



27. september 2023

Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag den 3. oktober kl. 17.00 i Kulturhus Herredsvang

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol *
3. Repræsentantskabsdag samt indhold og proces for strategi 2024- **
4. Onboarding af ny direktør **
5. Beslutning tilskudsramme nybyggeri afdeling 100 Bindesbøll-byen **
6. Dagsorden repræsentantskabsmøde den 9. november 2023 **
7. Afvikling af afdelingsmøder 2024 **
8. Status på implementering af forslag fra afdelingsmøderne 2023 **
9. Politik for gaver i afdelingerne **
10. Opfølgning på styringsdialog
11. Byggeri **
12. Salg af reklameplads på stilladser o.l. **
13. Repræsentantskabsweekend 2024 **
14. Udvalg
15. Orientering fra administrationen **
16. Eventuelt

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

* Materiale forefindes til mødet

** Notat medsendt eller udsendes 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. Repræsentantskabsdag samt indhold og proces for strategi 2024- **

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til den videre proces for strategi 2024-, herunder WorldPerfects medvirken. Det indstilles i forlængelse heraf, at repræsentantskabet orienteres om bestyrelsens beslutning umiddelbart efter bestyrelsesmødet den 3. oktober.

Det indstilles endvidere, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om input fra repræsentantskabsdagen kan danne grundlag for denne proces.

Anslået varighed: 15 minutter.

4. Onboarding af ny direktør **

Dialog med direktøren om hans iagttagelser og refleksioner siden sin tiltræden i AAB, jf. vedlagte notat, samt evt. beslutning om opfølgning herpå.

Anslået varighed: 60 minutter.

5. Beslutning tilskudsramme nybyggeri afdeling 100 Bindesbøll-byen **

Bestyrelsen har på sit møde i september 2023 fået en oversigt over den forventede økonomi ved afslutning af nybyggeriet. Bestyrelsen bedes tage stilling til bevilling af den forventede restøkonomi for boligorganisationen til afslutning af sagen.

Anslået varighed: 10 minutter.

6. Dagsorden repræsentantskabsmøde den 9. november 2023 **

Bestyrelsen bedes godkende dagsorden for repræsentantskabsmødet den 9. november 2023.

Anslået varighed: 5 minutter.

7. Afvikling af afdelingsmøder 2024 **

Afdelingsmøderne 2024 afvikles jf. organisationsbestyrelsens beslutning den 5. september 2023 i perioden fra den 17. april og som udgangspunkt frem til repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024.

Derudover gennemføres møderne med flg. jf. bestyrelsens evaluering den 8. august 2023 af afdelingsmøderne 2023.

Anslået varighed: 5 minutter.

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

Kortfattet status på implementeringen:

- 170 ud af 210 vedtagne forslag (71 %) er planlagt, opstartet eller færdigmeldt pr. 25/9 2023. 40 forslag har statussen "Arbejdes videre med" "Afventer afdelingsbestyrelsen" eller har endnu ikke fået en status.
- Alle vedtagne forslag og ændringsforslag med økonomisk konsekvens er indarbejdet i budgetterne for 2024.
- Alle vedtagne ændringer i afdelingernes reglementer hhv. ordensreglement, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog er indarbejdet og offentliggjort.
- Større projekter er bemandet, men endnu ikke opstartet eller kun i den indledende dialogfase.

Bestyrelsen bedes derudover tage stilling til nogle generelle betragtninger ift. implementeringen af forslag i 2023, som kan give anledning til justeringer/tiltag rettet mod opfølgningen på afdelingsmøder for 2024.

Anslået varighed: 5 minutter.

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 indstilles en opdateret politik herfor med henblik på julens snarlige komme.

Anslået varighed: 15 minutter.

10. Opfølgning på styringsdialog

Forretningsudvalget deltog sammen med direktør og økonomichef i det årlige styringsdialogmøde med Aarhus Kommune den 11. september. På mødet gives et kortfattet mundtligt referat af mødet, mens bestyrelsens egentlige behandling afventer kommunens færdiggørelse af det lovpligtige referat fra mødet.

Anslået varighed: 5 minutter.

11. Byggeri **

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

- Afdeling 25 Klostervangen helhedsplan (side 18)
- Afdeling 4 Skovkanten badeværelser (side 25)
- Afdeling 37 Herredsvang badeværelser, vinduer og facade (side 33)
- Afdeling 52 Skådeparken vandrør og vinduer (side 36)
- Afdeling 48 Brohaven helhedsplan (side 54)

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

Anslået varighed: 10 minutter.

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

Bestyrelsen bedes tage principiel stilling til, om man ønsker at åbne for, at der kan sælges reklameplads på stilladser o.l. ifbm. renoveringer. Såfremt organisationsbestyrelsen beslutter sig for at åbne for salg af reklameplads, vil det fortsat være den enkelte afdeling, der skal beslutte sig for, om man ønsker at anvende muligheden i den konkrete sag.

Anslået varighed: 15 minutter.

13. Repræsentantskabsweekend 2024 **

Bestyrelsen bedes beslutte, hvor repræsentantskabsweekenden 2024 skal holdes.

Anslået varighed: 5 minutter.

14. Udvalg

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

Anslået varighed: 10 minutter.

15. Orientering fra administrationen **

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

- Status på effektivisering
- Status på implementering af kommunikationsstrategi

- Status på TV-aftaler
- Undersøgelse af afdelingsbestyrelsernes tilfredshed med driftsorganiseringen
- Status på udbud af håndværkerydelser

Anslået varighed: 10 minutter.

16. Eventuelt



27. september 2023
JBS/MOH
Versionsnummer 22

Repræsentantskabsdag samt indhold og proces for strategi 2024-

Lørdag den 23. september afvikledes repræsentantskabsdagen, hvor WorldPerfect varetog procesledelsen af tre idégenereringsworkshops om AAB i fremtiden med udgangspunkt i et bredt begreb om bæredygtighed. Som organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 8. august 2023, skal dagen fungere som første skridt i processen med udarbejdelse af AAB's næste strategi med ikrafttræden en gang i 2024.

WorldPerfect har lavet en foreløbig sammenfatning af drøftelserne på repræsentantskabsdagen, som eftersendes som bilag til organisationsbestyrelsens orientering.

Organisationsbestyrelsen bedes herefter tage stilling til det videre forløb.

Det indstilles, at WorldPerfect bedes varetage arbejdet med en kommende strategi for AAB efter den nedenfor beskrevne plan, dels ved at afvikle et tilsvarende arrangement for medarbejderne – foreløbig reserveret til den 26. oktober – dels ved at bearbejde input fra de to arrangementer til et oplæg til en egentlig strategi, som vil kunne behandles første gang på bestyrelsens møde i december.

Udgiften hertil vil – ud over udgiften til repræsentantskabsdagen – samlet blive 125.000 kr. inkl. moms.

Fase	Indhold	Interesserter
Politiske pejlemærker	På repræsentantskabskonferencen den 23. september udvikler repræsentantskabet med bistand fra WorldPerfect sine input til en kommende strategi for AAB.	Repræsentantskab
	På personaleseminar den 26. oktober udvikler alle medarbejdere yderligere input til strategigrundlaget inden for de rammer, der blev skitseret på repræsentantskabsdagen.	Medarbejdere
Status	På repræsentantskabsmødet den 9. november præsenteres såvel det foreløbige udbytte af repræsentantskabsdag og personaleseminar som bestyrelsens plan for udvikling og implementering af strategien	Organisationsbestyrelse, direktør og repræsentantskab
Beslutning	På bestyrelsesmødet den 6. december beslutter organisationsbestyrelsen foreløbigt strategigrundlaget for AAB for den kommende strategiperiode	Organisationsbestyrelsen på baggrund af oplæg fra WorldPerfect

	På et arrangement for repræsentantskabet medio januar præsenteres det foreløbige strategigrundlag til drøftelse	Repræsentantskabet på baggrund af oplæg fra organisationsbestyrelsen
	Ultimo januar præsenteres grundlaget på ny for medarbejderne mhp. at generere input til handlingsplan og evt. målepunkter	Medarbejdere på baggrund af oplæg fra direktør
	På bestyrelsesmødet den 6. februar beslutter organisationsbestyrelsen endeligt strategigrundlaget for AAB for den kommende strategiperiode	Organisationsbestyrelsen på baggrund af oplæg fra administrationen
Handlingsplan og målepunkter	På bestyrelsesmødet den 6. marts beslutter organisationsbestyrelsen handlingsplan og målepunkter for den kommende strategiperiode	Organisationsbestyrelsen på baggrund af oplæg fra direktør

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til den videre proces for strategi 2024-, herunder WorldPerfects medvirken. Det indstilles i forlængelse heraf, at repræsentantskabet orienteres om bestyrelsens beslutning umiddelbart efter bestyrelsesmødet den 3. oktober.

Det indstilles endvidere, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om input fra repræsentantskabsdagen kan danne grundlag for denne proces.

Evaluering af repræsentantskabsdagen 2023

31

Svar

06:08

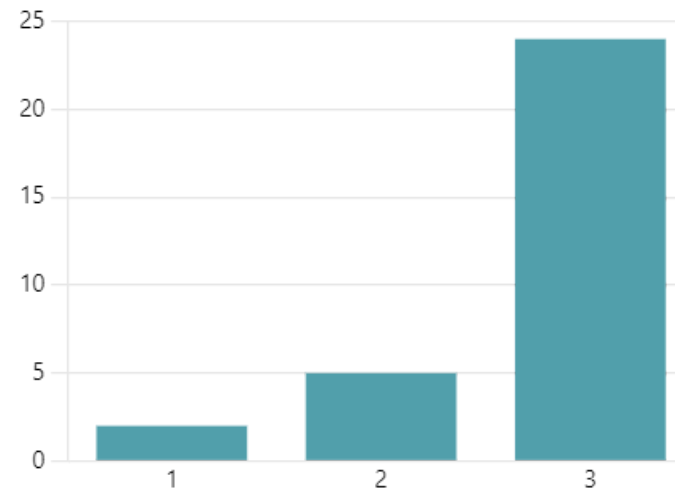
Gennemsnitlig fuldførelsestid

Aktiv

Status

1. Hvor tilfreds er du generelt med repræsentantskabsdagen?

2.71
Gennemsnitlig bedømmelse

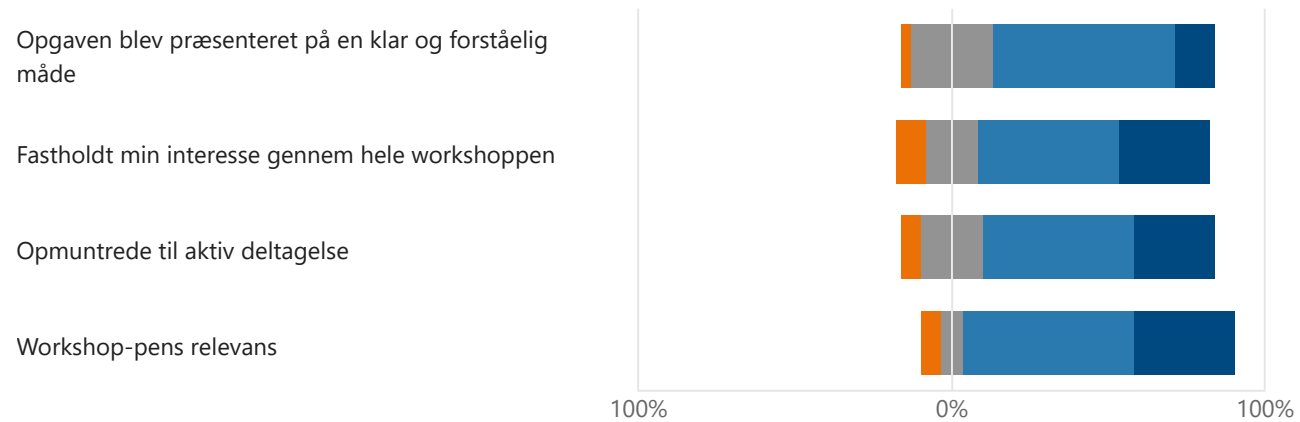


2. Er det første gang, du deltager i en repræsentantskabsdag/-weekend?



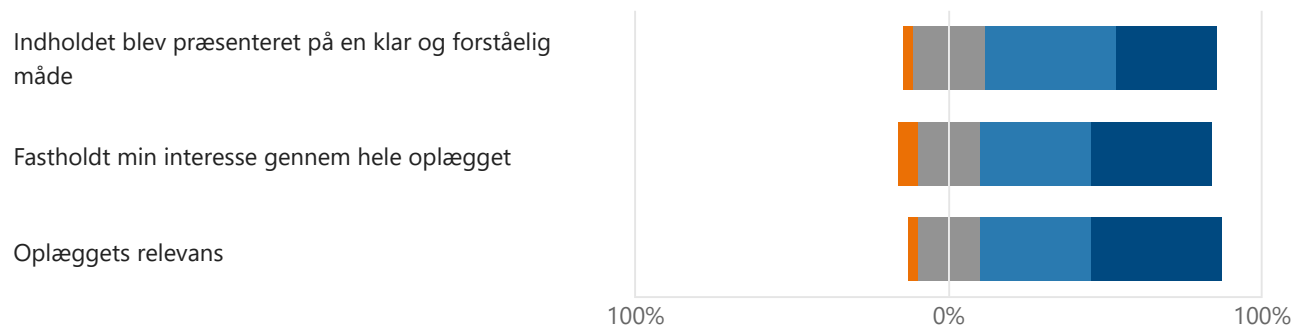
3. Hvordan vil du bedømme følgende for de to workshops om bæredygtighed faciliteret af WorldPerfect (Martin og Søren)?

■ Slet ikke godt ■ Ikke særlig godt ■ Rimelig godt ■ Meget godt ■ Ekstremt godt



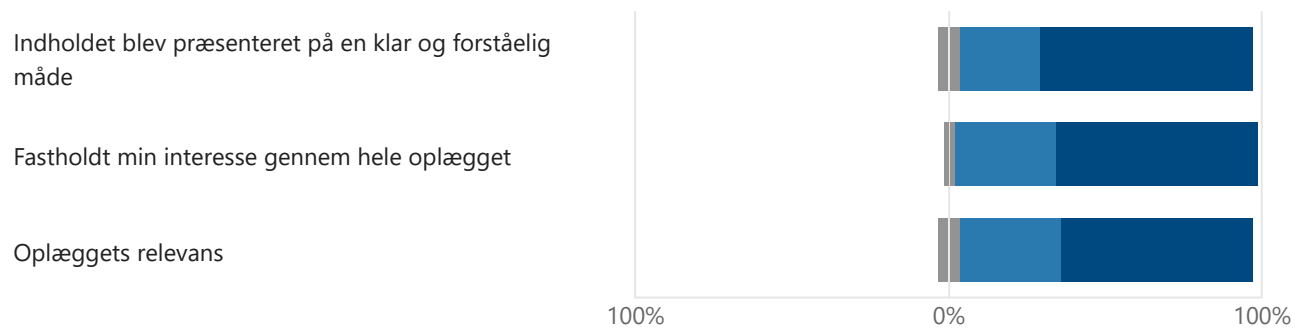
4. Hvordan vil du bedømme følgende for oplæg af Kirsten Gram Hansen om "Grøn hverdagspraktik"?

