



Referat af bestyrelsesmøde den 6. marts 2024

Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Næstformand	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kruuse-Andersen
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kalmar Poulsen
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

1 Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2 Revisionsprotokol

Der foreligger ingen nye protokollater fra revisor, men protokollen var til organisationsbestyrelsens gennemsyn.

3 Strategi 2024-

Siden bestyrelsens anden behandling af strategien har dels medarbejdere og dels repræsentantskabsmedlemmer deltaget i møder, der har skulle sikre maksimalt ejerskab og forankring i AAB.

Disse møder gav ikke anledning til ændringer i strategiens fokus- og indsatsområder, men til gengæld kom der input til konkrete handlinger og realisering af strategien.

Strategiens endelige indhold blev præsenteret for organisationsbestyrelsen på nærværende møde, herunder strategiens målbare og operationelle elementer – målepunkter og handlingsplan.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at administrationen skal offentliggøre den nye strategi til repræsentantskabet i nyhedsbrevet for beboervalgte og på AAB's hjemmeside, ligesom bestyrelsen vil orientere om strategien på repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024.

4 Budget 2025

Budget for boligorganisationen for 2025, som skal danne grundlag for udarbejdelse af afdelingernes budgetter, forelå til organisationsbestyrelsens beslutning.

Det vil være nødvendigt at lave en betydelig stigning i administrationsbidraget, dog for godt en tredjedels vedkommende grundet en flytning af en allerede eksisterende personaleudgift fra servicecentre til boligorganisationen, som ikke i sig selv påvirker afdelingernes udgifter. Derudover skyldes stigningen primært overenskomstmæssige lønstigninger, forrentning af værdien af administrationsbygningen, faldende byggesagshonorarer og stigende omkostninger til særligt IT og forsikring.

Det indstilledes, at organisationsbestyrelsen godkender budget 2025.

Det indstilledes endvidere, at organisationsbestyrelsen på sit møde i november 2024 gennemgår forudsætningerne for 2025 igen for at ajourføre budgettet, inden budgetåret indledes.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

5 Vedtægtsændringer

AAB's vedtægter afviger på visse punkter fra den normalvedtægt, der udgør bekendtgørelsen, herunder aldersbegrænsningen for medlemmer af organisationsbestyrelsen, som er blevet underkendt i normalvedtægten som følge af en EU-dom.

Det indstilledes, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at det skal foreslås repræsentantskabet på mødet i juni 2024, at AAB's vedtægt ændres, så den er i overensstemmelse med normalvedtægterne. Herunder fjernes bestemmelsen om en aldersbegrænsning

En række forhold har været delegeret til organisationsbestyrelsen, fx er der løbende optaget lån med pantsætning i afdelingerne til finansiering af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, men dette har ikke formelt været godkendt, idet repræsentantskabet principielt skulle godkende hver enkelt pantsætning.

Derfor kan repræsentantskabet – som det sker i mange andre boligorganisationer – hvert år med virkning for ét år ad gangen delegerer kompetence på nærmere bestemte områder til organisationsbestyrelsen efter vedtægternes § 5, stk. 6.

Det indstilledes, at organisationsbestyrelsen forholder sig til, om det skal foreslås repræsentantskabet at lave en formel og afgrænset delegering af kompetence med et års varighed for at skabe klarhed om kompetencefordelingen. Der foreslås delegering for et år ad gangen af kompetence til grundkøb og igangsætning af byggeri indenfor nybyggeripolitikken, salg af erhvervs- og institutionsejendomme, marginale salg af ubebyggede grunde fx til små energi- og trafik anlæg samt til pantsætning i forbindelse med låneoptag til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingerne.

6 Boligsocial indsats Rundhøj

Aftalen med ALBOA og Ringgården om boligsocial indsats i Rundhøj udløber med udgangen af 2024, og organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om indsatsen skal fortsætte. Det indstilledes, at organisationsbestyrelsen forlænger bevillingen til indsatsen i Rundhøj, der i 2023 blev finansieret med 103.000 kr. fra dispositionsfonden, men at organisationens bevilling reduceres med en tredjedel i 2025 og to tredjedele i 2026 for helt at bortfalde i 2027.

Det blev vedtaget, at organisationsbestyrelsen træffer en endelig beslutning om eventuel videreførelse af boligsocial indsats Rundhøj på næste bestyrelsesmøde på baggrund af afdelingsbestyrelsens vurdering af værdien af indsatsen.

