Repræsentantskabsmøde

Den 15. juni 2023 kl. 19.00 på Varna Palæet, Ørneredevej 3, 8000 Aarhus C

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol
3. Organisationsbestyrelsens årsberetning
4. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab
5. Behandling af indkomne forslag 1 og 2
6. Valg af formand for organisationsbestyrelsen
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Dan Christensen indledte mødet med at byde velkommen og bød specielt velkommen til de 42 nyvalgte medlemmer af repræsentantskabet. Han takkede repræsentantskabet for at bidrage til AAB's fællesskab og gøre en indsats for beboerne i AAB både i de enkelte afdelinger og på tværs af afdelingerne. Yderligere bød Dan Christensen velkommen til AAB's revisor, PwC, repræsenteret af Thomas Riis. Afslutningsvis præsenterede han organisationsbestyrelsen.

På organisationsbestyrelsens vegne anbefalede Dan Christensen Peter Kragballe som dirigent.

Peter Kragballe blev valgt som dirigent og takkede for valget.

Dirigenten konstaterede, at der er indkaldt til repræsentantskabsmødet den 17. maj 2023 og dermed i henhold til vedtægternes § 8 mindst fire uger inden mødet.
Bilag med forslag 1-2 er udsendt den 8. juni 2023 og dermed rettidigt.

Peter Kragballe oplæste dagsordenen, som blev godkendt.

Følgende blev valgt til stemmeudvalg:

- Tommy Nissen, afdeling 1
- Kirsten Munk, afdeling 6
- Fanny Nygaard, afdeling 8
- Søren Thomsen, afdeling 10
- Lars Melgaard, afdeling 24
- Herluf Schmidt, afdeling 30
- Helle Nielsen, medarbejder
- Susanne Belter, medarbejder

Han orienterede om, at der til mødet er 110 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer.

2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol

Repræsentantskabsprotokollen af den 17. november 2022 blev vedtaget.

3. Organisationsbestyrelsens årsberetning

Dan Christensen gennemgik organisationsbestyrelsens årsberetning 2022.

Retningslinjer for syn og overdragelse af privat indbo

Der er udarbejdet nye og klarere forretningsgange for fraflytningssyn, indflytningssyn, boligtjek og lejemålsgennemgang.

Organisationsbestyrelsen skal på mødet i august tage stilling til et opdateret og udvidet koncept for overdragelse af privat indbo ved lejerskifte.

Beboere, som har over 50.000 kr. på den indvendige vedligeholdelseskonto

I november 2022 udsendte AAB breve om brug af midler opsparet på den indvendige vedligeholdelseskonto til 318 lejemål, der har mindst 50.000 kr. på vedligeholdelseskontoen og har yderligere besøgt 16 beboere om samme.
Fremover sendes der breve ud to gange om året – i januar og juni.

Når AAB har udsendt breve igen i juni 2023, laver administrationen en status. Herefter tager organisationsbestyrelsen stilling til, om tilbuddet skal ændres til at omfatte beboere med en vedligeholdelseskonto på over 40.000 kr., om ordningen skal stoppe eller noget helt tredje.

Brug af vedligeholdelseskontoens midler i forbindelse med lejerskifte

AAB er i færd med at undersøge, om der kan laves en teknisk løsning, så det bliver muligt at iværksætte vedligeholdelse af gulve i forbindelse med fraflytning i afdelinger med B-ordning. Det vil kræve, at der indgås en aftale inden opsigelsestidspunktet. Det er afgørende, at der kan laves en teknisk løsning. Ellers skal alle flytninger undergå manuel beregning og tilretning af vedligeholdelseskontoen for at leve op til lovgivningens krav overfor både fra- og indflytter.

Kvalitetssikring af indvendige vedligeholdelsesarbejder

Der er gennemført ca. 860 kontroller af brug af vedligeholdelseskontoen:

- 8,4% blev ikke godkendt.
- 0,8% hvor indkøbt maling ikke var i lejemålet.
- 3,6% hvor kvaliteten ikke var god nok.
- 4,0%, hvor arbejdet endnu ikke var udført.

