

Referat OB-møde den 1. december 2021

Tidspunkt: Kl. 17:00

Sted:

Bemærkninger:

Til stede:

Der serveres mad i forbindelse med mødet

AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk),

AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic),

AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk),

AAB43_Per Boller (Administrativ light), AAB55_Christina

Jensen (Parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup

(Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff

(Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ

classic), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge

Vilhof (IVI), Charles Thomassen (CTH)

Fraværende:

Afbud:

Mødet slut:

Kl. 21:30

Dagsorden

| | |
|--|----|
| 1. Godkendelse af dagsorden..... | 4 |
| 2. Referat fra sidste møde | 5 |
| 3. Revisionsprotokol - ingen til dette møde..... | 7 |
| 4. Behandling - Afdelingsmøder 2021; evaluering | 8 |
| 5. Behandling - Efterårskonference 2021; evaluering..... | 12 |
| 6. Behandling - Trækningsret; minimumssaldo..... | 15 |
| 7. Behandling - Forøgede byggeomkostninger | 17 |
| 8. Behandling - Udbud af istandsættelse af flytteboliger; nye retningslinjer | 19 |
| 9. Behandling - Afdeling 39; igangsættelse af forundersøgelser (lukket) | 22 |
| 10. Behandling - Øgede henlæggelse for afdelinger med lån i dv-plan (dobbeltlukket) | 23 |
| 11. Behandling - Afdeling 55 (lukket)..... | 24 |
| 12. Behandling - Evaluere samarbejdet og afrapportere på fremdrift ift arbejdet med direktionens årsplan (lukket) | 25 |
| 13. Behandling - (Ekstraordinært) økonomisk udfordrede afdelinger (lukket) | 26 |
| 14. Behandling - OB-seminar januar 2022; Emner | 27 |
| 15. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 24. november 2021; Evaluering | 27 |
| 16. Godkendelse - Revision af politik for fornyelse og hovedistandsættelse (dv-plan)..... | 31 |
| 17. Godkendelse - Obligatoriske opgaver for administrative afdelingsbestyrelser (revideret sanktionstrappe; råderet) | 32 |
| 18. Godkendelse - Afdelingsbudgetter; satser 2023..... | 33 |
| 19. Efterretning - Fælles indkøbsaftaler..... | 37 |
| 20. Efterretning - Telefонтilskud til beboervalgte i afdelingsbestyrelser | 38 |
| 21. Efterretning - Leverandørbetingelser; midlertidig ændring (coronapas) | 39 |
| 22. Orientering fra udvalg | 41 |
| 23. Direktionsberetning | 42 |
| 24. Direktionsberetning (lukket) | 46 |
| 25. Eventuelt | 46 |

Referat OB-møde den 1. december 2021

Onsdag kl. 17:00

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsordenen for dagens møde, herunder fordelingen mellem behandlings-, godkendelses- og efterretningssager.

Behandling

Formandskabet indstiller dagsordenen til OB's godkendelse, herunder fordelingen mellem behandlings-, godkendelses- og efterretningssager.

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i tre grupper:

1. **Behandling:** Sager, der drøftes på mødet. Alle sager om økonomisk støtte udformes som punkter til 'Behandling'.
2. **Godkendelse:** Sager, som OB godkender uden egentlig mundtlig drøftelse på mødet. Det er typisk sager, der er behandlet forudgående i et udvalg. F.eks. politikker, ledelsesrapportering mv.
3. **Efterretning:** Sager, hvor OB ikke godkender, men alene tager sagen/orienteringen til efterretning.

Formandskabet har ifm. forberedelse af mødet godkendt dagsordenen og drøftet fordelingen af punkterne på de tre typer af beslutningspunkter.

Ønsker et medlem af OB egentlig drøftelse af en sag angivet som godkendelses- eller efterretningssag på dagsorden, bedes dette tilkendegivet under behandlingen af dette punkt.

Regler

Formandskabet forbereder OB's møder, jf. forretningsordenen for formandskabet § 5.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Forretningsordenen for formandskabet er godkendt af OB 7. november 2018.

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 1. december 2021:

Punkt 21 'Efterretning - Leverandørbetingelser; midlertidig ændring (coronapas)' ændres til et behandlingspunkt.

Med denne ændring blev dagsordenen godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 3. november 2021 er godkendt og sendt til underskrivelse den 16. november 2021.

Behandling

At referatet fra OB's møde 3. november 2021 er godkendt uden bemærkninger.

Sagsfremstilling

Ifølge OB's forretningsorden forhåndsgodkendes referatet af formandskabet, hvorefter det sendes til alle medlemmer af OB.

Hvis der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, sendes referatet til digital underskrivelse hos alle OB-medlemmer.

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 9. november 2021 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 16. november 2021. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Boligforeningen AAB § 4, stk. 12:

I en protokol optages et kort referat fra møderne. Det skal fremgå specifikt med navn af referatet, når et medlem af OB ikke deltager i mødet eller i behandling af et punkt.

Referatet forhåndsgodkendes af formandskabet og sendes derefter til digital underskrift til alle medlemmer af OB. Det skal så vidt muligt være udsendt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Såfremt der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, underskrives referatet digitalt.

OB-medlemmer, der ikke har deltaget i mødet bekræfter ved sin digitale signatur at have læst referatet.

Har et OB-medlem indsigelser til referatet skal disse fremsættes skriftligt til formandskabet senest otte dage efter udsendelse af referatet.

Kan der ikke opnås enighed om referatet træffer formanden beslutning om formuleringen, jf. stk. 11, 4. punktum, således at referatet kan publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse, vedtægternes § 13, stk. 4.

Implementering

Sendes så vidt muligt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

Beslutning OB den 1. december 2021:

Referat OB-møde den 1. december 2021

Onsdag kl. 17:00

Referatet er godkendt og underskrevet af alle OB-medlemmer.

3. Revisionsprotokol - ingen til dette møde

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

Indstilling

At OB tager til efterretning, at der ikke er modtaget nyt materiale siden sidste møde.

Sagsfremstilling

Når der er eventuelt nyt materiale fra revisionen i revisionsprotokollen, skal protokollen fremlægges på mødet og OB skal drøfte og godkende det.

Beslutning OB den 1. december 2021:

Intet at bemærke.

4. Behandling - Afdelingsmøder 2021; evaluering

Sagsnr.: S2021-07678

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Årlig evaluering af afdelingsmødernes planlægning, afvikling og opfølgning.

Behandling

Udvalget 'Beboerdemokrati' (BDU) indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

BDU har foretaget en årlig evaluering af afdelingsmøderne ud fra en række punkter:

1. Afdelingsmøder og COVID-19
2. Formalia
3. Antal deltagere på afdelingsmøderne
4. Forretningsorden for afdelingsmøderne
5. Skifte af driftsmodel
6. Automatisering af påmindelser og brug af DocuNote
7. Møderapporten
8. Forslag på dagsordenen
9. Standarddagsorden for ordinære afdelingsmøder; nyt punkt vedrørende repræsentantskabet

Ad 1. Afdelingsmøder og COVID-19

Afdelingsmødeprocessen i 2021 var, ligesom i 2020, påvirket af COVID-19. For både afdelingsbestyrelser, administrationen og OB, har der været tale om en ekstraordinær situation og en proces, som mange ganske givet har oplevet som forvirrende. Administrationen er imidlertid af den opfattelse, at der under de givne forudsætninger er leveret godt med de mange usikkerheder og løbende ændringer/præciseringer af lovgivningen, som der har været i løbet af året.

De midlertidige regler på boligområdet omkring brug af fuldmagt på afdelingsmøder og muligheden for at kræve forhåndstilmelding, udløb med udgangen af august måned 2021. For møderne i september var det derfor ikke muligt at bruge fuldmagter, og der var ikke krav om, at beboerne forhåndstilmeldte sig. Dette gav nogle udfordringer for de afdelinger, som holdt afdelingsmøde i starten af september. Administrationen er imidlertid af den opfattelse, at det efter omstændighederne forløb ok, og at der blev kommunikeret fint ud til beboerne. Selvom der ikke skulle indføres restriktioner eller særlige regler i forbindelse med afvikling af afdelingsmøderne i 2022, vil der fortsat være fokus på følgende:

- Der vil formentlig stadig være COVID-19 ude i samfundet, så afdelingsbestyrelserne må meget gerne opfordre beboerne til at følge sundhedsmyndighedernes generelle råd om at vaske hænder og blive hjemme/lade sig teste, hvis man har symptomer.
- Selvom der ikke er afstands- og arealkrav, anbefaler AAB fortsat, at borde og stole stilles op, så der er god afstand mellem deltagerne på afdelingsmødet. Det er også en god idé, at sørge for rigelig håndsprit og tilstrækkelig ventilation i lokalet.

BDU anerkendte, at der på grund af COVID-19 havde været tale om en helt ekstraordinær situation i år, hvor stort set alle afdelingsmøder skulle afholdes på meget kort tid i løbet af efteråret.

Det har lagt et meget stort arbejdspress på administrationen og på OB-medlemmerne, der har skulle gennemføre virkelig mange møder på meget kort tid.

Udvalget roste i den forbindelse administrationen for at have leveret en kæmpe indsats i forhold til forberedelse af møderne og servicering af bestyrelser og OB-medlemmer. Serviceniveauet var mindst lige så højt som år, hvor afdelingsmødeprocessen ikke var lige så komprimeret.

Ad 2. Formalia

De ordinære afdelingsmøder skal, jf. AAB's vedtægter § 14, være afholdt inden tre måneder før næste regnskabsår.

