



7. januar 2025

Indkaldelse til bestyrelsesmøde Tirsdag den 7. januar 2025 kl. 17.00 på Langelandsgade 50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsprotokol *
3. Renoveringspolitik ***
4. Uddannelsesforløb for erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer **
5. Boligsocial profil og beboersammensætning **
6. Ansættelse af beboervalgte **
7. Vederlag til dirigentkorps **
8. Fortroligt punkt
9. Principper for merleje **
10. Statistik over klagebehandling 2024 **
11. Byggeri ***
12. Orientering fra administrationen **
13. Mødeplan **
14. Eventuelt
15. Bestyrelsens kvarter

Med venlig hilsen

Mette Hvid Johannesen

Formand

* Materiale forefindes til mødet

** Notat medsendt

*** Notat eftersendes inden mødet

Kommenteret dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen skal godkende dagsorden for mødet.

Anslået varighed: 5 minutter.

2. Revisionsprotokol *

Der foreligger ingen nye protokollater fra revisor, men protokollen er til bestyrelsens gennemsyn.

Anslået varighed: 5 minutter.

3. Renoveringspolitik **

Organisationsbestyrelsen besluttede i forlængelse af repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024 at vedtage en renoveringspolitik for AAB, og på bestyrelsesmødet den 5. november 2024 udstak bestyrelsen de overordnede principper for politikken. Der foreligger nu et oplæg til bestyrelsens behandling.

Anslået varighed: 15 minutter.

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 notatet præsenteres et forløb med fire moduler omfattende langsigtet afdelingsøkonomi, strategisk arbejde, boligsociale forhold og frivillighed samt mødeledelse og foreningsarbejde.

Anslået varighed: 10 minutter.

5. Boligsocial profil og beboersammensætning **

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

Anslået varighed: 45 minutter.

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 uhensigtsmæssigt, at der sker sammenblanding af valg og ansættelse.

Anslået varighed: 20 minutter.

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 bestyrelsens beslutning.

Anslået varighed: 15 minutter.

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 indstilles det, at bestyrelsen formulerer en politik for, hvorledes der opkræves merleje for råderetsarbejder.

Anslået varighed: 5 minutter.

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.

Anslået varighed: 5 minutter.

11. Byggeri

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

Anslået varighed: 10 minutter.

12. Orientering fra administrationen

**

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

- A. Udbud af kapitalforvaltning
- B. Udmatrikulering Frydenlund og Herredsvang
- C. Tillægssaftale 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

Anslået varighed: 10 minutter.

13. Mødeplan

**

Vedlagt er bestyrelsens mødeplan for 2025 til bestyrelsens orientering.

Anslået varighed: 5 minutter.

14. Eventuelt

15. Bestyrelsens kvarter



3. januar 2025
HBO/MOH
Versionsnummer 4

Renoveringspolitik

Kvalitet og arkitektur

AAB forvalter en væsentlig kulturarv som har sat et stort præg på de områder hvor bebyggelserne ligger. Der er de fleste steder bygget med høj arkitektonisk kvalitet indenfor det budget som har været til rådighed.

Det er af afgørende vigtighed at vi er bevidste om, at vi passer på de huse som vi har til låns og som vi skal aflevere i lige så god eller bedre stand end da vi overtog dem.

Ved renoveringer har det stor betydning at bebyggelsernes arkitektoniske kvaliteter bevares og forstærkes og at vi ikke forfalder til brug af ikke-afprøvede materialer og arkitektoniske tiltag som er fremmede for den pågældende bebyggelse

I forbindelse med større renoveringer udarbejdes rapport over Bevaringsværdier og Vedligehold som kan tjene til at træffe de korrekte beslutninger så bygningernes kvaliteter understøttes og styrkes.

- Der bruges så vidt muligt materialer og produkter af høj kvalitet og med lang levetid
- Der bruges materialer med lavest mulige miljøpåvirkning og den mindst mulige CO₂-belastning i og materialets livstidsperspektiv under hensyntagen til materialernes æstetik
- Der anvendes materialer som patinerer smukt og i overensstemmelse med omgivende bygningsdele

Bæredygtighed

- Det skal sikres, at projektet belaster miljø og ressourcer så lidt som muligt. Det skal bl.a. ske ved inden for de enkelte brancher at overholde lovmæssige krav, fagspecifikke certificeringer m.m.
- Ved renovering af tag, undersøges muligheden for etablering af solceller til fællesforbrug og gerne også lejemaalforbrug af elektricitet
- Det skal i alle sager overvejes og evt. undersøges, om der med fordel kan ske anvendelse af genbrugte byggematerialer i projektet
- Det skal sikres, at byggematerialer og byggeaffald så vidt muligt genbruges med den højest mulige genbrugsværdi
- Det skal sikres, at byggepladsen indrettes med det lavest mulige miljø- og CO₂-aftryk

Socialt ansvar

- Det skal sikres i kontraktmaterialet, at leverandører og disses underleverandører varetager ordnede arbejdsforhold, bl.a. ved, krav om:
 - sikring af løn- og arbejdsforhold gennem tiltrædelse og efterlevelse af overenskomster
 - efterlevelse af ILO-konventioner, regler om bekæmpelse af svig og sort arbejde m.m.
 - aktivt ansvar for etablering af uddannelsespladser

Inddragelse og samarbejde

- Afdelingsbestyrelsen (eller dens byggeudvalg) inddrages i udarbejdelsen af beslutningsgrundlaget efter principperne i folderen *Vejledning for byggeudvalg*
- Ved alle større projekter udarbejdes et egentligt beslutningsgrundlag til afdelingsmødet, der så vidt muligt skitserer det færdige projekt og herudover beskriver:
 - Projektets omfang, omfattede bygningsdele, æstetiske og funktionelle hovedkrav osv.
 - Økonomiske konsekvenser i form af huslejestigninger og brug af henlæggelser, samt evt. forøgede eller reducerede driftsomkostninger efter ibrugtagning
 - Forventet tidsplan, herunder forventet varighed af arbejde i den enkelte bolig eller i den enkelte del af afdelingen (opgang, blok osv.)
 - Forventede gener under byggeriet
 - Løbende beboerkommunikation i projektet
 - Evt. ramme for genhusning
- Ved renoveringer sikres tæt samarbejde og videndeling mellem drifts- og projektafdelingen

Udførelse

- Det skal sikres, at der i udbudsmaterialet er stillet krav til entreprenørernes tilsyn og kontrol i udførelsen, ligesom rådgivernes fagtilsyn skal kontrolleres.
- Projektafdelingen tilser under udførelsen at kvaliteten lever op til den foreskrevne, og at rådgivers og entreprenørs kvalitetssikring udføres. Projektafdelingen deltager i byggemøder i fornødent omfang og varetager rollen som aktiv og synlig bygherre.
- Driftsafdelingen inddrages løbende i byggemøder iht. ovenstående notat om samarbejde mellem drifts- og projektafdelingen
- Aflevering og 1. års gennemgang skal ske i et tæt samarbejde mellem Drifts- og Projektafdelingen så det sikres at alle relevante informationer om bygningens drift videreformidles, ligesom det sikres at der følges op på registrerede fejl og mangler.

Økonomi

- Ved projekter, der indebærer opsætning af stillads ved større indfaldsveje, undersøges det, om der kan indgås aftale om reklame på stilladserne efter beslutning i afdelingen og efter organisationsbestyrelsens principper.

- Det skal sikres, at Aarhus Kommunes retningslinjer for stilladsreklame efterleves
- Der estimeres væsentlige driftsomkostninger ved det færdige projekt som en del af beslutningsgrundlaget

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender renoveringspolitikken.



31. december 2024
LWE
Versionsnummer 3

Notat forslag til videregående uddannelsesforløb for beboerdemokrater

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. Strategien arbejder med tre tiltag:

- Der er i 2024 etableret et korps af dirigenter til afdelingsmøderne bestående af erfarne beboerdemokrater. Dette korps bør løbende søges udbygget i et langsomt tempo, der tilgodeser uddannelse og netværksdannelse mellem dirigenterne, og der skal årligt tilbydes en form for efteruddannelsesarrangement for korpset.
- For afdelinger, der står overfor større renoveringssager, gennemføres i samarbejde med projektafdelingen et fælles kursus for afdelingsbestyrelse og projektmedarbejdere om forløb, opgaver og roller i større byggesager.
- Fra 2. halvår 2025 skal der etableres et forløb for erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer bestående af 3-4 moduler med eksterne undervisere, der bl.a. dækker:
 - Langsigtet afdelingsøkonomi
 - Strategisk arbejde
 - Boligsociale forhold og frivillighed
 - Mødeledelse og foreningsarbejde

Forslag til kursusmoduler for erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer

På baggrund af strategien og en gennemført survey, hvor afdelingsbestyrelserne har haft mulighed for at komme med input til indhold i kursusmodulerne, er der udarbejdet nedenstående forslag til fire moduler, som kan indgå i det videregående uddannelsesforløb for erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Modul 1: Langsigtet afdelingsøkonomi

Modulet forslås at indeholder følgende elementer:

- Fremtidssikring af afdelingen
- Politik for henlæggelser
- Finansiering ved lån kontra henlæggelser

- Hvornår støtter Landsbyggefonden eller boligorganisationen – via dispositionsfond eller trækningsret – arbejder i afdelingen

Modul 2: Almenboligloven for beboerdemokrater og det strategisk arbejde

Modulet forslås at indeholder følgende elementer:

- Introduktion til Almenboligloven
- Driftsbekendtgørelsen og normalvedtægterne – hvad er organisationsbestyrelsens, repræsentantskabets og afdelingsbestyrelsens rolle
- Visioner og mål for boligorganisationen
- Det strategiske arbejde i afdelingen – langsigtede mål for afdelingen og implementeringen af disse.

Modul 2: Boligsociale forhold og frivillighed

Modulet forslås at indeholder følgende elementer:

- Kommunal boliganvisning
- Udsatte beboere – samarbejde med myndigheder og muligheder for hjælp og støtte
- Boligsociale udfordringer - beboersammensætning, udlejningsaftaler og boligsociale indsatser
- Samarbejde med lokale aktører og frivillige

Modul 4: Mødeledelse og kommunikation

Modulet forslås at indeholder følgende elementer:

- Effektiv mødeledelse
- Kommunikation og formidling i beboerdemokratiet
- Samarbejdet i afdelingsbestyrelsen

Alle moduler er opbygget med enkelte cases, og det forsøges så vidt muligt at inddrage de forslag til cases, som er kommet i den gennemførte survey.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forslag til videregående uddannelsesforløb for erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og at det afvikles fra efteråret 2025.



31. december 2024
MOH
Versionsnummer 69

Boligsocial profil og beboersammensætning

Organisationsbestyrelsen har efterspurgt en databaseret drøftelse af den boligsociale profil i AAB's afdelinger. Denne drøftelse kan tage flere udgangspunkter, herunder blandt flere andre:

- En opmærksomhed på trivsel og tilfredshed hos den gennemsnitlige beboer i afdelingerne
- En bekymring for, at omfanget af sociale problemer på sigt vanskeliggør opretholdelsen af flertallet af AAB's afdelinger som et attraktivt alternativ også for århusianere, der kunne vælge andre boligformer
- Fokus på at løfte den almene boligorganisations lovfæstede opgave med at stille boliger til rådighed for kommunal anvisning
- En bredere optagethed af at løfte et socialt ansvar for borger, der oplever forskellige former for og grader af udsathed
- En drøftelse af, hvilke opgaver der må anses for at være offentlige – først og fremmest kommunale – og hvilke, en boligorganisation eller boligafdeling kan påtage sig.

Bag disse spørgsmål ligger den delikate dobbelthed, der kendetegner almene boliger i Danmark:

- For det første den lovfæstede forpligtelse til at løse den sociale opgave, det er at sikre boliger til de mennesker, der ikke har andre muligheder for et sted at bo
- For det andet, at der – til forskel fra de fleste andre lande, herunder Norge, Sverige, Storbritannien og Frankrig – er tale om *almene* boliger, som netop ikke *kun* er sociale, men også skal appellere til et bredt udsnit af befolkningen for at kunne få en mangfoldig blanding af mange forskellige slags mennesker.

Profil og beboersammensætning

Indledende kan man rejse diskussionen, hvorledes man vurderer den boligsociale profil af AAB's forskellige boligområder.

