

Bestyrelsesmøde tirsdag den 9. februar 2021 kl. 17.00 mødet afholdes over Teams

Deltagere:

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Bendt E. Nielsen afbud
Sekretær	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Karin Jørgensen
“	Bettina Grumsen
”	Anders Nielsen
”	Mette Hvid Johannesen deltog fra punkt 5
Direktør	Anders Rønnebro

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Protokol
3. Revisionsprotokol
4. Byggeri
5. Budget 2021
6. Udvalg
7. Nyt fra administrationen
8. Eventuelt

Tina Jensen deltager i pkt. 5

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt

2. Protokol

Protokol fra bestyrelsesmødet den 12. januar 2021 blev godkendt

3. Revisionsprotokol

Der var intet nyt

4. Byggeri

Dan Christense gennemgik status på byggesager, igangværende projekter og projekter under udarbejdelse

Afd. 50 Godsbanen

Der er afholdt møde med Aarhus Kommune den 5. februar om håndtering af det videre forløb.

Der er vilje til at finde en forhandlet løsning med Dansk Boligbyg, men inden der kan forhandles, skal Dansk Boligbyg fremsende et juridisk underbygget krav.

Det er aftalt, at Aarhus Kommunes advokat udarbejder et oplæg til hvad Dansk Boligbyg skal levere for at Aarhus Kommune vil kunne acceptere en forhandlet løsning. Dette oplæg sendes til KK/AAB, som videreformidler til Dansk Boligbyg.

Såfremt det ikke lykkes at finde en forhandlet løsning, som Aarhus Kommune kan acceptere, må det afklares hvilke dokumentationskrav (om nogle overhovedet) Aarhus Kommune kan stille til KK/AAB for at udbetale refusion i henhold til købsaftalen.

Afd. 67 Risskovbrynet

Der har efter byggeriets aflevering været vandskade, hvilket skyldes fejlagtig tilslutning af gulvvarmeslanger. Fejlen er udbedret.

Der pågår forhandlinger med rådgivere og entreprenører om den økonomiske afslutning på sagen, idet AAB har fremsat økonomiske krav mod parterne.

Endvidere pågår en såkaldt "uformel bedømmelse" ved Voldgiftsnævnet om ansvar for ekstraregninger i forbindelse med ændring af facadestrukturer fra trækassetter til porebeton. Sagen er nævnt i ovenstående.

Den "uformelle bedømmelse" forventes afsluttet i løbet af marts 2021, hvorefter sagen forventes at kunne lukkes.

Skæring Bæk afd. 66

Der er positiv udvikling i udlejningen, og der er nu 8 tomme boliger, 7 stk. 3 rum 1 stk. 2 rum 2 boliger iflg. senest oplyste.

Sagen er økonomisk afsluttet med entreprenøren med en forligsmæssig løsning.

Uden for forliget ligger dog en tvist om håndtering af jord på byggepladsen. Tvisten er omtalt i ovenstående. Den behandles i øjeblikket som en "uformel bedømmelse" ved Voldgiftsnævnet.

Forventes afsluttet i løbet af marts 2021, hvorefter sagen kan lukkes.

Afd. 100 Bindesbøll

Udbuddet af vinduer er afsluttet.

Det er forudsat, at de mest skadede vinduer renoveres for et afsat beløb på kr. 8.000.000, mens renoveringen af de øvrige vil foregå løbende over driften som en vedligeholdelsesopgave. Såfremt samtlige vinduer renoveres inden ibrugtagning vil det medføre en ekstraomkostning på kr. 9.000.000.

Afd. 25 Klostervangen

De indvendige entreprisarbejder er efter tidsplanen på en række punkter, og AAB har varslet dagbods krav mod entreprenøren. Omvendt har entreprenøren varslet krav mod AAB for forlænget byggetid dels på grund af Corona, og dels på grund af manglende projektafklaringer.

Der er aftalt møde mellem AAB og entreprenøren primo marts med henblik på et søge etableret grundlag for en forligsmæssig løsning.

Afd.34 Hørning

Der er afholdt afleveringsforretning, og sagen er under afslutning

Afd. 74 udskiftning af brugsvandinstallationer

Den første opgang er færdiggjort med et godt resultat, og arbejdet i den anden opgang følger planen. Derefter evalueres arbejdsmetoder m.v., så evt. tilpasninger kan foretages inden igangsætning af de resterende opgange.

