

## Referat 2020-11-25 Repræsentantskabsmøde

**Tidspunkt:** Kl. 19:00  
**Sted:**  
**Bemærkninger:**  
**Deltagere:** Repræsentantskabet  
**Mødet slut:** Kl. 20:30

## Referat 2020-11-25 Repræsentantskabsmøde

Onsdag kl. 19:00

### Dagsorden

1. Indstilling - Valg af dirigent.....	3
2. Indstilling - Budget 2021 .....	4
3. Indstilling - Mødeplan for 2021.....	7
4. Indstilling - Organisationsbestyrelsen; Forretningsorden for repræsentantskabet; ændring af § 8 (krav til forslag) .....	8
5. Indstilling - Valg af et medlem til udvalget 'Beboere og udlejning' (BU).....	11
6. Orientering - Udvalg nedsat af repræsentantskabet .....	12
7. Eventuelt .....	14

## 1. Indstilling - Valg af dirigent

Sagsnr.: S2020-01163

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Der skal vælges en dirigent til at lede mødet.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen (OB) indstiller advokat (H) Knud-Erik Kofoed, NT Advokatpartnerselskab som dirigent.

### Sagsfremstilling

Repræsentantskabet skal vælge en dirigent til at afvikle mødet. Er der flere kandidater afvikler formanden valg til hvervet efter retningslinjer i repræsentantskabets forretningsorden, kapitel 8.

### Økonomi

20.000 kr.

### Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet vælger dirigenten.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

### Regler

Repræsentantskabets forretningsorden:

§ 10

*Repræsentantskabet vælger en dirigent til at afvikle mødet. Er der flere kandidater afvikler formanden valg til hvervet efter retningslinjerne i kapitel 8.*

Stk. 2

*Dirigentens rolle og opgaver er at tilrettelægge mødets afvikling, så det foregår i overensstemmelse med lovgivning, vedtægter og denne forretningsorden. Dirigenten skal desuden sikre, at medlemmer af repræsentantskabet, der ønsker dette kommer til orde i debatten under mødet.*

Stk. 3

*Dirigenten leder mødet og træffer alle beslutninger om dets afvikling.*

### Implementering

På mødet

### Repræsentantskab den 25. november 2020:

*Formand Charles Thomassen bød velkommen og præsenterede OB.*

*Formanden indstillede på OB's vegne advokat (H) Knud-Erik Kofoed som dirigent.*

### Punktets afslutning

Dirigenten blev enstemmigt valgt.

*Dirigenten* takkede for valget, og konstaterede, at repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt, hvorefter dagsordenen blev gennemgået.

Dagsordenen blev godkendt som udsendt med den bemærkning at orientering fra udvalg (punkt 6) ville blive behandlet for punktet om valg (punkt 5)

Der var kl. 19.10 mødt 51 ud af 153 mulige stemmeberettigede.

*Dirigenten* konstaterede, at stemmeudvalget var repræsenteret ved Lars Christensen, afdeling 21, Jette Lang Nielsen, afdeling 23 og Maibrith Pedersen, afdeling 13.

## 2. Indstilling - Budget 2021

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Repræsentantskabet skal godkende foreningens budget for 2021.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen (OB) indstiller til repræsentantskabet at godkende foreningens budget 2021.

### Sagsfremstilling

Forslag til budget 2021 for Boligforeningen AAB vil medføre en stigning i administrationsbidraget fra 3.805 kr. i 2020 til 3.862 kr. i 2021 pr. lejemålsenhed, svarende til en stigning på 1,5 %. Siden 2015 har hele foreningen haft fokus på at arbejde med at indfri aftalen om effektivisering mellem Regeringen, KL og BL – Danmarks Almene boliger. Afdelingsbestyrelser og administration har lagt et stort arbejde i at igangsætte tiltag, der allerede nu afspejler sig ved, at huslejudviklingen er meget afdæmpet, og at OB forventer, at boligforeningen samlet set når målet for effektivisering i 2020.