Ét oplagt udgangspunkt er de lister, regeringen offentliggør hvert år omkring den 1. december, som med forskellige kriterier skelner mellem forebyggelses-, parallelsamfunds- og omdannelsesområder. Alle de politiske konnotationer upåtalte bygger listerne på en betragtning om, at boligområder på flere sociale parametre – fx arbejdsmarkedstilknytning, uddannelsesniveau, kriminalitet og andelen af beboere af ikke-vestlig herkomst – kan nå et kritisk punkt, hvor området ikke længere kan tiltrække beboere med en social profil, der svarer mere til gennemsnitsdanskerens. Derved

Eller sagt med andre ord: Der er et kritisk punkt, hvor den danske model for almene boliger holder op med at virke for et givet område.

AAB har pt. ingen boligområder på parallelsamfundslisten, men har tre områder på den mindre vidtgående liste over forebyggelsesområder¹ - to flere end sidste år:

Område	AAB-afdelinger	Udenfor arbejdsmarkedet (>30 pct.) 2022-23	Ikke-vestlige (>30 pct.) 2024	Dømte (>1,41 pct.) 2022-23	Kun grundskole (>60 pct.) 2024	Gns. indkomst (<65 pct.) 2023
Langenæs	21 Langenæs I 22 Langenæs II 29 Højhus Langenæs ²	32,5	30,9	1,66	45,3	69,0
Vorrevangen	17 Vorrevangen I 19 Vorrevangsparken 20 Niels Ebbesen Gård	32,6	30,5	1,67	40,3	68,3
Skovgårdsparken	24 Skovgårdsparken	31,8	68,7	2,37	59,4	59,8

Der indgås aftaler med Aarhus Kommune om fleksibel udlejning i alle tre boligområder. Det bemærkes måske, at områder som Herredsvang, Frydenlund og Rundhøj ikke optræder på listen. Det til trods for, at disse områder fremtræder som de mest utrygge boligområder i AAB, ja Herredsvang endda som Danmarks mest utrygge boligområde i Rigspolitiets målinger.

Delkonklusion 1: AAB får flere boligområder på de "svage" lister og har både ret og pligt til at anvende udlejningsaftaler (se nedenfor)

Delkonklusion 2: AAB's mest utrygge boligområder optræder ikke på regeringens lister

De lovbestemte lister kritiseres for mange ting – bl.a. for deres stigmatiserende effekt – men også for, at de kun fokuserer på nogle bestemte aspekter af udsathed. Som supplement til listerne, har Aarhus Kommune i samarbejde med boligorganisationerne i 5. kreds udarbejdet en kategoriseringsmodel, der årligt rangerer de 39 største boligområder (på tværs af boligorganisationer) i kommunen efter en bredere vifte af parametre (kun områder, hvori AAB har afdelinger, med områdernes rangering ifølge 2023-tal):

¹ I alle områder indgår også afdelinger fra andre boligorganisationer.

² Afdeling 08 Marselisgården er ikke med i området på regeringens liste, men der er enighed med Aarhus Kommune om, at afdelingen bør medregnes til området Langenæs.

	Andel ikke-vestlige indvandrere	Arbejdsmarkedstilknytning (andel voksne udenfor arbejdsmarkedet)	Voksen-sundhed (andel voksne på helbredsbeholdningen overførselsindkomst)	Kriminalitetssigtede unge	Udsatte børn (andel unge med dag- og døgnforanstaltninger)	Lavindkomst-familier (andel børn med friplads i daginstitution/SFO)	Børns trivsel (andel gennemsnitligt skolefravær (0-10 kl.))	Unge uden for arbejdsmarkedet og uddannelse (15-24 år)	Tryghed (Andel vægtede anmeldelser)	Kategorisering (samlet score)
1 Klostervangen	32,9%	39,1	36,1	3,8	6,5	27,1	8,9	9,6	3,3	19
2 Rytterparken	25,6%	37,1	28,5	4,1	9,7	41,3	10,6	10,3	5,1	19
3 Vandtårnsområdet	39,2%	39,1	31,3	3,4	6,9	28,6	8,8	10,5	6,3	19
4 Veriparken	36,4%	44,3	38	2,5	7,7	44	9,2	11,2	3,2	19
7 Vorrevangsområdet	26,9%	33,2	26,2	3	7,2	26,4	8,3	12,2	7	18
19 Viborggården	27,6%	37,9	30,3	2,1	6,9	31,2	7,1	12,3	5,4	16
20 Frederiksbjerg-Bo	12,8%	33,1	28	3,6	3,2	32,5	7,8	6,7	5,9	15
21 Langenæs/Kirkedammen	29,6%	36,7	28,7	1,5	5,7	34,7	8,9	8,3	3,7	15
22 Skovgårdsparken	68,6%	35,8	25,8	5,8	2,4	35,2	9,2	12,2	5,8	15
23 Skådeparken m.v.	10,7%	36,7	30,4	0,6	4,1	35,9	9,4	11,8	4,4	15
27 Frydenlund	53,2%	32,5	26,6	4,6	2,9	24,6	6,9	10,2	4,7	14
28 Riisvangen/Bygvangen	6,3%	26,5	25,7	2,5	4	28,3	7,5	12,1	2,8	14
29 Charlottenhøj	24,7%	34,6	26,9	3,5	2,2	33,3	7,9	9,5	5,7	13
30 Kridthøj	24,7%	37	30,5	2,4	1,6	30,1	7,5	8	4,8	13
31 Rundhøj	35,5%	33,7	26,5	1,6	5,5	19,3	8,5	8,9	2,9	13
39 Herredsvang	51,0%	28,9	20,4	2	1,9	21,6	7,4	10,8	4,1	8
Aarhus Alment gennemsnit	32,5%	35,5	28,9	2,7	4,3	28,6	8,2	10,3	4	16
Øvrige Aarhus	6,4%	10,4	6,8	0,7	1,2	3,6	5,8	7	2,1	
Aarhus, gennemsnit	11,9%	15,2	11,1	1,2	1,9	8,8	6,4	7,5	2,5	

Det er bemærkelsesværdigt, at AAB's afdelinger generelt ligger ganske højt på modellen, men at det ikke nødvendigvis afspejler en intuitiv opfattelse af, hvilke boligområder, der er mest udsatte.

Modellen tager langt flere sociale parametre med i regnestykket, men giver alligevel kun et partielt billede. Det er således næppe et 1:1 validt billede af udsathed eller endnu mere for et boligområdes attraktivitet eller indre problemer, når fx Bispehaven og Gellerupparken/Toveshøj optræder som nr. 12 hhv. 14 på listen, og når Herredsvang opnår "bundplacering" i udsathed skarpt efterfulgt af Viby Syd og Langkærparken.

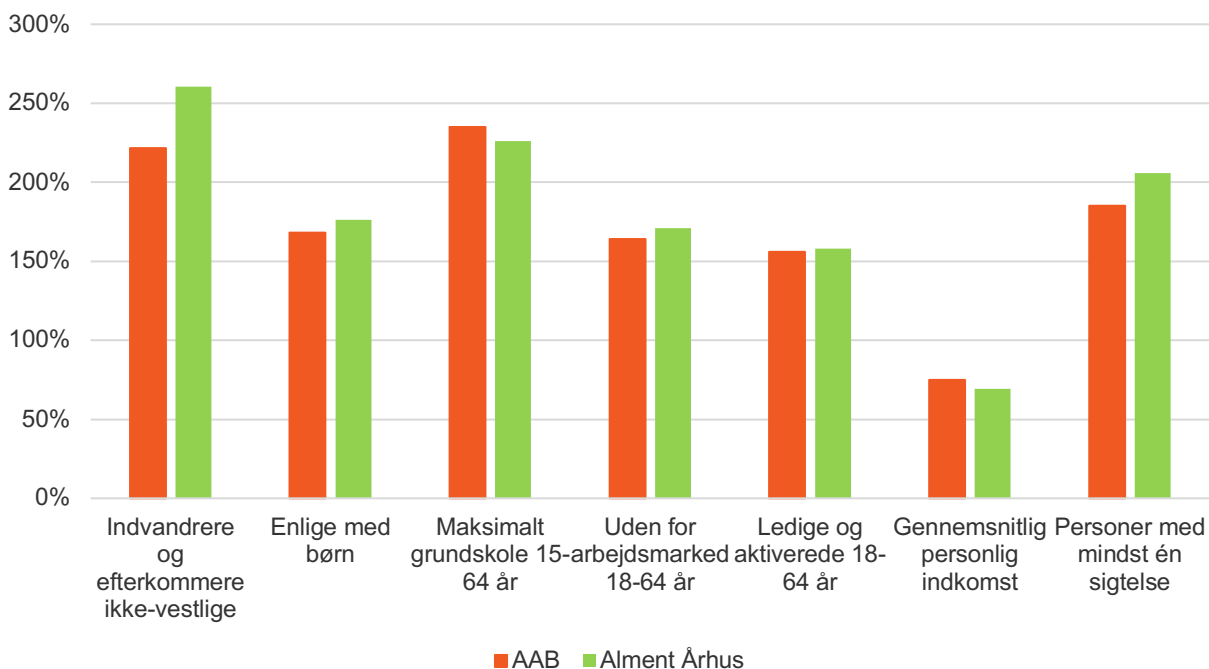
Ikke desto mindre kan oversigten supplere med et bredere blik på, hvordan de forskellige områder placeres og ikke mindst udvikler sig over tid ift. udsathed.

I kommunens og Det Boligsociale Fællessekretariats fælles konklusioner på 2023-tallene fremdrages i øvrigt en statistisk signifikant sammenhæng, nemlig at udviklingen i de almene boligområder i Århus generelt går den rigtige vej, men at det øvrige Århus på visse parametre udvikler sig endnu hurtigere, så forskellen bliver større. Og dernæst konkluderer de ligeledes, at områder, hvor der er en koordineret boligsocial indsats, gerne suppleret med udlejningsaftaler, oplever en markant mere positiv udvikling, end områder, hvor det ikke er tilfældet.

Delkonklusion 3: AAB's afdelinger scorer ganske højt i Aarhus Kommunes kategoriseringsmodel, der vægter en bredere vifte af parametre og både kommer til væsentlig andre resultater end regeringens lister og næppe opfanger en mere intuitiv oplevelse af udsathed.

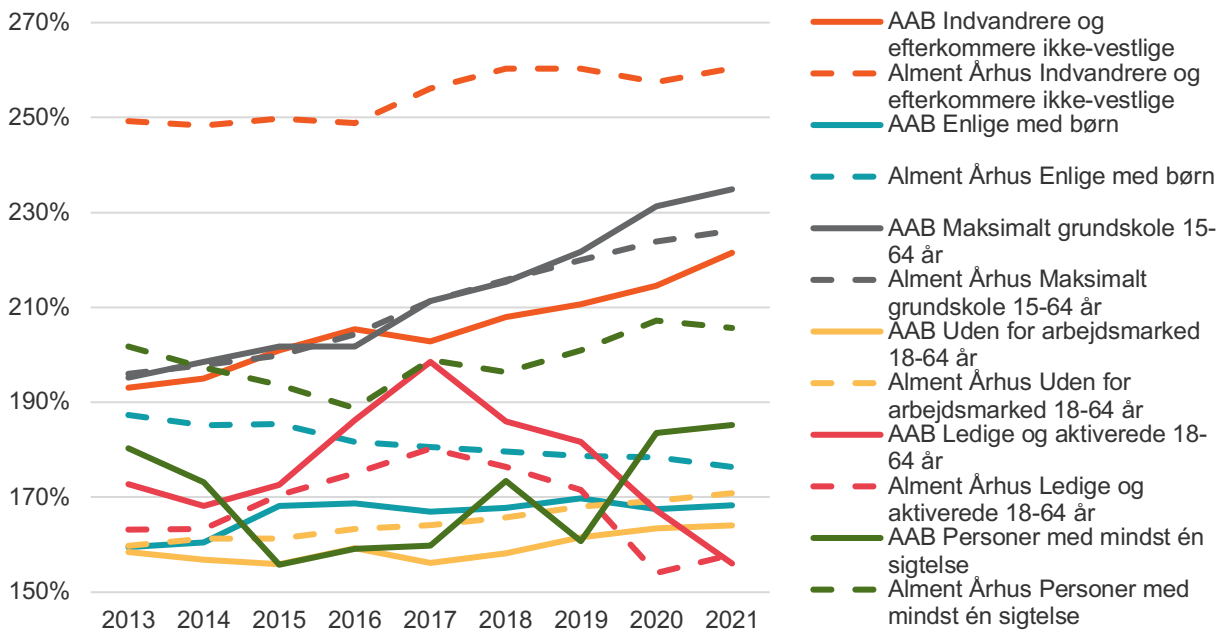
Udvikling og fremskrivning

Indtil nu har vi kun set på enkelt boligområder og kun gennem et øjebliksbillede. Ser man på beboersammensætningen i AAB's afdelinger over tid og samlet set (tal og parametre fra Landsbyggefonden) sammenlignet med de øvrige almene afdelinger i Aarhus Kommune, peger meget på, at de set under ét ligger marginalt tættere på Århus-gennemsnittet end de øvrige:

