

Referat OB-møde den 5. oktober 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),
Charles Thomassen (CTH), AAB55_Christina Jensen
(Administrativ Light), 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),
AAB107_Glenn Enna (Parlamentarisk)

Fraværende:
Afbud: AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk)
Mødet slut: Kl. 19:30

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Foreningsbudget 2023, første behandling	7
4. Behandling - Afdeling 20; Helhedsplan; finansiering af forundersøgelse (lukket).....	10
5. Behandling - Repræsentantskabsmøde; dagsorden den 23. november 2022	11
6. Behandling - Afdelingerne; nedlæggelse af kontantkasser.....	13
7. Behandling - 2023 mødeplan og årshjul for repræsentantskab og OB	15
8. Behandling - Forening; Budgetopfølgning 1. halvår 2022.....	18
9. Behandling - Efterårskonferencen 2022; program og status på tilmeldinger	20
10. Godkendelse - Afdeling 58; Forlængelse af boligsocial helhedsplan	23
11. Godkendelse - Tegningsret i Boligforeningen AAB.....	25
12. Godkendelse - Vederlag til organisationsbestyrelsen 2023.....	26
13. Godkendelse - Politik for energimål	27
14. Godkendelse - Politik for udbud/valg af leverandører (revision).....	29
15. Godkendelse - Sygefraværspolitik for alle medarbejdere i Boligforeningen AAB (revision)	30
16. Godkendelse - Politik for bogføring (revision).....	32
17. Godkendelse - Politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer (revision).....	33
18. Godkendelse - Politik for genhusning (revision)	35
19. Godkendelse - Politik for god almen ledelse (revision).....	37
20. Godkendelse - Afdeling 53; Tillæg til udlejningsaftale Brøndby Kommune	39
21. Godkendelse - Afdeling 110; Revisionsprotokol nybyggeri Jorisvej (ungdomsboliger)	42
22. Efterretning - Styrkelse af controlling af afdelingernes dispositioner (lukket)	44
23. Efterretning - Forbedring af fraflytningsprocessen	45
24. Efterretning - Webbestyrelse; øget it-sikkerhed (anvendelse af MitID).....	48
25. Efterretning - Forbrugsudgifter; aconto sættes op	49
26. Efterretning - Forbrugsregnskaber; status på hjemtagelse	50
Regler.....	51
Aftale om effektivisering af den almene boligsektor 2021-2026.....	51
27. Efterretning - Revisionsfokus 2022-2023.....	52
28. Efterretning - Status på digital opmåling	54
29. Direktionsberetning	55
30. Direktionsberetning (lukket)	58
31. Orientering fra udvalg	59
32. Eventuelt	60

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsordenen 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. 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 5. oktober 2022:

Punkt 8 'Behandling - Forening; Budgetopfølgning 1. halvår 2022' behandles før punktet om foreningsbudgettet for 2023.

Punkt 22 'Efterretning - Styrkelse af controlling af afdelingernes dispositioner' ændres til en behandlingssag.

Med disse bemærkninger blev dagsordenen godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra

- organisationsbestyrelsens (OB) møde den 7. september 2022 er godkendt og sendt til underskrivelse den 20. september 2022
- OB-høring den 13. september 2022

Indstilling

At referater fra OB's møder den 7. september 2022 og 13. september 2022 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

- OB-møde den 7. september 2022 er den 12. september 2022 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. september 2022. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.
- OB-høring den 13. september 2022 er den 14. september 2022 fremsendt til OB-smedlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 21. september 2022. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

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 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.

Referat OB-møde den 5. oktober 2022

Onsdag kl. 17:00

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 5. oktober 2022:

Intet at bemærke.

3. Behandling - Foreningsbudget 2023, første behandling

Sagsnr.: S2021-08282

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler forslag til budget 2023, som fremlægges med en nedsættelse af administrationsbidraget for 2023 på 43 kr. pr. lejemålsenhed. Det udgør herefter 3.877 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

Danmark har aktuelt inflation, som slår igennem i form af stigende priser, og som dermed kan påvirke budgettet i årene, der kommer.

Behandling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) behandler og godkender:

- Budgetforslag 2023 for Boligforeningen AAB med henblik på fremlæggelse for repræsentantskabet i november
- Femårigt fremskrivningsbudget for perioden 2023-2027.

Sagsfremstilling

Budgetforslaget for 2023 viser nedsættelse af administrationshonorar på 43 kr. pr. lejemålsenhed, dvs. at bidraget udgør 3.877 kr. pr. lejemålsenhed for at budgettet balancerer.

Budgetforslaget består af en fremskrivning på de fleste poster i forhold til 2022 på 1,5 %, stigning af personaleudgifter, kontorlokale udgifter samt øget udgifter til IT. De stigende udgifter dækkes ind af administrationsindtægter på nye lejemål samt stigning i byggesagshonorar.

IT omkostninger

Repræsentantskabets vedtagelse i 2015 af digitaliseringsstrategien for boligforeningen har medført, at mange nye systemer er taget i anvendelse. Det afspejler sig i stigende udgifter til drift af IT:

Oversigt over budgetteret udgifter forbundet med IT 2022-2027 (i t.kr.)

Kontonavn	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Faste Datalinjer (WAN)	290	255	259	263	267	271
Abonnementer, IT-udstyr og programmer	7.908	9.172	9.310	9.442	9.576	9.711
Mindre anskaffelser, IT	1.002	1.037	1.054	1.071	1.088	1.105
Konsulentydelse	747	1.090	1.306	1.325	1.344	1.363
Afskrivninger IT	1.400	1.426	1.024	833	1.113	1.471
Afskrivninger kopimaskiner	100	19	16	16	16	31

I budget 2023 vil de øgede IT-driftsudgifter blive finansieret via tidligere henlæggelser på 1,6 mio. kr., således at de øgede driftsudgifter først slår igennem på budgettet i 2024.

Tilgang nye lejemål

Tilgang af nye lejemålsenheder, grundet fusion med Sporvejsfunktionærernes Boligforening, nye boliger i Carlsberg Byen samt nye rækkehuse, tilføjer 363 nye lejemål. Dermed udgør de forventede lejemålsenheder i 2023 i alt 20.189.

Samlet stiger indtægt vedrørende administrationsbidrag med 554.000 kr.

Inspektørydelse

Inspektørbidraget for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger stiger med 10 kr. pr. lejemålsenhed, fra 703 kr. i 2022 til 713 kr. i 2023, svarende til en stigning på 1,5 %.

Samlet falder indtægten vedrørende inspektørydelse med 559.000 kr. Dette sker grundet fald af samlet enheder der driftsmæssigt varetages af ejendomsservice.

Byggesagshonorar

Samlet set stiger de forventet byggesagshonorar med 648.000 kr., svarende til 4,6 %. Timesatsen for medarbejderne i Byggeri reguleres med 2 %, da nyansatte i 2022 viser at lønningerne stiger mere end 1,5 %. I 2023 ændres bogføringsmetoden til at fordele efter om det er nybyggeri eller forbedringssager. Tidligere er bogføring sket efter, hvor medarbejderne var ansat - Byggeri eller Vedligeholdelse.

Femårigt fremskrivningsbudget

De seneste år er budgettet fremskrevet med i gennemsnit 1,5 % i forhold til budgettet året før, hvilket har afspejlet de kendte overenskomst- og anciennitetsstigninger og alm. prisudvikling, der de seneste år har været stabil. Lønninger for medarbejder uden overenskomst er reguleret med 2 %. Vi ser nu en inflationsstigning fra 2021 til 2022 på ca. 9 %. I 2023 skal overenskomsterne genforhandles, og vi kender (selvsagt) ikke på nuværende tidspunkt udfaldet.

I fremskrivningen fra 2024 reguleres administrationsbidraget op, så de stigende IT udgifter er dækket.

Havneholmen 21

Lånet vedrørende Havneholmen er pr. 1. april 2022 rentetilpasset, hvilket gør at renten stiger fra at være -0,4048 % til at være 0,5280 %. Hele lånets restgæld rentetilpasses næste gang den 1. april 2025, og tallene herefter er med stor usikkerhed.

Økonomi

Foreningens budget danner baggrund for afdelingernes betaling af administrationsbidrag.

Ændring i administrationsbidrag:

Forventet antal lejemålsenheder	20.189
	Kr.
Administrationsbidrag 2022	3.920
Nedsættelse, flytning af domicil	-100
Prisfremskrivning 1,5 %	57
Administrationsbidrag 2023 fremskrivningsbudget	3.877
Ændringer budget 2023	0
Administrationsbidrag budgetforslag 2023	3.877

Beboerdemokratisk behandling

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

Budgettet behandles i OB og godkendes endeligt af repræsentantskabet i november 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingernes budgetter for 2023 er udarbejdet med udgifter til administrationsbidrag på 3.877 kr. pr. lejemålsenhed. I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger er budgetteret inspektørbidrag til 713 kr. pr. lejemålsenhed.

Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 15,

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

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

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

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

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

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

Implementering

Der arbejdes videre med budgettet frem mod endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet i november.

Bilag:

[AAB budget 2023 1. budgetudkast 2309.pdf](#)

[AAB budget 2023-2027.pdf](#)

[Takstblad 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

OB tog oplægget til efterretning og bad administrationen til næste møde udforme et nyt oplæg der viser hvilke konti der forventes at være påvirket af inflationen, og hvor meget det forventes at påvirke foreningsbudgettet.

4. Behandling - Afdeling 20; Helhedsplan; finansiering af forundersøgelse (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

5. Behandling - Repræsentantskabsmøde; dagsorden den 23. november 2022

Sagsnr.: S2016-00343

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 23. november 2022.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende dagsorden for indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde den 23. november 2022.

Sagsfremstilling

Der er truffet aftale med Knud-Erik Kofoed om at dirigere mødets forhandlinger.

Mødet holdes på Hotel Scandic Sydhavnen, 0,5 km. fra Sydhavn station. Der er gratis parkering ved hotellet. Der vil forud for mødet blive serveret en let anretning.

Udvalgsformand og sekretær forbereder sammen præsentation af det politiske udvalg.

Økonomi

Ca. 80.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmødet blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 24. november 2021.

OB har besluttet igen at invitere en gæst fra hver afdeling uden tale- og stemmeret.

OB besluttede den 1. juni 2022 at ringe til de afdelinger, der ikke deltog på seneste repræsentantskabsmøde. Når tilmeldingsfristen til repræsentantskabsmødet den 23. november 2022 er udløbet, udsender formandskabet en oversigt over, hvilke afdelinger den enkelte OB'er skal tage kontakt til.

OB aftalte til mødet den 7. september 2022 at omtale AAB's nye dirigentkorps og rammer for dette, idet repræsentantskabet også kan indstille medlemmer til dirigentkorpset. Der omdeles desuden en løbeseddel med information om muligheden.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

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

Regler

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

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes elektronisk senest den 26. oktober 2022.

Forslag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 9. november 2022 kl. 12.00. Endelig dagsorden udsendes elektronisk senest den 16. november 2022.

Bilag:

[Ordinært repræsentantskabsmøde den 23. november 2022.pdf](#)

[Blanket til forslag til REPMøde.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Der var enighed om at anvende samme skabelon til præsentation af de politiske udvalg, som blev anvendt sidste år.

