

BESTYRELSESMØDE NR. 10. d. 13.12. 2021 KL. 17.30

DELTAGERE: Poul Erik Rasmussen, Leif Ravn Andersen, Inge Pedersen, Klaus Egedesø, Torben Skåning, Mia-Therese Hersland, Norma Pedersen, Michael Rindom Madsen, & Steffen Møller Borgbjerg.

AFBUD: Majbrit Marcker

PLACERING: Morzybitten, Jessensgade 3

DAGSORDEN:

1. Beslutning vedr. dirigent og mødeleder
2. Beslutning af hvorvidt referat fra bestyrelsesmøde d. 15. november 2021 kan godkendes
3. Orientering om AAB's økonomi
4. Orientering og Drøftelse fra bestyrelsesformand og direktør
5. Beslutning vedr. indstilling fra forretningsudvalget vedr. direktørerne løn
6. Orientering og Beslutning vedr. status renovering og nybyggeri
7. Drøftelse af eventuelt
8. Drøftelse af dagens bestyrelsesmøde

1. **Beslutning** vedr. dirigent og mødeleder

Indstilling: Bestyrelsen har besluttet, at dirigentopgaven går på skift blandt medlemmerne i bestyrelsens midte. Bestyrelsesformanden er altid mødeleder.

Beslutning: Klaus Egedesø blev valgt til dirigent

2. **Beslutning** af hvorvidt referat fra bestyrelsesmøde d. 15. november 2021 kan godkendes

Indstilling: Til Godkendelse

Beslutning: Godkendt

3. Orientering om AAB's økonomi

Redegørelse: Vedr. den løbende drift orienteres på mødet på baggrund af særskilt bilag ud fra balance pr. d. 30. november 2021, hvilket svarer til 92% af budgetåret. Vedr. afkast på obligationer, orienteres via bilag som udleveres på det første bestyrelsesmøde efter et kvartals afslutning

Indstilling: Til efterretning

Beslutning: Taget til efterretning

4. Orientering og Drøftelse fra bestyrelsesformand og direktør

- Der er kredsweekendkonference i Vejle 28.-29. januar 2022. Programmet er vedhæftet og tilmeldingen er åben. På denne konference tages udgangspunkt i "BL Almene Mål", når den blandede by, boligerne til hele livet og den gode almene ledelse sættes på dagsordenen. Konferencen afholdes i Vejle på: Scandic Jacob Gade, Flegborg 8, 7100 Vejle. Deltagergebyret er 2.600 kr. inkl. overnatning og kr. 1.705 uden overnatning.

Deltagere med overnatning: Steffen, Polle, Leif, Mia og Inge

Deltagere uden overnatning: Norma og Michael

(Tilmeldingsfristen er d. 21. december 2021)

- Der var møde i arbejdsgruppen d. 1. december 2021. Bestyrelsesmøder i AAB Odinsgaard bliver som udgangspunkt afholdt d. første mandag i hver måned kl. 17.30.
 - Den nye chef for BoTrivsel er Bettina Bach som pt er ansat som faglig leder og souschef.
 - Efter sammenlægningen bliver det fortsættende EDB-system Unik via Domeas platform.
-

5. Beslutning vedr. indstilling fra forretningsudvalget vedr. direktørerne løn

Redegørelse: AAB's forretningsudvalg har d. 6. december 2021 afholdt en direktørudviklingssamtale med direktør Steffen Møller Borgbjerg. Idet direktør Steffen Møller Borgbjerg i den sammenlagte boligorganisation pr. d. 1. januar 2022 sidestilles med direktør Michael Meldgaard, indstiller AAB's forretningsudvalg, at lønforskellen udlignes på sigt.

Indstilling: AAB's forretningsudvalg indstiller, at direktør Steffen Møller Borgbjerg vedr. løn og vilkår sidestilles med direktør Michael Meldgaard. Dog således, at Michael Meldgaards løn og pension i 2022 pr. d. 1. januar 2022 er kr. 100.000,- højere end Steffen Møller Borgbjergs løn og pension.

Beslutning: Vedtaget

6. Orientering og Beslutning vedr. status renovering og nybyggeri

6.1 06 Vesterport – Anlæg af parkeringskælder og beboerhus

LBF-godkendt anlægsudgift **284.200.000 kr.** med accept af supplerende indeksreguleringer og 2% i merudgifter. Vi forventer fortsat, at den økonomiske sammenhæng i sagen holdes indenfor de forudsatte huslejemæssige rammer for sagen.

