

Referat OB-møde den 7. december 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: AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk),
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), Pia Skov
(PSK), Inge Vilhof (IVI), AAB107_Glenn Enna
(Parlamentarisk)

Fraværende:
Afbud:
Mødet slut: Kl. 19:05

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Revisionsprotokol [Revisionen har meldt at de er forsinket; forventes 2/12]	7
4. Behandling - Samdrift; Status på fremdrift i at etablere samdrift	8
5. Behandling - Strategi; repræsentantskabsmøder med flere deltagere	10
6. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 23. november 2022; Evaluering	13
7. Behandling - Trækningsret; Afdeling 88 (øget tilskud til helhedsplan)	17
8. Behandling - OB dagseminar 28. januar 2023; emner	20
9. Behandling - Studietur 2023; aflysning	22
10. Godkendelse - Tegningsret i Boligforeningen AAB	23
11. Godkendelse - Afdeling 18; Ændring af to lejemål	24
12. Godkendelse - Forsikringspolitik (revision)	26
13. Godkendelse - Afdelingsbudgetter 2024; satser mv. til budgetlægning	27
14. Godkendelse - Udlejningsaftale (tillæg); Rødovre Kommune	31
a. Børnefamilier i arbejde eller under uddannelse	31
b. Personer med fast arbejde 30 timer eller under uddannelse	31
c. Seniorer	31
15. Godkendelse - Udlejning; rammeaftale Høje Taastrup Kommune	34
16. Godkendelse - Indfrysningsordning; beboernes energiregninger	36
17. Godkendelse - Forbud mod leasingaftaler	39
18. Godkendelse - Politik for udlejning af erhvervslejemål (revision)	41
19. Godkendelse - Politik for forebyggelse af vold og trusler (revision)	43
20. Godkendelse - Politik for finansiering af sociale indsatser (revision)	45
21. Godkendelse - Persondatapolitik i AAB	47
22. Godkendelse - Lønpolitik; regulering af løn for ledere ansat før 1. april 2020 (lukket)	49
23. Efterretning - Afdelingerne, budgetopfølgning 3. kvartal 2022	50
24. Efterretning - Foreningen, budgetopfølgning 3. kvartal 2022	53
25. Efterretning - Ladestandere; projektstatus	55
26. Efterretning - Afdelingsmøder 2022; evaluering	57
27. Efterretning - Efterårskonference 2022; evaluering	61
28. Orientering fra udvalg	64
29. Direktionsberetning	65
30. Direktionsberetning (lukket)	67
31. Eventuelt	68

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 7. december 2022:

OB godkendte dagsordenen.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 2. november 2022 er godkendt og sendt til underskrivelse den 14. november 2022.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 2. november 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 seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 7. november 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 14. november 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.

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

Implementering

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

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 7. december 2022:

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

3. Revisionsprotokol [Revisionen har meldt at de er forsinket; forventes 2/12]

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

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

-

Beslutning OB den 7. december 2022:

Endelig revisionsprotokol er forsinket fra revisionen og bliver derfor behandlet på næste møde. OB bad om at få udsendt protokollen, så snart den er klar.

OB tog sagen til efterretning.

4. Behandling - Samdrift; Status på fremdrift i at etablere samdrift

Sagsnr.: S2020-03285

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

Resume

Sagen indeholder en aktuel status på de spor, der blev udstukket i den politiske køreplan for etablering af samdrift.

Driftsudviklingschefen deltager i mødet og vil kort præsentere status med mulighed for efterfølgende at besvare spørgsmål fra organisationsbestyrelsen (OB).

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I regi af 'Ejendomsservice & Fraflytning' er der arbejdet videre med implementering af den besluttede tidsplan for etablering af samdrift.

I bilaget er givet en kortfattet status på de elementer, som fremgik af tidsplanen:

- Løn og ansættelsesvilkår for ansatte omfattet af samdrift
- Kommunikation til afdelingsbestyrelser
- Maskinpark
- Regnskab for driftscentre
- Fordelingsnøgle baseret på data fra driftsstyringssystem.