■ Slet ikke godt ■ Ikke særlig godt ■ Rimelig godt ■ Meget godt ■ Ekstremt godt



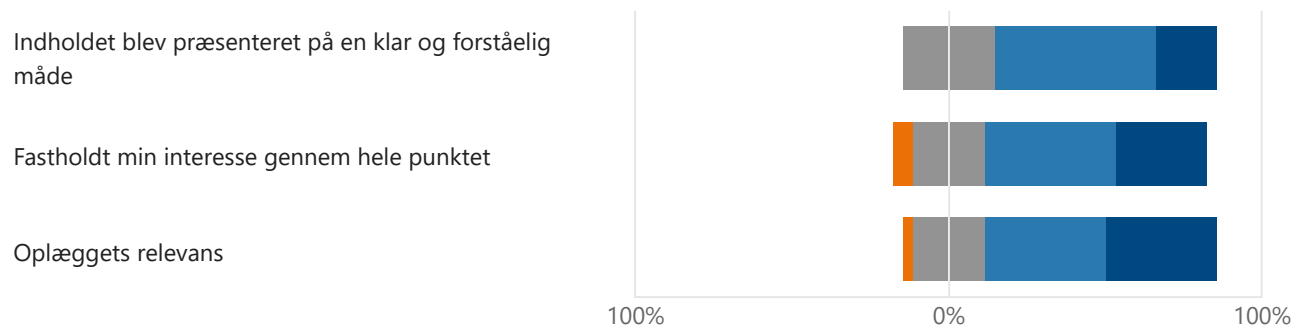
5. Hvordan vil du bedømme følgende for oplæg af Esben Danielsen om "Frivillighed"?

■ Slet ikke godt ■ Ikke særlig godt ■ Rimelig godt ■ Meget godt ■ Ekstremt godt



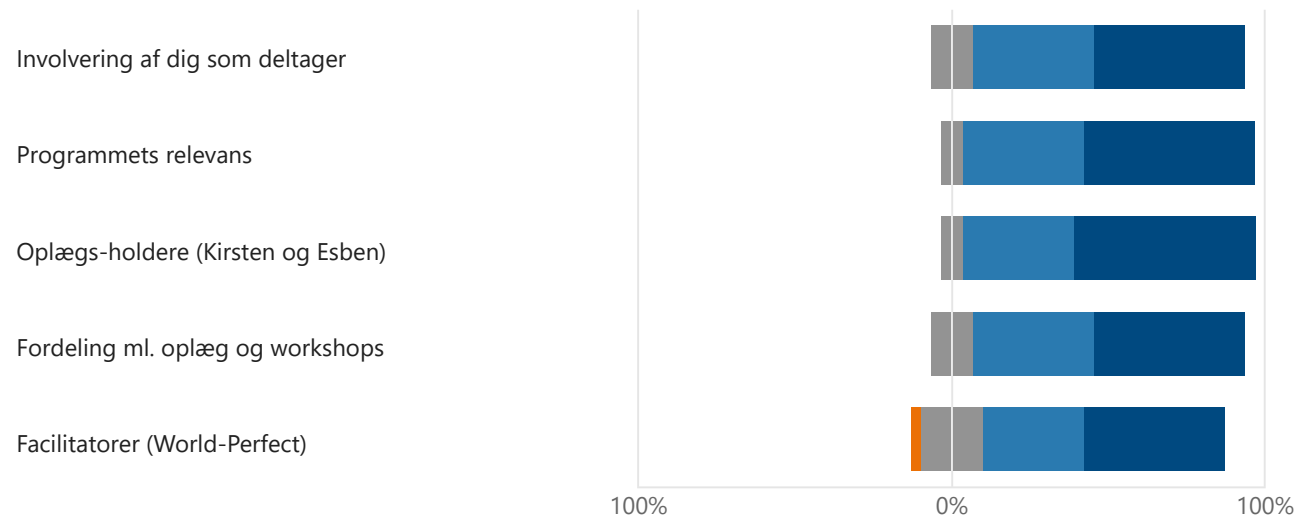
6. Hvordan vil du bedømme følgende for oplæg af Morten Homann og Mette Hvid Johannesen om "Hvor er AAB på vej hen"?

■ Slet ikke godt ■ Ikke særlig godt ■ Rimelig godt ■ Meget godt ■ Ekstremt godt



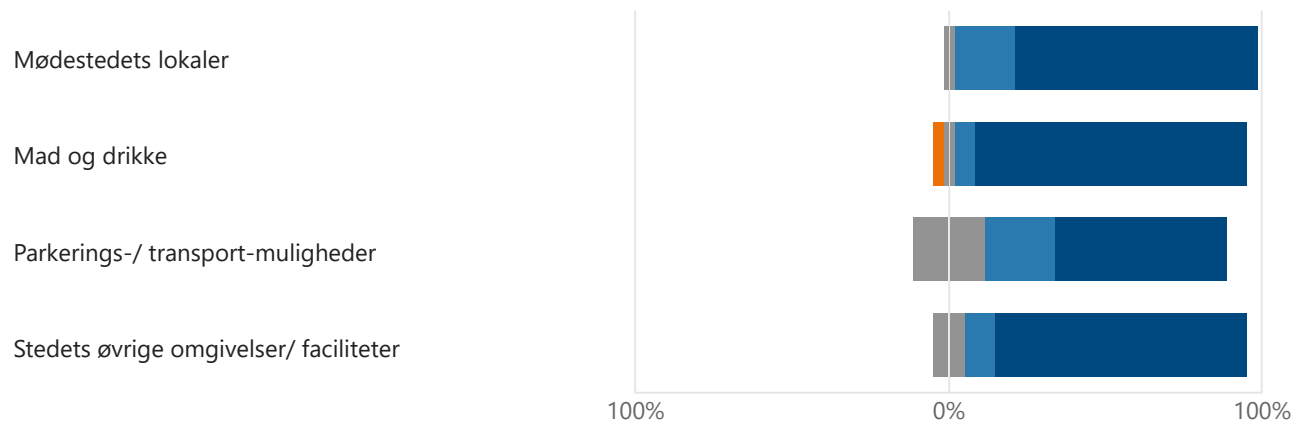
7. Hvor tilfreds er du med følgende aspekter af repræsentantskabsdagen?

■ Meget utilfreds ■ Utilfreds ■ Hverken tilfreds eller utilfreds ■ Tilfreds ■ Meget tilfreds



8. Hvor tilfreds er du med følgende ved mødestedet Hermans?

■ Meget utilfreds ■ Utilfreds ■ Hverken tilfreds eller utilfreds ■ Tilfreds ■ Meget tilfreds



9. Blev dine forventninger til dagen opfyldt?

● Over mine forventninger	23
● Som forventet	7
● Under mine forventninger	1



10. Ris og ros! Hvad kunne du bedst lide ved repræsentantskabsdagen? Og hvad kan gøres bedre?

20
Svar

Seneste svar

"det handlede mere om Aarhus lejligheder."

"Møde andre mennesker fra forskellige afdelinger"

11. Hvordan foretrækker du arrangementet for repræsentantskabet afviklet fremover?

- Som et en-dags-arrangement 16
- Som et weekend-arrangement 5
- Skiftevis som et en-dags- og et ... 10





AAB Aarhus

Proces 23. september 2023

OPSAMLING - PIXI udgaven

WORLDPERFECT

Intro

Hos AAB Aarhus er der et ønske om at blive klogere på, hvordan Repræsentantskabet kan spille ind med idéer til AAB Aarhus ift. at arbejde mere strategisk med bæredygtig udvikling.

Dette er opsamlingen på opstartsprocessen – en workshop om bæredygtighed.

Dagens formål var at få indspark direkte fra Repræsentantskabet og give administrationen i AAB Aarhus et godt udgangspunkt for at arbejde videre med at inkorporerer dette i en egentlig strategi.

På dagen dykkede vi ned i bæredygtighedstemaet og talte om, hvad “bæredygtighed” egentlig er, og hvad det vil sige at arbejde med bæredygtighed. Rammen blev skabt af faglige indlæg fra Kirsten Gram-Hanssen (AAU om Grøn hverdagspraksis) og Esben Danielsen (Kulturens Analyseinstitut om frivillighed) og et inspirationsoplæg fra Worldperfect om en masse cases fra vores arbejde.

10 grupper a 6 personer deltog i processen, og alle bidrog med ideer, energi og tanker.

Processen er grundlæggende taget fra Aarhus Sustainability Model, den officielle bæredygtighedsmodel fra Kulturby 2017, udviklet af Worldperfect i samarbejde med Samsø Energiakademi.



Proces

Processen for dagen var overordnet set i udgangspunktet todelt.

Workshop 1 kortlagde eksisterende tiltag og lavthængende frugter ud fra tre overordnede områder. Workshop 2 udvalgte den eller de vigtigste tiltag/ideer at gå videre med i gruppen, og udarbejdede en trappe, med de tre overordnede skridt hen til succes.

Dokumentation

Ideerne fra workshop 1 og 2 er kondenseret og kortlagt i de tre områder i en samlet, kort oversigt for hvert emneområde.

Oversigterne er konkrete ideer (i overskriftform) til, hvordan AAB Aarhus kan inkorporere bæredygtig udvikling i strategien. Vi har prioriteret ideerne i rækkefølge efter hvor mange af grupperne, der havde dem med i deres diskussioner.

Den fuldstændige version af opsamlingen kan bruges til uddybelse og til en bedre forståelse for de mere præcise tanker fra deltagerne. Heri forefindes også udfyldte trapper, hvor grupperne af arbejdet med en enkelt idé mere i detaljen.

Repræsentantskabet deltog i processen meget aktivt og med stor begejstring på området.

Energibesparelser (9 grupper):

- Mange ideer til “Smart Home” løsninger til automatisk styring af varme, indeklimate/ventilation og (varmt) vand.
- “Følg dit forbrug”-apps som nudging til ændret adfærd. (Evt. også til affald).
- (Fortsat) fokus på bæredygtige energirenoveringer - herunder nye systemer til fx genbrug af gråt vand.

Energiproduktion (5 grupper):

- Solceller - i kombination med batterier eller ladestandere
- Jordvarme og solvarme (NB: meget kost-effektivt!)
- OBS: Endemål: selvforsyning i AAB:-)

Byggeri og boligformer (6 grupper):

- Bæredygtigt nybyggeri og renoveringer - i varierende størrelser!
- Mange ideer til gentænkning af anvisningsregler/udlejningspolitikken, så der bliver større overensstemmelse mellem antal beboere og m2.
- Fælles anvendelse af fx fælleshuse og gæsteværelser.

Transport (5 grupper):

- Flere dele-elbils- og -el-cykelordninger (evt. knyttet til solcellestrøm?).
- Bedre faciliteter til cykler - og flere begrænsninger/negative incitamentter til private biler.



Klima & Energi

Boligformer

Byggeri

Renoveringer

Cykler

Energibesparelser

Solceller / Vedvarende Energi

Ladestandere til elbiler

Transport

Miljø & Ressourcer

Affaldshåndtering

Udearealer

Biodiversitet

Rengøring

Selvforsyning

Vedligehold

Vand

Genbrug

Affaldshåndtering og genbrug (8 grupper):

- Mange ønsker om bedre affaldshåndtering! Fokus på information og mere hands-on hjælp til beboerne.
- Genbrugscentraler, bytterum, lånerum. (OBS: samarbejde med Kredsløb?).
- Fokus på genbrug/reparation ved flytning af fx hårde hvidevarer, gardiner m.m.

Biodiversitet og selvforsyning (7 grupper):

- Planlagte steder med vilde blomster, insekthoteller, store/gamle træer - og færre kortklippede græsplæner.
- Mindre saltning om vinteren.
- Selvforsyning med "Urban Gardening": Krydderurter, grøntsager osv. (OBS: Stort potentiale for fællesskab og trivsel også).

Vandforbrug (6 grupper):

- Mange ideer til genbrug af gråt vand og/eller nedsivningsanlæg. (OBS: Fx Grey Water Solutions).
- Information til beboerne og incitamentter til vandbesparelser.

Vedligehold:

- Vedligeholde, slibe og male - i stedet for at smide ud eller udskifte.
- Bæredygtige (vedligeholdelsesfri?) materialer.



AAB Aarhus

Proces 23. september 2023

OPSAMLING

WORLDPERFECT

Indhold

Intro.....	3
Proces.....	4
De tre områder.....	7
Opsamling fra gruppearbejdet i kondenseret form:.....	8
Klima og energi.....	9
Miljø og ressourcer.....	14
Frivillighed og fællesskab.....	19
10 trapper – 10 ideer.....	24
Billeddokumentation.....	Bilag

Intro

Hos AAB Aarhus er der et ønske om at blive klogere på, hvordan Repræsentantskabet kan spille ind med idéer til AAB Aarhus ift. at arbejde mere strategisk med bæredygtig udvikling.

Dette er opsamlingen på opstartsprocessen – en workshop om bæredygtighed.

Dagens formål var at få indspark direkte fra Repræsentantskabet og give administrationen i AAB Aarhus et godt udgangspunkt for at arbejde videre med at inkorporerer dette i en egentlig strategi.

På dagen dykkede vi ned i bæredygtighedstemaet og talte om, hvad “bæredygtighed” egentlig er, og hvad det vil sige at arbejde med bæredygtighed. Rammen blev skabt af faglige indlæg fra Kirsten Gram-Hanssen (AAU om Grøn hverdagspraksis) og Esben Danielsen (Kulturens Analyseinstitut om frivillighed) og et inspirationsoplæg fra Worldperfect om en masse cases fra vores arbejde.

10 grupper a 6 personer deltog i processen, og alle bidrog med ideer, energi og tanker.

Processen er grundlæggende taget fra Aarhus Sustainability Model, den officielle bæredygtighedsmodel fra Kulturby 2017, udviklet af Worldperfect i samarbejde med Samsø Energiakademi.



Proces

Processen for dagen var overordnet set i udgangspunktet todelt.

