



# Forslagsmappe



## Repræsentantskabsmøde

12. juni 2025

## Forslag 1

Organisationsbestyrelsen

### Drøftelse af afskaffelse af repræsentantskabsmødet i november

AAB har i modsætning til de fleste andre boligorganisationer og til forskel fra normalvedtægten to årlige repræsentantskabsmøder. Hvor indholdet på juni-mødet er veldefineret – beretning, regnskab, budgetforelæggelse, valg – er der intet på forhånd givet indhold på november-mødet.

Dog har vedtægterne peget på valg af kredsdelegerede, der skal foregå hvert andet år, men som lige så vel kan foregå på mødet i juni.

Vedtægterne foreskriver endvidere en orientering fra formanden, som de facto er blevet til, at der anvendes et stort antal arbejdstimer på at producere to årlige, skriftlige beretninger – dels den obligatoriske årsberetning, der beskriver hele det forgangne kalenderår for repræsentantskabsmødet i juni, og dels en supplerende beretning, som til november-mødet beskriver en del af årets aktiviteter, som alligevel vil blive beskrevet i den kommende årsberetning til det følgende repræsentantskabsmøde i juni. Det betyder, at det samme arbejde laves to gange – og måske tilmed, at den samme debat tages to gange i repræsentantskabet.

Der kan behandles indkomne forslag på begge repræsentantskabsmøder, men forslag, som ellers ville være behandlet på november-mødet, kan lige så vel behandles på mødet i juni.

Desuden har alle medlemmer af repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne mulighed for løbende at stille forslag til organisationsbestyrelsen og administrationen, som oftest kan besvares eller implementeres umiddelbart uden at skulle afvente et repræsentantskabsmøde.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der på repræsentantskabsmøderne i 2022, 2023 og 2024 er stillet i alt 12 forslag fra medlemmer af repræsentantskabet, men kun ét af disse vedrørte forhold, som repræsentantskabet efter vedtægter og lovgrundlag faktisk havde kompetence til at træffe beslutning om.

Det kunne tale for, at tiden og ressourcerne, vi hidtil har brugt på repræsentantskabsmødet i november, i stedet kunne bruges til noget bedre. Der vil således ikke være tale om blot at afskaffe repræsentantskabsmødet i november, men i stedet at lave et andet arrangement med større fokus på, hvad der skaber værdi for AAB's organisation og valgte.

Der efterlyses ofte dels større viden om generelle faglige spørgsmål, dels viden om status på specifikke dele af AAB's virke, dels et forum for mere politiske diskussioner blandt beboervalgte.

Man kunne derfor forestille sig et arrangement, der kombinerer et antal af følgende elementer:

- En "markedsplads", hvor man kan se og høre om aktuelle indsatser i AAB's professionelle organisation som fx udlejningsregler, udviklingen af beboer/bestyrelsesweb uHabi, ny synspraksis, status på implementering af strategien, forbrugsregnskab vs. direkte forbrugsafregning, erfaringer med solceller
- Faglige workshops, hvor man kan vælge sig ind på at blive klogere på faktuelle emner som fx beboerklagenævnet, dispositionsfond og

trækningsret, Landsbyggefonden, beslutningsproces og økonomi i alment nybyggeri.

- Politisk debat om fx ferieboligudlejning, bevaringsværdig arkitektur, vild natur vs. plejet natur i afdelingerne, fx med deltagelse af eksperterne gæster som fra kommunal forvaltning eller valgte politikere.

Arrangementet bør ikke begrænse sig til repræsentantskabet, men bør være åbent for alle beboervalgte i AAB såvel som relevante medarbejdere.

Arrangementet kunne enten holdes over fx en hel lørdag eller fortsat gennemføres på en hverdagsaften i november.

I begge tilfælde vil det være betydningsfuldt, at der fortsat opretholdes et socialt element, herunder en fælles middag for deltagerne.

Hvis repræsentantskabet ønsker denne ændring, skal § 7 slettes fra vedtægterne, og de følgende paragraffer konsekvensnummereres herefter.