Der er undervejs opstået forsinkelser, bl.a. som følge af, at stillingen som driftsudviklingschef blev besat medio marts måned, hvor hun overtog opgaven med at stabilisere driften af parlamentariske afdelinger og etablere samdrift.

Status på de enkelte opgaver fremgår af bilagene og vil blive uddybet på mødet.

Økonomi

Samdrift er et led i foreningens samlede arbejde med effektivisering med 16,4 % for perioden 2014 – 2026.

Beboerdemokratisk behandling

OB modtog revideret tidsplan for politisk behandling af samdrift den 2. februar 2022.

OB godkendte den 2. februar 2022 sag vedrørende ind- og udtræden fsva. maskiner.

OB godkendte den 2. februar 2022 sag vedrørende driftscenterregnskaber.

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

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

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Samdrift har til formål at levere det serviceniveau, der er aftalt med afdelingen på den mest effektive måde.

Regler

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,..."

Implementering

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

Indsatserne i etablering af samdrift implementeres løbende. Følgende indsatser er implementeret:

- Løn og ansættelsesvilkår for ansatte omfattet af samdrift (pr. 1. december 2022)
- Kommunikation til afdelingsbestyrelser (møder i foråret 2022 og efteråret 2022)

Følgende indsatser forventes implementeret:

- Maskinpark (2023)
- Regnskab for driftscentre (2022)
- Opsamling af data vedrørende udvalgte driftsopgaver til brug for udformning af fordelingsnøgle.

Bilag:

[Bilag - Statusoversigt vedr. samdriftsindsatser.pdf](#)

[Bilag - 'grønne' og 'grå' driftsopgaver.pdf](#)

[Samdrift - Status til OB i december 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

Driftsudviklingschef Rebecca Forsmann deltog under dette punkt.

Der blive givet status for etableringen af samdrift samt det videre forløb. Herudover blev der orienteret om de øvrige fokusområder i Ejendomsservice & Fraflytning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

5. Behandling - Strategi; repræsentantskabsmøder med flere deltagere

Sagsnr.: S2016-00342

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Det er et strategisk mål, at deltagerantallet på repræsentantskabsmøderne øges med 25 %. For at komme i mål med dette, foreslår udvalget Beboerdemokrati (BDU) at lave et forsøg, hvor oplevelsen rundt om mødet forbedres.

Behandling

BDU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende at lave et forsøg med en række tiltag, for at forbedre oplevelsen med repræsentantskabsmødet:

- rykke afholdelsestidspunktet frem til kl. 18.30,
- holde en fælles (alkoholfri) middag inden repræsentantskabsmødet
- invitere en oplægsholder
- forsøget gennemføres til repræsentantskabsmødet i november 2023

Sagsfremstilling

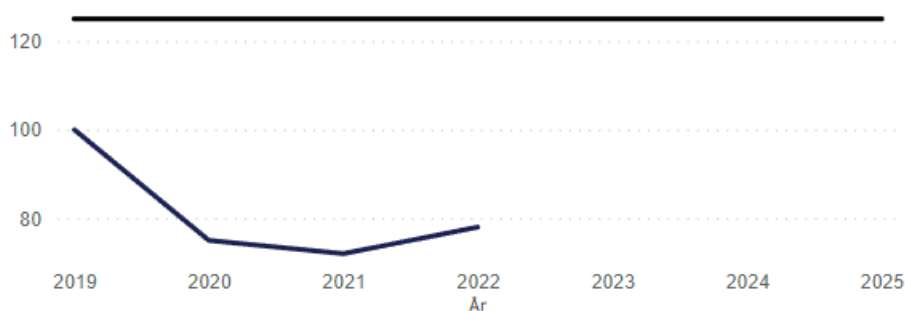
Vi ender med et demokratisk underskud, hvis fremmødet til vores repræsentantskabsmøder bliver for lavt. Hvis alle afdelinger vælger det maksimale antal repræsentantskabsmedlemmer, er der 195 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer. Pt. er der valgt 158 repræsentantskabsmedlemmer inkl. OB'ere og på mødet til november 2022 var der 91 stemmeberettigede, svarende til et fremmøde på 58 % af de valgte.