Workshop 1 kortlagde eksisterende tiltag og lavthængende frugter ud fra tre overordnede områder. Workshop 2 udvalgte den eller de vigtigste tiltag/ideer at gå videre med i gruppen, og udarbejdede en trappe, med de tre overordnede skridt hen til succes.

Dokumentation

Ideerne fra workshop 1 er kondenseret og kortlagt i de tre områder.

Derudover er de udfyldte trapper dokumenteret og forklaret på de næstkommende sider og skal ses som 10 konkrete ideer til, hvordan AAB Aarhus kan inkorporere bæredygtig udvikling i strategien. Trapperne blev desuden på dagen præsenteret til fernisering, hvor folk gik rundt og talte med hinanden.

Se områder og trapper nedenfor.

Billeder af alle post-its ligger som bilag.

Repræsentantskabet deltog i processen meget aktivt og med stor begejstring på området.





Frivillighed & Fællesskab

Frivillighed
Motivation
Medbestemmelse
Positive fællesskaber
Inklusion
Positiv kommunikation
Adfærdsdesign/Nudging
Fælles indkøb

R 1 3 5
2 4 6

Miljø & Ressourcer

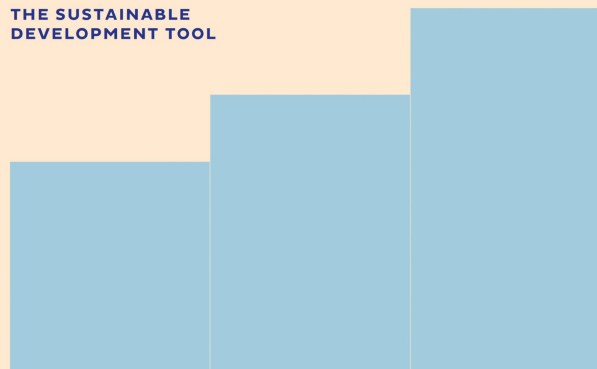
Affaldshåndtering
Udearealer
Biodiversitet
Rangering
Selvforsyning
Vedligehold
Vand
Genbrug



Klima & Energi

Boligformer
Byggeri
Renoveringer
Cykler
Energibesparelser
Solceller / Vedvarende Energi
Ladestander til elbiler
Transport

THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT TOOL



WORLDPERFECT

AAB - opsamling på gruppearbejde i kondenseret form

Boligformer

Blandet byggeri / forskellige størrelser lejligheder (6 grupper)

- 1-3 værelser
- 3-værelses lejligheder i 2 år
- krav/begrænsninger
- ingen enlige i 4-5 værelses lejligheder
- Bedre byttemuligheder
- kollektiv - bofællesskaber
- Boliger til enlige forældre
- almene kollektiver for ældre (nybyggeri)
- Begrænsning på antal m² pr. person ved indflytning.
- single boliger

Udlejningspolitik

M2 = personer skal matche

Politiske "hindringer" for at flytte i mindre fx (regler for boligsikring fx) - økonomisk forhindring

Tænke byggeri bæredygtigt og til blandede behov (alder/enlige familie mv. så man kan blive i omr.)

Gode fællesrum og fællesfaciliteter (2 grupper)

- gæsteværelser



Klima & Energi

Boligformer

Byggeri

Renoveringer

Cykler

Energibesparelser

Solceller / Vedvarende Energi

Ladestandere til elbiler

Transport

Renovering



Klima & Energi

Renovering (4 grupper)

- Renoveret vores huse + kælder
- isolering
- højne krav til kvalitet ift. renovering (så det ikke skal laves om) + helhed
- Ved forbedringer/renovering tilkoble andre projekt
- Ekstra isolering især ved kælder og loft

Boligformer

Byggeri

Renoveringer

Cykler

Energibesparelser

Solceller / Vedvarende Energi

Ladestandere til elbiler

Transport

Transport - cykler / Deleøkonomi



Klima & Energi

Boligformer

Byggeri

Renoveringer

Cykler

Energibesparelser

Solceller / Vedvarende Energi

Ladestandere til elbiler

Transport

Transport

- personbil - begrænsninger
- cykelfremme
- Afstand til arbejdsplads

Aflåst cykelrum +
cykelservice

Lukkede cykelskure

Delebil / cykler (5 grupper)

- delebil - AAB abonnement
- dele elcykler

Cykelskur til elcykler med
grønt tag eller solceller

Deleøkonomi

Delerum

- lån af værktøj

Dyrt etablere ladestandere

Energibesparelser og solceller

Energibesparelser (9 grupper)

- Dit forbrug app: el - affald - vand
- Intelligent varme termostat
- Ventilation (mekanisk kontra spjæld) hvad er bedst?
- A-klasse hvidevarer i alle lejligheder
- Sluk for strømmen (når du går)
- Hotel nøglekort til strøm
- Adskille ventilation og lys på bad.
- Badevands-genbrug

20 l vand før det bliver varmt. Installation?

“Elektronisk overvågning”
El, vand, varme, fugt,
skimmel

Jordvarme
nybyggeri

Energiforbedring som
RÅDERET

Solceller (5 grupper)

- el ladestander
- Nyt tag → solceller

solcelle varmer

solceller
batteriparker

el - ladestandere



Klima & Energi

Boligformer

Byggeri

Renoveringer

Cykler

Energibesparelser

Solceller / Vedvarende Energi

Ladestandere til elbiler

Transport

Blandede post-its, som ikke lige passer ind i de andre kategorier



Klima & Energi

Boligformer

Byggeri

Renoveringer

Cykler

Energibesparelser

Solceller / Vedvarende Energi

Ladestandere til elbiler

Transport

AAB skal være

↳ (nyt motto)

DK's mest bæredygtig
boligforening

Katalog
Beboer input

↳ retur til AAB



Bæredygtighed
brug af ressourcer

Tilgængelighed

Servicemedarbejder der
introducerer udluftning mv.
ved indflytning.

Beboerinddragelse

Biodiversitet og Selvforsyning

Miljø & Ressourcer

Affaldshåndtering

Udearealer

Biodiversitet

Rengøring

Selvforsyning

Vedligehold

Vand

Genbrug

Selvforsyning (4 grupper)

- Krydderurtekasser m.m.
- Fælles krydderurter
- Køkkenhaver frugt
- Urban gardening + blomsterløg

Saltning i ALT for høj grad om vinteren.

Biodiversitet (7 grupper)

- planlagt diversitet
- blomstrende planter
- Højbede + mere ukrudt
- Bepantning m. TRÆ
- Vilde blomster i stedet for (slå) græs
- mindre korte græsplæner - flere store træer
- Insekthotel
- Øget insekt aktivitet

sommerfuglebuske

Miljø & Ressourcer

Affaldshåndtering

Udearealer

Biodiversitet

Rengøring

Selvforsyning

Vedligehold

Vand

Genbrug

Affald og genbrug

Central håndtering
af affald

Genbrug:

- Persiener, gardiner m.m genbruges ved flytning
- Hårde hvidevarer genbruges til indflytning

Affaldssortering (5 grupper)

- fællesmøde
- opsamling af storskrald
- Hjælp til affaldssortering i små køkkener
- Kompost / Kompostbeholder

Genbrugsstationer i afd.
(3 steder i byen har fået det)

Kollektiv
genbrugsstation

Orden på affaldet

Bytte/genbrug (8 grupper)

- Lokale byttecentraler (bøger, tøj etc.)
- Genbrugsskur - byttehjørnet → årlig loppemarked
- Bytterum
- Lånerum

Info/nudging mht nye
affaldsvaner

Beboerinddragelse

Miljø & Ressourcer

Affaldshåndtering

Udearealer

Biodiversitet

Rengøring

Selvforsyning

Vedligehold

Vand

Genbrug

Beboer aktivitet
- foredrag

Bæredygtighed
Energioptimering

Vand og forbrug

Forbrug (grupper)

- Betalingsvaskeri
- Vandsparer på vandhaner
- lavere grader ved vask
- Elkedel:
- lav en hel termokande
-

Måler på forbrug

- el
- vand
- vaskeri

Fælles grill + spil

Genanvendelse af vand (6 grupper)

- regnvandsopsamling
- rensset spildevand
- vandopsamling
- genbrug af vand
- Opsamling af vand (fra tagrender)
- Genbrug af vaskevand
- Mulighed for nedsivning af regnvand - ikke i kloakken.

GWS

Miljø & Ressourcer

Affaldshåndtering

Udearealer

Biodiversitet

Rengøring

Selvforsyning

Vedligehold

Vand

Genbrug

Vedligehold

Tænke bæredygtigt i vedligehold i stedet for udskiftning.

Slibe og male - ikke udskifte

Vedligeholdelsesfrie materialer

Rengøring
- Vedligeholdelse

Lokale arbejdsgrupper mht at vedligeholde udearealer

Robot plæneklipper

Kig på, om vedligeholdelses-reglerne for udearealer står i vejen

Blandede post-its, som ikke lige passer ind i de andre kategorier

Miljø & Ressourcer

Affaldshåndtering

Udearealer

Biodiversitet

Rengøring

Selvforsyning

Vedligehold

Vand

Genbrug

Hvordan får vi
beboerne til at
købe ind på
projekterne?
UKRUDT

Økonomisk konsekvens v.
adfærd gøres tydelig

Udsend nyhedsbrev til alle.

Fælles aktiviteter på udearealer

Udbyg liste over mulige
lejeskifter

Skabe mening

Udnyt sociale medier

Mad til overs (fra
møder osv.) sendes
med folk hjem eller
gives til hjemløse.

Aktiviteter og fællesarrangementer

Aktiviteter (mange grupper)

- Fredagsbar
- Fælles gåture
- Dartklub
- Samspisning
- Børneaktiviteter
- Fadøl 6 fix
- Loppemarked
- Fastelavn
- Brætspil
- Gå tur

Praktiske aktiviteter

Ukrudt

1 ugentlig åbningsdag i cafe.

Fælles arrangementer

- Loppemarked
- Sommerfest
- AAB fællesdag i f.eks. DJURS
- AAB festival på Riisvang stadion.

Motionsløb

DHL

AAB på blusen med afd. nr.



Frivillighed & Fællesskab

Frivillighed

Motivation

Medbestemmelse

Positive fællesskaber

Inklusion

Positiv kommunikation

Adfærdsdesign/Nudging

Fælles indkøb

Kommunikation

Information/kommunikation

- Ambassadører
- mund til mund
- "Besøgstid" hos bestyrelsen
- Rundvisning
- AAB lokale nyhedsbrev
- Nyhedsbrev fra Best til beboere.
- Kommunikation uden om sociale medier
- Modereret Facebook?
- Telefonliste
- Ringe til beboere.

Velkomst gruppe

- Velkomstmappe
- besøg

Større velkomst til nye best. medlemmer fra AAB. Flere redskaber.

NUDGING

Info
praktisk hjælp



Frivillighed & Fællesskab

Frivillighed

Motivation

Medbestemmelse

Positive fællesskaber

Inklusion

Positiv kommunikation

Adfærdsdesign/Nudging

Fælles indkøb

Inklusion og Motivation og frivillighed

Frivillighed til arrangementer



Vores beboere har mange forskellige forudsætninger → det skal vi kunne rumme

Respekt og tillid til den frivilliges evner

Dovenskab blandt beboere

Blive bedre til at rumme forskellige typer engagerede

Sociale viceværter

Inviter til at frivillige kan få enkelte opgaver/aktiviteter - det er nemmere at overskue.

Frivillighed & Fællesskab

Være nysgerrige
Inviter ind
(folk der klager / brokker)

Hvordan kommer vi forbi brok?

Frivillighed

Motivation

Medbestemmelse

Positive fællesskaber

Inklusion

Positiv kommunikation

Adfærdsdesign/Nudging

Fælles indkøb

Storytelling
↳ de gode ideers historier

Ingen sammenhold

Nudging

↳ historierne om dem som formår at "lære" at bo sammen (hjemløs)

Inkludere alle beboere uagtet alder, køn etc.

Gøre en lille forskel for andre.

Positive fællesskaber

HUSK det er en forening

Fællesmøder og samarbejde



Fællesmøder
Beboerhus

fælleshus

Samarbejde mellem
afdelingerne

Fælles stordriftsaftaler.

Suppleanter med til
møder
→ mere engagement

Frivillighed & Fællesskab

Frivillighed

Motivation

Medbestemmelse

Positive fællesskaber

Inklusion

Positiv kommunikation

Adfærdsdesign/Nudging

Fælles indkøb

Blandede post-its, som ikke lige passer ind i de andre kategorier



Frivillighed & Fællesskab

Bredere forståelse af det at være med
→ få det sociale engagement frem!

skal vi finde nogen der kan være behjælpelig med at understøtte engagement?