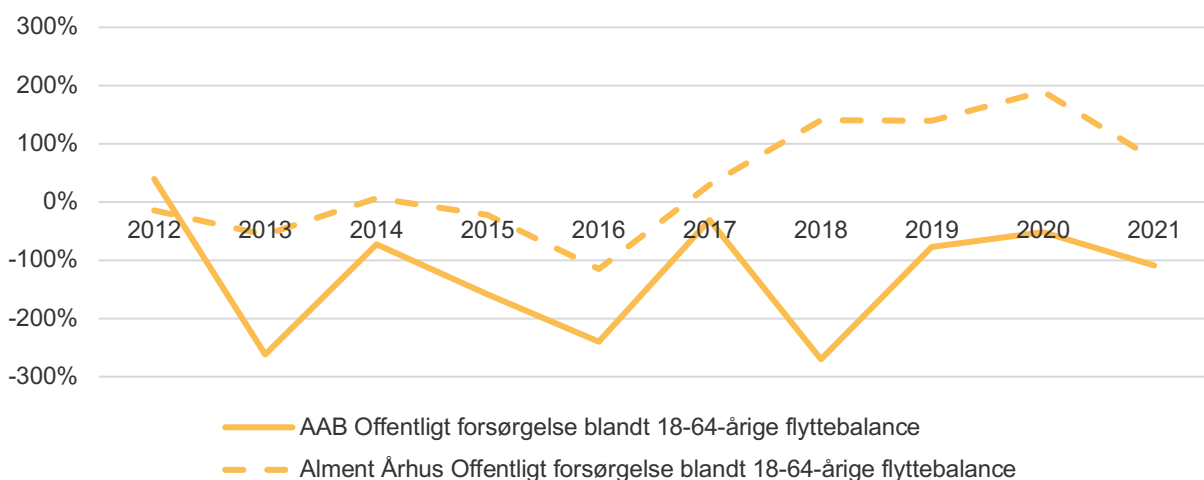


Men dels er forskellen ikke stor, dels er det vigtigt at se på udviklingen over tid. Betragter man de enkelte parametre kan man se, at almene afdelinger på flere punkter bevæger sig mod byens gennemsnit, hvilket er udtryk for en normalisering og modvirkning af segregeringen i byen. Men for mange parametres vedkommende, går udviklingen langsommere i AAB's afdelinger end i de øvrige³:

³ Der er dog en ganske stor spredning her – rækkende fra afdeling 05 Teglgården, 19 Vorrevangsparken, 20 Niels Ebbesens Gård og 24 Skovgårdsparken med fx en ganske lav gennemsnitsindkomst til villaafdelinger som 11 og 12 i Riisvangen og 17 i Vorrevangen, hvor indkomsten stort set svarer til Aarhus Kommunes gennemsnit.



Særligt når man ser på nyindflyttere, er der en tankevækkende forskel. Grafen nedenfor viser forholdet mellem offentligt forsørgede fraflyttere og indflyttere. Over 0% gælder det, at der flytter flere offentligt forsørgede fra end til de pågældende afdelinger. Og her er det tankevækkende, at AAB set over de sidste ti år – i modsætning til resten af det almene Århus – har haft flere indflyttere end fraflyttere på offentlig forsørgelse og dermed alt andet lige har bevæget sig væk fra Århus-gennemsnittet på dette punkt.



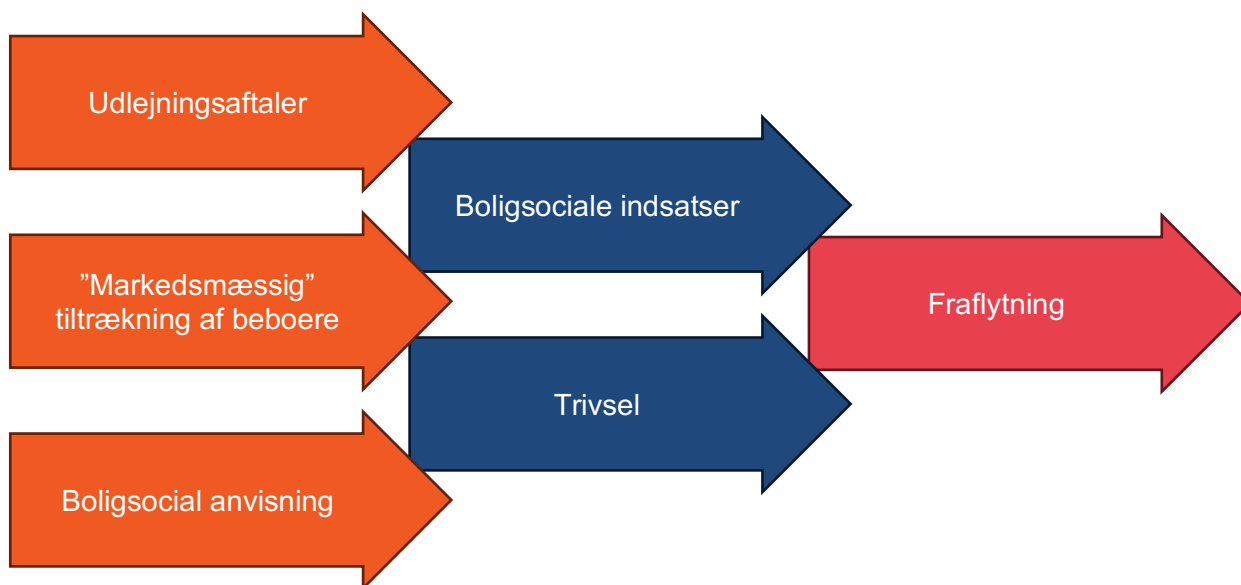
Dette afspejler formodentlig til dels en brug af kommunal anvisning, men må i det hele taget være stof til eftertanke på, om AAB's afdelinger bredt set i tilstrækkelig grad appellerer til boligsøgende, der har andet valg – herunder på parametre som boligkvalitet, indvendig vedligeholdelsesstandard, tryghed, trivsel og fællesskab m.m.

Dette kan sammenfattes i endnu en delkonklusion.

Delkonklusion 4: AAB kommer fra en position med en marginalt stærkere beboersammensætning, end de øvrige boligorganisationer i byen, men bevæger sig væk fra denne

Årsagssammenhænge

På den baggrund kan man opstille en overordnet forklaringsmodel for udsathed for en given afdeling eller boligområde:



Modellen skal læses således, at de tre orange faktorer påvirker, hvem der *flytter ind* i afdelingen/boligområdet, de to blå beskriver hvad der kan ske *imens* en given beboer bor i området, mens det røde område beskæftiger sig med, når en beboer *flytter fra* sin bolig igen.

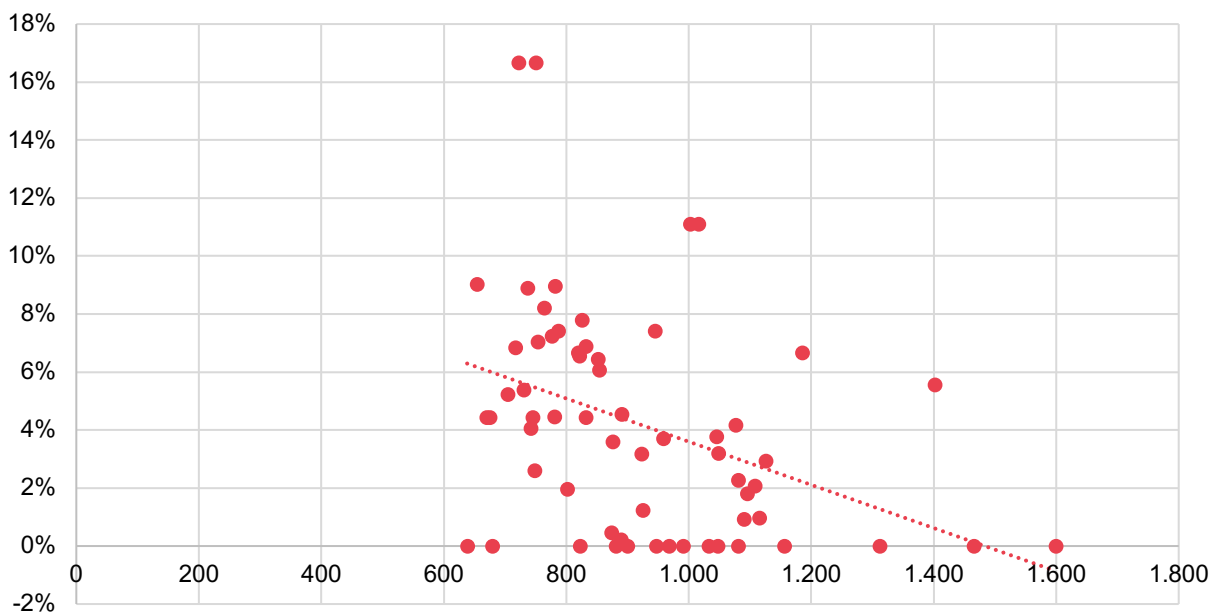
Vi har kort berørt udlejningsaftaler og boligsocial anvisning, men for at sammenfatte, gælder følgende for disse:

Boligsocial anvisning	Udlejningsaftaler
<ul style="list-style-type: none">• En kommune har ret til at råde over hver fjerde familiebolig og hver tiende ungdomsbolig, der bliver ledig i hver afdeling.• I Aarhus Kommune har boligorganisationerne aftalt med kommunen, at kommunen råder over hver syvende ungdomsbolig, hver tredje etværelses familiebolig og som nævnt hver fjerde familiebolig i øvrigt• Boligerne skal anvendes til akut boligløse. Dette dækker alt fra borger på vej ud af hjemløshed eller psykiatri og løsladte fra kriminalforsorgen til (en ganske stor andel) skilsmisseg familier.• Aarhus Kommune anvender på tværs af boligorganisationerne mindre end 1/2 af de tilbudte boliger, primært i ældre afdelinger med lavere husleje.	<ul style="list-style-type: none">• En kommune og en boligorganisation kan aftale, at boligerne i en afdeling udlejes med fortrin til særlige grupper, såkaldt <i>fleksibel udlejning</i>. I områder på regeringens lister er det obligatorisk af lave udlejningsaftaler.• Boligorganisationerne og Aarhus Kommune har aftalt, at fleksibel udlejning som altovervejende hovedregel betyder fortrin for boligsøgende i arbejde eller under uddannelse.• Hvis ikke boligen kan udlejes med fortrin, udlejes den blandt øvrige opnoterede på ventelisten. Fortrinsreglen har således kun effekt, hvis der er en væsentlig venteliste til den pågældende bolig.• For at værne om boligmassen og den øvrige boligmasse, er kommunen og boligorganisationerne enige om, at der ikke bør være fleksibel udlejning i mere end ca. 1/3 af de almene boliger i kommunen.• Udover fleksibel udlejning kan (og skal) særlige boligområde anvende såkaldt <i>kombineret udlejning</i>, hvorefter personer på en række overførselsindkomster slet ikke har adgang til bolig i et givet område.