Nuværende formulering	Foreslået formulering	Begrundelse
<p>§ 7. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes derudover hvert år i oktober kvartal. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Valg af dirigent.</li><li>2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.</li><li>3. Orientering ved formanden.</li><li>4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.</li><li>5. Valg af kredsdelegerede hvert 2. år (lige årstal).</li><li>6. Eventuelt.</li></ol>	<p><del>§ 7. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes derudover hvert år i oktober kvartal. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:</del></p> <ol style="list-style-type: none"><li><del>1. Valg af dirigent.</del></li><li><del>2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.</del></li><li><del>3. Orientering ved formanden.</del></li><li><del>4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.</del></li><li><del>5. Valg af kredsdelegerede hvert 2. år (lige årstal).</del></li><li><del>6. Eventuelt.</del></li></ol>	<p>Det supplerende årlige repræsentantskabsmøde har ingen særskilt funktion i AAB, og repræsentantskabets tid og organisationens ressourcer kan således anvendes bedre til andre aktiviteter, som giver mere værdi for arbejdet i organisationen og dens afdelinger.</p>

Det skal bemærkes, at ændringer af vedtægterne jf. § 11 kræver både  $\frac{2}{3}$  af stemmerne og  $\frac{2}{3}$  af repræsentantskabets fremmøde. Hvis stemmeandelen er  $\frac{2}{3}$  eller derover, men fremmødet ikke er opnået, skal forslaget behandles på ny på en fortsættelse af mødet, hvor der ikke er fremmødekrav, men hvor forslaget kan vedtages med alene et flertal på  $\frac{2}{3}$  af de faktisk fremmødte repræsentanter.

**Forslag 2**  
Organisationsbestyrelsen

**Rettelse af fejl i vedtægterne vedrørende protokol fra repræsentantskabsmøde i november**

I forbindelse med ændringen af vedtægterne på mødet i juni 2024 blev det besluttet at fjerne punktet "Godkendelse af repræsentantskabsprotokol" på repræsentantskabsmødet i juni (§ 6), men på grund af en fejl ikke på mødet i november (§ 7).

Baggrunden var, at normalvedtægten jf. vedtægternes § 11, stk. 3, beskriver, at repræsentantskabsprotokollen skal godkendes af dirigent og formand. Dette kan og må ikke afvente det næste repræsentantskabsmøde, idet protokollen skal offentliggøres inden seks uger, jf. vedtægternes § 11, stk. 3.

Derfor er det tvetydigt og uden indhold, at repræsentantskabet skal godkende protokollen, og derfor bør bestemmelsen udgå.

Nuværende formulering	Foreslået formulering	Begrundelse
<p>§ 7. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes derudover hvert år i oktober kvartal. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Valg af dirigent.</li><li>2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.</li><li>3. Orientering ved formanden.</li><li>4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.</li><li>5. Valg af kredsdelegerede hvert 2. år (lige årstal).</li><li>6. Eventuelt.</li></ol>	<p>§ 7. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes derudover hvert år i oktober kvartal. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Valg af dirigent.</li><li><del>2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.</del></li><li>2. Orientering ved formanden.</li><li>3. Behandling af eventuelt indkomne forslag.</li><li>4. Valg af kredsdelegerede hvert 2. år (lige årstal).</li><li>5. Eventuelt.</li></ol>	<p>Normalvedtægten beskriver jf. vedtægternes § 11, stk. 3, at repræsentantskabsprotokollen skal godkendes af dirigent og formand. Dette kan og må ikke afvente det næste repræsentantskabsmøde, idet protokollen skal offentliggøres inden seks uger, jf. vedtægternes § 11, stk. 3.</p> <p>Derfor er det tvetydigt og uden indhold, at repræsentantskabet skal godkende protokollen, og derfor bør bestemmelsen udgå.</p>

Forslaget bortfalder, hvis vedtægtsændring 1 vedtages.

Det skal bemærkes, at ændringer af vedtægterne jf. § 11 kræver både  $\frac{2}{3}$  af stemmerne og  $\frac{2}{3}$  af repræsentantskabets fremmøde. Hvis stemmeandelen er  $\frac{2}{3}$  eller derover, men fremmødet ikke er opnået, skal forslaget behandles på ny på en fortsættelse af mødet, hvor der ikke er fremmødekrav, men hvor forslaget kan vedtages med alene et flertal på  $\frac{2}{3}$  af de faktisk fremmødte repræsentanter.

