

Referat OB-møde den 2. februar 2022

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Bestyrelseslokale 3.4 Mørk blå, Havneholmen 21, 3. sal
Bemærkninger: Der serveres mad i forbindelse med mødet
Til stede: AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic),
AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk),
AAB43_Per Boller (Administrativ light), Charles Thomassen
(CTH), Frederik Witte (FWI), 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)

Fraværende:
Afbud: AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk)
Mødet slut: Kl. 19:20

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Foreningsbudget 2023 (lukket)	7
4. Behandling - Jubilæumslegat 2022 (lukket).....	8
5. Behandling - Afholdelse af dialogmøder 2022	9
6. Behandling - Udbud af istandsættelse af flytteboliger (pilot med mindre puljer).....	10
7. Behandling - Rammer for et dirigentkorps i AAB	12
8. Behandling - Rammer og tema for efterårskonferencen 2022.....	14
9. Behandling - Samdrift: afdelingers ind- og udtræden fsva. maskiner	16
10. Godkendelse - Samdrift: driftscenter regnskaber	18
11. Godkendelse - Ændring af standard for råderetskatalog	20
12. Godkendelse - Repræsentantskabets besigtigelsestur den 16. marts 2022	22
13. Godkendelse - Opdatering af spørgsmål til egenkontrol.....	24
14. Godkendelse - Personalepolitik (revision)	26
15. Godkendelse - Politik for huslejeudvikling og huslejeregulering i AAB's afdelinger (revision) ..	28
16. Godkendelse - Politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse (revision).....	29
17. Godkendelse - Afdelinger; budgetter 2022	31
18. Efterretning - Årligt informationsmøde med parlamentariske afdelinger; dagsorden.....	34
19. Efterretning - Bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter	36
20. Direktionsberetning	38
21. Direktionsberetning (lukket)	43
22. Eventuelt	44

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal godkende dagsorden for dagens møde, herunder fordelingen mellem behandlings-, godkendelses- og efterretningssager.

Indstilling

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. forretningsorden for formandskabet § 5.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Dagsordenen blev godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 1. december 2021 er godkendt og sendt til underskrivelse den 20. december 2021.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 1. december 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 13. december 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 20. december 2021. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet *eller* der er modtaget følgende bemærkninger til referatet, hvorfor det ikke er sendt til underskrivelse.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

OB godkendte den 7. april 2021 revideret 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 deltageret 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.

Referat OB-møde den 2. februar 2022

Onsdag kl. 17:00

5

-

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Referatet er godkendt og underskrevet af alle OB-medlemmer.

3. Behandling - Foreningsbudget 2023 (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Referat OB-møde den 2. februar 2022

Onsdag kl. 17:00

4. Behandling - Jubilæumslegat 2022 (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

5. Behandling - Afholdelse af dialogmøder 2022

Sagsnr.: S2019-02084

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Det er i OB's mødeplan for 2022 fastlagt, at der i marts måned skal afvikles dialogmøder med afdelingsbestyrelserne. OB skal beslutte om møderne skal gennemføres.

Behandling

Administrationen indstiller, at OB beslutter:

- a. Om møderne skal afholdes
- b. Mødedatoer
- c. Emner.

Sagsfremstilling

Som afløsning for de tidligere faciliterede afdelingsnetværk, har OB besluttet at afholde årlige dialogmøder med AAB's afdelingsbestyrelser for at opretholde en god dialog om foreningens forhold, og så OB kan lytte til, hvad der rører sig i afdelingerne.

Der blev i 2020 afholdt et enkelt dialogmøde om BeboerAAB og husordenssager. Det andet planlagte møde blev aflyst pga. COVID-19. I 2021 blev dialogmøderne aflyst af OB, grundet COVID-19 situationen.

Til efterårskonferencen blev deltagerne opfordret til at aflevere forslag til emner for dialogmøderne i foråret. Der indkom ingen brugbare forslag.

Økonomi

Det koster ca. 5.000 kr. til let anretning samt kaffe, afhængig af deltagerantallet.

Beboerdemokratisk behandling

Ved mødet den 8. maj 2019 besluttede OB, at 'såfremt repræsentantskabet godkender nedsættelse af udvalget 'Beboerdemokrati' foreslås planlægning af dialogmøder forankret der.'

I forbindelse med behandlingen den 6. oktober 2021 af OB's mødehjul for 2022 blev administrationen bedt om til efterårskonferencen at efterlyse emner for dialogmøderne.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det er en mulighed for afdelingsbestyrelserne at have dialog med OB om udvalgte emner.

Regler

Ingen.

Implementering

Afhængig af mødedatoer skal der inviteres til møderne med tilmelding ca. to til tre uger forud for afholdelse.

Beslutning OB den 2. februar 2022:

På formandskabets indstilling blev det besluttet kun at holde dialogmøder, når der er aktuelle emner.

6. Behandling - Udbud af istandsættelse af flytteboliger (pilot med mindre puljer)

Sagsnr.: S2021-07916

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler mulighed for at udføre en test med udbud af flytteboliger med puljer af færre boliger end den hidtidige geografiske opdeling.

Behandling

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der etableres testforsøg med at foretage et mindre udbud af flytteboliger, bestående af mellem 1.000 og 1.500 boliger med deltagelse af færre afdelinger og i et geografisk mindre område, f.eks. Valby/København SV området.

Sagsfremstilling

Udbud af flytteboliger er opdelt i større geografiske områder for at opnå en større masse med flere afdelinger omfattet, og dermed også med en formodning om at opnå en bedre pris.

Før de store udbudsrunder på flytteboliger blev igangsat udførtes et pilotudbud, omfattende afdelingerne 23 – Hjortøgade 5, 2100 København Ø, afdeling 50 – Sjælør Boulevard 111, 2500 Valby og afdeling 70 – Sjælør Boulevard 171, 2500 Valby. Prisniveauet på det mindre udbud har vist sig at være konkurrencedygtigt i forhold til senere foretagne store udbud. Udbuddene er dog ikke direkte sammenlignelige.

Den større mængde af flytteboliger og større geografiske område udelukker mange mindre lokale leverandører fra at kunne deltage i udbud. De lokale leverandører får dermed ikke mulighed for at afgive pristilbud, der eventuelt kan matche de større leverandører. Det antages også, at prisen også afspejler den geografiske afstand, og det kan være med til at presse prisen op.

Det ønskes testet, om den mindre og evt. mere lokale leverandør kan tilbyde en tilnærmelsesvist lignende pris og evt. også udføre en bedre kvalitetsoplevelse end de større udbud.

Økonomi

Arbejde med at gennemføre udbud er tilnærmelsesvist det samme uafhængigt af, hvor mange afdelinger der deltager. Det må derfor forventes, at prisen for deltagelse i et mindre udbud er større for den enkelte afdeling. Mindre udbud vil give et øget ressourceforbrug for udbudskonsulenten.

Beboerdemokratisk behandling

OB har på møde den 3. november 2021 besluttet, at administrative afdelinger selv kan bestemme, om de ønsker at deltage i udbud af flytteboliger.

ØDA behandlede medlemsindstilling den 15. november 2021. ØDA ønskede forsøg med mindre udbud, der giver mulighed for at få lidt mindre leverandører til at byde ind på istandsættelse af flyttelejligheder. Det kan trykprøves om de store udbud giver bedre resultat pris og kvalitet. Forsøg skal være på op mod 1.000 - 1.500 lejemaal. Indstillingen blev behandlet på ØDA møde den 10. januar 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Udbud sikrer større effektivitet med billigere priser til følge. Det kommer beboeren til gode med mulighed for lavere husleje og færre omkostninger ved fraflytning.

Regler

Lov om almene boliger §14b:

Referat OB-møde den 2. februar 2022

Onsdag kl. 17:00

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.

Implementering

Ved udløb af nuværende udbudsftaler for de relevante pilotafdelinger, dvs. ved udgangen af 2024.

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Indstillingen blev godkendt.

OB bad direktionen om at udforme en plan for løsning af udbudsopgaverne.

7. Behandling - Rammer for et dirigentkorps i AAB

Sagsnr.: S2021-08349

Sagsbehandler: Line Skovgaard (LSK)

Resume

OB har bedt BDU om at drøfte og formulere rammer for et fremtidigt dirigentkorps i AAB. Dirigentkorpset har til hensigt at supplere OB-medlemmernes indsats i forbindelse med gennemførelsen af de årlige afdelingsmøder og skal aflaste fra 2023.

Behandling

BDU indstiller til OB at drøfte og godkende oplæg til rammer for et dirigentkorps i AAB, herunder:

- a) at dirigentkorpset uddannes i 2022 til brug ved afdelingsmøderne i 2023
- b) at dirigentkorpset kan bestå af både medlemmer af repræsentantskab, afdelingsbestyrelser og medarbejdere
- c) at medlemmerne af dirigentkorpset modtager honorar
- d) at OB's kadence for deltagelse ved afdelingsmøder fra 2023, bliver hvert andet år i hver afdeling samt ved særlige behov.

Sagsfremstilling

Der er en mangeårig tradition for at, at OB-medlemmerne deltager på afdelingernes valgmøder. Siden er AAB vokset og har fortsat et ønske om at bygge flere afdelinger. Samlet har det skabt et højt mødepres på OB'erne, hvilket blev særlig tydeligt i efteråret, hvor stort set alle foreningens afdelingsmøder på grund af coronasituationen, blev afholdt i løbet af et par måneder. Der er derfor et behov for at genoverveje den oprindelige beslutning.