Iderig

Holdånd

Engagement

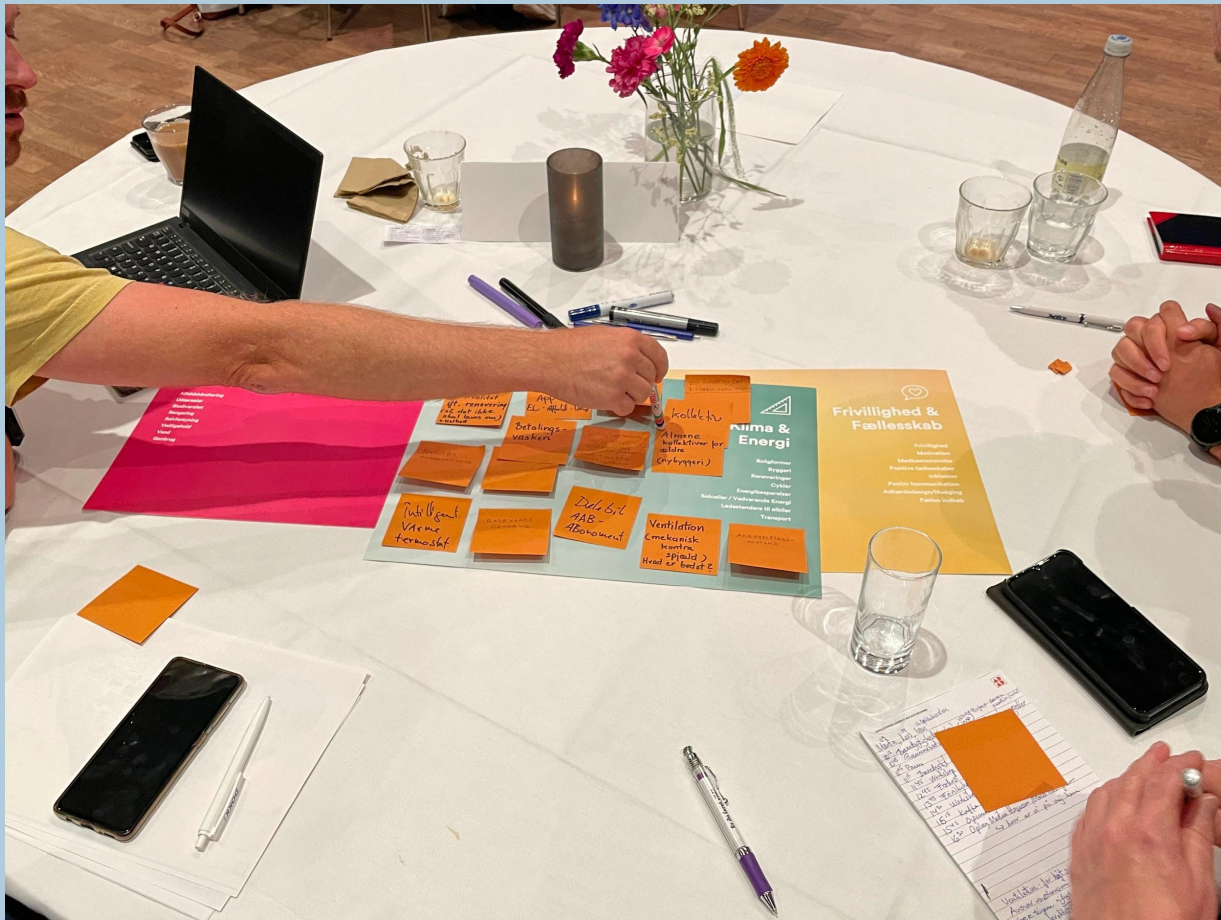
ansvar

Udskift efter behov

To ben
Bestyrelse Aktivitetsudvalg

Beskriv opgaven

Frivillighed
Motivation
Medbestemmelse
Positive fællesskaber
Inklusion
Positiv kommunikation
Adfærdsdesign/Nudging
Fælles indkøb



THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT TOOL

Gruppe 1

Åbenhed

Velkomst-skrivelse
Tage godt imod
nye beboere

At spørge og lytte
Vise respekt

Information:
- Referat
- Kvartalsoversigt /
nyhedsbrev
- Dagsorden

Solcelle-arrangementer

Kort forklaret

Gruppe 1 arbejdede med, hvordan AAB kan komme tættere på et endemål, hvor der er en endnu større åbenhed i foreningen, bl.a. via solcelle-arrangementer.

THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT TOOL

Genanvendt vand:

- Regnvand
- Badevand

Gruppe 2

Kan praktikken
lade sig gøre?

Rentabilitet
på kort/lang sigt
finansiering

Kort forklaret

Gruppe 2 arbejdede med, hvordan AAB kan arbejde systematisk med grey water og foreslår et feasibility studie som det første, derefter en finansieringsmodel

WORLDPERFECT

THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT TOOL

Gruppe 3

Repair café

Affaldsstativerflower.dk
sorteringsstativ

Afd.best.
skal
informere

Kredsløb
+ AAB
informerer

Kontakt ml. den
der har behov for
hjælp, og den
som hjælper

Organisere
repair cafe
4 x årligt.

Repair
&
Reuse

Genbrug

Styrker fællesskab
og engagement

Kort forklaret

Gruppe 3 arbejdede med, hvordan AAB kan bruge affaldssortering og reparationer aktivt ind i en øget sociale fællesskaber

THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT TOOL

Gruppe 4

Regler

Muligheder

Viden

Økonomi

Solceller

Beboermøder

Interesse

Afdelingsmøde/
information

Udførelse

Kort forklaret

Gruppe 4 arbejdede med, hvordan AAB kan understøtte endnu flere solcelle-anlæg på bygningerne.

THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT TOOL

Gruppe 5

Afdelingsmøderne bedes drøfte om nogen vil indgå i en arbejdsgr. om solceller på AAB's tage.

AAB understøtter arbejdsgr. med viden og arbejde.

Solcelleanlæg
Energirenovering

Der iværksættes opsætning i de afdelinger der har besluttet at deltage

AAB Langelandsgade og AAB-OB arbejder for at vedtage selvforsyningsmål.

AAB er selvforsynende med grøn strøm i 2050

Kort forklaret

Gruppe 5 arbejdede ud fra en vision om, at AAB skal blive selvforsynende med strøm fra vedvarende energikilder. OB og AAB Langelandsgade er udvalgt som konkrete afdelinger der vil være forsøgskaniner.

THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT TOOL

Gruppe 6

Frivillig
Hjælpe Kors

Beboere der er
uden for
arbejdsmarkedet
har stadig
kompetencer



Alle 3 områder:
Miljø/Ressourcer
Klima/Energi
Frivillighed/Fællesskab

Design

Platform
(forum)

Samkørsel
Indkøb
Kaffe
Gå tur

Skrivelse
info

Forum til at
registrere opgaver
og evner

Give ressourcer
modtage -

Evaluering
+
AAB godkendelse

Kort forklaret

Gruppe 6 vil indføre AAB's Frivillige Hjelpekorps, hvor man kan skrive sig op på en liste med sine kompetencer, som andre i afdelingen så kan finde og tage kontakt gennem.
OBS: Passer godt til Gruppe 3

WORLDPERFECT

THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT TOOL

Gruppe 7

Finde ud af om noget kan etableres med soc. forvaltning.

Sociale
viceværter

Kurser for folk der gerne vil være "sociale viceværter"

- 1) Undersøge lovgrundlag
- 2) dialogmøde
- 3) kurser
- 4) sociale aktivitetsudvalg

/ intromøde med beboere
→ hverve

Sociale aktivitetsudvalg
↓
frivillige som kan opsøge for at hjælpe

WORLDPERFECT

Kort forklaret

Gruppe 7 arbejdede ud fra en tese om, at de effektiviserede arbejdsgange med større centralt organiserede viceværter har efterladt et tomrum i forhold til store sociale opgave som viceværter ellers udfylder.

THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT TOOL

Nedsætte og overvåge forbrug & indeklima

Gruppe 8

Vandbesparende dyser vandhane

Regnvands-beholder til vanding

Køleskab energi A

Led pærer A energi

Brusehoved

Toilet

Fjerne badekar → installere brusere

Socialt/fælles vaskerum

Hydrogometer

Fælles opladning af elcykler og -biler

El-delebils-koncept

Regulerende termostater.

Individuelle målere.

App

Udnytte "gråt vand"

Batteri til solceller.

Solceller.
Teglsten som solceller.

Efterisolering af boliger

Udskiftning af vinduer/døre (energiop-timerede)

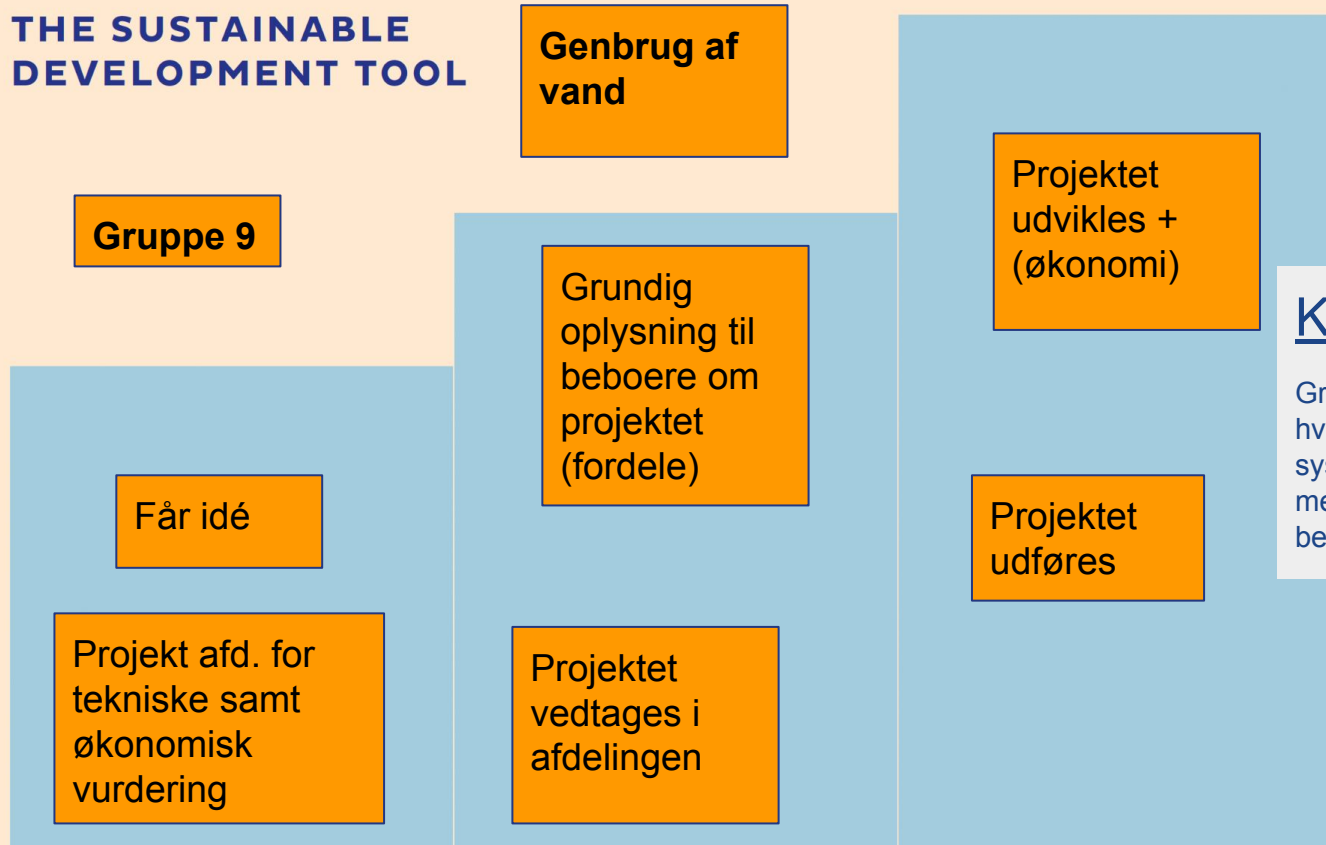
Ventilation

Kort forklaret

Gruppe 8 arbejdede kort sagt med, hvordan og hvornår AAB kan indarbejde stort set alle ideer, som blev præsenteret i oplæggene.

WORLDPERFE

THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT TOOL



Kort forklaret

Gruppe 9 arbejdede med, hvordan AAB kan arbejde systematisk med grey water med fokus på at inddrage beboerne

THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT TOOL

Ansvarsfølelse i
medmenneskehed
ejerskab

Brevomdeling
Facebook invitation

Engagement

Brug sociale
medier

Nudging

Gruppe 10

Åben hus i
afdelinger

Møde folk i
øjnehøjde

Brug beboerne
som ressource

Aktivitets-
udvalg

Vild med vilje -
udvalg
Bihoteller

Fitnessklub

Beboerhaver

Højbedeudvalg

Vandgenanvendel
ses - udvalg.

Pensionistudvalg

Fælles
spisegruppe
udvalg

Byttecentral-
udvalg

Bankoklub

Kort forklaret

Gruppe 10 havde fokus på, hvordan AAB kan skabe endnu højere grad af ansvarsfølelse og ejerskab med medmenneskelighed som omdrejningspunkt.



1. oktober 2023
MOH
Versionsnummer 1

Onboarding, iagttagelser og refleksioner

Jeg er blevet utrolig vel modtaget i AAB af såvel medarbejdere som beboervalgte, og jeg mødt en organisation, der både besidder meget stærke kompetencer, en stor selvbevidsthed og velfungerende arbejdsprocesser på et væld af områder. Jeg har naturligvis også gennem den første tid gjort mig mine egne betragtninger om, hvilke initiativer, organisationsbestyrelsen i samarbejde med mig med fordel kunne sætte i værk for at styrke organisationen.

Ledelse og bestyrelsens arbejdsform

Bestyrelsen bærer helt naturligt præg af at have en ganske kort gennemsnitlig anciennitet. Det betyder, at der er forhold, som bestyrelsen med fordel kunne iværksætte en plan for:

- a) Klarhed over en bestyrelses grundlæggende rolle, herunder klarhed over, hvilke vigtige opgaver og roller, en bestyrelse er nødt til at varetage for at skabe udvikling, forandring, effektivitet og trivsel i organisationen samt forståelse for snitfladen mellem bestyrelse på den ene side og administration og daglig ledelse på den anden
- b) Kendskab i bestyrelsen til almene boligorganisationers funktion, lovgrundlag og rammevilkår – herunder bestyrelsens juridiske ansvar, nødvendige regnskabsforståelse og funktion i relation til byggesager
- c) Kompetencer indenfor strategisk ledelse – for at sætte ambitiøse mål, der i samarbejde med den daglige ledelse kan udvikle organisationen på sigt udover de dagligdags driftsmæssige og administrative justeringer
- d) Drøftelse og beslutning indenfor temaet *God almen ledelse* (se mere inkl. helt konkrete anvisninger på [God Almen Ledelse \(bl.dk\)](https://www.bl.dk)), herunder åbenhed, praksis om honorarer og goder, bestyrelsens rolle som arbejdsgiver for direktøren, praksis ift. gaver og leverandører, habilitet osv.
- e) Beslutning over bestyrelsens interne organisering, herunder aftaler om bestyrelsesledelse og om mål og praksis om bestyrelsens brug af udvalg.

En del af dette – punkterne a)-c) og måske d) – bør dækkes af det koncept for bestyrelsesuddannelse, som organisationsbestyrelsen allerede har udbedt sig et oplæg til.

Afslutningsvis ser jeg det som et stort skridt i retningen af at blive en stærk og professionelt arbejdende bestyrelse, at organisationsbestyrelsen over de seneste måneder har styrket skriftlighed, systematik og åbenhed i sit arbejde. Det gør både beslutningerne bedre forberedte og mere reflekterede, kontinuerlige og konsistente. Det gør bestyrelsen mere beslutningsdygtig og øger organisationens forandringskapacitet.

Implementering af driftsbekendtgørelsen

Driftsbekendtgørelsen – der som bekendt er den vigtigste bekendtgørelse, der regulerer almene boligorganisationer – fastlægger en række konkrete forpligtelse for boligorganisationen i almindelighed og for organisationsbestyrelsen i særdeleshed. Det er i alt væsentligt samlet i bekendtgørelsens § 13, men også i andre bestemmelser i bekendtgørelsen.