Der udarbejdes en sag til repræsentantskabet med forslag om ændring af repræsentantskabets forretningsorden, så valg til politiske udvalg fra 2023 flyttes til efterårets møde.

Når tilmeldingsfristen til repræsentantskabsmødet er udløbet, vurderes det hvilke afdelinger OB telefonisk skal tage kontakt til. Der tages udgangspunkt i oversigt over fordeling af afdelingsmøder og ift. hvilke afdelinger der er tilmeldt repræsentantskabsmødet.

Mulighederne for et eksternt relevant indlæg i forbindelse med repræsentantskabsmødet undersøges nærmere.

6. Behandling - Afdelingerne; nedlæggelse af kontantkasser

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Udfordringen med at håndtere kontanter er stigende, og tendens går mod et kontantløst samfund. Organisationsbestyrelsen (OB) skal beslutte om AAB's afdelinger inden for to år skal være kontantløse.

Behandling

Udvalget for Økonomi og Drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til OB at godkende, at alle afdelinger i AAB skal være kontantløse inden for maksimalt to år fra vedtagelse af indstilling.

Sagsfremstilling

De nuværende regler for brug af kontantkasse er beskrevet i [afdelingshåndbogen](#). Generelt kan parlamentariske afdelinger ikke have en kontantkasse og kontantkassen i administrative afdelinger må ikke overstige 3.000 kr.

Der er for tiden 26 afdelinger med kontantkasser:

Hovedbrug/løsning	Antal afdelinger
Vaskeri/MobilePay MyShop	5
Leje beboerlokale, nøgler m.m./MobilePay MyShop	9
Varesalg, leje m.m./MobilePay MyShop	2
Småudgifter/MasterCard	10

Salg af P-licenser skal ikke ske gennem kontantkassen, men ved indsendelse af liste til administrationen, der sørger for opkrævning sammen med huslejen. Administrationen er ved at undersøge om der sker salg af parkeringslicenser i afdelinger kontant, som ikke er en del af de kendte kontantkasser.

De 10 afdelinger med småudgifter har stort set ikke indbetalinger fra beboerne og burde uden videre kunne blive kontantløse. De øvrige afdelinger modtager i et eller andet omfang kontanter fra beboerne. Det er generelt svært for nogle afdelinger at få nedbragt beholdningen i kontantkassen til AAB's besluttede tilladte maksimum. En af årsagerne er, at det bliver sværere og sværere at aflevere penge i banken, samtidig med at det er underlagt et stigende gebyr at indsætte kontanter.

Generelt bliver der færre og færre poster og afdelinger, der ønsker at bevare kontantkassen. Der er nedsat en lille taskforce, der prøver at få afskaffet kontantbeholdningerne ad frivillighedens vej ved hjælp af undervisning, men det går langsomt. De afdelinger, der har afskaffet kontantkassen, har ikke til administrationen angivet, at der opleves efterfølgende beboerklager og udfordringer med at være kontantløs.

Den primære årsag til at kontantkasse bibeholdes, angiver afdelingerne at være af hensyn til især ældre beboere, hvor det ses som en serviceforringelse. Herudover er kontantreglen i betalingslovens § 81 stadig i kraft. Der kan også være enkelte afdelinger, der synes, det er svært at håndtere transaktionerne digitalt.

Administrationen tilbyder MobilePay MyShop til indbetalinger, og udsteder MasterCard med bilagshåndteringssystemet Acubiz til udgifter. Derudover kan beboerne betale til afdelingens eller til AAB's bankkonto og mod et gebyr kan afdelingen få nogle transaktioner opkrævet over huslejen. Mulighederne dækker de udfordringer, der kan være med at være kontantløs.

Det foreslås derfor, at afskaffe kontantkassen og gøre afdelingerne kontantløse. Det gøres bl.a. for at undgå mulighed for fristelse til misbrug eller tyveri af midler. Samtidig opnås en mindre besparelse i ressourcer for bestyrelsen, samt udgift forbundet med at sætte penge i banken. For administrationen flyttes fokus til håndtering af digitale transaktioner.

Der er nogle få afdelinger, der stadig har kontante møntvaskerier, hvorfor tidsfristen til at blive helt kontantløs sættes til maksimalt to år, for at de kan nå at komme med. Det giver også mulighed for at afdelinger med digitalt udfordrede beboere kan træne beboerne i muligheden for at være kontantløse.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af ØDA den 5. september 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Betalingslovens §81, stk. 1:

"§ 81. En betalingsmodtager er forpligtet til at modtage betaling med kontanter i tidsrummet fra kl. 06.00 til kl. 22.00, hvis denne modtager betalingsinstrumenter omfattet af denne lov, jf. dog § 5 i hvidvaskloven og stk. 2, 3 og 5."

Implementering

Der udsendes cirkulære inden for 14 dage efter referatet er godkendt, og kontantkasser forventes afskaffet med udgangen af 2024.

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Der var enighed om, at kontantkasser skal afskaffes hurtigst muligt og senest inden for to år, medmindre afdelingen har væsentlige udgifter forbundet hermed. Det undersøges, om der gælder særlige regler for cafedrift.

Af cirkulæret skal det tydeligt fremgå, at der arbejdes på løsninger for tilbagebetaling af depositum, salg af nøgler og lign., og at der vil blive udsendt vejledninger om, hvordan afdelingerne kan håndtere denne type af betalinger og tilbagebetalinger.

7. Behandling - 2023 mødeplan og årshjul for repræsentantskab og OB

Sagsnr.: S2016-00350

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Mødeplanen indeholder dato for møder og andre arrangementer for repræsentantskab og organisationsbestyrelse (OB) i 2023. OB's møder ligger fortsat første onsdag i måneden, dog ikke i januar, juli og august.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB, at godkende mødeplanen for 2023.

Sagsfremstilling

Af hensyn til, at så mange medlemmer som muligt har mulighed for at deltage, fastlægges OB's mødekalender for et år ad gangen.

Udover de ordinære møder indeholder udkastet til årshjul:

- Æt OB-seminar (fredag – søndag i august)
- Studietur forventeligt (marts)
- Repræsentantskabets besigtigelsestur (marts)
- Temadag for ejendomsfunktionærer (marts)
- Introarrangement for nyvalgte i afdelingsbestyrelser (juni og oktober)
- Åbent hus i administrationen (maj)
- Ekstraordinære OB-møde(r) inden repræsentantskabsmøder (juni og november). Disse afholdes, hvis der er indkommet forslag, som nødvendiggør at OB holder møde.
- Efterårskonference (oktober)
- OB's årsmiddag (november).

Ift. indeværende år er der den ændring, at det årlige fælles møde for parlamentariske afdelinger fra 2023 er udgået, jf. OB's beslutning fra 7. september 2022.

Tilbagevendende dagsordenspunkter

OB's tilbagevendende dagsordenspunkter er fordelt ud på årets planlagte møder, så det efter bedste vurdering hænger sammen med eksterne forhold (f.eks. styringsdialog), at emner i relation til hinanden behandles samtidig, og at det er muligt at nå at producere materiale.

Der kan i løbet af året vise sig behov for at flytte rundt på emnerne, f.eks. som følge af ny lovgivning. I så fald aftales dette med formandskabet, og det omtales i direktionsberetningen.

Dagsordenspunkterne indeholder en markering af om punktet forventes at være en sag til behandling, godkendelse eller en efterretningssag. Formandskabet kan iht. forretningsordenen ændre dette, når det konkrete møde planlægges, hvis der f.eks. er behov for at drøfte et emne, der er udvalgsbehandlet, dybere.

Udvalgsbehandling af emner

Revision af politikker skal forberedes gennem udvalgene. Udvalgsformand og -sekretær modtager en udvidet udgave af årshjulet, hvoraf det fremgår, hvornår udvalget senest skal have behandlet revision af den relevante politik, så den kan behandles i OB på det fastsatte tidspunkt. Færdig behandling i regi af udvalg prioriteres højere end at ramme den måned, der stiles mod ved årets indgang, idet det kan vise sig, at det er behov for flere drøftelser og lign.

Udvalgsbehandlede sager vil normalt blive forelagt OB til godkendelse.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

Mødeplan og årshjul godkendes af OB. Udvalgsformænd og -sekretærer modtager en udvidet version, hvor det fremgår, hvornår sager skal være færdigbehandlet i udvalg for at være klar til behandling i OB, jf. årshjulet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

OB's møderække er fastlagt i forretningsorden for OB § 4, stk. 1.

OB godkender følgende års mødeplan i oktober måned, jf. forretningsorden for OB § 4, stk. 1.

Formandskabet forbereder med bistand fra direktionen OB's møder, jf. forretningsorden for formandskabet § 5, stk. 1.

Formanden indkalder repræsentantskabet med mindst fire ugers varsel, jf. vedtægternes § 7, stk. 1.

Driftsbekendtgørelsens § 74 indeholder regler for regnskabs indsendelse til offentlige myndigheder:

Stk. 1: Regnskabet for den almene boligorganisation og samtlige afdelingsregnskaber bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokoller indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, jf. kapitel 21, samt til Landsbyggefonden, jf. stk. 4.

Stk. 4: Regnskaber skal indsendes til Landsbyggefonden efter stk. 1, i en edb-baseret form efter retningslinjer, der fastlægges af Landsbyggefonden. Foreløbig indsendelse sker inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning med mulighed for rettelser inden for yderligere 1 måned. Retningslinjerne skal godkendes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse modtager udvalgsformand og -sekretær en udvidet udgave af årshjulet mhp. forberedelse af udvalgsmøder.

Møderne bookes i OB's digitale kalender. Årshjulet publiceres i OB's mappe for supplerende materiale i Prepare senest 14 dage efter beslutning.

Bilag:

[Årshjul 2023.pdf](#)

[Kalender 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Der blev aftalt følgende ændringer til årshjulet:

Heldagsseminar den 28. januar 2023, erstatter OB-seminar i januar

Studietur den 23.-26. marts 2023

OB-møde i april flyttes pgr. af påsken til 12. april 2022

Generalforsamling i AAB Andel den 7. juni 2023 kl. 16.30 (under forudsætning af, at det er i overensstemmelse med de nye regnskabsregler)

OB's årsmiddag afskaffes og erstattes af socialt arrangement efter sidste OB-møde før sommerferien.

Efterårskonferencen flyttes til 1. weekend i november

BL holder Almene Boligdage den 30. september 2023

Ledelsesrapporten behandles i OB hvert kvartal, uden forbehandling i RU

Referat OB-møde den 5. oktober 2022

Onsdag kl. 17:00

Med disse bemærkninger blev mødeplanen for 2023 godkendt.

8. Behandling - Forening; Budgetopfølgning 1. halvår 2022

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2022 viser en forventning om et underskud for foreningen for året på 985 t.kr., som hovedsagelig skyldes forventning om lavere byggehonorar for året end budgetteret.

Opfølgning for AAB Andel viser, at der som forventet ikke er anden aktivitet end opstart og undersøgelser ved advokat og administration.