En ny beslutning aktualiseres af, at OB-medlemmerne som oftest fungerer som dirigenter på afdelingsmøderne, hvilket aldrig har været intentionen og som foruden deltagelsen i selve mødet, kræver en større mødeforberedelse.

Da færre og færre afdelingsbestyrelser selv ønsker at varetage rollen som dirigent, er der derfor behov for en alternativ løsning, der dels imødekommer bestyrelsernes behov for hjælp til at udfylde dirigentrollen og dels aflaster OB-medlemmerne. På den baggrund foreslår OB, at der uddannes et dirigentkorps.

BDU lægger op til, at dirigentkorpset ideelt kommer til at bestå af 10-15 medlemmer, der både kan rekrutteres blandt medarbejderne i administrationen og særligt erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt medlemmer af repræsentantskabet.

Dirigenterne modtager uddannelse i og introduktion til hvervet forud for deres deltagelse på afdelingsmøderne, så det sikres at dirigenthvervet løses med afsæt i de aktuelt gældende regelsæt. BDU beder administrationen om at få skræddersyet en uddannelse, der tager udgangspunkt i AAB og som kan gentages hvert eller hvert andet år.

Uddannelsen foreslås suppleret med et forberedelses- og evalueringsmøde forud for afdelingsmøderne, hvor årets linje bliver lagt – herunder om der er nogle fællestemaer til drøftelse, og hvor erfaringer bliver delt og indarbejdet i forberedelsen af næste års møder.

Det forudsættes, at afdelingerne af afdelingens budget afholder udgiften til dirigenten. BDU foreslår, at dirigenterne aflønnes i form af et honorar. For medarbejdernes vedkommende alternativt som et funktionstillæg. Administrationen undersøger mulighederne for hhv. det ene eller det andet samt et forslag til honorartakst, der sendes til OB til godkendelse.

Ved at uddanne et dirigentkorps, der kan supplere og aflaste OB-medlemmernes deltagelse ved afdelingsmøderne, foreslår BDU i forlængelse heraf, at OB-medlemmerne fra 2023 deltager på afdelingernes afdelingsmøder med en fast kadence hvert andet år, fremfor som nu hvert år, med mindre, der er særlige forhold i en afdeling, der taler for, at et OB-medlem deltager eller hvis afdelingen eller administrationen har et specifikt ønske om det.

De nærmere kriterier herfor er ikke endeligt fastlagt, men kan eks. være afdelinger, der:

- Oplever særlige udfordringer driftsmæssigt, økonomisk eller socialt
- Skal træffe beslutning om igangsættelse af fysisk eller boligsocial mini- eller helhedsplan
- Fortjener særlig anerkendelse

Økonomi

Der afsættes en økonomisk ramme på op til 50.000 kr. til uddannelse af dirigentkorpset.

Beboerdemokratisk behandling

OB bad ved mødet den 6. oktober 2021 BDU om at drøfte og fremsætte forslag til rammer for et dirigentkorps.

Rammer for dirigentkorpset blev behandlet af BDU på møde den 20. januar 2022 og på OB-møde den 2. februar 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne vil forhåbentligt opleve en professionel afvikling af afdelingsmødet. Ved at uddanne et dirigentkorps er det også forventningen, at der vil opstå en ensartet afvikling på tværs af afdelingerne.

En bagside kan være, at beboerne og/eller bestyrelserne vil savne den faste OB- repræsentation og 'krog' ind i den øverste politiske ledelse af foreningen.

Regler

-

Implementering

Dirigentkorpset skal være rekrutteret og uddannet, så det kan bruges ved afdelingsmøderne i 2023.

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Rekruttering til dirigentkorpset iværksættes ved indlæg i AAB Informerer og i forbindelse med repræsentantskabsmøderne. Som udgangspunkt melder man sig for en to-årig periode. OB træffer beslutning om, hvem der deltager i dirigentkorpset. Tilsyn med uddannelse af dirigentkorps delegeres til BDU. Administrationen vender tilbage med oplæg til honorering af dirigentkorpset. Med disse bemærkninger blev indstillingen godkendt.

8. Behandling - Rammer og tema for efterårskonferencen 2022

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Line Skovgaard (LSK)

Resume

Indstilling om rammer og tema for organisationsbestyrelsens (OB) efterårskonference 2022.

Behandling

Udvalget 'Beboerdemokrati' (BDU) indstiller til OB at godkende:

- a) at der sidste weekend i oktober 2022 planlægges efterårskonference med overnatning fra fredag til søndag på Comwell i Snekkersten
- b) at konferencens overordnede tema bliver 'samarbejde' og at programmet sammensættes med en overvægt af værktøjsorienterede workshops.

Sagsfremstilling

Hvert år afholder Boligforeningen AAB's organisationsbestyrelse en konference, hvor samtlige beboerdemokrater i AAB inviteres. De senere år har der været i størrelsesordenen 100 deltagere. I 2020 blev efterårskonferencen aflyst på grund af COVID-19, og i 2021 var der 93 tilmeldte, og 81 personer der deltog efter en række afbud umiddelbart inden konferencen.

I en årrække har konferencen være placeret i sidste weekend i oktober på kursushotellet Comwell Borupgaard i Snekkersten. Generelt er langt størstedelen af konferencedeltagerne, meget tilfredse med stedet og holder af at komme tilbage dertil år efter år.

Hvert år evalueres efterårskonferencen. Det skete også i 2021, hvor deltagerne igen udtrykte god tilfredshed med ramme og indhold. Administrationen foreslår, at vi kører videre med den efterhånden faste ramme, dvs. sidste weekend i oktober.

Det er vigtigt, at årets program sikrer, at der er genkendelighed på tværs. Med det menes, at grupper følges ad i løbet af weekenden, eller som minimum, at der er fælles emner/oplæg på samme tid, så der kan tales over bordene ved f.eks. frokosten og efterfølgende.

Administrationen anbefaler, at efterårskonferencen 2022 igen afvikles med et overordnet tema. BDU er enige om at anbefale overfor OB, at arbejdstitlen for konferencen i år er 'Samarbejde'.

Med udgangspunkt i deltagerevalueringen fra sidste efterårskonference, er BDU derudover enige i, at programmet for efterårskonferencen 2022, skal sammensættes med en overvægt af værktøjsorienterede workshops, hvor der for de tungeste emner, skal være mulighed for at deltage i en del 1 og en del 2, så de deltagere, der ønsker det, kan komme et spadestik dybere. Det kan eks. være ved emner som 'Personaleledelse' og 'Konflikthåndtering'.

Emnerne for de forskellige workshops, der udbydes, fastlægges senere og med skelen til deltagerevalueringerne.

Herudover er udvalget enige i, at det er godt med inspiration udefra, men at plenumindslagene skal være uden gruppearbejde, medmindre det er med 'teambuilding' for øje, og at der i programmet skal være indlagt tid – gerne faciliteret – til netværk, videndeling og sparring på tværs af afdelinger.

Økonomi

Til orientering er der i budgettet for 2022 afsat 620.000 kr. og 400.000 kr. til indtægter, dvs. en budgetteret udgift for foreningen på 220.000 kr. Der har imidlertid været et ønske om, 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. Administrationen udarbejder et forslag til

en mere differentieret prisstruktur end hidtil, der efterfølgende skal drøftes og besluttet af OB. Den endelige udgift og strukturen på deltagerbetalingen afklares dermed senere.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet i BDU den 20. januar 2022

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Godkender OB denne indstilling, bliver der udarbejdet et konkret forslag til program, der forelægges OB på mødet i maj eller juni. Herefter inviteres afdelingsbestyrelserne, hvilket sker senest i august måned.

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Indstillingen blev godkendt.

9. Behandling - Samdrift: afdelingers ind- og udtræden fsva. maskiner

Sagsnr.: S2020-03285

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

I forbindelse med udrulningen af samdrift er vi nået til punktet om maskiner. Maskinerne i de parlamentariske afdelinger er blevet optalt, og der skal nu tages stilling til, hvordan vi fair og ubesværet sikrer, at afdelinger kan træde ind og ud af samdrift, fsva. maskinpark. Det skal samtidig sikres, at der ved behov kan indkøbes nye maskiner, bl.a. med henblik på at effektivisere driften.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- ved opstart af samdrift i driftscentret opgøres værdien af de deltagende afdelingers maskiner på opstartstidspunktet. Værdien opgøres, jf. bilag 2, efter princippet om otte års lineær afskrivning
- ved evt. senere udtræden får afdelingen tilbageført værdien efter afskrivninger. Det kan ske ved, at den udtrædende afdeling bliver kompenseret, enten ved at få en eller flere maskiner tilbage, eller ved at maskinerne bliver købt ud af de tilbageværende afdelinger i driftscentret
- driftschefen beslutter hvilke maskiner, der skal indkøbes for at drifte mest effektivt
- midler til løbende vedligehold og henlæggelser til indkøb af maskiner sker på konto 116 efter en forholdsmæssig fordeling efter afdelingens andel af gråt og grønt areal.