På grund af manglende omdeling af endelig indkaldelse, blev afdelingsmødet i AAB-afdeling 97 flyttet til den 20. oktober 2021 og afdelingsmødet i AAB-afdeling 57 blev flyttet til den 29. september 2021. Desuden blev afdelingsmødet i AAB-afdeling 49 rykket til den 5. oktober 2021 pga. et tilfælde af COVID-19 i afdelingsbestyrelsen.

Afdeling 50, 59, 67 og 112 godkendte ikke budget på deres ordinære afdelingsmøde. Afdeling 50, 67 og 112 har efterfølgende godkendt budgettet på et ekstraordinært afdelingsmøde. I afdeling 59 arbejdes der stadigvæk på at finde en dato for et ekstraordinært afdelingsmøde, så budgettet kan godkendes. Afdelingen er blevet tilbudt hjælp til planlægning af mødet af både afdelingsrådgivningen og den tilknyttede inspektør.

Ad 3. Antal deltagere på afdelingsmøderne

Det samlede antal deltagere på afdelingsmøderne i 2021 var: 2.681. Tallet repræsenterer det faktiske antal tilstedeværende deltagere, og tager ikke højde for fuldmagter.

Ad 4. Forretningsorden for afdelingsmøderne

Der er 18 administrative afdelinger, som endnu ikke har vedtaget en ændret forretningsorden, jf. OB's beslutning om, at formands- og kassererposten ikke længere kan varetages af samme person (som udmeldt i cirkulære C8-2019). Af disse afdelinger er der dog ikke nogen afdelinger, hvor formands- og kassererposten fortsat varetages af samme person. Ift. afdelingsmødeprocessen i 2022, vil administrationen have særligt fokus på, at de sidste afdelinger får vedtaget en opdateret forretningsorden.

I forhold til vedtagelse af nye forretningsordener er muligheden for at indkalde til afdelingsmøder digitalt meldt ud i AAB informer nr. 35-2021. Der er seks afdelinger, som har valgt at ændre i deres forretningsorden med henblik på at benytte muligheden for digitale indkaldelser og udsendelse af bilag. Der kan dog være flere afdelinger, da det ikke er alle afdelinger, der har noteret de lokale tilpasninger i referat eller møderapport, eller har indsendt den nye forretningsorden.

Ad 5. Skifte af driftsmodel

I 2021 er der sket følgende skifte i driftsmodel:

Afdeling 9, 50, 57 og 79 er gået fra at være administrative til at være parlamentariske.

Afdeling 61, 88 og 105 er gået fra at være parlamentariske til at være administrative.

Afdeling 83 blevet bestyrelsesløs.

Afdeling 56, 59, 65, 75 og 118 er gået fra at være bestyrelsesløse til at være parlamentariske.

Endelig blev der holdt stiftende afdelingsmøde i 117, hvor der blev valgt en parlamentarisk bestyrelse.

Ad 6. Automatisering af påmindelser og brug af DocuNote

Administrationen har i 2021 igangsat en ny digital automatisering af de påmindelser, afdelingerne modtager forud for fristerne for omdeling af indkaldelser. Omfanget og indholdet af påmindelserne vil blive justeret forud for afdelingsmøderne i 2022, men derudover er det administrationens indtryk, at de fleste afdelinger har taget godt imod tiltaget.

Ad 7. Møderapporten

Administrationen har, efter ønske fra BDU, lavet en elektronisk møderapport, som flere OB'ere nu benytter uden synlige problemer. Efter ønske fra et medlem af OB vil administrationen se, om der kan sendes en form for kvittering, når den elektroniske møderapport er sendt ind, så OB'erne får nemmere ved at holde styr på, hvilke møderapporter, de har sendt ind.

Ad 8. Forslag på dagsordenen

En uge før det ordinære afdelingsmøde modtager deltagende OB'er mødematerialet sammen med administrationens bemærkning til de forslag, der er på dagsordenen – herunder en bemærkning, hvis forslaget ikke kan bringes til afstemning, eller at det kan vedtages, at afdelingsbestyrelsen kan arbejde videre med forslaget. Fremover vil vurderingen af forslagene på dagsordenen også blive sendt til afdelingsbestyrelsen, så denne er opmærksom på administrationens vurdering af forslagene.

Det materiale som afdelingsrådgivningen sender til OB'erne ifm. møderne, fik stor ros af BDU. Til gengæld havde flere OB'ere et ønske om, at afdelingerne i forbindelse med mødeforberedelsen - og i så god tid som muligt - får tilsendt de nyeste skabeloner for indkaldelse, forslag, dagsorden mm., da nogle afdelinger bruger forældet materiale. Generelle forslag til ændring af forretningsordener mv. kan om muligt også vedlægges på dette tidspunkt.

BDU drøftede i forlængelse heraf de forslag, der stilles af beboere/bestyrelser ifm. med et afdelingsmøde, og som ikke i alle tilfælde har en kvalitet, der giver mulighed for at behandle det på mødet. Udvalget var enige om, at det kan være vanskeligt helt at undgå, at forslag, der ikke er gennemarbejdet eller mangler f.eks. økonomiske beregninger eller andet, havner på dagsordenen, men udvalget beder om, at bestyrelserne opfordres til at gøre brug af muligheden for at få hjælp til kvalitetssikring i administrationen.

Udvalget appellerer herudover til, at afdelingsbestyrelserne ikke ændrer datoer for fastlagte afdelingsmøder, når de først er datofastsat, da det kan gøre det vanskeligt for OB-medlemmerne at planlægge efter.

Ad 9. Standarddagsordenen for ordinære afdelingsmøder; nyt punkt vedrørende repræsentantskabet

Som et af tiltagene, der har til formål at realisere AAB's strategi om at øge deltagelsen ved repræsentantskabsmøderne samt øge bevidstheden om, at vi er en forening, foreslås standarddagsordenen for de ordinære afdelingsmøder udvidet med et punkt om beretning fra repræsentantskabet. 50 afdelinger havde punktet på dagsordenen til deres ordinære afdelingsmøde.

Udvalget drøftede, hvordan det havde fungeret, at præsentation af repræsentantskabet var et nyt punkt på afdelingsmøderne. Der var delte meninger om dette. Nogle havde haft generelt gode oplevelser med det. Andre havde oplevet, at præsentationen 'blot' var vedlagt mødematerialet, mens andre igen havde haft en oplevelse af, at det enten slet ikke eller kun sporadisk var blevet præsenteret, eller at OB'eren var blevet bedt om at lave præsentationen.

Den overordnede betragtning var, at det ikke havde haft den store effekt og bevågenhed. Af den årsag, besluttede udvalget, at det skulle sættes på dagsorden igen næste år, men at der skulle arbejdes med det skriftlige talepapir, sådan, at det også ville egne sig til at vedlægge mødematerialet. Allerbedst ville det have været, hvis præsentationen kunne have haft form af en film, men af praktiske årsager, kan dette ikke lade sig gøre.

Administrationen blev i den forbindelse bedt om at lave en opgørelse til BDU om, hvor mange afdelinger, der vælger medlemmer til repræsentantskabet på selve afdelingsmødet og hvem, der vælger medlemmer blandt afdelingsbestyrelsen.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Punktet blev behandlet i BDU den 11. november 2021 og drøftelserne er indarbejdet i denne efterretning.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingsmødet er afdelingens øverste besluttende myndighed. Det er på afdelingsmødet, at beboerne drøfter afdelingens økonomi, vedligeholdelse, husorden og forslag fra beboere. Med andre ord beslutter afdelingsmødet, hvordan det skal være at bo i afdelingen og hvilke arbejder og aktiviteter, der skal sættes i værk i afdelingen i det kommende år. Disse arbejder danner grundlag for næste års budget og husleje.

Regler

[AAB's vedtægter § 14.](#)

Implementering

Tiltag implementeres i forbindelse med og forud for afviklingen af afdelingsmøderne i 2022.

Beslutning OB den 1. december 2021:

OB roste administrationen for at have leveret en kæmpe indsats med at få afviklet afdelingsmøderne, særligt COVID-19 situationen taget i betragtning.

Der er dog ønsker om en generel forbedring af materialet til afdelingsmøderne.

Der vil forud for afholdelse af afdelingsmøderne blive udsendt information i Bestyrelsesnyt eller AAB Informerer, hvor der gøres opmærksom på, at mødemateriale kan sendes til kvalitetstjek hos afdelingsrådgivningen i god tid før mødernes afholdelse.

OB beder BDU drøfte mulighed og form for afholdelse af et informationsmøde om afdelingsmødets afholdelse for interesserede afdelinger inden afdelingsmøderne.

OB fremsatte ønsker til forbedring af den elektroniske møderapport, så oplysninger kun skal afgives én gang.

OB tog med disse bemærkninger sagen til efterretning.

5. Behandling - Efterårskonference 2021; evaluering

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Årets efterårskonference er blevet evalueret af både deltagere og udvalget 'Beboerdemokrati' (BDU). Igen i år er der overordnet meget stor tilfredshed med både indhold og form.

Efterretning

BDU indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Evalueringen blev igen i år udført via digitalt spørgeskema, hvor 45 deltagere af 81 mulige den 10. november 2021 havde svaret. Den foreløbige svarprocent er 55 %.

93 deltagere fra 37 afdelinger havde tilmeldt sig konferencen. 12 meldte afbud umiddelbart op til konferencen eller mødte ikke op.

21 administrative afdelinger og 16 parlamentariske var tilmeldt. Til sammenligning var der i 2019 tilmeldt 109 deltagere fra 42 afdelinger, fordelt på 31 administrative afdelinger og 11 parlamentariske.