Behandling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) behandler og godkender budgetopfølgningen for 1. halvår 2022.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2022 viser en forventning om et underskud for året på 985 t.kr., som hovedsagelig skyldes forventning om lavere byggehonorar for året end budgetteret.

Personaleudgifter 1.687 t.kr.

Samlet set forventes lavere personaleudgifter end budgettet.

Regulering af lønomkostninger udgør 1.623 t.kr. og reguleringer på øvrige personaleudgifter udfør 64 t.kr.

Lønomkostninger vedrørende personale reguleres ned med 264 t.kr. Reguleringen skyldes besparelse grundet ændring af driftsmodel i afdeling 55, vakant lederstilling i Jura, HR & Arbejdsmiljø samt øvrige vakante stillinger.

Indtægt lønrefusion, ved sygdom og barsel, reguleres op med 1.000 t.kr., grundet flere barsler end budgetteret samt længerevarende sygdomsforløb.

Udgift til bestyrelses honorar reguleres ned med 359 t.kr., grundet at flere afdelinger er overgået til parlamentarisk driftsmodel efter budgetlægning. Der er i prognosen ikke medregnet honorar til afdelingsbestyrelsen i afdeling 55, der efter aftale først modtager honorar fra 1. januar 2023.

Kontorlokaleudgifter -301 t.kr.

Stigende el-priser og renter på lån øger udgiften til kontorlokaler. Udgiften til ejendomsskat forventes at være lidt lavere end budgetteret.

Administrationsbidrag og inspektørydelse -588 t.kr.

Grundet forsinkelse af opførelsen af afdeling 109 i Carlsberg-byen sænkes prognosen for opkrævning af administrationsbidrag, svarende til 56,5 lejemålsenheder.

Inspektørydelsen er påvirket af to forhold: 1) at der i efteråret 2021 var tre afdelinger, der efter budgetlægningen overgik til parlamentarisk driftsmodel, hvilket øger indtægten fra afdelingernes køb af inspektørydelse. Samt 2) at afdeling 55, Ishøj, pr. 1. juli 2022 er overgået til administrativ driftsmodel, hvilket sænker prognosen for indtægter for køb af inspektørydelse.

Byggehonorar -1.717 t.kr.

Der var ved halvåret i Byggeri & Vedligehold to medarbejdere på barsel, én er langtidssygemeldt, én medarbejder er blevet opsagt og én medarbejder har fået ny stilling. Samlet betyder det at 23 % af stillingerne i Byggeri & Vedligehold er berørt. Der er i lønprognosen taget højde for, at de ledige

stillinger besættes, men vi forventer ikke, at de i den første tid vil kunne dækkes fuldt ind af byggehonorar. Prognosen for 2022 er endvidere usikker på grund af store prisstigninger inden for byggesektoren og den i december udmeldte opbremsning af renoveringssager i LBF, hvor særligt prisstigningerne på materialer medfører udskydelser af projekter. Dette er endnu ikke fuldt ud afspejlet i den fremlagte prognose, da der foreløbig kun i ganske få projekter har været afholdt licitation med priser, der overstiger det vedtagne anlægsbudget.

Økonomi

Ud fra prognosen vil arbejdskapitalen blive påvirket negativt med 985 t.kr. ved årets udgang.

Beboerdemokratisk behandling

Behandles af OB på mødet den 7. september 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

AAB's vedtægter §12:

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

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Budgetopfølgning pr. 30. juni 2022.pdf](#)

[Vakante stillinger 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

OB godkendte indstillingen.

9. Behandling - Efterårskonferencen 2022; program og status på tilmeldinger

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Overskriften for årets efterårskonference er 'Samarbejde', og programmet er lagt an på en kombination af plenumoplæg, teambuilding og workshops.

Behandling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen (OB) tager det foreløbige program for efterårskonferencen 2022 til efterretning og drøfter OB's deltagelse.

Sagsfremstilling

Programmet afspejler udvalget Beboerdemokratis (BDU) og OB's ønske om en konference, der lægger ekstra stor vægt på muligheden for at netværke og teambuilde på tværs af afdelinger, men indeholder fortsat også både plenumoplæg og mere praktisk orienterede workshops.

Herudover har formandskabet ansvaret for workshoppen 'Er demokratiet i fare', mens OB's rolle i øvrigt primært er at være synlige i fælles-debatterne og aktive i de øvrige workshops.

PROGRAM pr. 19. september 2022

Overskrift: Samarbejde

Fredag

16.00 - 17.30 Ankomst og indtjekning

17.30 - 19.00 Buffet

19.15 - 20.45 Velkomst og oplæg/debat

'Mit liv som københavner' Jens Kramer Mikkelsen giver sit perspektiv på sin opvækst i AAB og de fodaftryk på København han har sat i sin tid som bl.a. overborgmester i København og nu direktør i udviklingsselskabet 'By & Havn'.

Lørdag

09.00 - 09.15 Godmorgen og program for weekenden

09.15 - 10.15 Oplæg fra netværksekspert Carina Hecksher: Tips og tricks til at netværke

10.30 - 12.00 Workshops runde I

12.00 - 13.00 Frokost

13.00 - 14.30 Faciliteret 'netværking' på tværs af afdelinger og/eller teambuilding øvelse, woop-gåtur eller lign.

14.30 - 16.00 Workshops runde II

16.15 - 17.30 Teambuilding: Stomp

17.30 - 18.45 Pause

18.45 Velkomstdrink og festmiddag med underholdende indslag

Søndag

09.30 - 10.30 Plenum: Demokrati er noget vi skaber sammen v/Johan Galster fra 'We do Democracy'

10.45 - 11.45 Demokrati Fitness

11.45 Afslutning

12.00 Sandwich, øl/vand og tak for denne gang

De workshops, der er udbudt i invitationen er:

Beboerdemokrati

- Sådan lokker I flere med til afdelingsmødet
- Samarbejdet i bestyrelsen
- Ny i bestyrelsen – god on-boarding i samarbejde mellem bestyrelsen og administrationen
- Er demokratiet i fare? Hvordan får vi flere med til repræsentantskabsmøderne?

HR

- Personaleledelse I
- Personaleledelse II

Byggeri, Drift og Vedligehold

- Det gode skifte af driftsmodel
- AAB skal være CO₂ neutral i 2055 – hvordan hjælper vi hinanden i mål?
- Drift og vedligeholdelsesplaner (dv-planer)
- Sådan styrker vi samarbejdet mellem parlamentariske afdelinger og administration omkring driften og det gode liv i boligafdelingerne

Økonomi

- Vi skal i mål med effektiviseringer. Hvordan lykkes vi sammen?

Afdelingen og beboerne

- Håndtering af psykisk syge beboere
- Konflikthåndtering I
- Konflikthåndtering II
- Hvordan vi får beboerne til at føle sig endnu mere hjemme?

Andet

- Kig ind i administrationens maskinrum

Det endelige program og antal af workshops justeres, når vi kender det endelige deltagerantal og de ønsker, de har afgivet med tilmeldingen.

Tilmeldinger

Tilmeldingsfristen er sat til den 28. september. Den 19. september var der 55 tilmeldte. Der blev udsendt en påmindelse den 16. september og der sendes en igen den 26. september.

Økonomi

Foreningens udgift til konferencen er budgettet til 210.000 kr., mens øvrige udgifter skal dækkes af deltagergebyret. Den samlede indtægt for deltagernes betaling kendes dog først, når der har været frist for tilmelding.

Deltagergebyret er fastsat til 5.100 kr. for hele weekenden og der er som hidtil rabatordning for de mindre afdelinger, som I år er lavet lidt om, så der nu er rabat for alle deltagere i de mindre afdelinger.

Tidligere blev der kun ydet rabat til første deltager, hhv. 70 % for afdelinger med 0-50 lejemål og 30 % for første deltager for afdelinger med 51-100 lejemål.

Nu ser rabatordningen således ud:

Afdelinger med 0-50 lejemål = 50 % - Pris 2.550 kr. pr. deltager

Afdelinger med 51-100 lejemål = 30 % - Pris 3.570 kr. pr. deltager.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen om ramme for efterårskonferencen blev behandlet i OB den 2. februar 2022.

Udkast til program er blevet behandlet af BDU den 31. marts 2022.

OB har behandlet rammen for årets efterårskonference ved mødet den 6. april 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Der er udsendt invitationer med foreløbigt program. Tilmeldingsfristen er den 28. september 2022.

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Det blev aftalt at udsende sms med link til tilmeldingen og tage telefonisk kontakt til afdelingsbestyrelser med helt nyvalgte og gøre opmærksom på konferencen.

Administrationen fordeler OB'ere på de forskellige workshops.

10. Godkendelse - Afdeling 58; Forlængelse af boligsocial helhedsplan

Sagsnr.: S2022-02452

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Afdeling 58 deltager i den boligsociale helhedsplan 'Nørrebrobyggerne'. Helhedsplanen løber indtil ultimo 2024, men allerede nu har Landsbyggefonden (LBF) givet mulighed for ét års forlængelse. Sagen omhandler økonomisk tilskud til forlængelse af projektperioden, der er godkendt af afdelingsmødet.

Godkendelse

Udvalget for Beboere og Udlejning (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at:

- bevilge tilskud på 65.000 kr. fra dispositionsfondens allerede afsatte ramme til boligsociale aktiviteter, så afdeling 58 kan deltage i forlængelsen af den boligsociale helhedsplan på Nørrebro.

Sagsfremstilling

Afdeling 58 er opført i 1984 og består af 232 almindelige 2, 3 og 4 rums familieboliger. Afdelingen er beliggende på hjørnet af Tagensvej og Heimdalsgade og er nabo til Superkilen på Nørrebro i København. Lejen ligger mellem 6.799 kr. og 10.140 kr. pr. måned.

Afdelingsmødet traf i 2021 beslutning om deltagelse i den boligsociale helhedsplan 'Nørrebrobyggerne' med start den 1. marts 2022. Helhedsplanen udløber efter planen den 31. december 2024, men da en anden almen boligorganisation på Nørrebro har ytret ønske om også gerne at ville deltage, har Landsbyggefonden givet mulighed for en forlængelse på et år (frem til udgangen af december 2025) og beder i den forbindelse om, at de øvrige deltagende boligorganisationer allerede nu tager stilling til om de vil deltage i forlængelsen.

For afdeling 58, synes det umiddelbart som en god løsning, da afdelingen i forvejen er kommet senere ind i helhedsplanen og med forlængelsen derved får 3 år og 10 måneders boligsocialt arbejde. Det ekstra år kan bidrage til at sikre en god forankring af indsatserne.

Der er i øvrigt ingen ændringer i helhedsplanens indsatser i forlængelsen.

Økonomi

Den samlede økonomiske ramme for 'Nørrebrobyggerne' er på 38.700.000 kr. fordelt over 5 år, hvoraf Landsbyggefonden bidrager med 75 % og Københavns Kommune med 12,5 %, mens de 11 deltagende boligafdelinger samlet bidrager med 12,5 %.

AAB's andel af medfinansieringen beløber sig til i alt 238.000 kr. for perioden fra den 1. marts 2022 til den 31. december 2025, fordelt på 173.000 kr. for den oprindelige periode, der allerede er godkendt af OB og 65.000 kr. for forlængelsen.

