



21. januar 2025

Referat bestyrelsesmøde den 7. januar 2025

Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Næstformand	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Mette Petersen
Bestyrelsesmedlem	Fanny Nygaard
Bestyrelsesmedlem	Kristine Flensted Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

Bestyrelsesmedlem Thomas Kruuse-Andersen var ikke til stede på mødet.

1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Revisionsprotokol

Der forelå ingen nye protokollater fra revisor.

3. Renoveringspolitik

Organisationsbestyrelsen besluttede i forlængelse af repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024 at vedtage en renoveringspolitik for AAB. På bestyrelsesmødet den 5. november 2024 udstak organisationsbestyrelsen de overordnede principper for politikken. På baggrund heraf er lavet et oplæg til en renoveringspolitik, som organisationsbestyrelsen drøftede på nærværende møde.

Organisationsbestyrelsen ønskede, at følgende passus føjes til renoveringspolitikken under afsnittet om bæredygtighed: Det skal fagligt vurderes, hvornår der med fordel kan ske vedligeholdelse af en bygningsdel, og hvornår udskiftning er nødvendig. Det skal samtidig vurderes, om der med fordel kan ske trinvis fornyelse af bygningsdelen.

Endvidere ønskede de følgende tilføjet: Der skal ske løbende beboerkommunikation i projektet, der sikrer, at beboerne til stadighed har fyldestgørende information om projektets fremdrift.

Organisationsbestyrelsen godkendte renoveringspolitikken med ovenstående tilføjelser.

4. Uddannelsesforløb for erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Organisationsbestyrelsen godkendte den 8. oktober 2024 strategi for kurser og møder for afdelingsbestyrelserne. Det fremgår af strategien, at det for beboervalgte med længere anciennitet er vigtigt, at der, udover den viden, der kommer på fx dialogmøder, bliver mulighed for løbende at dygtiggøre sig. I notat til organisationsbestyrelsen er præsenteret et forløb med fire moduler omfattende langsigtet afdelingsøkonomi, strategisk arbejde, boligsociale forhold og frivillighed samt mødeledelse og foreningsarbejde.

Organisationsbestyrelsen opfordrede til, at modulet "Almenboligloven for beboerdemokrater og det strategisk arbejde" ligger før modulet "Langsigtet afdelingsøkonomi" og godkendte herefter oplægget til videregående uddannelse for afdelingsbestyrelsesmedlemmer med modul 1 (Almenboligloven for beboerdemokrater og det strategisk arbejde) og modul 2 (Langsigtet afdelingsøkonomi) placeret i efteråret 2025 og modul 3 (Boligsociale forhold og frivillighed) og modul 4 (Mødeledelse og kommunikation) placeret i efteråret 2026.

5. Boligsocial profil og beboersammensætning

Organisationsbestyrelsen har efterspurgt en databaseret drøftelse af den boligsociale profil i AAB's afdelinger. I bilagsmaterialet til punktet er lavet en analyse af beboersammensætningen i AAB's afdelinger, der identificeres visse udviklingstendenser, og der peges på flere handlemuligheder i forlængelser heraf, herunder udlejningsaftaler, boligsociale indsatser m.m.

På baggrund af det udsendte bilagsmateriale drøftede organisationsbestyrelsen emnet.

Det blev besluttet, at sekretariatet skal lave et beslutningsoplæg indeholdende konkrete tiltag og indsatser til bestyrelsesmødet i februar, herunder muligheden for at kunne udføre mere opsøgende sociale indsatser i afdelingerne samt evt. at kunne tilbyde mægling ved nabostridigheder. Til et senere møde laver administrationen et oplæg til diskussion om, hvordan AAB kan appellere bredt til boligsøgende fra alle samfundslag, herunder hvordan boligorganisationen kan placere sig i markedet og kommunikere sin position og fordelene ved at bo alment hos AAB.

Organisationsbestyrelsen opfordrede endvidere til, at administrationen sender spørgeskemaer til beboere, der flytter, med henblik på at få et mere reelt billede af, hvorfor de flytter.

6. Ansættelse af beboervalgte

AAB har ikke pt. nogen politik for, i hvilket omfang man kan være beboervalgt og ansat på samme tid. Dette gælder både månedslønnede og timelønnede, ligesom der heller ikke er nogen politik for ansættelse af medlemmer af afdelingsbestyrelsesmedlemmers husstand.

Arbejdsgiverfunktionen foretages af AAB, men der kan alligevel opstå konflikter både om tildeling af jobbet, og om håndtering af tvister om den pågældendes varetagelse af hvervet, som i sidste ende kan føre til afsked. Det har i flere sager vist sig ganske u hensigtsmæssigt, at der sker sammenblanding af valg og ansættelse.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at mindre hverv i form af rengøring, omdeling, opsyn m.m. i afdelingerne også fremover må varetages af beboere i den respektive afdeling. Samtidig besluttede de, at man fremover ikke kan være ansat, hvis man er beboervalgt i AAB.

De bestyrelsesmedlemmer, der p.t. er ansat af AAB, skal have et varsel til afdelingsmødet i 2025, hvorefter ansættelsen skal ophøre, hvis de forbliver i bestyrelsen efter afdelingsmødet. Sekretariatet undersøger, hvordan der kan ske synliggørelse af ledige job i afdelingerne.

7. Vederlag til dirigentkorps

På bestyrelsesmødet den 6. december 2023 drøftede bestyrelsen i forlængelse af sin beslutning om at etablere et dirigentkorps, i hvilket omfang de pågældende skal have godtgjort omkostninger og oppebære et vist vederlag for opgaven. Her konkluderedes det, at der *ikke* skulle udbetales vederlag, men at de skal have refunderet udgifter til transport til møderne og tilbydes en middag sammen med organisationsbestyrelsen, når afdelingsmøderne er afsluttet. Forud for forårets afdelingsmøder genovervejes organisationsbestyrelsens beslutning.