Alle spørgsmål er stillet med en måling af tilfredshed mellem 1 og 10, hvor 1 er dårligst og 10 er bedst.

| Indholdspunkt | Tilbage melding |
|--|---|
| De praktiske informationer | Høj tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 9,3 |
| Forplejningen | Høj tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 9,2 |
| Konferencens form | Høj tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 8,8 |
| Konferencens program | Høj tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 8,7 |
| Fredag | |
| Oplæg 'Udskiftningen af Københavns befolkning' | Tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 7,7 |
| Lørdag | |
| Tema 'Foreningens strategi med fokus på kundeoplevelsen' | Høj tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 8,3 |
| Workshop 1 | Høj tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 9,0 |
| Tema 'God tone i Boligforeningen AAB' | Tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 7,6 |
| Workshop 2 | Høj tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 8,4 |

| | |
|---|---|
| Oplæg 'Effektivisering – næste etape' | Tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 7,8 |
| Søndag | |
| Oplæg 'Hvordan bruger jeg det, jeg har lært på konferencen hjemme i afdelingen' | Tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 7,2 |
| Oplæg 'Hvordan kan vi gøre det lettere at være afdelingsbestyrelse i AAB' | Tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 7,7 |

BDU var enige om, at det havde været en virkelig god konference i år! Stemningen på Konferencen var virkelig god og positiv. Der var derudover mange nye og yngre deltagere med og både nye og gengangere blandede sig med hinanden.

Næste års konference: I forhold til ønsker til næste års konference, går svarene i deltagerevalueringen igen i høj grad på et ønske om praktiske emner (samarbejde, renovering og helhedsplaner, klimatiltag, kommunikation, flytteboliger, råderet, konflikthåndtering, arbejdet i afdelingsbestyrelsen m.m.).

Der er dog også efterspørgsel på mere foreningsrelaterede emner (det nye andelsboligkoncept, fortsat fokus på kunderejsen, mere viden om repræsentantskabet og OB, samarbejde på tværs i foreningen).

BDU bakker op om den betragtning, at det fungerer bedst med praktiske workshops og at programmet generelt skal være mere let. Fællespunkter kan bestå i faciliteteret networking, teambuilding øvelser og lign. Udvalget ønskede at fastholde længden på konferencen, så der også er program efter morgenmaden søndag, men i en let form.

Herudover drøftede udvalget deltagerbetalingen. Udvalget var enige om, at prisen var rimelig alt taget i betragtning, men at der bør tages særligt hensyn til de mindste afdelinger, hvor økonomien er anderledes, og som ønsker at have mulighed for at tage afsted som samlet bestyrelse. På den baggrund bad udvalget om, at administrationen udarbejder en indstilling, der arbejder med en mere differentieret prisstruktur end hidtil.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Konferencen blev evalueret af BDU på møde den 11. november 2021. Forberedelsen af næste års konference drøftes første gang på BDU's januar møde 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Regler

-

Implementering

-

Beslutning OB den 1. december 2021:

Der blev udtrykt tilfredshed med konferencen.

Der var enighed om, at OB i forbindelse med planlægningen af næste års konference, skal se på prisstrukturen, så der tages hensyn til de små afdelingers mulighed for deltagelse.

6. Behandling - Trækningsret; minimumssaldo

Sagsnr.: S2017-00163

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler fastlæggelse af minimumssaldo for foreningens trækningsret med henblik på at have en risikoafdækning, hvis foreningen får brug for at dække ekstraordinære udgifter i renoveringssager.

Behandling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at:

- godkende, at der defineres en minimumssaldo på 30 mio. kr. for egen trækningsret med henblik på afdækning af særlige risici i renoveringssager
- RU løbende vurderer størrelsen på minimumssaldoen for trækningsretsmidlerne.

Sagsfremstilling

AAB's afdelinger indbetaler løbende midler til Landsbyggefonden (LBF), herunder midler til foreningens trækningsret, der kan anvendes til opretnings- og moderniseringsudgifter (men ikke vedligeholdelsesudgifter) i forbindelse med helhedsplaner og minihelhedsplaner mv. i AAB's afdelinger i henhold til den fremtidssikringspolitik, som repræsentantskabet har vedtaget.

AAB's trækningsretssaldo forventes ultimo 2022 at udgøre ca. 30 mio. kr. Dette under forudsætning af, at der sker en tilførsel i 2021 til helhedsplanen i afdeling 111 på ca. 20. mio. kr. Beløbet afhænger dog af de konkrete forhandlinger med LBF.

Det store antal helhedsplaner og minihelhedsplaner, der pt. er under forundersøgelse eller i gang, samt den risiko, der er afdækket i forbindelse med helhedsplaner generelt, nødvendiggør, at der fastsættes en minimumssaldo for trækningsretsmidlerne til imødegåelse af større uforudsete merudgifter.

Ud fra erfaringerne fra sagen i afdeling 111, og vurdering af igangværende sager, foreslås denne grænse sat til 30 mio. kr. I forbindelse med helhedsplanen i afdeling 40 vil dette f.eks. udgøre en yderligere risikobuffer på 10 % af det samlede forventede skema B budget på ca. 600 mio. kr.

Der skal løbende ske en revurdering af niveauet i regi af RU.

Økonomi

Minimumssaldoen øger robustheden i den samlede økonomistyring. Minimumssaldoen kan betyde, at der sættes grænser for, hvor mange trækningsretsmidler, der kan tildeles de enkelte helheds- og minihelhedsplaner, og dermed den nødvendige huslejestigning i forbindelse med disse.

Beboerdemokratisk behandling

RU har på mødet den 1. september 2021 bedt om en indstilling vedrørende fastlæggelse af minimumssaldo for foreningens trækningsret i regi af LBF – også benævnt egen trækningsret.

RU har behandlet indstillingen på møde den 17. november 2021 og indstiller til OB's godkendelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Minimumssaldoen kan betyde, at der sættes grænser for, hvor store tilskud OB kan yde fra trækningsretsmidler til helheds- og minihelhedsplaner. Det kan dermed få betydning for

huslejudviklingen i afdelinger, der søger tilskud efter igangsætningstidspunktet for renoveringen, når saldoen er nær minimumsbeholdningen.

Regler

Lov om almene boliger mv. (bestemmelse om egen trækingsret)

§87. En boligorganisation har fortrinsret til tilskud på indtil 75 pct. af de beløb, som boligorganisationen efter den 1. januar 1980 har indbetalt til Landsbyggefonden i henhold til §§ 79 og 80 og i henhold til tidligere love om boligbyggeri. Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter årligt, hvor stor en procentdel fortrinsretten skal udgøre inden for det i 1. pkt. fastsatte maksimum.

Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol, samt løbende fremme kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger', jf. driftsbekendtgørelsens § 13.

Implementering

BVRU orienteres om den nye minimumsgrænse på deres førstkommende møde.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens Trækingsretsmidler november 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 1. december 2021:

Indstillingen blev godkendt.

7. Behandling - Forøgede byggeomkostninger

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Den seneste tids prisstigninger giver anledning til bekymring for, at de på afdelingsmøderne vedtagende byggesager kan gennemføres til den godkendte økonomi. Indstillingen belyser udviklingen, samt beskriver hvad administrationen gør af korrigerende tiltag i samarbejde med bestyrelserne.

Behandling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at:

- a. tage sagen til efterretning og
 - b. henstille til personalet i VE og Byggeri, at vurderer om arbejder, der skal sættes i gang er nødvendige eller kan udsættes. Hvis arbejder kan udsættes skal det overvejes, om arbejdet med fordel kan udsættes til priserne har normaliseret sig.

Sagsfremstilling

Administrationen kan i kølvandet på Corona-pandemien konstatere, at omkostningerne - for blandt andet materiale og lønninger i forhold til eksisterende byggeomkostningsindeks - er steget voldsomt og forventes fortsat at stige yderligere.

Materialepriser er gennemsnitligt steget med ca. 30-50 %, og enkelte materialetyper helt op til 100 %. Oven i det er ventetiden på levering af materiale samtidig forlænget, hvilket øger risikoen for at tidsplaner bliver forlænget i flere måneder.

Ydermere oplever branchen, at både rådgivere og entreprenører har alt for meget at se til, samtidig med at det er svært at skaffe arbejdskraft.

Ovenstående problematikker gør, at vi i AAB allerede nu kan se væsentligt forhøjede budgetter ift. tidligere, og at licitationsresultater ligger langt over, hvad der er budgetteret med.

Der opleves fire forskellige scenarier:

1. Byggeprojekter, som er fysisk i gang: Kan risikere krav om ekstrabetaling grundet uforholdsmæssige materialeprisstigninger
2. Godkendte projekter, som afventer licitation: Kan risikere licitationsresultater, som ligger markant over de godkendte budgetter, og kan dermed risikere markante husleje-forhøjelser.
3. Projekter under udvikling, som ikke er godkendt endnu: Risikere at rådgivers budgetoverslag er voldsomt forhøjede, som igen risikere at projekterne ikke kan stemmes igennem, da det har for høje huslejekonsekvenser.
4. I forbindelse med nybyggeri er der en risiko for, at rammebeløbet overskrides ved licitation, så nybyggeriprojekter skal lægges i skuffen eller droppes helt.

Administrationen har allerede iværksat en tilpasning af kommende anlægsbudgetter, som vil indeholde et separat punkt for ekstraordinære høje udgifter (herunder materialepriser), på 5 procent's tillæg til de samlede håndværkerudgifter. Administrationens forretningsfører vil tage dialog med de enkelte afdelingsbestyrelser i forhold til, hvilken betydning det har for deres projekter.

I tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne vil der blive lavet en konkret vurdering i hvert projekt, som er udsat eller i risiko, om hvorvidt følgende handlinger skal tages i brug:

- Tilføje ekstra midler til projektet (tillægsbevilling eller huslejekonsekvens)
- Beslutning om at udskyde projektet på ubestemt tid
- Reducere omfanget af projektet til kun at indeholde det mest nødvendige, og måske acceptere en lavere kvalitet end normalvis

Økonomi

Til stabilisering af økonomien foreslås det, at kun nødvendige arbejder igangsættes.