Beboerdemokratisk behandling

BU har på møde den 21. april 2022 indstillet sagen til OB's godkendelse. OB har på møde den 1. juni 2022 godkendt deltagelse og tilskud til helhedsplanen.

Afdelingen har på afdelingsmøde den 21. september 2021 godkendt deltagelse i en ny boligsocial helhedsplan, og har på afdelingsmøde den 23. maj 2022 godkendt deltagelsen i forlængelsen af helhedsplanen.

BU har på møde den 14. september behandlet sagen vedrørende forlængelsen, og indstillet den til OB's godkendelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En boligsocial indsats er i udgangspunktet ikke for alle beboere, men er målrettet beboere, der på den ene eller anden måde er udsatte. At være en del af en boligsocial helhedsplan kan derfor have en stor positiv betydning for den gruppe af beboere, hvad enten det drejer sig om en indsats rettet mod at hjælpe en ung med at komme i et fritidsjob eller at støtte en voksen i sin forælderrolle. Men nogle boligsociale aktiviteter kan herudover også bidrage til at skabe større fællesskab på tværs af generationer og kulturelle baggrunde i en afdeling, og dermed alligevel have en afsmittende effekt på alle beboere i afdelingen.

Regler

AAB's politik for finansiering af sociale indsatser: **Error! Hyperlink reference not valid.**

<https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/finansiering-af-sociale-indsatser/>

Implementering

Forlængelsen løber fra den 1. januar 2025 til den 31. december 2025.

Bilag:

[Dispositionsfonden_ boligsociale september 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

11. Godkendelse - Tegningsret i Boligforeningen AAB

Sagsnr.: S2018-02520

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal efter nyvalg godkende nye tegningsregler.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende de nye tegningsregler.

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet den 18. maj 2022 blev Glenn Enna valgt som nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Per Boller, der trak sig fra posten. Derfor skal tegningsreglerne opdateres.

Tegningsreglerne vil blive sendt til digital underskrivelse i Penneo.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Tegningsreglen er senest godkendt af OB den 7. april 2021. Rettelsen forudsætter OB's godkendelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Vedtægternes § 12, stk. 4:

Boligforeningen AAB og dens afdelinger forpligtes ved underskrift, enten af den samlede organisationsbestyrelse eller af formand eller næstformand i forening med direktørens eller dennes stedfortræder.

Organisationsbestyrelsen kan meddele administrationen fuldmagt til at forpligte Boligforeningen AAB og de enkelte afdelinger.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse sendes dokumentet til digital underskrivelse i OB.

Bilag:

[2021-04-07 - TEGNINGSRET I BOLIGFORENINGEN AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

12. Godkendelse - Vederlag til organisationsbestyrelsen 2023

Sagsnr.: S2021-08282

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årlig godkendelse af fordelingen og forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget i forbindelse med budgettet for det kommende år.

Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender fordelingen og forhøjelsen af vederlaget, jf. bilaget.

Sagsfremstilling

OB har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles efter den model, der fremgår af bilaget.

Det samlede årlige vederlag til bestyrelsen reguleres af ministeriet. OB har tidligere besluttet at udbetale det maksimale vederlag, der i 2023 er fastsat til 88,57 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen, og 53,14 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

Økonomi

Organisationsbestyrelsernes vederlag vil skulle reguleres pr. 1. januar 2023 i henhold til ovenstående.

Beboerdemokratisk behandling

Fordelingsnøglen fremgår af OB's forretningsorden stk. 12, der senest godkendt den 4. september 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Indenrigs- og Socialministeriets Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 70 af 26. januar 2018 med senere ændringer, § 14. stk. 1.

Implementering

De nye takster indgår i budgetforslaget for 2023.

Bilag:

[Fordeling af vederlag 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

13. Godkendelse - Politik for energimål

Sagsnr.: S2021-06793

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Efter grundig gennemgang og tilpasning af energistrategien, fremsendes endelig version til godkendelse.

Godkendelse

Udvalget Byggeri, renovering og vedligehold (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende:

- a. Ny version af AAB's Energistrategi.

Sagsfremstilling

AAB's første energistrategi blev godkendt på repræsentantskabsmøde i 2019, og siden da er der sket meget på dette område. I forbindelse med revision af strategien er der kommet nogle tilføjelser og korrektioner.

Et af de nye tiltag er, at AAB vil igangsætte 'energiscreeeninger' og udarbejde 'energihandlingsplaner' med processer og konkrete tiltag, som skal tydeliggøre optimeringsmulighederne for samtlige AAB-afdelinger.

For at opnå regeringens effektiviseringskrav i 2026, vil der være fokus på først at få dette udarbejdet for de afdelinger med størst potentiale, og så vidt muligt få igangsat så mange lavthængende energitiltag, som muligt inden 2026.

Der er i energistrategien lagt op til, at der skal være tre fokusområder, "Klimaskærm / Installationer", " Forsyning af fjernvarme og strøm samt AAB's energiforbrug hos leverandører af serviceydelser skal være CO2 neutrale" og " Beboeradfærd".

Målet med energistrategien er, at AAB's afdelinger som første skridt, skal inspireres til at høste de lavthængende frugter, som ikke kræver større økonomiske ressourcer for afdelingen at implementerer, og som giver en relativ stor besparelse, der vil være tjent ind inden for en kortere årrække. Ligeledes skal der ses helhedsorienteret på afdelingens klimaskærm, varmecentral og installationer, der skal tilrettelægges i forbindelse med en større byggesag, så afdelingen i den forbindelse tager et klima-hop. Det skal indgå som en integreret del af forarbejdet til en renovering.

For at følge udviklingen frem mod 2055, vil AAB løbende følge op på forbruget. Resultaterne deles med afdelingsbestyrelserne, så de forskellige indsatser, der er nødvendige for at nå delmålene, kan gennemføres.

Økonomi

Besparelser på afdelingernes energiforbrug og beboernes varmebudget. Energibesparelser er en del af effektiviseringsaftalen for perioden 2020-26.

Beboerdemokratisk behandling

Strategien er blevet gennemgået og tilpasset på baggrund af de input, som kom på BRVU-mødet den 17. november 2021 og efterfølgende på BRVU-mødet den 7. april 2022. I den nuværende udgave er energistrategien blevet skriftlig behandlet i BRVU den 23. september 2022. Politik for energimål er tidligere godkendt af repræsentantskabet den 27. november 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne vil kunne opleve bedre driftede afdelinger og boliger, hvor der samtidig spares på

Energiforbruget og dermed udgifter til forbrug.

Politikken taler desuden ind i den aktuelle opmærksomhed på tiltag, der kan forbedre klimaet.

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018:

§ 6. Boligorganisationens øverste myndighed, jf. § 10 i lov om almene boliger m.v., varetager boligorganisationens anliggender, jf. dog kapitel 2.

Stk. 2. Boligorganisationens øverste myndighed træffer beslutning om følgende forhold:

[uddrag]

- 3) Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.*
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.*
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.*
- 6) Boligorganisationens grundkøb.*
- 7) Boligorganisationens iværksættelse af nyt byggeri.*
- ...*
- 12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.'*

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

Efter repræsentantskabet i november 2022. Politikken publiceres i Afdelingshåndbogen om omtales i førstkomende nummer af Bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Politik for energimål i driften af AAB's afdelinger.pdf](#)

[Energistrategi Bilag.pdf](#)

[Energistrategi 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

14. Godkendelse - Politik for udbud/valg af leverandører (revision)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

'Politik for udbud/valg af leverandører' skal revideres. Der er ingen indholdsmæssigt ændringer.

Godkendelse

Udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) indstiller 'Politik for udbud/valg af leverandører' til organisationsbestyrelsens (OB's) godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB's politik for udbud/valg af leverandører er senest revideret den 16. august 2022.

Der er alene foretaget korrekturmæssige rettelser.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen er behandlet i ØDA den 5. september 2022 uden bemærkninger og indstilles til godkendelse i OB den 5. oktober 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Udbudsloven, tilbudsloven og AAB's regler for udbud og valg af leverandører.

Implementering

Når politikken er endeligt godkendt i OB, vil den blive lagt på intranettet inden næste OB-møde. Og den vil blive omtalt i næste nummer af Bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Politik for udbud/valg af leverandører.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

15. Godkendelse - Sygefraværspolitik for alle medarbejdere i Boligforeningen AAB (revision)

Sagsnr.: S2018-01566

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

'Sygefraværspolitik for alle medarbejdere i Boligforeningen AAB' skal revideres. Der er indsat et afsnit om 'sparsommelighed, produktivitet og effektivitet' og foretaget redaktionelle ændringer i politikken siden den seneste revision i 2020.

Indstilling

Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende 'Sygefraværspolitik for alle medarbejdere i Boligforeningen AAB'.

Sagsfremstilling

I 2018 blev den daværende 'Sygefraværspolitik' og 'Politik for opfølgning på sygefravær hos centralt og decentralt ansatte' samlet og gennemskrevet, så politikken var gældende for alle foreningens medarbejdere. Formålet med politikken er, at

- a. sikre ens håndtering af sygefravær på tværs af AAB.
- b. forebygge mistrivsel.
- c. beskrive, hvordan medarbejderen hjælpes tilbage i arbejdet efter en sygdomsperiode.
- d. beskrive AAB og medarbejders rettigheder og pligter i forbindelse med forskellige former for sygefravær.

Siden seneste revision i 2020 er der kun lagt op til indsættelse af et afsnit om sparsommelighed og redaktionelle ændringer i politikken.

Økonomi

Hvis der i forbindelse med sygefravær er brug for udtalelse fra en læge, skal arbejdsgiver afholde udgiften til friattest. Denne koster 400-700 kr. Udgiften afholdes af afdelingen/administrationen.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i Arbejdsmiljøudvalget (AMU) ved mødet den 18. maj 2022 uden bemærkninger.

Sagen blev behandlet i ØDA den 5. september 2022 uden bemærkninger.

Sagen behandles i OB den 5. oktober 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen ændringer

Regler

-

Implementering

Når politikken er endeligt godkendt i OB, vil den blive lagt på intranettet inden næste OB-møde og omtalt i næste nummer af Bestyrelsesnyt, der forventes at udkomme medio november 2022.

Bilag:

[Sygefraværspolitik for alle medarbejdere i Boligforeningen AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

16. Godkendelse - Politik for bogføring (revision)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

'Politik for bogføring' skal revideres, så den tilgodeser den nye bogføringslov. Der er desuden indsat et afsnit om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Godkendelse

Udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller 'Politik om bogføring' til organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse.

Sagsfremstilling

Den 19. maj 2022 er der vedtaget en ny bogføringslov, som pålægger virksomheder at bogføre digitalt. AAB overholder i forvejen den nye lov med hensyn til digitalisering, så politikken er opdateret med de informationer om bogføringssystemet (aktuelt Unik), der er relevante for overholdelse af de nye lovkrav.

Ligeledes udfører AAB i forvejen regelmæssig afstemning af moms og skatter, og informationen er tilføjet specifikt i politikken, da det nu er et lovkrav. Desuden er der indført lovkrav om, at der skal foreligge beskrivelse af bogføringsprocedurer, hvilket er tilføjet i politikken, og hvilket administrationen vil implementere inden årets udgang.