I al væsentlighed består budgettets to væsentligste udgiftsposter af leje af kontorlokaler og udgifter til personale. I lyset af opgaven med at effektivisere, har repræsentantskabet tilsluttet sig at købe et nyt domicil på Havneholmen og fraflytte Svend Aukens Plads. Det vil på sigt medføre lavere udgifter til den ene af de store udgiftsposter; leje af kontorlokaler. Det slår imidlertid først fuldt igennem i 2023, året efter indflytningen i det nye domicil. COVID-19 har sat sit præg på arbejdet og skaber ny og vigtig læring inden vi indretter os endeligt på Havneholmen. Flere løser arbejdet fra hjemmet og derfor har direktionen besluttet at indskrænke arealet på Svend Aukens Plads yderligere frem til fraflytningen i 2021. Effektiviseringen herfra er ikke indarbejdet i dette budgetforslag, da aftalen ikke formelt er endeligt på plads.

Den anden væsentlige udgiftspost er personaleudgifter. Når det tages i betragtning, at AAB samlet set indfrier forventningerne om effektivisering, så er det OB's vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at reducere i personaleudgifterne i administrationen. Det skyldes, at stadig flere opgaver bliver løst, eller supporteret, fra administrationens medarbejdere. Det gælder f.eks. de mange tiltag som har gjort, at vi er lykkedes med at indfri forventningerne om effektivisering og digitalisering af flere opgaver. For at nævne nogle få, så kan vi glæde os over en ny udgave af 'Bestyrelsesweb', og administrationen arbejder på at implementere it-understøttelse af styring af byggesager, ligesom it-sikkerhed har høj fokus. Hertil kommer, at repræsentantskabet har vedtaget en ny strategi, og formandskabet forventer, at det vil føre nye opgaver med sig i takt med, at arbejdet udvikler sig.

### **Budgetforudsætninger**

Følgende forudsætninger ligger til grund for forslag til budget 2021:

#### ***Nye lejemål***

Der er regnet med, at der i løbet af 2021 ibrugtages nye lejemål, så AAB's samlede antal lejemål udgør 19.663, hvilket svarer til, at der opkræves administrationsbidrag for gennemsnitligt 168 nye lejemål i budget 2021.

#### ***Personaleudgifter***

Løn er reguleret med i gennemsnit 1,5 % i forhold til budgettet for 2020, hvilket svarer til overenskomst- og anciennitetsstigninger.

#### ***Husleje***

Husleje for Svend Aukens Plads er reguleret i henhold til kontrakt og justeret med indskrænkningen i lejemålet. Havneholmen balancerer, idet lejeindtægten fra KAB modsvarer AAB's driftsudgifter ved lejemålet.

#### ***Byggesagshonorarer og administrationsomkostning ifm. vedligeholdelsessager***

Med udgangspunkt i, at der er den samme bemanning i 2021 som i 2020, er byggesagshonoraret og administrationsomkostning ifm. vedligeholdelsessager budgetteret, svarende til AAB's model for byggesagshonorar og administrationsomkostning ifm. vedligeholdelsessager. Dette giver en stigning på 1,5 %, svarende til lønfremskrivningen.

#### ***Parlamentariske afdelinger***

Tillægget i administrationsgebyret for parlamentariske afdelinger stiger med den almindelige lønfremskrivning på 1,5 %, fra i alt fra 683 kr. (2020) til i alt 693 kr. pr. lejemålsenhed.

#### ***Arbejdskapital og dispositionsfond***

Bidrag til arbejdskapitalen udgør 100 kr. pr. lejemål. AAB's revisor har rådgivet OB til at øge minimum for arbejdskapitalen, hvilket betyder at afdelingerne skal fortsætte med at indbetale 100 kr. pr. lejemålsenhed.

Der opkræves ikke bidrag til dispositionsfonden.

