



22. maj 2024

Referat fra bestyrelsesmøde tirsdag den 7. maj 2024

Deltagere

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

Bestyrelsesmedlem Peter Kragballe deltog ikke i mødet.

1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Revisionsprotokol

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

3. Kommende projekter i afdelingerne

Til brug for den langsigtede prioritering af organisationens tilskudskapital – og for at sikre organisationsbestyrelsens overblik over større projekter i afdelingerne over de kommende ca. ti år – er der udarbejdet en oversigt over kommende store projekter i afdelingen. Baseret på organisationsbestyrelsens prioriteringsmodel for tilskud indstilledes der også reservationer (ikke endelige bevillinger af lån eller tilskud) til projekter i de p.t. mest sårbare afdelinger.

Det indstilledes, at organisationsbestyrelsen reserverer følgende midler:

- Afdeling 36 Tag 4 mio. i 2032
- Afdeling 52 Tag 15 mio. i 2034
- Afdeling 74 Tag 5 mio. i 2025
- Afdeling 4 Varmeanlæg 3 mio. i 2030 og vinduer 1 mio. i 2035

Derudover ønskes reserveret 20 mio. til potentielt tab vedrørende afdeling 61.

Organisationsbestyrelsen godkendte beløbene, og administrationen justerer oversigten tilsvarende.

Endvidere godkendte organisationsbestyrelsen, at prioriteringen revideres efter behov, dog som minimum hvert år i forbindelse med vedtagelsen af det kommende års budget.

4. Helhedsplan afdeling 35 Trillegården

Det indstilledes, at organisationsbestyrelsen godkendte den overordnede organisering og procesplan for planlægning og gennemførelse af en fysisk helhedsplan i afdeling 35 Trillegården, herunder også at udpege medlemmer til et byggeudvalg.

Morten Homann understregede, at projektet er prækvalificeret til støtte fra Landsbyggefonden.

Han opfordrede til, at vi lægger op til, at der på et ekstraordinært møde ultimo 2024 ligger en beslutning om, at afdelingsmødet vil forpligte sig til, at vi kan gå videre med arbejdet med en helhedsplan for Trillegården, således at afdelingen også deler den økonomiske forpligtelse set i lyset af, at der med Grandvilles anbefalinger udarbejdes et væsentlig mere detaljeret beslutningsgrundlag inden afdelingsmødets endelige beslutning.

Vi ønsker snarligt nedsat et byggeudvalg, hvor afdelingsbestyrelsen og repræsentanter.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Det blev besluttet, at Per Ohms og Mette Hvid Johannesen indgår i byggeudvalget sammen med repræsentanter for bestyrelsen for afdeling 35.

Administrationen udarbejder et udkast til en model for økonomi forud for en principbeslutning i afdelingen sidst på året jf. ovenfor.

5. Ledelsesinformation

Organisationsbestyrelsen udbad sig på sit møde i januar 2024, jf. driftsbekendtgørelsens krav herom, et beslutningsgrundlag for, hvilken periodisk ledelsesinformation bestyrelsen har behov for i sit arbejde.

Som et led i indstillingen blev organisationsbestyrelsen også bedt om at forholde sig til en eventuel revision af de strategiske mål og driftsmål, AAB ledes efter.

Det blev besluttet, at oversigten skal suppleres med en årligt tilbagevendende opfølgning på forslag fra afdelingsmøder, herunder hvilke forslag der er blevet vedtaget og gennemført.

Yderligere blev det vedtaget, at administrationen skal sende ledelsesinformation til organisationsbestyrelsen på ad hoc-basis, hvor de vurderer det relevant.