Organisationsbestyrelsen vedtog, at medlemmer af dirigentkorpset skal have et vederlag på 500 kr. pr. møde, som betales af AAB. Der var enighed om, at organisationsbestyrelsens kontaktperson for den enkelte afdeling som udgangspunkt skal være dirigent på mødet. Hvis vedkommende er forhindret i dette, skal et andet medlem af organisationsbestyrelsen være dirigent på mødet, og kun hvis dette heller ikke er muligt, skal dirigentrollen varetages af et medlem fra dirigentkorpset.

8. Fortroligt punkt

9. Principper for merleje

Den individuelle råderet giver en række muligheder for, at den enkelte beboer kan forbedre og tilpasse sin bolig efter egne ønsker og behov. Reglerne herom fremgår af driftsbekendtgørelsens § 87, der ydermere siger, at *"Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende"*. Der er således ikke tale om en mulighed, men en forpligtelse til, at den lejer, der har den øgede brugsværdi ved forbedringen, også betaler for afdelingens vedligeholdelsesforpligtelse herfor.

På den baggrund blev organisationsbestyrelsen opfordret til at godkende regler for merleje jf. nedenfor:

Merleje i boperioden:

- Har en lejer selv iværksat råderetsarbejde, som lejer henvender sig om for at få godkendt, så opkræves merleje som følge af øgede udgifter til afdelingen til udskiftninger og vedligehold.
- Ønsker lejer ikke merleje ved råderetsarbejde, er de selv ansvarlige for at vedligeholde bygningsdelen i boperioden i henhold til vedligeholdelsesreglement for afdelingen, så bygningsdelen ved fraflytning kan overdrages til afdelingen.
- Har en lejer overtaget et råderetsarbejde ved indflytning, hvor AAB har forsømt at opkræve merleje, må afdelingen dække vedligeholdelsesudgiften til vedligeholdelse/fornyelsesarbejder frem til flytning. Dette er således en fravigelse fra ordlyden af § 87, men en fravigelse, der støtter sig en almindelig rimelighedsbetragtning om, at lejer her har sagt ja til tilbud om boligen på en forudsætning om den leje, der opkræves.

Merleje ved fraflytning:

- Ved fraflytning vurderer servicekoordinator om de forbedringer på bygningsdele, der er lavet, er vedligeholdt og kan overtages af afdelingen, så der pålægges merleje til ny indflytter.
- Hvis bygningsdel ikke er i vedligeholdt stand, skal den bringes op til vedligeholdt stand, for at der kan pålægges merleje til ny indflytter. Denne udgift påhviler fraflytter, hvis denne jf. ovenfor har udført arbejdet og har haft vedligeholdelsesforpligtelsen hertil ellers påhviler den afdelingen.
- Hvis bygningsdel ikke kan bringes op til vedligeholdt stand, bliver den fjernet ved fraflytning. Ved vurderingen af, om bygningsdel kan bringes op til vedligeholdt stand, tages der udgangspunkt i samlet økonomisk vurdering for afdelingen med udgangspunkt i udgifter til at bringe op til vedligeholdt stand, fremtidige udgifter til vedligehold og udgifter til af fjerne bygningsdel.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående principper for merleje.

10. Statistik over klagebehandling 2024

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. juni 2023, at den hvert år i januar ville modtage en opgørelse over årets klagesager, sager i beboerklagenævnet og eventuelle sager under AAB's whistleblowerordning.

Mette Hvid Johannesen udtrykte stor tilfredshed med, at antallet af klager over syn er faldet.

Organisationsbestyrelsen tog opgørelsen til efterretning.

11. Byggeri

Der er ingen ændringer siden notat om byggeri fra bestyrelsesmødet 10. december 2024.

12. Orientering fra administrationen

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

A. Udbud af kapitalforvaltning

Med reference til orienteringen på bestyrelsesmødet i december 2024 repeterede Morten Homann, at organisationsbestyrelsens politik for kapitalforvaltning på enkelte punkter adskiller sig fra skabelonen i Landsbyggefondens model, og at det derfor kan vise sig, at kapitalforvalterne får svært ved at honorere de principper, da de er nødt til at samle boligorganisationers investeringer i større puljer. Organisationsbestyrelsen må eventuelt senere forholde sig til en tilpasning af principperne i politikken.

B. Udmatrikulering Frydenlund og Herredsvang

C. Tillægsaftale EU-udbud af køkkenelementer

D. Berostillelse af arbejde med byggesagsstyringssystem

E. Regnskabsmæssig organisering af institutions- og erhvervslejemål

F. Ledelsesinformation: Genudlejningshastighed

G. Ledelsesinformation: Påkrav og udsættelser

H. Fordeling af bestyrelseshonorar 2024

Morten Homann forklarede, at der i foråret 2025 kommer en ny udlægsmodel, som indebærer, at afdelingsbestyrelser kan håndtere udlæg via app'en Acubiz. Samtidig afskaffes den nuværende praksis for udbetaling af acontobeløb. Yderligere får afdelingsbestyrelserne fremover mulighed for at have flere Mastercards.

Administrationen orienterer nærmere på et bestyrelsesmøde i foråret 2025.

13. Mødeplan

Vedlagt var organisationsbestyrelsens mødeplan for 2025 til orientering.

14. Eventuelt

Randi Rædkjær udbad en artikel fra Stiften den 31. december 2024 og 3. januar 2025 om afdeling 100 Bindedbøll. Sekretariatet har sendt denne til organisationsbestyrelsen efter mødet.

15. Bestyrelsens kvarter

