



# Referat af bestyrelsesmøde 3. oktober 2023

## Deltagere

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

## 1 Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

## 2 Revisionsprotokol

Der foreligger ingen nye protokollater fra revisor.

## 3 Repræsentantskabsdag samt indhold og proces for strategi 2024-

Organisationsbestyrelsen var enig i, at repræsentantskabsdagen var meget vellykket, og at ideerne fra repræsentantskabet var et velegnet grundlag for det videre arbejde med strategien.

Bestyrelsen godkendte oplægget til tidsplan for udarbejdelsen af strategien. Den indebærer, at bestyrelsen godkender første udkast til strategien i december 2023, og at det efterfølgende præsenteres for såvel repræsentantskab som medarbejdere for yderligere input. Den endelige godkendelse ligger i februar 2024, og i marts 2024 besluttet en handlingsplan og konkrete mål for udmøntningen.

Bestyrelsen godkendte tillige, at Worldperfect inddrages til såvel personaleseminaret den 26. oktober som til at sammenfatte de mange input til et oplæg til organisationsbestyrelsen om en strategiplan på mødet i december 2023. I organisationsbestyrelsen var der enighed om, at der her skal laves en plan for, hvilke input fra deltagerne i repræsentantskabsdagen AAB forventer at realisere på kort og lang sigt.

Bestyrelsen besluttede endelig, at repræsentantskabet skulle orienteres om bestyrelsens beslutning om processen umiddelbart efter bestyrelsesmødet den 3. oktober.

## 4 Onboarding af ny direktør

Morten Homann præsenterede sine iagttagelser og overvejelser efter sit første halve år i AAB.

I organisationsbestyrelsen var der enighed om, at der skal iværksættes en plan for bestyrelsens arbejdsform jf. notat. Beslutning om skriftlighed, systematik og åbenhed i bestyrelsesarbejdet er allerede truffet og implementeret. Endvidere var der enighed om, at der skal iværksættes en plan for at implementere eller ajourføre de væsentligste forpligtelser i driftsbekendtgørelsen, herunder særligt egenkontrol og overblik over forretningsgange.

Organisationsbestyrelsen vil præcisere sin politik for indkøb, så den afspejler såvel krav til, hvad der skal underlægges udbud, samt hvilke generelle politiske krav til leverandører og produkter bestyrelsen ønsker at stille i indkøbspolitikken.

Morten Homann sender den eksisterende indkøbspolitik til organisationsbestyrelsens orientering.

Der var enighed om, at der skulle laves en plan for, hvilke overordnede politikker bestyrelsen bør behandle og hvornår.

Punktet om tilskud og egenkapital blev ikke drøftet, da det blev behandlet på septembermødet.

I forhold til digitalisering og databasering understregede Morten Homann, at AAB er kommet rigtig langt, men at vi i AAB stadigvæk kan blive mere databaseret og mere digital. Der var enighed om, at AAB skal have en strategi for digitalisering.

Bestyrelsen tilsluttede sig den implementeringsplan, der fremgik af notatet:

- Uddannelsesplan for bestyrelsen i 4. kvartal 2023/1. kvartal 2024
- Beslutning om principper for god almen ledelse jf. BL's guides herfor 2. halvår 2023
- Drøftelse af bestyrelsens interne organisering og samspil med repræsentantskabet 2. halvår 2023
- Behandling af oplæg til koncept for egenkontrol 2. halvår 2023
- Beslutning om ønsket ledelsesinformation 1. halvår 2024
- Oversigt over alle nødvendige forretningsgange og status på disse forelægges bestyrelsen 1. kvartal 2024
- Årsberetning for 2023 udarbejdes efter driftsbekendtgørelsens krav
- Politik for udbud og indkøb behandles i bestyrelsen 1. halvår 2024
- Administrationen forelægger redegørelse for digitalisering 2. kvartal 2024
- Der udarbejdes i januar 2024 en plan for behandling politikker og strategier for bl.a. nybyggeri, risikostyring og kapitalforvaltning frem til 4. kvartal 2024
- Koncept for monitorering og opfølgning på boligsociale udfordringer fremlægges i 3. kvartal 2024

Mette Hvid Johannesen præciserede, at samarbejdet i organisationsbestyrelsen skal dagsordensættes på et fremtidigt bestyrelsesmøde, når organisationsbestyrelsen er længere i forløbet med Human Act, som bistår i arbejdet med at skabe en god kultur internt i organisationsbestyrelsen.