Vi er i færd med at færdiggøre det samlede byggeregnskab for hele sagen.

6.2 09 Trianglen – Helhedsplan vedr. renovering af 180 lejemål

Samlede ansøgte anlægsudgift til renoveringsstøtte: **227.647.000 kr.**

Vi har igennem et stykke tid arbejdet med afdelingsbestyrelsen omkring mulighederne for en gennemgribende modernisering af bebyggelsen, som består af 180 lejligheder opført fra 1946-1952. Bebyggelsen har igennem de senere år konstateret et stigende behov for udbedring af forskellige byggetekniske svigt. Dette har medført et behov for en helhedsorienteret indsats i forhold til en fremtidssikret model til løsning af de aktuelle problemer.

Der er derfor taget skridt til udarbejdelsen af en foreløbig helhedsplan for bebyggelsen. Denne er den 23. marts 2021 fremsendt til LBF med ansøgning om renoveringsstøtte til renoveringen, og LBF var på besigtigelse d. 1. november.

Umiddelbart ser en støttesag svær ud, men vi har stadig nogle muligheder som bliver efterprøvet i den kommende tid.

6.3 01 Sønderport – Renovering af 88 lejemål

Samlet forventet anlægsudgift renoveringssag: **104.182.000 kr.**

Nybyggeri af 12. tagboliger, anlægsudgift: **20.634.000 kr.**

Forslag til fysisk helhedsplan er sendt til landsbyggefonden den 11. februar 2020. Vi har nu modtaget Landsbyggefondens supplerende bemærkninger/tekniske spørgsmål til projektet, og er i færd med at udarbejde en besvarelse. Vi er stort set klar til at sende et samlet svar/redegørelse til Landsbyggefonden.

LBF har fået nye retningslinjer som ændrer støttemulighederne til projektet. Vi har på den baggrund iværksat ændringer af projektet – uddybes på mødet

6.4 39 Lund Have – Nybyggeri af 37 tryghedsboliger

Samlet anskaffelsessum: **77.776.000 kr.** Byggeriet forløber planmæssigt, og er indtil videre gået fri af de aktuelle problemer der er i forhold til mangel på forskellige byggematerialer. Købsaftale er underskrevet og grunden er således overtaget af AAB.

Boligerne er nu alle klar til indflytning – der er 18 stk. ledige, men der udlejes ca. 2 pr. uge for øjeblikket, så det ser OK ud.

6.5 Nørrestrand – opførsel af et antal familieboliger i forbindelse med en dagligvarebutik

Samlet anlægsudgift: **21.400.000 kr.** Forventet opstart vil være eftersommeren 2021 – afslutning medio 2022.

Der har d. 1. oktober 2021 været afholdt møde vedr. processen for tinglysning af skøde. Kommunalbestyrelsen har d. 23. august 2021 godkendt skema B

6.6 14 Axelborg – renovering af udearealer m.v. med støtte fra LBF

Forventet samlet anskaffelsessum i ansøgningen: **124.877.000 kr.**

Som en udløber fra LBF-besigtigelsen af afd. 01 Sønderport, har vi på Landsbyggefondens foranledning indsendt er ansøgning om renoveringsstøtte til en fysisk helhedsplan for Axelborg den 19. august 2020.

Med baggrund heri har vi nu modtaget landsbyggefondens udmelding om besigtigelse af afdelingen de 24. juni 2021., hvilket er første skridt hen imod en økonomisk kvalificering af vores ansøgning om renoveringsstøtte.

6.7 32 Blumersgade

Vi har i flere år afventet udbedring af facaderne. Torntoft & Mortensen har nu oplyst, at begge blokke skal have skiftet alt murværk, som understøttes af ståldrageren mellem stue/1. sal. Det er meget positivt.

Overordnet kommer følgende til at ske:

Blumersgade 8 udbedres i perioden ca. 06.04.2021 – ca. 01.10.2021
Blumersgade 6 udbedres i ca. samme periode – dog i 2022.

Der bliver arbejdet fra en platform-lift med en bredde på ca. 12 meter. Fra opstart 1 stk. platform og senere 2 stk. Et stk. til nedbrydning som arbejder foran og 1 stk. til opmuring.