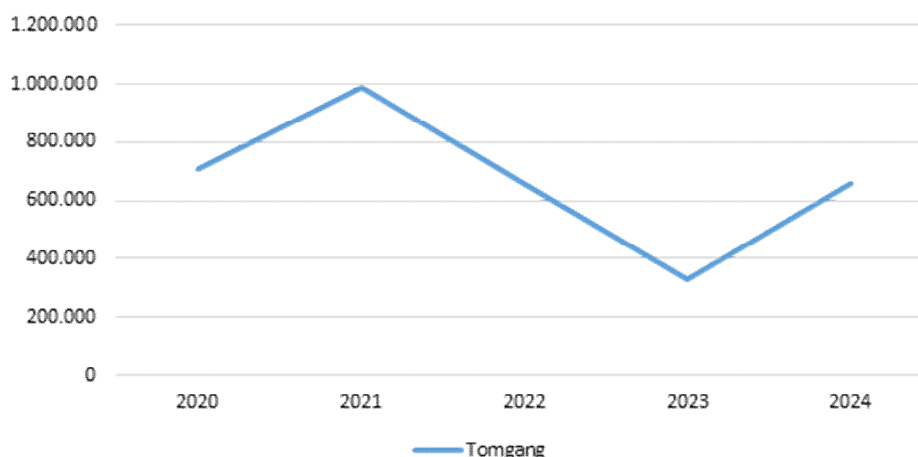
### Forslag 3

Organisationsbestyrelsen

### Afhændelse af afdeling 61 Vintervej

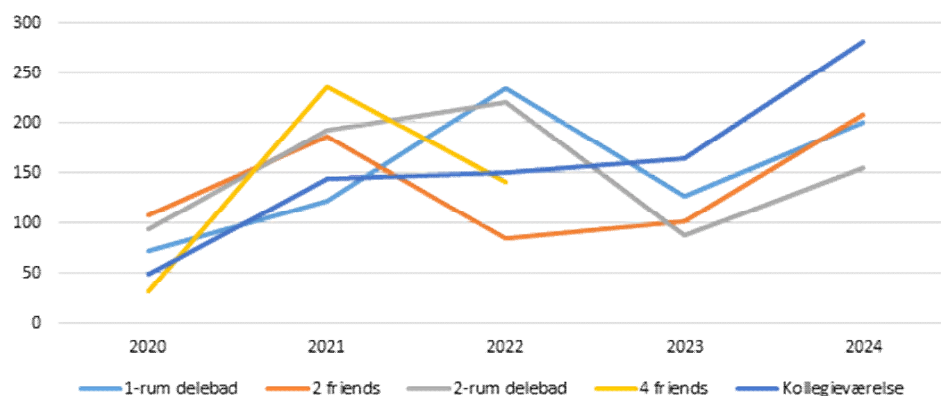
Afdeling 61 Vintervej blev taget i brug i 2009 og omfatter 100 almene ungdomsboliger, som to og to eller fire og fire deler køkken og bad med hinanden. Om end ideen måske på papiret syntes attraktiv, har den i praksis vist sig at savne opbakning fra de boligsøgende i en grad, der gør, at afdelingen ikke på nogen sigt kan forventes at blive økonomisk og udlejningsmæssigt bæredygtig.

Afdelingen har over de senere år oplevet ret voldsom tomgang, toppende i 2021 med et lejetab på 20 pct. af lejeindtægten, og afdelingen har således over årene betydet et tab for AAB's dispositionsfond på et større millionbeløb. Fra 2022 er lejetabet faldet, hvilket dog i meget vid udstrækning skyldes aftale med Aarhus Kommune om at stille boliger til rådighed for ukrainske flygtninge. Pt. er 40 ud af 100 lejemål udlejet via aftalen, og 20 lejemål står tomme. Dette billede har været konstant siden 2019/2020. Det vil sige, at det kun lykkes at udleje under halvdelen af boligerne i afdelingen, og dette (jf. nedenfor) kun for korte perioder.



Afdelingen har altid været præget af et meget højt fraflytningsniveau, også før udlejningen til ukrainske flygtninge. Problemet med at holde på lejere er således ikke nyt, men det er blevet forværret af, at det er blevet væsentlig sværere at rekruttere nye beboere.

På tværs af boligtyperne (ekskl. den midlertidige aftale om udlejning til flygtninge fra Ukraine) er den laveste gennemsnitlige genudlejningstid (regnet som tiden fra modtagelse af opsigelse til modtagelse af underskrevet lejekontrakt) over 150 dage for de tilfælde, hvor genudlejning i det hele taget lykkes. For flere boligtyper bor beboerne der i kortere tid, end det tager at finde en ny lejer. Det understreger, at afdelingen alene tjener som en gennemgangsbolig for beboere på vej til andre boliger.



