



Referat af repræsentantskabsmøde den 9. november 2023

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol
3. Orientering ved formanden
4. Behandling af indkomne forslag
5. Eventuelt

1 Valg af dirigent

Mette Hvid Johannesen indledte mødet med at byde velkommen.

På organisationsbestyrelsens vegne anbefalede Mette Hvid Johannesen Peter Kragballe som dirigent.

Peter Kragballe blev valgt som dirigent og takkede for valget.

Dirigenten konstaterede, at der er indkaldt til repræsentantskabsmødet den 10. oktober 2023 og dermed i henhold til vedtægternes § 8 mindst fire uger inden mødet. Der er ingen indkomne forslag, og derfor er der heller ikke udsendt bilag forud for mødet.

Peter Kragballe oplæste dagsordenen, som blev godkendt.

Følgende blev valgt til stemmeudvalg:

- Tommy Nissen, afdeling 1
- Tommy Samsing, afdeling 6
- Lars Henriksen, afdeling 14
- Hanne Nissen, afdeling 21
- Lars Meldgaard, afdeling 24
- Erik Møller, afdeling 40
- Bente Vemgaard, afdeling 48

Suppleanter:

- Tommy Samsing, afdeling 6
- Kristine Flensted Nielsen, afdeling 75

Administrationen:

- Tina Lundum Jensen

Peter Kragballe orienterede om, at der til mødet er 86 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer.

2 Godkendelse af repræsentantskabsprotokol

Repræsentantskabsprotokollen fra repræsentantskabsmødet den 15. juni 2023 blev godkendt.

3 Orientering ved formanden

Mette Hvid Johannesen indledte sin orientering med endnu engang at byde velkommen til mødet. Hun understregede, at orienteringen – med udvalgte nedslag fra den skriftlige beretning – kommer til at minde meget om det, repræsentantskabet er vant til. Fremover får den mundtlige orientering en anden form end hidtil, men organisationsbestyrelsen kunne ikke nå at ændre konceptet forud for nærværende møde.

I sin mundtlige orientering orienterede Mette Hvid Johannesen om:

Strategien Ét AAB

Organisationsbestyrelsen har arbejdet videre med principperne i strategien Ét AAB, siden den blev formuleret i starten af 2022. Blandt andet blev der i september holdt den første dialogaften – om hhv. den nye model for kollektiv råderet og affaldssortering – for repræsentantskabsmedlemmer med stor tilslutning. Emnerne for næste dialogaften, som finder sted den 30. november på Hermans, er henlæggelser og vild natur i afdelingerne.

Mette Hvid Johannesen gjorde opmærksom på 5-års-festen, som finder sted den 13. april 2024 på Centralværkstedet.

Kommunikationsstrategi

Organisationsbestyrelsen har hen over sommeren arbejdet med en ny kommunikationsstrategi, som skal bygge på at være hjælpsom, åben og professionel. Det er blandt andet kommet til udtryk i et nyt nyhedsbrev for beboervalgte, som skal bidrage til at gøre det nemmere for dem at holde sig orienteret og skabe overblik over, hvad der sker i organisationen.

Samtidig har alle medarbejdere arbejdet med at få kommunikationsstrategiens ambition om at kommunikere åbent, hjælpsomt og professionelt ind under huden.

Ny strategi for AAB

AAB er i færd med at formulere en ny strategi. Mette Hvid Johannesen understregede, at strategien Ét AAB kommer til at leve videre, også når den nye strategi er klar.

Repræsentantskabsdagen den 23. september markerede startskuddet for udarbejdelse af en ny strategi for AAB. Bæredygtighed var rammen for dagen, hvor cirka 70 repræsentantskabsmedlemmer bidrog med gode input. Worldperfect faciliterede dagen, som blandt andet bestod af to workshops og to oplæg fra eksterne oplægsholdere.

Den 26. oktober mødtes alle AAB-medarbejdere til et personaleseminar, hvor de byggede videre på idéerne fra repræsentantskabsdagen.

Organisationsbestyrelsen samler idéerne fra møderne for henholdsvis repræsentantskabet og medarbejderne og præsenterer repræsentantskabet og medarbejderne for det første udkast til AAB's nye strategi forventeligt inden juleferien.

Kursusaktiviteter

Den flotte tilslutning til dialogmødet og repræsentantskabsdagen har gentaget sig på efterårets kurser:

- Sæsonen blev indledt med en kursusaften om afdelingsbestyrelsesarbejdet ved en underviser fra BL.
- I august holdt var der kursus i brug af IT-værktøjer. Det store deltagertal vidner om, at beboervalgt ønsker at udnytte de digitale muligheder.
- For første gang har der været afholdt kursus om klagesager, persondata og husorden – med Morten Homann og advokater fra Holst som undervisere.
- I oktober blev der afholdt et kursus om konflikthåndtering ved mediator Anne Buhl.