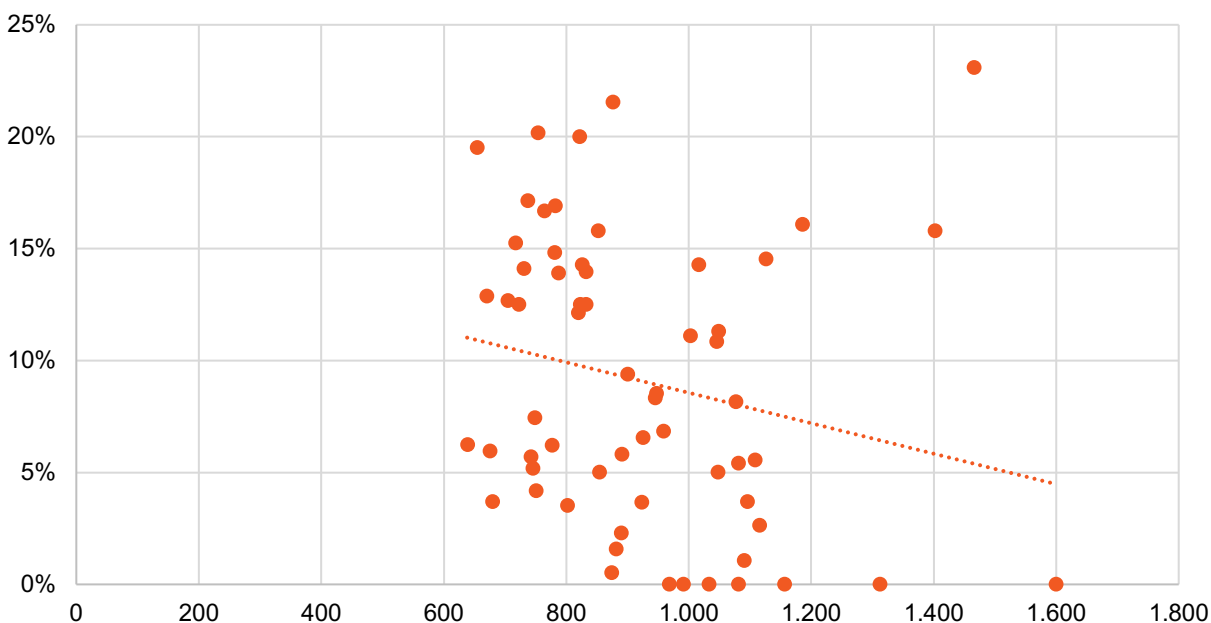
Det skal her bemærkes, at sigtelinjen om maksimalt $\frac{1}{3}$ af de almene boliger i Aarhus Kommune omfattet af fleksibel udlejning sætter de øvrige aftaler – for AAB's vedkommende pt. afdeling 30 Frydenlund, 35 Trillegården, 37 Herredsvang og 38 Sandkåsparken I – under pres og vil i det hele taget gøre det sværere at opnå udlejningsaftaler for fremtiden.

Et nærliggende spørgsmål i lyset af ovenstående er, i hvilket omfang huslejeniveauet påvirker kommunens tilbøjelighed til at anvende den boligsociale anvisning – der som nævnt kan dække over personer i mange forskellige livssituationer, og ikke nødvendigvis udgør nogen social udfordring – i en given afdeling.

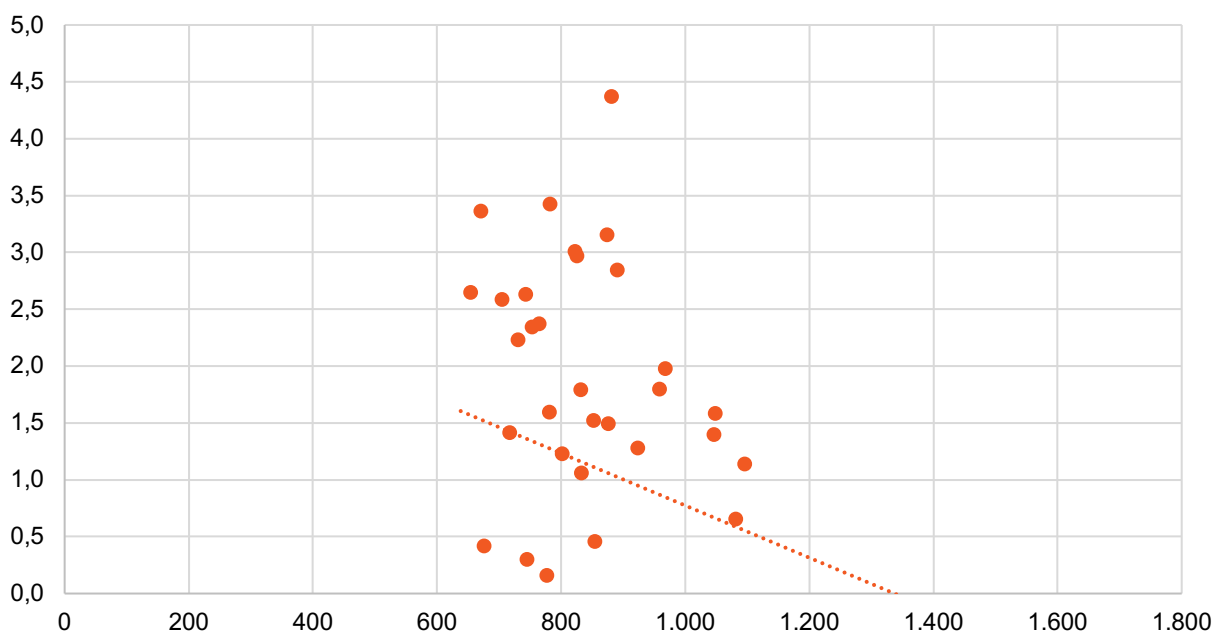
Vi ses nedenfor, at der er en klar sammenhæng mellem huslejens størrelse og kommunens andel anvisninger af de ledige boliger i afdelingen. Jo lavere husleje, jo flere anviste.



Man kunne måske forestille sig, at flyttemønstrene rettede op på dette, så mange blev anvist til de "billige" afdelinger, men snart flyttede igen. Data tyder dog på, at der er en næsten lige så stærk sammenhæng mellem huslejens størrelse og hvor mange beboere i afdelingen, der er flyttet ind via en kommunal anvisning, igen uden at forholde sig til, hvorledes de pågældende påvirker livet i afdelingen.



Spørgsmålet om, hvorvidt den boligsociale anvisning gør afdelingen mere udsat, er naturligvis meget konkret og ikke trivielt, men anvender man Aarhus Kommunes kategoriseringsmodel som grundlag, kan man se en sammenhæng mellem graden af udsathed (omregnet til skala 0-5) og huslejeniveauet, hvorved afdelingerne med de laveste huslejer også alt andet lige fremstår mere udsatte.



Huslejen er givet ikke den eneste faktor, der betyder noget for udsathed, men ovenstående analyse viser en klar sammenhæng til anvisningen og igen herfra til graden af udsathed.

Sammenfattende på de tre indflytningsfaktorer kan man sige:

Delkonklusion 5: Udlejningsaftaler kommer i stigende grad til at blive forbeholdt afdelinger på regeringens lister, og det kan presse de øvrige afdelinger

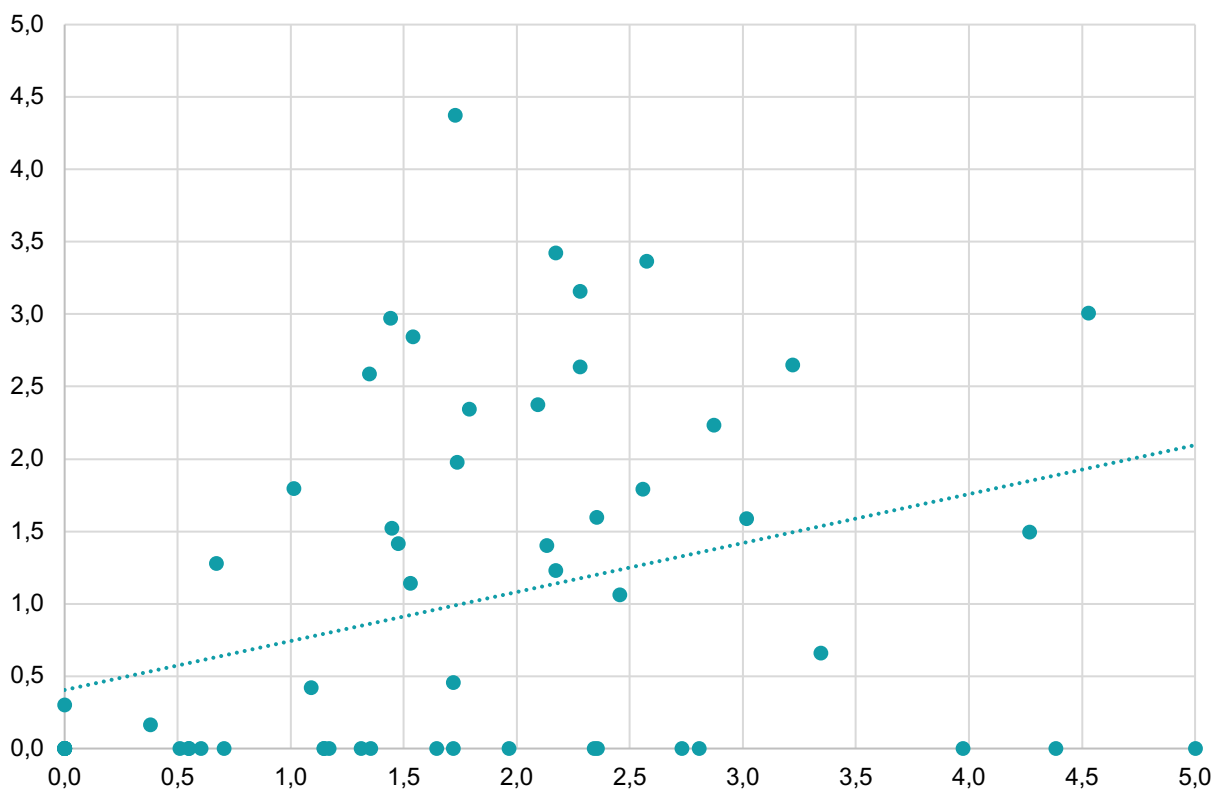
Delkonklusion 6: Kommunal anvisning afhænger i høj grad af huslejeniveauet, og her bærer de AAB-afdelinger med den laveste leje en ret væsentlig del af opgaven, også sammenlignet med byens øvrige almene afdelinger.

Delkonklusion 7: Det er uklart, i hvilket omfang AAB – uden for de meget attraktive afdelinger i fx villaerne – i tilstrækkelig grad appellerer til beboere, der reelt har andre valg end at bo alment.

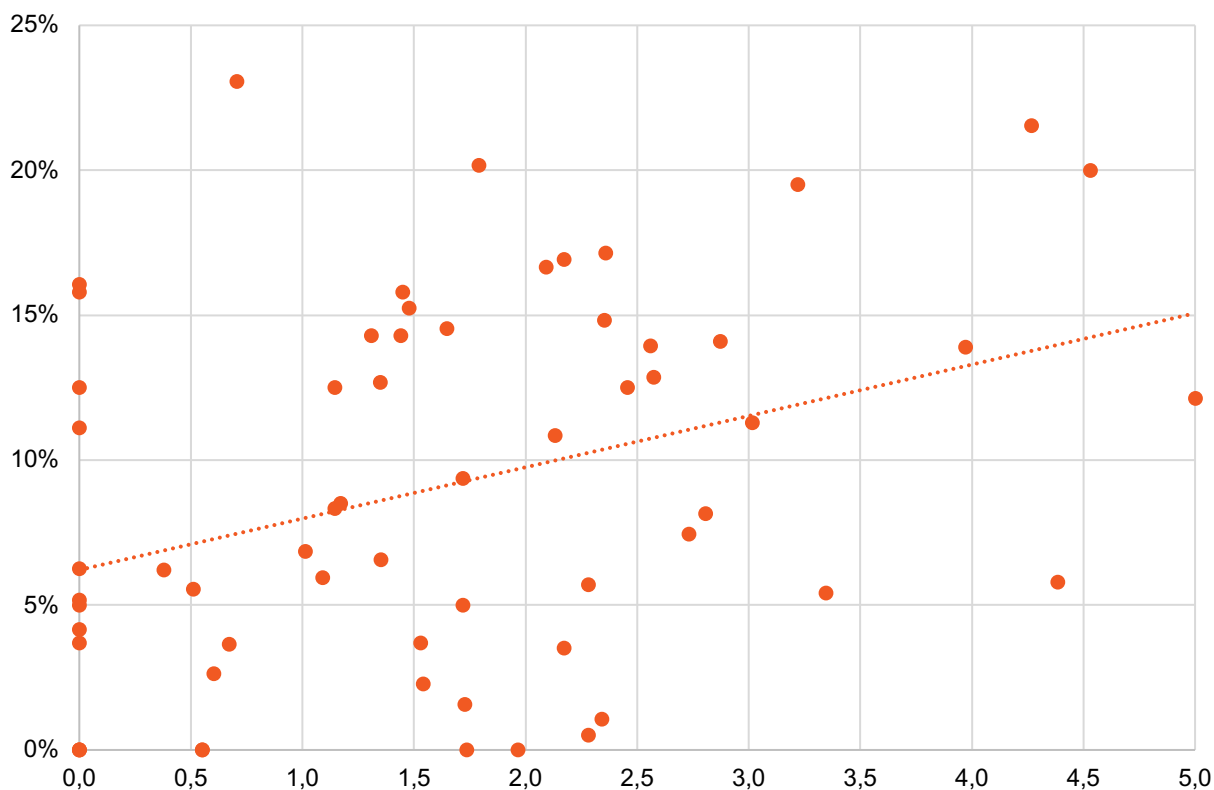
Livet i boligområderne

De beboere, der så flytter ind, påvirker i deres boperiode afdelingernes udsathed i flere henseender. Først og fremmest er der noget, der tyder på, at graden af udsathed påvirker beboernes trivsel – altså i virkeligheden pointen bag regeringens lister om, at der kan komme et "kritisk punkt", hvor tilstrækkelig store sociale problemer kan påvirke de øvrige beboeres trivsel i en grad, at det truer boligområdet's sammenhængskraft.