Overordnet beskriver bekendtgørelsens § 12, stk. 1, 2. pkt., at:

»Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsafregning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.«

Bestyrelsen bør over den kommende tid iværksætte en plan for at implementere eller ajourføre sine væsentligste forpligtelser i bekendtgørelsen:

- Bekendtgørelsens § 13, stk. 1, 3 og 4 beskriver, at organisationsbestyrelsen skal sikre sig, at der etableres et system for egenkontrol, hvor alle forretningsområder systematisk over en periode gennemgås og mulighederne for effektivisering og besparelser, fx gennem konkurrenceudsættelse vurderes og dokumenteres. Derfor bør bestyrelsen inden for en relativt kort tidshorisont træffe beslutning om et sådant system.
- Bekendtgørelsens § 13 stk. 2 anfører, at der – særligt med henblik på økonomistyring – skal sikres den fornødne ledelsesinformation til såvel bestyrelse om daglig ledelse. Den daglige ledelse tilrettelægger sin egen ledelsesinformation – og er allerede langt i dette arbejde – men bestyrelsen bør tillige træffe beslutning om, hvilke former for information, der er relevant for bestyrelsens arbejde. Denne beslutning kan med fordel udsættes til eller evt. genbesøges efter, at grundlæggende opkvalificering af bestyrelsen og evt. beslutning om et nyt strategisk grundlag for organisationen har fundet sted.
- Bekendtgørelsens §13, stk. 5 beskriver, at det er bestyrelsens opgave at sikre sig, at der er udarbejdet skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder. Bestyrelsen bør danne sig et overblik over, hvad "alle væsentlige driftsområder" konkret dækker over, og hvilke forretningsgange i AAB, der modsvarer dette. Bestyrelsen bør tillige sikre sig, at der i administrationen foreligger klare beslutninger om, hvad der overordnet forventes af disse forretningsgange, for at de kan opfattes som fyldestgørende.

Der er efter min opfattelse fortsat områder, hvor der måske foreligger delvise forretningsgangsbeskrivelser, men hvor bestyrelsen i samarbejde med den daglige ledelse bør sikre sig, at de reelt bliver fyldestgørende.

- Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 6 siger, at organisationsbestyrelsen skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode. Dette har bestyrelsen allerede gjort på sit møde den 18. april 2023.
- I driftsbekendtgørelsens § 73 præciseres der nogle nærmere krav til indholdet af årsberetningen, herunder redegørelse for eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og afdelingerne, den udøvede økonomistyring, den gennemførte egenkontrol, de fastsatte 4-årige mål (jf. stk. 5 beskrevet ovenfor samt evt. forhold, som revisor måtte have påtalt. Bestyrelsen bør sikre sig, at dette afspejler sig i beretningen for 2023 og fremover.

Udbud og indkøb

Udbudsdirektivet og tilbudsloven giver ret klare rammer for, hvordan almene boligorganisationer – der i denne sammenhæng er omfattet af helt de samme regler som offentlige myndigheder – skal gennemføre udbud af sine indkøb af varer og tjenesteydelser. Bestyrelsen kunne med fordel præcisere sin politik for indkøb, så den afspejlede såvel krav til, hvad der skulle

underlægges udbud, samt hvilke generelle krav til leverandører og produkter, man ønsker at stille i sin indkøbspolitik. De igangværende udbud på håndværk er et skridt i denne retning.

Tilskud og egenkapital

Som tidligere drøftet i bestyrelsen og i repræsentantskabet, er AAB's egenkapital både på kort og lang sigt væsentlig udfordret. Derfor er det meget tilfredsstillende, at bestyrelsen senest på sit møde den 8. august 2023 har truffet beslutning om en overordnet politik og prioriteringsmodel for den fremtidige forvaltning af tilskud.

Digitalisering og databasering

AAB har et langt stykke henad vejen en fornuftig IT-arkitektur, både ift. produktivitet og sikkerhed og besidder en række gode IT-værktøjer og en IT-organisation, der er betydelig mere velfungerende og kompetent end de fleste andre i branchen. Men der er fortsat nogle opmærksomhedspunkter på IT-fronten, som bestyrelsen bør være opmærksomme på, uanset at det ikke er en bestyrelsesopgave at løse:

- AAB har et stærkt digitalt arkiv for så vidt angår de seneste år, men der er en del mangler ift. det historiske arkiv, både i digital og fysisk form. Det lader sig næppe løse, men bestyrelsen bør være opmærksom på, at der er stor forskel fra datatype til datatype på, hvor godt det kan lade sig gøre at skaffe historiske data på en problemstilling.
- AAB er fortsat kun i begrænset omfang databaseret i sine processer og i sin ledelsesinformation. Der vil således være et stort potentiale i at aktivere data – forudsat et systematisk arbejde med datakvalitet og -overvågning – til brug for langt mere systematiske og automatiserede processer og information.
- I den forbindelse kunne AAB med fordel gennemføre systematiske analyser af beboeres tilfredshed og holdninger, både generelt og i nøglesituationer som fx ind- og fraflytning, råderetssager samt større renoveringssager.

Jeg vil i den forbindelse understrege, at det ikke er min opfattelse, at man – hverken i AAB eller andre virksomheder – vil kunne påregne store økonomiske besparelser gennem digitalisering. Gevinsten vil derimod handle om den forøgede kvalitet, dokumentation og videndeling, der vil kunne opnås gennem udnyttelse af de digitale værktøjer.

Politikker og strategier

Det vil være en stor fordel for både systematikken, for bestyrelsens mulighed for at udøve politisk lederskab i organisationen og for målrettetheden i den daglige ledelse, hvis bestyrelsen formulerer klare politikker og strategier på en række nøglespørgsmål. Klare politikker vil også gøre det lettere og mere transparent efterfølgende at justere på sine politikker, når de viser sig u hensigtsmæssige. Der kunne peges på en del områder, herunder særligt:

- Nybyggeripolitik – en politik for hvor, hvad, hvilke typer, for hvem, hvor stort, med hvem, hvilken arkitektur, hvilke bæredygtighedskrav, med hvilken risikoprofil, i hvilket omfang osv., AAB skal søge at realisere nybyggeri i fremtiden, særligt med det i baghovedet, at der oftest er en tidshorisont på 8-10 år mellem idé og indflytning i et alment nybyggeri.
- Strategi for risikostyring – en analytisk baseret prioritering af, hvilke risici organisationsbestyrelsen ønsker at reducere (eller forøge) enten sandsynligheden for eller effekten af.
- En mere præcis politik for afdelingernes henlæggelser (jf. organisationsbestyrelsens forpligtelse i almenboliglovens §14b, stk. 3).

- En ny politik for organisationens kapitalforvaltning, særligt i lyset af de nye muligheder og forpligtelser i driftsbekendtgørelsen §49-53 – dette bør afvente udmelding fra Landsbyggefonden om implementering af de nye bestemmelser i bekendtgørelsen.
- En overordnet politik for monitorering og opfølgning på beboersammensætning og boligsociale udfordringer i afdelinger og boligområder.

Organisationskultur

Endelig er det min opfattelse, at organisationsbestyrelsen med fordel kunne gøre sig nogle mere eksplicite overvejelser om, hvilken organisationskultur, man ønsker at fremme bredt i beboerdemokratiet. Det strategiske fokus på *Ét AAB* har givet en god platform for at drøfte dette.

Min personlige opfattelse er, at organisationen, dens udviklingskraft og samarbejdet i og omkring beboerdemokratiet med fordel kunne lægge vægt på elementer som åbenhed, nysgerrighed, dialog, modet til at prøve nye veje, det nødvendige i at fejle og det nyttige i at lære af fejltagelser, men sluttelig også at kunne forsone sig.

Men det væsentlige er, at bestyrelsen sikrer sig en fælles bevidsthed om, hvilken organisationskultur, man reproducerer, og hvilken kultur man ønsker, og at den kommunikerer sit fokus tydeligt i organisationen.

Indstilling

Punkt	Mulig indsats	Foreslået prioritering
Ledelse og bestyrelsens arbejdsform	Uddannelsesplan for bestyrelsen i 4. kvartal 2023/1. kvartal 2024	Meget høj
Principper for god almen ledelse	Beslutning om principper for god almen ledelse jf. BL's guides herfor 2. halvår 2023	Meget høj
Skriftlighed, systematik og åbenhed	Beslutning om udarbejdelse af skriftligt bestyrelsesmateriale og maksimal åbenhed herom 3. kvartal 2023	Allerede besluttet
Bestyrelsens organisering	Drøftelse af bestyrelsens interne organisering og samspil med repræsentantskabet 2. halvår 2023	Høj
Egenkontrol	Behandling af oplæg til koncept for egenkontrol 2. halvår 2023	Høj
Ledelsesinformation	Beslutning om ønsket ledelsesinformation 1. halvår 2024	Lav
Forretningsgange	Oversigt over alle nødvendige forretningsgange og status på disse forelægges bestyrelsen 1. kvartal 2024	Meget høj
Mål for driftsudgifter	Beslutning er truffet og skal alene optrykkes i årsberetning	Allerede besluttet
Årsberetning	Årsberetning for 2023 udarbejdes efter driftsbekendtgørelsens krav	Høj
Tilskud og egenkapital	Koncept for tilskud og egenkapital behandles i bestyrelsen 3. kvartal 2023	Allerede besluttet
Udbud og indkøb	Politik for udbud og indkøb behandles i bestyrelsen 1. halvår 2024	Høj

Punkt	Mulig indsats	Foreslået prioritering
Digitalisering og databasering	Administrationen forelægger redegørelse for digitalisering 2. kvartal 2024	Mellem
Politikker og strategier	Der udarbejdes i januar 2024 en plan for behandling politikker og strategier på de nævnte områder frem til 4. kvartal 2024	Mellem
Byggepolitik	Udarbejdelse af byggepolitik 1. kvartal 2024	Høj
Beboersammensætning	Koncept for monitorering og opfølgning på boligsociale udfordringer 3. kvartal 2024	Mellem
Organisationskultur	Bevidst arbejde med kultur internt i bestyrelsen og i relation til øvrige beboervalgte	Høj



27. september 2023
MOH
Versionsnummer 1

Beslutning tilskudsramme nybyggeri afdeling 100 Bindsbøll-byen

Organisationsbestyrelsen fik på sit møde den 5. september 2023 forelagt en opdateret oversigt over den forventede økonomi i projektet ved aflevering i oktober 2024. Disse er sammenfattet nedenfor (alle beløb er inkl. moms), idet det er administrationens klare opfattelse, at projektet med en betydelig sikkerhedsmargin vil kunne realiseres inden for denne ramme:

Budgetpost		Budget	Forventet resultat
Grundudgifter		83.376.516	83.389.460
Entrepriseudgifter		229.479.818	229.299.048
Uforudsete entrepriseudgifter	1	33.301.903	49.836.520
Entrepriseudgifter dækket af dispositionsfond		71.838.252	71.838.252
Indeksering af entreprisenum	2	-	12.000.000
Rådgivning		34.998.087	35.655.809
Driftsudgifter	3	-	15.577.317
Renteudgifter	4	2.524.000	20.000.000
Øvrige omkostninger		20.503.191	20.304.701
Bidrag og gebyrer		6.943.486	6.943.486
		482.965.253	544.844.593

1. Uforudsete entrepriseudgifter

Der har fra projektets begyndelse været afsat ca. 15 pct. af entreprisenummen til uforudsete udgifter. Dette har ikke vist sig tilstrækkeligt, uanset at det er den klare vurdering, at projektet er styret tæt, professionelt og stramt fra både projekt- og byggeledelses side.

Det skal understreges, at budgettering af uforudsete udgifter altid er en udfordrende opgave, og så meget desto mere ved ombygning af en mere end 150 år gammel, fredet bygning. Det sker ret tit at forholdene på stedet ikke er som forudsat, og så skal projektet tilrettes, med de udgifter det følger med sig. Tit er det også et problem, at der falder et stykke loft ned eller noget murværk/bindingsværk skal tildannes. Det kan tydeligt mærkes at det er et byggeri der har været ombygget utallige gange, med mange forskellige materialer og metoder, og desværre en ret dårlig dokumentation af det udførte.

Helt overordnet set må man sige at de afsatte mængder af eksempelvis udskiftning af puds og reparation af eksisterende gulve, ikke har været tilstrækkelige.

Herudover har der været store ekstraudgifter til jord & kloakarbejder, herunder nye kloakledninger (eksisterende kloakker har vist sig ikke overhovedet ikke at være placeret som

forudsat), udskiftning af jord med slagger, ændring af placering af molokker pga. ikke-indtegnet tunnel mv.

Endvidere er der foretaget enkelte tilkøb, herunder udskiftning af radiatorer og termostatventiler, den samme type gulve i fredet og bevaringsværdigt byggeri (opgradere det bevaringsværdige) mm. Dette har i alt væsentligt været udgifter, der har været nødvendige eller som ville blive uforholdsmæssigt dyrere ved at skubbe dem til driftsfasen, og det samlede omfang udgør en marginal andel af den samlede fordyrelse.

2. Indeksering af entreprisesum

Som det er bestyrelsen bekendt, har det stigende prisniveau over 2022 og 2023 betydet, at posten til indeksering, der tidligere blot har kunnet indeholdes i budgetposten til uforudsete udgifter, nu udgør en væsentlig omkostning, der belaster byggesagen yderligere.

Det skal dog bemærkes, at lige netop indeksering af entreprisesum må tillægges projektets anskaffelsessum ved aflæggelse af byggeregnskab (skema C). Det vil altså sige, at denne overskridelse kan indeholdes i byggesagen, der dog så må finansiere de 12 mio. kr. yderligere med en (mindre) forøgelse af huslejen til følge.

3. Driftsudgifter

I byggeperioden påhviler der ejendommen en række driftsudgifter – vand, varme, elektricitet, ejendomsskat, forsikring, ejendomsdrift (bl.a. udearealer) samt vagtordning. Denne omkostning er optimeret og er nogenlunde som forventet, men er efter aftale hidtil ikke budgetteret, idet den skulle søges indeholdt i byggeregnskabet, såfremt det skulle udvise et yderligere råderum. På grundlag af ovenstående vurderes det på ingen måde realistisk, hvorfor også driftsudgifterne skal indeholdes i byggesagen.

4. Renteudgifter

Som bekendt er renteniveauet steget betragteligt siden projektet blev igangsat, og endog siden skema B. Derfor må der påregnes en væsentlig merudgift til renter i byggeperioden. Renten er søgt forhandlet til et lavere niveau, men det er allerede fra projektets begyndelse lykkedes at få en byggekredit på vilkår, der ligger væsentlig bedre end markedet, og som det ikke kan lade sig gøre at forbedre yderligere.