Sagsfremstilling

I forbindelse med etablering af samdrift i driftscentrene for parlamentariske afdelinger, skal der træffes beslutninger om, hvordan personale og maskiner indgår i samdrift. I henhold til den aftalte tidsplan fremlægges til dette møde beslutningsgrundlag for så vidt angår maskiner i samdrift:

- Eksisterende driftsmateriel i p-afdelinger kortlægges og værdien opgøres
- Beskrivelse af hvilket driftsmateriel, der er brug for i de respektive driftscentre
- Beskriv hvordan en afdeling overdrager deres maskiner til driftscentrets maskinpark
- Hvordan maskinparken tilpasses behov ift. skiftende antal afdelinger under driftscentret
- Hvordan sikres effektiv drift i forbindelse med tilpasning
- Plan for overskydende materiel. Evt. salg eller opbevaring mhp. reserve.
- Hvordan udgifter til vedligeholdelse og nyindkøb fordeles, samt hvor beslutningsgrundlaget placeres.

De enkelte punkter 1-7 er nærmere beskrevet i notatet, bilag 1.

Bilagsoversigt

Bilag 1: notat vedr. afdelingernes ind- og udtræden af samdrift (maskiner)

Bilag 2: oversigt over maskiner i parlamentariske afdelinger pr. december 2021

Bilag 3: oversigt over driftscentre, afdelinger, satellitter og geografiske klynger

Bilag 4: droneopmålt grønt og gråt areal pr. 2021

Bilag 5: tidsplan for den politiske proces i OB vedr. samdrift

Bilag 6: kommunikation til bestyrelser og ansatte vedr. samdrift (konsekvensrettet så følge den godkendte (reviderede) tidsplan.

Økonomi

Midler til vedligehold og indkøb af maskiner afsættes på budgettet på konto 116.61 (kørende materiel) og konto 116.62 (ikke-kørende materiel).

Der forventes at være en mindre administrativ omkostning forbundet med løbende at ajourføre omkostninger til maskiner.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 3. november 2021 tidsplan for behandling af samdrift.

OB godkendte den 1. september 2021 sag vedrørende personale i samdrift.

Da omkostningerne til maskiner er afsat på dv-planen, betyder det, at beslutningsgrundlaget er på plads, når afdelingsmødet årligt godkender budgettet. Det vil f.eks. give det råderum, at driften løbende kan indkøbe maskiner uden, at afdelingsmødet skal spørges hver gang.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne kan aflæse omkostningerne til maskiner på budgettet.

Regler

[Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.](#) kapitel 15 vedrørende budgetlægning og kapitel 16 vedrørende regnskabsaflæggelse.

Implementering

Tidsplanen for implementering er godkendt af OB på møde den 3. november 2021.

Bilag:

[Bilag 1 - notat vedr. afdelingers ind- og udtræden af samdrift fsva. maskiner.pdf](#)

[Bilag 2 - oversigt over maskiner i p-afdelinger.pdf](#)

[Bilag 3 - oversigt over driftscentre, afdelinger, satellitter og geografiske klynger.pdf](#)

[Bilag 4 - grønt og gråt areal i AAB pr. 2021.pdf](#)

[Bilag 5 - tidsplan for den politiske proces i OB vedr. samdrift.pdf](#)

[Bilag 6 - Kommunikation til bestyrelser og ansatte vedr. samdrift.pdf](#)

Beslutning OB den 2. februar 2022:

OB godkendte indstillingen med den ændring, at eksisterende maskiner skal værdiansættes af uvildigt firma i forbindelse med indtræden.

Administrationen sikrer, at alle eksisterende maskiner bliver registreret.

OB blev orienteret om, at der holdes informationsmøde for parlamenariske afdelingsbestyrelser den 9. og 21. marts 2022. Derefter orienteres personalet.

10. Godkendelse - Samdrift: driftscenter regnskaber

Sagsnr.: S2020-03285

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I forbindelse med etableringen af samdrift, skal der tages stilling til, hvorledes den regnskabsmæssige opsætning skal være.

Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at der udformes interne regnskaber til brug for AAB's fordeling af udgifter til samdrift i afdelingerne.

Sagsfremstilling

Driftscentrene kan være selvstændige enheder på linje med en afdeling, eller alene være en bogføringskreds til brug for fordeling af de fælles udgifter. Hovedsagelig af momsmæssige grunde vælger AAB at bruge bogføringskredse.

Driftscentrenes regnskab er at betragte som fordelingsregnskaber, på linje med dem, der bruges for gårdlaug eller ejerforeninger. Fordelingsregnskaber aflægges ikke overfor offentlige myndigheder, men udarbejdes kun til brug for indregning i de af driftscentret omfattende boligafdelingers årsregnskaber.

Driftscentrene er blot "gennemfaktureringsenheder". Dermed holdes den momspligtige aktivitet (administration) i foreningen.

Regnskab

Regnskabet for driftscentret oprettes som et fordelingsregnskab. Regnskabet indeholder følgende driftskonti:

114 Renholdelse, alle udgifter vedrørende ejendomsfunktionærerne og inspektørerne.

116 Planlagt vedligeholdelse, opsparing til service og vedligeholdelse af eksisterende maskiner samt opsparing til udskiftning af maskiner.

Alle udgifter fordeles og viderebogføres til driftscentrets afdelinger i henhold til forudgående aftalte fordelingsnøgler.

Driftscenterets regnskab vil fungere som et rent fordelingsregnskab, og vil alene have denne funktion. Afdelingsbestyrelsen modtager driftscentret fordelingsregnskab til orientering.

Henlæggelse til vedligeholdelse, service og genanskaffelse af maskiner

Der henlægges til vedligeholdelse af maskiner, og genanskaffelse på afdelingernes dv-plan.

Det er driftscentrets samlede vedligeholdelsesbehov og genanskaffelsesbehov, der fordeles på de enkelte afdelinger via fordelingsnøglen for maskiner.

Moms

Hvis driftscenteret sender fakturaer, så er det en momspligtig aktivitet, men hvis der viderefaktureres/fordeles konkrete omkostninger krone for krone, så er det ikke.

Der er ikke et problem i at dele lønudgiften mellem afdelinger, hvis ejendomsfunktionæren, ligesom i dag, er ansat i foreningen.

Økonomi

Ikke aktuel.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 3. november 2021 tidsplan for behandling af samdrift, hvor der blandt andet indgik en klarlægning af, om der skal udformes foreningsregnskab, eller om der skal etableres samdriftsselskab (selvstændigt regnskab med træk på mandskab og maskiner m.v.).

OB godkendte den 1. september 2021 sag vedrørende personale i samdrift.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke aktuel.

Regler

Ikke aktuel.

Implementering

I forbindelse med overgang til samdrift. Samdriftsregnskaberne sendes til afdelingsbestyrelserne omfattet af samdriften.

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Indstillingen blev godkendt.

11. Godkendelse - Ændring af standard for råderetskatalog

Sagsnr.: S2017-00280

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er sket mange ændringer i AAB's processer og regler for råderet i løbet af de seneste år. Derfor er råderetskataloget opdateret, så det afspejler de politiske beslutninger, der er vedtaget i organisationsbestyrelsen (OB) samt drøftet i "udvalget for økonomi og drift i afdelingerne" (ØDA) og "udvalget for beboere og udlejning" (BU).

Behandling

BU og ØDA indstiller til OB at godkende råderetskataloget med de ændringer som fremgår af sagen.

Formandskabet indstiller til OB at godkende:

1. ændringer i råderetskataloget i overensstemmelse med oversigt over ændringer i standard råderetskatalog (pkt. 1 – 13), jf. bilag.
2. at alle afdelingsbestyrelser inden udgangen af 2022 skal fremlægge revideret forslag til råderetskatalog til behandling for afdelingsmødet
3. at administrationen om nødvendigt tilpasser bemanningen for at kunne gennemføre synene.

Sagsfremstilling

Foreningens standardråderetskatalog, som danner udgangspunkt for afdelingernes lokale råderetskatalog, er ikke blevet opdateret i mange år. Der er det seneste år sket opdateringer og præciseringer af regler for både kollektiv og individuel råderet. Det har medført behov for, at hele kataloget er gennemskrevet med de nye retningslinjer, der i OB er godkendt for kollektiv og individuel råderet. I den forbindelse er den øvrige tekst præciseret og teksten er justeret til at følge den nuværende skrivepolitik.

På baggrund af drøftelser i ØDA, er der indarbejdet ændringer, som fremgår af punkterne 2a – 2c.

ØDA har derudover indstillet to afsnit i afsnit 4.1 til BU's behandling. Afsnittet omhandler, hvorvidt en række hvidevarer kan erstattes eller installeres uden krav om brug af autoriserede håndværkere. BU har drøftet emnet og indstiller teksten til OB's godkendelse.

Administrationens supplerende forslag om tilpasninger fremgår af punkterne 3a – 3d, og omhandler hurtigere afslutning af råderetssager, samt at det er beboeren, der skal sørge for at indhente kommunens godkendelse. Endelige er der forslag om præciseringer af, hvilket inventar, der skal stå i lokalt råderetskatalog, før det kan godkendes som individuel råderet, hvilket skyldes at afdelingen overtager vedligeholdelsespligten på f.eks. indbyggede lamper og varmtvands-vandhaner.

Der er på baggrund af ovenstående foretaget tilpasninger i råderetskataloget, jf. bilaget.

Økonomi

Omkostning til tryk af nye råderetskataloger, til nye beboere, der får tilsendt kontrakten med brevpost. Ca. 20 % af kontrakterne sendes med fysisk post.

Fremover, når standarden er vedtaget i afdelingerne, syner EF alle sager om kollektiv råderet, dvs. ca. 275 årligt og alle sager om individuelråderet ca. 125 årligt, hvilket giver et ressourcetræk på ca. 400 timer årligt. Der vil blive opnormeret i overensstemmelse med dette.