Som en tilnærmelse af trivselementet kan antallet af husordensklager i et vist omfang anvendes, og der viser da sig også en svag sammenhæng mellem udsathed (lodret akse) og omfanget af klager (vandret):



Ligeledes viser der sig en svag sammenhæng mellem omfanget af anviste beboere i afdelingen og antallet af husordensklager:



Men ét er, at udsatte beboere kan påvirke de øvrige beboere trivsel *negativt*. Men man kunne også forestille sig, at opholdet i afdelingen kunne være med til at påvirke den udsatte beboers situation *positivt*.

For det andet kan visse tiltag være med til at forbedre den enkelte beboers position *positivt*. Her kan man særligt skele til erfaringerne fra de boligsociale indsatser, herunder med:

- Stærkere netværk mellem beboere
- Rådgivning om beskæftigelse, sundhed og uddannelse
- Indsatser for børn og unge fx ift. skolegang eller fritidsjob

Mange af disse indsatser hører umiddelbart hjemme i kommunalt (eller evt. regionalt) regi, men det er tillige i boligafdelingens interesse, at problemerne adresseres.

De boligsociale indsatser kan på tværs af landets boligorganisationer ses gradueret i flere niveauer:

- A. Langvarig boligsocial helhedsplan med medvirken af Landsbyggefonden – eksempelvis Skovgårdsparken: Flere professionelle medarbejdere ansat i helhedsplanen med en bred vifte af opgaver i boligområdet, forudsætter lokalefaciliteter som infrastruktur
- B. Boligsocial indsats i partnerskab mellem kommune og boligorganisation og støttet i mindre omfang af en såkaldt knagebevilling fra Landsbyggefonden – eksempelvis Herredsvang og Frydenlund: Flere professionelle medarbejdere ansat i boligorganisation eller som fremskudte kommunale medarbejdere med en prioriteret vifte af opgaver i boligområdet, forudsætter lokalefaciliteter som infrastruktur
- C. Boligsocial indsats i lokalt partnerskab mellem afdelinger – eksempelvis Rundhøj eller A12Boligs projekt *Frirum* i Åbyhøj: En enkelt netværksskabende medarbejder, der faciliterer lokale ressourcer, evt. også lokalefaciliteter.
- D. Udkørende problemorienteret indsats efter behov i afdelinger – eksempelvis ALBOA's indsats med økonomirådgivning eller rådgivning ift. beboere med sindslidelser (eller måske AAB's beboerkoordinatorer!): En centralt placeret medarbejder, der håndterer konkrete problemstillinger i afdelingerne.
- E. Frivillig social indsats – eksempelvis initiativer i Trillegården eller Skådeparken drevet af afdelingsbestyrelser eller lokale ildsjæle

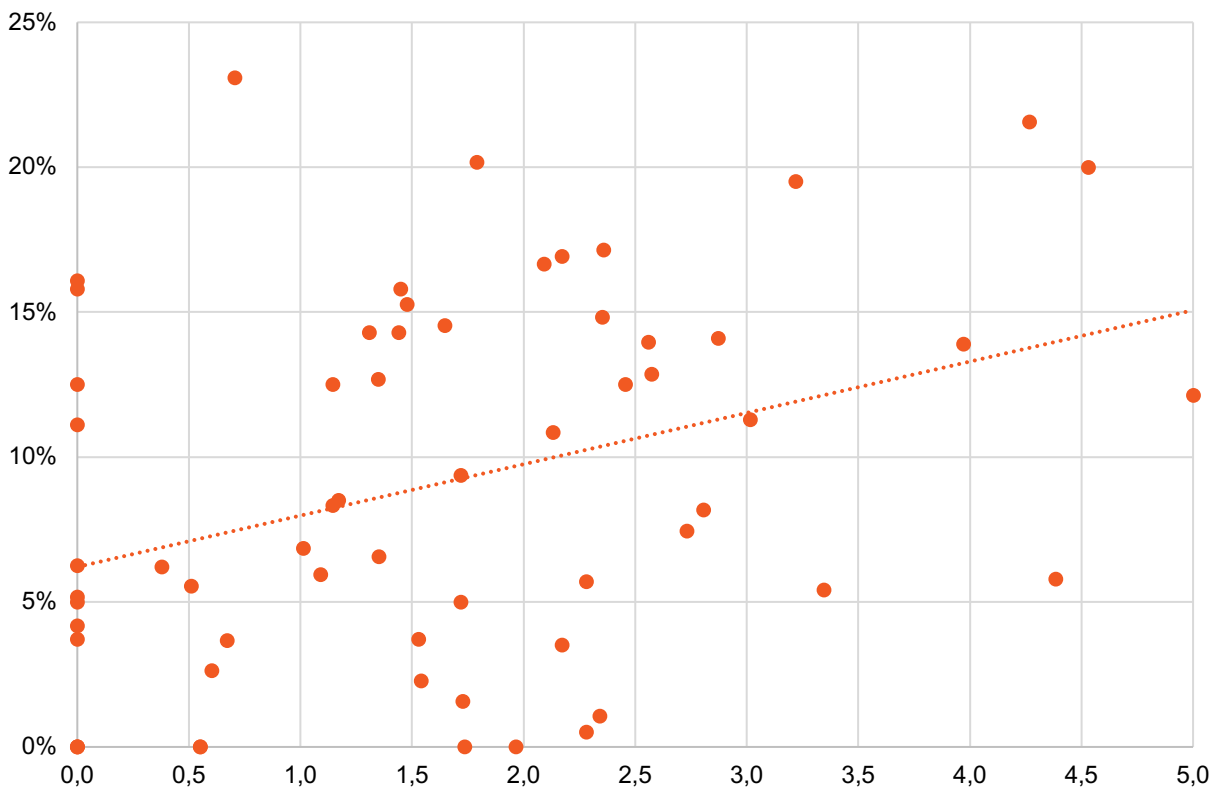
Den boligsociale indsats kan således have mange ansigter, men bl.a. Det Boligsociale Fællessekretariats analyser peger på, at organiserede indsatser faktisk har effekt på graden af udsathed i områderne.

Hvem flytter ud?

Det sidste spørgsmål er så, i hvilket omfang ovenstående – boligsociale indsatser hhv. trivsel – påvirker fraflytningen fra et boligområde. Det er jo bl.a. interessant med analysen bag de lovbestemte lister in mente.

Hvis man godtager analysen af, at husordensklager i et vist omfang er et mål for beboernes trivsel i et område, kan man se en klar sammenhæng mellem antallet af klager og den årlige

fraflytningsandel i det enkelte boligområde.



Fraflytning repræsenterer ikke kun en individuel beslutning, men er samtidig en udgift og risiko for afdelingen i et vedligeholdelsesperspektiv, og er samtidig et tilbageslag for opbygningen af stærke fællesskaber i afdelingen.

Samtidig betyder fraflytningen – særligt fra en afdeling med relativt lav husleje – at der er en alt andet lige større risiko for, at den pågældende bolig anvendes til kommunal anvisning efterfølgende.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte problemstillingen og bl.a. forholde sig til:

- Bør AAB udvise agtpågivenhed ift. den boligsociale balance i afdelingerne enten generelt eller mere specifikt? Og hvad betyder dette for aftaler om anvisning, fortrin og for AAB's klagesagsbehandling?
- Bør AAB tilvejebringe ressourcer til en mere opsøgende indsats overfor beboere med sociale og/eller psykiatriske udfordringer? Hvor mange ressourcer skal der afsættes hertil? Og hvorledes skal dette spille sammen med eller supplere den kommunale indsats?
- Hvorledes prioriterer bestyrelsen balancen imellem hensynet til socialt udsatte beboere og hensynet til øvrige beboere?



31. december 2024
MOH
Versionsnummer 11

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 – hvor der pt. ikke er nogen fastansatte, der har et beboervalgt hverv i AAB – og timelønnede, hvor der er et antal – pt. fire – afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der har mindre hverv med rengøring, omdeling, opsyn m.m. Derudover er der ansat et antal – pt. tre – husstandsmedlemmer for beboervalgte. Dette er ofte børn i småjobs.

Ansættelsen og arbejdsgiverfunktionen foretages af servicecentret, 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.

Man kunne forestille sig flere modeller, hvis bestyrelsen skulle ønske at træffe en beslutning på området:

- Beslutningen om ikke at tillade ansatte at være valgte kunne gælde alle ansættelser eller alene månedslønnede jobs.
- Det kunne alene gælde bestyrelsesmedlemmer eller også disses husstandsmedlemmer
- Det kunne gælde øjeblikkeligt eller kun for fremtidige ansættelser

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og eventuelt træffer beslutning efter ovenstående.



31. december 2024
MOH
Versionsnummer 9

Vederlag for 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.

Der er en håndfuld medlemmer af repræsentantskabet, der har meldt sig til dirigentkorpset, og som således i et eller andet omfang kommer til at aflaste organisationsbestyrelsen i dennes arbejde. Det er væsentligt, at der er tale om enkeltpersoner, der er valgt i kraft af deres personlige kvalifikationer, og at de vil forblive i dirigentkorpset uafhængigt af, om de på et tidspunkt måtte udtræde af afdelingsbestyrelsen. Det er således også forudsat, at det er administrationen, der på baggrund af de pågældende kvalifikationer, herunder deltagelse i dirigentkurset, forvalter sammensætningen af dirigentkorpset. Der vil således også kunne optages medlemmer af korpset, der ikke pt. er beboervalgte.

Organisationsbestyrelsens medlemmer oppebærer et vederlag for det samlede arbejde, men dette gælder ikke for denne gruppe. Man kan derfor argumentere for, at disse skal oppebære et mindre, skattepligtigt vederlag for opgaven, udover at de rimeligvis bør have fx kørsel i egen bil og anden transport godtgjort.

Størrelsesordenen på et sådant vederlag kunne i givet fald være ca. 1.000 kr. pr. møde. Dette skal ses i lyset af, at man alternativt ville kunne rekvirere en dirigent fx fra BL's dirigentkorps, der også ville skulle have et honorar, der pt. udgør 4.500 kr. for de første to timer og 1.200 kr. for følgende timer.

Der vurderes ikke at være nogen konflikt ift. almenboliglovens § 34, stk. 4, der ikke tillader honorering af afdelingsbestyrelsens virksomhed, da der netop ikke er tale om et hverv i medfør af medlemskabet af en afdelingsbestyrelse, men grundet personlige kvalifikationer. BL er enige i denne vurdering, men der afventes fortsat endelig tilbagemelding fra tilsynet i Aarhus Kommune, så evt. beslutning må være med forbehold for tilsynets godkendelse.

Alternativt kan der tilbydes en erkendtlighed i naturalier, fx et par flasker vin e.l.

Bestyrelsen bør i samme ombæring tage stilling til, hvorledes vederlag og omkostninger i givet fald konteres. Umiddelbart synes det naturligt, at den afdeling, det drejer sig om, afholder omkostningen. Imidlertid er det omkostningsfrit for afdelingen, hvis et medlem af organisationsbestyrelsen varetager opgaven. Ydermere forventes det i sidste ende at være organisationsbestyrelsens og administrationens beslutning, hvorledes de enkelte møder bemannes. Derfor synes det mest ligeligt, hvis boligorganisationen afholder udgiften. Det vurderes at være af et samlet marginalt omfang, som ikke vil få konsekvenser for det samlede budget.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til a) størrelsen af evt. vederlag og b) kontering af disse i afdeling hhv. boligorganisation.



31. december 2024
MOH
Versionsnummer 13

Risikoanalyse institutions- og erhvervslejemål

AAB har pt. 75 erhvervslejemål fordelt på 14 daginstitutioner og 61 øvrige erhvervslejemål¹. Selv om de kun udgør 0,6 pct. af AAB's lejemål – og med 8,4 mio. kr. 1,6 pct. af huslejeindtægten – udgør de en særlig risiko, ikke så meget i lejeperioden, men i form af risikoen for manglende genudlejning ved opsigelse eller for genudlejning til en væsentlig lavere husleje. Dette skyldes flere forhold:

- AAB har ingen særlig ekspertise i udlejning af erhvervslejemål.
- Flere af erhvervslejemålene er enkeltstående store lejemål med en betydelig lejeindtægt for den pågældende afdeling.
- Almene boligorganisationer har svært ved at tilpasse lejen i erhvervslejemål til markedsforholdene
- Almene boligorganisationer kan ikke investere i at modernisere og gøre erhvervslejemål mere tidssvarende og konkurrencedygtige

Risikoen er i alle disse tilfælde alene dispositionsfonden, idet afdelingernes lejetab 1:1 skal dækkes af dispositionsfonden, mens afdelingerne kun indirekte berøres af følgerne af at have erhvervslejemål stående tomme. Dette er formodentlig også en del af årsagen til, at almene boligorganisationer ikke siden 1992 har måttet etablere nye erhvervslejemål.