Finansiering

Opstillingen ovenfor viser en forventet ufinansieret merudgift i projektet på knap 62 mio. kr. Som nævnt kan indeksering af entreprisesummen medtages i skema C, mens de øvrige omkostninger – ca. 50 mio. kr. skal finansieres af boligorganisationen. Dette lader sig kun gøre gennem et tilskud fra dispositionsfonden af denne størrelse. Dette kommer oveni de ca. 72 mio., der allerede er bevilget fra dispositionsfonden.

Da den disponible del af dispositionsfonden i så fald vil ligge væsentligt under det lovbestemte minimum, kræver dette imidlertid, at en række råderetslån omlægges til realkreditlån eller lån i egne midler for at tilvejebringe likviditet. Efter omlægning for ca. 10 mio. kr., vil det kunne lade sig gøre at yde tilskuddet, men råderummet i dispositionsfonden vil i en længere årrække være uhyre begrænset.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af ovenstående bevilger en yderligere tilskudsramme på 50 mio. kr. til realisering af projektet frem til indflytning.

Invitation til repræsentantskabsmøde

Torsdag den 9. november 2023

Sted

Centralværkstedet
Værkmestergade 8
8000 Aarhus C

Program

- Kl. 18.00 Spisning
- Kl. 18.30 Indtjekning
- Kl. 19.00 Møde

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol
3. Orientering ved formanden
4. Behandling af indkomne forslag
5. Eventuelt

Tilmelding

Tilmeld dig [her](#) senest den 1. november 2023.

Stemmeret

Alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer har møde- og taleret på mødet. Afdelingsformanden skal tilkendegive, hvem der har stemmeret og kan ændre dette ved indtjekningen senest 30 minutter inden mødestart.

Forslag

Forslag eller emner, du ønsker behandlet på mødet, skal du sende til forslag@aabnet.dk eller pr. brev til AAB, Langelandsgade 50, 8000 Aarhus C senest den 26. oktober 2023.





27. september 2023
KJU/JBS/MOH
Versionsnummer 1

Koncept for afdelingsmøder 2024

Afdelingsmøderne 2024 afvikles jf. organisationsbestyrelsens beslutning den 5. september 2023 i perioden fra den 17. april og som udgangspunkt frem til repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024.

Derudover gennemføres møderne med flg. jf. bestyrelsens evaluering den 8. august 2023 af afdelingsmøderne 2023:

Indkaldelsen	<ul style="list-style-type: none">• Afdelingsbestyrelserne vil også i 2024 arbejde i et fælles mødeplanlægningsark.• Indkaldelsen sker digitalt, men den præcise kanal afventer nærmere evaluering.• Afdelingsbestyrelserne kan vælge mellem klare modeller for tilmelding, herunder både fysisk og rent digitale modeller.
Dirigentrollen	<ul style="list-style-type: none">• Det afsøges, om der kan tilvejebringes flere dirigenter. Der skal gennemføres et dirigentkursus for disse samt et særskilt kursus for organisationsbestyrelsens medlemmer.
Valglisten	<ul style="list-style-type: none">• Afdelingsbestyrelserne vil også i 2024 løbende kunne holde sig orienteret i indkomne forslag, bemærkninger og beregninger hertil.• Valglisten udvides med tips til dirigenten, så den i endnu højere grad kan fungere som dirigentens vigtigste arbejdsredskab.• Valglisten udvides med oplysninger om suppleanter og en mere entydig registrering af bestyrelsens sammensætning.• Valglisten udvides med et forslag til dirigenten om rækkefølge for behandling af indkomne forslag, så forslag om samme emne kan behandles i sammenhæng. Der arbejdes med en større ensartethed i indhold og form af kommentarerne samt en mere modtagerrettet kommunikation.• Valglisten udsendes som Word-fil til dirigenten.• Den fulde tekst til forslagene medtages i valglisten.
Dirigentmappen i øvrigt	<ul style="list-style-type: none">• Håndbog til afdelingsmødet ajourføres. Her præciseres bl.a.:<ul style="list-style-type: none">○ behandling af forslag, hvor forslagsstiller ikke er til stede○ tredjeparts deltagelse på afdelingsmøderne○ brug af urafstemning, skriftlig afstemning, men ikke fuldmagter○ mistillid til afdelingsbestyrelsen○ behandling af bestyrelsens beretning• Referatskabelon ajourføres.• Lejemålsliste gøres som i 2023 tilgængelig i digital udgave.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager planen til efterretning.



27. september 2023
JBS/MOH
Versionsnummer 1

Status på implementering af forslag fra afdelingsmøderne 2023

Organisationsbestyrelsen får hermed information om status og resterende arbejde med implementeringen af vedtagne forslag på afdelingsmøderne i 2023.

Der er på afdelingsmøderne i 2023 vedtaget 210 forslag. Alle forslag er efterfølgende udsendt til iværksættelse hos forskellige faglige tovholdere eller afdelingsbestyrelserne. Status er at 170 forslag er planlagt, opstartet eller færdigmeldt.

Opgjort status

- 170 ud af 210 vedtagne forslag (71 %) er planlagt, opstartet eller færdigmeldt pr. 25/9 2023. 40 forslag har statusen "Arbejdes videre med" "Afventer afdelingsbestyrelsen" eller har endnu ikke fået en status.
- Alle vedtagne forslag og ændringsforslag med økonomisk konsekvens er indarbejdet i budgetterne for 2024. Huslejevarslingerne, der udsendes 1/10 inkluderer således de vedtagne forslags økonomi.
- Alle vedtagne ændringer i afdelingernes reglementer hhv. ordensreglement, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog er indarbejdet og offentliggjort.
- Større projekter såsom etableringen af ladestandere, mulighed for etablering af altaner er bemandet, men endnu ikke opstartet eller kun i den indledende dialogfase.

Generelle betragtninger ift. implementeringen

Nedenfor er en række betragtninger ift. implementering på tværs af alle forslagene.

- Forslag som afdelingsmøderne vedtager at der "skal arbejdes videre med" prioriteres ikke i samme grad som konkrete forslag, der kan iværksættes umiddelbart efter mødet.
- Systematikken/skematikken for forslagernes opfølgning kan optimeres fremover. Dette vil imødekomme en mere nøjagtig status for fremdriften og i højere grad holde forslagernes tovholdere ansvarlige i implementeringen.
- Der registreres *ikke* en status for de forslag som afdelingsbestyrelsen er ansvarlige for. Det er afdelingsbestyrelsens egen opgave at følge op og iværksætte forslagene. Hvis der *ikke* udfærdiges et referat fra afdelingsmødet, kan det være vanskeligt for beboerne at holde afdelingsbestyrelserne ansvarlige for denne opgave.
- I opfølgningsmailen der fremsendes til de ansvarlige tovholdere og afdelingsbestyrelsen, har vi som noget nyt tilføjet hvilken medarbejder afdelingsbestyrelsen kan kontakte, for de forslag som afdelingsbestyrelsen selv er tovholdere på. Det er uklart om dette initiativ har haft en positiv indvirkning på afdelingsbestyrelsens opfølgningsarbejde.

- Der synes umiddelbart at være et potentiale i at skabe en tættere sammenhæng mellem de vedtagne forslag på afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsens øvrige opgaver fx den årlige markvandring.
- I administrationen er vi begyndt at arbejde mere på tværs af afdelingerne i implementeringen af identiske forslag. Dette sker fx når flere afdelinger vedtager digital parkeringsordning, da samles afdelingerne til fælles informationsmøder, hvormed disse kan danne grundlag for en udbygget sparring og tværgående drøftelser om de konkrete emner og spørgsmål.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager fremdriften for implementeringen af forslag fra afdelingsmøderne i 2023 til efterretning.

Ydermere at organisationsbestyrelsen tager stilling til om de generelle betragtninger ift. implementeringen af forslag i 2023 giver anledning til justeringer/tiltag rettet mod opfølgningen på afdelingsmøder for 2024 – som et tillæg til de allerede bestilte opgaver i indstillingen "Opfølgning på afdelingsmøder 2023" fra den 8. august 2023.



27. september 2023
TLJ/MOH
Versionsnummer 1

Politik for gaver i afdelingerne

Organisationsbestyrelsen drøftede på sine møde den 4. oktober og den 8. november 2022 en politik for gaver i afdelingsbestyrelserne. BL har som en del af anbefalingerne for god almen ledelse primo september rettet [fokus på bl.a. gavepolitik for afdelingsbestyrelserne](#), hvor det præciseres, at boligorganisationens bestyrelse bør fastsætte nærmere retningslinjer for afdelingsbestyrelsernes adgang til at give gaver. Dels skal der sikres økonomisk mådehold, og dels skal der sikres retningslinjer for, hvem der må modtage gaver hvornår, så der ikke opstår mistanke om urimelige hensyn og begunstigelser.

På den baggrund har AAB's revisor PWC udarbejdet flg. oplæg til en politik for afdelingsbestyrelsernes adgang til at give gaver:

"Gaver ved særlige anledninger

I kan som afdelingsbestyrelse – inden for rimelighedens grænser – give gaver til jubilæer og andre festlige begivenheder. Der er en række bestemmelser fra skattemyndighederne og det kommunale tilsyn, der skal tages hensyn til: <https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/god-almen-ledelse/anbefalinger/2023/9/afdelingsbestyrelsens-udgifter/> og <https://www.pwc.dk/da/personalegoder/gaver.html>

Afdelingsbestyrelsen må kun give gaver til sig selv og til beboere i boligafdelingen ved særlige anledninger. Følgende regler skal følges, hvis man ønsker at give en gave:

- For alle gaver gælder det, at de ikke må gives som gavekort. Gavekort sidestilles med kontanter og er dermed skattepligtige for modtageren.*
- Samtlige medarbejdere modtager julegave fra boligorganisationen. Afdelingerne må derfor ikke give julegaver til medarbejdere.*
- Gaver til medlemmer af afdelingsbestyrelsen må kun gives inden for den skattefrie grænse. Overstiges dette beløb, beskattes værdien af hele gaven. Man må ikke købe for over den skattefrie grænse og selv betale differencen. Hele beløbet vil da også blive beskattet.*

Derudover skal det nævnes at, man som medlem af afdelingsbestyrelsen ikke må modtage gaver eller fordele fra leverandører og samarbejdspartnere."

Til dette kan man med fordel tilføje BL's betragtning, at: *"Som udgangspunkt er den skattefrie grænse for modtagelse af tingsgaver 1.300 kr. pr. år, og gaver fra afdelingsbestyrelserne bør aldrig komme i nærheden af dette niveau".*

Endelig kunne man med fordel præcisere, at afdelingsbestyrelsen for åbenhedens skyld altid bør redegøre til afdelingsmødet for, hvilke gaver man i årets løb har givet på afdelingens regning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om retningslinjer for gaver i afdelingsbestyrelsen.

Det indstilles tillige, at organisationsbestyrelsen på sit møde i november tilsvarende træffer beslutning om retningslinjer for gaver i organisationsbestyrelsen.



27. september 2023
MHJ/MOH
Versionsnummer 1

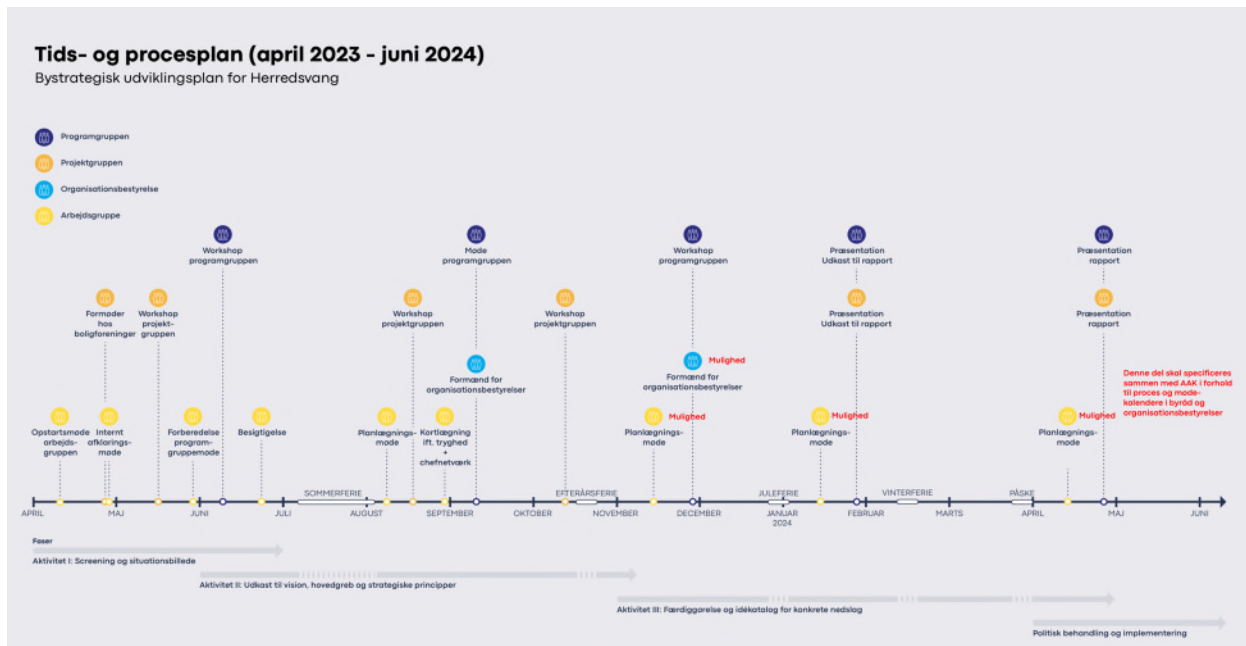
Status bystrategisk udviklingsplan Herredsvang

Formænd og direktører for de fire berørte boligorganisationer deltog den 11. september i et status- og visionsmøde om den bystrategiske udviklingsplan for Herredsvang.

Visionen lægger op til at opdele Herredsvang i flere kvarterer med hver deres identitet og karaktertræk. Der lægges endvidere op til bedre interne forbindelser og blødere overgange mellem kvartererne, end der er i dag, samt aktivering af de store områder med bl.a. p-pladser med fællesskabsorienterede funktioner.

Visionen lægger op til, at Herredsvang skal forbindes tættere med den nære kontekst, først og fremmest naturen i dels Marienlystparken og Vestereng, gennem en styrket øst-vest-forbindelse i området. Endelig tænkes på opgradering af centerområdet, særligt med udsigt til et muligt BRT-stoppested.