AAB har besluttet at indføre en ny kvalitetssikring af arbejder ved brug af vedligeholdelseskontoen:

- Hver tiende faktura skal tjekkes.
- Nye leverandør skal tjekkes de første fem gange.

- Ved dårligt håndværk tjekkes de efterfølgende fem fakturaer fra leverandør.
- Ved særlige fakturaer skal der altid være et tjek.

Det nye koncept for kvalitetssikring af vedligeholdelsesarbejder er igangsat og evalueres efter cirka et år.

Boligtjek

Der er udarbejdet beskrivelser til web om fraflytningssyn, indflytningssyn, opfølgning på fejl- og mangelliste, boligtjek og lejemålsgennemgang. Der er i den forbindelse også lavet en række gode råd til fraflytter og udarbejdet billedmateriale, der kan illustrere mislighold.

Afdelingsmøder 2023

I forbindelse med afdelingsmøderne i 2023 har AAB arbejdet med nye frister for indsendelse af forslag og udsendelse af indkaldelsen. Samtidig er materialerne til møderne udsendt digitalt til de beboere, der er omfattet af e-Boks. Sekretariatet evaluerer processen omkring afdelingsmøderne og vurderer, hvad der kan og skal optimeres til afdelingsmøderne i 2024.

På vegne af sekretariatet sendte Dan Christensen en tak til alle afdelingsbestyrelser for et godt samarbejde om afviklingen af afdelingsmøderne i 2023, herunder en særlig tak til afdelingsbestyrelserne i afd. 25 og 29, der på eget initiativ afhjalp nogle mangler i materialeudsendelserne.

Temaerne til dette års afdelingsmøder har blandt andet været energioptimering, etableringen af el-ladestandere, parkeringsordning, anvendelse af fælles vaskerier, måger på tagene, og en afdeling har vedtaget, at afdelingen skal være røgfri.

Der er indsendt cirka 460 forslag til møderne.

Fortrin på ventelisten

I de boligafdelinger, hvor der er indgået en aftale om fortrin på ventelisten til personer i arbejde eller under uddannelse, har administrationen indgået en ny aftale med Aarhus Kommune, som betyder, at fortrinnet nu også omfatter efterlønsmodtagere og folkepensionister i de pågældende afdelinger. Efterlønsmodtagere og folkepensionister er på ventelisten nu sidestillet med dem, som har fortrin til andre boliger i samme afdeling.

Dan Christensen opfordrede repræsentantskabet til at bede efterlønsmodtagere og folkepensionister i relevante afdelinger om at kontakte administrationen, så de kan komme på listen.

Brug af vedligeholdelseskonto til udskiftning af gulvbelægning

Spørgsmålet om brug af midler fra vedligeholdelseskontoen til udskiftning af gulvbelægning blev rejst på repræsentantskabsmødet i efteråret 2022. Her blev det oplyst, at loven udelukker, at gulvbelægning kan skiftes med brug af midler fra vedligeholdelseskontoen.

Herefter har administrationen rejst spørgsmålet overfor BL, der også slår fast, at midler fra vedligeholdelseskontoen ikke må bruges til formålet. BL påpeger også, at udskiftning af vinyl bør ske på afdelingens regning via konto 116 – og ikke vedligeholdelseskontoen.

Honorering af afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Spørgsmålet om honorering af afdelingsbestyrelsesmedlemmer blev rejst på repræsentantskabsmødet i efteråret 2022. Her blev oplyst, at loven udelukker, at der kan udbetales honorar til afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Administrationen har siden rejst spørgsmålet overfor BL, der er enig i dette. De slår også fast, at der heller ikke må ske udbetaling af byggesagshonorar til andre end organisationsbestyrelsens medlemmer. Dette gælder også godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste.

Økonomi i afdelingsbestyrelserne

Der er udviklet en ny model for økonomihåndtering i afdelingsbestyrelserne. Nu kan afdelingsbestyrelserne nemlig få egne betalingskort, egen økonomioversigt og anvende MobilePay. Det kører som et pilotprojekt, men forventes at kunne rulles ud i andet halvår 2023.