Beboerdemokratisk behandling

ØDA har behandlet råderetskataloget eller punkter vedrørende råderetskataloget på møder den 20. oktober 2020, 15. marts 2021, 11. maj 2021, 15. november 2021 samt 10. januar 2022, og er kommet med ændringsforslag, der er indarbejdet som det fremgår af sagsbehandlingen. ØDA videresendte behandlingen til BU med henblik på indstilling til godkendelse i OB.

BU indstillede råderetskataloget til OB's godkendelse den 30. september 2021, dog med forbehold for, at ØDA først skulle afslutte behandlingen af indstillingen om syn af råderet, hvilket skete på ØDA's møde den 10. januar 2022. Når OB har godkendt råderetskataloget, skal alle afdelingsmøderne godkende råderetskataloget, eventuelt med lokale tillæg til kataloget, inden det er gældende i den pågældende afdeling.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Med vedtagelsen af det opdaterede råderetskatalog, vil råderetskataloget afspejle alle de ændringer indenfor råderet, der er vedtaget politisk de seneste år.

Regler

Lov om leje af almene boliger § 39.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.: § 84, § 90 og § 92.

Implementering

Når OB har godkendt råderetskataloget, skal det indenfor 14 dage efter referatets godkendelse være opdateret på AAB-net og aab.dk.

Derudover skal der foreligge materiale, så det er nemt for bestyrelserne at tage kataloget med på førstkommende afdelingsmøde til godkendelse. Materialet forventes at være klar omkring 1. marts 2022. Afdelingsbestyrelserne skal inden udgangen af 2022 fremlægge forslag til revideret råderetskatalog, for afdelingsmødet.

Den trykte version skal bestilles hurtigst muligt, så det kan sendes ud til de beboere, der får tilsendt kontrakten med posten, når deres afdeling har vedtaget det nye råderetskatalog.

Bilag:

[Oversigt over ændringer i standard råderetskatalog.pdf](#)

[Revision af råderetskatalog 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Indstillingen blev godkendt. Det blev bemærket, at oversigten i bilag 1 giver et godt overblik over ændringerne i standard råderetskataloget, hvorfor den bliver vedlagt det mødemateriale, der bliver udsendt til OB fra afdelingsrådgivningen forud for afdelingsmøderne.

12. Godkendelse - Repræsentantskabets besigtigelsestur den 16. marts 2022

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Repræsentantskabets besigtigelsestur afvikles den 16. marts 2021. Nedenfor gives en beskrivelse af de foreløbige overvejelser om udflugten.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til OB at godkende programmet for repræsentantskabets besigtigelsestur.

Sagsfremstilling

Afdeling 47, Lundebjerggårdsvej, Skovlunde. Det er en afdeling, der oprindeligt er opført i 1963, men som i 2021 er blevet udbygget med 39 rækkehuse. Det er et godt eksempel på, hvordan vi kan supplere eksisterende afdelinger med nye boligtyper opført som traditionelt byggeri med tegl facader.

Afdeling 106, Blokhaven, Skovlunde. Det er en afdeling, der oprindeligt er opført 1957, men som i 2022 er blevet udbygget med 14 rækkehuse. Det er det første nybyggeri, som er opført i samarbejde med AAB's strategiske samarbejdspartner BM-byggeindustri. Det er et godt eksempel på, hvordan vi kan supplere eksisterende afdelinger med nye boligtyper opført som kassettebyggeri.

Der vil blive arrangeret bustransport fra henholdsvis Havneholmen og Ballerup station-Brønshøj Torv.

Der er efter rundvisningen arrangeret middag for repræsentantskabets medlemmer på restaurant Kongemosen, Kongemosen 1, 2765 Smørum. Deltagerne skal selv sørge for hjemtransport.

I forbindelse med middagen vil der være overrækkelse af jubilæumslegat.

Økonomi

Anslået 100.000 kr. for normal deltagelse fra repræsentantskabet. Det dækker omkostninger til to busser (7.500 kr.) og middag (815 kr. pr. person).

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet har tradition for, at de en gang om året vil på en besigtigelsestur, hvor de kan blive inspireret omkring hvad der sker i foreningen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

De deltagende afdelinger vil have mulighed for at blive inspireret omkring mulighederne for fortætning i egen afdeling.

Regler

Ikke relevant

Implementering

Den 16. marts 2022

Beslutning OB den 2. februar 2022:

OB godkendte indstillingen, hvorefter administrationen undersøger muligheden for besøg i henholdsvis afdeling 47 og 106.

13. Godkendelse - Opdatering af spørgsmål til egenkontrol

Sagsnr.: S2021-07226

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der tilføjes to nye spørgsmål i den halvårige egenkontrol. Derudover tilpasses teksten i et enkelt spørgsmål.

Godkendelse

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsens (OB's) godkendelse, at følgende spørgsmål tilføjes eller revideres i næste udsendelse af egenkontrollen:

- e. Tilgås AAB-mailen i et omfang, som sikrer at arbejdet i bestyrelsen kan foregå betryggende?
- f. Er DocuNote det seneste halvår anvendt som arkiv for det skriftlige arbejde, der udføres i bestyrelsen?
- g. Er der udarbejdet referater for alle afholdte afdelingsbestyrelsesmøder og afdelingsmøde i perioden, og er de arkiveret i DocuNote? (revision af spørgsmål 25).

Sagsfremstilling

Alle afdelingsbestyrelser i AAB skal halvårligt gennemføre en egenkontrol. Egenkontrollen består i at besvare en række spørgsmål om personaleledelse, bestyrelsesarbejde, økonomi og drift af afdelingen.

I parlamentariske afdelinger besvares spørgsmålene i samarbejde med afdelingens inspektør. I de administrative afdelinger ligger ansvaret for besvarelsen alene hos bestyrelsen. Skemaet med spørgsmål udsendes, udfyldes og indsendes elektronisk.

I egenkontrollen findes allerede en række spørgsmål, der følger op på afdelingernes nye obligatoriske opgaver. Men da enkelte ikke dækkes af de eksisterende spørgsmål i egenkontrollen, er de tre spørgsmål i afsnittet "Godkendelse" udarbejdet for at sikre, at områderne beskrevet i supportprocessen er dækket af egenkontrolspørgsmålene.

I bilag 1 er der vedlagt en oversigt over alle spørgsmål i egenkontrollen, der relaterer sig til supportprocessen.

Der vil med tilføjelsen af de nye spørgsmål totalt være 16 spørgsmål, der relaterer sig til afdelingernes obligatoriske opgaver. Formålet med tilføjelsen af de nye spørgsmål er at sikre, at bestyrelserne mindst halvårligt forholder sig aktivt til bestyrelsens obligatoriske opgaver.

Afdelinger, der ikke overholder tidsfrist for opgaven eller i egenkontrolskemaet svarer, at de har brug for hjælp, vil af administrationen blive tilbudt support til løsning af opgaven med de tidsintervaller, der er besluttet. Vi omtaler det som "supportprocessen" i hhv. afdelingshåndbog, bestyrelseskørekort og når processen omtales overfor bestyrelserne, så det er tydeligt at formålet er at hjælpe og supportere afdelingen med at få løst opgaven.

Økonomi

Ingen påvirkning

Beboerdemokratisk behandling

ØDA har behandlet projektgruppens indstilling til nye spørgsmål til egenkontrollen den 10. januar 2022. Tidligere har andre spørgsmål til egenkontrollen været behandlet på ØDA i november 2020 samt i april 2019.

Afdelingsbestyrelsernes obligatoriske opgaver er revideret i OB den 6. oktober 2021 og revideret den 1. december 2021. Support til afdelingerne er beskrevet i samme sager.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Med tilføjelsen af de nye spørgsmål, vil afdelingsbestyrelsen halvårligt skulle besvare i alt 16 spørgsmål om afdelingsbestyrelsens obligatoriske opgaver. Hvis det bliver nødvendigt at igangsætte support, vil relevante medarbejdere i AAB kontakte afdelingen. Derudover har ændringen ingen nævneværdig betydning for afdeling eller beboere.

Regler

Som følge af supportprocessen.

AAB fastsætter selv punkterne som indgår i egenkontrol i den decentrale forvaltning.

Driftsbekendtgørelsen § 13, der omhandler egenkontrol.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse opdateres spørgsmålene i egenkontrolskemaet. Når egenkontrollen sendes ud for andet halvår af 2022, informeres der om, at spørgsmålene er blevet opdateret.

Bilag:

[Bilag 1 -Oversigt over spørgsmål i egenkontrollen der omhandler supportprocessen.pdf](#)

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Indstillingen blev godkendt.

14. Godkendelse - Personalepolitik (revision)

Sagsnr.: S2018-00549

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler eftersyn af AAB's overordnede personalepolitik.

Behandling

Udvalget 'økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) indstiller at godkende revision af personalepolitik for AAB, jf. vedlagte bilag.

Sagsfremstilling

Ved seneste ændring af personalepolitikken blev den tilpasset således, at den nu gælder alle medarbejdere i AAB. Det er administrationens opfattelse, at den har fungeret som en god overordnet ramme for personalepolitikken i AAB og på et niveau, så der stadig er plads til at tilpasse sig relevante forhold i de ansættende enheder.

Derfor foreslås der kun mindre sproglige tilpasninger i politikken:

- I værdiafsnittet:
 - at tydeliggøre at ydelse og oplevelse er tætforbundne og definerende for den gode kundeoplevelse.
 - ændringerne har til hensigt at tydeliggøre, at valgte og ansatte samarbejder om opgaveløsningen.
- Henvielse til de supplerende og specialiserede personalepolitikker, der er vedtaget.