Planen for det videre forløb er tænkt således:



Der påtænkes en drøftelse med afdelingsbestyrelserne i området i løbet af efteråret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



27. september 2023
MST/MOH
Versionsnummer 1

Annoncering på stilladser ifbm. renovering i afdelingerne

Bestyrelsen bedes tage principiel stilling til, om man ønsker at åbne for, at der kan sælges reklameplads på stilladser o.l. ifbm. renoveringer. Det vil kunne bidrage med økonomi til byggesagen, men vil omvendt kunne være en gene for afdelingens beboere og vil kunne forbinde AAB og afdelingen med virksomheder og produkter, man ikke generelt ønsker sig forbundet med, ligesom det vil kunne opfattes som en anbefaling fra AAB's side.

Bestyrelsen skal ligeledes holde sig for øje, at der vil være en meropgave for administrationen i byggesagerne ift. at administrere evt. aftaler om reklame.

Såfremt organisationsbestyrelsen beslutter sig for at åbne for salg af reklameplads, vil det fortsat være den enkelte afdeling, der skal beslutte sig for, om man ønsker at anvende muligheden i den konkrete sag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer principbeslutning om, hvorvidt man vil tillade annoncering på stilladser o.l. ifbm. renoveringer.

Værtssted	Beliggenhed	Hjemmeside	Pris*
G. Skovridergaard	Silkeborg	Gl. Skovridergaard	Kr. 238.600
Scandic Opus Horsens	Horsens	Scandic Opus	Kr. 264.900
Scandic Silkeborg	Silkeborg	Scandic Silkeborg	Kr. 270.000
Comwell Bygholm Park	Horsens	Comwell Bygholm Park	Kr. 313.150
<p>* Prisen er for 100 personer og dækker alle udgifter ekskl. drikkevarer til frokost og aftensmad.</p>			
Repræsentantskabsweekenden på Scandic Opus Horsens i 2022 (inkl. drikkevarer til maden)			Kr. 255.000



27. september 2023
MOH
Versionsnummer 87

Orientering fra administrationen

- A. Social- og Boligstyrelsen laver hvert år en opgørelse over effektiviteten i landets boligorganisationer baseret på afdelingernes udgiftsniveau på syv kontogrupper holdt op mod benchmarkværdier i en modelberegning på afdelingens karakteristika. Denne beregning er ikke identisk med effektivitetsberegningen i styringsrapporten, der er baseret på Landsbyggefondens model. Rapport vedr. AAB baseret på 2022 er vedlagt som bilag.
- B. Arbejdet med at implementere kommunikationsstrategien pågår i organisationen – pt. med workshops i alle afdelinger og teams om den konkrete betydning af hjælpsomhed, åbenhed og professionalisme. Der er indgået aftale med bureauet CZOO om at bistå med implementeringen.
- C. Stofa/Norlys har som følge af en forligsaftale mellem de to selskaber overdraget forsyningsaftale vedrørende coax-anlæggene til Vios den 21. juni 2023. Det betyder, at de afdelinger som førhen har modtaget et signal fra Stofa/Norlys, fra den 3. januar 2024 vil modtage et signal fra Vios, hvilket også betyder andre TV-pakker og priser. Hvis en beboer i dag modtager deres Tv-signal via en fiber, vil de ikke blive berørt, men kun hvis beboeren modtager deres Tv-signal via et coax-signal, vil der ske ændring. Vi har aftalt med Vios, at der i uge 44 vil blive afholdt flere informationsmøder for beboer i vores afdelinger.
- Den 6. september var der et internt informationsmøde for afdelingsbestyrelserne i de berørte afdelinger. AAB vil i uge 43 sende information til de berørte beboere, i de afdelinger som vil blive berørt, nemlig 8, 19, 20, 25, 26, 28, 29, 30, 47, 52, 64, 74 og 75.
- D. Udbud af håndværkerydelser er godt i gang, og der har været afholdt workshop med medarbejdere ultimo september. Planen er, at arbejdet med udbudsmaterialet er færdig og sendes i EU-udbud den 25. oktober, med en ansøgningsfrist til den 27. november. 17. januar 2024 kender vi resultatet af udbud, vi forventer at implementere de nye håndværkere i Q1 og Q2.
- E. Der blev, som bestyrelsen blev orienteret om på mødet i september, gennemført en beboerundersøgelse af afdelingsbestyrelsernes tilfredshed med driftsorganisationen i august og september måned. Dette var en del af arbejdet med at evaluere driftsorganisationen. Ca. 36 pct. af bestyrelsesmedlemmerne har svaret (mod ca. 41 pct. af beboerne i den tilsvarende beboerundersøgelse). Kort fortalt kan resultaterne opridses som følgende:

- Der er overvejende tilfredshed med servicen og samarbejdet i besvarelserne, men på et klart lavere niveau end i undersøgelsen blandt beboere, idet der som gennemsnit er ca. 15 pct. utilfredse og meget utilfredse (mod omtrent det halve blandt beboerne). Dette dækker over væsentlige udsving, men samlet set er 54 pct. tilfredse eller meget tilfredse, mens 19 pct. er utilfreds eller meget utilfreds med samarbejdet med servicecentret. Den balance bør kunne forbedres i administrationens arbejde med justering af driftsorganisationen.
- Størst utilfredshed er der på spørgsmålene *"Afdelingsbestyrelsen får god løbende information fra servicecentret om drift og løbende vedligeholdelsesopgaver"* og *"Afdelingsbestyrelsen får god faglig rådgivning fra servicecentret til at prioritere mellem forskellige projekter"* men også spørgsmål om *"Servicecentret er gode til at gøre afdelingens langsigtede økonomi og vedligeholdelsesbehov klare for bestyrelsen"* og *"Når afdelingsbestyrelsen konstaterer et problem i afdelingen, der skal udbedres, får servicecentret det løst eller vender tilbage med en forklaring på, hvorfor det ikke kan eller skal løses"* scorer forholdsvis lavt. Der er størst tilfredshed med servicecentrets bistand til afdelingsbestyrelsen med omsætning af bestyrelsens ønsker til forslag til afdelingsmøderne.
- Derimod er der meget høj tilfredshed med oplevelsen AAB's medarbejdere som åbne, hjælpsomme og professionelle, og også den skriftlige kommunikation opleves professionelle og åbne. Der er dog knapt så stor tilfredshed med fx websider rettet mod afdelingsbestyrelser, hvilket søges adresseret gennem arbejdet med et nyt ekstranet for beboervalgte.

En mere fyldestgørende sammenfatning er vedlagt som bilag. Grundet en fejl på direktorniveau er det desværre ikke muligt at differentiere besvarelserne mellem de fire servicecentre.

Undersøgelsen vil indgå i orienteringen på bestyrelsens møde i november om opsamling på evaluering af driftsorganisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Rapport for AAB 197

Nærværende rapport viser udgiftsfordeling, effektivitetstal og udvikling i effektivitet for afdelinger i AAB 197.

Hovedkonklusioner

- Benchmarkanalysen viser, at flere afdelinger i AAB 197 har effektiviseringspotentiale.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 84 pct., hvilket er over Region Midtjyllands gennemsnit på 81 pct.
- Sammenlignet med regionens bedste praksis er det samlede effektiviseringspotentiale for afdelingerne på de medtagne konti 13 mio. kr.
- Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i AAB 197 gennemsnitligt øget deres effektivitet med 5 pct. Den tilsvarende stigning for i Region Midtjylland er 26 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 27 pct. til en afdeling, hvor de er steget med 15 pct.

18. august 2023

Rapporten indeholder følgende

- Om datagrundlaget
- Om benchmarkmetoden
- Udgifter per bolig: Fordelt på benchmarkede konti
- Effektivitetstal: Fordeling med farveangivelse for AAB 197
- Effektivitetstal: Oversigt over de enkelte afdelingers tal
- Effektivitetstal: Store organisationer
- Ændring i afdelingers udgifter og effektivitet siden 2014

Om datagrundlaget

- Der benchmarkes 59 afdelinger med 8.291 boliger heraf 7.797 familie-, 369 ungdoms- og 125 ældreboliger ved brug af 2022 regnskabsdata.

- Der benchmarkes mod øvrige afdelingers seneste regnskaber for 2022 afsluttet senest december 2022 tilgængelige d. 8. august 2023. 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.
- 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.

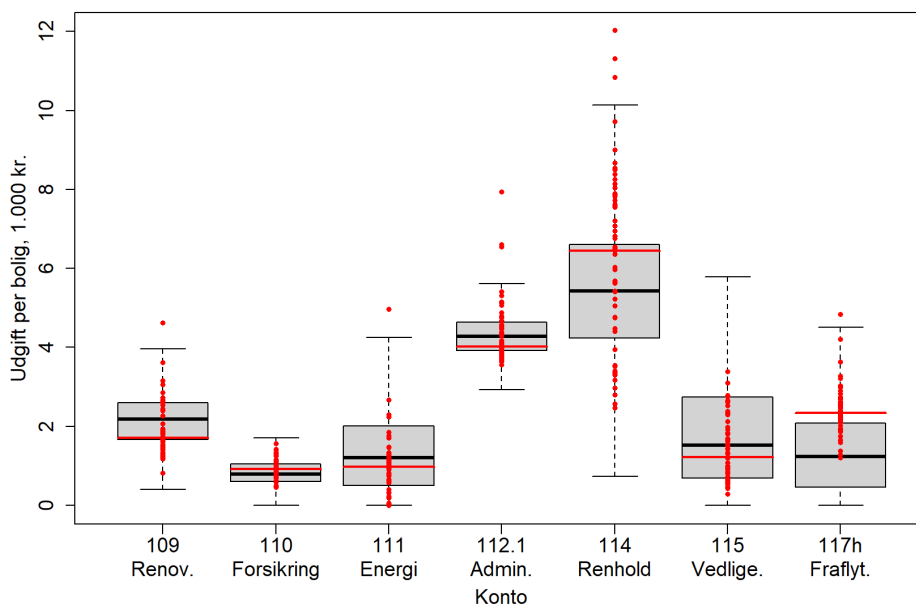
Om benchmarkmetoden

- 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, 2022, 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 197 og for afdelinger beliggende i Region Midtjylland. AAB 197 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 197. 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.

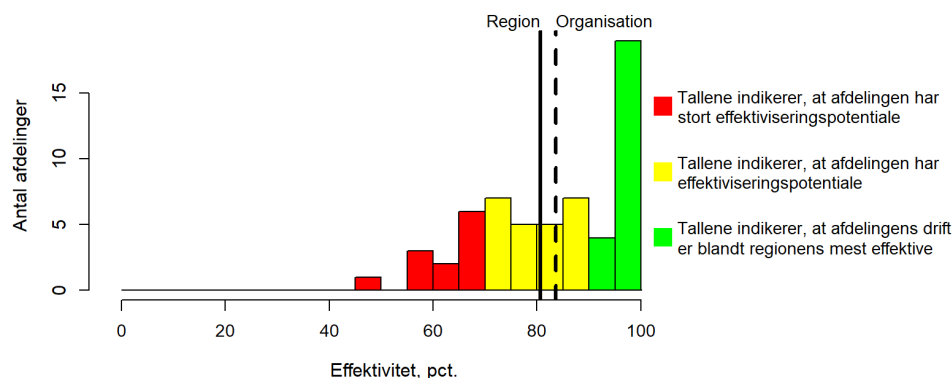
Ud for hver konto er en rød og en sort vandret streg. Den sorte viser gennemsnitligt udgiftsniveau for afdelinger i regionen, og den røde viser tilsvarende niveau for afdelingerne i AAB 197.

Det ses, at afdelingerne i AAB 197 gennemsnitligt har højere udgifter på især konto for fraflytning (117h). For konto for renhold (114) er der en afdeling i AAB 197, der ligger over den øvre grænse i figuren.

I den tilhørende Excel-fil er et ark, "Udgift på konti", som for afdelinger i AAB 197 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 197. 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 over Region Midtjyllands gennemsnit på 81 pct.

Der er 12 afdelinger i det røde felt, svarende til 20 pct. af AAB 197's afdelinger. Om disse afdelinger gælder, at på alle de medtagne konti er afdelingernes udgifter mere end 30 pct. højere end bedste praksis.

Der er 24 afdelinger, svarende til 41 pct. af AAB 197's 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 23 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.

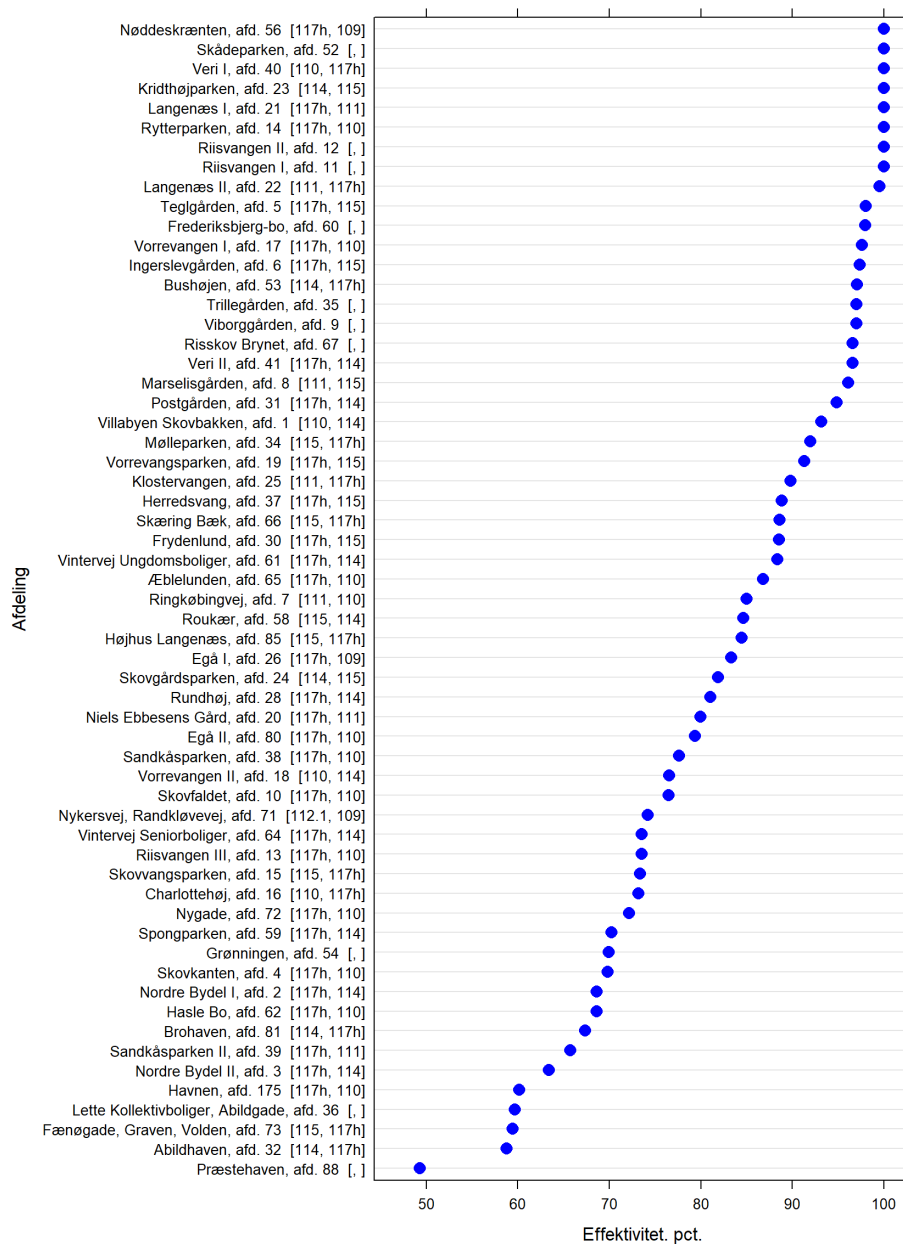
På de medtagne konti er det samlede besparelspotentiale for afdelingerne i forhold til regionens bedste praksis 13 mio. kr.