#### ***Gebyr for opnotering og ajourføring af venteliste samt tillægssydler***

Opnoterings- og ajourføringsgebyret er opjusteret med 5 kr. pr. stk., i alt 170.000 kr., svarende til de forventede øgede udgifter til administration af øget dokumentationskrav ved skærpede fleksible kriterier, øget tomgang samt afskrivning på it-rettelser i Boligbasen. Afskrivningerne er reguleret tilsvarende. Ændringen har ingen konsekvens for administrationsbidraget.

### **Økonomi**

#### ***Fremskrivning***

I forbindelse med effektiviseringsdagsordenen, er det blevet obligatorisk at fastsætte mål for udviklingen i hver enkelt afdelings samlede driftsudgifter for den kommende fireårige periode. Det betyder, at det indirekte er blevet obligatorisk at fremskrive budgettet fire år frem i tiden med de på nuværende tidspunkt kendte beslutninger og vilkår. For at tage højde for almindelig prisudvikling, regnes der med en årlig fremskrivning af de generelle priser.

På repræsentantskabsmøde den 11. december 2018 blev det oplyst, at der som konsekvens af købet af Havneholmen vil ske nedsættelse af administrationsbidraget med 2 mio. kr., svarende til 100 kr. pr. lejemålsenhed. Dog først efter udgifter til flytning er finansieret af besparelsen på nyt domicil. Det vurderes, at dette sker med fuld gennemslagskraft i 2023.

Med de på nuværende tidspunkt kendte forudsætninger er administrationsbidrag pr. lejemålsenhed derfor fremskrevet til:

	År 2021	År 2022	År 2023 <sup>2)</sup>	År 2024
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed i kr.	3.862	3.920	3.877	3.935
Fremskrivning <sup>1)</sup>		1,5 %	1,5 %	1,5 %

1) Fremskrivningen på 1,5 % er et vægtet gennemsnit af de index, der er brugt i forbindelse med udarbejdelsen af budget 2021.

2) Reduceret administrationsbidrag ifm. flytning til Havneholmen 100 kr.

### Beboerdemokratisk behandling

Budgettet er godkendt på OB's møde den 7. oktober 2020.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingernes budgetter for 2021 vil blive udarbejdet med udgifter til administrationsbidrag 3.862 kr. pr. lejemålsenhed. I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger budgetteres inspektørbidraget til 693 kr. pr. lejemålsenhed.

Satserne er indregnet i afdelingsbudgetterne for 2021.

### Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 15,

*'§ 69: Driftsbudget for den almene boligorganisation og for hver enkelt afdeling skal udarbejdes så betids, at eventuelle lejeforhøjelser kan træde i kraft ved regnskabsårets begyndelse.'*

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

*'Stk. 1. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.'*

*'Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1.'*

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

*'Organisationsbestyrelsen indstiller næste års budget til repræsentantskabets godkendelse inden regnskabsårets udløb.'*

### Implementering

Budgettet er gældende fra 1. januar 2021.

Bilag:

[Takstblad 2021.pdf](#)

[AAB budget 2021 til repræsentantskab.pdf](#)

[AAB budget 2021-2024 til repræsentantskab.pdf](#)

### Repræsentantskab den 25. november 2020:

#### Tilkendegivelser fra salen

Direktør Christian Høgsbro gennemgik udvalgte tal og udviklingen over de seneste år.

Budgetforslaget lægger op til en stigning på 1,5% i administrationsbidraget, hvilket følger det almindelige prisindeks.

Det blev under punktet drøftet i hvilket omfang effektivisering også skal slå igennem på antallet af ansatte i administrationen, og om man kunne forestille sig at differentiere administrationsgebyret, som betales af de parlamentariske afdelinger for inspektørydelsen, afhængigt af hvilke resultatet

administrationen leverer, for de enkelte afdelinger. Formanden svarede, at vi anvender en kapacitetsstyringsmodel til at fastsætte, hvor mange ansatte, der er behov for i administrationen i forhold til de opgaver, vi har besluttet, der skal løses. Hvis modellen viser, at der er behov for tilpasning i forhold til bemanningen, vil OB naturligvis foreslå det for repræsentantskabet. Det gælder både i forhold til at reducere og udvide bemanningen i administrationen.

