



Skriftlig orientering

Repræsentantskabsmøde den 9. november 2023

Ét AAB

Strategien Ét AAB så dagens lys i begyndelsen af 2022, og her i efteråret har vi arbejdet videre med principperne og ideerne i strategien – og der er mange bolde i luften!

Velbesøgt dialogmøde

Vi har bl.a. afholdt vores første dialogaften i september – den næste er den 30. november – med en stor gruppe af jer afdelingsbestyrelsesmedlemmer omkring to emner, som optager os meget. Emnerne var blandt andet den nye model for kollektiv råderet, som blev præsenteret med ivrigt spørgelystne deltagere. Den nysgerrighed og spørgelyst holdt ind i andet oplæg omkring ny affaldssortering, hvor en medarbejder fra Kredsløb holdt oplæg og besvarede spørgsmål. Med både villa-afdelinger, rækkehuse og etageejendomme er der nok at være nysgerrig på begge områder.

Ny kommunikationsstrategi

Organisationsbestyrelsen har hen over sommeren arbejdet med en ny strategi for vores kommunikation, så den bygger på at være hjælpsom, åben og professionel. Det har bl.a. givet sig udtryk i et nyt nyhedsbrev for beboervalgte, så det bliver lettere at holde sig orienteret og skabe overblik over, hvad der sker i organisationen.

Ét AAB - også for medarbejdere

Ét AAB har også fyldt i medarbejderorganisationen, som har arbejdet på højtryk med at implementere tankerne bag strategien, og særligt virksomhedsnævnet har taget en koordinerende rolle for de mange initiativer. Det har bl.a. omfattet en strategi for kompetenceudvikling, etablering af erfa-grupper og fælles møder for alle medarbejdere i AAB og et medarbejdernyhedsbrev, der udkommer hver anden uge.

En gruppe af medarbejdere har udviklet en helt ny måde til at byde nye medarbejdere velkommen på, så det fremmer den nye medarbejders engagement, tilfredshed, fastholdelsesgrad, performance samt mindsker

stress og medarbejderomsætning. Vigtige punkter for velkomsten er forståelse for organisationen og opgaver, kontakten til nærmeste leder og integrering i AAB's sociale miljø og kultur. Vigtigt for AAB er at opstarten også giver AAB som organisation ideer til udvikling og forandring.

Der er etableret infoskærme i alle frokoststuer, så vi i højere grad kan dele information med alle på tværs af organisationen, og alle medarbejdere har arbejdet med at få kommunikationsstrategiens ambition om at kommunikere åbent, hjælpsomt og professionelt ind under huden - samtidig med, at alle AAB's websider og standarddokumenter efter tur bliver skrevet igennem med de tre principper for øje.

Endelig vil virksomhedsnævnet indføre årlige medarbejdertilfredshedsundersøgelser og har et nyt intranet under opsejling i første kvartal – sideløbende med det nye bestyrelsesweb for beboervalgte. Intranettet har fokus på at inkludere alle medarbejdere, og være drivkraft for at skabe ét AAB.

Flere muligheder som beboer...

På det nære plan er der sat en række nye initiativer i værk hen over efteråret, som giver beboerne flere muligheder både imens de bor hos AAB, og når de står overfor at flytte. Flere af initiativerne har tidligere været drøftet og efterspurgt også i repræsentantskabet.

Brug af boligens vedligeholdelses-konto

Reglerne for brug af vedligeholdelseskontoen når boligen opsiges, er i efteråret blevet ændret til beboernes fordel. Det er nemlig blevet muligt at få lavet arbejder i boligen med vedligeholdelsesmidler, selvom boligen er opsiget. Det kræver dog, at beboeren har reserveret beløb til det arbejde som skal udføres på sin vedligeholdelseskonto, inden boligen opsiges. Vi har også i 2023 tilbudt beboere med mange midler på deres vedligeholdelseskonto et boligtek.