Overskriften 'produktivitet og effektivitet' er indsat til eksisterende tekst, og der er indsat et afsnit om sparsommelighed.

Økonomi

Ændringerne medfører, at IT løbende skal anvende tid til at sikre, at foreningens bogføringssystem (aktuelt Unik) lever op til lovens specifikke krav. Økonomi skal bruge tid til at ajourføre beskrivelser af bogføringsprocedurer.

Beboerdemokratisk behandling

Politik for bogføring er senest godkendt af OB den 2. juni 2021. Sagen er behandlet i ØDA den 5. september 2022 uden bemærkninger og er til godkendelse i OB den 5. oktober 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ændringen har ingen betydning for beboere/afdelinger.

Regler

Lov om bogføring af 24. maj 2022.

Implementering

Når politikken er endeligt godkendt i OB, vil den blive lagt på intranettet inden næste OB-møde. Og den vil blive omtalt i næste nummer af Bestyrelsesnyt.

Inden udgangen af 2022 foreligger der opdateret beskrivelser af bogføringsprocedurer.

Bilag:

[Politik for bogføring.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

17. Godkendelse - Politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer (revision)

Sagsnr.: S2020-01569

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

'Politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer' skal revideres. Der er indsat et afsnit om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet i politikken siden den seneste revision i 2020.

Godkendelse

Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende 'Politik om alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer'.

Sagsfremstilling

I 2020 blev 'Politik om alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer' godkendt og indført med henblik på at skabe klare retningslinjer for ledere og sikre korrekt sagsbehandling. Politikken lægger op til nul-tolerance over for alkohol og stoffer i arbejdstiden, dog med mulighed for at give dispensation til at indtage alkohol ved særlige lejligheder. I politikken lægges der samtidig vægt på, at hver sag behandles individuelt, og at AAB hjælper med at gøre medarbejderen opmærksom på behandlingsmuligheder i tilfælde af misbrug.

Med 'Politik om alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer' ønsker AAB blandt andet at

- forebygge misbrug blandt medarbejderne
- sikre et sundt og sikkert arbejdsmiljø
- levere saglig og professionel opgaveløsning for beboerne.

Siden 2020 er der kun indsat et afsnit om sparsommelighed.

Økonomi

Prøvetagning i tilfælde af mistanke om påvirkning af alkohol eller andre rusmidler, foretages af et eksternt firma, og koster i størrelsesordenen 500 kr. - 2.500 kr. alt afhængig af typen. Udgiften til testen afholdes af den pågældende medarbejders arbejdssted, dvs. afdelingen eller administrationen.

Misbrugsbehandling er indeholdt i AAB's sundhedsordning hos Gjensidige.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i arbejdsmiljøudvalget ved mødet den 18. maj 2022 uden bemærkninger.

Sagen blev behandlet i ØDA den 5. september 2022 uden bemærkninger.

Sagen behandles i OB den 5. oktober 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ændringen har ingen betydning for beboere/afdelinger.

Regler

Retten til at fastsætte alkoholpolitik, iværksætte tests mv. følger af den almindelige ledelsesret. Dog forudsætter testning konkret begrundelse/underbygget mistanke om indtagelse eller misbrug. Testen skal i øvrigt gennemføres professionelt og uden at krænke den ansatte. En medarbejder kan nægte at deltage i test, men dette vil kunne få negativ betydning for medarbejderen i en evt. efterfølgende personalesag.

Referat OB-møde den 5. oktober 2022

Onsdag kl. 17:00

Implementering

Når politikken er endeligt godkendt i OB, vil den blive lagt på intranettet inden næste OB-møde og omtalt i næste nummer af Bestyrelsesnyt, der forventes at udkomme medio november 2022.

Bilag:

[Politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

18. Godkendelse - Politik for genhusning (revision)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Sagen omhandler revision af politik for genhusning, hvor der er indsat et afsnit om 'sparsommelighed, produktivitet og effektivitet' og foretaget redaktionelle ændringer.

Godkendelse

Beboer- og udlejningsudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende "Politik for genhusning".

Sagsfremstilling

Politikken definerer de overordnede rammer og hensyn, der skal præge en genhusningsproces.

Økonomi

Følgende udgifter indregnes i omkostningerne til genhusning:

- a. Flytteomkostninger (flyttefirma eller flyttegodtgørelse, flytning af installationer mv.)
Flytteomkostninger betales to gange ved midlertidige flytninger
- b. Fra hvilket tidspunkt flyttegodtgørelse skal udbetales
- c. Godtgørelse for råderetssager, indbo og lignende
- d. Huslejedifference mellem lejen i genhusnings- og kontraktbolig
- e. Opbevaring af indbo
- f. Udgifter til dobbelt husleje i 14 dage, hvis det er relevant
- g. Udgifter til istandsættelse ved fraflytning af midlertidig genhusningsbolig
- h. Uforudsete udgifter, dog højst 2 % af budgettet
- i. Tomgangsleje.

I forbindelse med helhedsplaner er det afdelingsmødet, der senest samtidig med vedtagelsen af helhedsplanen beslutter økonomien i forhold til genhusning, på baggrund af oplæg fra administrationen. Dette gælder både for permanent og midlertidig genhusning.

I forbindelse med kortvarig genhusning, grundet eksempelvis manglende mulighed for at indflytter kan overtage lejemålet på den aftalte dato, er det administrationen, der sikrer at indflytter genhuses og afdelingen, der dækker omkostningerne.

Beboerdemokratisk behandling

Boligforeningen AAB's "Politik for genhusning" blev senest revideret i efteråret 2020. Sagen behandles i BU den 14. september 2022 med henblik på videre behandling i OB den 5. oktober 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Politikken skal medvirke til at sikre god planlægning og kommunikation mellem alle involverede parter i en genhusningsproces.

Der skal være gennemsigtighed med økonomien i forhold til genhusning, så beboerne kan træffe beslutning på et oplyst grundlag, herunder hvilke konsekvenser genhusning evt. har for huslejen.

Regler

Almenlejelovens §§ 84-86

'§ 86. Kan en lejer opsiges efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig. Det samme gælder ved opsigelse efter § 85, stk. 1, nr. 2. (...). Udlejer og lejer kan aftale, om erstatningsboligen skal være permanent, jf. stk. 2, eller midlertidig, jf. stk. 3. I tilfælde af uenighed træffer udlejer dog beslutning herom.

Stk. 2. Har udlejeren efter stk. 1 besluttet, at genhusningen skal være permanent, skal udlejeren opsigse lejereren. Udlejeren skal herefter uden unødigt ophold tilbyde lejereren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejereren er indforstået hermed. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 2. pkt.

Stk. 3. Har udlejer efter stk. 1 besluttet, at genhusningen skal være midlertidig, skal udlejer uden unødigt ophold tilbyde lejereren, at lejereren midlertidigt kan overtage en anden bolig. Varer ombygningen i mere end 12 måneder, har lejereren dog ret til genhusning efter stk. 2. Hvis lejereren er midlertidigt genhuset, og hvis lejemålet ikke bliver beboeligt senest efter 12 måneder, kan lejereren vælge enten at få anvist den midlertidige erstatningsbolig som permanent erstatningsbolig, at få anvist en anden permanent erstatningsbolig eller at fortsætte den midlertidige genhusning. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 1. pkt.

Stk. 4. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, 2, 3 eller 6, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejereren at leje en anden bolig i ejendommen, hvis der bliver en anden bolig ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejereren er opsagt og boligen skal udlejes. Hvis flere lejere er berettiget til at leje en bolig efter 1. pkt., skal boligen først tilbydes den lejer, der i længst tid har boet i ejendommen.

Stk. 5. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejereren at leje en bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved ombygning tilvejebringes boliger.

(....)

Implementering

Afdelingshåndbogen opdateres i oktober med den reviderede politik.

Bestyrelsesnyt udsendes i november med information om at politikken er revideret.

Bilag:

[Politik for genhusning \(revision 2022\).pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

19. Godkendelse - Politik for god almen ledelse (revision)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Forslaget til revision af politik for god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser indeholder mindre korrektioner og præciseringer.

Godkendelse

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller 'Politik for god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser til organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse, jf. bilaget.

Sagsfremstilling

Alle beboerdemokrater skal arbejde ud fra en overordnet målsætning om god almen ledelse.

I Boligforeningen AAB er der et særligt skærpet ansvar i administrative afdelinger, da afdelingsbestyrelsen ud over de beboerdemokratiske opgaver også løser administrative driftsopgaver, og dermed forvalter beboernes betroede midler.

Politik for god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser oplister en række af de forhold vedrørende uddannelsespligt, habilitet og tavshedspligt, økonomisk fuldmagt mv., som skal sikre god ledelse i afdelingerne. Derfor er det også forhold, bestyrelserne skal være særligt opmærksomme på.

Det kan oplyses at BL – Danmarks Almene Boliger i det forgangne år har sat fokus på god almen ledelse og bl.a. har en temaside hvor man kan søge mere information: <https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/god-almen-ledelse/> og man kan tilmelde sig et digitalt nyhedsbrev for at få tilsendt nyheder inden for emnet.

Forslaget til den reviderede politik indeholder mindre korrektioner og præciseringer.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Politikken er senest godkendt af OB i juni 2020.

BDU behandlede indstillingen 30. juni 2022 og sendte den videre til behandling i OB med en række mindre ændringer der er indarbejdet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

God almen ledelse medvirker til at sikre ordentlighed og transparens i foreningen som helhed såvel som i de enkelte afdelinger.

Regler

-

Implementering

Opdateret politik for god almen ledelse lægges på AAB's intranet senest 14 dage efter godkendelse i OB og omtales i førstkommende nummer af Bestyrelsesnyt. Politikken revideres igen i 2025.

Bilag:

[Politik - God almen ledelse.pdf](#)

Referat OB-møde den 5. oktober 2022

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

20. Godkendelse - Afdeling 53; Tillæg til udlejningsaftale Brøndby Kommune

Sagsnr.: S2020-02304

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

I forbindelse med indførelsen af forebyggelsesområder, er der udarbejdet udkast til tillæg til udlejningsaftalen med Brøndby Kommune.

Godkendelse

Boligudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende tillæg til udlejningsaftalen af 17. juni 2020 med følgende vilkår:

- Aftalen omfatter 75 % af de ledige boliger i stedet for 55 %
- 65 % i stedet for 30 % af de ledige boliger går til "personer med fast arbejde min. 30 timer/uge (herunder selvstændige) eller SU-modtagere
- 10 % af de ledige boliger går fortsat til "Seniorer over 65 år", med ændring af definitionen, så seniorer under folkepensionsalderen skal være i arbejde eller efterlønsmodtagere
- Kriteriet "Samlivsophør, hvor personen søger bolig i det boligselskab, vedkommende allerede bor i" udgår (også kaldet intern skilsmisse)
- Kommunen har fortsat 25 % anvisning, men de anviste skal fremover overholde en række kriterier som følger af den nye lovgivning.