Desuden er der indsat et afsnit om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet som led i den generelle opgradering af AAB's politikker.

Samarbejdsudvalget for administrationen og parlamentariske afdelinger har drøftet sagen til møde den 14. december 2021. Der var ingen bemærkninger til forslaget til revision.

Politikken forventes revideret igen om tre år, dvs. i 2025.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i ØDA 10. januar 2022. Udvalget havde ingen bemærkninger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelinger og beboere skal gerne opleve, at AAB's personalepolitik understøtter tilfredse medarbejdere som giver gode kundeoplevelser.

Regler

Lov om almene boliger §14b:

Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.

Stk. 2.

Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.

Implementering

Referat OB-møde den 2. februar 2022

Onsdag kl. 17:00

Politikken publiceres på AAB-net i Afdelingshåndbogen og omtales i første Bestyrelsesnyt 2022 (1. kvartal 2022).

Bilag:

[Personalepolitik for AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Indstillingen blev godkendt.

15. Godkendelse - Politik for huslejeudvikling og huslejeregulering i AAB's afdelinger (revision)

Sagsnr.: S2021-00098

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Politik for huslejeudvikling og huslejeregulering i AAB's afdelinger er revideret. Der er kun foretaget få sproglige ændringer, og der er indsat afsnit om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Godkendelse

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) godkender politik for huslejeudvikling og huslejeregulering i AAB's afdelinger.

Sagsfremstilling

AAB's beboere oplever generelt en husleje uden større udsving fra år til år. I en længere periode har det været muligt at holde huslejen i ro eller have mindre stigninger i huslejen i langt hovedparten af AAB's afdelinger. Det skyldes blandt andet, at der løbende er foretaget afdelingsspecifikke og generelle effektivitetstiltag, og at prisudviklingen har været lav.

Der er kun foretaget få sproglige ændringer og betydningen er uændret ift. sidst redigerede version fra februar 2020.

Desuden er der indsat et afsnit om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet som led i den generelle opgradering af AAB's politikker. Politikken forventes revideret igen om tre år, dvs. i 2025.

Økonomi

Ikke relevant

Beboerdemokratisk behandling

Sagen er behandlet i ØDA den 10. januar 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne skal føle sig trygge ved, at det bestræbes at have en jævn huslejeudvikling, hvor beboernes ønsker for afdelingen er i samspil med målet om en husleje, der er til at betale.

Regler

Lov om almene boliger §14b:

Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.

Stk. 2.

Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.

Implementering

Politikken publiceres på AAB-net i Afdelingshåndbogen og omtales i første Bestyrelsesnyt 2022 (1. kvartal 2022).

Bilag:

[Politik for huslejeudviklingen og huslejeregulering i AAB's afdelinger 6.0.pdf](#)

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Indstillingen blev godkendt.

16. Godkendelse - Politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse (revision)

Sagsnr.: S2021-00100

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse er revideret. Der er kun foretaget få mindre ændringer og indsat et afsnit om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Godkendelse

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse til organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse.

Sagsfremstilling

Politikkens ordlyd om disponering af overskud er en del af indstillingen i forbindelse med konkret udarbejdede forslag til afdelingsmødet, for at sikre, at beboerne kender baggrunden for den foreslåede disponering. I modsætning til andre indgående forslag er disponeringen af overskud allerede indarbejdet i budgettet, som afdelingsmødet stemmer om under et særskilt punkt. Generelt tager afdelingsmødet godt imod forslag, og det har ikke efterfølgende givet anledning til ændringer i budgettets foreslåede husleje. Fokus på afdelingsmødet har i stedet i nogle tilfælde været rettet mod hvilke aktiviteter, det er hensigtsmæssigt at bruge midlerne på.

Der er kun foretaget få sproglige ændringer, og betydningen er uændret ift. den sidst reviderede version af februar 2020. Det er dog præciseret i politikken, at:

- eventuelt udarbejdet forslag til disponering af overskuddet er indarbejdet i budgetforslaget og
- det i enkeltstående tilfælde kan være administrationen, der forelægger disponeringen for afdelingsmødet.

Desuden er der indsat et afsnit om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet som led i den generelle opgradering af AAB's politikker.

Politikken forventes revideret igen om tre år, dvs. i 2025.

Økonomi

Ikke relevant

Beboerdemokratisk behandling

Sagen behandlet i ØDA 10. januar 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Disponering af overskud skal blandt andet sikre, at afdelingen har en passende husleje og hvis muligt sikre nok midler til drift- og vedligeholdelsesplanen, så der er midler til at reagere i tide på vedligeholdelsesopgaver af vigtighed for, at afdelingen fremstår i god stand og kan drives effektivt.

Regler

Lov om almene boliger §14b:

Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.

Stk. 2.

Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.

Implementering

Referat OB-møde den 2. februar 2022

Onsdag kl. 17:00

Politikken publiceres på AAB-net i Afdelingshåndbogen og omtales i første Bestyrelsesnyt 2022 (1. kvartal 2022).

Bilag:

[Politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse \(revision 2022\).pdf](#)

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Indstillingen blev godkendt.

17. Godkendelse - Afdelinger; budgetter 2022

Sagsnr.: S2019-03571

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I alt fem afdelinger manglede at godkende budgetter i henhold til AAB's vedtægter inden den 30. september 2021. Alle er ultimo 2021 godkendt.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at

- a. godkende de på afdelingsmødet godkendte afdelingsbudgetter
- b. tage nøgletallene for afdelingerne til efterretning.

Sagsfremstilling

Afdelingsmøderne har på grund af COVID-19 pandemien været afholdt over en kort periode. Der afholdtes i juni få møder i mindre afdelinger, og resten blev afviklet i august og september. Mange afdelinger havde derfor andre mødetidspunkter end normalt.

Den nybyggede afdeling 117, Asger Jorns Allé, København S, afholdt stiftende generalforsamling i september 2021 og godkendte en budgetstigning på to procent. Budgetstigningen skyldes højere ejendomsskat end forventet.

To budgetforslag blev nedstemt på ordinært afdelingsmøde:

- afdeling 59, Lyneborggade 16, København S, med lejestigning på 2,96 % og
- afdeling 67, Rughavevej 9, Valby, med lejestigning på 1,83 %.

Begge budgetter blev nedstemt på grund af utilfredshed med dv-planen, og begge afdelinger er kendetegnet ved at have en højere husleje end gennemsnittet i AAB.

Afdeling 59: fik valgt en bestyrelse, efter at afdelingen i en periode har været bestyrelsesløs. Bestyrelsen ønskede at være involveret i budgettet for 2022. Efter aftale med den nye bestyrelse er der udarbejdet budget uden huslejestigning. Afdelingen godkendte budgettet den 14. december på et ekstraordinært møde.

Afdeling 67: har efterfølgende godkendt budget uden huslejeændring.

For begges vedkommende har det været muligt at fremlægge budget uden huslejestigning efter en vurdering af de realiserede udgifter for 2021, efter samtaler med inspektører og bestyrelser om forventede niveau for 2022, og besparelser på bl.a. nyt forsikringsudbud. Bestyrelsen bidrager desuden med at få nedsat deres rammebeløb og øvrig brug af bestyrelsesmidler. For afdeling 59 har der derudover været en drøftelse af det relevante henlæggelsesniveau.

For fire afdelingers vedkommende blev budget ikke behandlet inden 30. september 2021:

- Afdeling 49, Stærevej 38, København NV, afdelingsmødet blev udskudt på grund af covid-19 i bestyrelsen. Budget uden huslejeændring blev godkendt den 5. oktober 2021.
- Afdeling 50, Sjælør Boulevard 111, Valby, fik suspenderet afdelingsmødet efter utilfredshed med den siddende bestyrelse, og godkendte budget uden huslejeændring på afdelingsmødet den 27. oktober 2021.
- Afdeling 97, Armévænget 1, Farum, fik udsat afdelingsmødet på grund af manglende omdeling af materiale. Budget på 3,09 % stigning blev godkendt på ordinært afdelingsmøde den 20. oktober 2021.

- Afdeling 112, Bredagervej 29, Kastrup, fik ikke behandlet budget på grund af manglende forklaring af poster på dv-planen. Budget uden huslejeændring godkendt 3. november 2021.

Nøgletaloversigt

I bilag er vedlagt nøgletaloversigter over afdelingens godkendte husleje og henlæggelser til dv-plan. Driftsmodel er angivet med henholdsvis administrativ (A), parlamentarisk (P) og bestyrelsesløs (B). Tal er eksklusive servicearealer til plejeboliger.

For budget 2022 er huslejeændringer for første gang ikke op- eller nedrundet til hele procenter, men angivet med to decimaler, som foreslået af udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) den 16. november 2020.

Antal	Budget 2022	Budget 2021	Budget 2020
Huslejefald	2	1	2
Uændret husleje	67	74	66
Huslestigning (over 2 procent)	38 (17)	31 (4)	36 (14)
Antal afdelinger	107	106	104

Budget 2021 var påvirket af, at det var vanskeligt at afholde afdelingsmøder på grund af COVID-19 pandemien, hvorfor budgetter til og med to procent stigning blev godkendt af OB på møde den 24. juni 2020.