Afd. 35 Trillegården

Der er fortsat skimmelp problemer i en del boliger i afdelingen. Helhedsplanen har bl.a. til formål at minimere de bygningsmæssige forudsætninger for skimmel, men der vil gå en årrække inden dette er gennemført.

I mellemtiden foretages skimmelsaneringer som hidtil.

Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen om problematikken.

Afd. 61 ungdomsboliger Hasle

Projekt har bemandet opgaven mht. at undersøge muligheden for at ombygge fælleskøkkener til boliger og de forberedende arbejder er igangsat

Afd. 10 skimmel

Der er tilknyttet ny rådgiver, som arbejder på en løsning af problemet.

Projekt forventes at foreligge i løbet af februar 2021, hvor efter der vil blive indhentet tilbud på udførelsen.

Det forventes at problemet er løst inden sommeren 2021.

5. Budget 2021

Tina Jensen gennemgik boligorganisationens budget for 2022 med kommentarer for bestyrelsen samt følgende rentesatser:

Afdelingernes mellemregning 1,5%

Afdelingernes bonusrente 0%

Forrentning af egenkapital 1,5%

Dispositionsfond 2%

Mellemregning AARHUS bolig 1%

Dispositionsfondslån 2%

Gamle boligorganisationslån 4% -6%

Variable boligorganisationslån forrentes med 4%

Råderetssager forrentes med 5%

Forrentning af forskudstræk på landsbygge fondsmidler (træk på højst 5 år) 4%

Administrationsbidrag pr. afdeling kr. 37.000

Pr. lejemålsenhed - 3.310

Stigning i % - 3,88

Pr. lejemål erhverv - 4.209

Bestyrelsen debatterede betaling af afdelingernes grundbeløb til administrationen på kr. 37.000 og ønskede at økonomi skulle udarbejde en konsekvensberegning som kunne belyse hvilken betydning en markant stigning af beløbet over en årrække vil have for huslejudviklingen i en lille, mellem og stor afdeling. Emnet tages op på bestyrelsens strategiseminar i foråret

Bestyrelsen takkede økonomiafdelingen for et godt arbejde og godkendte budgettet for 2022

6. Udvalg **Kursusudvalg**

Mette Hviid Johannesen orienterede om teams/fysiske kurser. De afholdes webkurser om budget.

Der indkaldes repræsentantskabsmedlemmer /beboere til dirigentkurser.

Kurset afholdes 15.3.2021

Bestyrelsen anmodes om at finde evt. emner.

Dan Christensen orienterede om KOMMISSORIUM FOR ANALYSE AF SKIFTET MELLEM VEDLIGEHOEDELSERORDNINGER

Vedligeholdelsesordningen udgør et væsentligt element, i det at bo, i en almen bolig og dermed også i at bo i AAB's boliger. Valg af vedligeholdelsesordning fastsætter overordnet, hvem der foretager den indvendige vedligeholdelse. Valget har betydning for flere faktorer fx afdelingens drift, økonomi, den enkelte beboers forpligtelser i botiden såvel som den ansattes opgave fx i forbindelse med afholdelsen af ind- og udflytningssyn. Endvidere er den indvendige vedligeholdelse også betydningsfuld ift. boligens standard ved indflytning og over tid.

Kompetencen til at vælge vedligeholdelsesordning blev i 2010 flyttet fra boligorganisationernes øverste myndighed til den enkelte afdeling – afdelingsmødet. De tidligere truffne beslutninger om vedligeholdelsesordning gælder til stadighed indtil afdelingsmødet træffer en anden beslutning.

- Organisationsbestyrelsen ønsker at understøtte afdelingernes beslutningsvilje og give dem tryk i deres overvejelser om valget af vedligeholdelsesordning.

- Organisationsbestyrelsen ønsker at klarlægge muligheder og konsekvenser for skiftet mellem vedligeholdelsesordning, med hovedvægt på at bevæge sig fra B-ordning til A-ordning. Dette indebærer en analyse af fordele og ulemper for dels afdelingen, den enkelte beboer og samlet for AAB.

- Organisationsbestyrelsen ønsker, at der udarbejdes en beskrivelse af, hvad det indebærer i administrationen at bevæge sig mellem vedligeholdelsesordninger, hvor arbejdsgangen og procedurerne skal afspejle en effektiv og transparent administration.