Uploading og sletning af dokumenter på web

Beboervalgte kan selv lægge referater fra afdelingsbestyrelsesmøder og lokale nyheder på deres afdelings hjemmeside.
Der er tidligere blevet efterspurgt flere muligheder, og administrationen er i færd med at afklare, om det er muligt at vedhæfte et dokument og et billede til en nyhed. Det nuværende system understøtter desværre ikke, at bestyrelsen selv kan slette dokumenter.

Ny direktør i AAB

Dan Christensen bød velkommen til Morten Homann, der startede som direktør i AAB den 1. januar 2023.

AAB's strategi, Ét AAB

Dan Christensen orienterede om AAB's strategi, Ét AAB. Han understregede, at strategien er meget vigtig, og at udmøntningen kommer til at fortsætte også efter 2023, uagtet at der kommer en ny strategi i 2024. Der er to spor i udmøntningen af strategien – en administrativ og en politisk.

Sekretariatet har understøttet strategiprocessen om Ét AAB i form af arrangementer for repræsentantskab og medarbejdere. En lang række ideer er blevet implementeret, herunder formulering af en kommunikationsstrategi for AAB. Som opfølgning på kommunikationsstrategien er det besluttet at lave et nyhedsbrev til medlemmer af afdelingsbestyrelserne med information, som forhåbentlig kan være en hjælp i bestyrelsesarbejdet. Nyhedsbrevet planlægges udsendt cirka hver anden måned. Det første nyhedsbrev udkom den 9. juni 2023.

Kursusudvalget har allerede gjort en stor indsats i at bidrage til at udmønte strategien i forhold til den politiske del. Som et nyt tiltag bliver der tre gange om året afholdt dialogmøder med skiftende temaer for repræsentantskabet. Herudover bliver der én gang om året afviklet en repræsentant-

skabsdag- eller weekend.

Nyt fra AAB

Kollektiv råderet

Der er udviklet en ny model for kollektiv råderet, som betyder, at der forhåbentlig snarest kan blive genåbnet for råderetsarbejder. Herudover er der udarbejdet nye klare forretningsgange for indflytning, fraflytning, syn m.v. Det har mundet ud i en guide for beboere, som ligger på AAB's hjemmeside.

Vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger er blevet gennemarbejdet i en lang række afdelinger i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne. Der er derfor udarbejdet et beslutningsoplæg, som præsenteres for organisationsbestyrelsen på deres møde i august 2023.

Kapitalforvaltning

AAB har i 2022 fået et negativt afkast på 7,3% af den fælles formueforvaltning. Efter de gamle regler skulle det negative afkast have været ført direkte ud i afdelingerne som en udgift, men ifølge de nye regler skal det samlede negative afkast opdeles i kursregulering og det faktiske renteafkast. Kursreguleringen har været negativ på 9,18%, og renteafkastet har været positivt på 1,88%. Det svarer til en negativ kursregulering på 84 mio. kr., som afdelingerne har lånt af opsparede midler, mens 18 mio. kr. er indtægtsført som en renteindtægt i afdelingerne.

Renoveringer, udskiftninger og helhedsplaner

Renoveringer, udskiftninger og helhedsplaner er i gang i en række afdelinger. Samtidig er nybyggeri sat på pause, til markedet har stabiliseret sig. Byggeriet i Bindesbøll, afdeling 100, fortsætter imidlertid, ligesom AAB fortsætter projekteringen af Smedens Have, afdeling 68, i Hørning, der kommer til at indeholde 37 seniorvenlige boliger. Forberedelserne af etape 2 og 3 i Skæring Bæk, afdeling 66, fortsætter også. Overordnet skal AAB have ekstra omtanke og forsigtighed i forbindelse med nybyggeri, men skal stadig holde fast i ansvaret for at berige Aarhus med boliger af høj kvalitet og en fornuftig husleje.

Afdelinger på A-ordning

Alle nye afdelinger starter med at være på A-ordning. Flere og flere afdelinger udtrykker ønske om at overgå fra B- til A-ordning, og emnet har været dagsordensat på en række afdelingsmøder.