Sammenfattende må man konkludere, at udlejningssituationen i afdelingen er alvorlig, at botiden er kort, og at det i stigende grad bliver sværere at leje boliger ud.

Den store gennemstrømning af lejere har betydet et væsentligt slid på afdelingen, som både viser sig i høje driftsudgifter og i, at afdelingen står overfor fremrykning af en række større vedligeholdelsesprojekter for at imødegå nedslidningen.

Det er undersøgt, om det kan lade sig gøre at ombygge afdelingen, og det er desværre heller ikke en farbar vej.

En grundlæggende ombygning af afdelingen vil koste i omegnen af 100 mio. kr., som vil skulle finansieres med en huslejestigning i afdelingen, der i forvejen har en af AAB's højeste huslejer.

Ombygges boligerne, vil de ikke længere kunne overholde lovens krav til areal for ungdomsboliger, hvorfor de må konverteres til familieboliger. Det betyder imidlertid, at afdelingens ungdomsboligbidrag bortfalder. Det vil betyde en yderligere huslejestigning – et perspektiv der med udlejningssituationen i den væsentlig billigere naboafdeling 64 Ved Skoven in mente formodentlig vil umuliggøre udlejning. Det skal yderligere bemærkes, at Aarhus Byråd har truffet en principbeslutning om, at der ikke må etableres almene familieboliger i Aarhus V, hvorfor en ombygning og omdannelse synes helt urealistisk.

Organisationsbestyrelsen har på den baggrund truffet beslutning om at indsende en ansøgning til Social- og Boligministeriet om afhændelse af afdeling 61 Vintervej grundet de vedvarende udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Afhændelse skal efter almenboliglovens § 27, stk. 1 og 2 godkendes af både kommunen og af social- og boligministeren. Efter vedtægternes § 5 er det repræsentantskabet, der træffer beslutning om afhændelse af boligorganisationens ejendomme, så repræsentantskabet bedes på den baggrund træffe beslutning om sin tilslutning til bestræbelserne på at afhænde afdelingen.

Det skal understreges, at det grundet den lange og omstændelige godkendelsesproces er behæftet med stor usikkerhed, om det faktisk lykkes at opnå godkendelse til et salg.

Uanset repræsentantskabets og ministeriets beslutning har erfaringen fra Vintervej ført til, at bestyrelsen jf. nybyggeripolitikken vil se varsomt på kommende nybyggeriprojekter, der afviger voldsomt fra kendte boligkonfigurationer, og som ikke enkelt og prisbilligt kan konverteres til mere ordinære boligformer.

## **Forslag 4**

Organisationsbestyrelsen

### **Delegation**

Repræsentantskabet bemyndiger organisationsbestyrelsen til at træffe beslutninger på følgende områder:

- at træffe beslutning om erhvervelse af ejendomme og byggegrunde samt til at iværksætte nyt byggeri i Aarhus Kommune og Skanderborg Kommune i overensstemmelse med organisationens politik for nybyggeri. Repræsentantskabet informeres løbende om foretagne køb.
- at træffe beslutning om salg af erhverv-/institutionsejendomme, dog ikke hvis disse er en del af en boligafdeling. Repræsentantskabet informeres løbende om foretagne salg.
- at træffe beslutning om mindre køb og salg af ubebyggede arealer, fx i forbindelse med magelægsaftaler, ekspropriationer til fx transformerstationer, fordelerskabe og trafik anlæg. Repræsentantskabet orienteres herom i den skriftlige beretning.
- at pantsætte afdelingernes ejendomme i forbindelse med optagelse af realkreditlån til finansiering af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som er besluttet på afdelingsmøder og godkendt af det kommunale tilsyn.

Denne bemyndigelse er gældende for perioden frem til det ordinære repræsentantskabsmøde i april kvartal 2026.

