

Referat Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Tidspunkt:	Kl. 19:00
Sted:	CPH Conference - En del af DGI-byen Tietgensgade 65 1704 København V
Bemærkninger:	Der vil fra kl. 18.30 – 19.00 blive serveret sandwich, ligesom der vil være kaffe/the og soda-vand. Af hensyn til retningslinjer om afstandskrav, vil vi bede om en forhåndstilmelding senest den 19. august 2020.
Deltagere:	Repræsentantskabet
Mødet slut:	Kl. 20:30

NB - punkt 2 vedrørende etablering af sideaktivitetsselskab var af konkurrencemæssige årsager lukket indtil offentliggørelsen den 29. august 2020

Referat Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Onsdag kl. 19:00

Dagsorden

1. Valg af dirigent3
2. Indstilling - Etablering af AAB Sideaktivitetsselskab (~~lukket~~)3

1. Valg af dirigent

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Sagsfremstilling

Der skal vælges en dirigent til at lede mødet

Repræsentantskab den 26. august 2020:

Formanden Bent Haupt Jensen bød velkommen, og indledte mødet med på vegne af organisationsbestyrelsen (OB) at uddele årets jubilæumslegat til Jørn Nielsen, afdeling 47.

Tilkendegivelser fra salen

Formanden indstillede på organisationsbestyrelsens (OB's) vegne Hanne Dahlerup til dirigent.

Punktets afslutning

Dirigenten blev enstemmigt valgt.

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

Dagsordenen blev betragtet som godkendt.

Der var kl. 19.10 mødt 57 ud af 159 mulige stemmeberettigede.

Dirigenten konstaterede, at stemmeudvalget var repræsenteret ved Lars Christensen, afdeling 21.

2. Indstilling - Etablering af AAB Sideaktivitetsselskab (lukket)

Sagsnr.: S2019-03182

Sagsbehandler: Gorm Evers (GEV)

Resume

Administrationen er i gang med et udviklingsprojekt, som blandt andet gør det muligt at opføre private udstøttede andelsboliger til AAB's medlemskreds. Projektudviklingen sker i samarbejde med privatudvikler, og forudsætter etablering af et selskab efter sideaktivitetsbekendtgørelsen. Dette skal godkendes af

Københavns Kommune, som tilsynsmyndighed. Repræsentantskabet skal tage stilling til etablering af selskabet forud for indgivelse af ansøgning til Københavns Kommune.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen (OB) indstiller til repræsentantskabet at godkende, at:

- a. AAB etablerer et selskab, som kan administrere opførelse og drift af private udlejningsboliger, ejerboliger, private ustøttede andelsboliger samt erhvervsarealer, der ejes af andre end AAB
- b. Selskabet stiftes i overensstemmelse med reglerne i sideaktivitetsbekendtgørelsen, og med den som bilag vedhæftede vedtægt
- c. AAB overfører kr. 2 mio. fra den pulje, som er reserveret til strategiske indsatser i arbejdskapitalen til sideaktivitetsselskabet. Udgifterne går til dækning af projektudviklings- og stiftelsesomkostninger, professionelle ansvarsforsikringer mv.
- d. OB indtræder som øverste daglige ledelse af sideaktivitetsselskabet, og bemyndiges til at træffe alle beslutninger af strategisk, administrativ og driftsmæssig karakter
- e. OB beslutter navn for sideaktivitetsselskabet.

Sagsfremstilling

~~Punktet er lukket af konkurrencemæssige hensyn.~~

Det boligpolitiske landskab efterspørger løsninger, som kan sikre blandede byer, hvor mennesker i almindelige jobs fortsat har råd og lyst til at bo.

Almene boliger er en del af løsningen, men administrationen vurderer, at der også er et potentiale i at tilbyde en ny type andelsbolig, der også på sigt er billige, økonomisk tilgængelig og spekulationsfri. Hertil kommer, at AAB historisk blev bygget på tanken om andelsboligen, og det er derfor nærliggende at udforme et koncept, som først og fremmest kommer AAB's medlemmer til gode.

Administrationen arbejder med et udviklingsprojekt, som blandt andet gør det muligt at opføre private, ustøttede andelsboliger til AAB's medlemmer. Gennemføres projektet vil Boligforeningen AAB kunne tilbyde flere løsninger til de byer, der efterspørger en blandet by, og vi vil samtidig kunne tilbyde en ny boligform til de fra AAB's venteliste som måtte være interesseret i en betalelig, spekulationsfri andelsbolig.

Det følger af sideaktivitetsbekendtgørelsen, at en almen boligorganisation kan etablere et selskab, som både kan administrere og drifte privat byggeri. Udviklingsarbejdet gennemføres med MT Højgaard A/S som samarbejdspartner. MT Højgaard indtræder i de konkrete andelsboligprojekter, som både projektudvikler og totalentreprenør med ansvar for levering af det aftalte byggeri til fast pris, dvs. den aftalte samlede anskaffelsessum uden ekstraregninger. Herudover indestår MT Højgaard økonomisk for, at alle andelsboliger sælges. AAB Sideaktivitetsselskab er født byggesagsforretningsfører for den enkelte

andelsboligforening og honoreres herfor. Og når andelsboligerne tages i brug, indtræder AAB Sideaktivitetsselskab som administrator.