Hvert år ser Økonomi i forbindelse med udarbejdelse af budget på afdelingernes indbetaling på vedligeholdelseskontoen. I budget 2024 blev beløbet kun hævet i én afdeling. I AAB indbetaler afdelingerne i gennemsnit 28 kr. pr. m². To afdelinger har besluttet at skifte fra B- til A-ordningen pr. 1. januar 2024.

Ejerskifte af indbo

Overdragelse af privat indbo har skiftet navn til *Ejerskifte af indbo*. Og samtidig er mulighederne for, at fraflytter og indflytter kan aftale at overdrage privat indbo, udvidet til også at omfatte hårde hvidevarer, visse genstande både inde i og udenfor boligen samt nogle råderetsarbejder. Fx plantekasser/-kummer, legehuse, drivhus m.fl. - og også de ladebokse til elbiler, der helt naturligt kommer stadig flere af i afdelingerne.

Kollektiv råderet

Ordningen for kollektiv råderet har været sat på pause, men nu er der godt nyt. Der er nemlig åbnet op for igen at få moderniseret sit køkken og badeværelse og nogle steder også sit bryggers. Det sker med en ny model, som betyder, at afdelingerne giver 40% årligt tilskud i vedligeholdelsesplanen, at moderniseringerne sker efter en faglig vurdering og årlig ansøgningsfrist, at udvalget af leverandører og produktserier er begrænset og endelig, at moderniseringen er forhåndsgodkendt af kommunen mht. maksimal huslejestigning og finansiering med realkreditlån eller lån i afdelingens egne midler. 25 afdelinger har allerede meldt ind, at de ønsker at komme i gang – heraf kommer de første seks i gang med ekstraordinære afdelingsmøder inden for de næste måneder.

AARHUSbolig

I oktober var der 44.875 aktive brugere og 87.134 brugere, som står i bero. I december indføres en ny ordning med differentierede gebyrer, således at der bliver forskel på at stå i bero eller være aktiv. Det skulle gerne gøre det hurtigere at få lejet nye boliger ud, fordi der kun sendes tilbud til de reelt interesserede – til gavn for fraflytter, der skal betale husleje i en kortere periode. Vi arbejder fortsat med at få udarbejdet en ny hjemmeside,

ligesom det bagvedliggende administrations-system i AARHUSbolig står til udskiftning. Vi forventer at kunne gå i luften med begge dele i 2024.

Overgang til røgfrihed venter stadig

Seks afdelingsmøder taget beslutning om at overgå til at være røgfrie, men desværre er lovgrundlaget for dette fortsat uklart. Organisationsbestyrelsen har derfor besluttet at udskyde udrulningen af røgfrie afdelinger i AAB så længe. Afdeling 50 Godsbanekollegiet og 100 Bindsbøll var allerede fra ibrugtagningen er røgfrie.

...og flere muligheder for beboervalgte

Der er også flere initiativer, der har og vil gøre det vigtige frivillige arbejde i afdelingsbestyrelserne lidt lettere.

Nyt bestyrelsesweb

Når afdelingsbestyrelsesmedlemmer i dag skal finde information, kan de dels tilgå intranettet (via Citrix) samt bestyrelsesweb, men det er ikke hensigtsmæssigt at have to forskellige platforme. Der arbejdes derfor på at lave et nyt bestyrelsesweb (som en del af et nyt beboerweb), der kan erstatte dels intranettet og det nuværende bestyrelsesweb. Hvornår det er klar til brug vides ikke på nuværende tidspunkt, men de første versioner af programmet ser ret lovende ud. Vi glæder os til at kunne præsentere det for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer, når programmet er klar.