På graferne nedenfor ses deltagelsen på forårsmøderne og efterårsmøderne.

Forårsmøder	2019	2020	2021	2022
Deltagelsesprocent	51%	39%	37%	40%
Målsætning (25 % stigning på 2019-tal)	64%	64%	64%	64%
Indekstal	100	75	72	78
Indekstal målsætning	125	125	125	125

Stigning i deltagerantal til repræsentantskabsmøder (indekstal - basisår=2019)

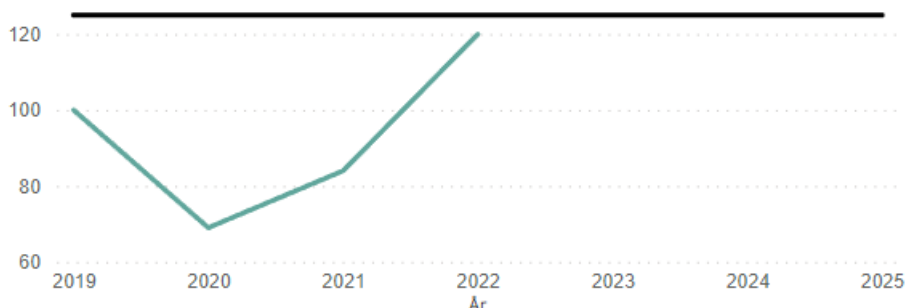
Type ● Forårsmøder ● Mål



Efterårsmøder	2019	2020	2021	2022
Deltagelsesprocent	39%	27%	33%	47%
Målsætning (25 % stigning på 2019-tal)	49%	49%	49%	49%
Indekstal	100	69	84	120
Indekstal målsætning	125	125	125	125

Stigning i deltagerantal til repræsentantskabsmøder (indekstal - basisår=2019)

Type ● Efterårsmøder ● Mål



Hvordan tiltrækker vi flere repræsentantskabsmedlemmer

BDU drøftede på mødet den 8. november forskellige muligheder for at gøre repræsentantskabsoplevelsen mere interessant/underholdende. Deltagerne skal selvfølgelig komme, fordi de gerne vil deltage aktivt i beboerdemokratiet og gøre deres indflydelse gældende. Samtidig er der en fast vedtægtsbestemt ramme, som skal følges om f.eks. dagsordenspunkter, valg mv. Men alligevel er der måske noget, vi kan gøre for at deltagerne samlet set få en god oplevelse med på vejen, både før, under og efter mødet.

'Dinner and a show'

BDU blev enige om, at opskriften på en dejlig aften for de fleste kunne være "Dinner and a show". Til repræsentantskabsmødet i foråret 2023 foreslås det derfor, som et eksperiment, at sætte særligt fokus på oplevelsen rundt om mødet. En repræsentantskabsaften kunne se således ud:

- 17.00-17.45 fælles middag (frivillig deltagelse, ingen alkohol)
- 17.45-18.00 gå til salen
- 18.00-18.30 oplæg: f.eks. minister, fremtidsforsker, landsbyggefonden, trivselsekspert, kommunikationsrådgiver byggebranchen eller lignende. Det kunne også være en kort workshop
- 18.30- repræsentantskabsmøde

Økonomi

I dag koster et repræsentantskabsmøde ca. 120.000 kr. med leje af lokale, lidt let forplejning og dirigent. Det forventes, at forsøget vil medføre en ekstra udgift på 30.000-50.000 kr., afhængig af middag og oplægsholder. Der anvendes midler fra strategipuljen til eksperimentet.

Beboerdemokratisk behandling

Jf. OB's årshjul blev tiltrækning af repræsentantskabsmedlemmer drøftet på BDU-møde den 8. november 2022. BDU var enige om at forsøge med "Dinner and a show" for at tiltrække flere repræsentantskabsmedlemmer. BDU ville gerne være med i udvælgelsen af oplægsholder/workshop. Sagen forventes behandlet på OB-mødet den 7. december 2022.

Det er samtidig en del af AAB's strategiske mål at øge antallet af deltagere på repræsentantskabsmøderne. Succeskriteriet er at øge andelen af deltagere med 25 % frem mod 2025 (vedtaget på OB-møde den 1. september 2021).