I forhold til at differentiere administrationsgebyret meddelte formanden, at der er en klar aftale om, hvilke opgaver der skal løses af inspektøren i de parlamentariske afdelinger, og hvis afdelingen ikke får den ydelse, de betaler for, skal de gøre opmærksom på det, for det har de krav på.

### **Punktets afslutning**

Punktet blev sat til afstemning

### **Afstemningsresultat**

42 stemmer for

2 stemmer imod

3 undlod at stemme

*Dirigenten* konstaterede, at foreningens budget 2021 er godkendt.

## **3. Indstilling - Mødeplan for 2021**

Sagsnr.: S2020-01163

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Repræsentantskabet skal godkende mødeplan for 2021.

### **Indstilling**

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender følgende mødeplan for 2021:

- Ordinære repræsentantskabsmøder onsdag den 19. maj 2021 og onsdag den 24. november 2021
- Repræsentantskabets besigtigelsestur onsdag den 17. marts 2021.

### **Sagsfremstilling**

Der skal fastlægges et ordinært repræsentantskabsmøde hvert år inden seks måneder efter regnskabsårets afslutning og et selvstændigt budgetmøde i fjerde kvartal.

Der fastlægges en gang om året en besigtigelsestur for repræsentantskabets medlemmer.

### **Økonomi**

Ca. 200.000 kr. til leje af lokaler, fortæring og leje af busser til besigtigelsesturen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Formanden indkalder til repræsentantskabsmødet, jf. vedtægternes § 7.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Repræsentantskabet er AAB's øverste myndighed, hvor afdelingernes beboere via repræsentation har mulighed for at påvirke den overordnede udvikling i AAB.

## **Regler**

Repræsentantskabets forretningsorden:

§ 6

*Repræsentantskabet holder to ordinære møder årligt inden udgangen af juni og november måned*

Stk. 2

*Mødeplanen for næste år godkendes af repræsentantskabet på mødet, der afvikles inden udgangen af juni*

## **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Repræsentantskab - Mødeplan 2021 og deadlineliste 1.0.pdf](#)

## **Repræsentantskab den 25. november 2020:**

### **Tilkendegivelser fra salen**

*Formanden præsenterede mødeplanen.*

### **Punktets afslutning**

Punktet blev sat til afstemning.

### **Afstemningsresultat**

*Dirigenten konstaterede, at mødeplan for 2021 blev enstemmigt vedtaget.*

## **4. Indstilling - Organisationsbestyrelsen; Forretningsorden for repræsentantskabet; ændring af § 8 (krav til forslag)**

Sagsnr.: S2018-00515

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

## **Resume**

Det foreslås, at repræsentantskabet i sin forretningsorden beslutter, at forslag som ønskes behandlet i repræsentantskabet, skal indeholde et klart afstemningstema og en kortfattet begrundelse for forslaget.

## **Indstilling**

Organisationsbestyrelsen (OB) indstiller til repræsentantskabet at ændre § 8 i forretningsordenen således:

- a. Stk. 1 ændres til: 'Forslag skal, for at være rettidigt indkomne, være modtaget i administrationen inden kl. 12 senest to uger før mødets afholdelse'



- b. Nyt stk. 2 indsættes: 'Forslag, der ønskes behandlet i repræsentantskabet, skal være formuleret, således at forsamlingen kan stemme 'ja' eller 'nej' til forslaget. Forslaget skal desuden være ledsaget af en kortfattet begrundelse for forslaget. Der skal anvendes en skabelon ved indsendelse af forslaget.'

Som følge deraf ændres nuværende stk. 2 til 6 til stk. 3 til 7.

- c. Stk. 7 ændres til: 'Rækkefølgen i behandling og afstemning om forslag besluttet af dirigenten, herunder om indkomne forslag har et tilstrækkeligt tydeligt afstemningstema, jf. stk. 2.'