Der er to afdelinger med huslejefald:

- Afdeling 9, Ejderstedgade 18, København V, hvor bestyrelsen bad om en stigning i den ekstraordinære henlæggelse til delvis finansiering af anlægsarbejde. Den ekstraordinære henlæggelse gav beboerne en huslestigning i 2021 på to procent. Bortfald af den ekstraordinære henlæggelse gav tilsvarende fald på to procent i huslejen for 2022.
- Afdeling 25, Hulgårdsvej 86, København NV, har godkendt en nedsættelse af huslejen på to procent. Nedsættelsen er en tilpasning efter en stor huslestigning i forbindelse med helhedsplan.

Ved udarbejdelse af dv-plan bruges tilsynsmyndighedens anbefalinger til nøgletal som pejlemærke for afdelingernes henlæggelsesniveau:

Antal	Budget 2022	Budget 2021	Budget 2020
Henlagt minimum 130 kr. pr. kvm.	98	99	99
Henlagt mindre end 130 kr. pr. kvm.	9	7	5
Opsparet henlagt minimum 325 kr. pr. kvm.	84	97	86
Opsparet henlagt mindre end 325 kr. pr. kvm.	23	11	20

I de nybyggede afdelinger henlægges mindre, minimum 90 kr. pr. kvm., de første op til fem år.

Der er 68 afdelinger i de godkendte dv-planer for 2022 med et angivet fremmedfinansieringsbehov i en tyveårig periode, på i alt godt 1,4 mia. kr.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingsmødet godkender afdelingens budget 2022 med tilhørende dv-plan.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboernes godkendelse af budget 2022 bestemmer huslejen for beboerne for 2022.

Regler

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

Herudover foretager organisationsbestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. §14, stk. 2.

Implementering

Ændringer i huslejen for 2022 er varslet for beboerne inden fristens udløb den 30. september 2021, bortset fra afdeling 97. Afdelingen er varslet umiddelbart efter godkendelse med tre måneders varsel til 1. februar 2022.

Bilag:

[Nøgletalsoversigt - Budget 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Indstillingen blev godkendt.

18. Efterretning - Årligt informationsmøde med parlamentariske afdelinger; dagsorden

Sagsnr.: S2022-00329

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Hvert år afholdes informationsmøde med de parlamentariske bestyrelser. Mødet er fra 2022 forankret hos udvalget Beboerdemokrati (BDU), som skal drøfte indhold for mødet.

Efterretning

BDU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage dagsorden til 'årligt informationsmøde med parlamentariske afdelinger til efterretning.

Sagsfremstilling

Årligt i marts/april afholdes orienteringsmøde for de parlamentariske bestyrelser. Mødet arrangeres af Ejendomsservice & Fraflytning (EF), og er en orientering om de nyeste tiltag i forhold til driften, og typisk også en workshop eller dialog-runde, hvor tilstanden i de enkelte afdelinger vendes, og hvor bestyrelserne kan komme til orde.

Årets møde afholdes onsdag den 23. marts 2022 fra kl. 17.30-20.30.

Følgende inviteres: Parlamentariske bestyrelser, BDU og OB.

De planlagte dagsordenspunkter er følgende:

1. *Samdriftsprojekt – opsamling på besøg i driftscentre*

Ifølge tidsplanen for samdrift, skal leder af EF og OB's formand besøge AAB's parlamentariske bestyrelser i løbet af første kvartal 2022. Dette sker via besøg i hvert af de tre driftscentre. På disse besøg, vil bestyrelserne høre, hvordan samdrift påtænkes gennemført i de parlamentariske afdelinger. Det giver samtidig mulighed for at få værdifuld feedback fra bestyrelserne til brug for implementeringsarbejdet.

2. *Driftsstyringssystem*

En væsentlig forudsætning for samdrift er driftsstyring. Driftsstyring giver AAB's driftschefer og inspektører mulighed for at planlægge daglig drift, uddelegere opgaver og registrere udført arbejde og anvendt tid via telefonen. Alt dette for at sikre overholdelse af de servicemål, der er aftalt med afdelingen. Driftsstyring fungerer hånd i hånd med BeboerAAB og et planlagt årshjul for afdelingens drift. Udviklingen af driftssystemet er klar til brug i juni, men allerede på dette års information møde kan vi vise hvordan det fungerer.

3. *Workshop – tryghed i vores afdeling*

AAB scorer generelt højt på tryghedsmålingerne i afdelingerne. Alligevel er der afdelinger i AAB, som oplever, at der f.eks. handles med stoffer, er bandegrupperinger, og hvor der eksisterer et utrygt miljø mellem husene. På denne workshop ønsker vi, at der sættes fokus på dette emne. Bestyrelserne får mulighed for at udveksle erfaring både i forhold til oplevelser med utryghed, men også med erfaringer om, hvordan problemet løses, og hvilke muligheder AAB og kommunen stiller til rådighed for at hjælpe. Workshoppen vil foregå i mindre grupper, der egner sig til diskussion og erfaringsudveksling.

4. *Indkomne emner og spørgerunde*

De inviterede bestyrelser kan på forhånd indsende emner, der ønskes drøftet i plenum. Det giver mulighed for at svarene kan forberedes. Det må meget gerne være emner, der har fællesskabets interesse. Det vil naturligvis også være muligt at stille spørgsmål på dagen.

Der vil være et par emner, som ellers normalt er gengangere på mødet, som i år vil blive udeladt fra mødet. Det drejer sig om:

1. Gennemgang af den årlige tilfredshedsmåling, der plejer at være et fast emne, men udelades i år. Det skyldes at resultatet af målingen under alle omstændigheder udsendes til bestyrelserne og efterfølgende drøftes mellem afdelingsbestyrelse og inspektør med henblik på eventuelle forbedringstiltag.
2. Der plejer at være en workshop, hvor inspektøren drøfter samarbejdet med bestyrelsen, men også denne udelades i år. Erfaringen er, at det bliver en lidt rodet affære, da der typisk kommer to-tre forskellige bestyrelser pr. inspektør, som hver især har individuelle ønsker til emner, de ønsker at drøfte. Der kan typisk kun blive kradsat i overfladen inden tiden løber ud. Bestyrelser og inspektører opfordres i stedet til at drøfte samarbejdet på de kvartalsvise statusmøder, hvor der er fokus på den specifikke afdeling og god tid til en samtale.

Økonomi

Mødet afholdes inden for EF's ressource.

Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede på OB-møde den 6. maj 2021, at det 'årlige informationsmøde med parlamentariske afdelinger' forankres i BDU, som tager stilling til mødets indhold og dagsorden. Efterfølgende skal indhold og dagsordenen forelægges OB til behandling.

Selve mødet evalueres af OB inden sommerferien.

BDU behandlede denne indstilling på deres møde den 20. januar 2022. Her blev det bl.a. tilføjet, at der sammen med invitationen til bestyrelserne, skulle udsendes en forespørgsel om, hvorvidt der var særlige emner bestyrelserne ønskede at drøfte på det 'årlige informationsmøde for parlamentariske bestyrelser'.

På deres møde besluttede BDU, også at lave en mere grundlæggende drøftelse af formålet med det årlige informationsmøde i løbet af 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Mødet afholdes for at sikre god gensidig informationsstrøm mellem parlamentariske bestyrelser og driftsorganisationen. Det er tanken, at information om driften også er tilgængelig for beboerne i afdelingen, så de kan følge med i dette. Det er samtidig målet løbende at øge tilfredsheden blandt bestyrelser og beboere via dialog og samarbejde.

Regler

OB har besluttet, at dette møde skal afholdes en gang om året. De parlamentariske bestyrelser har, jf. serviceaftalen, adgang til at holde møde en gang i kvartalet med inspektøren.

Implementering

Hvis dagsordenen godkendes, udsendes indkaldelse til mødet til de parlamentariske bestyrelser medio februar 2022. Selve mødet er planlagt til 23. marts 2022.

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

19. Efterretning - Bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter

Sagsnr.: S2022-00097

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

For at dæmpe aktiviteten i bygge- og anlægssektoren udskydes renoveringsprojekter, der får tilsagn fra Landsbyggefonden (LBF) efter 1. januar 2022. Samtidig udsættes fristen for aflevering af skema B i forbindelse med nybyggeri af almene boliger fra 15 måneder til 36 måneder.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er i december 2021 kommet en ny bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene sektor. Hensigten med bekendtgørelsen er at udsætte byggearbejder, svarende til LBF's tilsagn i 2022 efter Grøn Boligaftale 2020 for en samlet ramme på 2.2 mia. kr. og fordele aktiviteten ligeligt på de efterfølgende fire år.

Udsættelsen omfatter projekter, som får tilsagn om støtte fra LBF efter 1. januar 2022.

Udskydelsen berører således ikke renoveringsprojekter, som har fået tilsagn om støtte fra LBF før 1. januar 2022.

Akutte sager m.v.

Hvis der opstår akut behov for at foretage helt nødvendige afværgeforanstaltninger ved f.eks. byggeskader eller skimmelproblematikker, kan kommunalbestyrelsen og LBF godkende sådanne forhåndsafholdte udgifter inden tilsagn meddeles. Renoveringsprojekter i udsatte boligområder er ikke omfattet af udsættelsen.

Nybyggeri

I forhold til nybyggeriet har de høje licitationsresultater, vanskeliggjort overholdelse af maksimumsbeløbet for alment nybyggeri. Det har tidligere været sådan, at boligorganisationen senest 15 måneder efter at være meddelt skema A tilsagn, har skullet indberette skema B til kommunen. Skema B er kommunalbestyrelsens endelige godkendelse af byggesagens budget.