7 Juridisk rådgivning

På organisationsbestyrelsens møde i februar 2024 drøftedes forskellige scenarier for fremtidig juridisk rådgivning. Det indstilledes, at organisationsbestyrelsen på den baggrund træffer beslutning om den fremtidige organisering og indkøb af juridiske ydelser.

En enig organisationsbestyrelse besluttede at indlede en proces med henblik på at finde en egnet ny leverandør af advokatbistand og juridiske ydelser.

Der var enighed om en proces, hvor administrationen indledningsvis screener markedet efterfulgt af møder med to-tre potentielle leverandører med deltagelse af forretningsudvalget, en juridisk medarbejder og Morten Homann.

8 Forsikringspolitik

AAB's gældende forsikringspolitik var til organisationsbestyrelsens orientering.

Organisationsbestyrelsen blev opfordret til at revurdere forsikringspolitikken i lyset af det arbejde om risikostyring, som besluttedes gennemført i første halvdel af 2025. På mødet blev redegjort for tilbud på særskilt cybercrime-dækning.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at AAB's forsikring skal omfatte cybercrime-dækning.

Administrationen undersøger, om AAB forsikringsmæssigt er tilstrækkeligt dækket i forhold til kunstnerisk udsmykning i afdeling 100 Bindsbøll Byen.

9 Byggeri

Da organisationsbestyrelsen kort før mødet modtog notat om igangværende byggesager, gennemgik Morten Homann de nye bemærkninger, herunder notat om forventet yderligere budgetoverskridelse vedrørende afdeling 100 Bindsbøll Byen.

Afdeling 100 Bindsbøll Byen

Der har desværre i februar vist sig nye uforudsete udgifter i projektet i afdeling 100 Bindsbøll Byen på i alt ca. 8 mio. kr. inkl. moms.

Der har vist sig at mangle 6,5 mio. kr. på MT Højgaard's projekt ift. det budget, der forelå i august 2023. Det omfatter tre hovedpunkter:

1. Kloakprojektet og jordarbejder
2. Nødvendig brug af flydespartel i stedet for sand under trægulvene på den sidste del af projektet
3. Ændret krav til måling af el fra forsyningsselskabet Konstant. I udgangspunktet havde vi én elmåler til hele ejendommen, nu skal hver bygning have sin egen elmåler.

Ovenstående medfører desuden, at der mangler 600.000 kr. til rådgiverne til øgede udgifter til registrering og til el- og kloakprojektet. Den øvrige rådgivning er allerede indeholdt i projektet.

Endelig er der påløbet yderligere omkostninger på:

- ekstra til vaskerier 100.000 kr.
- ekstra til adgangskontrol i gamle døre 300.000 kr.
- ekstra tilslutningsbidrag til forsyningsselskabet Konstant pga. ændrede krav til måling af el 220.000 kr.

I alt bliver dette en uforudset merudgift på 7.720.000 kr. inkl. moms. Fornuftigvis bør der på nuværende tidspunkt afsættes yderligere en buffer på 1 mio. kr. til omkostninger, der endnu ikke kendes eller kan forudses.

Det er undersøgt, om der kan tænkes yderligere besparelser i projektet for at mindske overskridelsen. Det er imidlertid altid svært at finde væsentlige besparelser på et fremskredent tidspunkt i projektet, og de mange og meget detaljerede myndighedskrav til arbejdet i en fredet og bevaringsværdig bygning gør, at der ikke realistisk kan findes yderligere besparelser på nuværende tidspunkt.

Der er tilsvarende igangsat undersøgelser af, om der evt. kunne rejses krav mod sælger af ejendommen på baggrund af mangelfulde og fejlagtige oplysninger om kloakering på ejendommen. Disse undersøgelser er ikke tilendebragt, men det vil realistisk næppe få væsentlig positiv betydning for projektets økonomi.

Det betyder, at der samlet søges om yderligere 8.720.000 kr. fra dispositionsfonden.

Dette kommer ud over de 50 mio. kr., der bevilgedes i oktober 2023 og de 72 mio. kr., bestyrelsen tidligere har bevilget.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Afdeling 37 Fjældevangen

I forbindelse med montering af nye dør-/vinduespartier i stuerne, som var opmålt, uden at der var taget højde for nedbøjning af etageadskillelser, har det vist sig, at det i langt de fleste tilfælde er muligt at foretage tilpasning ved afslibning på etageadskillelsen.