Organisationsbestyrelsen tog notat om ledelsesinformation til efterretning, og besluttede i den forbindelse fremover at arbejde efter de strategiske mål

- A. CO₂-udledning pr. lejemål fra fællesafregnet fjernvarme og el (lejemåls- og fællesforbrug)
- B. CO₂-udledning pr. m² nybyggeri
- C. Mere bæredygtige transportvaner i årlig transportvaneundersøgelse
- D. Samlet restaffaldsmængde på lejemål (for lejemål, hvor data er tilgængelige)
- E. Areal omlagt til vild natur, herunder vandhuller, stenbunker og kvashegn
- F. Oplevelse af tilfredshed, ensomhed, fællesskab og tillid (indeks af disse tre parametre) i årlig beboerundersøgelse

som erstatning for de hidtidige overordnede mål:

1. Udgifterne på de konti, der anvendes i ministeriets benchmarking, skal formindskes i alle afdelinger (medmindre der er helt særlige forhold i en afdeling)
2. Udviklingen i administrationsbidraget pr. lejemålsenhed skal holdes under pris/løntallet
3. AAB's placering på listen over store almene boligorganisationers effektivisering skal forbedres
4. Det samlede mandskabsforbrug i forhold til antallet af lejemålsenheder skal formindskes.

Bestyrelsen kan derudover udstikke mere konkrete mål som et led i sine løbende drøftelser.

6. Evaluering af 105-årsfest

På baggrund af resultaterne af en undersøgelse blandt deltagerne i 105-årsfesten blev organisationsbestyrelsen bedt om at evaluere 105-årsfesten den 13. april 2024, herunder at tage stilling til om og i så fald i hvilken form, en fest skal gentages.

Der var enighed om at fortsætte traditionen med en 5-årsfest og samtidig gøre den mindre formel gennem valg af lokation, mad, underholdning og at sikre, at afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelsesmedlemmer og medarbejdere sidder blandet.

7. Repræsentantskabsdag 2024

Repræsentantskabsdagen er fastlagt til den 5. oktober 2024. Organisationsbestyrelsen blev bedt om at give sine input til emner for dagen.

Følgende emner blev foreslået:

- Roller og kompetencer
- Aktuel boligpolitik
- Det boligsocialt arbejde
- Frivilligt engagement (ikke nødvendigvis i afdelingsbestyrelserne)

Administrationen laver et oplæg til et program på baggrund af ovenstående.

Om muligt inddrages følgende emner i programmet, ellers på kommende dialogmøder e.l.:

- Nybyggeri
- Henlæggelser og fremtidssikring

8. Revision af direktørkontrakt og stillingsbeskrivelse

Som tidligere drøftet i organisationsbestyrelsen indstilledes direktørens kontrakt og stillingsbeskrivelse revideret, så det præciseres, at det fulde personaleansvar ligger hos denne.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med den tilføjelse, at organisationsbestyrelsen på forhånd orienteres om ansættelser, afskedigelser og andre væsentlige ændringer i kredsen af eller ansvaret for ledende medarbejdere.

9. Kvartalsregnskab 1. kvartal 2024

Organisationsbestyrelsen tog kvartalsregnskab 1. kvartal 2024 til efterretning.

10. Byggeri

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

Afdeling 100 Bindsbøll Byen

De første ca. 40 boliger er færdiggjort og fremstår klar til indflytning fra 1. oktober 2024. Der er afholdt ét åbent hus-arrangement, og der er et nyt den 25. april 2024. Hvis der er interesse i organisationsbestyrelsen, kan der arrangeres en rundvisning i de færdige boliger.

Der blev afholdt åbent hus den 25. april 2024 med godt besøgstal. Fremdriften i projektet følger planen.

Morten Homann orienterede om, at der pt. er udlejet fem lejligheder. Han understregede, at administrationen har iværksat et omfattende markedsføringstiltag med henblik på at fremme udlejning.

Afdeling 25 Klostervangen

Evalueringsrapporten blev præsenteret for deltagerne i interviewundersøgelsen den 16. april. Der fandt en god drøftelse sted blandt deltagerne, der udtrykte tilfredshed med initiativet og de anbefalinger, evalueringen er mundet ud i.