#### Begrundelse:

*I praksis har en række forhold været delegeret til organisationsbestyrelsen, fx er der løbende optaget lån med pantsætning i afdelingerne til finansiering af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, en funktion der i praksis vil blive umuliggjort, hvis repræsentantskabet skulle godkende hver enkelt pantsætning. Derfor har repræsentantskabet fra juni 2024 - som det sker i mange andre boligorganisationer – besluttet hvert år med virkning for ét år ad gangen at delegerer kompetence på nærmere bestemte områder til organisationsbestyrelsen efter vedtægternes § 5, stk. 6.*

## Forslag 5

Alex B. Olsson  
25 Klostervangen

## Beredskabsplan

AAB skal lave en beredskabsplan, så afdelingerne kan klare sig i de tre dage, som er anbefalet, herunder toiletfaciliteter til etageejendomme og adgangsmuligheder for de ejendomme, som har elevator.

### Begrundelse:

*Formålet er at styrke Danmark og AAB og gøre os alle mere robuste.*

### **Bemærkning fra AAB**

AAB har allerede igangsat arbejdet med at udforme beredskabsplaner for afdelingerne i samarbejde med vores forsikringsmægler, Howden. Der er på baggrund af deres erfaring og rådgivning om beredskabsplaner fokus på at have beredskab klar for bl.a. brand, cyberangreb, forsyningsnedbrud, forurening og oversvømmelse. Herudover kortlægges bl.a. adgang til sikringsrum.

Myndighedernes anbefaling om at kunne klare sig i tre dage er rettet mod privatpersoner, ikke boligudlejning, men det er selvfølgelig en del af beredskabsplanen at have styr på fx adgang, elevator og ventilation.

Det er derimod ikke en del af planen, at afdelingerne skal anskaffe fx tørklosetter og alternative el- og vandforsyningsanlæg, da det dels er en kommunal opgave, dels vil være en astronomisk udgift for afdelingerne.

Boligorganisationernes brancheforening *BL – Danmarks Almene Boliger* er i øvrigt i dialog med Kommunernes Landsforening om en samlet samarbejdsaftale om beredskab. Afdelingsbestyrelser og beboere vil naturligvis blive informeret både om resultatet af denne drøftelse og af AAB's eget arbejde med beredskabsplaner.

## Forslag 6

Alex B. Olsson  
25 Klostervangen

## Energiproduktion

Jeg vil stille forslag om at etablere et forsøg om at generere energi via de arealer, som AAB har. Her tænkes parkeringspladser, tage mv. for at styrke AAB og Danmark.

Forslaget indebærer, at der som forsøg vælges en parkeringsplads ud som er repræsentativ for AAB, samt at man søger samarbejdspartnere – fx Aarhus Universitet, Danmarks Tekniske Universitet, Aarhus Kommune, eventuelt Beredskabsstyrelsen og Region Midtjylland.

AAB skal stille området til rådighed samt eventuelt yde økonomisk tilskud fra organisationen, og afdelingerne bidrager med et lille beløb, som de kan og må efter deres størrelse. Afdeling 25 Klostervangen giver, hvad der svarer til fx 10 kr. per lejlighed, så 380 lejligheder x 10 kr. = 3.800 kr., hvis det er lovligt. Målet er, at AAB skal stille et område til rådighed, så kan man se hvor meget energi, evt. vand, som kan opsamles.

Projektet skal samles af et hold af AAB-ansatte samt et antal repræsentanter fra AAB's afdelingsbestyrelser, så man kan lave et samlet projekt.

### Begrundelse:

*Formålet er at styrke Danmark og AAB og gøre os alle mere robuste.*

### **Bemærkning fra AAB**

AAB ejer ingen arealer og kan ikke etablere forsyningsanlæg – det følger bl.a. af § 10 i sideaktivitetsbekendtgørelsen. Det vil skulle være en afdeling – der ejer alle arealer – som skulle træffe beslutning om og bære den samlede økonomiske risiko for etableringen af et energiproduktionsanlæg, fratrukket eventuelle tilskud.

Det er derfor kun et afdelingsmøde og ikke repræsentantskabet, der kan træffe beslutning om et sådant forslag. Forslaget kan således ikke behandles på repræsentantskabsmødet.

Hvis der udvikles et egnet projekt i en afdeling, søges samarbejdspartnere, hvis det har et konkret formål. Det er dog sjældent muligt at finde samarbejdspartnere, der vil medfinansiere et projekt, men afhængig af det konkrete projekt kan der findes samarbejdspartnere som de nævnte, der vil drage nytte af de data og erfaringer, et projekt kan tilvejebringe.