### **Sagsfremstilling**

Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Der er i vedtægterne krav om, at forslag skal være modtaget senest to uger inden mødets afholdelse og udsendt til repræsentantskabsmedlemmerne senest en uge før mødet (§ 8).

For at få en god behandling i repræsentantskabet er der behov for, at medlemmerne af repræsentantskabet har mulighed for at sætte sig ind i forslaget, dvs. hvad der præcist skal tages stilling til, og have mulighed for at kunne rådføre sig med andre i afdelingen inden mødet.

Derfor er der behov for, at forslagsstilleren dels formulerer et tydeligt afstemningstema, som repræsentantskabet ved afstemning kan vedtage eller forkaste. For at repræsentantskabsmedlemmerne kan søge at forstå baggrunden for forslagsstillerens forslag, skal det også være ledsaget af en kortfattet begrundelse. Det foreslås, at der skal benyttes en skabelon ved indsendelse af forslaget.

Forslagsstilleren får i medfør af forretningsordenen § 8, stk. 2, krav på at måtte fremlægge og motivere forslaget på selve mødet.

Det foreslås desuden, at det slås fast, at det er dirigenten, der vurderer, om et forslags afstemningstema er tilstrækkeligt tydeligt for at kunne blive behandlet ved mødet.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Repræsentantskabet fastsætter sin forretningsorden inden for rammerne af AAB's vedtægter. Repræsentantskabet har senest behandlet ændring til gældende forretningsorden den 27. november 2019.

OB har behandlet forslaget til ændring af forretningsorden den 4. marts 2020 og indstiller den til repræsentantskabets godkendelse.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingerne har bedre mulighed for inden repræsentantskabsmødet at drøfte indkomne forslag, så repræsentantskabsmedlemmet kan varetage afdelingens synspunkter i debatten.

### Regler

I henhold til forretningsorden for repræsentantskabet § 16 gælder denne indtil en ny er vedtaget.

Bilag:

[Forretningsorden for Repræsentantskabet §8.pdf](#)

[UDKAST\\_skabelon til forslag til REPMøde.pdf](#)

### Repræsentantskab den 25. november 2020:

#### Tilkendegivelser fra salen

*Formanden* præsenterede forslaget.

På forespørgsel oplyste *formanden*, at det jf. repræsentantskabets forretningsorden § 8, stk. 7, fremgår, at behandling og forslag besluttet af dirigenten, herunder om det er et tilstrækkeligt tydeligt forslag. Det vil derfor være dirigenten, der vurderer, om et forslag er tilstrækkeligt belyst til at kunne behandles. Såfremt repræsentantskabet ikke er enig i dirigentens beslutning, kan dirigenten afsættes, og en anden dirigent vælges.

Der blev stillet forslag om at tilføje til stk. 7: Inden et forslag afvises, skal det drøftes med forslagsstiller, om en tydeliggørelse af forslaget kan accepteres.

#### Punktets afslutning

Forslaget, indeholdende den foreslåede ændring til stk. 7, blev sat til afstemning.

#### Afstemningsresultat

35 stemmer for

11 stemmer imod

2 undlod at stemme

*Dirigenten* konstaterede, at forslaget var vedtaget med den foreslåede ændring til stk. 7.

## 5. Indstilling - Valg af et medlem til udvalget 'Beboere og udlejning' (BU)

Sagsnr.: S2020-01163

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Der skal vælges et medlem til udvalget 'Beboere og udlejning' (BU) for den resterende del af valgperioden, dvs. frem maj 2021.

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger et medlem til BU for den resterende del af valgperioden.

### Sagsfremstilling

Jens Nybo Stilling Sørensen blev på repræsentantskabsmødet den 16. september 2020 valgt til organisationsbestyrelsen (OB). Jens Nybo Stilling Sørensen var udpeget af repræsentantskabet til BU, hvorfor der skal vælges et nyt medlem til erstatning for Jens Nybo Stilling Sørensen for den resterende del af valgperioden, der løber til maj 2021.