Her oversigt over ændringerne:

	Gammel aftale	Ny aftale
Kommunal anvisning	25 %	25%
AAB's venteliste	20%	0%
AAB's venteliste fleksible kriterier:		
Seniorer over 65 år	10%	10%
Personer med fast arbejde 30 timer	15%	32,5%
SU-modtagere	15%	32,5%
Intern skilsmisse	15 %	0%
I alt	100%	100%

Sagsfremstilling

Den 1. december 2021 offentliggjorde ministeriet de statslige lister for almene boligområder. Der offentliggøres fire lister, der kategoriserer almene boligområder på baggrund af beboersammensætningen i afdelingen:

- Udsatte boligområder
- Parallelsamfund (tidl. ghettoområder)
- Omdannelsesområder (tidl. hårde ghettoområder)
- Forebyggelsesområder (ny)

Forebyggelsesområder

Formålet med forebyggelsesområder er at forebygge nye udsatte boligområder og parallelsamfund. Grænseværdierne for forebyggelsesområder ligger på nogle kriterier væsentligt under kriterierne for udsatte boligområder. Forebyggelsesområder er et boligområde med flere end 1.000 beboere og er herudover defineret ved:

- a. at andelen af beboere, der er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande, overstiger 30 %
- b. at området opfylder mindst to ud af følgende fire kriterier
 1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 %, opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
 2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst to gange landsgennemsnittet, opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
 3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 %.
 4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området, eksklusive uddannelsessøgende, udgør mindre end 65 % af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Udlejningsaftalen

Da afdeling 53 i Brøndby Kommune, som en del af et samlet område, er kommet på listen over forebyggelsesområder, er vi forpligtet til at udleje efter fleksible kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, som fastlægges af kommunen med henblik på at styrke områderne.

Beboerdemokraterne i Boligforeningen AAB, afdeling 53, er hørt omkring tillægget og har ingen bemærkninger til tillægget.

Boligsocial anvisning

Kommunen har anvisningsret til 25 % af de ledigblevne boliger.

Den nye lovgivning på området betyder, at der fremover indføres særlige begrænsninger for den kommunale boligsociale anvisning i forebyggelsesområderne. Det betyder, at kommunen som udgangspunkt ikke kan anvise en familiebolig i et forebyggelsesområde til husstande, hvor en person i husstanden:

- a. er løsladt fra afsoning/anbringelse indenfor de seneste seks måneder
- b. er statsborger udenfor EU/EØS/Schweiz
- c. har fået opsagt eller ophævet tidligere lejemål pga. grov overtrædelse af husordenen inden for de seneste seks måneder
- d. i seks sammenhængende kalendermåneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse eller i 24 sammenhængende kalendermåneder har modtaget kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

Brøndby Kommune skal derfor sikre, at de personer de anviser til boliger i afdeling 53 opfylder disse kriterier.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen behandles i BU den 14. september 2022 med henblik på videre behandling i OB den 5. oktober 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Alle boligsøgende til afdeling 53, skal fremover opfylde et af de fleksible kriterier. Hidtil er en andel af boligerne blevet udlejet til boligsøgende på ventelisten uden fleksible kriterier.

Regler

Almenboliglovens § 59, stk. 7:

I forebyggelsesområder jf. § 61 b, må ledige familieboliger ikke anvises efter stk. 1-5 til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden opfylder ét af kriterierne i stk. 6, nr. 1-4, eller i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse eller i 24 sammenhængende kalendermåneder har modtaget kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik. Dette gælder dog ikke, i det omfang andelen af almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, og i forebyggelsesområder, jf. § 61 b, overstiger 30 pct. af alle almene familieboliger i kommunen. Almenboliglovens § 61 b: Ved et forebyggelsesområde forstås et boligområde, jf. § 61 a, stk. 3, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 30 pct., og hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt: 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år. 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst to gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år. 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct. 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusiv uddannelsessøgende udgør mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen

Implementering

Godkendes tillægget af OB:

- a. sendes tillægget til underskrift hos OB-formand og adm. direktør.
- b. orienteres bestyrelsen i afdeling 53
- c. orienteres ansøgere på ventelisten til afdelingen om de nye krav om fleksible kriterier inden udgangen af oktober
- d. opdateres hjemmesiden med de nye regler inden udgangen af oktober.

Bilag:

[Tillæg til aftale om fleksibel udlejning AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

21. Godkendelse - Afdeling 110; Revisionsprotokol nybyggeri Jorisvej (ungdomsboliger)

Sagsnr.: S2019-02389

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Byggeriet er opført inden for det lovbestemte rammebeløb. Revisionsprotokol vedrørende nybyggeri i afdeling 110 forelægges til godkendelse og underskrivelse. Revisionen har ingen bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i revisionspåtegning på byggeregnskabet.

Godkendelse

Administrationen forelægger revisionsprotokol til organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse og underskrivelse.

Sagsfremstilling

Revisionen skriver i protokollen:

'Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på byggeregnskabet'.

Revisionen fremhæver følgende forhold i regnskabet:

Vi henleder opmærksomheden på, at byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis, herunder bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. af nr. 14 9. januar 2020. Byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet med henblik på at give Københavns Kommune og Landsbyggefonden informationer om byggesummens størrelse. Som følge heraf kan byggeregnskabet (skema C) være uegnet til andet formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Boligforeningen AAB, Københavns Kommune og Landsbyggefonden og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre end disse parter.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af disse forhold.

Byggeregnskabet er godkendt af de tegningsberettigede og vedlægges til orientering.

Økonomi

Nybyggeriet blev godkendt af Københavns Kommune den 4. juli 2019 med samlede anlægsudgifter på 82.969.000 kr.

Der er et mindre forbrug på det samlede byggeregnskab fra Skema B til Skema C på 3.200.938 kr., hvilket gør at byggeriet kommer under det lovbestemte rammebeløb.

Beboerdemokratisk behandling

Nybyggerisagen blev godkendt på ekstraordinært repræsentantskabsmøde onsdag d. 27. marts 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Opførelse af byggeriet inden for det lovbestemt rammebeløb medfører at beboerne betaler den forventede husleje.

Regler

Driftsbekendtgørelsens kapitel 19, § 98:

'Stk. 5. Til brug for boligorganisationens bestyrelse skal revisor føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold, hvor der er usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen har handlet i overensstemmelse med gældende regler. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål (navnlig om dispositioner udenfor formålet), sparsommelighed,

Referat OB-møde den 5. oktober 2022

Onsdag kl. 17:00

produktivitet og effektivitet. Endvidere indføres oplysninger om særlige kontrolarbejder, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.'

Byggeregnskabet godkendes af de tegningsberettigede i henhold til delegation i direktionens forretningsorden kapitel 3:

Stk. 4.

'OB har til administrationen delegeret beslutninger vedrørende væsentlig forandring af afdelingens ejendomme, hvorved forstås renoveringer og øvrige bygningsændringer i en almen boligafdeling, der medfører låneoptagelse.'

Implementering

Efter OB-mødet vil alle medlemmer få revisionsprotokollen til særskilt underskrift i PENNEO.

Derefter vil byggeregnskab med tilhørende revisionsprotokol blive sendt til endelig godkendelse i LBF og Københavns Kommune.

Bilag:

[Protokol_byggeregnskab_AAB_afdeling_110_nybyggeri.pdf](#)

[Afd._110_-_301201_-_Nybyg_Jorisvej_-_Byggeregnskab.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Indstillingen blev godkendt.

22. Efterretning - Styrkelse af controlling af afdelingernes dispositioner (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

23. Efterretning - Forbedring af fraflytningsprocessen

Sagsnr.: S2022-06788

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

Resume

Med afsæt i afrapporteringen fra august 2022 vedrørende evalueringen af puljeudbud af istandsættelse af flytteboliger, fremlægges oplæg om opfølgning på evalueringen ift. forbedring af fraflytningsprocessen.

Efterretning

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage til efterretning, at:

- a. afdelingshåndbogens afsnit om fraflytning og istandsættelse revideres
- b. der foretages en analyse af istandsættelsesprocessen
- c. der foretages en analyse af synsdelen i forbindelse med fraflytningsprocessen.
- d. arbejdet forankres i Boligudvalget (BU).

Sagsfremstilling

Istandsættelse af en fraflytningsbolig til ny lejer er en ydelse med mange aktører (kunder), hvis behov skal balanceres

- Afdelingsbestyrelsen: ønsker at levere en indflytningsklar bolig til tilflytter, der er istandsat billigst muligt og i overensstemmelse med afdelingens vedligeholdelsesniveau, som det er afspejlet i afdelingens vedligeholdelsesreglement
- Fraflytter: ønsker, hurtigst muligt at få sit indbetalte indskud retur.
- Tilflytter: ønsker en indflytningsklar bolig til aftalt tid og i god stand.

Afdelingsbestyrelse, evt. lokalt ansatte og administration har til opgave at samarbejde om at levere ydelsen, som en god oplevelse for disse aktører.

Af den gennemførte evaluering af puljeudbud fremgår det bl.a., at der er forhold omkring fraflytningsprocessen og kommunikationen herom, som bør justeres for at sikre en højere kvalitet i procedurerne for istandsættelsen af boligerne. Det handler om:

- bedre information om, hvem man skal henvende sig til, når istandsættelsen ikke er i orden
- at skabe en mindre ressourcekrævende proces omkring istandsættelsen af boligerne for både afdelingsbestyrelser og synsmedarbejdere/inspektører.

Herudover har der også været beboervalgte, som i anden forbindelse har ytret ønske om, at der i forbindelse med udførelsen af fraflytningssyn sikres større viden om afdelingernes ønsker til vedligeholdelsesniveauet. Dette gælder særligt ift. administrative afdelinger.

Selvom den gennemførte evaluering kun har vedrørt udbudte boliger, så vurderer Ejendomsservice & Fraflytning, at det giver anledning til at se på fraflytningsprocessen både helt generelt og ift. den del, der mere specifikt vedrører de udbudte boliger. Det skyldes, at der med tiden vil være flere afdelinger, som bliver omfattet af udbudt istandsættelse

Administrationen vil på den baggrund iværksætte følgende initiativer:

- Ny information til beboervalgte og medarbejderne i afdelingshåndbogen om:
 - procedurerne omkring fraflytning og istandsættelse – både for afdelinger, der selv indkøber ydelsen, og for udbudte afdelinger
 - hvem de beboervalgte skal henvende sig til, hvis de ikke er tilfredse med kvaliteten af istandsættelsen eller det syn, der er foretaget
- Øget fokus på AAB's on-boarding af beboervalgte og medarbejdere, der beskæftiger sig med istandsættelse af flytteboliger. Konkret vil vi "genbesøge" indholdet af AAB's kursus om

fraflytningssyn/iSyn for nye afdelingsbestyrelser og nye medarbejdere (særligt i de administrative afdelinger) mhp. at sikre, at undervisningen omfatter procedurer og information om, hvor de skal henvende sig, hvis de har spørgsmål eller brug for hjælp ifm. syns- og istandsættelsesprocessen.

- Analyse af istandsættelsesprocessen med henblik på at afklare, om den kan forenkles eller på anden måde justeres, så den bliver mindre ressourcekrævende
- Analyse af synsdelen i fraflytningsprocessen med henblik på at afklare, om processen kan lattes ift. at sikre overholdelse af det lokale vedligeholdelsesreglement, der skal afspejle det ønskede vedligeholdelsesniveau i afdelingen.