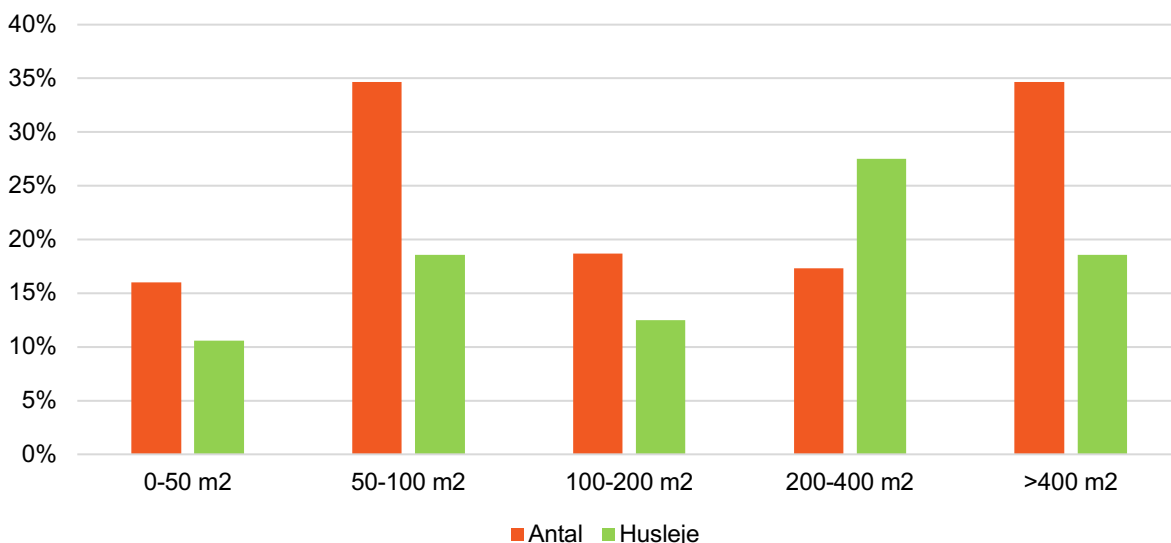
Afdelingen vil først have risiko, i den situation, hvor et erhvervslejemål nedlægges eller huslejen varigt nedsættes. I så tilfælde vil afdelingen formodentlig have størstedelen af omkostningerne uforandret – terminsydelser, ejendomsskat, forbrug m.m. – mens huslejen vil mangle i budgettet og må skulle dækkes af de øvrige beboere, som dog som et plaster på såret vil have et nyt lokale at råde over.

Modsvarende er det ofte en fordel for en afdeling, at der i eller i umiddelbar nærhed af afdelingen er erhverv, der kan give et andet liv og andre muligheder for beboerne. Mange af de ovenstående forhold kan dog tale for, at erhverv ikke placeres i afdelingernes og boligorganisationens ejendomme.

¹ Dertil kommer en række mobilantennepositioner, som kan regnes som erhvervslejemål, samt en række lejemål, der anvendes internt.

AAB's erhvervslejemål

AAB's erhvervslejemål rækker fra helt små kældererhverv på under 20 m² til store institutioner på over 1.500 m².



Generelt er lejen med i gennemsnit 313 kr. pr. m² pr. år væsentligt lavere end i de øvrige erhvervslejemål, hvor lejen er 828 kr. pr. m² pr. år. Særligt institutionerne udgør dog en væsentlig kilde til administrationsbidrag med et samlet bidrag på ca. 600.000 kr. om året, svarende til ca. 1,3 pct. af det samlede administrationsbidrag.

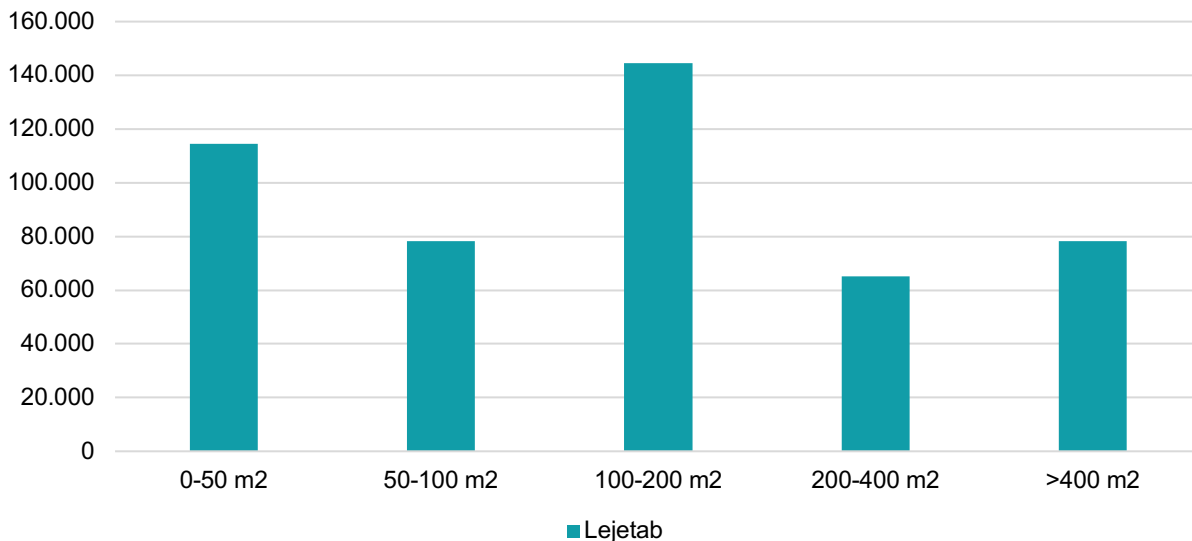
Derudover adskiller institutionerne – alle beliggende i Aarhus Kommune – sig fra de øvrige erhvervslejemål ved at være uopsigelige fra udlejers side, og ved kontraktligt at give lejer krav på kun ikke at henlægge til større vedligeholdelsesarbejder og at styre og modtage faktura på disse.

Dette strider dog mod boligorganisationens forpligtelser efter driftsbekendtgørelsen og søges pt. ændret ved et tillæg til kontrakterne i samarbejde med de øvrige boligorganisationer i kommunen. Indtil da, udgør disse en særlig risiko for at blive opsagt uden fornødne henlæggelser. Det skal her bemærkes, at stort set alle institutionslejemål er gamle og formodentlig vurderes utidssvarende af Aarhus Kommune og dermed er i risiko for opsigelse indenfor en tidshorisont på 10-20 år.

De 14 institutioner og ét af erhvervslejemålene er de eneste, der er opført i selvstændige, oftest også selvstændigt matrikulerede bygninger.

Statistik på AAB's risici ved erhvervslejemål

Som nævnt udgør erhvervslejemålene kun 0,6 pct. af AAB's lejemål, men de har i gennemsnit over de sidste seks år udgjort 40 pct. – eller i gennemsnit knap 600.000 kr. om året – af det samlede lejetab dækket af dispositionsfonden. Det årlige lejetab fordeler sig således:



Samtidig ses det hyppigt, særligt for de store lejemål, at det ved genudlejning og tomgang er nødvendigt at reducere lejen væsentligt med varige driftstab for afdelingen til følge.

Dette følger efter lange perioder – oftest mere end et år – med tomgang og eksterne udgifter til fx mæglerbistand til udlejning.

Veje til lavere risiko på erhverv

Hvis man skal reducere AAB's risiko ved erhvervslejemålene, må der skelnes mellem lejemål, der potentielt kan frasælges AAB's portefølje, og lejemål, der er en del af eksisterende bygningsmasse med boliger.

Selvstændigt matrikulerbare lejemål

- Frasælges når muligt for at reducere risiko
- Det analyseres, hvilke der eventuelt med fordel vil kunne ombygges til boliger i givet fald

Lejemål beliggende i boligejendomme

- Kortlægning af alternative anvendelser (beboerlokaler o.l.)
- Brug af ekstern mægler

Dertil kommer, at der specifikt ift. institutionslejemålene skal søges:

- Budgettering efter langsiget bæredygtigt henlæggelsesniveau (som i boligafdelinger)
- Sikring af korrekt håndtering af rekvirering og fakturering af arbejder i lejemålene

Dette sker, også selv om det isoleret set øger risikoen for opsigelse og reduktion i administrationsbidrag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om strategi for evt. reduktion af risici ved erhvervslejemål.



31. december 2024
LWE/MOH
Versionsnummer 19

Principper for merleje ved råderetsarbejder

Den individuelle råderet giver en række muligheder for, at den enkelte beboer kan forbedre og tilpasse sin bolig efter egne ønsker og behov. Beboeren bestemmer selv, hvad der skal forbedres i boligen i henhold til råderetskataloget for afdelingen. Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi. Beboeren skal altid huske at ansøge boligorganisationen om de ønskede ændringer. Hvis forbedringsarbejder giver afdelingen flere omkostninger til udskiftning og vedligehold, skal det medføre en stigning i lejen. Det kaldes merleje.

Reglerne herom fremgår af driftsbekendtgørelsens § 87, der siger *"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.

Der kan i sagens natur ikke være tale om en eksakt opgørelse, men om et overslag over de fremtidige vedligeholdelsesudgifter ved arbejdet.

Reglerne indstilles implementeret som anført 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 vedligeholdet stand, bliver den fjernet ved fraflytning. Ved vurderingen af, om bygningsdel kan bringes op til vedligeholdet stand, tages der udgangspunkt i samlet økonomisk vurdering for afdelingen med udgangspunkt i udgifter til at bringe op til vedligeholdet stand, fremtidige udgifter til vedligehold og udgifter til at fjerne bygningsdel.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender principper for merleje.



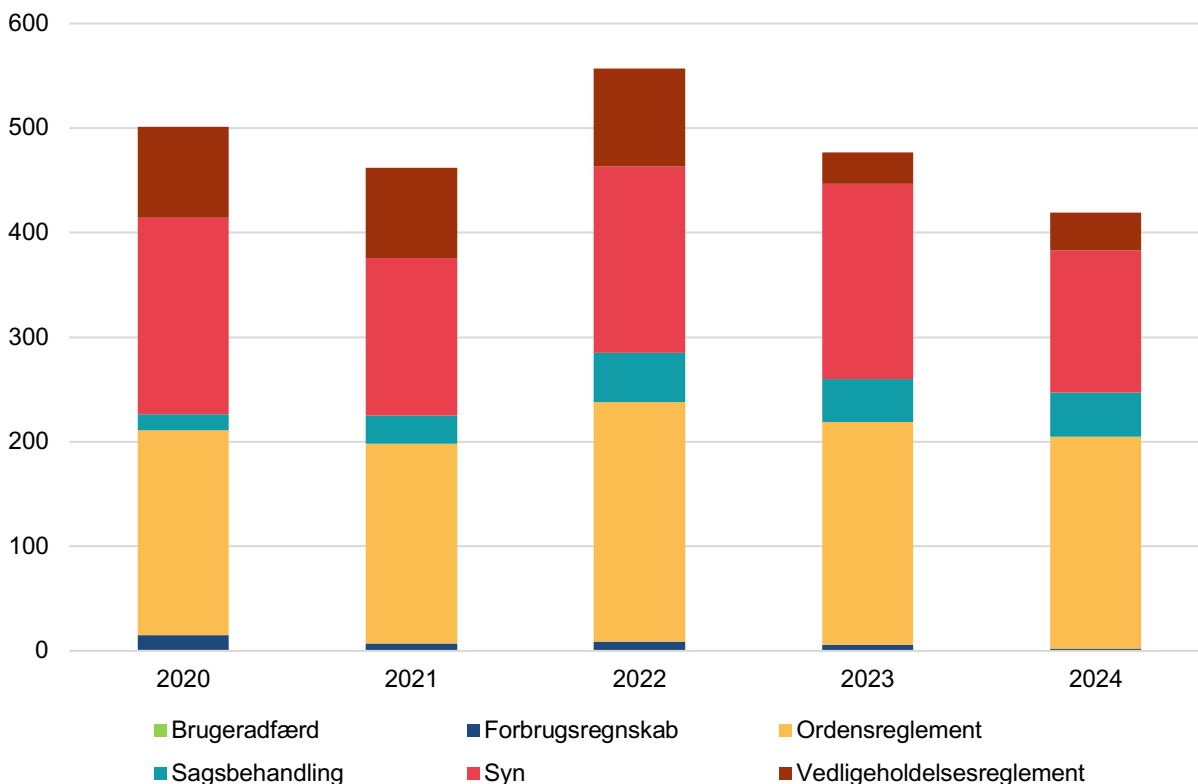
31. december 2024
MHA/IHM/MOH
Versionsnummer 174