Udvalgets opgave er politisk at drøfte og rådgive OB om overordnede politikker i relation til ventelister, udlejning, beboertilfredshed, herunder modtagelse og afsked med beboere og erhvervslejere.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

Udvalgets sammensættes af fire medlemmer valgt blandt repræsentantskabets medlemmer og tre medlemmer udpeget af OB.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Udvalget bistår OB med tilrettelæggelse af den overordnede ledelse af AAB og afdelingerne.

### Regler

Repræsentantskabets forretningsorden:

§ 5, stk. 2

*Til at bistå OB med tilrettelæggelse af den overordnede ledelse af AAB og afdelingerne, har repræsentantskabet besluttet at nedsætte følgende udvalg:*

1. 'Byggeri, renovering og vedligeholdelse', hvis opgave det er politisk at drøfte og rådgive OB om tiltag i relation til byggeri, renovering og vedligeholdelse af afdelingerne
2. 'Beboere og udlejning', hvis opgave det er politisk at drøfte og rådgive OB om overordnede politikker i relation til ventelister, udlejning, beboertilfredshed, herunder modtagelse og afsked med beboere og erhvervslejere.
3. 'Økonomi og drift i afdelingerne', hvis opgave det er politisk at drøfte og rådgive OB om overordnede politikker i relation til opgaveløsningen i AAB's administrative afdelingsbestyrelser.
4. 'Beboerdemokrati', hvis opgave det politisk er at drøfte og rådgive OB om overordnede politikker i relation til tilrettelæggelse og afvikling af det beboerdemokratiske arbejde i afdelingsbestyrelserne for såvel nyvalgte som erfarne.

Stk. 4

*Udvalgene, nævnt i § 5, stk. 2, nr. 1.-4. sammensættes af:*

- a) fire medlemmer valgt blandt repræsentantskabets medlemmer og
- b) tre medlemmer udpeget af OB

*Formanden for de enkelte udvalg udpeges blandt OB's medlemmer. OB udpeger formanden for udvalget på førstkommande møde efter valg har fundet sted.*

## Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

### Repræsentantskab den 25. november 2020:

#### Tilkendegivelser fra salen

*Dirigenten* bemærkede, at der på repræsentantskabsmødet den 16. september 2020, hvor Jens Nybo Stilling Sørensen blev valgt til OB, burde have været valgt et medlem til udvalget 'Beboere og udlejning' (BU).

*Dirigenten* efterlyste kandidater.

*Klaus Graven, afdeling 89*, ønskede at stille op som medlem af BU.

#### Punktets afslutning

*Dirigenten* konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater, hvorfor Klaus Graven, afdeling 89, var valgt.

## 6. Orientering - Udvalg nedsat af repræsentantskabet

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Orientering

Der vil blive givet en kort mundtlig orientering fra politiske udvalg nedsat af repræsentantskabet:

- Beboerdemokrati (BDU)
- Beboere og udlejning (BU)
- Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)
- Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA).

### Repræsentantskab den 25. november 2020:

#### Tilkendegivelser fra salen

*Christina Jensen, OB*, fik ordet for orientering fra udvalget 'Beboerdemokrati' (BDU).

Udvalget har til formål at styrke information, kommunikation og vidensdeling mellem afdelingsbestyrelserne og til/fra administrationen. Der er særlig fokus på at understøtte et dynamisk og levende beboerdemokrati og derved sørge for at skabe de bedste forudsætninger for at rekruttere frivillige til de lokale stærke fællesskaber.

Udvalget fastsætter vilkår og rammer for afdelingsbestyrelsens arbejde, herunder afviklingen af afdelingsmøder, opstart af afdelingsbestyrelser i nybyggeri og modtagelse af nye beboerdemokrater.