Beboerdemokratisk behandling

RU har på mødet den 17. november 2021 debatteret administrationens efterretning og bedt om at RU's anbefaling sendes til OB. OB behandler anbefalingen den 1. december 2021.

Administrationen vil løbende holde RU og OB orienteret på udviklingen i branchen, og på konsekvenserne for Boligforeningen AAB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne vil komme til at opleve at lovede arbejder udskydes.

Regler

Ingen

Implementering

Administrationen informeres umiddelbart efter godkendelse af referatet fra mødet. Afdelingerne orienteres via AAB informerer senest 14 dage efter godkendelse af referatet.

Beslutning OB den 1. december 2021:

Det blev bemærket, at vurdering af, om et arbejde skal sættes i gang eller udsættes, skal ske i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Hvis projekter stoppes eller ikke gennemføres skal afdelingsbestyrelsen tage stilling til, om beboerne skal orienteres herom.

Med disse bemærkninger blev indstillingen godkendt.

8. Behandling - Udbud af istandsættelse af flytteboliger; nye retningslinjer

Sagsnr.: S2020-01930

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal tage stilling til at ændre tidligere beslutninger om, at det skal være obligatorisk at deltage i udbud af istandsættelse af flytteboliger.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB, at:

- a) Administrative afdelinger selv kan bestemme, om de ønsker at deltage i udbud af istandsættelse af flytteboliger.
- b) De administrative afdelinger, der ikke er med i ordningen, skal sikre at istandsættelsesudgifterne højst afviger 10 % fra gennemsnitsprisen på istandsættelse af flytteboliger, der har været i udbud. Formandskabet kan beslutte, at afdelinger, der afviger for meget skal omfattes af udbud.
- c) Gældende kontrakter, som følge af udbud, binder administrative afdelinger i kontraktperioden, medmindre en eller flere leverandører opsiges kontrakten, og de øvrige er indstillet på at administrative afdelinger udtræder. Evt. merudgifter skal afholdes af de afdelinger, der udtræder.
- d) Parlamentariske afdelinger er obligatorisk omfattet af digital opmåling, og er omfattet af udbud af istandsættelse af flytteboliger.

Sagsfremstilling

Som led i effektiviseringsaftaler mellem KL, regeringen og BL, har én af de prioriterede indsatser været, at effektivisere udgifter til fraflytning ved at foretage digital opmåling og centralt udbud af opgaverne med istandsættelse af flytteboliger. Tidligere erfaringer viser, at udgifterne til istandsættelse af flytteboliger falder drastisk ved digital opmåling og udbud, jf. nedenstående afsnit under økonomi.

På den baggrund besluttede OB den 6. februar 2019 at gøre projektet vedrørende udbud og digital opmåling obligatorisk i alle afdelinger opdelt i puljer fordelt på geografiske områder.

OB besluttede desuden i december 2020, at der for afdelinger, der ikke på afdelingsmødet har godkendt digital opmåling, stilles krav om minimum indhentning af tilbud fra to leverandører i iSyn på hver arbejdsopgave.

Nogle administrative afdelinger har udtrykt utilfredshed med at være omfattet beslutningen, om at være omfattet udbud på istandsættelse af flytteboliger. Senest har afdeling 15, 111 og 112 bedt om at blive fritaget.

Formandskabet mener, at det er vigtigt, at boligforeningen lever op til de forpligtigelser branchen har indgået vedrørende effektiviseringer, samt at vi høster de gevinster for vores beboere, som udbud af istandsættelse af flytteboliger giver. Derfor lægges der op til, at alle parlamentariske afdelinger fortsat skal være omfattet udbud af istandsættelse af flytteboliger, mens administrative afdelinger kan deltage frivilligt. For de afdelinger, der vælger at stå uden for udbuddet, vil afdelingsbestyrelsen have ansvar for at tilsikre et prisniveau på fraflytningsregninger, der maksimalt oversiger gennemsnittet for de udbudte afdelinger med 10 %.

Der er indgået bindende kontrakter med leverandører på baggrund af udbud. Indtil disse kontrakter udløber, vil administrative afdelinger fortsat være omfattet, medmindre en eller flere leverandører opsiges kontrakten, og de øvrige er indstillet på, at administrative afdelinger udtræder. Eventuelle merudgifter ved dette skal afholdes af de afdelinger, der vælger at udtræde.

Det skal bemærkes, at AAB's generelle priser for fraflytning i administrative afdelinger tidligere er blevet påtalt af Københavns Kommune, og det er et forhold, som den fortsat vil følge. I referat fra styringsdialogmøde den 3. april 2019 skriver tilsynet: *"Kommunen kommenterede i forhold til boligforeningens istandsættelsesudgifter, hvor der ses en stor forskel på de parlamentariske og de administrative afdelingers udgiftsniveau. Kommunen påpegede, at det er et punkt, som AAB skal have stor opmærksomhed på, da forskellene ikke ses at være velbegrundede."* Senest har beboerklagenævnet i 3 sager i administrative afdelinger givet fraflytter medhold i, at fraflytningsregningen har været for stor og derfor givet et nedslag i prisen.

Derfor er der fortsat brug for, at AAB har fokus på udgifterne til istandsættelse af fraflytningsboliger, og derfor foreslår formandskabet også, at hvis en administrativ afdeling over to kvartaler ikke er i stand til at leve op til målet om at have istandsættelsesudgifter, der højst afviger 10 % mere end de udbudte afdelinger, så kan formandskabet efter indstilling fra direktionen beslutte, at den pågældende afdeling skal være omfattet af det udbud, der gælder for dens geografiske område.

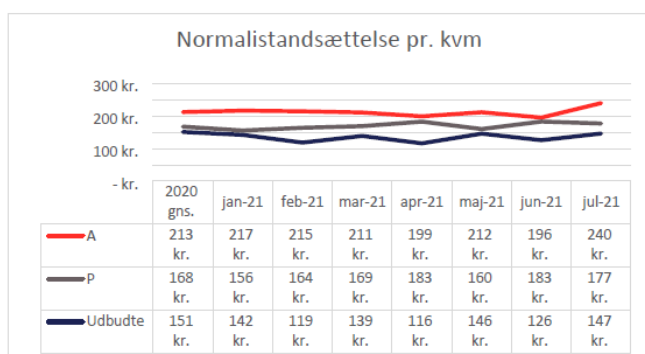
IT

Hvis en afdeling ikke ønsker at være omfattet af udbud på istandsættelser, betyder det at alle leverandørerne i udbuddet opsiges for afdelingen, pt. maler, gulv og rengøring. Hvis en afdeling udtræder af udbud, betyder det at iSyn opsætningen skal ændres for den pågældende afdeling. Dertil skal der udvikles et program, som fremover kan nulstille opsætningerne i iSyn. Herefter skal der pr. afdeling indlæses to datasæt, et i testen for at sikre at data er korrekte, og efterfølgende i driften, således at afdelingen kan indhente to tilbud. Der skal i den forbindelse betales for timer i IT, Ejendomsservice & Fraflytning, Økonomi samt til Logicmedia/Unik, som alle har en opgave i forbindelse med en ændring af datasæt i iSyn.

Økonomi

En oversigt over de udbudte boligers økonomi viser, at de udbudte afdelinger har lavest omkostninger til normalistandsættelse.

Administrative, parlamentariske og udbudte afdelinger:



Beboerdemokratisk behandling

Behandlet i OB den 6. februar 2019 og 2. december 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det skal tilsikres, at beboere og afdelinger, der ikke er omfattet af udbud af istandsættelse af flytteboliger, fortsat sikres en konkurrencedygtig og priskonform fraflytningsudgift.

Regler

Referat OB-møde den 1. december 2021

Onsdag kl. 17:00

Aftale om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026 - Aftale mellem Transport- og Boligministeriet, BL – Danmarks Almene Boliger og KL – Kommunernes Landsforening af 8. januar 2021.

Implementering

Umiddelbart efter OB's behandling af sagen. Igangværende udbud fortsætter. Ved kommende udbud vil de administrative afdelinger blive orienteret om, at deltagelse er frivillig.

Beslutning OB den 1. december 2021:

Der var enighed om fortsat at foretage digital opmåling og centrale udbud af opgaverne med istandsættelse af flytteboliger som en del af effektiviseringsindsatsen.

Administrationen tager kontakt til de afdelinger, der ønsker at blive fritaget fra aftalen, for aftale om, hvornår og hvordan dette kan ske.

Med disse bemærkninger blev indstillingen godkendt.

9. Behandling - Afdeling 39; igangsættelse af forundersøgelser (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

10. Behandling - Øgede henlæggelse for afdelinger med lån i dv-plan (dobbeltlukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

11. Behandling - Afdeling 55 (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

**12. Behandling - Evaluere samarbejdet og afrapportere på fremdrift ift arbejdet med
direktionens årsplan (lukket)**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

13. Behandling - (Ekstraordinært) økonomisk udfordrede afdelinger (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

14. Behandling - OB-seminar januar 2022; Emner

Sagsnr.: S2016-00349

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte emner til det kommende OB-seminar i januar 2022.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB at drøfte emner til det kommende OB-seminar.

Sagsfremstilling

Der afholdes OB-seminar fredag den 28. til søndag den 30. januar 2022. Formandskabet opfordrer OB til at komme med forslag til emner, der skal drøftes på seminaret.

Foreløbige emner / forslag til emner:

- Den aktuelle politiske situation
- Takstkatalog
- God almen ledelse, eksternt oplæg
- Opfølgning på drøftelser om byggepolitik

Økonomi

Ca. 60.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Behandles af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

Regler

Ingen.