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Jo flere deltagere, der er på vores møder, desto mere vel repræsenteret er beboerne ude i afdelingerne.

Regler

Dagsorden for repræsentantskabsmøder fremgår af vedtægternes § 6. 'Dinner and a show' forventes afviklet som en oplevelse forud for det formelle repræsentantskabsmøde, og er derfor ikke reguleret i vedtægterne.

Implementering

AAB udvikler sig løbende bl.a. via små eksperimenter/forsøg. Hvis OB beslutter sig til "Dinner and a show", tester vi det på repræsentantskabsmødet i efteråret 2023. Hvis det virker, fortsætter vi, hvis det ikke virker, må vi arbejde videre ad andre spor.

Bilag:

[Strategipulje november 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB bad administrationen om at øge fokus på, at alle afdelinger vælger det maksimale antal repræsentantskabsmedlemmer.

Med denne bemærkning blev indstillingen godkendt.

6. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 23. november 2022; Evaluering

Sagsnr.: S2016-00343

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal evaluere det ordinære repræsentantskabsmøde den 23. november 2022.

Behandling

Det indstilles, at OB drøfter forløbet af repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Der blev holdt ordinært repræsentantskabsmøde den 23. november 2022 på Hotel Scandic Sydhavnen, 0,5 km. fra Sydhavn station.

Repræsentantskabet valgte enstemmigt Knud-Erik Kofoed som dirigent

Mødet blev afviklet efter denne dagsorden:

1. Velkomst v/AAB's formand
2. Valg af dirigent
3. Beretning for perioden siden sidste repræsentantskabsmøde
4. Godkendelse af foreningsbudget 2023
5. Organisationsbestyrelsen: Udbygningsstrategi (lukket)
6. Organisationsbestyrelsen: Politik for energimål
7. Organisationsbestyrelsen: Forretningsorden for repræsentantskabet; tilføjelse til § 5, stk. 5 og § 7, stk. 5 (afholdelse af valg til udvalg)
8. Præsentation af arbejdet i de politiske udvalg nedsat af repræsentantskabet
9. Valg af et medlem til udvalget 'Beboere og udlejning' (BU) for perioden frem til valg i 2023
10. Valg af et medlem til udvalget 'Byggeri, renovering og vedligeholdelse' (BRVU) for perioden frem til valg i 2023
11. Eventuelt

Der deltog 91 stemmeberettigede ud af 195 mulige, samt ni gæster. 54 afdelinger var repræsenteret.

Der blev den 24. november 2022 udsendt en spørgeskemaundersøgelse til de, der havde deltaget i repræsentantskabsmødet. 45 har besvaret undersøgelsen med følgende resultat (scala 1-10, hvor 10 er bedst):

1. Hvor tilfreds er du med mødematerialet?

Gns.: 7,23; én har ikke besvaret spørgsmålet

Der er følgende bemærkninger:

- at der manglede information om firing af direktøren
- at det var skidt med forkerte oplysninger om inflation i forslag om budget
- at gæster ikke havde modtaget dagsordenen inden mødet
- at der manglede dagsordenen i papirform

2. Hvor tilfreds var du med dirigentens mødeledelse?

Gns.: 8,43; én har ikke besvaret spørgsmålet

Der er følgende bemærkninger:

- undren over størrelsen på dirigentens honorar
- ønske om besvarelse af spørgsmål løbende

- for megen snak langt fra emnet
3. Hvor tilfreds var du med den udsendte information om de praktiske forhold for mødet?
Gns.: 8,36; tre har undladt at besvare spørgsmålet
Der er følgende bemærkninger:
 - enkelte havde ikke modtaget materialet.
 4. Hvor tilfreds var du med forplejningen?
Gns.: 6,26; tre har ikke besvaret spørgsmålet
Der er følgende bemærkninger:
 - for lidt mad
 - nogle mente, at maden var lækker/andre at den ikke var særlig god
 5. Hvor tilfreds er du med mødelokalet?
Gns.: 8; én har ikke besvaret spørgsmålet
Der er følgende bemærkninger:
 - dårlig lyd
 - for lidt plads
 6. Hvor tilfreds er du med den fysiske placering af mødet?
Gns.: 7,66; én har ikke besvaret spørgsmålet
Der er følgende bemærkning:
 - tre foretrækker en placering tættere på centrum
 7. Er transportmuligheder og parkeringsforhold tilfredsstillende?
Seks har ikke besvaret spørgsmålet
34 er tilfredse
5 er ikke tilfredse
Der er følgende bemærkninger:
 - ikke gode ift. til offentlig transport fra Ballerup
 - mødet kunne af og til placeres i omegnen.