Kvalitetstjek af vedligeholdelsesarbejde

Siden opstarten af kvalitetstjek af vedligeholdelsesarbejde har AAB udført cirka 900 kvalitetstjek. Driftsafdelingen vurderer, at kvalitetsniveauet er steget, efter kvalitetstjek er blevet indført. Derfor har AAB ændret frekvensen af kvalitetstjekkerne og udfører dem mindre hyppigt.

Organisationsbestyrelsen

Dan Christensen pointerede, at organisationsbestyrelsen har været præget af en relativ stor udskiftning i de seneste år. Efter Dan Christensen og Peter Kragballe har Mette Hvid Johannesen

med 2,5 år den største anciennitet i organisationsbestyrelsen. Dan Christensen pegede på de udfordringer, det giver, at meget erfaring forsvinder. Samtidig ser han det som en stor styrke, at der kommer nye medlemmer, der med friske øjne kan se på organisationen med henblik på udviklingsmuligheder.
Han understregede, at repræsentantskabet skal have dette in mente, når de stemmer om, hvem der skal være ny formand for AAB. Afslutningsvis pointerede Dan Christensen, at han ikke genopstiller som kandidat til formandsposten i organisationsbestyrelsen. Han afsluttede punktet og gav ordet til Peter Kragballe.

Peter Kragballe takkede for orienteringen og spurgte, om der var bemærkninger til orienteringen.

- *Søren Thomsen, afdeling 10* spurgte, hvordan afdelingen skal tilbagebetale de 84 mio. kr., de har lånt. Under gennemgang af regnskabet svarede Morten Homann, at pengene gradvist skal føres tilbage til afdelingernes henlæggelser i takt med, at der kommer positive afkast på værdipapirbeholdningen.
  Yderligere stillede han spørgsmål til det månedlige bidrag til vedligeholdelseskontiene i afdelingen, som han ikke vurderer matcher de udgifter, de skal dække. Morten Homann præciserede, at et eventuelt misforhold skal justeres i forbindelse med næste budgetlægning og opfordrede afdelingsbestyrelsen til at rejse spørgsmålet i den forbindelse, så forbruget og behovet kan vurderes nærmere.

- *Bente Sørensen, afdeling 72* opfordrede AAB til at vurdere indbetalingen til vedligeholdelseskonti i alle afdelinger i forbindelse med næste budgetlægning. Morten Homann understregede, at de afdelinger, hvor bestyrelsen finder det indbetalte beløb for lavt, bør rejse spørgsmålet i forbindelse med budgetlægningen.

- *Thomas Lorentsen, afdeling 60* takkede AAB for behandling af forslag til afdelingsmødet med de nye, forlængede frister.

- *Thomas Kalmar Poulsen, afdeling 12* præciserede, at beløbet til vedligeholdelseskontoen for år tilbage blev justeret i lyset af, at man rettede op ift. til det, midlerne på kontoen faktisk må bruges til.

- *Camilla Hedegaard Willumsen, afdeling 11* spurgte ind til AAB's retningslinjer vedrørende kvalitetssikring. Hun pointerede, at det af AAB's hjemmeside fremgår, at lejeren selv skal betale, hvis det udførte arbejde ikke bliver godkendt. I den forbindelse efterlyste hun retningslinjer for, hvad AAB kræver for, at arbejdet bliver godkendt. Hun pointerede, at man som beboer risikerer at komme i klemme, uagtet at man har fulgt retningslinjerne i vedligeholdelsesreglementet. Hun opfordrede til, at AAB sikrer, at det alene får konsekvenser for de firmaer, der har udført arbejdet, og at det økonomiske ansvar hviler på dem. Morten Homann understregede, at ovenstående ikke vil få økonomiske konsekvenser for beboerne, men alene for de håndværkere, der har udført arbejdet. Herefter foreslog hun, at AAB skal kvalitetssikre de håndværkere, de benytter for at sikre, at de arbejder effektivt og imødekommer AAB's krav. Morten Homann præciserede, at AAB er i gang med en proces, som indebærer at vurdere leverandører og det arbejde, de udfører. Han understregede samtidig, at AAB skal navigere indenfor lovgivningen på området, herunder regler for udbud og byggeri.