Online lokalebooking

Lokalebooking er et online bookingsystem til udlejning af selskabslokaler og gæsteværelser, hvorfra beboere kan betale med betalingskort og mobilepay. Tre større afdelinger har en stor del af året brugt lokalebooking til stor tilfredshed for afdelingens beboere, der 24/7 kan foretage deres bookinger nemt og bekvemt hjemme fra sofaen. I september 2023 afholdt vi et informationsmøde om lokalebookingsystemet for alle de relevante afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og det har

medført, at mere end 20 yderligere boligafdelinger gerne vil have sat systemet op og taget i drift. Udvikling og IT arbejder derfor på højtryk for at få alle interesserede boligafdelinger over på løsningen, og allerede inden jul forventes de første at være i luften.

MasterCard og MobilePay

Mobile Pay til afdelingsbestyrelserne er nu i drift, så AAB kan oprette et eller flere mobilepaynumre til de enkelte afdelinger. Indtægterne ender på en konto i AAB og bliver bogført på afdelingens aktivitetskonto 119300 Beboeraktiviteter. Der er pt. tre afdelinger der har valgt at oprette MobilePay nummer.

Afdelingerne har også mulighed for at få et MasterCard Business Debet kort og pt. er der seks afdelinger der har valgt at få sådan et kort. De hidtidige ordninger med acontobeløb og refusion af udlæg kan fortsat benyttes.

Nye budgetmøder til budget 2025

Planen bliver udsendt primo november. Der vil blive afholdt budgetmøder fire tirsdage i marts og april 2024, hvilket fremgår af planen for budget 2025. Vi ændrer det, så hver enkelt afdeling kan bestille et budgetmøde mellem kl. 10-18 på en times varighed. Det vil der komme mere information ud om.

Se fremad

Der har været rigtig mange velbesøgte arrangementer i efteråret, og de har tilmed sprudlet af nye ideer, gode spørgsmål og konstruktiv debat. Også repræsentantskabsmødet her den 9. november har rekordmange tilmeldte, så der er rigtig gode muligheder for sammen at flytte AAB fremad.

Ny strategi for AAB

Repræsentantskabsdagen den 23. september markerede startskuddet på udarbejdelsen af AAB's nye strategi. Som noget nyt inviterede bestyrelsen repræsentantskabet med ind og tænke vilde tanker om AAB's aftryk på verden fremover. Omkring 70 takkede ja til at bruge lørdagen på den måde. Rammen var bæredygtighed i enhver tænkelig form

(socialt, byggeri osv.) og blev supergodt faciliteret af WorldPerfect og som inspiration til de 3 workshops vi afholdte, fik vi spændende oplæg fra Esben Danielsen og Kirsten Gram-Hanssen. Det satte i den grad gang i tankene og ideerne rundt ved bordene. Det var så fedt at mærke engagementet og diskussionslysten – og glæden ved at blive inviteret ind i strategirummet.

Den 26. oktober samledes medarbejderne til personaleseminar om strategien, hvor de byggede oven på repræsentantskabets arbejde med endnu flere gode ideer og perspektiver på bæredygtighed, så der nu er en stor idébank at arbejde videre med for organisationsbestyrelsen, ledelsen og medarbejderne. Nu skal ideerne samles og inden udgangen af året er det tanken, at bestyrelsen kan præsentere både repræsentantskab og medarbejdere for det første udkast til AAB's nye strategi. Og med yderligere en runde gode input, har vi alle muligheder for at få en virkelig stærk strategi for organisationen for de kommende år.

Håndværksydelse sendes i udbud

Administrationen afholder hen over efteråret to udbud: et EU-udbud af de daglige arbejder på de største fagområder tømrer, elektriker og VVS, samt et udbud efter tilbudsloven omhandlende de typiske arbejder under flytninger på B-ordningen, nemlig maling, gulvafslibning og rengøring. Der udestår også et udbud blandt køkkenleverandører.

AAB er forpligtet til at gennemføre sådanne udbud, men der er også flere fordele forbundet med at afvikle udbud. Dels vil det kunne sikre, at vi har leverandører, der er konkurrencedygtige på prisen, men også på tidsplanen i arbejdsopgaverne og kommunikationen med beboerne, mens arbejdet pågår. Og dels bliver det en anledning til at gøre kravene til kvalitet, kommunikation og tid til håndværkerne helt klare. Så er det til gengæld klart, hvad vi i AAB skal sørge for at holde dem op på.

