af lejlighederne, som er faldet positivt ud. Der er også udarbejdet en procedure for de øvrige lejligheder, hvor problemet er konstateret, men med et langt mindre omfattende indgreb, der kan klares i løbet af en enkelt dag.

Der tages kontakt til de øvrige beboere, der har problemet, så udbedringen kan aftales. Da problemet skyldes tilstanden af byggeriet inden renoveringen, er det uklart, om der kan placeres et ansvar hos entreprenør og/eller rådgiver.

Drøftelser herom pågår.

Der er i det afsluttede byggeregnskab foretaget hensættelser, der i givet fald vil kunne dække de relativt beskedne omkostninger, hvis det ikke lykkes at få entreprenør og/eller rådgiver til at betale.

Efter afslutningen af spørgeskemaundersøgelsen er næste fase af evalueringen igangsat. Den består af en række interviews med beboere, repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og den daværende organisationsbestyrelse og direktion, entreprenører, rådgivere og medarbejdere fra AAB. Interviewene gennemføres i løbet af januar. Herefter bliver der i løbet af februar udarbejdet en samlet evaluering af processen med fokus på udpegning af områder, hvor der kunne have været ageret anderledes og anbefalinger til brug ved fremtidige projekter.

Afdeling 4 Skovkanten

På afdelingsmødet den 14. december 2023 blev der fremlagt to modeller for huslejestigning.

Forslag 1 tog udgangspunkt i den foreliggende DV-plan, der blandt andet indeholdt en større renovering af gården/haven fra 2024 til en pris af ca. 1 mio. kr. Forslaget indebar en huslejestigning på 3,5%.

Forslag 2 tog udgangspunkt i, at haveprojektet reduceres og udskydes til igangsættelse i og reduceres med kr. 580.000. Forslaget indebar en huslejestigning på 1,4%.

Afdelingsmødet vedtog forslag 2.

Afdeling 37 Fjældevænget

I forbindelse med bestilling af nye dør-/vinduespartier i stuerne har ansvaret for opmåling været kontraktmæssigt overdraget til entreprenøren med henblik på en entydig ansvarsplacering for korrekt opmåling.

Efter bestillingen af det første parti, har det vist sig, at entreprenøren har målt forkert op, så en del af partierne ikke umiddelbart kan monteres. Der drøftes forskellige løsningsmodeller, som løser nogle af problemerne, men det kan nok ikke undgås, at en del partier må kasseres, så der må indkøbes nye.

Det fastholdes overfor entreprenøren, at alle omkostninger i den anledning er AAB uvedkommende. Eventuelle tidsmæssige konsekvenser kendes pt. ikke.

Afdeling 52 Skådeparken

Arbejdet skrider hurtigere frem end forventet og forventes afsluttet inden sommerferien 2024. Der forventes et samlet underforbrug i forhold til budgetterne på hhv. udskiftning af vinduer og udskiftning af brugsvandsinstallationer på ca. 2,5 mio. kr., som i givet fald vil være en velkommen polstring af afdelingens henlæggelser.

Afdeling 22 Langenæs II

Efter en noget famlende start på projektet, har håndværkerne fundet ind i en god rytme, så projektet nu skrider planmæssigt frem. Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i januar, hvor budgettet behandles.

Erhvervelse af ny grund i Skæring – etape 3

Aarhus Kommunes planafdeling er endnu engang vendt tilbage med skærpede krav, der kan have som konsekvens, at bebyggelsen må reduceres med en bolig eller to.

Der afholdes møde med Aarhus Kommune d. 5. januar med henblik på at finde en samlet planløsning som kan danne grundlag for en bindende aftale.

Afdeling 68 Smedens Have

Lokalplanforslaget er færdiggjort og fremsendt til Skanderborg Kommune til intern administrativ og politisk behandling.

Imens dette foregår, forberedes der udbud af projekteringsarbejdet med henblik på, at dette kan gennemføres, så projekteringsarbejdet kan igangsættes, umiddelbart når der foreligger en godkendt lokalplan.