Udvalget er ansvarlig for løbende at afdække behov og krav om uddannelse til beboerdemokrater og lokalt ansatte.

Som tilbagevendende punkter drøfter udvalget krav til bestyrelseskørekortet, forløbet af og emner til efterårskonferencen samt evaluering og justering af afdelingsmødeprocessen.

I 2020 har udvalget revideret materiale til nyvalgte beboerdemokrater, revision af politik for god almen ledelse, habilitet og beboerservice og information. Endvidere er implementeret nye regler for bestyrelseskørekortet, igangsat 'Projekt god tone i AAB' og intramøder for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer, hvilket implementeres i 2021.

I 2021 vil der bl.a. blive arbejdet med digitale indkaldelser til afdelingsmøder, opfølgning på 'Projekt god tone i AAB', strategiindsats i forhold til BDU, herunder arbejdet med at øge deltagelsen på afdelings- og repræsentantskabsmøder.

Det blev foreslået, at en af udvalgets kommende opgaver bliver at sikre, at nye afdelingsbestyrelser kommer godt i gang - eventuelt overveje, om der skal udarbejdes en opstartsplan for nye afdelingsbestyrelser.

*Kasper Cederholm, OB*, fik ordet for orientering om udvalget 'Byggeri, renovering og vedligeholdelse' (BRVU).

Udvalget har til formål at udvikle foreningens politikker indenfor nybyggeri, fortætning, ombygning/modernisering og vedligeholdelse.

Udvalget drøfter skitseprojekter indenfor afsendelse af skema A til kommunen, indstiller til OB om igangsætning af nybyggeri, fortætning, ombygning, modernisering og fornyelse, når projektet indeholder ansøgning om økonomisk tilskud fra foreningens trækingsret. Endvidere drøftes evalueringer af afsluttede helhedsplaner, ligesom udvalget interesserer sig for tendenser og nye muligheder i byggeriet, for at disse kan afspejle sig i politikker og indstillinger. I 2020 har udvalget behandlet helhedsplaner i afdelingerne 38, 49, 80 og 88; Minihelhedsplaner i afdeling 84 og 106; Kollektiv råderet; Opførelse af plejehjem i Sydhavnsgade, afdeling 119, og opførelse af almene boliger ved Amagerbanen Nord, afdeling 120.

Udvalgets kommende opgaver vil bl.a. blive evaluering af afsluttede byggesager; Kommende nybyggeri; Bæredygtighed i byggeri; Sikre, at foreningens afdelinger fremstår vedligeholdte og fremtidssikrede.

Der blev stillet forslag om, at udvalget drøfter formålet med udarbejdelse af aktivitetsoversigt, samt gør sig overvejelser om, hvordan der sikres en samlet oversigt over det, der er i afdelingerne og det arbejde, der skal udføres.

*Jens Nybo Stilling Sørensen, OB*, fik ordet for orientering fra udvalget 'Beboere og udlejning' (BU).

Udvalget har beboere og ansøgere som hovedfokus. AAB har indgået udlejningsaftaler i stort set alle kommuner. Sådanne aftaler påvirker beboersammensætningen i en afdeling, og der aftales f.eks. ofte fortrin til boligsøgende på ventelisten, som er i arbejde eller under uddannelse. Disse aftaler har udvalget brugt megen tid på. Endvidere fylder fremleje og mistanke om ulovlig fremleje meget i afdelingerne, og der arbejdes på at blive bedre til at modstå dette. I afdelinger med store helhedsplaner fylder genhusning af beboerne meget. Udvalget har drøftet principper herfor og

udarbejdet en politik for området. Når beboerne genhuses forud for byggestart, gælder det om at undgå tomgang, hvorfor AAB udlejer de tomme boliger midlertidigt.

For at kunne bidrage til at understøtte og udvikle positive fællesskaber i og på tværs af vores afdelinger, er sociale indsatser et vigtigt fokusområde for AAB. Udvalget vurderer, om der er behov for en boligsocial indsats i en afdeling, og om i hvilket omfang AAB skal yde økonomisk støtte til sådan en indsats. Af andre emner, som udvalget behandler, kan nævnes husordensreglement, udlejningsstatistikker, ventelisteanciennitet, leveforhold, udsættelser m.v.