Evaluering af driftsorganisationen

I foråret besluttede chefgruppen at evaluere vores driftsorganisation, som i store træk har

været uændret siden 2017. Sigtet har været at lave et 10.000 km eftersyn, snarere end at lave en ny stor fundamental ændring af driftsorganisationen. Det var til gengæld vigtigt, at vi gik grundigt til værks. Derfor har vi gennemført:

- Kvalitative interviews med 19 medarbejdere i og udenfor driften
- Kvantitativ analyse af 270 beboeres oplevelse af driftsorganisationen (svarprocent 41)
- Kvantitativ analyse af 89 medlemmer af afdelingsbestyrelsernes oplevelse af driftsorganisationen (svarprocent 36)
- Kvalitativt fokusgruppeinterview med syv afdelingsformænd om deres oplevelse af driftsorganisationen
- Dataanalyse af fordelingen af opkald, tidsforbrug, råderets- og forsikringssager m.m. på de fire servicecentre

Grundlæggende er der stor tilfredshed med service, tilgængelighed og kommunikation. Men der er bestemt også ting, der skal gøre bedre, og på tværs af analyserne fremtræder disse tværgående problemstillinger og behov:

- Stærkere opfølgning på håndværkere, mindre byggesager m.m.
- Tydeligere decentral ledelse ift. koordination af og opfølgning på opgaver m.m.
- Bedre kommunikation og opfølgning ift. afdelingsbestyrelser
- Forbedret arbejdsmiljø for særligt serviceassistenter og -koordinatorer
- Mere ensartede arbejdsprocesser på tværs af servicecentre

Når vi har gennemført opfølgningen på evalueringen, er det tanken at lave en fornyet evaluering ved årsskiftet 2024/25 for at sikre, at vi er på rette vej.

Velbesøgte kurser

Det store besøg til dialogmødet og repræsentantskabsdagen har gentaget sig på efterårets kursusaktiviteter:

- Sæsonen blev indledt med en kursus-aften omkring afdelingsbestyrelsesarbejdet godt ledet af Rikke fra BL - Danmarks Almene Boliger. Der blev snakket om, hvor man som afdelingsbestyrelse har indflydelse, hvordan man vælger hvordan man vil bruge kræfterne, hvordan man kan engagere beboerne og ikke mindst hvordan gør man, når samarbejdet er under pres.
- I august holdt vi kursus i IT-værktøjer for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og det store deltagertal manede alle fordomme i jorden om, at beboervalgte ikke formår at udnytte de digitale muligheder.
- Vi har for første gang haft afholdt et kursus omkring klagesager, persondata og husorden – med både interne og eksterne undervisere. Vi fik mødt prototypen Gunnar, som gennemgående figur på den til tider problematiske beboer, vi skulle håndtere. Og vi fik snakket beboerklagenævnet og fogsager mv. Meget lærerigt og mange spørgelystne deltagere.
- I oktober blev der afholdt en workshop for afdelingsbestyrelsesmedlemmer og om grundlæggende konflikthåndtering. Mediator Anne Buhl faciliterede workshoppen, der gav redskaber til konflikthåndtering og til hvordan man såvel kan optrappe som nedtrappe konflikter, hvordan man kan identificere forskellige konflikttyper m.v.

Vi bygger og renoverer

AAB har til stadighed en række renoveringsarbejder i gang i afdelingerne, men det er også en del af boligorganisationens formål at bygge nye attraktive afdelinger. Organisationsbestyrelsen har besluttet inden for den

kommende tid at formulere en egentlig byggepolitik for AAB, så vi bliver skarpe på, hvor og hvordan vi gerne vil bygge fremover.