Initiativerne forventes at levere input til kommende grundlag for udbud af istandsættelse af flytteboliger.

Hvis ovenstående analyser giver anledning til at justere i forretningsgangen for fraflytning eller i forhold omkring istandsættelsesprocessen mv., vil dette blive forelagt udvalget for 'Beboere og Udlejning' til drøftelse. Metoden vil være at gennemføre mindre eksperimenter for at vurdere effekten, inden der evt. sker større ændringer. Det kan f.eks. handle om mindre forsøg omkring organisering af synsopgaven i driftscentre.

Økonomi

Forslaget indebærer i udgangspunktet ikke behov for afsættelse af midler. Hvis analyserne af istandsættelses- og synsprocesserne giver anledning til justeringer, som afstedkommer behov for afsættelse af midler, vil dette blive forelagt til politisk behandling.

Beboerdemokratisk behandling

Evalueringsrapporten blev fremlagt for OB til mødet den 7. september 2022 (pkt. 18). Forslag til ændringer af fraflytnings- eller istandsættelsesprocessen drøftes i BU.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En klar og let tilgængelig information om fraflytningsprocessen i afdelingshåndbogen vil gøre det lettere for afdelingsbestyrelser (og medarbejdere) at finde ud af, hvad de skal gøre, hvis de oplever, at istandsættelsen af en bolig ikke er tilfredsstillende, eller hvis de er utilfredse med kvaliteten af et syn.

En mindre ressourcekrævende fraflytnings- og/eller istandsættelsesproces kan bidrage til at opnå effektiviseringsgevinster, idet der kan frigøres tid til løsningen af andre beboerdemokratiske eller driftsmæssige opgaver i afdelingerne.

Regler

Organisationsbestyrelsens ansvar for udlejning og dermed også fraflytning er fastlagt i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 12, stk. 1:

"Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor." Tilsvarende fremgår det af AAB's vedtægter § 12, stk. 1, at: Organisationsbestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Organisationsbestyrelsen har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt."

De lovgivningsmæssige rammer omkring selve fraflytningsprocessen er fastlagt i lov om leje af almene boliger, Kapitel 16, mens reglerne omkring fastlæggelse af vedligeholdelsesniveau og istandsættelse findes i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, herunder særligt § 2, stk. 1. Heraf fremgår det bl.a.:

Referat OB-møde den 5. oktober 2022

Onsdag kl. 17:00

"Afdelingsmødet fastsætter i et vedligeholdelsesreglement bestemmelser om (...) hvilke nærmere regler, der skal gælde om boligernes standard ved indflytning, vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, når henholdsvis § 26 eller § 27 i lov om leje af almene boliger finder anvendelse."

Implementering

- Tilpasning af teksten i afdelingshåndbogen forventes foretaget inden udgangen af 2022
- Tilpasningen af 'on boarding' kursusmaterialet vedrørende fraflytningssyn/iSyn forventes foretaget inden næste kursus-runde (okt./nov. 2022)
- Analyse af istandsættelsesprocessen forventes foretaget inden udgangen af 1. kvartal 2023
- Analyse af synsdelen i fraflytningsprocessen forventes foretaget inden udgangen af 1. kvartal 2023.

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

24. Efterretning - Webbestyrelse; øget it-sikkerhed (anvendelse af MitID)

Sagsnr.: S2018-00956

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

For at højne sikkerheden omkring AAB's løsning til oprettelse af rekvisitioner og godkendelse af fakturaer, er det besluttet at brugerne af webbestyrelses løsningen skal logge på med MitID. Det forventes at ske i perioden fra 13. oktober til 1. december 2022.

Efterretning

OB tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

For at højne sikkerheden og mindske risikoen for misbrug af andres login er det besluttet at brugerne af AAB's webbestyrelses løsning skal logge ind med MitID. IT vil i løbet af oktober måned installere MitID i Uniks systemer. Herefter skal alle AAB's brugere af webbestyrelsen have tilknyttet deres private MitID til deres webbestyrelses bruger.

IT har udarbejdet en tidsplan som beskriver processen med installation af MitID samt hvordan brugerne hjælpes til at få registreret deres MitID, jf. bilaget

Når skiftet er sket forventeligt 1. december 2022 vil det ikke længere være muligt at logge ind med brugernavn/password eller med NemID.

Økonomi

Der forventes ikke en øget udgift i skiftet fra NemID til MitID.

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Brugere af webbestyrelsesløsningen skal fremover anvende deres MitID for at logge på fremfor deres nuværende brugernavn og password.

Regler

-

Implementering

MitID forventes implementeret og anvendt af alle brugere af webbestyrelses løsningen pr. 1 december 2022.

Bilag:

[Implementering af multifaktor \(MitID\) på webbestyrelse samt alle Unik's øvrige løsninger.pdf](#)

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

25. Efterretning - Forbrugsudgifter; aconto sættes op

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er fire afdelinger i AAB, der har naturgas som primær varmekilde. Aconto beløb sættes op for disse for at mindske store efterregninger til beboerne i disse afdelinger.

Efterretning

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Energipriserne har været stigende på fossile brændstoffer som olie og gas, såvel som for elektricitet.

Prisen på el har været støt stigende og har i perioder været mangedoblet i forhold til 2021. Forventningerne til resten af 2022 er også en markant højere el-pris. Således forventes det ifølge Danske Bank at en almindelig husstand i en lejlighed med et årligt forbrug på 2600 KWH at stige fra en elregning i 2021 på 6.266 kr. til 18.929 kr. i 2022, svarende til en ekstraregning på 1.055 kr. månedligt eller ca. en tredobling af prisen.

De fleste afdelinger i AAB får varmen fra fjernvarmeværker, der fortrinsvis bruger affald og biomasse som energikilde. Det er ikke steget betydeligt i pris. Kun hvis der f.eks. bruges naturgas som energikilde i fjernvarmeproduktionen, vil det være en stor udgiftsstigning for beboerne. I AAB handler det om afdelingerne 88 og 97 i Farum og 57 og 93 i Helsingø.

Der henvises i øvrigt til aab.dk, hvor beboerne kan læse om energipriserne og muligheder. Og <https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2022/9/konsekvenser-af-inflationen-for-de-almene-beboere/> samt <https://bl.dk/media/18713/bl-faktaark-hvad-koster-en-udsættelse.pdf>

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af ØDA den 5. september 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Forbrugsregnskaber betales ud over huslejen. Stigninger i energipriser vil isoleret set føre til højere udgifter for beboerne.

Regler

Forbrugsregnskaber reguleres af almenlejelovens kapitel 10.

Implementering

Relevante afdelinger, der endnu ikke er sat op i acontobetaling, sættes op pr. oktober 2022.

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

26. Efterretning - Forbrugsregnskaber; status på hjemtagelse

Sagsnr.: S2018-00559

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Udskiftningen af forbrugsmålere og hjemtagelse af forbrugsregnskaber følger planen.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

OB besluttede i 2018 at konkurrenceudsætte indkøb af forbrugsmålere i samlede puljer. Samlet er der nu udbudt 74.500 forbrugsmålere. Året efter opsætning af de nye forbrugsmålere hjemtages forbrugsregnskaberne.

Tiltag/opgaver	Status	Deadline
Udbud af varmemålere 2019 for perioden 2019-2022	25. juni 2019 blev udsendt udbudsmateriale for 35 afdelinger med option på yderligere 6 afdelinger. Samlet ca. 26.500 varmemålere. Ista vandt licitationen.	Afsluttet
Udbud af forbrugsmålere 2021 for perioden 2021-2025	7. oktober 2021 blev udsendt udbudsmateriale for 49 afdelinger samt 5 nye afdelinger i perioden. Samlet ca. 48.000 forbrugsmålere. Ista vandt licitationen.	Afsluttet
Første målerudskiftning på udbuddet i 2019 blev gennemført primo december 2019 i afdeling 14 (varmepæriode 01.12-30.11)	Med udskiftning af varmemålere pr. 1. december 2019, kan vi hjemtage udarbejdelse af varmeregnskabet 12 måneder senere, dvs. 1. december 2020 (varmeregnskab 2020). Varmeregnskabet skal udsendes til lejer senest 4 måneder efter skæring (eller senest 3 måneder efter den endelige afregning), dvs. for afdeling 14 (og 85) senest 31. marts 2021.	Afdeling 14 og afdeling 85, var således de første to afdelinger der blev hjemtaget primo 2021. Afsluttet.
2021	I 2021 er der hjemtaget 31 forbrugsregnskaber, fordelt på 21 afdelinger.	Afsluttet
2022	I 2022 hjemtages 11 forbrugsregnskaber, fordelt på 9 afdelinger. Herudover udskiftes 17 anlæg, fordelt på 13 afdelinger, der hjemtages fra 2023.	2022
Klarlægning af hvilke afdelinger, der ikke er udbudt i 2019 eller 2021	Det skal klarlægges, hvilke afdelinger der – af forskellige årsager – ikke er udbudt i hverken 2019 eller 2021. Når dette er afklaret, skal de projekteres, der skal kvalitetssikres, at der er afsat midler på dv plan, bestyrelser skal orienteres og arbejdet skal ordres.	Q4/2022
Klarlægning af hvornår de afdelinger, der står til udbud efter 2024 tidligst kan udbydes	Der skal klarlægges og laves beregning på, om det giver økonomisk mening at fremrykke udskiftninger fra 2024 og senere til 2023-2024. Eksempler viser i nogle afdelinger at den nuværende udgift er så uforholdsvist høj, at det giver en reel ekstra besparelse at fremrykke og udskifte før oprindeligt planlagt.	Q4/2022
Oversigt over konkret besparelse på afdelingsniveau	Der skal udarbejdes oversigt over alle afdelinger med angivelse af, hvilken besparelse, der er opnået som del af udbuddet.	Q4/2022
2023	I 2023 forventes udskiftet 12 anlæg, fordelt på 11 afdelinger, der hjemtages fra 2024.	2023
2024	I 2024 forventes udskiftet 30 anlæg, fordelt på 23 afdelinger, der hjemtages fra 2025.	2024

Tiltag/opgaver	Status	Deadline
2025	I 2025 forventes udskiftet 2 anlæg, i 1 afdeling, der hjemtages fra 2026.	2025
Nyt udbud 2025	Nuværende udbud er gældende for 2021-2025. Pr. 1. november 2025 skal der indgås ny aftale, dvs. processen skal igangsættes primo/medio 2025.	Pr. 1. november 2025

Økonomi

Businesscasen var, at afdelingerne mindst ville spare 2 mio. kr. årligt. Dette er efterfølgende korrigeret til 4 mio. kr. årligt ved fuld hjemtagelse. Hjemtagelsen forventes at være uden øget bemanning i administrationen.

Beboerdemokratisk behandling

På baggrund af indstilling fra udvalget Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA), besluttede OB den 5. december 2018 at konkurrenceudsætte indkøb af forbrugsmålere, som står til udskiftning i 2019 til 2023 (på vegne af i alt 38 afdelinger). Som en del af beslutningen blev listen udvidet med afdelingerne 15 og 46.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Projektet er en del af effektiviseringen og deltager dermed til at holde huslejen i ro.

