



6. januar 2025

Referat bestyrelsesmøde 10. december 2024

Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Næstformand	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Mette Petersen
Bestyrelsesmedlem	Kristine Flensted Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kruuse-Andersen
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

Bestyrelsesmedlem Fanny Nygaard deltog ikke i mødet.

1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Revisionsprotokol

Der forelå ingen nye protokollater fra revisor.

3. Strategier og politikker – årlig gennemgang

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. december 2023 en række principper for god almen ledelse og den 9. januar 2024 en plan for udarbejdelse af politikker og strategier. Det fremgik af begge, at organisationsbestyrelsen én gang om året – sidst på året – skal bekræfte disse politikker på ny. Derfor skulle organisationsbestyrelsen på nærværende møde tage følgende politikker til efterretning:

- Politikker for god almen ledelse
- Forsikringspolitik
- Henlæggelsespolitik
- IT-og digitaliseringsstrategi
- Kursusstrategi

- Strategi for kapitalforvaltning
- Tilskudspolitik
- Indkøbspolitik
- Kommunikationsstrategi
- Principper og proces for bestyrelsesvalg (foråret 25)
- Gaveregulativ

Det blev vedtaget, at forretningsudvalget sammen med Morten Homann lægger ovenstående politikker og strategier i årshjulet for bestyrelsesmøder, således at de bliver taget til efterretning og revideret på årlig basis, prioriteret efter relevans.

Medlemmerne af organisationsbestyrelsen indsender forslag til sproglige m.v. justeringer til ovenstående politikker og strategier til Morten Homann.

4. Opfølgning på repræsentantskabsmøde den 7. november 2024

På baggrund af notatet vedrørende beslutninger fra det seneste repræsentantskabsmøde, herunder evalueringen, besluttede organisationsbestyrelsen at foretage følgende justeringer til det kommende repræsentantskabsmødes afholdelse:

- Introduktion af medlemmer af organisationsbestyrelsen:
Medlemmerne af organisationsbestyrelsen vil fremover introducere sig selv ved mødets start. Derudover får de bordskilte med navn for at lette genkendelsen.
- Spisning:
For at sikre en mere social og fleksibel middag, besluttedes det at erstatte tallerkenserivering med buffet. Derudover vil der blive afsat mere tid til spisning.
- Kommunikation på mødet:
Sammen med indkaldelsen til det kommende møde vil deltagerne blive opfordret til at holde en god og konstruktiv tone under debatten. Denne opfordring vil også fremgå af et nyhedsbrev til beboerdemokraterne, ligesom dirigenten vil understrege dette ved mødets start. Formanden vil være opmærksom på at fastholde en god tone under mødet og vil gribe ind, hvis der opstår situationer, hvor tonen bliver uhensigtsmæssig.
- Dagsorden:
Dagsordenen vil fremover blive udarbejdet mere detaljeret med kommentarer og vejledende tidsangivelser.

5. Ferieboligudlejning

Organisationsbestyrelsen besluttede i november 2023, at man kunne ansøge om at få lov til at leje sin AAB-bolig ud på Airbnb og lignende steder. Det skete ud fra en betragtning om, at det kan man med andre boligformer, og at der allerede var

hundredvis af AAB-boliger, der hvert år blev lejet ud på Airbnb, uden at vi i praksis kunne gøre noget ved det.

Spørgsmålet blev behandlet på repræsentantskabsmødet den 7. november 2024, hvor knap $\frac{2}{3}$ af repræsentantskabet indikerede et ønske om at afskaffe ordningen.

Organisationsbestyrelsen valgte at følge repræsentantskabets tilkendegivelse og vedtog, at ordningen skal afskaffes. Opsamling på bestyrelsesseminar den 22.-23. november 2024

Bestyrelsen skulle evaluere og træffe beslutning om eventuel opfølgning på bestyrelsesseminaret.

Mette Hvid Johannesen opfordrede til en gentagelse af bestyrelsesseminaret. Hun fremhævede behovet for at udnytte hinandens kompetencer i organisationsbestyrelsen og chefgruppen mere effektivt. Hun foreslog, at kompetencekortlægning og udvikling skal være et punkt på et fremtidigt bestyrelsesmøde. Derudover foreslog hun, at organisationsbestyrelsen kunne arbejde med et fælles kompetenceudviklingsprojekt.

Mette Hvid Johannesen foreslog også, at organisationsbestyrelsens kodeks for samarbejde skal dagsordensættes på et fremtidigt bestyrelsesmøde. I forlængelse af bestyrelsesseminaret foreslog hun, at organisationsbestyrelsen udarbejder mere konkrete retningslinjer for, hvad medlemmerne selv skal betale ved arrangementer som dette.

Thomas Kruise-Andersen gav udtryk for, at øvelserne med Gitte Hodde var værdifulde, men at en stram tidsplan kan begrænse mulighederne for at gå i dybden med emnerne.

6. Status udlejning og økonomi for afdeling 100 Bindsbøll

Forud for mødet havde organisationsbestyrelsen modtaget et notat med en analyse af udviklingen i udlejningen af boliger i afdeling 100 Bindsbøll indtil nu. Der er opstillet to forskellige modeller for at forudsige den fremtidige udlejning. På baggrund af disse modeller er der foretaget en vurdering af de økonomiske og tidsmæssige konsekvenser for boligorganisationen.

Morten Homann orienterede om, at udlejningen generelt går godt, og at især de største og mindste lejligheder er efterspurgt. Udlejningsgraden ligger på 38%.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at udsendte tilbud skal nulstilles den første i hver måned, i stedet for hver gang en lejlighed sættes i udbud.