Det betyder, at såvel økonomiske som tidsmæssige konsekvenser vil være minimale og ikke have konsekvenser for det samlede projekt.

Projektets fremdrift følger således stadig planen.

Afdeling 52 Skådeparken

Udskiftning af vinduer skrider fortsat godt frem og udføres i en god kvalitet.

Arbejdet forventes efter den seneste tidsplan afsluttet medio maj 2024.

Afdeling 18 Vorrevangen II

Det bestilte arbejde er afsluttet.

Det vurderes pt. i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, om det i lyset af problemerne med fygesne vil være hensigtsmæssigt at etablere ekstra sikring mod dette. Omkostningerne hertil vurderes at kunne indeholdes i projektets økonomiske ramme.

Afdeling 11 Riisvangen I

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen den 18. marts 2024 med henblik på at planlægge gennemførelse af ny licitation.

Afdeling 22 Langenæs II

Etablering af vådrumssikring i den del af badeværelserne, AAB selv skal afholde omkostningerne for, er færdigmeldt, og der udestår alene mangelfhjælpning. Det forventes afsluttet i løbet af uge 11, 2024.

Færdiggørelsen af de badeværelser, der udføres af den ansvarlige entreprenør, forløber efter tidsplanen og forventes afsluttet i løbet af april 2024.

Afdeling 35 Trillegården

Landsbyggefondens er vendt tilbage med dato for besigtigelse af Trillegården er fastlagt til den 21. marts 2024.

Morten Strunge deltager og orienterer om besigtigelsen på byggemøde med organisationsbestyrelsen samme dag.

Afdeling 50 Godsbanekollegiet

Totalentreprenøren er gået konkurs.

Der er derfor foretaget en vurdering af, om der er udestående arbejder, som totalentreprenøren mangler at udføre eller mangelfhjælp, og som derfor skal anmeldes som krav til konkursboet.

Det vurderes kun i meget begrænset omfang at være tilfældet, da alle mangler konstateret for og i forbindelse med 1-årsgennemgangen er udbedret, herunder også mangler konstateret ved Byggeskedefondens gennemgang.

Der henstår fortsat ca. kr. 5 mio. på den stillede entreprenørgaranti til udbedring af fejl og mangler, der måtte blive konstateret inden 5 år efter afleveringen af byggeriet.

10 Orientering fra administrationen

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

- A. Status på ændring af driftsorganisationen
- B. Status på håndværkerudbud
- C. Status på udbud af køkkenleverancer

- D. Nye forretningsgange
- E. Projekt online-renommé
- F. Arbejdspladsvurdering vedr. psykisk arbejdsmiljø
- G. Medarbejdertilfredshedsundersøgelse
- H. Strategi for kompetenceudvikling
- I. Obligatorisk tidsregistrering
- J. Status boligsocial indsats Skovgårdsparken
- K. Status på evt. boligsocial indsats Skanderborg Kommune
- L. Status kollektiv råderet
- M. Status fremtidssikringsstrategier
- N. Analysearbejde vedr. afdeling 61 Vintervej
- O. Status på påkrav og udsættelser
- P. Ny organisering Det Boligsociale Fællessekretariat

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11 Eventuelt

Organisationsbestyrelsen påpegede, at AARHUSbolig har mange dårlige anmeldelser på Trustpilot. Morten Homann understregede, at der pågår et arbejde med markedsføring af AARHUSbolig, og at det i den forbindelse kunne være oplagt også at tænke på forbedring af onlinebedømmelserne af platformen.

Organisationsbestyrelsen udbad en oversigt, der illustrerer indskuddet i de enkelte afdelinger. Administrationen udarbejder dette.

Organisationsbestyrelsen opfordrede til, at der fx i forbindelse med repræsentantskabsmødet tages billeder af flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som blandt andet kan bruges til deres Outlook-profiler.

Administrationen laver et oplæg til kommissorium for ad hoc-byggeudvalget vedrørende afdeling 68 Smedens Have.

Organisationsbestyrelsen vedtog, at skema A, B og C for nybyggeri fremover skal gøres tilgængelig for organisationsbestyrelsen.

Det blev vedtaget, at administrationen i næste udgave af nyhedsbrev for beboervalgte opfordrer til, at de kan afhente en AAB-jubilæumsbog, ligesom der kan laves en konkurrence, hvor vinderne præmieres med et eksemplar af bogen.

12 Bestyrelsens kvarter

Katrine Just

Referent