Analysen skal præsenteres for Organisationsbestyrelsen forinden afviklingen af repræsentantskabsmødet i maj/juni 2021

Covid 19

Dan Christensen orienterede om, at der udsendes skrivelse til afd. bestyrelsen i uge 7 om regler for afholdelse af afdelingsmøder

Køkkenmoderniseringer

Dan Christensen orienterede om at der afholdes møde med enkelte afdelinger og Allan Overgård om køkkenmodernisering

INDSTILLING TIL ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Vedr. boligsocial indsats i Skovgårdsparken, Afdeling 24

Det indstilles, at der igangsættes en boligsocial indsats i Skovgårdsparken, afdeling 24 i en treårig periode med udgangspunkt i de nedenfor præsenterede indsatser og medarbejderprofiler.

Formål med en boligsocial indsats

Den boligsociale indsats formål er at styrke livet mellem husene i Skovgårdsparken. Gennem de konkrete aktiviteter er et formål også, at styrke forældres medansvar for, at skabe et trygt socialt liv

for børn i afdelingen, ligesom aktiviteterne skal højne trygheden blandt beboerne. Den boligsociale indsats skal understøtte afdelingsbestyrelsens engagement og andre frivillige initiativer i afdelingen.

Indsats og profiler

Udvalget af indsats er sket i et samarbejde med afdelingsbestyrelsen og Det Boligsociale Fællessekretariat.

Den boligsociale indsats indstilles til at have to indsatsområder: 1) Forældre-netværk og 2) Socialt fællesskab/tryghed.

Den første boligsociale indsats ønskes målrettet forældre- og mødre-netværk, for at skabe relationer på tværs af børnefamilierne i afdelingen, og gennem fælles aktiviteter styrke forælderrollen og derigennem øge trivselen blandt børn/unge. Indsatsen skal bidrage til at forældrene får styrket deres forudsætninger for at støtte deres børns læring og udvikling, at forældrene deltager mere aktivt i deres børns liv, og at de kan støtte andre forældre. Dette skal alt i alt bidrage til at forældrene oparbejder kompetencer i hverdagsmestring, såvel som at børnene får en bedre skolegang til gavn for dem selv. Vi forestiller os aktiviteter som:

- Fællesspisning blandt børnefamilier
- Inspirationsaftener med oplægsholdere
- Dialogrum til at tale om hverdagsproblematikker

Til denne indsats efterspørges en profil med socialpædagogisk og/eller familierådgiver erfaring/uddannelse.

Den anden boligsociale indsats skal have fokus på at tryghedsfremme i afdelingen gennem dialog med grupperinger der ”hænger ud” og beboerne i afdelingen for at skabe alternativer til deres sociale liv fx i sommerferieperioden. Indsatsen kan være baseret på aktiviteter som:

- Dialog med beboere i afdelingen
- Sociale aktiviteter for børn/unge fx FIFA-aftener
- Brobygning til fx lektietilbud eller foreningstilbud i lokalområdet
- Lommepegejob for andre beboere i afdelingen eller i samarbejde med driften. Herunder at oplære børn og unge i at skrive jobansøgning, afklare deres kompetencer mv. Til denne indsats efterspørges en profil med kompetencer inden for ABCD (Asset Based Community Development), som er kompetencer, der indebærer konfliktmægling og socialt entreprenørskab.

Tidsplan

- 1/5 2021: Rekruttering af to medarbejdere
- Opstart – fokus på kendskab og tillidsfremme (½ år)
- Aktiviteter – fokus på formål (1 ½ år)
- Forankring – fokus på at etablere initiativer og forankre fællesskab (1 år)

Økonomi

Der ansøges om i 3 år dispositionsfondsmidler til 2 medarbejdere i 3 år, der i alt beløber sig til 4,5 mio

Medarbejder 1 år 1	650.000
Medarbejder 2 år 1	650.000
Aktivitetsmidler år 1	200.000
Medarbejder 1 i alt 3 år	1.950.000
Medarbejder 2 i alt 3 år	1.950.000
Aktivitetsmidler i alt 3 år	600.000
Samlet i alt	4.500.000

Bestyrelsen bevilgede indstillingen

Afd. 66 og 67

Indkaldelse til stiftende afdelingsmøder er udsendt

Fritidsudvalgsmøde

Karin Jørgensen orienterede om fritidsudvalget. De valgte datoer for arrangementer i forår udskydes til efterår 2021

7. Nyt fra administrationen

Anders Rønnebro orienterede om:

Stillingen som sekretariatsleder er nedlagt og arbejdsområdet overgår til direktøren pr. 4.2.2021.

8. Eventuelt

Der var intet nyt

Næste møde i bestyrelsen er den 9. marts 2021

Peter Kragballe
Referent