- *Bente Sørensen, afdeling 72* efterlyste et styringsværktøj i forbindelse med fraflytning med henblik på at få håndværkerne ind i lejemålet i den mest hensigtsmæssige rækkefølge og dermed reducere tomgang. Morten Homann gjorde klart, at AAB er i færd med at formulere et udbud bl.a. for at forbedre koordineringen på netop det område, som forventes at kunne gennemføres i efteråret 2023.

Beretningen blev sat til afstemning og blev vedtaget.

4. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab

Morten Homann gennemgik boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2022 og orienterede om hovedlinjerne i boligorganisationens budget for 2024.

Regnskabet blev godkendt og budgettet taget til efterretning.

5. Behandling af indkomne forslag 1 og 2

Forslag 1

Det skal være muligt at overdrage emhætte til en ny lejer. Den skal derfor tilføjes afkrydsningslisten over overdragelse af privat indbo.

Argumentation:
Emhætte står ikke på afkrydsningslisten og kan derfor ikke overdrages til ny lejer. Det betyder at emhætten skal tages NED OG FJERNES fra lejligheden. Efterfølgende kan man så overdrage emhætten til den nye lejer.
Efter vores opfattelse en helt meningsløs procedure. Så vores forslag er, at emhætte skal kunne overdrages på lige fod med andre hårde hvidevarer.

Forslagsstiller:
Kirsten Munk, Henny Pedersen og Tommy Samsing
Afdelingsbestyrelsen i afdeling 6 Ingerslevsgaard

Morten Homann fandt forslaget helt i tråd med den nuværende praksis og oplyste, at administrationen allerede havde taget initiativ til at føje emhætter til listen til ejerskifte af privat indbo.

Forslaget blev trukket og blev ikke sat til afstemning.

Forslag 2

Ændring af afdelingernes adgang til AAB-net.dk, så de enkelte afdelinger selv kan råde over en ganske lille del af boligforeningens hjemmeside, der lige præcis omhandler vores afdeling.
Argumentation:
Afdelingerne kan lægge referater fra afdelings-bestyrelsesmøder op på boligforeningens officielle hjemmeside.... Men så kan vi stort set heller ikke mere selv.

- Vi kan for eksempel ikke ændre i rækkefølgen på de uploadede dokumenter, hvis der opstår en fejl.
- Vi kan ikke vedhæfte blot et enkelt lille billede fra afdelingens arrangementer og aktiviteter.

- Vi kan heller ikke selv uploade referat fra årets afdelingsmøde.
- Vi kan ikke uploade f.eks. relevante rapporter info til vores beboere – f.eks. Energirapporter m.v.

Vi vil gerne være med til at gøre aabnet.dk endnu mere spændende at besøge – et sted, hvor man får VIRKELIG god og relevant info om de enkelte afdelingers aktiviteter m.m. Det er meget vanskeligt at komme igennem, når man ringer op til boligforeningen for at få hjælp; de ansatte har sikkert for meget at se til.

For at undgå "misbrug" af boligforeningens hjemmeside, er det alene den enkelte afdelingsformand, der har ansvaret for at overdrage retten til at skrive/uploade m.v. på den enkelte afdelings del af www.aabnet.dk.

Forslagsstiller:
Kirsten Munk, Henny Pedersen og Tommy Samsing
Afdelingsbestyrelsen i afdeling 6 Ingerslevsgaard

Morten Homann forklarede, at AAB er i gang med at tale med deres leverandør, ift. hvad der kan lade sig gøre. Ydermere er AAB i gang med at få lavet et nyt intranet til beboervalgte, som formodentlig også bedre ville kunne imødekomme mange af de behov, der efterlyses i forslaget.

Forslaget blev trukket og blev ikke sat til afstemning.

Tommy Samsing, afdeling 6 takkede for AAB's professionelle håndtering af forslagene

6. Valg af formand for organisationsbestyrelsen

Mette Hvid Johannesen, Thomas Kalmar Poulsen og Dan Christensen er på valg. Dan Christensen ønsker ikke genvalg. Opstillet blev Mette Hvid Johannesen og Thomas Kalmar Poulsen.

De begrundede hver især deres opstilling som kandidat til formandsposten.