Evalueringsrapporten offentliggøres.

Løsningen på misfarvning af facaderne kan være etablering af tagrender og nedløb. Der pågår drøftelser med rådgiver og Skyworks, som kan forestå etableringen af tagrenderne. Prisen er pt. ukendt.

Der udestår fortsat endelig afklaring på de sidste punkter i Byggeskedefondens rapporter. Det forventes løst inden sommerferien.

Fugning til imødegåelse af vandindtrængning pågår på samtlige altaner. Det er en reklamationssag og indebærer ikke omkostninger for AAB/afdelingen.

Teknologisk Institut er hyret til at vurdere misfarvning på nogle vinduer samt komme med anbefaling til afrensning og forebyggelse. Rapport forventes medio maj 2024.

Afdeling 23 Kridthøjparken

Byggeregnskab er afsluttet og sendt til revisor. Punktet udgår herefter.

Afdeling 52 Skådeparken

Forløbet er fortsat meget godt, og der konstateres kun ganske få fejl og mangler ved gennemgangene. Stort set alle vinduer er udskiftet i boligerne, så der udestår vinduer og døre i fælleshus, som færdiggøres i løbet af maj 2024.

Regnskabet for udskiftning af brugsvandsinstallationer er afsluttet og sendt til revisor.

Afdeling 18 Vorrevangen II

Arbejderne er afsluttet. Byggeregnskabet er lukket, og punktet udgår.

Afdeling 11 Riisvangen I

Licitationen afholdes den 13. maj 2024. Udskiftningen af tagene på de tre huse er koordineret med den forestående facaderenovering for hele afdelingen, der tages med som nyt punkt.

Det er konstateret, at murbinderne i facaderne er rustet væk, og der skal derfor etableres nye murbindere overalt. Samtidig er der mange steder behov for nye fuger.

Udførelsen er under planlægning i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Afdeling 22 Langenæs II

Projektet er afsluttet, og punktet udgår.

Afdeling 6 Ingerslevsgaard

Der er i alt 32 altaner i afdelingen, hvoraf de 20 er altaner placeret i øverste etage ovenpå de underliggende karnapper, og de 12 er udhængende altaner.

Der er udarbejdet en tilstandsrapport for altanerne i afdelingen, der konkluderer, at der er stort behov for renovering.

5 af de i alt 12 udhængende altaner kan potentielt være tærede i en grad, der kan udgøre en sikkerhedsrisiko. Disse 5 må ikke benyttes, hvilket er meddelt beboerne.

Fortovet under disse altaner er efter en samtale med Aarhus Kommune afspærret, da der kan være risiko for, at der kan falde betonstykker ned.

Renoveringen af disse fremskyndes og udføres i 2024, mens de øvrige først forventes renoveret i 2025.

Afdeling 24 Skovgårdsparken

Renovering og udskiftning af faldstammer: Ved licitationen blev det klart, at det afsatte beløb i DV-planen ikke var tilstrækkeligt. Der blev derfor afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor overskridelsen blev godkendt.

Alle faldstammerne i køkkener strømpes, mens faldstammerne i badeværelserne udskiftes. Arbejdet i køkkenerne er igangsat, og i badeværelserne igangsættes det primo maj 2024. Afslutning er planlagt til primo december 2024.

Arbejderne kræver koordineret adgang til alle lejligheder i samme side i samme opgang på samme dag, da der er indbyrdes afhængighed. Det indebærer, at hvis der bare er en lejlighed, der ikke er adgang til, kan arbejdet i de andre heller ikke udføres.

Det store problem i denne sag (og i andre) er, at mange beboere ikke afleverer adgangstilladelse og heller ikke er hjemme til at lukke håndværkerne ind. Trods en stor oplysende og opsøgende indsats er der store problemer med at holde fremdrift på grund af manglende adgang.