Støttebekendtgørelsen er nu ændret således, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at fristen for på 15 måneder, for at indsende skema B, kan forlænges op til 36 måneder efter skema A tilsagnet. Fristændringen omfatter tilsagn fra LBF, meddelt i perioden 1. oktober 2020 til 31. december 2022.

Hensigten med forslaget er, at boligorganisationen kan udsætte udbud af byggearbejder til et senere tidspunkt, hvor presset på bygge- og anlægssektoren er aftaget.

Særligt om AAB's sager

I forhold til AAB's projekter vil det variere, hvilken betydning den nye bekendtgørelse vil få:

- For helhedsplaner, der pr. 1. januar 2022 er i udviklingsfasen, er konsekvensen, at hvis tilsagnstidspunktet forventes i 2022, vil LBF stille betingelse om, at udbud og påbegyndelse af arbejderne tidligst kan iværksættes efter den 1. oktober 2023.
- For helhedsplaner, der forventer støttetilsagn i årene 2023 – 2025, vil LBF formentlig stille som betingelse, at de tidligst kan udbydes og påbegynde arbejderne den 1. oktober året efter at tilsagnet er meddelt.
- For helhedsplaner, der står på tærsklen til udførelse (f.eks. afdeling 40), vil der ikke være konsekvenser. Entreprisearbejderne fortsættes som planlagt.

- Helhedsplaner i afdeling 20 og 23 er der meddelt tilsagn, men AAB har taget en selvvalgt "timeout", der er aftalt med afdelingen, Landsbyggefonden og Kommunen. Her vil tilsagnet om støtte ikke nødvendigvis være til rådighed umiddelbart i forlængelse af, at afdelingen har stemt ja til helhedsplanen og skema A dermed kan opnås. De penge vil måske være tildelt andre projekter. Men det vigtige er, at tilsagnet ikke sløjfes, men vil blive udskudt, formentligt til der er midler i LBF til projektet.
- I AAB sætter vi ingen projekter på pause. Det er alle formænd og bestyrelser orienteret om lige efter offentliggørelsen af den nye bekendtgørelse. Selv om der senere kan komme en pause i projektforløbet, jf. ovenfor, vil det være mest rationelt og økonomisk ansvarligt, at lade rådgiverne færdiggøre projekterne, så de er klar til udbud når tiden er inde.

Økonomi

Administrationen arbejder på at få overblik over, om der er en overkapacitet ift. bemanning af de medarbejdere, der er finansieret af byggesager.

Beboerdemokratisk behandling

Administrationen har orienteret de berørte afdelingsbestyrelser. Beboerne vil blive orienteret i det omfang det får betydning for forventet start for byggesagen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Effekten af bekendtgørelsen kan være, at nogle projekter bliver igangsat senere end oprindeligt planlagt, men til gengæld undgår vi alt for høje priser i byggesagerne som følge af et overophedet byggemarked.

Regler

Bkg. nr. 2524 af 19. december 2021 "Bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene boligsektor".

Implementering

Bestyrelser er orienteret om bekendtgørelsen. Hvor det er relevant, bliver der udarbejdet information til beboerne i de berørte afdelinger.

Bilag:

[Konsekvens af bekendtgørelse om udskydelse af anlægsarbejder.pdf](#)

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

20. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Afdeling 55 – sammatrিকulering

I forbindelse med udarbejdelse af lånedokumenter for nybyggeriet af rækkehuse i afdeling 55, konstaterer Realkredit Danmark (RD), at de to matrikler, som de skulle have pant i, ikke længere eksisterer. Baggrunde er, at de to matrikler, der er bygget på, er sammatrিকuleret (sammenlagt) med afdeling 55's hovedmatrikel iht. lokalplan 1.73, §3: *"Udstykning 3.1 De dele af matriklerne 124, Ishøj By, Ishøj og 125, Ishøj By, Ishøj, som lokalplanen omfatter, skal arealoverføres til matrikel 16a, Ishøj By, Ishøj forinden, der kan meddeles byggetilladelse."* I følge RD er det et problem, idet de matr.nr., der skulle noteres pant i, ikke eksisterer længere. Da Ishøj Kommune ikke har villet stille 100 % garanti for lånet skal matriklerne udmatrikeres (tilbageførelse af arealerne) før der kan gives realkreditlån til nybyggeriet.

Første skridt var at opnå dispensation fra lokalplanen, hvilket er godkendt af Ishøj Kommune den 17. august 2021. Landmåler har nu udmatrikeret matriklerne, hvilket er faldet på plads den 8. december 2021. Der har været øget sagsbehandlingstid, da Ishøj Kommune ønskede nye skel etableret ift. vejforløb og der har været ventetid på Geodatastyrelsens sagsbehandling. Panthavere er i gang med relaxsation, hvilket er på plads for realkreditinstitutter, men for Landsbyggefonden afventer godkendelse fra Udbetaling Danmark. Desuden afventer vi, at Ishøj kommune relaxserer deres to pant, som de er bedt om. Meromkostningerne forventes at blive ca. 80 t.kr., hvilket er højere end tidl. estimat på 50 t.kr. Merudgift ift. tidl. estimat skyldes øgede omkostninger til udmatrikering, som følge af Ishøj Kommunes ønske om etablering af nye skel.

Andet

AAB afdeling 55 - Rækkehusene

Der har været to ret omfattende byggetekniske problemstillinger i forbindelse med de 58 nybyggede rækkehuse i afdelingen. Det drejer sig om opfugtning af gasbetonskillevægge mod naboboligen (lejlighedsskel) i stort set alle boligerne, og derudover er der konstateret fugt og skimmelvækst under trægulvene i 19 boliger. En gennemgang af årsag, udbedringstiltag og aktuel status følger herunder.

Opfugtning af lejlighedsskel

Årsagen til de fugtige lejlighedsskel er med overvejende sandsynlighed, at der har været utilstrækkelig beskyttelse mod vejrliget, da vægelementerne blev monteret. Entreprenøren har indregnet "normal vejrligsbeskyttelse" i sit tilbud, men det viste sig at være utilstrækkeligt i forhold til den store regnmængde, der faldt i en længere periode under montagen af vægelementerne. Administrationen og vores eksterne rådgivere gav entreprenøren talrige påtaler i forhold til at forbedre vejrligsbeskyttelsen under vægmontagen. Påtalerne blev imødekommet delvist af entreprenøren, men deres tiltag viste sig senere at være utilstrækkelige. Vægelementerne blev alligevel opfugtet dels i toppen mod det fri, og dels i bunden, hvor de har suget vand fra terrændækket.

Der var således et kendt fugtproblem i væggene, og entreprenøren etablerede affugtning i husene, da de var lukket med tag og vinduer. Da målinger viste tilstrækkeligt lavt fugtniveau, blev boligerne færdiggjort indvendigt. En enkelt beboer opdagede dog, at der var skimmelvækst på væg mod nabo kort efter indflytningen. Skaden blev håndteret og afhjulpet, men administrationen blev i den anledning bekymret for om skimmelproblemet også var i andre huse. Derfor blev der igangsat en undersøgelse af fugtniveauet i lejlighedsskillevæggen i samtlige huse. Undersøgelsen viste, at der

var et forhøjet fugtniveau i næsten alle husene, der med tiden kunne medvirke til at udvikle skimmelvækst, hvis vi ikke handlede på forkant, og fik væggene grundigt affugtet.

Der blev derfor opstillet affugtere på tagene og væggene blev affugtet oppefra. Tiltaget har virket efter hensigten, og ingen beboere har været unødigt generet i processen. Der er løbende fulgt op med kontrolmålinger, og i december 2021, er der kun enkelte vægge, der mangler det sidste nøk i at komme af med fugten. Beboerne er løbende blevet orienteret via direkte kontakt til AAB's beboerkoordinator samt via nyhedsbreve og informationsmøde.

Entreprenøren har vedstået sit ansvar i hele forløbet. De har betalt omkostningerne, og der har været en god løsningsorienteret dialog med både beboerne, bestyrelsen, driften og administrationen under hele forløbet. Endelig afslutning forventes ultimo januar 2022.

Skimmelvækst under trægulvene

Årsagen til skimmelforekomsterne under trægulvene er med overvejende sandsynlighed, at gulvene er udlagt på fugtigt betonterrændæk, og at terrændækket ikke har været tilstrækkeligt rengjort inden udlægning af gulvene. Undersøgelser har vist, at gulventreprenøren, og til dels også totalentreprenøren, har svigtet i udførelsen og kvalitetssikringen af deres arbejde. Der har simpelthen ikke været foretaget de nødvendige fugtmålinger af terrændækkene før udlægning af trægulvene, eller støvsuget underlaget før udlægning af gulvene. Målinger af skimmelforekomster er flere steder registreret langt væk fra lejlighedsskel, og vurderes derfor ikke at kunne relateres til de fugtskader, der har været i lejlighedsskellene.

Alle boliger er ultimo 2021 blevet undersøgt for vækst af skimmelsvamp under trægulvene, og totalentreprenørens løsningsforslag m.v., er løbende gennemgået og tilpasset efter anvisning fra den indeklimaspecialist, som administrationen har tilknyttet sagen. Undersøgelserne har vist, at der i 19 boliger er fundet et skimmelniveau, der kræver udbedring og genhusning af beboerne i de ramte boliger. Udbedringsplanen er herefter, at beboerne genhuses, gulvene optages, terrændæk afrenses for skimmelsvamp og betondækket udtørres og støvsuges. Der afsluttes med lægning af nye trægulve og øvrig færdiggørelse. Der er indgået aftale med Ishøj Kommune om, at der kan foretages intern genhusning i afdelingens etageboliger. På den måde kan beboerne blive i deres nærområde. Beboerne er løbende blevet orienteret via direkte kontakt til AAB's beboerkoordinator, og der er i januar 2022 afholdt et informationsmøde for alle beboerne i rækkehusene.