6.8 35 Torsted Vest

LBF-godkendt anlægsudgift **41.939.000 kr.** med accept af supplerende indeksreguleringer og 2% i merudgifter.

Vi påbegynder nu en forberedelse i forhold til det samlede byggeregnskab for sagen.

6.9 Afdeling 17 Bellis Alle

Samlet anlægsudgift: **6.400.000 kr.**

Udskiftning af vinduer i afdelingen samt nyt tag på parcellerne.
Projektet er igangsat og forventes afsluttet oktober 2021.

Der er d. 7. september 2021 godkendt låne-optagelse

6.10 Afdeling 19 Birkehaven

Samlet anlægsudgift: **8.700.000 kr.**

Nyt tag incl. efterisolering samt tætning og dræning af soklen.

Projekteringen er igangsat.

6.11 Infrastrukturprojekt Sønderbro

Samlet anlægsudgift:

Afd. 14 Axelborg **34.856.000 kr.**

Afd. 01 Sønderport **1.090.000 kr.**

Odinsgaard afd. 1 Mimersgade **3.379.000 kr.**

Vi har i forhold til planerne for afdeling 01 Sønderport og afdeling 14 Axelborg, i samarbejde med Odinsgaard og Horsens kommune fremsendt en supplerende ansøgning om støtte til et **infrastrukturprojekt** for det udsatte boligområde Sønderbro med forslag til omdannelse af de nuværende pladser, stier og vejsystemer med henblik på en styrkelse af området i forhold til ændring af områdets nuværende karakter som udsat boligområde. Støtte til infrastrukturprojekter gives som et direkte tilskud uden huslejemæssige konsekvenser.

Vi afventer p.t. Landsbyggefondens tilbagemelding i forhold hertil.

Indstilling: Til efterretning

Beslutning: Taget til efterretning

7. Drøftelse af eventuelt

- Der er ikke valgt en dirigent tilkommende bestyrelsesmøde, da dette møde er et fællesmøde for AAB Odinsgaard og beslutning om dirigent-forhold træffes på mødet.
- Der er ingen tomme boliger (Blumersgade)
- Der blev spurgt til hvem AAB's faglige organisation er. Som almennyttig boligorganisation er AAB kunde hos Dansk erhverv.
- Der blev spurgt til hvem der hæfter hvis AAB's biler anvendes til "vanvidskørsel". Det gør brugeren og ikke AAB.
- Der blev spurt til om der er tomme boliger, da man på hjemmesiden kan se 2 boliger som kan lejes straks i Blumersgade. Den ene bliver lejet ud i løbet af indeværende uge, den anden antageligvis i løbet af januar 2022. Ingen af boligerne er i "tomgang", da fraflytterne i givet fald hæfter indtil og med januar 2022.
- Der blev spurgt til hvorfor boligerne i Lund Have ikke findes under "boliger der kan lejes straks" på forsiden af hjemmesiden – det gør de nu.
- Der blev spurt til en organisationsplan for AAB Odinsgaard og en plan over hvordan personalet placeres i de nye rammer. Begge dele er vedhæftet dette referat som bilag.
- Der blev spurgt til hvilke bestyrelsesmedlemmer som er på valg til repræsentantskabsmødet i 2022. *Polle, Klaus, Mia, Norma, Michael er på valg på det ordinære repræsentantskabsmøde i 2022*
Leif, Torben, Majbrit og Inge er på valg på det ordinære repræsentantskabsmøde i 2023
Ved de ordinære repræsentantskabsmøder i 2024, 2025 og 2026 reduceres bestyrelsen hver gang med to medlemmer til 11 medlemmer fra 2026.

8. Drøftelse af dagens bestyrelsesmøde

Leif: Ganske udmærket møde, ser frem til den nye organisation med møder osv.

Torben: Godt møde

Polle: Ganske udmærket møde – lidt vemodigt at det er det sidste AAB-møde

Michael: Godt og fornuftigt møde – tak til arbejdsgruppen for det fine arbejde

Norma: Et rigtig godt og positivt møde – det bliver spændende fremadrettet

Mia: Fint møde

Inge: Godt og herligt møde – ser frem til de samlende møder

Med venlig hilsen

Formand Poul-Erik Rasmussen

Direktør Steffen Møller Borgbjerg