De private, ustøttede andelsboliger, som opføres, er alle forbeholdt AAB's medlemmer, efter nærmere fastlagt prioritetsrækkefølge. Ingen kan få en bolig eller stå som andelshaver uden at have stået på AAB's venteliste. Det betyder at opnoteres man på AAB's venteliste, har man adgang til såvel almene boliger som AAB's andelsboliger.

Iht. foreløbigt budgeteksempel vil der til en bolig på 120 m² være en samlet kontant betaling på kr. 825.000 og en månedlig boligafgift på kr. 8.280 ekskl. forbrug. For en bolig på 85 m² er kontantbeløbet kr. 585.000 og månedlig boligafgift på kr. 5.865.

For at sikre at andelsboligerne også på sigt er så billige og økonomisk tilgængelige som muligt for AAB's medlemmer, vil de være spekulationsfri. Ved videresalg får sælger alene tilbagebetalt det indskudte kontantbeløb med tillæg for pristalsregulering.

Med et sideaktivitetsselskab kan AAB administrere opførelse og drift af privat byggeri, herunder privat støttede andelsboliger, i det boligområde hvor de private ejendomme er beliggende eller hvor der opføres nye afdelinger. Der kan således opføres AAB andelsboliger i eksisterende boligafdelinger samt på andre grunde i boligområdet. Endvidere vil der kunne opføres AAB andelsboliger i kombination med opførelse af nye almene AAB-boligafdelinger.

Økonomi

Sideaktivitetsselskabet er en selvstændig juridisk og økonomisk enhed. Selskabet kan ikke påføre boligforeningen udgifter ud over de penge foreningen indskyder i selskabet. Driften af aktivitetsselskabet tilrettelægges med henblik på, på sigt, at kunne opnå en normal forrentning af de investerede midler.

Beboerdemokratisk behandling

Indstillingen skal behandles i repræsentantskabet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboere, der står på venteliste, får også adgang til AAB Andelsbolig.

Regler

Sideaktivitetsbekendtgørelsen

Referat Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Onsdag kl. 19:00

§ 11. Boligorganisationen kan etablere og foretage indskud i et selskab, jf. § 24, som administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, ejerboliger, private udstøttede andelsboliger samt erhvervsarealer, der ejes af andre end boligorganisationen eller en afdeling af denne.

Implementering

Hurtigst muligt

-

Beslutning Repræsentantskab onsdag den 18. marts 2020:

-

Bilag:

[Vedtægter Sideaktivitetsselskab marts 2020.pdf](#)

Repræsentantskab den 26. august 2020:

~~Dirigenten gjorde opmærksom på, at punktet er lukket, hvorfor der ikke må citeres fra dette.~~

Næstformand Charles Thomassen fik ordet for motivering af forslaget. Boligforeningen AAB blev startet som andelsboligforening i 1912. I dag er foreningen intakt, men andelstanken er afløst af almenboligloven, der lægger begrænsninger for, hvor og hvad vi kan bygge. Men med det nuværende pressede boligmarked er der behov for nytænkning. Derfor er der udviklet en ny boligform, der kombinerer det bedste fra det almene boligbyggeri med et nyt og spekulationsfrit andelsbyggeri. Med andre ord foreslås det at genoplive AAB-andelsboligen.

Ved at kombinere det almene boligbyggeri med et spekulationsfrit andelsbyggeri, får vi skabt endnu flere gode, sunde og billige boliger til gavn for vores medlemmer og vores boligafdelinger.

Det blev på spørgsmål om muligheden for at omdanne eksisterende almene boliger til andelsboliger for at undgå at skulle nedrive bygninger i en evt. ghettoafdeling oplyst, at det ikke vil være en mulighed.

Projektet skal efter udviklingen af de første koncepter hvile i sig selv økonomisk. Der skal være vandtætte skodder mellem foreningen og sideaktivitetsselskabet.

Der skal udpeges en direktion og en bestyrelse for selskabet, der vil være identisk med AAB's direktion og organisationsbestyrelse. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, hvem der skal sidde i generalforsamlingen.

Der blev udtrykt stor tilfredshed med forslaget, der giver gode muligheder for udvikling af AAB's mål om udvikling af flere gode, sunde og billige boliger til gavn for vores medlemmer og vores

boligafdelinger.

Det blev bekræftet, at det også kunne være en mulighed at tænke handicapvenlige boliger ind i projektet.

Punktets afslutning

Punktet blev sat til afstemning med følgende resultat

41 stemmer for

8 stemmer imod

6 undlod at stemme

Formanden takkede for tilslutningen.

Til repræsentantskabets orientering oplyste han, at han ikke vil genopstille til formandskabsposten på repræsentantskabsmødet den 16. september 2020, da den i 2015 udmeldte udløbsdato for formandsvirket til OB nu nærmer sig. Han vil gerne fortsætte arbejdet i de politiske udvalg, ligesom han fortsætter som formand for afdeling 50.