Implementering

Endeligt program udarbejdes af formandskabet primo januar 2022.

Beslutning OB den 1. december 2021:

Formandskabet foreslår, at den aktuelle politiske situation drøftes fredag, at der lørdag er et eksternt oplæg om god almen ledelse, drøftelse af takstkatalog og opfølgning på OB's tidligere drøftelser om udbygningsstrategi. Søndag foreslås et socialt arrangement, f.eks. besøg på Kronborg eller skibsmuseet.

Der kom forslag om på et senere seminar at drøfte økonomisk udfordrede afdeling, dv-planer m.v. samt evt. overflytning fra konto 115 til 116.

15. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 24. november 2021; Evaluering

Sagsnr.: S2020-06929

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal evaluere det ordinære repræsentantskabsmøde den 24. november 2021.

Behandling

Det indstilles, at OB drøfter forløbet af repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Der blev holdt ordinært repræsentantskabsmøde den 24. november 2021 på Hotel Scandic Sydhavnen, 0,5 km. fra Sydhavn station. Der var gratis parkering ved hotellet.

Der blev forud for mødet serveret en In Room Lunch, indeholdende

- suppe med friskbagt brød
- wrap med laks
- sliders med kød og salat

Der var sat kaffe, vand og sodavand på bordene, og blev i pausen serveret kaffe og kage.

Repræsentantskabet valgte enstemmigt Knud-Erik Kofoed som dirigent

Mødet blev afviklet efter denne dagsorden:

1. Valg af dirigent (+ delberetning fra OB)
2. Godkendelse af budget 2022
3. Afdeling 51; Salg af grundstykke
4. Fusion med Sporvejsfunktionærernes Boligforening
5. Revision af politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger
6. Politik for Byggeri
7. Valg af et medlem til udvalget 'Byggeri, renovering og vedligehold' (BRVU)
8. Præsentation af arbejdet i de politiske udvalg nedsat af repræsentantskabet
9. Eventuelt

Der deltog 63 repræsentantskabsmedlemmer ud af 192 mulige samt 9 gæster. 44 afdelinger var repræsenteret.

Flere tilmeldte repræsentantskabsmedlemmer mødet ikke frem eller meldte afbud på grund af sygdom/manglende Coronapas i dagene op til repræsentantskabsmødet.

Økonomi

Ca. 75.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmødet blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 25. november 2020.

OB besluttede den 1. september 2021 igen at invitere en gæst fra hver afdeling med taleret, men uden stemmeret.

Repræsentantskabets medlemmer er pr. mail og SMS blevet opfordret til at drøfte materialet med afdelingsbestyrelsen, som også pr. mail har fået tilsendt indkaldelse og det samlede mødemateriale.

Forud for mødet blev udsendt tre SMS'er til repræsentantskabet, henholdsvis den 27. oktober 2021 (datoen for indkaldelsen), den 17. november 2021 (datoen for udsendelse af endelig dagsorden) den 18. november 2021 (orientering om fremvisning af Coronapas).

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

§ 5

Stk. 5

Repræsentantskabet vælger et stemmeudvalg, hvis opgave det er at bistå dirigenten ved repræsentantskabsmøderne med at afvikle afstemninger, efter dirigentens nærmere instruktion. Udvalget består af tre medlemmer, valgt blandt medlemmerne af repræsentantskabet.

§ 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.

§ 7

Stk. 1

Repræsentantskabets ordinære møder indkaldes af formanden med det varsel, der fremgår af vedtægternes § 7, stk. 1. Indkaldelsen anses for rettidigt indkaldt, når den er udsendt digitalt eller ved brev inden døgnets afslutning, senest fire uger før mødets afholdelse.

Stk. 3

Har et medlem af repræsentantskabet overfor boligorganisationen fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan indkaldelsen ikke sendes digitalt.

Stk. 5

Med indkaldelsen til ordinært møde inden udgangen af november måned udsendes en standard dagsorden, der omfatter følgende punkter:

- 1. Valg af dirigent*
- 2. Godkendelse af budget for Boligforeningen AAB for det kommende år*
- 3. Behandling af eventuelt indkomne forslag*
- 4. Eventuelt*

§ 8

Forslag, som er modtaget i administrationen inden kl. 12.00 senest to uger før mødets afholdelse, betragtes modtaget rettidigt og kan behandles på mødet, jf. vedtægternes § 8.

Vedtægter

§ 7

Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst fire ugers varsel til samtlige repræsentantskabsmedlemmer.

Indkaldelsen skal angive tid, sted samt dagsorden for repræsentantskabsmødet

Stk. 3

Repræsentantskabet holder selvstændigt budgetmøde i fjerde kvartal. Ved dette møde kan der også behandles forslag

Formanden indkalder, jf. vedtægternes § 7, til repræsentantskabsmødet.

Implementering

Eventuelt besluttede ændringer gennemføres i forbindelse med næste repræsentantskabsmøde.

Beslutning OB den 1. december 2021:

Faciliteter og fortæring til mødet havde været tilfredsstillende. Der var enighed om, at booke Hotel Scandic Sydhavnen til det næste repræsentantskabsmøde.

Der havde været gode tværgående drøftelser, og oplæggende fra udvalgene havde været gode.

Det fremgik, at der er behov for bedre information om tidligere beslutninger til nyvalgte medlemmer, samt tilbud om, f.eks. en halv time før mødets start, at få en introduktion til repræsentantskabet og dets arbejde.

Flere repræsentantskabsmedlemmer udtrykte tilfredshed med at kunne deltage med en gæst.

OB var tilfredse med dirigenten, men ønskede dirigentrollen og konferencested pristjekket med passende mellemrum.

På repræsentantskabsmødet, blev der gjort opmærksom på, at det iflg. straffeloven ikke er tilladt at fotografere uden tilladelse. Administrationen undersøger reglerne nærmere.

Der skal fortsat ske overvejelser om, hvordan deltagerantallet til repræsentantskabsmøderne kan forbedres.

16. Godkendelse - Revision af politik for fornyelse og hovedstandsættelse (dv-plan)

Sagsnr.: S2020-00277

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Politik for fornyelse og hovedstandsættelse (dv-plan) er blevet gennemgået og vurderet at være retvisende.

Godkendelse

Udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at politik for fornyelse og hovedstandsættelse (dv-plan) godkendes uden ændringer.

Sagsfremstilling

Politik for fornyelse og hovedstandsættelse (dv-plan) er blevet gennemgået ved den løbende revision af politikker. Den er vurderet at være retvisende.

Økonomi

Intet at bemærke.

Beboerdemokratisk behandling

Politik for fornyelse og hovedstandsættelse (dv-plan) blev senest revideret på OB-mødet den 3. februar 2021. Da dette skete før beslutning om, at politikker som udgangspunkt revideres hvert tredje år, skal politikken igen revideres senest februar 2022. Derfor fremlægges politikken til godkendelse på ny. Der foreslås ingen ændringer af politikken. Næste revision af politikken vil være om tre år.

ØDA har behandlet politikken på mødet den 15. november 2021, hvorefter den indstilles til godkendelse i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Intet at bemærke.

Regler

Lov om Almene Boliger mv.

§ 68. I boligorganisationens afdelinger skal der foretages passende henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, til hovedstandsættelse samt til afholdelse af sådanne istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter, der påhviler boligorganisationens afdelinger efter reglerne i kapitel 6 i lov om leje af almene boliger. Midler fra sådanne henlæggelser kan i almindelighed ikke anvendes til andre formål.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse lægges politikken på intranettet og i afdelingshåndbogen. Det kommunikeres i førstkommende Bestyrelsesnyt, at politikken er revideret.

Bilag:

[Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger \(dv planen\) - 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 1. december 2021:

Indstillingen blev godkendt.

17. Godkendelse - Obligatoriske opgaver for administrative afdelingsbestyrelser (revideret sanktionstrappe; råderet)

Sagsnr.: S2020-05221

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler en mindre ændring i den for nyligt godkendte sanktionstrappe overfor afdelinger, der ikke helt løser deres administrative opgaver.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende en revideret sanktionstrappe med virkning fra 1. januar 2022 overfor afdelinger, der ikke løser sine administrative opgaver, jf. (justeret) bilag.

Sagsfremstilling

For nyligt godkendte OB obligatoriske opgaver for afdelingsbestyrelserne og en justeret sanktionstrappe.

Det fremgik af bilaget, at hvis bestyrelsesmedlemmer ikke overholder reglerne om habilitet ifm. råderet i egen bolig, så hæfter pågældende bestyrelsesmedlem selv for udgiften. Ved gentagne tilsidesættelser følges sanktionstrappen. Det er imidlertid ikke relevant for sanktionstrappen, da råderet altid finansieres af beboeren selv. Derfor foreslås det, at punktet udgår, da det ikke har relevans for sanktionstrappen.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

OB behandlede ved møde den 6. oktober 2021 formandskabets forslag til ny sanktionstrappe.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

-

Implementering

Samtidig med de øvrige ændringer i obligatoriske opgaver og sanktionstrappen, dvs. pr. 1. januar 2022.

Bilag:

[Formandskabets forslag til revidret sanktionstrappe.pdf](#)

Beslutning OB den 1. december 2021:

Indstillingen blev godkendt.

18. Godkendelse - Afdelingsbudgetter; satser 2023

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der foreslås budgetteret med samme stigningstakt som forrige år, dvs. med forventet generel udgiftsstigning på to procent og en kommunedifferentieret stigning i grundskyld. For så vidt angår priserne på el og afkast på afdelingernes indestående, vil der blive taget stilling til den endelige takst på budgetudarbejdelsestidspunktet.