Afrapportering på klagesager og sager i whistleblowerordningen 2024

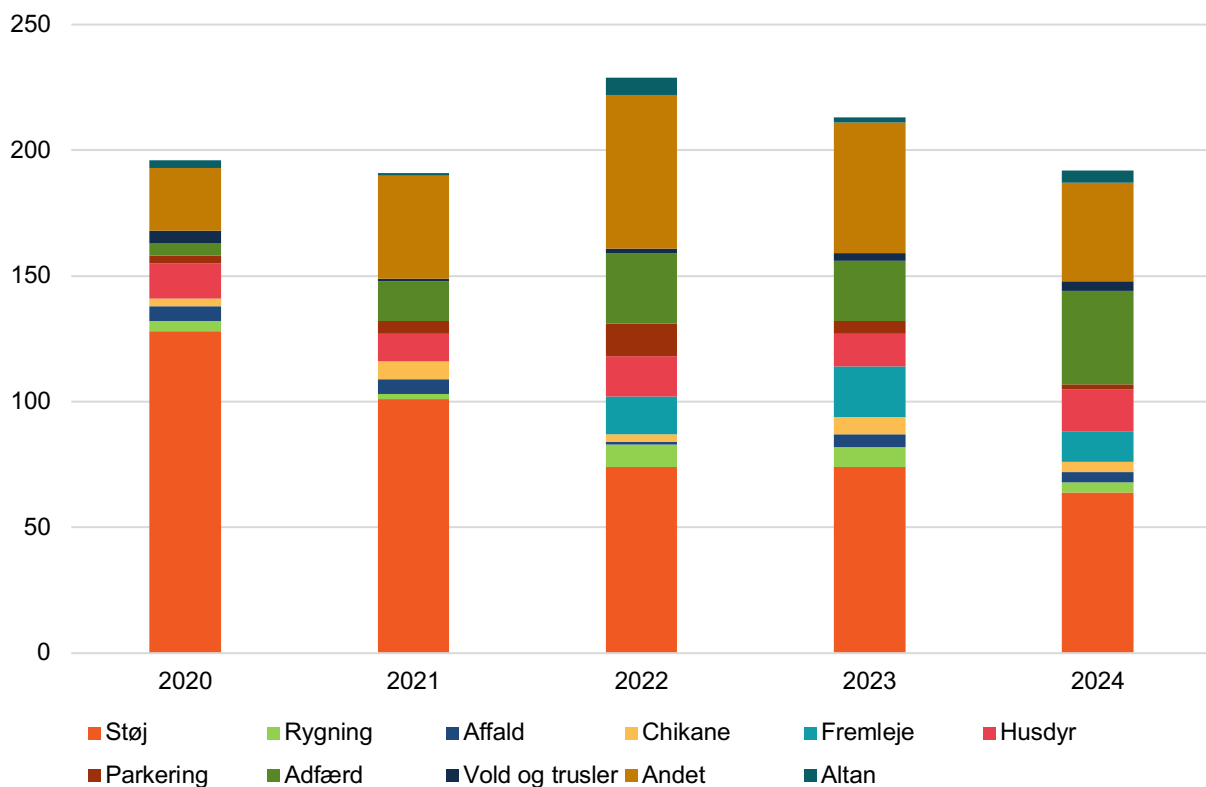
Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. juni 2023, at den hvert år i januar ville modtage en opgørelse over årets klagesager, sager i beboerklagenævnet og eventuelle sager under AAB's whistleblowerordning.

Klagesager

Opgørelsen over klagesager viser en svagt faldende tendens siden 2022 i antallet af sager. Særligt er der sket et fald i antal af sager vedrørende syn.



Sagerne om husorden fordeler sig således:

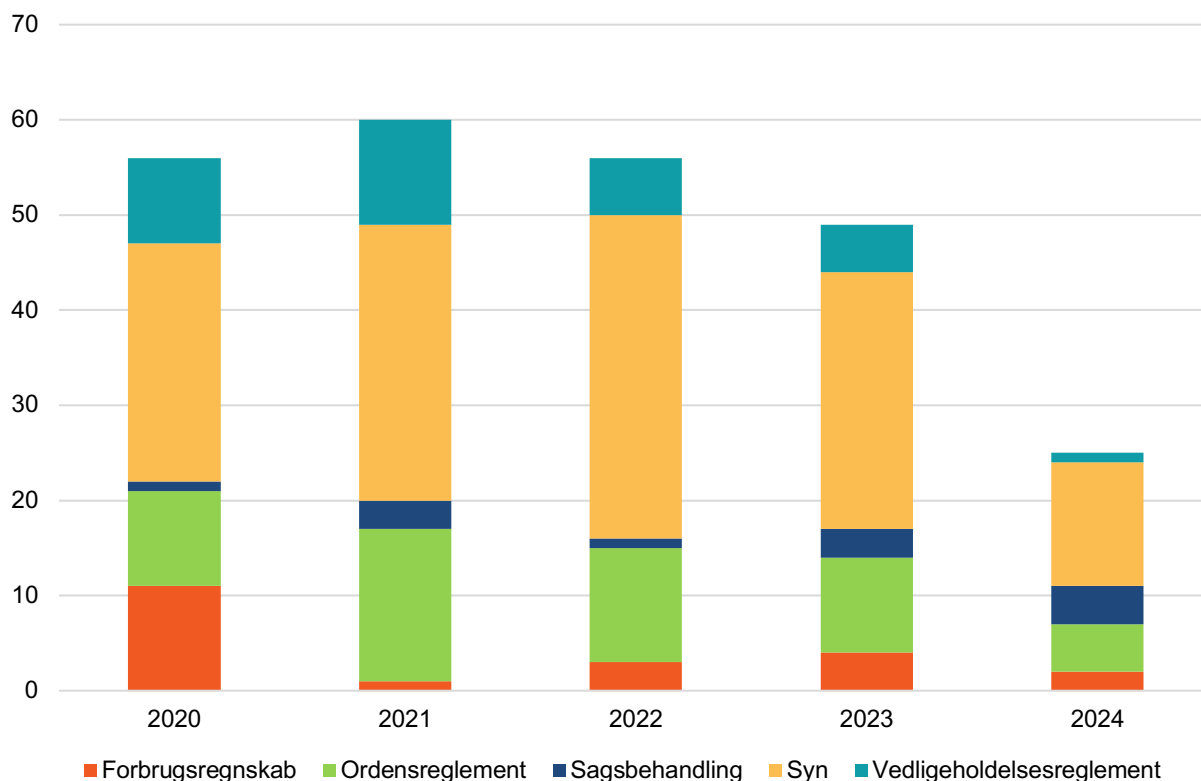


Der ses ikke på den baggrund nogen signifikant ændring i sammensætningen. Der kan dog anes følgende tendenser:

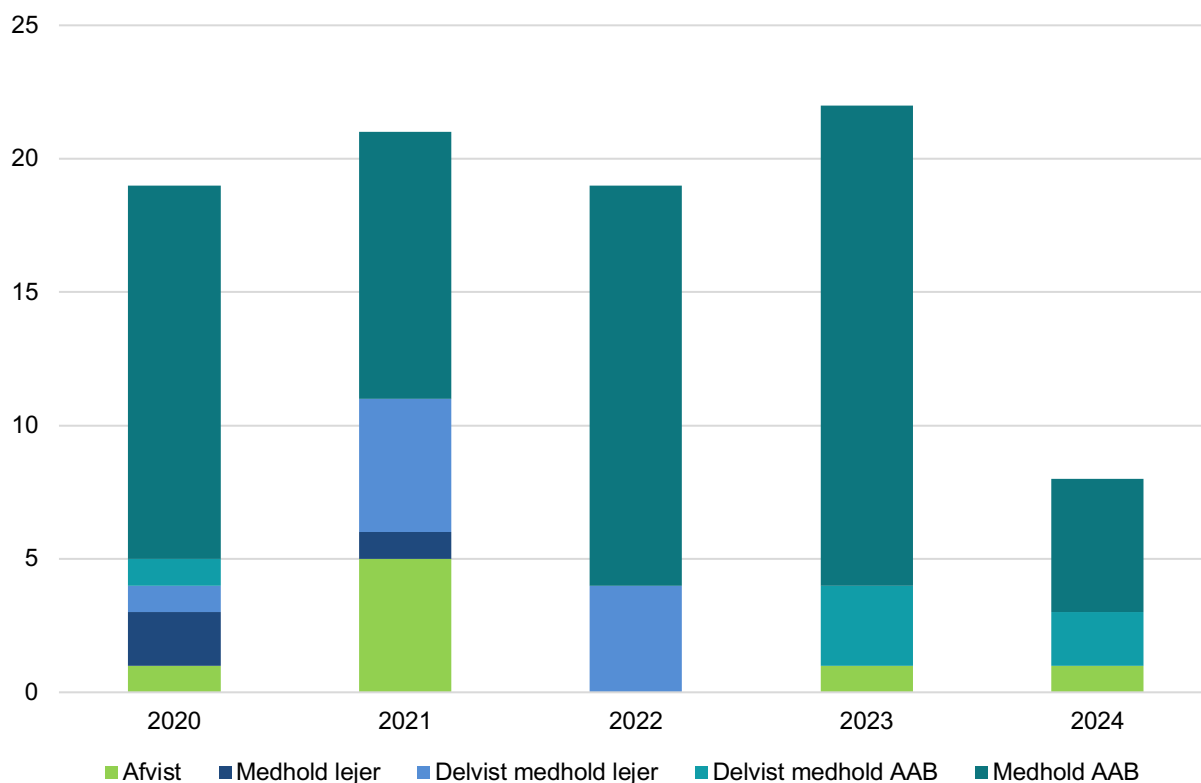
- flere lejere, der trods deres egen opsigelse af lejemål ikke fraflytter eller ikke afleverer nøgler
- flere klager over mere generel, uspecificeret generende adfærd

Beboerklagenævnet

Der har været en meget faldende tendens for sager, der er indbragt for beboerklagenævnet. Særligt er der færre sager vedr. fraflytningssyn.



Der er ligeledes afgjort en række sager ved beboerklagenævnet med følgende resultater:



Whistleblowerordningen

AAB iværksatte i forlængelse af organisationsbestyrelsens beslutning den 18. april 2023 den lovpligtige whistleblowerordning under Landsbyggefondens rammeaftale med advokatfirmaet Kromann Reumert.

Fra den 1. december 2023 og frem til den 1. december 2024, har der været én indberetning til whistleblowerordningen. Indberetningen faldt inden for whistleblowerordningens anvendelsesområde, og skulle derfor behandles internt i AAB. Vurderingen af, om indberetningen falder inden- eller uden for whistleblowerordningens anvendelsesområde, fortages af advokatfirmaet Kromann Reumert.

De indberetninger, der evt. *ikke* er omfattet af whistleblowerordningen, modtager meddelelse fra AAB om at indberetningen ikke er omfattet af ordningen og derfor ikke vil blive behandlet i dette regi. Dog vil indberetningen blive videresendt til klagesagsbehandling, som en almindelig klagesag, hvorfor indberetter muligvis vil blive kontaktet for indhentning af yderligere oplysninger.