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 197, der har været røde i de seneste tre regnskabsår. Det drejer sig om 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 197 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.

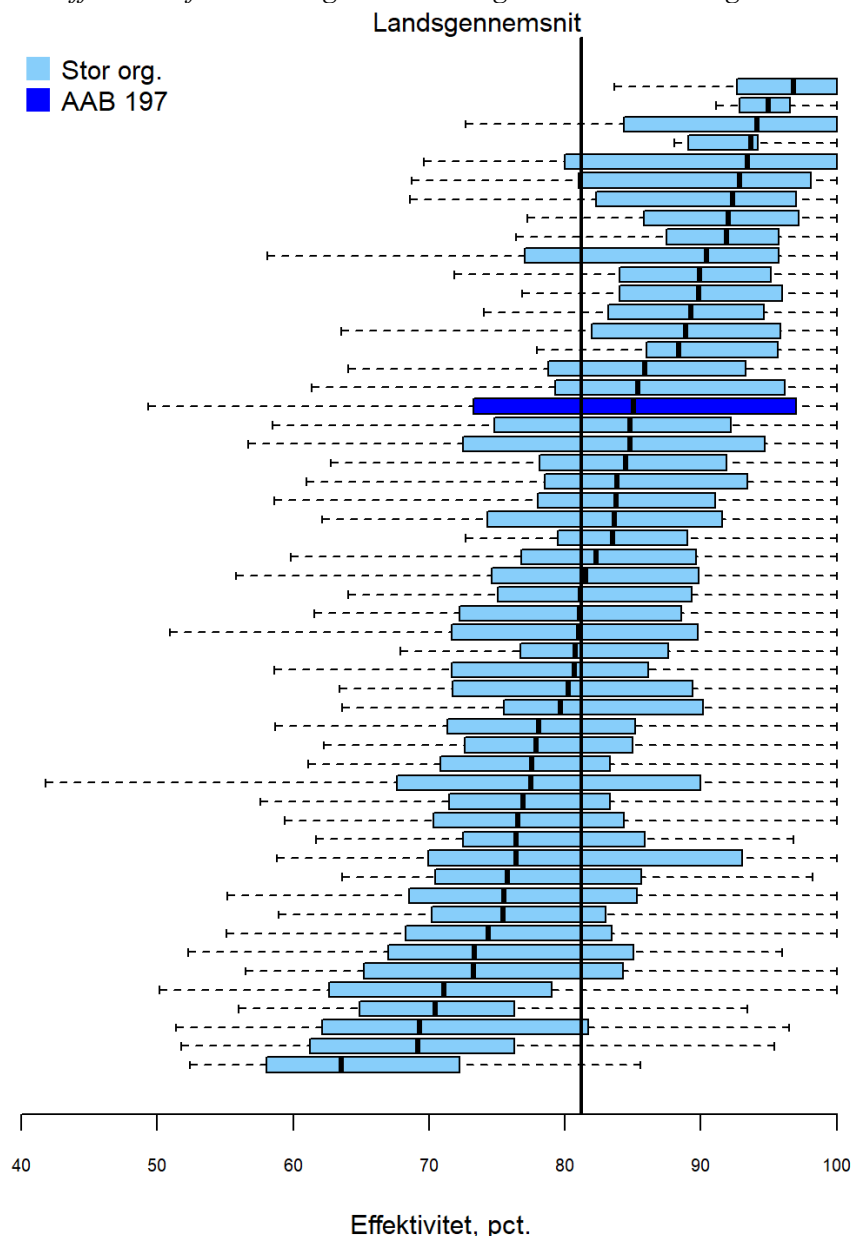
Figur 3: Afdelingseffektivitet



Figur 3 herover viser effektivitetstal for hver af afdelingerne i AAB 197. 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.

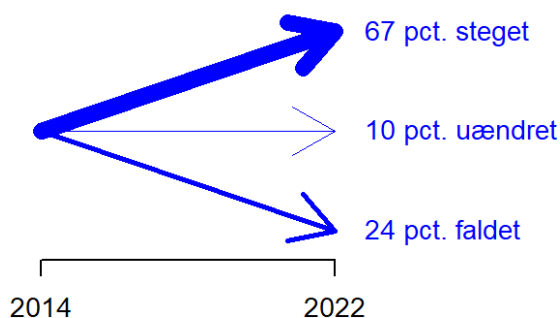
Figur 4: Effektivitet for store organisationer og administrationsorganisationer



Figur 4 herover viser effektivitetsfordeling for organisationer og administrationsorganisationer med over 3.000 boliger og over 10 afdelinger. I figuren er AAB 197 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 197



Figur 5 viser udvikling i effektivitetstal for afdelinger i AAB 197. 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 67 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 197 som et samlet hele. Det ses, at udgifterne for AAB 197's afdelinger er faldet med 5 pct. fra 2014 til 2022 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 sammenvæjede prisindeks, der er relevant for den enkelte konto (*Priser*).

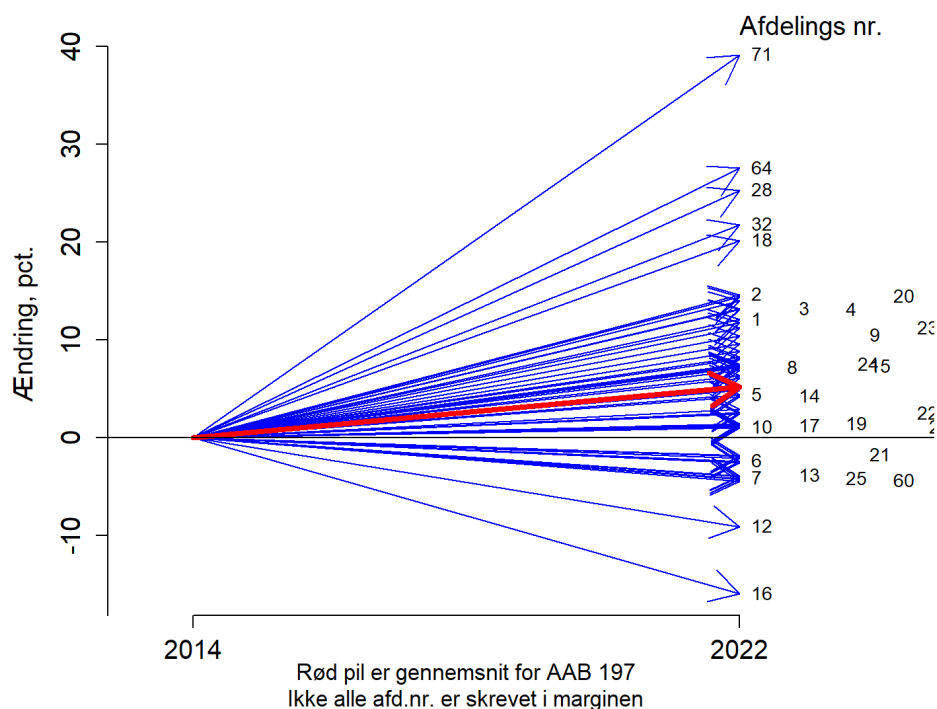
Tabel 1: Udvikling i udgifter på konti siden 2014, pct.

OrgAfd.	Konto	109	110	111	112.1	114	115	117h	I alt
Org. 197		33	37	-17	11	6	-52	-18	-5
Alle		35	13	6	11	13	-25	-19	4

OrgAfd.	Konto	109	110	111	112.1	114	115	117h	I alt
Bedste praksis		37	24	-12	10	15	-43	-32	0
Priser		18	20	71	16	16	23	26	22

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 27 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 2014-2022, afdelinger i AAB 197



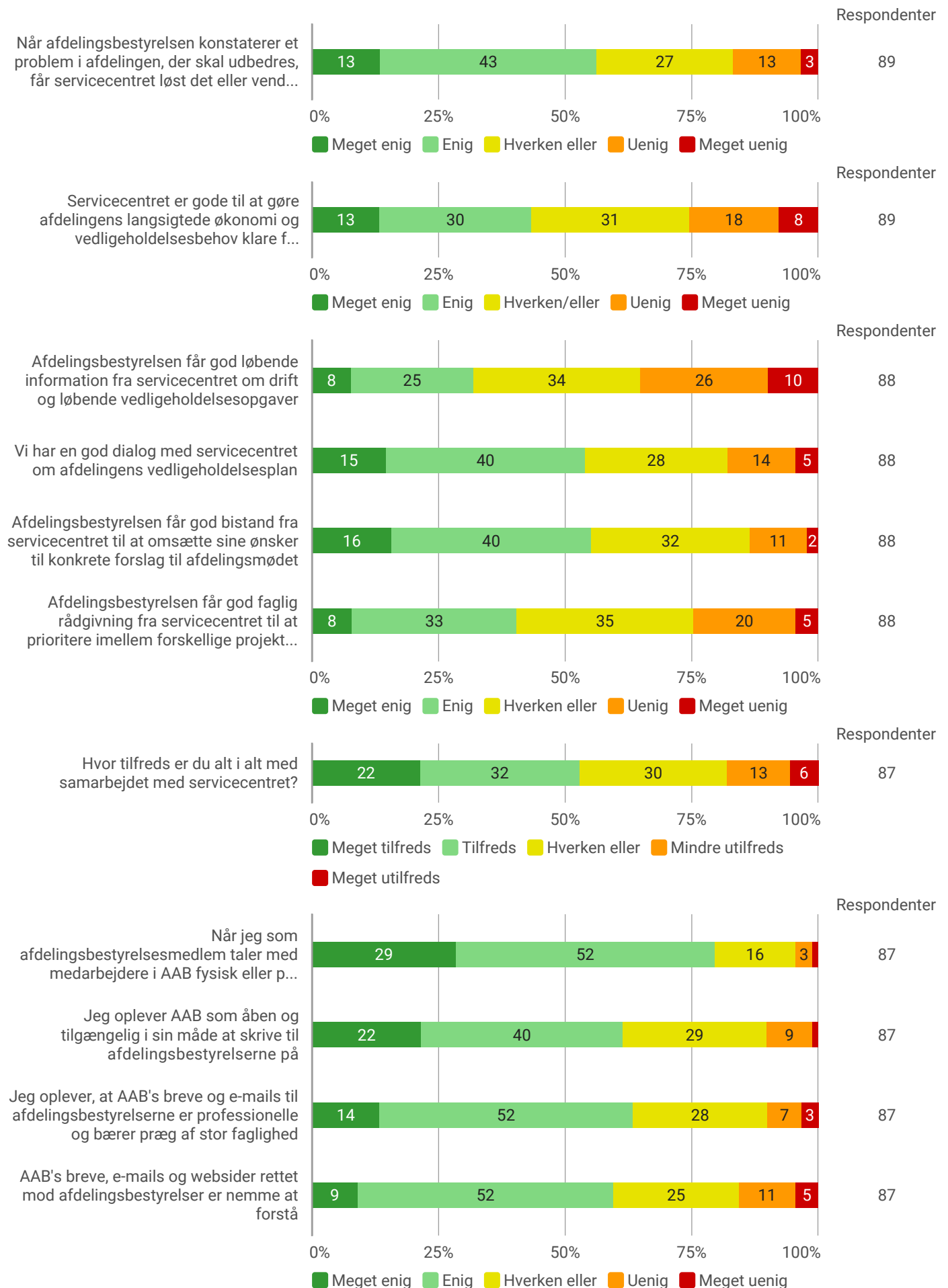
Figur 6 viser, hvordan en afdelings effektivitet har ændret sig fra 2014 til regnskaberne i 2022, når begge disse regnskaber sammenholdes med bedste praksis i 2014.

Det fremgår af figuren, at der er stor forskel på afdelingernes udvikling. De bedste har øget deres effektivitet med over 30 pct., mens andre er faldet med 15 pct. Den røde pil i figuren angiver AAB 197's gennemsnitlige effektivitetsudvikling på 5 pct.

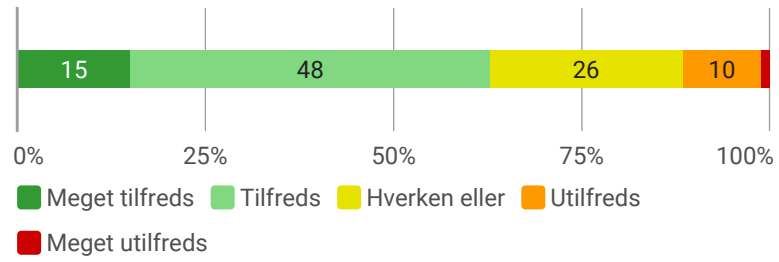
Der er enkelte afdelinger, hvor udgifterne i alt er steget, og som alligevel bliver beskrevet som afdelinger med stigende effektivitet. Der er ligeledes enkelte afdelinger, hvor udgifterne i alt er faldet, og som alligevel bliver beskrevet som afdelinger med faldende effektivitet. Det gælder for afdelingerne 12, 52, 81 og 175. Det skyldes typisk, at der fra 2014 til 2022 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 'Forrige regnskab' i den tilhørende Excel fil er vist udviklingen på de enkelte konti i forhold til det forrige regnskab



Hvor tilfreds er du alt i alt med AAB's måde at kommunikere med afdelingsbestyrelserne på?



Respondenter

86