Godkendelse

Udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende satser til brug for udarbejdelse af afdelingsbudgetter for 2023.

Sagsfremstilling

Udover generel fremskrivning og satser, jf. nedenfor, indeholder budgetlægningen individuelle skøn.

Der indsættes generel fremskrivning på 2,0 %, hvilket er på linje med tidligere år. Foreningen budgetlægger til sammenligning med 1,5 % for 2022, hvilket betyder at afdelingerne budgetteres mere forsigtigt. I afdelingerne gives lidt mere plads til udefrakommende stigninger, som f.eks. større pres på håndværkerpriser. Da der også er indsat stigning på 2 % i budget 2022, budgetteres med en stigning på 4 % i forhold til det realiserede resultat i 2021.

Ejendomsskat

I boligforliget fra 2017 "tryghed om boligbeskatningen" blev der indlagt et loft over, hvor meget beskatningen i den almene bogsektor kan stige. Frem til 2040 må stigningen højst udgøre 600 mio.kr. (2017 niveau) for hele sektoren, men det blev samtidig aftalt, at forligspartierne i 2020 skulle drøfte fordelingen af fremtidige skattestigninger, for at sikre en rimelig huslejeudvikling i den almene boligsektor. Boligskattereformen er nu udskudt til 1. januar 2024. Det betyder, at grundskyldens udskrivningsgrundlag i nogle kommuner fortsat kan stige med op til 7 % indtil 2024.

Der har ikke været stigning i grundskylden i 85 ud af 105 afdelinger for 2021. De største stigninger har været på 6,40 %. Det er meget forskelligt, hvor meget grundskylden er steget, også inden for den enkelte kommune. Der budgetteres med de samme kommunale stigningsprocenter, som maksimal sats i 2021, oprundet til hele procenter, dog mindst to procent:

- a. København 7 %
- b. Ballerup 2 %
- c. Frederiksberg 6 %
- d. Brøndby 2 %
- e. Egedal 2 %
- f. Furesø 7 %
- g. Gladsaxe 2 %
- h. Gribskov 2 %
- i. Helsingør 7 %
- j. Hillerød 3 %
- k. Hvidovre 2 %
- l. Høje Taastrup 2 %
- m. Ishøj 6 %
- n. Lyngby-Taarbæk 2 %
- o. Rødovre 2 %
- p. Tårnby 2 %

Målerservice

Administrationen fortsætter med at hjemtage forbrugsregnskaber med målerdata, leveret af forbrugsselskab. Hjemtagelse af opgaven vil ske over en årrække i forbindelse med udskiftning til digitale målere. I det omfang, der modtages elektroniske data til udarbejdelse af forbrugsregnskaber, vil en besparelse på 60 % blive indarbejdet i afdelingens budget på konto for målerservice.

Rentesats

Rentemiljøet med negative renter forventes at fortsætte nogle år fremover, dog med et opadgående pres på renten. De to ting kombineret kan betyde et negativt afkast i 2023. Der budgetteres med en rentesats på afdelingernes indestående midler på 0 %, men med det forbehold, at en senere prognose før afdelingsbudget udarbejdes med start marts 2022. Det kan betyde, at der budgetteres med et negativt afkast.

El

El priserne er steget markant i 2021, og langt mere end det er set tidligere. Da AAB allerede havde købt el til 2021 inden priserne steg, er AAB ikke påvirket af stigningerne i 2021. Stigningen kommer i reduceret omfang i 2022, da AAB allerede havde købt det meste el til 2022 inden stigningen. Der er endnu ikke købt el til 2023. Forventningen er, at priserne vil falde igen i 2023, men ikke til niveauet i 2020.

Forsikring

Udbud af forsikringer har resulteret i en større besparelse i 2021 på forsikringsposten på i alt ca. fem mio. kr. Belært af erfaringerne ser vi typisk en større stigning i forsikringsprisen end den generelle udvikling i prisindekset, hvorfor udgiftsstigning sættes til tre procent pr. år.

Samdrift

Der må forventes besparelser på samdrift i de parlamentariske afdelinger, især på personaleforbrug og indkøb af maskiner, men besparelsen kan ikke opgøres pålideligt for nuværende. Der budgetteres som udgangspunkt uændret med almindelige lønstigninger og uændret henlæggelsesniveau, dog afhængig af evt. lokale tilpasninger, som følge af samdrift.

Udbud

Der foretages løbende udbud på nye opgaver og ved udløb af eksisterende udbud. Disse vil medføre besparelser og medtages i det omfang, de er kendt på budgettidspunktet.

Satser

Følgende satser i % og stigninger i kr. foreslås brugt til udarbejdelse af budget for 2023:

| | Grundlag 2023 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------------|---------------|-------|-------|------------|
| Satser AAB administration | | | | |
| Administrationsbidrag | Forening | 3.862 | 3.920 | OB 02/2022 |
| Vand- og varmeregnskabsbidrag | Forening | 141 | 141 | OB 02/2022 |
| Gebyr ejendomsservice m/inspektør | Forening | 693 | 703 | OB 02/2022 |
| Boligafgiftsopkrævningsbidrag | Forening | 90 | 90 | OB 02/2022 |
| Kortvaskeribidrag | Forening | 176 | 176 | OB 02/2022 |

Referat OB-møde den 1. december 2021

Onsdag kl. 17:00

| | | | | |
|---|-------------------|------------|------------|------------|
| Studiekontrolbidrag | Forening | 70 | 70 | OB 02/2022 |
| Bidrag – dispositionsfond | Forening | 0 | 0 | OB 02/2022 |
| Bidrag – arbejdskapital | Forening | 100 | 100 | OB 02/2022 |
| Tab ved fraflyttede lejere (1,2 %) | LBF | 336 | 340 | 344 |
| Rente mellemregningskonto | Skøn | 0 % | 0 % | 0 % |
| Tilskud fra foreningen | Forening | 0 | 0 | 0 |
| Offentlige og andre faste udgifter | | | | |
| Ejendomsskatter grundskyld | Skattebillet 2021 | 2-7 % | 2-6 % | 2-6 % |
| Renovation | Skattebillet 2021 | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % |
| Bygningsforsikring | Nyt udbud | 3,0 % | 0,0 % | 3,0 % |
| Øvrige forsikringer | Willis 2019/2020 | 3,0 % | 3,0 % | 3,0 % |
| EI | Regnskab 2020 | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % |
| Vand | Regnskab 2020 | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % |
| G-indskud (pr. m ²) | LBF | 66,70 | 68,50 | 70,50 |
| G-indskud reduceret (pr m ²) | LBF | 29,90 | 30,00 | 30,10 |
| Variable udgifter | | | | |
| Lønstigning | Overenskomst | 2 % | 2 % | 2 % |
| Mødeudg. pr. bestyrelsesmedlem | Regnskab 2020 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Uddannelse pr. ejendomsfunkt. | Regnskab 2020 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Mødeudgifter pr. ejendomsfunkt. | Regnskab 2020 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Arbejdsskadeforsikring | Willis 2018/2019 | 3,0 % | 3,0 % | 3,0 % |
| Almindelig prisstigning (2 år) | Regnskab 2020 | 4,0 % | 4,0 % | 4,0 % |
| Henlæggelser | Dv-plan 2021 | Individuel | Individuel | Individuel |
| Vedligehold kt. 115/(kt. 115+116) | Regnskab 2020 | 10 % | 10 % | 10 % |

Alle takster der fastsættes i forbindelse med foreningsbudgettet godkendes af OB på mødet 2. februar 2022.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af ØDA den 15. november 2021. Afdelingsbudgettet for 2023 godkendes endeligt på afdelingernes afdelingsmøde i 2022.

ØDA udtrykte i forbindelse med gennemgangen bekymring for el-priserne. Alt el til 2022 er købt nu i 2020, mens el til 2023 først købes i 2022. ØDA indføjede på den baggrund muligheden for at ændre budgetforudsætningen for el løbende i budgetudarbejdelsesperioden.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingens budget for 2023 er afgørende for beboernes husleje for 2023.

Regler

Blandt andet driftsbekendtgørelsen nr. 70 af 26. januar 2018

§ 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."

§ 79:

"Lejen for en afdelings boliger og øvrige lokaler skal være fastsat således, at den sammen med afdelingens eventuelle øvrige indtægter er tilstrækkelig til at dække alle afdelingens påregnelige driftsudgifter, herunder udgifter til foreskrevne bidrag og påkrævede henlæggelser."

Implementering

I forbindelse med udarbejdelsen af afdelingsbudgetterne for 2023. Afdelingsbudgetter for 2023 udarbejdes i perioden marts til maj 2022, og behandles på afdelingsmøder fra marts til september 2022.

Beslutning OB den 1. december 2021:

Indstillingen blev godkendt.

19. Efterretning - Fælles indkøbsaftaler

Sagsnr.: S2018-02686

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er pt. indgået otte fælles indkøbsaftaler for vare- og tjenesteydelser, som de parlamentariske afdelinger skal bruge, og som er et tilbud til de administrative afdelinger.

Efterretning

Risikoudvalget (RU) beder organisationsbestyrelsen (OB) tage til efterretning, at Indkøb og udbud fortsætter med at indgå fælles indkøbsaftaler, så afdelingerne har adgang til attraktive aftaler.

Sagsfremstilling

Indkøb og udbud har udarbejdet en statistik over anvendelse af de otte fælles indkøbsaftaler på baggrund af 80 % af AAB's betalte faktura i perioden januar-juni 2021.

Statistikken viser, at de parlamentariske/bestyrelsesløse afdelinger i gennemsnit anvender de fælles indkøbsaftaler 56 %, og de administrative afdelinger anvender de fælles indkøbsaftaler 48 % i perioden januar-juni 2021.