## Forslag 7

Thomas Lorentsen  
60 Frederiksberg-  
Bo

## Fleksible køkkenfornyelser

Vil gerne stille som forslag, at organisationsbestyrelsen og AAB forpligter sig til at arbejde for en mere fleksibel delløsning omkring køkkenfornyelser og køkkenudskiftninger i AAB, hvor man ikke kun kan vælge den store forkromede løsning, som kræver, at alt rives ud og udskiftes til helt nyt køkken.

### Begrundelse:

*Det skal være muligt under den kollektive råderet kun at udskifte enkelte køkkendele som bordplade, skabslåger, køkkengulv samt andre småting.*

*Det vil både gøre det billigere for vores beboere, og det vil også være en mere bæredygtig og mere klimavenlig løsning og dermed i god tråd med AAB's bæredygtige linje.*

*Denne nye mere fleksible løsning skal være en del af valget omkring udskiftninger af køkkener i AAB, så beboerne kan vælge den store forkromede løsning eller den mindre delløsning, alt efter hvad der passer til køkkenet og beboerens økonomi.*

*Her bør vi ikke vente flere år, før det eventuelt kan indarbejdes. Det forventes at kunne indføres i den nuværende ordning fra 2025/2026.*

*Alt for ofte ser man køkkener, hvor selve skabene er ganske gode, men lågerne er færdige. Her kan det for nogle beboere give god økonomisk mening at udskifte det, der trænger, og ikke tvinge folk til en totalrenovering.*

*Man ser køkkener, der er fine, men hvor bordpladen har fået mange tæsk, men ikke nok til, at den ved syn falder igennem. Det samme med køkkener der er fine, men hvor gulvet, ofte linoleum eller vinyl, er meget slidt.*

*Der kan også være tale om en semiuheldig indretning, der gør, at to nye skabe i en anden størrelse og måske nye låger over alt kan give et køkken helt nyt liv.*

*Alternativt kunne der være tale om en forsøgsordning i afdeling 60 Frederiksberg-Bo og eventuelt udvalgte afdelinger, hvor økonomien vil medføre en huslejestigning for at indføre den kollektive råderet for at teste modellen før en eventuel fuld implementering.*

*Der bør ske en fastlæggelse af kriterier for, hvilke køkkenelementer der kan udskiftes individuelt.*

### **Bemærkning fra AAB**

AAB skifter allerede i dag løbende bl.a. låger, bordplader og gulvbelægning i køkkenerne. Det sker ikke som en del af den kollektive råderet, da det er en del af afdelingernes almindelige vedligeholdelsesforpligtelse, som beboeren ikke kan pålægges at betale for.

Det er utvivlsomt et område, der vil blive endnu større behov for og fokus på for fremtiden. Derfor har AAB også et kommunikationsmateriale på trapperne, som til efteråret vil informere beboerne nærmere om,

hvordan vi – helt i tråd med bæredygtighedsstrategien fra 2024 – vil gøre endnu mere ud af at forlænge levetiden på afdelingernes køkkener. bl.a. ved at skifte låger, bordplader og gulvbelægning.

Da disse arbejder ikke er forbedringsarbejder, vil de ikke kunne laves som led i den kollektive råderet efter almenboliglovens § 37 b, men vil skulle udføres af afdelingen.

Har en beboer lyst til at udskifte disse dele, uden at de vurderes at være så tilstrækkeligt nedslidte, at det kan forsvares, at afdelingen udskifter dem, savner det selvfølgelig en drifts- eller bæredygtighedsmæssig begrundelse. I disse tilfælde må beboeren for egen regning foretage udskiftningen af disse dele, eventuelt som individuelle råderetsarbejder med godtgørelse efter almenlejelovens § 39.

## Forslag 8

Lars Henriksen  
14 Rytterparken

### Afdelingsmøde om lørdagen

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at som en forsøgsordning over tre år at afholde afdelingsmøde på en lørdag i dagtimerne med sædvanlig / fuld deltagelse af AAB's medarbejdere til understøttelse af mødet, typisk en driftsrepræsentant og en økonomimedarbejder.