Regler for brug af vedligeholdelseskontoen

Regler for brug af vedligeholdelseskontoen, når boligen opsiges, er blevet ændret til beboernes fordel. Det er nemlig blevet muligt at få lavet arbejder i boligen med vedligeholdelsesmidler, selvom boligen er opsagt. Det kræver dog, at beboeren har reserveret et beløb til det arbejde, som skal udføres på sin vedligeholdelseskonto, inden boligen opsiges.

Overdragelse af privat indbo

"Overdragelse af privat indbo" har skiftet navn til "Ejerskifte af indbo". Samtidig er mulighederne for, at fraflytter og indflytter kan aftale at overdrage privat indbo, udvidet til også at omfatte hårde hvidevarer, visse genstande både i og udenfor boligen samt nogle råderetsarbejder.

Kollektiv råderet

Ordningen for kollektiv råderet har været sat på pause, og der er nu åbnet op for, at beboere igen at få moderniseret sit køkken og badeværelse og nogle steder også sit bryggers. Det sker med en ny model, som er beskrevet nærmere i den skriftlige orientering.

25 afdelinger har allerede meldt ind, at de ønsker at komme i gang – heraf kommer de første seks i gang med ekstraordinære afdelingsmøder inden for de næste måneder.

Nyt bestyrelsesweb

P.t. har afdelingsbestyrelsesmedlemmer to steder at finde information. Det er ikke hensigtsmæssigt, og AAB arbejder på at lave et nyt bestyrelsesweb (som en del af et nyt beboerweb), som forventeligt bliver rullet ud i første kvartal 2024.

Online bookingsystem

Der er etableret et online bookingsystem i forbindelse med udlejning af selskabslokaler og gæsteværelser, hvorfra beboere kan betale med betalingskort og MobilePay.

Tre af de store afdelinger er begyndt at bruge lokalebooking til stor tilfredshed for afdelingens beboere, der 24/7 kan foretage deres bookinger nemt og bekvemt hjemme fra sofaen.

I september blev der afholdt informationsmøde om lokalebookingsystemet. Det har medført, at mere end 20 afdelinger har tilkendegivet, at de er interesserede. Udvikling og IT arbejder derfor på højtryk for at få dem over på løsningen, og allerede inden jul forventes de første at være i gang.

MobilePay for afdelingsbestyrelserne

ABB kan nu oprette et eller flere MobilePay-numre til de enkelte afdelinger. Indtægterne ender på en konto i AAB og bliver bogført på afdelingens aktivitetskonto 119300 Beboeraktiviteter. P.t. har tre afdelinger valgt at oprette MobilePay-numre.

Afdelingerne har også mulighed for at få et Mastercard Business Debet Card. Det har seks afdelinger valgt. De hidtidige ordninger med acontobeløb og refusion af udlæg kan fortsat benyttes.

Håndværkerydelser sendes i udbud

I løbet af efteråret afholder AAB to udbud: et EU-udbud af de daglige arbejder på de største fagområder tømrer, elektriker og VVS samt et udbud efter tilbudsloven omhandlende de typiske arbejder under flytninger på B-ordningen, herunder maling, gulvafslibning og rengøring. Herudover skal der laves et udbud af blandt køkkenleverandører.

AAB er forpligtet til at gennemføre sådanne udbud, og der er en række fordele forbundet med at afvikle udbud. Her kan AAB nemlig stille en række krav på nogle vigtige områder. Det er med til at sikre leverandører, der er konkurrencedygtige på pris, tid og kvalitet.

Ændringer i driftsorganisationen

Som led i arbejdet med Ét AAB indledte AAB i foråret en undersøgelse af driftsorganisation. Både beboere og afdelingsbestyrelsesmedlemmer blev inddraget, ligesom en lang række medarbejdere på tværs af AAB blev interviewet.

Resultaterne af undersøgelsen vidner om, at meget fungerer rigtig godt. Samtidig er der forhold, der kan komme til at fungere endnu bedre. Derfor har AAB's chefgruppe besluttet at justere organisationen. Projektledelsen og de fire servicecentre bliver styrket gennem en udvidelse af staben af servicekoordinatorer. En overdragelse af ledelsen af personale, økonomi og opgaver i de enkelte teams til de bygningsansvarlige vil bidrage til at styrke opfølgning og det lokale ansvar. Af hensyn til arbejdsmiljøet bliver de fleste telefonopkald samlet i Langelandsgade i løbet af 2024, og servicelederen bliver fremover ansvarlig for kontakten til og kommunikationen med afdelingsbestyrelserne.