Regler

Aftale om effektivisering af den almene boligsektor 2021-2026.

Implementering

-

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

27. Efterretning - Revisionsfokus 2022-2023

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler revisionens særlige fokus ifm. revision af årsregnskabet for 2022.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

I 2021 og 2022 er revisionen blevet bedt om at afgive erklæring vedrørende kostægte byggesagshonorar på enkeltstats niveau overfor Københavns Kommune (KK).

Administrationen har sammen med revisionen fundet en erklæring, der opfylder kommunens behov, hvorved de seneste byggeregnskaber er blevet kommunalt godkendt.

Desværre er der stadig udfordringer med enkelte regnskaber af ældre dato. For disse regnskaber ønsker Københavns Kommune også revisionserklæring. Da regnskaberne er lukkede betyder det, at der ikke er økonomi til at betale det ekstra honorar. Administrationen har derfor besluttet at tage emnet op til styringsdialogmødet med Københavns Kommune den 24. november 2022.

Økonomi

Ikke relevant

Beboerdemokratisk behandling

Risikoudvalget (RU) behandler løbende behovet for at revisionen sætter fokus på et område. RU har på nuværende tidspunkt ikke ønsker om yderligere ekstraordinære revisionsbehandlinger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant

Regler

§ 98. Revisionen af boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber foretages af en godkendt revisor.

Stk. 2. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, således som dette begreb er fastsat i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m. og i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber, jf. bilag 4.

Stk. 5. Til brug for boligorganisationens bestyrelse skal revisor føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold, hvor der er usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen har handlet i overensstemmelse med gældende regler. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål (navnlig om dispositioner udenfor formålet), sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Endvidere indføres oplysninger om særlige kontrolarbejder, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Implementering

Emnet tages op på den årlige styringsdialog med Københavns Kommune.

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Referat OB-møde den 5. oktober 2022

Onsdag kl. 17:00

Sagen blev taget til efterretning.

28. Efterretning - Status på digital opmåling

Sagsnr.: S2018-00663

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) orienteres om status på digital opmåling af AAB's boliger.

Efterretning

OB tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Digital opmåling af alle tilmeldte afdelinger er nu gennemført. Undtaget er plejehjem og afdelinger, der står overfor større renoveringer, samt de afdeling, der aktivt har fravalgt det.

Desværre har den datakvalitet som leverandøren, Rambøll, har leveret ikke været tilfredsstillende. Derfor har der i længere tid pågået en drøftelse med Rambøll om deres leverancer og afregning heraf. I juli indgik administrationen et forlig, hvor Rambøll har forpligtet sig til at få genoprettet tegningsmateriale og CVS-filer. Det vil sige, at materialet er klar til udgangen af februar måned 2023 og deraf følger, at udbud af istandsættelse af flytteboliger bliver tilpasset denne tidshorisont.

AAB har købt HD-lab til at opmåle de resterende afdelinger, som er afdeling 10 og plejeboligerne i 93, 94, 95, 98 og 99. HD-lab vil ligeledes løbende kunne opmåle flytteboliger, såfremt vi støder ind i nogle typer, der endnu ikke er opmålt. Dette sørger vi for kan ske samtidig med Syn af boligerne – i samarbejde med PP.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

29. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Fremrykning af opførelse af 1.400 almene boliger og fremrykket forhøjelse af maksimumbeløb

Maksimumsbeløbet er blevet reguleret pr. 14. september med de senest offentliggjorte nettoprisindeks og lønindeks – konkret 5,5 %. Reguleringen gælder alene for perioden 1. september til 31. december 2022 for projekter, hvor der ikke er givet skema A. Reguleringen vil fremover følge de gældende regler – formentlig en regulering i samme leje pr. 1. januar 2023.

Endvidere er der i den nye ændringsbekendtgørelse givet en hjemmel til, at kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden kan godkende skema B, selvom anskaffelsessummen overskrider maksimumbeløbet med op til 20 %.

Overskridelsen af maksimumbeløbet skal finansieres med 10 procent lån fra kommunen og 90 % lån fra Landsbyggefonden. Lånet vil gives på samme vilkår som grundkapitallån, jf. lov om almene boliger §§ 120-126, hvilket betyder, at overskridelsen af maksimumbeløbet ikke resulterer i en højere husleje for beboerne. Dette gælder kun projekter, hvor der er givet skema A inden 1. januar 2022, som ikke omfatter AAB-projekter.

Nye regnskabsregler for tab og gevinst ved kursregulering af AAB's værdipapirbeholdning (formue)

Fra årsregnskabet 2022 ændres reglerne, så kursreguleringer føres som en aktivitet (kursreguleringskonto) på dv-planen. 'Kursreguleringskontoen har samme tidshorisont som henlæggelserne i øvrigt'.

På kort sigt betyder det, at huslejen ikke skal forhøjes for at dække årets store tab. Og med tro på at obligationsmarkedet vender, vil vi få kursgevinster, der over nogle år vil udligne tabet. Dette gælder for flertallet af AAB's afdelinger.

Få afdelinger, der i forvejen er økonomisk udfordrede, bliver ramt, fordi de vil skulle hæve hensættelserne for at dække kurstabet:

'Hvis tilstrækkelige midler ikke er til stede, når planlagte arbejder skal udføres, forøges henlæggelserne og manko afvikles'. Samme ordlyd som 'der må ikke være ufinansierede arbejder i dv-planen'.

Læs evt. uddybende i:

<https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/2022/9/regnskabsindberetning-aendringer-i-kontoplan-kursreguleringer/>

Der udsendes AAB Informerer til afdelingerne om de ændrede regler.

To partsaftale om afskaffelse af hjemløshed

Lovforslag forventes fremsat i oktober til implementering af den aftale et flertal i Folketinget i november 2021 indgik om Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed.

En del af denne aftale var en omlægning af hjemløseindsatsen for at øge fokus på udslusning af hjemløse fra herberger. Ultimo august blev der indgået en topartsaftale mellem ministeriet og KL, der følger op på aftalen fra november 2021, samt årets tælling af hjemløse.

Samlet set forventer den almene sektor, at aftalerne vil føre til en omlægning af den kommunale opgave med boligplacering af hjemløse, der vil føre til et ønske om aftaler om anvisning i flere kommuner. BL forventer derfor, at mange kommuner vil ønske at indgå udlejnings- og anvisningsaftaler, hvilket vi også kan mærke i AAB i de kommuner, vi ellers har haft svært ved at komme i dialog med. Arbejdet kan godt lægge et ekstra pres på 1. kreds ift. at levere flere billige boliger til hjemløse.

I danmarkskortet herunder kan man finde de specifikke hjemløsetal for kommunerne:

<https://bl.dk/politik-oganalyser/temaer/hjemloeshed/danmarkskort-hjemloese-ogalmene-boliger/>

Budgetforlig – København og Frederiksberg Kommuner

Det er sæson for forhandling af de kommunale budgetter, og der er indgået budgetaftaler i såvel København som Frederiksberg Kommune.

Aftalen i København kan læses [her](#) og den indeholder ikke mange aftaler for så vidt angår almene boliger:

- Der afsættes forsat midler til arbejdet i udsatte boligområder (side 21)
- Parterne er enige om, at en ny vejforbindelse mellem Tingbjerg og Husum (ved AAB afdeling 38 og 80) er en forudsætning for gennemførelse af udviklingsplanen, og parterne er på den baggrund enige om, at Økonomiforvaltningen fremsætter et budgetnotat med finansiering til etablering af vejforbindelsen, som kan indgå i forhandlingerne om overførselssagen 2022-2023 (s. 21).
- Parterne tilkendegiver, at de er indstillet på at følge den landsdækkende aftale om at øge rammebeløbet midlertidigt ved grundkøbslån (s. 46)
- Afsat midler til flere deleboliger (s 25), hvilket dog ikke forventes realiseret pga. brandsikringskrav.

Også på Frederiksberg er der indgået budgetforlig, der kan ses [her](#) (frederiksberg.dk)

I budgettet var der oprindeligt afsat 30 mio. kr. til grundkapital, men dette er nu 20 mio. kr. over 4 år. Der er et mål om 600 flere almene boliger, uden at det er årstalssat. Men et klart politisk ønske om en mere blandet by, via fortætning og nybyggeri, med høj kvalitet og 'frederiksbergsk' arkitektur. Dette er også afspejlet i den igangværende revision af kommuneplan, der er sendt i høring: <https://blivhoert.frederiksberg.dk/hearing/revision-af-kommuneplanen-udbygning-af-den-blandede>. Der er frist den 30. september 2022 for at afgive høringssvar.

Efterårets afdelingsmøder

Der er desværre et par steder hvor afdelingsmøderne blev aflyst:

15 – beboerdirigent afblæste mødet

64 – ingen fremmødte

57 - dirigent afblæste mødet

Der indkaldes til nyt ordinært møde, da budgettet ikke er godkendt. Da budgettet således godkendes senere vil der være kortere færre måneder til at dække den huslejestigning, der måtte være i budgettet.

I fire afdelinger blev der desværre ikke valgt en bestyrelse eller formand, trods ihærdige forsøg. Det drejer sig om afdeling 41, 51, 62, 115 og 118.

Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, og er der fortsat ikke fundet en formand, bliver afdelingen bestyrelsesløs.

Afdelingsmøderne evalueres i øvrigt i Beboerdemokratiudvalget (BDU) til november 2022.

Andet

AAB's uddannelse for bestyrelser

Det tidligere bestyrelseskørekort er nu omlagt til ny it-plattform, så det taler sammen med nyt AAB-net (intranettet). Udvalget for Beboerdemokrati (BDU) får modulerne til gennemsyn/-test i uge 40. Når deres eventuelle bemærkninger er indarbejdet kan det blive udsendt til alle nyvalgte bestyrelsesmedlemmer.

OB's årshjul:

To sager er let forsinket ift. OB's årshjul:

Politik for byggesagshonorar: Sagen er udsat fordi der pågår drøftelser med Københavns Kommune om opgørelsen af byggesagshonorar.

Politik for finansiering af boligsociale indsatser: Udvalget for Beboere og Udlejning (BU) behandler sagen til mødet i november, hvorefter den fremlægges for OB.

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

I forbindelse med statsministerens udskrivning af valg, har hun bemærket, at der er stor utryghed i vores kælderområder. Dette undersøges nærmere.

BL har modtaget 100.000 kr. fra Trygfondens pulje, der skal medvirke til at løfte valgdeltagelsen blandt de befolkningsgrupper, der normalt stemmer mindre end gennemsnittet. Der udsendes information til afdelingerne om, at de kan bestille materiale i BL, hvis de ønsker det.

Der har nationalt været fokus på inflationens betydning for de almene lejere, hvilket pressen har haft fokus på. AAB ser en svag stigning i både påkrav og næste skridt. Der er tale om udsving, vi normalt ikke ser, men fortsat på et lavt niveau i antal.

30. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

31. 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 5. oktober 2022:

Intet at bemærke.

Referat OB-møde den 5. oktober 2022

Onsdag kl. 17:00

32. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 5. oktober 2022:

Intet at tilføje.