Afdeling 68 Smedens Have

Der er udarbejdet lokalplansforslag, som er i offentlig høring i Skanderborg Kommune indtil den 15. april 2024. Derefter skal lokalplanen endeligt vedtages. En endelig vedtaget lokalplan er en forudsætning for, at kommunen kan tildele kvote og godkende skema A, hvor kommunen godkender budgettet og forpligter sig til at afholde sin andel (pt. 10%) af anskaffelsessummen for afdelingen.

Sideløbende med den kommunale sagsbehandling frem mod skema A gennemføres et EU-udbud af projekteringsopgaven, så denne kan igangsættes snarest muligt. Planen er, at der indgås rådgiverkontrakt inden sommerferien 2024, og at projekteringen igangsættes umiddelbart derefter. Den nye afdeling forventes at kunne tages i brug i 1. halvår 2026, men kan forsinkes, hvis der opstår forhindringer i form af eksempelvis dårlige jordbundsforhold/forurening eller ekstraordinære prisstigninger i byggebranchen.

Organisationsbestyrelsen har nedsat et byggeudvalg bestående af Astrid Bro Frederiksen og Per Ohms. AAB's projektleder Marion Søndergaard indkalder byggeudvalget til møde.

Der er prækvalificeret 5 rådgivningsvirksomheder til at afgive tilbud. Invitationen udsendes den 7. maj 2024, og tilbudsfristen er den 7. juni 2024. Der forventes indgået rådgiveraftale inden sommerferien, så projektering kan igangsættes umiddelbart efter sommerferien.

Lokalplan og Skema A forventes på plads inden sommerferien, så grundkøbet kan effektueres.

Afdeling 35 Trillegården

Første informationspunkt var den helhedsplanplan, der er under forberedelse i afd. 35 Trillegården. Samme dag, som mødet blev afholdt, var Landsbyggefonden på besigtigelse i Trillegården. Ved besigtigelsen oplyste Landsbyggefonden indledningsvis, at projektet er prækvalificeret til støtte fra Landsbyggefonden, og at omfanget af støttede arbejder umiddelbart vurderes at udgøre knap 200 mio. kr., mens de ustøttede arbejder udgør ca. 300 mio. kr.

Støtten til et projekt gives ikke som et kontant tilskud, men i form af støttede – og dermed billige – lån. Derudover kan Landsbyggefonden beslutte, at afdelingen skal modtage et driftstilskud, der skal sikre, at huslejeniveauet efter reovering ikke bliver så højt, at det kan medføre udlejningsproblemer.

Der aftales nu en plan for den videre fremdrift i projektet.

Der nedsættes bl.a. et byggeudvalg bestående af repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

Der er udarbejdet en overordnet plan for det videre arbejde frem mod afdelingsmøde og Skema A i 2. halvår 2026. Notat herom samt om organisering og implementering af anbefalinger baseret på evalueringen af helhedsplanen i afd. 25 forelægges organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet den 7. maj 2024.

Afdeling 20 Niels Ebbesens Gaard

Der afholdes afdelingsmøde den 29. maj 2024. I budgettet er indeholdt såvel de helt nødvendige arbejder (nyt tag og nye vinduer) samt hensigtsmæssige arbejder (aftræk fra køkkener og reovering af trapperum). Prisoverslaget er revideret af Projekt i forhold til de nyeste erfaringspriser fra tilsvarende arbejder. Det har betydet en væsentlig nedjustering i forhold til rådgivers budget, og dermed et reduceret lånebehov (kr. 9 mio. i stedet for som tidligere anslået 20 mio.).

Hvis budgettet vedtages, igangsættes forberedende arbejder, herunder udbud af rådgivningsarbejdet.

Afdeling 48 Brohaven

Der har den 2. maj 2024 været afholdt møde med rådgiver om den igangværende undersøgelse.

Den foreløbige konklusion er, at husene er godt vedligeholdt, og at beboerne i de huse, der er undersøgt, generelt har en adfærd, der holder skimmelvæksten nede. Så husene ser generelt fine ud, men konstruktionen er grundlæggende sårbar.