Anvendelse af de fælles indkøbsaftaler opgjort i kr. viser, at de parlamentariske/bestyrelsesløse afdelinger anvender de fælles indkøbsaftaler 83 %, og de administrative afdelinger anvender aftalerne 40 % i perioden januar-juni 2021.

Der henvises til dagsordensbilag "Statistik – Fælles indkøbsaftaler (RU 31. august 2021) for en udspecificeret statistik.

Økonomi

Det kan påvirke den enkelte afdelings økonomi, hvis der ikke indkøbes de billigst og bedst egnede vare og tjenesteydelser.

Beboerdemokratisk behandling

RU følger halvårligt brugen af aftaler

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det kan påvirke den enkelte afdelings økonomi, hvis der ikke indkøbes de billigst og bedst egnede vare og tjenesteydelser.

Regler

Ingen

Implementering

Ikke aktuel.

Bilag:

[Statistik - Fælles indkøbsaftaler.pdf](#)

Beslutning OB den 1. december 2021:

Sagen blev taget til efterretning.

20. Efterretning - Telefonskud til beboervalgte i afdelingsbestyrelser

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Telefonskud til bestyrelsesmedlemmer i parlamentariske og administrative afdelinger er forskellig. Bestyrelsesmedlemmer i administrative afdelinger betaler skat af hele telefonskuddet. Udvalget for 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) anbefaler, at telefonskuddet fremover er ens, og bestemmes af den skattefrie grænse for telefonskud for ulønnet arbejde.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Af afdelingshåndbogen fremgår de satser bestyrelsesmedlemmer kan få i telefonskud p.t.:

- Administrative afdelinger ved formand og kasserer 231 kr. mdl., svarende til 2.772 kr. om året
- Parlamentariske afdelinger ved formand 195,83 kr. mdl., svarende til 2.349,96 kr. om året.

Tilskud bruges til fastnet- eller mobiltelefoni efter eget valg. Beløbet skal dække køb af telefon og telefonregning, så afdelingerne ikke belastes yderligere. Der er ikke noget til hinder for, at tilskuddet også kan dække internet, hvilket typisk er gældende for telefonabonnementet.

BL oplyser ved forespørgsel, at telefon og internet kan behandles under Skats regler om frivilligt ulønnet arbejde. Foreningen kan i henhold til dette for 2021 skattefrit dække udgifter til telefon og internet op til maksimalt 2.400 kr. om året. Dækkes mere bliver hele beløbet skattepligtigt.

Den administrative formand og kasserer oparbejder typisk et honorar ved siden af for det udførte driftsarbejde. Kontante bestyrelseshonorarer behandles skattemæssigt som anden løn, og indgår i den personlige indkomst som A-indkomst. AAB's telefonskud er i de tilfælde at betragte som betaling af en del af den løbende drift, og er som sådan skattepligtigt.

AAB's lønfunktion indberetter telefonskud til SKAT. De administrative afdelinger betaler p.t. skat og AM-bidrag af hele telefonskuddet, mens de parlamentariske afdelinger ikke betaler skat, da beløbet ligger under den skattepligtige grænse.

Ved en ændring af taksten for de administrative afdelinger til den skattefrie grænse for ulønnet arbejde, vil tilskuddet stadig være skattepligtigt, så længe der oparbejdes honorar.

Taksterne er meldt ud i cirkulære C6-2014 med efterfølgende umiddelbar rettelse af det parlamentariske beløb til under den skattefrie grænse for ulønnet arbejde i 2014.

Økonomi

Der opnås en mindre besparelse på de administrative bestyrelses nedsættelse af telefonskud, der dog formentlig vil modsvares af flere parlamentariske bestyrelsesformænds opretholdelse af telefonskud.

Beboerdemokratisk behandling

ØDA behandlede sagen på møde den 15. november 2021 med bemærkning om, at administrationen skal være opmærksom på evt. skattemæssige konsekvenser ved modtagelse af honorar i løbet af året, samt at det ønskes, at nuværende parlamentariske formænd bliver tilbudt

telefontilskud og fremover konsekvent bliver tilbudt telefontilskud ved nyvalg. Ændringen vil gælde fra 1. januar 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Telefontilskud betales af foreningen og indgår som sådan i administrationsbidraget.

Regler

Personbeskatning C.A.5.2.2 Personer omfattet af reglerne om beskatning af fri telefon, computer og datakommunikationsforbindelse.

Implementering

Inden for 14 dage efter at OB har taget sagen til efterretning udsendes et cirkulære.

Beslutning OB den 1. december 2021:

Sagen blev taget til efterretning.

21. Efterretning - Leverandørbetingelser; midlertidig ændring (coronapas)

Sagsnr.: S2020-01585

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler muligheden for, at AAB stiller krav til leverandører om at kunne fremvise coronapas.

Efterretning

OB tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Fra den 26. november 2021 kan arbejdsgivere kræve, at medarbejdere fremviser coronapas. Arbejdsgiverne kan også kræve, at medarbejdere bliver testet for corona og oplyser testens resultat. Virksomhederne skal dog sagligt kunne begrunde, at en test er nødvendig for at begrænse smittespredning med corona. AAB har udsendt AAB Informerer om, at krav om coronapas gælder i AAB's parlamentariske afdelinger samt i administrationen. Det er op til administrative afdelingsbestyrelser at beslutte, om tilsvarende skal gælde ansatte i deres afdelinger.

Det fremgår af [coronasmitte.dk](https://www.coronasmitte.dk) at erhvervsdrivende, private kulturinstitutioner og foreninger, som udgangspunkt gerne må stille strengere krav til sine gæster, end loven foreskriver – f.eks. om coronapas eller brug af mundbind/visir. Der må dog ikke være tale om diskrimination. Det betyder bl.a., at man skal være opmærksom på ikke at afvise personer, der af sundhedsfaglige årsager (f.eks. pga. et fysisk eller psykisk handicap) ikke kan leve op til krav om vaccination, test eller mundbind, fordi afvisning efter omstændighederne vil kunne være diskrimination.

Endelig skal man være opmærksom på, at databeskyttelsesreglerne skal overholdes. Hvis man f.eks. beder om fremvisning af en negativ coronatest, bør denne information hverken gemmes eller lagres.

I afdelinger hvis drift varetages af administrationen, vil der udgå besked til leverandørerne om, at AAB fremover stiller krav om, at eksterne samarbejdspartnere, der udfører arbejde i vores afdelinger, bærer gyldigt coronapas. I beskeden til vores leverandører vil det samtidig blive indskærpet, at deres personale på forlangende skal fremvise gyldigt coronapas. Det vil være

ejendomsfunktionæren eller inspektøren, der foretager disse stikprøver. OB vil blive orienteret hvis det skulle give anledning til en kritisk reaktion fra vores leverandører.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Det er op til afdelingsbestyrelsen i administrative afdelinger at træffe beslutning om, at leverandører skal fremvise coronapas.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det kan medvirke til at øge trygheden blandt afdelingens beboere og ansatte, at leverandører skal kunne fremvise coronapas.

Regler

-

Implementering

Nu.

Beslutning OB den 1. december 2021:

Sagen blev ændret til en mundtlig drøftelse ('Behandling').

Det blev oplyst, at der også er blevet spurgt til, om det er muligt at kræve coronapas til afdelingsbestyrelsesmøder.

Der må gerne ift. leverandører fastsættes egne regler, men man skal sikre, at der ikke er nogen, der diskrimineres.

Beboerdemokratiet kan ikke indskrænkes, derfor kan vi ikke aktuelt kræve coronapas til møder i afdelingsbestyrelser og afdelingsmøder, medmindre der er flere end 100 deltagere.

OB bad administrationen om at udsende AAB Informererer med retningslinjer og opfordring til at tage de forholdsregler, man kan.

22. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

- a) **Beboerdemokrati (BDU)**
v/Christina Jensen
- b) **Beboere og udlejning (BU)**
v/Jens Nybo Stilling Sørensen
- c) **Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)**
v/Charles Thomassen
- d) **Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)**
v/Hanne Dahlerup

OB-udvalg:

- e) **Risikoudvalg (RU)**
v/Charles Thomassen
- f) **Følgegruppe for strategiarbejde**
v/Charles Thomassen

-

Beslutning OB den 1. december 2021:

Intet at tilføje.

23. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Udsættelse af kriminelle lejere

Ved Folketingets åbning i oktober 2020 meddelte regeringen, at der var fokus på de almene boligorganisationers mulighed for at udsætte kriminelle beboere. Lovforslaget var planlagt til fremsættelse i Folketinget ultimo februar 2021, men blev udskudt. Lovforslaget var i høring, men blev ikke fremsat for Folketinget, idet flere høringssvar – herunder BL's høringssvar – påpegede, at der med forslaget ikke var udsigt til en løsning af problemerne med kriminelle og utryghedsskabende beboere i et boligområde, ligesom der var bekymringer hos domstolene i forhold til den påtænkte ordning.

Hensigten var, at det skulle være muligt at udsætte beboere af deres lejemål i umiddelbar forlængelse af, at de eller en person fra deres husstand bliver dømt for en lovovertrædelse ved at koble ophævelsen af lejemålet på straffesagen. Det blev påpeget i høringssvarene, at det imidlertid ikke er alle straffesager, der kommer hurtigt gennem retssystemet. Det kan tage flere år. Det er derfor ikke nødvendigvis sikkert, at den foreslåede ordning vil løse sagerne hurtigere. Og der er sager, som hverken i dag eller fremover, skal afvente en straffesag. Hos domstolene var der betydelige bekymringer i forhold til retssikkerhed og ressourcer ved en kobling mellem straffesag og udsættelsessag.