#### Begrundelse:

*Afdeling 14 Rytterparken i nordbyen har gennem nogle år haft afdelingsmøder, som strakte sig til cirka klokken 01.30. Et så langt afdelingsmøde har ikke haft en god kvalitet efter klokken 22.30. På det tidspunkt er mange deltagere trætte efter en lang arbejdsuge, og det er også svært at forlange af AAB's medarbejdere, at de skal kunne være fuldt koncentreret i timerne før og efter midnat. I forsøgsordningen kunne indgå de tre største afdelinger samt eventuelt andre af AAB udpegede, egnede afdelinger.*

*Efter tre års forsøgsordning evalueres forsøget, hvorefter organisationsbestyrelsen tager stilling til, om ordningen skal gøres permanent.*

#### **Bemærkning fra AAB**

Efter almenboliglovens § 14 b har organisationsbestyrelsen ansvaret for at tilrettelægge boligorganisationens drift. Repræsentantskabsmødet kan således ikke behandle forslaget.

Det skyldes også, at det er en beslutning, som både har økonomiske konsekvenser og kan give udfordringer med at betjene afdelingsmøderne inden for rammerne af de gældende overenskomster.

## Forslag 9

Lars Henriksen  
14 Rytterparken

### Brug af ejendomsfunktionærer på tværs af afdelingerne

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at afdelingerne kan "låne" ejendomsfunktionærkompetencer på tværs af servicecentrenes administrative grænser.

#### Begrundelse:

*Udførelse af en opgave i en given afdeling kan kræve visse håndværksmæssige kompetencer, som ejendomsfunktionærerne tilknyttet den pågældende afdeling ikke besidder. Hvis efterspurgte håndværksmæssige kompetencer besiddes i et andet servicedistrikt, skal kompetencerne – og dermed medarbejderne – kunne udlånes til den afdeling, hvor en konkret opgave kræver sådanne kompetencer.*

*På den måde kan vi i afdelingerne holde omkostningerne nede, da vi undgår at skulle benytte eksterne – og dermed meget dyrere – leverandører.*

#### **Bemærkning fra AAB**

Efter almenboliglovens § 14 b har organisationsbestyrelsen ansvaret for at tilrettelægge boligorganisationens drift. Repræsentantskabsmødet kan således ikke behandle forslaget.

Det har i øvrigt været sådan i flere år, at medarbejdere løser opgaver på tværs af afdelinger og driftsområder, så intentionerne bag forslaget bliver allerede realiseret i dag, hvor det giver mening. Man skal dog huske på, at det ikke altid er ressourcemæssigt hensigtsmæssigt, at egne medarbejdere løser alle opgaver på tværs af byen, ej heller at det giver tilstrækkelig attraktive arbejdsforhold for medarbejderne. I stedet arbejder AAB med at erfaringsudveksle og at efteruddanne medarbejderne, så vi får et stadig højere kompetenceniveau. Endelig er der en række opgaver, der kræver enten autorisation eller specialviden, som medarbejderne ikke besidder, eller hvor forsikringsforhold, garantier eller andet umuliggør eller vanskeliggør, at egne medarbejdere løser opgaverne.

## Forslag 10

Lars Henriksen  
14 Rytterparken

## Ansættelse af rengøringsfolk

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at det bliver muligt at ansætte egne rengøringsfolk i afdelingerne.

### Begrundelse:

*Det kan kun blive billigere at have egne folk. De skal ikke kun være ansat i for eksempel afdeling 14 Rytterparken, men i et passende område af Aarhus Nord, således at de kan afløse hinanden ved sygdom og ferie. Og tilsvarende for resten af AAB.*

### **Bemærkning fra AAB**

Efter almenboliglovens § 14 b har organisationsbestyrelsen ansvaret for at tilrettelægge boligorganisationens drift. Repræsentantskabsmødet kan således ikke behandle forslaget.

Der er allerede ansat rengøringsfolk i en række afdelinger, typisk til lidt mindre opgaver som rengøring af beboerlokaler og lignende. Om det er mest hensigtsmæssigt for afdelingerne at ansætte egne folk eller rekvirere et eksternt firma, er en konkret afvejning, som er lidt mere kompleks end det skitserede.

Man skal bl.a. også overveje, at de pågældende afdelinger så har omkostning og risiko ikke bare ved ferie og sygdom, men også ved barsel og afskedigelse. AAB vil ligeledes skulle sikre sig at overholde miljø- og arbejdsmiljøvilkår på et fagområde, der ikke er en boligorganisationens kernekompetence. Endelig vil AAB for at kunne varetage en større rengøringsenhed skulle sikre sig de fornødne ledelsesmæssige kompetencer og ressourcer til at kunne lede en helt anden form for virksomhed.