Også i denne sag har entreprenøren vedstået sit ansvar i hele forløbet, og vil skulle afholde omkostningerne i forbindelse med udbedringen. Der har været en god og løsningsorienteret dialog under hele forløbet med både beboerne, bestyrelsen, driften og administrationen. Endelig afslutning forventes inden sommerferien 2022.

Fejl i boligtilbud til byfornyelsen

En manuel tastefejl i e-mailadressen til byfornyelsen blev opdaget i december måned, fordi medarbejderne i Team Udlejning erfarede, at der ikke blev anvist beboere til de boliger, som var stillet til rådighed for byfornyelsen. Der manglede et bogstav i mailadressen og AAB har desværre ikke fået besked om, at mailen ikke kunne afleveres. 16 lejemål var påvirket af fejlen, som har medført tomgang for i alt 126.000 kr.

Udlejning og telefonservice i december 2021

Administrationen oplevede et større smitteudbrud med COVID-19 i december, som ramte flere end 30 medarbejdere i administrationen. I den forbindelse blev det nødvendigt at lukke for telefonerne i tre dage i december og to dage i januar for at prioritere de raske medarbejders tid til sagsbehandling. Beboere og ansøgere blev orienteret via aab.dk. Bestyrelseslinjen og AAB's hovednummer har været åben alle dage. Kombinationen af det omfattende smitteudbrud og juleferie i uge 51 betød, at Team Udlejning efter ferien har måtte bunkeafvikle de sager, der havde

hobet sig op. Teamet var dog i en bedre situation end i januar sidste år, hvor fire rutinerede medarbejdere forsvandt på samme tid. Team Udlejnings nu lidt mere erfarne folk, har via overarbejde, hurtigt kunne komme tilbage til næsten normale tilstande i teamet. Fredag i uge 3, så tallene ud som vist nedenfor. Vi forventer inden udgangen af januar at være i normal drift, medmindre der opstår uventede hændelser:

UGE 3	Mandag	Tirsdag	Onsdag	Torsdag	Freitag	Godt med	Opmærksom	Fuld fokus	Indkomne opg.
Opsigelser	89	67	59	42	41	15	40	60	2100 årligt
Tilbud	11	5	12	9	16	N/A	N/A	N/A	3000 årligt
Forfald	39	41	32	33	16	10	30	50	3000 årligt
Frafald	1	3	5	0	0	1	5	10	
Mails	157	98	111	129	85	120	160	200	80 dagligt
Doku	3	3	4 (3H)	0	3	0	3	5	
Kommuner	18	11	19 (2H)	5	3	5	15	25	
Returneringer	3	4	7	7	7	0	5	10	
Fremleje	13-2-0	13-2-0	4-4-0	3-0-0	3-0-0	N/A	N/A	N/A	
Overdragelse	5-1-14	5-1-16	7-2-11	9-1-12	7-1-11	N/A	N/A	N/A	
Bytte	4-0-1	4-0-0	5-0-1	6-0-1	6-0-1	N/A	N/A	N/A	
Fremleje ophør	2	2	2	1	2	0	5	10	
Nøgler	16	17	1	3	3	0	10	20	
Dødsbo afventer	16	18	5	4	1	0	3	5	

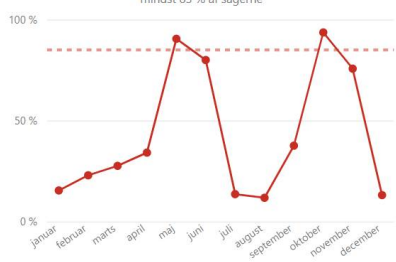
Kvartalsvis status på opsigelser, indkaldelser til flyttesyn og udsendelse af genpart

Efter et dyk i sommerperioden har kurven for information af bestyrelsen om opsigelser været stærkt opadgående. Team udlejning blev ramt af covid i december, og det kombineret med ferie, har påvirket behandlingstiden på opsigelserne.

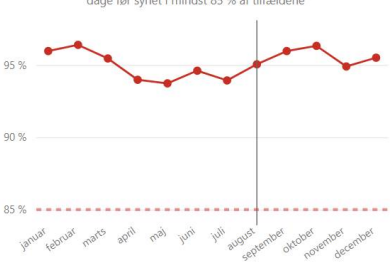
Målsætningen om indkaldelse til fraflytningssyn ligger stabilt et godt stykke over målsætningen for hele perioden.

Målsætningen for genpart har været opadgående siden september, og vi ser et lille dyk i december, som kan tilskrives covid-udbruddet.

Bestyrelsen informeres om opsigelsen senest 14 dage efter modtagelsen i mindst 85 % af sagerne



Fraflytter modtager indkaldelse (brevnummer 2060) dage før synet i mindst 85 % af tilfældene



Beboeren modtager genpart fra AAB senest 10 dage før indflytning i mindst 75 % af sagerne



Ekstraordinære afdelingsmøder

En række afdelinger står overfor at skulle indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde af forskellige årsager:

- 34 Valg til bestyrelsen
- 35 Forslag fra beboer havde "forputtet" sig
- 117 Forslag om husdyr
- 88 Afstemning om placering af legeplads
- 88 Valg af formand, vinduer, husorden
- 87 Valg af ny formand
- 73 Valg af ny kasserer
- 62 Valg af ny formand
- 14 Valg af ny formand

Afdelingsrådgiverne er i dialog med afdelingerne om mødedatoer.

AAB afdeling 80 - 4,7 mio. kr. fra Landsbyggefonden til fysisk/social samtænkning i Husum

AAB har sammen med fsb ansøgt Landsbyggefondens om 4,7 mio. kr. til fysisk/social samtænkning i Husum Nord, hvor AAB's afdeling 38 og 80 ligger sammen med fsb's Husumgård og Voldparken. I alle fire afdelinger er der fysiske helhedsplaner på vej. Dertil kommer kommunale indsatser med både trafikale projekter og omdannelsen af Bystævneparken, herunder åbningen mod Tingbjerg.

Målet med samtænkningen er at foregribe sociale udfordringer, der udspringer af beboernes særlige forhold og udsathed og fremme projekternes gennemførelse. Samtidig er det målet at styrke beboerinvolveringen i projekterne og øge den sociale sammenhængskraft i området. Visionen er, at der skabes et stærkt lokalt ejerskab til den fysiske omdannelse, og at tilknytningen til området derigennem styrkes.

Grebene til at nå målet er:

1. Styrket samarbejde og tværgående kommunikation mellem de fysiske projekter, boligafdelingerne, den boligsociale indsats, lokalområdet og beboere
2. Understøttelse af beboerinddragelse ift. rekruttering til allerede planlagte processer og med særlig fokus på udearealer
3. Understøttelse af den sociale del af beboerhåndteringen i renoveringsperioden
4. At bidrage til jobskabelse på byggepladserne.

For at kunne iværksætte disse indsatser ansættes der to årsværk pr. år i årene 2022, 2023 og 2024. De to medarbejdere ansættes i delte stillinger ml. AAB og fsb. Indsatsen tilknyttes den boligsociale helhedsplan i dennes levetid og de pågældende medarbejdere vil referere til lederen af helhedsplanen. Samtidig vil den boligsociale helhedsplans eksisterende fora, følgegrupper etc. bruges som platform for det beboernære samarbejde, kommunikation og videndeling.

Indsatsen iværksættes hurtigst muligt efter Landsbyggefondens forventede endelige tilsagn primo februar 2022.

AAB afdeling 49 - 2,1 mio. kr. fra Slots- og Kulturstyrelsen til kunstprojekt '49 Åbne Døre'

AAB har ansøgt Slots- og Kulturstyrelsen om 2,1 mio. kr. til fysisk/social samtænkning i forbindelse med gennemførelsen af den fysiske helhedsplan og anlæggelse af infrastruktursti i afdeling 49.

49 Åbne Døre vil bruge kunst som løftestang for fællesskab og social udvikling. Projektet skal skabe et socialt løft parallelt med de to byggesagers fysiske løft af både boligafdelingen og boligområdet.

Projektet skal bidrage til øget ejerskab, samhørighed og tryghed i området og styrke sammenhængskraften med eventuelt afledte kriminalpræventive, uddannelsesmæssige og livsforbedrende konsekvenser for beboerne.

49 Åbne Døre har tre målsætninger:

1. At forskønne områdets byggede miljø med nye oplevelses- og udfoldelsesmuligheder for beboere og besøgende
2. At udvikle stedsspecifikke og historiefortællende værker af højeste kvalitet
3. At styrke den sociale sammenhængskraft og medborgerskab gennem beboernes aktive deltagelse i områdets udvikling.

Projektet løber fra ultimo 2022 til primo 2026 og skal resultere i seks permanente offentlige værker.

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Der blev udtrykt bekymring for de byggetekniske problemstillinger i forbindelse med de nybyggede rækkehuse i afdeling 55.

21. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Referat OB-møde den 2. februar 2022

Onsdag kl. 17:00

22. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 2. februar 2022:

Boligudvalget har drøftet standard og kvalitet af flyttesyn. Det er aftalt, at planlægge et fælles temamøde herom mellem BDU og BU.