Problematikken er de forestående vedligeholdelsesarbejder, primært i forhold til installationer. De er ved at være nedslidte og skal udskiftes indenfor de nærmeste år. Det vil kræve store indgreb i husene – særligt gulvene – og store omkostninger.

Dertil kommer, at husene generelt er af bygningsmæssig ringe kvalitet og mangler isolering.

Der bliver derfor lavet en beskrivelse af det forestående vedligeholdelses- og fornyelsesbehov med en beskrivelse af de afledte konstruktions- og installationsmæssige problemer samt overslagspriser.

Sammen med den gennemførte undersøgelse og en opgørelse af afholdte og forventelige udbedringsomkostninger lægges det til grund for beslutning om den videre proces.

Bestyrelsen godkendte under punktet tillige kommissoriet for sit ad hoc-byggeudvalg vedrørende nybyggeriet i afdeling 68 Smedens Have. Kommissoriet forventes også at kunne ligge til grund for fremtidige ad hoc-byggeudvalg.

11. Orientering fra administrationen

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

- Fremtidssikringsstrategier
- Afklaring af fremtidig advokatforbindelse

Administrationen har holdt møde med fem advokatfirmaer, og organisationsbestyrelsen godkendte, at dialogen går videre med Kromann Reumert og CLEMENS. Administrationen koordinerer møderne mellem disse og forretningsudvalget, som bemyndiges til at træffe endelig beslutning.

- Ændringer i chefgruppen
- Hackerangreb på AAB's webside
- Gennemgang af eftersynssager ift. Byggeskadefonden

Morten Homann understregede, at vi er blevet bedre til at melde ind, men at der stadigvæk er meget, vi ikke får løst/fulgt op på. Han orienterede om, at vi er i gang med at gennemgå sager fra de sidste ti år, og at vi fremover vil være mere opmærksom på at følge op.

- Status på indkaldelse af afdelingsmøder

Administrationen gennemgik endvidere det udsendte notat med bidrag fra BL, Holst Advokater, Aarhus Kommune samt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om fordeling og finansiering af forbedring og vedligeholdelse i forbindelse med bl.a. renovering af køkken og bad. Det fremgår fra alle parter, at der vil være såvel et element af forbedring – som skal betales af lejer via huslejestigning – og af vedligeholdelse – som skal betales af afdelingen over henlæggelserne – uanset om renovering sker i fællesskab i hele afdelingen eller via reglerne om kollektiv råderet. Aarhus Kommune anviser baseret på lokal retspraksis, at ca. 60 pct. bør anses for forbedring.

Organisationsbestyrelsen udbad i forlængelse heraf en statistik på, hvor mange afdelinger der efter vedtagelse af den nye model for kollektiv råderet har brugt de afsatte midler i forbindelse med renovering af køkken og bad. Analysen vil blive lavet, så snart der er grundlag fra et lidt større antal afdelinger.

12. Mødeplan

Vedlagt er organisationsbestyrelsens mødeplan for det næste seks måneder eller mere til organisationsbestyrelsens orientering og eventuel tilretning.

Organisationsbestyrelsen vedtog at placere et konstituerende bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet den 13. juni i forlængelse af den allerede planlagte opfølgning med dirigentkorpset den 19. juni.

Efterårets dialogmøder blev vedtaget afholdt ultimo august om byggeudvalg samt syn og synsprocesser og ultimo november om fordele og ulemper ved A- og B-ordning.

13. Eventuelt

Morten Homann opfordrede Thomas Kruise-Andersen og Thomas Kalmar Poulsen til at udfylde opstillingsformular i forbindelse med valg til organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024.

Morten Homann sørger for, at Udvikling og IT følger op på organisationsbestyrelsens udfordringer med opdatering af Apple-id på AAB-devices.

14. Bestyrelsens kvarter