*Bjarne Lindqvist, OB*, fik ordet for orientering fra udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA).

Udvalget beskæftiger sig med de overordnede retningslinjer for afdelinger i forhold til deres drift og økonomi. Udvalgets kommissorium er udvidet med orientering om status på fejlrettelser og større fejl i it-systemer. I 2020 har udvalget bl.a. behandlet: Indkøbsfunktionens arbejdsområde - herunder udbud på flytteboliger og akut skadeservice; Egenkontrol i afdelingerne - herunder egenkontrolskema; Status på it-systemer - herunder afprøvet multifaktorgodkendelse; Evaluering af regnskabsprocessen for 2019 og 2020 - herunder beboerregnskabet; Budgetprocessen for 2021 og 2022 - herunder beboerbudgettet og de kommende satser for budget 2022 og afdelingernes budgetopfølgning; Vaskeriaftaler i afdelingerne; Kollektiv og individuel råderet og råderetskatalog; Kassekladder og kontantkasser; Ny WebBestyrelse; Nye Prokuraregler; Opkrævning af gebyrer over huslejen; Råderetssager ståldøre.

I 2020 er endvidere behandlet en række politikker: Anvendelse af overskud; Huslejeudvikling og -regulering; It-anvendelse i afdelingerne; Personalepolitikker; Samarbejde mellem parlamentariske afdelinger og driftorganisationen.

I 2021 forventes der, udover de faste punkter, behandling af: Retningslinjer for samdrift; Evt. mulighed for brug af driftsteam til driftsopgaver i afdelingerne; Overdragelse af vedligeholdelsespligt for hårde hvidevarer; Politikker vedrørende forebyggelse og håndtering af seksuel chikane, bogføring, fornyelse og istandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen), inkassepolitik og personalepolitik for ansatte i Boligforeningen AAB.

### 7. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under eventuelt.

### Repræsentantskab den 25. november 2020:

#### Tilkendegivelser fra salen

*Lars Christensen, afdeling 21*, orienterede på seneste repræsentantskabsmøde om en efter afdelingens opfattelse principiel retssag, der kører i afdelingen. Da administrationen ikke har mulighed for at køre sagen, ønskede afdelingen selv at betale for en advokat. Afdelingen er blevet oplyst, at dette kun kan ske, hvis det godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde, hvilket ikke var muligt at nå indenfor tidsfristens udløb. Formandskabet har dog efterfølgende frataget afdelingen mulighed for at køre sagen. Afdeling 21 har derfor afsat penge til advokatbistand i

budget 2021, og ønsker derfor oplyst, om formandskabet også fremover vil fratage afdelingerne mulighed for at køre evt. retssager.

*Formanden* oplyste, at der vil blive foretaget en vurdering fra sag til sag. I dette tilfælde var det blevet oplyst, at AAB ville tabe sagen, hvorfor formandskabet skønnede, at det ville være uansvarligt at bruge midler til at føre sagen.

Der blev stillet spørgsmål til, om der kan ydes compensation, hvis det kan påvises, at administrationen har begået fejl, der koster afdelingen penge.

*Formanden* ønskede ikke at udtale sig om den aktuelle sag, men bemærkede, at hvis der sker fejl fra administrationens side, som påfører en afdeling et tab, vil udgifterne principielt kunne dækkes af foreningen, men det må bero på en konkret vurdering.

Kl. 20.30 konstaterede *dirigenten*, at dagsordenen var udtømt.

Formanden takkede dirigenten for indsatsen. Han takkede alle for det store arbejde, der har været udført i det forgangne år og ønskede alle god jul.

Den 7. december 2020

Knud-Erik Kofoed  
Dirigent

Charles Thomassen  
Formand