Økonomi

Ca. 120.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

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

OB besluttede den 1. september 2021 igen at invitere en gæst fra hver afdeling uden tale- eller stemmeret.

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

Forud for mødet blev udsendt to SMS'er til repræsentantskabet, henholdsvis den 26. oktober 2022 (datoen for indkaldelsen) og den 16. november 2022 (datoen for udsendelse af endelig dagsorden). Alle gange blev der opfordret til at tilkendegive sin deltagelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabet er foreningens øverste myndigheder hvor beboere via det repræsentative demokrati har mulighed for at påvirke AAB's udvikling.

Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

§ 5

Stk. 5

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

§ 6

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

Stk. 2

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

§ 7

Stk. 1

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

Stk. 3

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

Stk. 5

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

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

§ 8

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

Vedtægter

§ 7

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

Indkaldelsen skal angive tid, sted samt dagsorden for repræsentantskabsmødet

Stk. 3

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

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

Implementering

Eventuelt besluttede ændringer vedrørende afholdelse gennemføres i forbindelse med næste repræsentantskabsmøde.

-

Beslutning OB den 7. december 2022:

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

Der var enighed om, at maden ikke havde været tilfredsstillende. Opstillingen i salen ønskes ændret, så OB sidder med front mod salen.

Muligheden for en anden placering af repræsentantskabsmødet ønskes undersøgt.

7. Behandling - Trækningsret; Afdeling 88 (øget tilskud til helhedsplan)

Sagsnr.: S2017-01815

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler øget tilskud fra trækningsretsmidler til afdeling 88, for at fastholde samme huslejeniveau, som beboerne vedtog i 2020. Ændringen skyldes stigende renteniveau og øget andel af støttede arbejder i sagen.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at

- a. øge tilskud fra trækningsretten fra 16,4 mio. kr. til 34,4 mio. kr.
- b. tilskuddet fra trækningsretten reduceres, hvis renten falder i forhold til niveau oktober 2022 (anlægsbudget).

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 146 boliger, fordelt på rækkehuse og lejligheder. Byggeriet er opført i starten af 1980'erne og er beliggende i Farum, nærmere betegnet Fuglsangpark 15-164.

OB har tidligere ifm. indsendelse af Skema A, besluttet at støtte projektet med trækningsretsmidler på op til 16,4 mio. kr. Projektet er godkendt på et afdelingsmøde, samt af Furesø Kommunalbestyrelse.

Formålet med helhedsplanen er, at:

- udskifte afdelingens eksisterende tag- og facadebeklædning, der indeholder asbest. Disse plader skal udskiftes inden de begynder at smuldre og dermed potentielt bliver en sundhedsrisiko for beboerne.
- etablere mekanisk ventilation for at afhjælpe forhøjede værdier af gasarten radon. Det er sundhedsskadeligt at bo i en ejendom med et højt radonniveau igennem længere tid.
- udføre andre mindre arbejder, såsom reparation af beton.

Samlet set, er det en meget begrænset del af byggeriet, der finansieres igennem et støttet lån fra Landsbyggefonden. Hovedparten af arbejderne kategoriseres som almindelig vedligeholdelse eller forbedring.

I foråret og sommeren 2022 blev der gennemført udbud, og ultimo september, blev udbuddet evalueret, og der blev fundet en vinder.

Afdelingsmødet vedtog tilbage i december 2020 en huslejestigning på 8,2 % for at gennemføre helhedsplanen. En forudsætning for denne var, at renten forholdt sig relativt stabilt, på samme niveau, som december 2020. Anlægsbudgettet indeholder derudover et mindre beløb til uforudsete omkostninger til dækning af ekstra arbejder.