Ekstra bevillingsramme til afdeling 100 Bindedbøll

Organisationsbestyrelsen fik i september 2023 forelagt en opdateret oversigt over den forventede økonomi i projektet ved aflevering i oktober 2024. Selv om der har været afsat en ekstra stor ramme til uforudsete udgifter til projektet, har det ikke vist sig tilstrækkeligt, selvom projektet er styret tæt, professionelt og stramt fra både projekt- og byggeledelses side. Budgettering af uforudsete udgifter i sagens natur er vanskeligt, når der arbejdes med en 170 år gammel bygningsmasse. Den forventede overskridelse fordeler sig nogenlunde ligeligt på udgifter som følge af inflation, meromkostninger til bl.a. puds, gulve og kloak, renteudgifter samt udgifter til bygningsdrift i byggeperioden. Organisationsbestyrelsen bevilgede en yderligere tilskudsramme på 50 mio. kr. til realisering af projektet frem til indflytning. Dette kommer oven i de ca. 70 mio., bestyrelsen allerede har bevilget i tilskud fra boligorganisationen til projektet. Det bliver en fantastisk og helt unik afdeling – men har ikke været billigt for AAB.

Ny prioriteringsmodel for tilskud

For at prioritere organisationens tilskudsmidler – der som nævnt på repræsentantskabsmødet i juni er ret sparsomme – har organisationsbestyrelsen besluttet en prioriteringsmodel for fremtidige tilskud. Modellen vægter afdelingerne indbyrdes ved at tage højde for:

- Den relative tid, det tager at genduleje en opsagt bolig i afdelingen, sammenlignet med tilsvarende lejemåls- og boligtyper, set over de seneste tre afsluttede regnskabsår.
- Afdelingens behov for lån pr. m² ud fra vedligeholdelsesplanen sammenlignet med henlæggelsesniveauet pr. m² og afdelingens opsparede midler.

- Afdelingens realiserede lejetab set over de seneste tre afsluttede regnskabsår.
- Afdelingens huslejeniveau set i forhold til afdelinger af tilsvarende alder.

Helhedsplan afdeling 48 Brohaven

Modellen for helhedsplaner har traditionelt været, at boligorganisationen har garanteret for udgifterne til forarbejder, indtil projektet har været endeligt godkendt hos kommune og Landsbyggefonden, sådan at afdelingen ikke har stået med risikoen for den udgift, hvis projektet af den ene eller anden grund skulle forlise inden da. Bliver projektet omvendt godkendt, er det byggesagen, der også betaler for forarbejderne. Det første skridt til en helhedsplan i afdeling 48 – Brohaven er taget, og Landsbyggefonden har udbedt sig en grundig byggeteknisk rapport af byggeriet. Organisationsbestyrelsen har til dækning af denne undersøgelse givet forhåndstilsagn om et beløb på 1 mio. kr. Afdeling 48 er den 7. mest sårbare AAB-afdeling i bestyrelsens prioriteringsmodel.

Tilskud til afdeling 37 Herredsvang

Afdelingen får skiftet vinduer og etableret ventilation, samtidig med at der renoveres badeværelser. Selvom det billigste bud indenfor budgetrammen ville kunne realiseres, gjorde renteniveauet og mindre henlæggelsesbeløb i afdelingen, at økonomien ikke rakte. Organisationsbestyrelsen valgte derfor at bevilge 5 mio. kr. fra de fælles trækingsretsmidler. Afdelingen er den 3. mest sårbare AAB-afdeling i prioriteringsmodellen.

Tilskud til afdeling 4 Skovkanten

Organisationsbestyrelsen har tidligere bevilget et større tilskud til den omfattende badeværelsesrenovering i afdelingen. Det har imidlertid været en budgetoverskridelse på ca. 5 mio. kr. grundet inflation og genhusning. Derfor besluttede bestyrelsen at yde et supplerende tilskud på 1 mio. kr. til at reducere underskuddet på byggesagen. Afdeling 4 er den 4. mest sårbare AAB-afdeling i bestyrelsens prioriteringsmodel.

