



Bestyrelsesmøde den 21. februar 2023

Deltagere

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Mette Johannesen
Bestyrelsesmedlem	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Astrid Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Thomas Poulsen
Direktør	Morten Homann

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2 Protokol

Protokol fra bestyrelsesmødet den 10. januar 2023 blev godkendt.

3 Revisionsprotokol

Intet nyt.

4 Byggeri

Dan Christensen gennemgik status på byggesager og renoveringer på igangværende projekter.

Afdeling 50 Godsbanekollegiet

Der er fortsat udeståender ift. købsaftalen med Aarhus Kommune. Evt. ekstraudgifter kan afholdes inden for rammebeløbet for afdelingen.

Afdeling 66 Skæring Bæk etape II

Byggeudvalget indstiller, at man prioriterer kvaliteten frem for kvantiteten i afdelingen, og derfor går videre med en ny lokalplan baseret på konkurrenceprojektet, også selv om der bliver lidt færre boliger. Projektafdelingen laver til næste byggeudvalgsmøde et notat om konsekvenserne ift. boligantal og økonomi, som efterfølgende forelægges organisationsbestyrelsen.

Afdeling 66 Skæring Bæk etape III

Der er kommet et nyt tilbud på køb af byggeret, og der arbejdes videre med en købsaftale, hvor der afregnes på baggrund af det faktisk realiserbare boligareal.

Afdeling 25 Klostervangen

Der er fundet en løsning på udfordringer med vandindtrængen på altaner på Langelandsgade. Det sikres, at problemet ikke er gældende i Grønnegade.

Afdeling 4 Skovkanten

Der forventes en budgetoverskridelse begrundet i forsinkelser og stigende materialepriser. Når det samlede forbrug kendes, kan der tages stilling til finansieringen af overskridelsen.

Afdeling 37 Fjældevangen

Når resultatet licitationen foreligger, kan organisationsbestyrelsen på sit møde den 18. april tage stilling til evt. udfordringer med dette ift. realisering af projektet.

Afdeling 56 Nøddeskrænten

Projektet er afleveret og er gået rigtig godt.

Afdeling 68 Seniorvenlige boliger i Hørning

Arbejdstitel er *Smedens Have*. Lokalplanprocessen er sat i gang med PAX Arkitekter som lokalplanarkitekter.

Afdeling 35 Trillegården

Der indleveret materiale til Landsbyggefonden til deres sagsbehandling. Materialet er udsendt til organisationsbestyrelsen. Når tilbagemelding fra fonden kendes, iværksættes den videre proces.

Afdeling 52 Skådeparken

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 8. februar om en supplerende huslejestigning. Huslejestigningen blev afvist, men afdelingsmødet valgte at gå videre med et reduceret projekt, der udsætter hoveddørene til et senere tidspunkt. Det vil være væsentligt, at afdelingsbestyrelserne i stigende grad får indblik i, medejerskab til og rådgivning om, at der henlægges tilstrækkeligt til fremtidige arbejder.

Mette Hvid Johannesen foreslog, at bestyrelsen kunne rejse spørgsmålet om strategisk prioritering af henlæggelserne til et temamøde med afdelingsbestyrelserne.

Afdeling 48 Brohaven

Afdelingen står overfor en række større vedligeholdelsesarbejder de kommende år. Efter DV-planen skal der indenfor 5-6 år investeres op mod 40 mio. kr., hvoraf der skal optages lån på 30 mio. kr. Der er indledt drøftelser med Landsbyggefonden om sagen, og Projektafdelingen udarbejder en analyse af forskellige scenarier for afdelingen. Organisationsbestyrelsen får efterfølgende via byggeudvalget et oplæg om sagen.

5 Forhåndstilsagn helhedsplan afdeling 35 Trillegården

Organisationsbestyrelsen har tidligere givet forhåndstilsagn om at dække udgifter til forarbejder for 1,5 mio. kr., hvis helhedsplanen for afdeling 35 Trillegården ikke skulle blive gennemført. De første to faser – forberedelse og idé- og projektudvikling – er nu gennemført, og der foreligger et indledende materiale, der er indsendt til Landsbyggefondens første behandling.

Nu skal næste fase, projektafklaring, igangsættes - bl.a. udarbejdelse af egentlig helhedsplan, dispositionsforslag, finansieringsplan etc. Sideløbende med dette iværksætter Aarhus Kommune i samarbejde med boligorganisationerne i området et bystrategisk planlægningsarbejde for hele Herredsvang.

Der er således behov for et forhåndstilsagn på yderligere 1,5 mio. kr. til de næste faser af forarbejderne til en kommende helhedsplan i det tilfælde, hvor sagen skulle ende med *ikke* at blive realiseret.

Bestyrelsen tilsluttede sig denne indstilling i enighed.

6 Opfølgning på bestyrelsesseminar

Mette Hvid Johannesen præsenterede sin sammenfatning af seminaret. Det vil være væsentligt, at der ikke ender en uforholdsmæssig stor arbejdsbyrde i organisationsbestyrelsen eller udvalgene, hvorfor det er væsentligt, at der laves en klare arbejdsdeling med administrationen.

Thomas Kalmar Poulsen supplerede med, at det er væsentligt at kortlægge og udnytte bestyrelsesmedlemmernes respektive interesser og kompetencer.