Siden december 2020 er renten imidlertid steget betragteligt, hvilket betyder at de lån, der skal optages for at gennemføre sagen, bliver dyrere. Administrationen har beregnet den nye forventede huslejestigning til 19,1 %. I denne er der forsat indeholdt et beløb til uforudsete omkostninger.

Afdelingens huslejeniveau er i forvejen højt, 997 kr. pr. m² (2023), og afdelingen er derfor i en særlig situation fsva. huslejeniveau.

Lånet optages først når byggeriet er afsluttet; forventeligt ultimo 2024. Derfor kan renten nå at stige eller falde. Stiger renten yderligere, vil det medføre at lånene bliver dyrere, og dermed en

yderligere stigning i husleje for beboerne. Falder renten vil trækingsretsmidlerne efter hidtidig praksis blive forholdsmæssigt reduceret.

Økonomi

Helhedsplanen forventes samlet at koste 89,5 mio. kr. Øges tilskuddet fra trækingsretten udgør tilskuddet 38%.

Trækingsretten kan maksimalt dække 66% af udgifterne i en moderniseringssag. Det bliver nødvendigt at gennemgå byggesagens udgifter igen for at sikre at støtten fra trækingsretten anvendes til helhedsplanens moderniseringselementer, jf. regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder mv. ("egen trækingsret").

Bliver sagen godkendt bliver afdelingen tilført yderligere 18,0 mio. kr. i trækingsretsmidler. Sammen med de tidligere bevilligede 16,4 mio. kr. bliver det samlede tilskud fra trækingsretten på op til 34,4 mio. kr.

Når lånet optages fastholdes huslejestigningen på 8,2 %. Falder renten ift. seneste anlægsbudget fra 25. oktober 2022, vil trækingsretsmidlerne derfor blive reduceret. Hvis renten stiger markant, vil sagens økonomi kun kunne hænge sammen ved at foreningen yder tilskud fra dispositionsfonden, eller ved en huslejestigning, som skal godkendes på et nyt afdelingsmøde.

Sagen behandles som en enkeltstående sag, fordi sagen er på et så fremskredent tidspunkt. Den danner derfor ikke præcedens for kommende sager.

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingsmødet godkendte helhedsplanen den 25. november 2020 med en huslejestigning på 8,2 %.

OB har den 2. december 2020 godkendt tilskud fra trækingsretten på 16,4 mio. kr., til helhedsplanen. Sag med forslag om udvidelse af trækingsretten behandles af OB den 7. december 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Hvis der ikke tilføres ekstra trækingsretsmidler, vil beboernes husleje med det nuværende renteniveau stige fra 8,2 %, som beboerne vedtog i december 2020, til 19,1%. Dette vil medføre en ny afstemning, som der er risiko for, ikke vil blive godkendt på et afdelingsmøde.

Regler

[Politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger](#)

Regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder mv. ("egen trækingsret"), som beskriver hvilke arbejder, der kan støttes med maksimalt 66 %.

Implementering

Skema B indsendes til kommunal behandling hos Furesø Kommune umiddelbart efter OB's behandling.

Bilag:

[Bilag 3b - Afd. 88 - Helhedsplan - Samlet anlægsbudget inkl. huslejekonsekvens \(REVIDERET\) 1.0.pdf](#)

[Afd. 88 - Skema B - Helhedsplan - Anlægsbudget.pdf](#)

[Afd. 88 - Skema B - Helhedsplan - Finansiering.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Trækingsret december 2022.pdf](#)

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

8. Behandling - OB dagseminar 28. januar 2023; emner

Sagsnr.: S2022-00191

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte emner til OB's dagsseminar den 28. januar 2022.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB, at godkende det foreslåede program til det kommende OB-seminar.