Den justerede organisation skal evalueres om et år, så vi kan lave relevante tilpasninger. Grundlæggende er vi imidlertid sikre på, at denne justering styrker både opfølgningen, nærheden og arbejdsmiljøet i AAB.

Byggepolitik

AAB har til stadighed en række renoveringsarbejder i gang i afdelingerne, men det er også en del af boligorganisationens formål at bygge nye attraktive afdelinger. Organisationsbestyrelsen har derfor besluttet inden for den kommende tid at formulere en egentlig byggepolitik for AAB,

som skal hjælpe os med at træffe beslutninger om, hvor og hvordan vi gerne vil bygge fremover.

Ny prioriteringsmodel for tilskud

For at prioritere organisationens tilskudsmidler – der som nævnt på repræsentantskabsmødet i juni er ret sparsomme – har organisationsbestyrelsen besluttet en prioriteringsmodel for fremtidige tilskud. Modellen vægter afdelingerne indbyrdes ved at tage højde for:

- Den relative tid, det tager at genudleje en opsagt bolig i afdelingen, sammenlignet med tilsvarende lejemåls- og boligtyper, set over de seneste tre afsluttede regnskabsår.
- Afdelingens behov for lån per kvadratmeter ud fra vedligeholdelsesplanen sammenlignet med henlæggelsesniveauet per kvadratmeter og afdelingens opsparede midler.
- Afdelingens realiserede lejetab set over de seneste tre afsluttede regnskabsår.
- Afdelingens huslejeniveau set i forhold til afdelinger af tilsvarende alder.

Bestyrelsen har i 2023 bevilliget tilskud til flere afdelinger – blandt andet afdeling 48 Brohaven, afdeling 37 Herredsvang og afdeling 4 Skovkanten.

Ekstra bevillingsramme til afdeling 100 Bindsbøll Byen

Organisationsbestyrelsen fik i september 2023 forelagt en opdateret oversigt over den forventede økonomi i projektet ved aflevering i oktober 2024.

Selv om der har været afsat en ekstra stor ramme til uforudsete udgifter til projektet, har det vist sig ikke at være tilstrækkeligt, selvom projektet er styret tæt, professionelt og stramt fra både projekt- og byggeledelsens side.

Den forventede overskridelse fordeler sig nogenlunde ligeligt på udgifter som følge af inflation, meromkostninger til blandt andet puds, gulve og kloak, renteudgifter samt udgifter til bygningsdrift i byggeperioden.

Organisationsbestyrelsen har bevilget en yderligere tilskudsramme på 50 mio. kr. til realisering af projektet frem til indflytning. Dette kommer oven i de ca. 70 mio. kr., bestyrelsen allerede har bevilget i tilskud fra boligorganisationen til projektet.

Mette Hvid Johannesen afsluttede sin mundtlige orientering med at takke for ordet og opfordrede deltagerne til at stille spørgsmål:

- Lis Søballe Jensen, afdeling 59, Spongparken, understregede, at der mangler ressourcer i afdelingen i form af ABB-medarbejdere til at vedligeholde de grønne arealer. Afdelingsbestyrelsen frygter, at der ikke er ressourcer til at salte, når frosten sætter ind.
Morten Homann refererede til Mettes Hvid Johannesens oplæg om den nye driftsstruktur, som han forventer vil bidrage til at imødekomme udfordringerne i afdeling 59.
- Søren Hübertz Thomsen, afdeling 10, Skovfaldet, pointerede, at AAB burde have orienteret repræsentantskabet direkte om rollerne organisationsbestyrelsen i

forlængelse af repræsentantskabsmødet i juni 2023, fremfor at de skulle få kendskab til det på LinkedIn.

Yderligere understregede han utilfredshed med, at afdelingen skal finde 1 mio. kr. over ti år til udskiftning af køkkener, og at afdelingen burde få en mere rimelig frist i forhold til at komme tilbage til en ny rytme. Han opfordrede AAB til at involvere afdelingen mere fremover.

Morten Homann opfordrede til deltagelse i dialogmødet om blandt andet henlæggelser den 30. november, hvor afdelingsbestyrelserne netop kan få viden om, hvordan de sparer op til projekter og renoveringer.

Søren Hübertz Thomsen pointerede, at det var en uforudset udgift i form af en regning på 1 mio. kr. fra Aarhus Kommune. Han opfordrede AAB til at lave en dækkende oversigt. Morten Homann vil undersøge det nærmere og vende tilbage til bestyrelsen for afdeling 10.