7. Evaluering af model for bestyrelsens interne organisering

På bestyrelsesmøde den 6. december 2023 besluttede organisationsbestyrelsen en ny intern organisering. Modellen tog udgangspunkt i principperne om åbenhed, om at alle bestyrelsesmedlemmer har juridisk og politisk ansvar for de truffede beslutninger, og at bestyrelsen pr. definition som et kollektiv er en samlet ledelse for AAB.

Mette Hvid Johannesen forklarede, at beslutningen om at nedlægge alle udvalg blev truffet, fordi vigtige beslutninger alligevel skal træffes samlet i organisationsbestyrelsen.

Mette Petersen tilkendegav, at hun ønsker at hjælpe i forbindelse med aktiviteter som DHL Stafetten og uddeling af billetter til Tivoli Friheden m.m.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sin nuværende organisering.

8. Elforsyning og solceller

På bestyrelsesmødet den 8. oktober 2024 drøftede organisationsbestyrelsen en problemstilling – foranlediget af en henvendelse fra Konstant – om, hvorvidt elinstallationerne i AAB's afdelinger generelt dels muliggjorde levering af strøm til beboerne via et el-regnskab, som det foregår i rigtig mange afdelinger, dels muliggjorde etablering af solceller i de pågældende afdelinger. Under punktet blev resultatet af de vurderinger fra tredjepart, administrationen i mellemtiden har indhentet, fremlagt.

Organisationsbestyrelsen tog redegørelsen til efterretning og tilsluttede sig, at der ikke som udgangspunkt ændres ved elinstallationen i afdelingerne, medmindre fx etablering af solceller nødvendiggør det. Organisationsbestyrelsen godkendte desuden indstillingen om at bevilge op til 350.000 kr. til screening af de mest oplagte afdelinger med henblik på at etablere solcelleløsninger.

9. Status beboerkommunikation og sociale medier

På bestyrelsesmødet den 10. september 2024 besluttede organisationsbestyrelsen, at der skulle iværksættes et mere målrettet arbejde med beboerkommunikation og sociale medier.

Morten Homann forklarede, at indsatsen har været begrænset af ressourcemæssige grunde.

Organisationsbestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med indholdet og frekvensen af nyhedsbreve til henholdsvis beboere og beboervalgte samt aktiviteten på AAB's LinkedIn- og Facebook-side. Bestyrelsen orienteres på ny om arbejdet i foråret 2025.

10. Opfølgning på kursus om bestyrelsens juridiske ansvar den 20. november 2024

Kurset om bestyrelsens juridiske ansvar gav anledning til nogle konkrete spørgsmål, som administrationen har besvaret i et notat.

Mette Hvid Johannesen udtrykte stor tilfredshed med kurset.

11. Byggeri

Der var vedlagt notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering og evt. stillingtagen. Der var nye bemærkninger vedr.

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard
- Afdeling 11 Riisvangen I
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård
- Afdeling 48 Brohaven
- Afdeling 66 Skæring Bæk
- Afdeling 68 Smedens Have

Morten Homann orienterede om, at vi oprindeligt var ca. 4 mio. kr. bagud i forhold til budgettet for afdeling 68 Smedens Have, men at vores rådgivere nu har orienteret os om, at vi kun er ca. 900.000 kr. bagud.

Sekretariatet indkalder til byggemøder i 2025.

12. Orientering fra administrationen

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

A. Lister over udsatte boligområder

Morten Homann forklarede, at Vorrevangen (afdelingerne 17, 19 og 20) samt Langenæs (afdelingerne 21, 22 og 29) er opført på listen over udsatte boligområder for første gang. Denne liste har som eneste konsekvens, at der skal indføres regler om fleksibel udlejning, så der afventes udspil fra Aarhus Kommune herom.

B. Aarhus Kommunes kategoriseringsmodel

C. Årlig rapport om boligorganisationens effektivitet

Morten Homann forklarede, at rapporten anvendes som analyseværktøj for administrationens arbejde med at identificere effektiviseringspotentiale for afdelingerne. Den detaljerede oversigt over analysen på afdelingsniveau tilsendes bestyrelsen sammen med den udarbejdede redegørelse for afdelinger, der i tre år eller længere har haft et stort potentiale. I forlængelse heraf pågik en drøftelse af boligsociale kompetencer i AAB. Punktet er dagsordensat på organisationsbestyrelsens møde i januar.

D. Redegørelse fra styringsdialog 2024

E. Status på ejendomsvurderinger

F. Kriterier for eventuel fremtidig investering i aktier

Morten Homann forklarede, at organisationsbestyrelsens politik for kapitalforvaltning på enkelte punkter adskiller sig fra skabelonen i Landsbyggefondens model. Det 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.

G. Status på drøftelser vedr. erhvervsejendommen Langelandsgade 62

Morten Homann fortalte, at der pt. arbejdes på et konkret indhold i en aftale, som organisationsbestyrelsen kan bruge som beslutningsgrundlag. Derfor programsættes punktet på januar-mødet på baggrund af en bredere risikoanalyse af AAB's erhvervs- og institutionslejemål.

H. Aftale om overgang til Unik Bolig CE

I. Konsekvenser af ny gebyrstruktur i AARHUSbolig

13. Eventuelt

Mette Hvid Johannesen, Randi Rædkjær, Mette Petersen og Kristine Flensted Nielsen tilkendegav, at de deltager i BL's kredsmøde den 31. januar – 1. februar 2025. Sekretariatet sørger for tilmelding.

Det blev vedtaget at afskaffe julekaffe for tidligere medlemmer af organisationsbestyrelsen med udgangspunkt i den meget begrænsede tilslutning de sidste par år.

14. Bestyrelsens kvarter