Dan Christensen understregede, at fire ud af de øvrige fem i organisationsbestyrelsen anbefaler Mette Hvid Johannesen som ny formand for organisationsbestyrelsen, fordi de vurderer, at hun er det bedste valg for AAB's medarbejdere, beboere og repræsentantskab.

Peter Kragballe opfordrede repræsentantskabsmedlemmer til at komme med anbefalinger til en ny formand. Formændene i henholdsvis afdeling 23 og 60 anbefalede
Mette Hvid Johannesen som formand, og formændene i henholdsvis afdeling 15, 17 og 35 anbefalede Thomas Kalmar Poulsen som formand.

Lars Henriksen fra afdeling 14 havde formuleret en række spørgsmål og dilemmaer, som Mette Hvid Johannesen og Thomas Kalmar Poulsen svarede på.

Herefter stemte repræsentantskabet om ny formand for organisationsbestyrelsen.

Mette Hvid Johannesen fik 69 stemmer, og Thomas Kalmar Poulsen fik 40 stemmer.

Mette Hvid Johannesen blev dermed valgt til ny formand for AAB's organisationsbestyrelse.

Hun takkede for valget.

.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skulle vælges fire medlemmer til organisationsbestyrelsen. Kandidater var:

- Randi Rædkjær, afdeling 9
- Astrid Frederiksen, afdeling 10
- Per Ohms, afdeling 25
- Kristine Flensted Nielsen, afdeling 75
- Stella Thorvaldsen, afdeling 73
- Thomas Kruuse-Andersen, afdeling 75

Kandidaterne begrundede hver især deres opstilling som kandidat til rollen som medlem af organisationsbestyrelsen.

Herefter stemte repræsentantskabet om bestyrelsesmedlemmer til organisationsbestyrelsen, og følgende blev valgt:

- Astrid Frederiksen, afdeling 10 (valgt for to år) – 102 stemmer
- Randi Rædkjær, afdeling 9 (valgt for to år) – 85 stemmer
- Per Ohms, afdeling 25 (valgt for to år) – 82 stemmer
- Thomas Kruuse-Andersen, afdeling 75 (valgt for et år) – 59 stemmer

8. Valg af suppleanter

Der skulle vælges to suppleanter til organisationsbestyrelsen. Kandidater var:

- Peter Dalby, afdeling 15
- Stella Thorvaldsen, afdeling 73
- Kristine Flensted, afdeling 75
- Jan Rene Christensen, afdeling 11
- Nick Steenberg, afdeling 28

Herefter stemte repræsentantskabet om suppleanter til organisationsbestyrelsen, og følgende blev valgt:

- Stella Thovaldsen, afdeling 73, blev valgt som 1. suppleant.
- Kristine Flensted Nielsen, afdeling 75, blev valgt som 2. suppleant.

9. Valg af revisor

Dan Christensen indstillede PwC.

PwC blev genvalgt.

10. Eventuelt

Henning Rye, afdeling 20 stillede nogle spørgsmål relateret til nogle beboeres uhensigtsmæssige adfærd. Morten Homann refererede til et kursus for afdelingsbestyrelser den 13, september, hvor

man netop kan blive klogere på, hvordan boligorganisationen håndterer sådanne situationer, og hvilke muligheder afdelingsbestyrelsen har for at understøtte.

Endvidere spurgte han til, om prisen for manglende affaldssortering mon kunne indgå i motivationen til, at beboerne sorterer bedst muligt. Morten Homann svarede, at det vil blive taget med i overvejelserne, når affaldsplanen skal implementeres.

Casper Lund Larsen, afdeling 17 roste maden og rammerne på Varna Palæet, men pointerede, at stedet ikke er passende til møder med så mange deltagere.

Erik Dragsbæk, afdeling 74 udbad sidetal på det materiale, sekretariatet udsender i forbindelse med afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder fremover. Morten Homann lovede, at sekretariatet fremover vil forsyne relevante dokumenter med sidetal.

Dan Christensen takkede repræsentantskabet for god ro og orden. Derefter ønskede han god sommer og hævede mødet.

Aarhus, den 28. juni 2023

Peter Kragballe
Dirigent

Mette Hvid Johannesen
Formand