## **5 Beslutning tilskudsramme nybyggeri afdeling 100 Bindsbøll-byen**

Bestyrelsen fik på sit møde i september 2023 en oversigt over den forventede økonomi ved afslutning af nybyggeriet. Bestyrelsen blev bedt om at tage stilling til bevilling af den forventede restøkonomi for boligorganisationen til afslutning af sagen.

Organisationsbestyrelsen bevilligede en samlet tilskudsramme på yderligere 50 mio. kr. til afslutning af sagen.

Merudgifterne skyldes:

- Uforudsete entreprisedgifter pga. udfordringerne med at renovere en fredet bygning
- Driftsudgifter i byggeperioden, der indregnes i byggesagen
- Forøgede udgifter til byggekredit grundet renteutviklingen

Derudover forventes indekseringsomkostninger i størrelsesordenen 12 mio. kr. grundet prisudviklingen, som indregnes i byggesagen i forbindelse med skema C.

## **6 Dagsorden repræsentantskabsmøde den 9. november 2023**

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til invitation til repræsentantskabsmødet den 9. november 2023 med den tilføjelse, at formanden skal stå som afsender af invitationen.

Herudover blev det vedtaget, at sekretariatet skal formulere en følgeskrivelse om, hvad det vil sige at være med i repræsentantskabet. Denne skal ikke nødvendigvis udsendes sammen med invitationen.

## **7 Afvikling af afdelingsmøder 2024**

Organisationsbestyrelsen godkendte notatet om afvikling af afdelingsmøder 2024.

## **8 Status på implementering af forslag fra afdelingsmøderne 2023**

Der var bred enighed om, at organisationsbestyrelsen med det notat, sekretariatet laver efter afdelingsmøderne "Opfølgning på afdelingsmøder" til august-mødet, føler sig tilstrækkeligt orienteret. Derfor udgår punktet om implementering af forslag fra afdelingsmøder af dagsordenen for oktober-mødet fremover.

## **9 Politik for gaver i afdelingerne**

Organisationsbestyrelsen drøftede sidst gavepolitik for afdelingsbestyrelserne på sit møde den 8. november 2022. På baggrund af et oplæg fra AAB's revisor, PWC, indstilledes en opdateret politik herfor med henblik på julens snarlige komme.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om retningslinjer for gaver i afdelingsbestyrelsen, dog forbeholdt at grænsen for modtagelse af gaver ændres til 900 kr. pr. år.

Der var enighed om, at det skal præciseres, at afdelingsbestyrelsen for åbenhedens skyld altid til afdelingsmødet bør redegøre for, hvilke gaver de har givet på afdelingens regning, men at det har karakter af en henstilling.

## 10 Opfølgning på styringsdialog

Forretningsudvalget deltog sammen med direktør og økonomichef i det årlige styringsdialogmøde med Aarhus Kommune den 11. september. På mødet blev givet et kortfattet mundtligt referat af mødet.

Organisationsbestyrelsens egentlige behandling afventer Aarhus Kommunes færdiggørelse af det lovpligtige referat fra mødet.

## 11 Byggeri

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

### Afdeling 25 Klostervangen

Byggesagen er lukket økonomisk, dog med hensættelser til enkelte udestående arbejder.

Byggeregnskabet er sendt til revision.

Arbejdet med færdiggørelse af fordeling på hhv. støttede og ustøttede arbejder til Landsbyggefondens behandling pågår i samarbejde mellem Projekt – med inddragelse af rådgivere og byggeledelse samt Økonomi. Oplæg forventes fremsendt til Landsbyggefonden i uge 40.

Der er aftalt statusmøde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse den 5. eller 10. oktober 2023.

Morten Homann videresender detaljeret orientering om byggeregnskabet for afdeling 25 til organisationsbestyrelsen.

### Afdeling 4 Skovkanten

Med udgangspunkt i den estimerede budgetoverskridelse på cirka 5 mio. kr. og organisationsbestyrelsens beslutning om at bevilge et forhøjet træk på trækingsretsmidlerne, er der beregnet en ekstra huslejestigning på 3,5% svarende til gennemsnitligt kr. 199 pr. måned.