BL erfarede, at lovforslaget ikke blev fremsat for Folketinget, idet de involverede ministerier ikke var enige om, hvordan lovforslaget skulle justeres efter høringssvarene. Lovforslaget fremgår nu af lovprogrammet for 2021/2022, og det forlyder, at lovforslaget er ved at blive justeret i den af BL ønskede retning.

God Almen Ledelse

BL's bestyrelse har arbejdet med at opdatere God Almen Ledelse, hvilket er en række anbefalinger til god ledelse af almene boligorganisationer, som følges af bestyrelsens udvalg for God Almen Ledelse. Se tema på BL's hjemmeside: [God Almen Ledelse \(bl.dk\)](#)

BL har samtidig lanceret en ny BL Bestyrelsesuddannelse. Den udbydes i et samarbejde mellem BL og CBS Bestyrelsesuddannelser.

Driftsstøtte

I forbindelse med Grøn Boligaftale blev der igangsat en analyse af driftsstøttesystemet. I september 2020 afleverede Landsbyggefonden en rapport til Boligministeriet med forslag til en forenkling af driftsstøttesystemet. I de igangværende boligforhandlinger lægges op til to faser, hvor fase I forventedes at indgå i en politisk aftale inden kommunalvalget. Den er forsat ikke indgået. I fase I foreslås, at driftsstøtte lovreguleres tæt og rammestyrer, hvilket er problematisk. I fase II foreslås gennemført en gennemgribende forenkling af driftsstøttesystemet, og det arbejde foreslås at forløbe frem til slutningen af 2022. Retningen for fase II kan flugte ambitioner om en ny finansiering af almene boliger, hvilket der arbejdes for.

Fase I med detailregulering og rammestyling kan være problematisk, og BL er i tæt dialog med politikere og ministeriet herom. Risikoen er, at reduktioner i driftsstøtte markant forøger huslejen i renoveringer eller betyder, at renoveringer må opgives eller væsentligt beskæres.

DCAR – Det Centrale Almene Regnskabsregister

Landsbyggefonden etablerer en fælles regnskabsplatform, DCAR, som alle boligorganisationer vil få adgang til. Der er tale om et kernesystem til bogføring m.v., hvortil der er knyttet en række

basismoduler, som er tilpasset, så boligorganisationerne kan integrere deres egne systemer for udlejning, bygningsvedligehold m.v.

Det fælles system skal understøtte en effektiv drift, hvor boligorganisationerne kan koncentrere deres IT-udvikling til processer, tilknyttet de enkelte selskabers forretningsgange, mens der er en stordriftsfordel i forhold til bogføringskernen.

Udviklingen understøtter også en forøget opdagelsesrisiko ved uregelmæssigheder, idet der kan sikres effektiv logning og foretages sammenligninger på tværs. Landsbyggefonden påtænker at udbyde en tværgående revision med udgangspunkt i det centrale system. Samtidig indebærer udviklingen, at en central revision i Landsbyggefonden kan tilbyde revisionserklæringer om f.eks. lån til de enkelte selskaber. Det skal dog understreges, at de enkelte selskaber fortsat skal have egen revision efter de kendte principper.

Tilslutningen til det centrale regnskabsregister vil være et tilbud, og der vil efter nærmere bestemte regler kunne ydes tilskud i forbindelse med den lokale tilpasning.

Andet

Kapitalafkast

Til og med oktober 2021 har AAB et negativt kapitalafkast.

AAB må derfor med meget stor sandsynlighed forventer negativt afkast i 2021 i størrelsesordenen 0,5-1,0 %. Forventningen tager udgangspunkt i afkastet til og med oktober 2021.

El tilmelding på lejekontrakten

Gældende fra 1. december 2021 vil beboeren, når lejekontrakten underskrives, have givet fuldmagt til at AAB må tilmelde denne et el-selskab.

Beboeren kan efterfølgende framelde sig el-selskabet uden regning for beboeren, afdelingen og foreningen.

Byggesagshonorar

Københavns Kommune har ændret procedure, og stiller nu krav om kostægte honorar for hver enkel byggesag. Ikke som branchen har opgjort det tidligere – hvor vi har anset byggeområdet som en selvstændig enhed, hvor indtægter og udgifter tilsammen skal give 0 kr.

Der er flere udfordringer heri, bl.a. øget revisionshonorar til erklæringer, øget krav til tidsregistrering og risiko for øget træk på dispositionsfonden. Trækket på dispositionsfonden kommer, da alle sager, hvor det kostægte byggesagshonorar overstiger det budgetterede honorar, vil skulle betales af dispositionsfonden.

Det betyder, at AAB skal lave en ny model for byggesagshonorar, og at denne skal indeholde et stort risikotillæg til sikring af dispositionsfonden. Dette arbejde påbegyndes inden jul og færdiggøres i første kvartal 2022.

Administrationen har kontaktet såvel revisionen som de øvrige almene organisationer. Der er aftalt fælles tilbagemelding til kommunen.

Risikoudvalget vil løbende følge sagen.

Aftaler om tidsplan for dv-arbejder med afdelingsbestyrelser

En del af direktionens årsplan er, at der i 2021 skal aftales tidsplaner med afdelingsbestyrelserne om dv-arbejder.

I forbindelse med projektet "ydelse x oplevelse" blev det besluttet at lave et miniekperiment for at undersøge potentialet af sådanne aftaler.

Eksperimentet løb i et komprimeret forløb i oktober-november i afdeling 3, 15, 27 og 55. Afdeling 22 var oprindeligt med, men faldt fra, da den helt nye bestyrelse var bekymrede for, om det ville afføde spørgsmål fra beboerne, som de ikke kunne svare på endnu.

Eksperimentet har ikke blot omhandlet aftaler med bestyrelserne, men testede tillige om afdelingens beboere ønskede information om de større arbejder, der pågår i afdelingen. På baggrund af kvalitative interviews med de involverede bestyrelser (fem interviews) kunne bestyrelserne samlet set se en god værdi i at lave aftaler med inspektøren og driftskoordinatoren om dv-planer fremover. Eksperimentet løb dog så kort tid, at flere bestyrelser udtrykte, at de ville ønske, at der havde været mere tid til en bedre dialog med inspektøren om planerne. F.eks. nåede afdeling 55 ikke at beslutte indholdet af arbejdsplanerne, så de kunne udsendes til beboerne. Afdeling 15 var tilfreds med eksperimentet og gav også udtryk for, at det gav god værdi for beboerne at modtage en tidsplan om afdelingens forestående arbejder. Dette blev bekræftet af den tilfredshedsundersøgelse, der blev udsendt til beboerne. Beboerne har stor interesse for at blive orienteret om beslutninger fra afdelingsmødet, som det ses af grafen.

Samlet set vurderes det at være en god ide at afsætte tid til at aftale en tidsplan for større arbejder med bestyrelsen. Ressourceforbruget for denne opgave er ca. 1 dag pr. afdeling. Såfremt informationen sendes videre til beboerne, vil det samlet set tage ca. 1½ dag pr. afdeling. Der forventes at blive udarbejdet indstilling til OB om dette i første kvartal 2022.

Udarbejdelse af forretningsføreraftaler for 2022 på sager over 600.000 kr.

Byggeri og Vedligehold er i gang med, at fordele byggesagerne for 2022 til projektledere og driftskoordinatorer.

Her bliver både byggesager, der stammer fra afdelingernes dv-planer 2022, samt sager fra 2021 som endnu ikke har været tildelt en forretningsfører, fordelt.

Målet er, at der inden årets udgang vil blive udarbejdet og fremsendt forretningsføreraftaler på alle tildelte byggesager, inden årets udgang, med henblik på en forventningsafstemning med afdelingsbestyrelserne om, hvornår sagerne forventes igangsat.

Sager der af den ene eller anden årsag ikke kan tildeles en forretningsfører på nuværende tidspunkt, vil Byggeri og Vedligehold orientere afdelingen om, og lave en forventningsafstemning om, hvornår de kan forvente, at der bliver udarbejdet en forretningsføreraftale.

Beslutning OB den 1. december 2021:

Ny parallelsamfundspakke

De statstlige lister over udsatte boligområder og forebyggelsesområder er af ministeriet offentliggjort i dag. Følgende AAB-afdelinger er berørt:

Liste over udsatte områder:

Afdeling 49 (Stærevej)

Liste over forebyggelsesområder:

Afdeling 33 (Tuborgvej)

Afdeling 40 (Bellahøj)

Afdeling 50 (Sjælør Boulevard)

Afdeling 53 (Brøndby Nord)

Afdeling 55 (Vejleåparken)
Afdeling 80 (Gadelandet, Husumgård)

Et forebyggelsesområde skal indenfor 10 år nedbringe andelen af personer med anden etnisk herkomst med 30%.

BL's 1. kreds har gennem de seneste måneder forberedt sig på denne situation, hvilket betyder, at der er udarbejdet en justering af rammeaftalen om udlejning, der tager hånd om forebyggelsesområderne, så der i de forebyggelsesområder, der ikke i forvejen er gule, vil blive stillet krav om fleksibel udlejning. Oplægget forelægges til godkendelse på 1. kreds' repræsentantskabsmøde den 2. december 2021. AAB vil udarbejde et oplæg til udlejningsregler til forebyggelse af problemet til forelæggelse for OB til februar. Det overvejes, om der skal arbejdes på en samlet aftale for boligforeningerne i Ishøj Kommune.

Sygdom i administrationen

OB blev orienteret om, at administrationen er stærkt ramt af sygdom. Alle medarbejder har fået tilbud om betalt influenzavaccine.

OB studietur

Med henvisning til corona situationen blev det besluttet at udskyde den planlagte studietur fra marts til august 2022.

24. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

25. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 1. december 2021:

Intet at tilføje.