Afdeling 35 Trillegården

Nu afventes tilbagemelding fra Landsbyggefonden for iværksættelse af næste fase af helhedsplanen, som skal resultere i udarbejdelse af den endelige ansøgning til Landsbyggefonden, herunder et uddybet forslag samt budget, finansieringsplan og beregning af huslejekonsekvenser m.v.

Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen den 19. december, hvor behovet for renovering blev drøftet. Der var bred enighed om, at der er et stort behov, og samtidig en forståelse for, at en huslejestigning er uundgåelig for at rette op på vedligeholdelses efterslæbet på særligt vinduer og tage.

Der arbejdes frem mod fremlæggelse af et forslag på det ordinære afdelingsmøde i foråret, og der planlægges en møderække med afdelingsbestyrelsen frem mod dette.

Afdeling 48 Brohaven

Et godt og velbesøgt informationsmøde.

Den byggetekniske rapport forventes afsluttet i løbet af februar/marts 2024, når det har været muligt at udføre destruktive undersøgelser.

Afdeling 50 Godsbanekollegiet

Der er indgået aftale med Aarhus Kommune, der indebærer, at kommunen accepterer det af Kollegiekontoret og AAB fremsendte forslag til refusion for ekstrafundering.

Når der er afregnet og sagen dermed endelig økonomisk lukket, udgår punktet.

20. Orientering fra administrationen

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

- *Ejendomsvurderinger*

I forlængelse af orienteringen på nærværende bestyrelsesmøde sendte Morten Homann oversigt over de foreløbige ejendomsvurderinger for alle afdelinger til organisationsbestyrelsens orientering. Oversigten vil snarest blive gjort tilgængelig for afdelingsbestyrelserne.

Administrationen iværksætter screening af, hvilke vurderinger, der bør påklages og laver en indstilling til organisationsbestyrelsen om finansiering heraf.

- *Snerydning*

I denne vinter har der indtil nu været to store snefald, primo december og primo januar. I begge situationer har alle AAB's fire leverandører – trods variationer mellem driftsområderne – været voldsomt udfordret med at levere den fornødne glatførebekæmpelse.

Morten Homann præciserede, at det er væsentligt at gøre sig klart, at der ikke realistisk kan opnås et andet vinterberedskab i indeværende vinter.

Det giver dog under alle omstændigheder anledning til, at der snarest skal gennemføres en analyse af de mulige fremtidige organiseringer af vinterberedskabet. Herudover bad Mette Hvid Johannesen om et notat om den aktuelle situation.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og afventer analyse og handlingsplan til sit møde i februar.

- *Boligsocial indsats afdeling 24 Skovgårdsparken*
- *Børneattester*
- *Afskaffelse af store bededag*

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Mødeplan

Mødeplanen er til bestyrelsens orientering.

Som vedtaget under punkt 15 Årshjul for kurser 2024 skal organisationsbestyrelsen – på baggrund af mødeplanen – på fremtidige bestyrelsesmøder træffe beslutning om, hvem der skal repræsentere organisationsbestyrelsen til kurser og andre arrangementer for repræsentantskabet.

Mette Hvid Johannesen, Randi Rædkjær, Astrid Bro Frederiksen, Per Ohms, Thomas Kruuse-Andersen og Thomas Kalmar Poulsen deltager i dialogmøde om AAB's strategi 2024 den 31. januar 2024.

Mette Hvid Johannesen og Per Ohms deltager på kurset "Det gode afdelingsmøde" den 7. februar 2024.

22. Eventuelt

Organisationsbestyrelsen opfordrede til, at nyhedsbrev til afdelingsbestyrelser også sendes til organisationsbestyrelsen, og at både det og det tilsvarende nyhedsbrev til beboere lægges på hjemmesiden, hvis det bliver teknisk muligt.

Mette Hvid Johannesen opfordrede til, at organisationsbestyrelsen forsøgsvist spiser en let aftensmad under mødet på det kommende bestyrelsesmøde

23. Bestyrelsens kvarter

Næste bestyrelsesmøde holdes den 6. februar 2024.

Katrine Just

Referent