Af hensyn til fortrolighed oplyses det ikke hvilke kategorier af sager, der var omfattet af whistleblowerordningen i 2024. Resultatet af de interne undersøgelser

Der blev ikke fundet kritisable forhold hvad angår den ene indberetning, der blev modtaget i ovennævnte periode. Al dokumentation står til rådighed for Kromann Reumert til verificering af det opnåede resultat. Indberetter er blevet oplyst om dette via whistleblowerordningen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



31. december 2024
MOH
Versionsnummer 3

Orientering fra administrationen

- A. Udbud af kapitalforvaltning er gennemført og de næste to år (med mulighed for to års forlængelse) er der indgået aftale med Gudme Raaschou, Sydbank, Danske Bank og Nykredit om at forvalte AAB's obligationsportefølje og evt. kommende aktier.
- B. I både Frydenlund og Herredsvang ejer afdelingerne alene en sokkeludstyknng af bygningerne, mens alt øvrigt areal er i fælles ejerskab mellem de fire involverede boligorganisationer. Der har i en længere årrække været en fælles ambition mellem boligorganisationerne om at udmatrikulere det fælles areal i begge områder for at få en entydig sammenhæng mellem drift og ejerskab og for at undgå, at tegningsberettigede vil skulle involveres, hver gang en afdeling skal foretage en mindre matrikulær ændring. Dette arbejde – der har været gået i stå af praktiske, formelle og skattetekniske årsager – er nu omsider sat på skinner igen, og det forventes snarest, at der kommer en løsning på plads.
- C. Som tidligere oplyst har administrationen forhandlet med både HTH og Kreum, der kort efter årsskiftet 2023/24 vandt EU-udbuddet af køkkenelementer. Det har været målet at opnå et bredere udvalg inden for de begrænsninger, det allerede gennemførte udbud sætter. Det er lykkedes at få en tillægsaftale med begge leverandører om en bredere vifte af to yderligere bordplader, to yderligere greb og tre yderligere farver til fronter. AAB's juridiske rådgivere er af den klare opfattelse, at det er den mest vidtgående ændring, vi har kunnet gennemføre inden for det nuværende udbuds rammer.

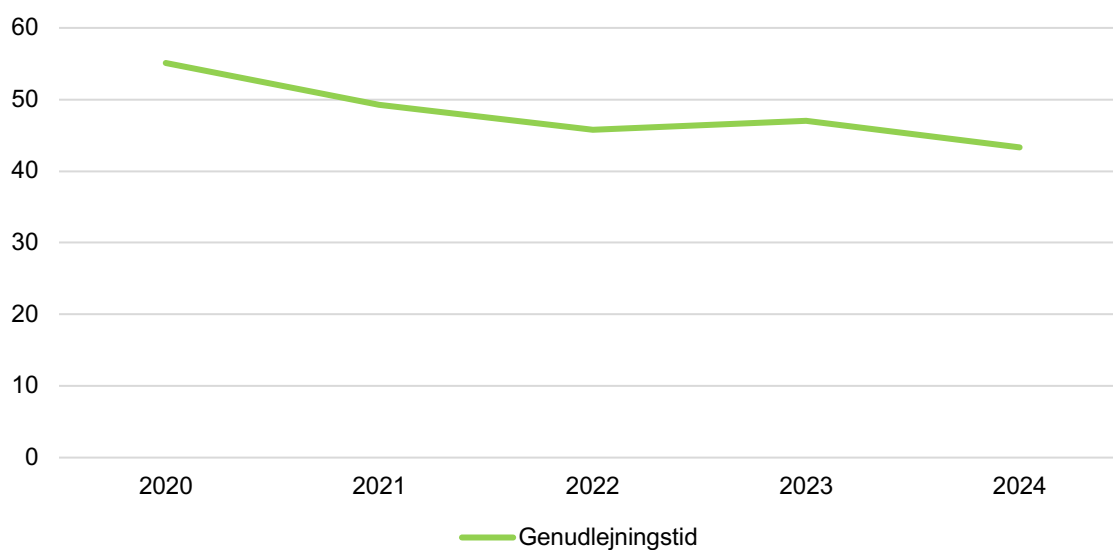
Der vil kunne gennemføres et nyt udbud primo 2026 med et bredere udvalg (men selvsagt ikke ubegrænset udvalg, da der er tale om kollektiv råderet)
- D. Som bestyrelsen tidligere har fået oplyst, har der været igangsat et arbejde med at udvikle et simpelt system til byggesagsstyring. Dette arbejde er imidlertid sat i bero, mens vi afventer udarbejdelsen af en ny forretningsgang for byggesager. Herefter vil evt. systemundersøgelse bliver overvejet på ny.
- E. AAB's institutionslejemål er samlet under ét i afdeling 42. Det betyder dels en enklere regnskabsafklæggelse, end hvis hvert lejemål havde været en selvstændig afdeling. Det afspejler også et ønske fra Aarhus Kommune om at kunne anvende henlæggelser og resultatkonti på tværs af lejemålene.

I takt med, at kommunen opsigter flere lejemål, og lejemålene overgår fra daginstitution til generiske erhvervslejemål, opstår der et behov for at kunne overflytte lejemål til en anden afdeling – afdeling 43 – og der er derfor oprettet en ny afdeling til AAB's selvstændigt udmatrikulerede erhvervslejemål. Modellen er kvalitetssikret hos tilsynet og hos AAB's advokat.

I første omgang forventes den tidligere daginstitution Langelandsgade 62-64 overflyttet hertil.

- F. På mødet den 7. maj 2024 besluttede bestyrelsen et overordnet koncept for, hvilken ledelsesinformation, der skulle udarbejdes til bestyrelsesmøderne. Her var to punkter, der skulle fremgå af bestyrelsesmødet i januar, herunder en opgørelse over genudlejningshastigheden.

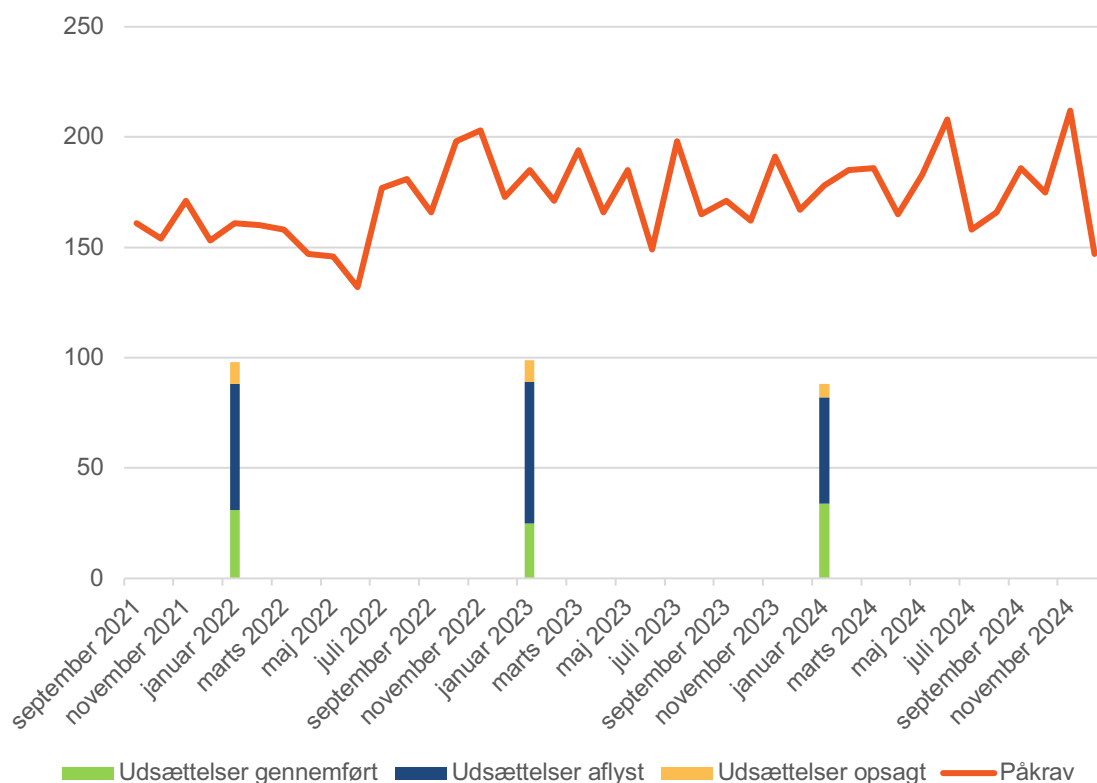
Der måles løbende på genudlejningshastigheden, dvs. det gennemsnitlige antal dage, der går fra en opsigelse til indgåelse af en ny lejekontrakt, både pr. afdeling og på tværs af afdelingerne. Målingen viser en positiv, faldende tendens, hvor der i 2024 gennemsnitligt går 43 dage fra modtagelsen af opsigelse til modtagelse af underskrevet lejekontrakt. Dette afspejler også ændringerne i gebyrstrukturen i AARHUSbolig fra december 2023.



- G. På mødet den 7. maj 2024 besluttede bestyrelsen et overordnet koncept for, hvilken ledelsesinformation, der skulle udarbejdes til bestyrelsesmøderne. Her var to punkter, der skulle fremgå af bestyrelsesmødet i januar, herunder en opgørelse over udviklingen i antallet af påkrav og udsættelser.

Der følges løbende op på antallet af påkrav og udsættelser af lejere. Statistikken pr. december 2024 viser et konstant niveau af påkrav efter en vækst medio 2022 – samtidig

med inflationskrisen – mens 2024 ender med at have et højere niveau af udsættelser – 34 i alt – end i 2023, men dog på niveau med 2022¹.



H. Organisationsbestyrelsens honorar fordeles således for 2024:

Periode 1/1-31/12 2024			Årligt til fordeling efter nøgle	Udbetalt (inkl. alm. for december)	Regulering december	Udbetalt i alt
Mette Johannesen	12	30,0%	153.140	153.180	-40	153.140
Randi Rædkjær	12	15,0%	76.570	76.584	-14	76.570
Thomas K. Poulsen	5,5	15,0%	35.095	35.101	-6	35.095
Per Ohms	6,5	15,0%	41.475	41.475	0	41.475
Astrid Bro Frederiksen	8	10,0%	34.031	34.040	-9	34.031
Fanny Nygaard	4	10,0%	17.016	17.020	-4	17.016
Kristine F. Nielsen	6,5	10,0%	27.650	27.658	-8	27.650
Mette Petersen	6,5	10,0%	27.650	27.658	-8	27.650
Peter Kragballe	5,5	10,0%	23.396	23.388	8	23.396
Per Ohms	5,5	10,0%	23.396	23.411	-15	23.396
Thomas Kruuse-Andersen	12	10,0%	51.047	51.060	-13	51.047
I alt for 2024			510.467	510.575	-108	510.467

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

¹ Udsættelser vises i grafen samlet med én søjle pr. år.



31. december 2024
KJU/MOH
Versionsnummer 99

Mødeplan for organisationsbestyrelsen

Dato	Møde	Indhold
21. januar 2025	Årsmøde Aarhus Kommune	•
4. februar 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Årshjul for kurser 2025 • Fordeling af afdelingsmøder • Status på politikker, forretningsgange og instrukser • Interne flytninger • Fireårige mål for afdelingernes driftsudgifter • Introduktion til boligorganisationens regnskab • Henlæggelsespolitik
4. marts 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Implementering af egenkontrol • Politik for udbud og indkøb • Sygefraværstatistik • Budget 2026 • Principper og proces for bestyrelsesvalg • Ansat og beboervalgt
8. april 2025	Bestyrelsesmøde og regnskabsmøde	<ul style="list-style-type: none"> • AAB's vurderinger på Google • Fremskrivning egenkapital • Tomgang pr. afdeling • Prioriteringsmodel afdelingerne • Medarbejdertilfredshedsundersøgelse • Indkaldelse repræsentantskabsmøde • Nybyggeripolitik • Strategi for kapitalforvaltning
6. maj 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartalsregnskab 1. kvartal 2025 • Status beboerkommunikation og sociale medier • Kommunikationsstrategi
3. juni 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Program for konference for beboervalgte 4.-5. oktober • Forberedelse af repræsentantskabsmøde 12. juni • IT- og digitaliseringsstrategi

12. juni 2025	Repræsentantskabsmøde	
12. august 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluere politik for kapitalforvaltning • Lejeniveau pr. afdeling • Fremtidssikring af afdelingerne • Strategi for kapitalforvaltning • Opfølgning på repræsentantskabsmøde 12. juni • Opfølgning på afdelingsmøder 2025
9. september 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartalsregnskab 2. kvartal 2025 • Proces budget 2027 • Indkaldelse til repræsentantskabsmøde 6. november • Forsikringspolitik
4.-5. oktober 2025	Konference for beboervalgte	
7. oktober 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Beboerundersøgelse • Evaluering af konference for beboervalgte 4.-5. oktober • Status på implementering af forslag fra afdelingsmøderne • Tilskudspolitik
4. november 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluering af annoncering på stilladser • Kapitalforvaltning • Ajourføring budget 2026
6. november 2025	Repræsentantskabsmøde	
xx. November 2025	Bestyrelsesseminar	<ul style="list-style-type: none"> • Sammen med chefgruppen
6. december 2025	Julefrokost	
9. december 2025	Julekaffe	
9. december 2025	Bestyrelsesmøde	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartalsregnskab 3. kvartal 2025 • Opfølgning på repræsentantskabsmøde 6. november • Strategier og politikker – årlig gennemgang • Organisationsbestyrelsens principper for ledelse • Renoveringspolitik