Randi Rædkjær overtager Dan Christensens plads i informationsudvalget.

Der udsendes en skriftlig sammenfatning til organisationsbestyrelsen efter mødet, og det drøftes endeligt på organisationsbestyrelsens møde i marts. Herunder drøftes også præsentation af initiativerne overfor.

Morten Homann gav status på den del af *Ét AAB*-processen, der vedrører medarbejderne. Der er allerede iværksat et nyt fast personalemøde i Langelandsgade samt et fast nyhedsbrev til medarbejderne. Ligeledes er chefgruppen nu samlet til én chefgruppe. En række yderligere initiativer om bl.a. samarbejde og kommunikation drøftes først i virksomhedsnævnet og dernæst med alle medarbejdere på personaleseminar den 23. marts 2023.

7 Forlængelse af suspension af kollektive råderetsarbejder

Morten Homann præsenterede en indstilling om at forlænge suspensionen af de kollektive råderetsarbejder resten af 2023.

Organisationsbestyrelsen besluttede i september 2022 at suspendere alle kollektive råderetsarbejder i AAB frem til 31. marts 2023. Det skete af hensyn til dispositionsfonden og til den aktuelle prisudvikling, som betyder, at kollektive råderetsarbejder ville sætte huslejen under yderligere pres.

Boligorganisationen har iværksat et udredningsarbejde for at afklare en model for at skabe balance mellem husleje, afdelingernes omkostninger og de mange positive effekter af den kollektive råderet. Sideløbende undersøges alternative finansieringskilder til råderetsarbejderne for at mindske trækket på dispositionsfonden.

Administrationen fremlægger en model for genåbning for organisationsbestyrelsen efter sommerferien. Det er forhåbningen, at der vil kunne udarbejdes en model, hvor suspensionen allerede inden 31. december 2023 vil kunne ophæves i afdelinger, der på et afdelingsmøde træffer beslutning om genoptagelse af råderetarbejderne efter nogle nærmere præciserede kriterier.

Dette arbejde er komplekst og er endnu ikke tilendebragt og langtidsvirkningen af prisstigningerne for huslejeniveauet kendes endnu ikke. Derfor er der behov for at forlænge suspensionen året ud.

Thomas Kalmar Poulsen og Astrid Bro Frederiksen udtrykte ærgrelse over, at der må gå så lang tid før der kan genåbnes for de kollektive arbejder.

Bestyrelsen tilsluttede sig i øvrigt indstillingen i enighed.

8 To-faktorgodkendelse for beboervalgte

Morten Homann præsenterede indstillingen om indførelse af tofaktorgodkendelse for beboervalgtes adgang til AAB's IT-systemer for at imødegå angreb på systemerne.

I lighed med mange andre danske virksomheder er AAB under pres fra IT-kriminelle. AAB er derfor i gang med at indføre to-faktorgodkendelse – der i stigende grad bliver standard på tværs af alle it-systemer - for alle ansatte.

Da beboervalgte har adgang til fx mail og OneDrive i skyen (Azure) samt adgang til AAB's systemer via Citrix, er det nødvendigt også at indføre to-faktorgodkendelse for de beboervalgte.

Der udarbejdes informationsmateriale og afholdes informationsmøde om ordningen. Organisationsbestyrelsens medlemmer bliver første runde af udrulningen.

Bestyrelsen tilsluttede sig denne indstilling i enighed.

9 Udvalg

Dan Christensen udtrykte stor ros til arbejdet med informationsmateriale omkring afdelingsmøderne, hvilket organisationsbestyrelsen tilsluttede sig.

Dan Christensen, Morten Strunge og Morten Homann har deltaget i et indledende møde med Aarhus Kommune om opstart af en udviklingsplan for hele Herredsvang.

Astrid Bro Frederiksen orienterede om, at Fritidsudvalget har holdt møde og har planlagt arrangementer med bl.a. byvandring og museumsbesøg. Randi Rædkjær understregede behovet for at give beboere mulighed for aktiviteter, der måske ellers spares væk grundet den økonomiske krise.

Mette Hvid Johannesen orienterede om det kommende budgetkursus og det netop afviklede kursus om afdelingsmødet.

10 Nyt fra administrationen

Der arbejdes på ny vejledning og nye værktøjer til afdelingsbestyrelsernes håndtering af egen økonomi. Når dette er på plads, skal der tænkes i god kommunikation om mulighederne.

Pt. arbejdes på et mere differentieret koncept for repræsentation i grundejer- og ejerforeninger. Når arbejdet er tilendebragt, vil bestyrelsen blive orienteret.

Der foregår et arbejde med klarlæggelse af processer bl.a. ifbm. fraflytning og også med information til beboerne herom. Målet er bl.a. en større klarhed og ensartethed. Bestyrelsen vil blive orienteret om resultatet af arbejdet.

Budget for hovedforeningen behandles på bestyrelsesmødet i marts.

Der omdeltes program for studieturen til Wien.

11 Eventuelt

Administrationen koordinerer tilmeldinger samt overnatning ifbm. Almene Boligdage.

Fordeling af deltagelse på afdelingsmøderne sker på bestyrelsens møde i marts.

Næste bestyrelsesmøde holdes den 14. marts 2023.

Morten Homann

Referent