Mette Hvid Johannesen understregede, at valgprocesser er dagsordensat på et bestyrelsesmøde i foråret 2024, så det er klar til at blive implementeret i forbindelse med repræsentantskabsmødet i juni 2024.

- Erik Møller, afdeling 40, Veri I, anbefalede afdelingerne at spare op til renoveringer og udskiftninger, ligesom de har gjort i afdeling 40, dog med undtagelse af dengang, de fik nye altaner.
Han stillede sig undrende overfor, at AAB vil bygge luksusboliger i form af Bindsbøll-byggeriet, som han ikke vurderer har noget med alment boligbyggeri at gøre.
Morten Homann understregede, at Bindsbøll Byen bliver alment boligbyggeri under AARHUSbolig ligesom AAB's øvrige afdelinger.
- Camilla Hedegaard Willumsen, afdeling 11, Riisvangen I, spurgte, hvor i driften der er fokus på markvandring. Yderligere vil hun gerne vide, hvad de penge, afdelingerne har betalt i administrationsgebyr, bliver brugt til.
Morten Homann pointerede, at der er en ekstern sikring af markvandring i form af Landsbyggefonden. Statistikken viser, at AAB ligger godt i forhold til mange andre boligorganisationer i branchen. Han præciserede, at vi med den nye driftsstruktur vil få frigivet endnu flere ressourcer til at følge op på markvandringerne.
- Bettina Brown, afdeling 18, Vorrevangen II, opfordrede AAB til at lave en projektgruppe bestående af medlemmer af afdelingsbestyrelser og medarbejdere fra servicecentre til at håndtere de udfordringer, som fx villaafdelingerne har.
Hun påskønnede dialogmøderne og de øvrige kurser for beboervalgte. I tillæg til disse aktiviteter opfordrede hun AAB til at lave fælles kurser for relevante medarbejdere fra servicecentrene og afdelingsbestyrelserne med henblik på sparring og samarbejde på tværs.
Endvidere opfordrede hun AAB til at lave en vidensdatabase, hvor bestyrelserne kan dele erfaringer med hinanden.
Mette Hvid Johannesen takkede Bettina Brown for input og tilkendegav, at organisationsbestyrelsen vil arbejde videre med ideen om at holde dialogaftener for forskellige interessefællesskaber, fx villaafdelinger. Endvidere opfordrede hun repræsentantskabet til at sende input til kurser og andre arrangementer til organisationsbestyrelsen.
Morten Homann tilkendegav også, at AAB i samarbejde med organisationsbestyrelsen vil arbejde videre med ideen om mere målrettede kurser og erfargrupper for afdelingsbestyrelserne. Han gjorde opmærksom på, at servicekoordinatorerne med den ny driftsstruktur vil få en større viden på tværs af servicecentrene til gavn for

afdelingerne.

- Mette Kjærsgaard, afdeling 8, Marselisgården, udtrykte frustration over ikke at kunne bruge 2-faktor-godkendelse fra sin telefon.
Morten Homann beder en medarbejder fra Udvikling og IT om at kontakte hende for at få løst problemet.

Endvidere bad Mette Kjærsgaard om en status på den nye håndbog for beboervalgte. Randi Rædkjær informerede om, at håndbogen for beboervalgte er tilgængelig på intra, hvilket Lone Brock bekræftede.

Peter Kragballe tog orienteringen til efterretning, da der ikke var flere, der ønskede ordet.

4 Behandling af indkomne forslag

Peter Kragballe konstaterede, at der ikke var nogle indkomne forslag, og derfor udgik punktet.

5 Eventuelt

Henning Rye, afdeling 20, Niels Ebbesens Gård, bad AAB om at opfordre Kredsløb til at huske at lukke låget på lastbilen, når de henter papir.

Endvidere orienterede han om, at Aarhus Kommune giver bøder til dem, der ikke har klippet hækken ind til skellet.

Hanne Værum Sørensen, afdeling 15, Skovvangsparken, takkede organisationsbestyrelsen for det øgede fokus på bæredygtighed.

Karsten Bidstrup, afdeling 23, Kridthøjparken, orienterede om de gener, den igangværende renovering i afdelingen har medført.

Erik Møller, afdeling 40, Veri I, roste personalet for de grønne områder i afdeling 40 og 41.

Peter Kragballe takkede repræsentantskabet for god ro og orden og gav ordet til Mette Hvid Johannesen.

Mette Hvid Johannesen takkede for god ro og orden på repræsentantskabsmødet og Peter Kragballe for at varetage dirigentrollen.

Katrine Just

Referent