Dette behandles på et ekstraordinært afdelingsmøde i løbet af efteråret 2023.

Entreprisearbejderne afsluttes den 13. oktober 2023, hvorefter kun enkelte mangeludbedrings- og reklamationsarbejder udestår.

### Afdeling 37 Fjældevangen

Arbejderne i badeværelser er iværksat i de første to opgange. De er forløbet uden problemer, og der har indtil videre ikke været klager fra de berørte beboere.

Samarbejdet med entreprenøren forløber godt, og AAB's projektledelse (projektleder og beboerkoordinator) har etableret kontor på byggepladsen, hvor de er tilgængelige for såvel beboere som rådgivere og entreprenør.

### Afdeling 52 Skådeparken

Håndværkerne er gode til at overholde tidsplanerne, så arbejderne skrider planmæssigt frem og nærmer sig midtvejstidspunktet.

Det markeres med en pølsevogn på byggepladsen den 11. oktober, hvor håndværkere og beboere kan få lejlighed til at mødes.

### Afdeling 48 Brohaven

ALBOA har tilsendt os byggetekniske rapporter fra gennemgang af deres tilsvarende bygninger i Vejlbj Vest. Rapporterne er videreformidlet til vores rådgiver, der pt. arbejder på en byggeteknisk redegørelse til fremsendelse til Landsbyggefonden.

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at evalueringsprocessen indledes med en tilfredshedsundersøgelse blandt afdelingens nuværende beboere. Planlægningen heraf foregår i samarbejde mellem AAB (Projekt og Sekretariat), afdelingsbestyrelsen (formanden) og konsulent. Undersøgelsen forventes gennemført inden udgangen af oktober 2023.

Der foreligger endvidere en særskilt skriftlig orientering om arbejdet i regi af Aarhus Kommune med en samlet udviklingsplan for bydelen Herredsvang.

## **12 Salg af reklameplads på stilladser o.l.**

I organisationsbestyrelsen var der overvejende stemning for, at der skal åbnes for afdelingernes mulighed for at sælge reklameplads på stilladser o.l. i forbindelse med renoveringer. Det er fortsat den enkelte afdeling, der skal beslutte sig for, om de ønsker at anvende muligheden i den konkrete sag. Der var dog ikke enighed om, hvilke krav der i givet fald kan stilles til annoncører.

Punktet dagsordensættes derfor igen på november-mødet, og inden skal organisationsbestyrelsen gøre sig etiske overvejelser om, hvad vi vil reklamere for.

## **13 Repræsentantskabsweekend 2024**

På baggrund af tilkendegivelser om præferencer fra repræsentantskabsmedlemmer vedtog organisationsbestyrelsen, at vi i 2024 skal holde repræsentantskabsdage som erstatning for repræsentantskabsweekenderne. De skal som udgangspunkt holdes i Aarhus-området den første lørdag i oktober. Efter 2024 evalueres grundigere, hvilken form repræsentantskabsweekenden/-dagen bør have.

Sekretariatet indhenter tilbud fra værtssteder i forbindelse med en repræsentantskabsdag lørdag den 5. oktober 2024.

Herudover skal der være mulighed for at holde møder for repræsentantskabet på ad hoc-basis i løbet af foråret. Det blev besluttet at holde et møde for repræsentantskabet i foråret 2024, når den nye strategi er klar.

## **14 Udvalg**

Kursusudvalget orienterede om, at dialogmødet om kollektiv råderet og affaldshåndtering var velbesøgt og vellykket.

Den 24. oktober faciliterer Anne Buhl en workshop for beboervalgte om grundlæggende konflikthåndtering.

Kursusudvalget opfordrede sekretariatet til fremover at tilskynde AAB's medlemmer af BL's 5. kreds til at deltage i Almene Boligdage.

## **15 Orientering fra administrationen**

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

- Status på effektivisering
- Status på implementering af kommunikationsstrategi
- Status på TV-aftaler
- Udbud af håndværkerydelser
- Undersøgelse af afdelingsbestyrelsernes tilfredshed med driftsorganiseringen

Organisationsbestyrelsen havde ingen bemærkninger til orienteringen fra administrationen.

## **16 Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

Næste bestyrelsesmøde holdes den 7. november 2023.

Katrine Just  
Referent