Sagsfremstilling

Der afholdes OB-seminar lørdag den 28. januar 2022. Formandskabet foreslår OB følgende program:

Program

Kl. 08.30 Ankomst med morgenmad

Kl. 09.00 Kommunikation i AAB

Kl. 11.00 Pause

Kl. 11.15 Afdelingsrådgivernes og supportgruppens rolle og opgaver

Kl. 12.30 Frokost med pause

Kl. 13.30 AAB's fremtidssikringspolitik
- Om LBF og fondenes finansiering
- Helhedsplaner; hvad kan støttes?

Kl. 16.00 Pause

Kl. 16.15 Den økonomiske fuldmagt

Kl. 17.00 Pause

Kl. 18.00 Middag

Seminaret holdes på Hotel Kong Arthur, Nørre Søgade 11, 1370 København.

Administrationschef Henrik Schultz deltager i punkterne før frokost og økonomichef Helle Friis Nielsen og byggechef Andreas Damm deltager i programmet efter frokost.

Økonomi

Ca. 25.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Behandles af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

Regler

Ingen.

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

Implementering

Endeligt program udarbejdes af formandskabet senest medio januar 2023.

Beslutning OB den 7. december 2022:

Der kom afbud fra Kasper Cederholm.

OB godkendte det foreslåede program.

9. Behandling - Studietur 2023; aflysning

Sagsnr.: S2021-05174

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Den planlagte studietur den 23.-26. marts 2023 foreslås aflyst.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at den planlagte studietur aflyses.

Sagsfremstilling

OB har den 1. september 2021 besluttet at gennemføre en studietur til i foråret 2022. Studieturen blev efterfølgende udskudt til efteråret.

I forbindelse med godkendelse af OB's årshjul for 2023 blev det besluttet at udskyde studieturen til den 23.-26. marts 2023.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet på OB-møde den 1. september 2021 og efterfølgende den 5. oktober 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen

Regler

-

Implementering

Umiddelbart efter OB's beslutning.

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte at udsætte studieturen til efter ansættelsen af ny adm. direktør.

Lørdag den 25. marts 2023 reserveres til OB-seminar til drøftelse af bl.a. driftsmodeller.

10. Godkendelse - Tegningsret i Boligforeningen AAB

Sagsnr.: S2018-02520

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal efter den adm. direktørs fratræden godkende nye tegningsregler.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende de nye tegningsregler.

Sagsfremstilling

Den adm. direktør Christian Høgsbro er fratrædt sin stilling, hvorfor tegningsreglerne skal opdateres.

Der er den 16. november 2022 sendt meddelelse til Tinglysningssretten med anmodning om at slette Christian Høgsbro som prokurist. Tinglysningssretten har den 22. november 2022 bekræftet, at dette er sket.

Tegningsreglerne vil blive sendt til digital underskrivelse i Penneo.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte på møde den 7. april 2021, at udpege den adm. direktør og i dennes fravær den viceadm. direktør som prokurister til at underskrive tinglysningssansmeldelser for Boligforeningen AAB.

Tegningsreglen er senest godkendt af OB den 5. oktober 2022. 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

Umiddelbart efter referatets godkendelse sendes dokumentet til digital underskrivelse i OB.

Bilag:

[TEGNINGSRET I BOLIGFORENINGEN AAB.pdf](#)

[Slettelse af prokura..pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen og tegningsreglerne sendes til digital underskrivelse i Penneo.

11. Godkendelse - Afdeling 18; Ændring af to lejemål

Sagsnr.: S2022-07419

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Afdeling 18 ønsker at flytte deres afdelingskontor til Reersøgade 13 st. tv. Fra Skarøgade 3 st., hvilket skal godkendes af organisationsbestyrelsen (OB) inden myndighedsbehandling.

Godkendelse

Administrationen indstiller til OB, at godkende afdelingsmødets beslutning om omdannelse af:

1. Reersøgade 13 st. tv. fra blandet bolig og erhverv omlagt til erhverv.
2. Skarøgade 3 st., fra erhverv til studiebolig.

Sagsfremstilling

Afdeling 18 er opført i 1922 og er beliggende på Fanøgade, Skarøgade, Reersøgade, Tåsingegade, samt Hjortøgade på Østerbro i Københavns Kommune. Afdelingen består af to boligkarréer med: 131 familieboliger, et afdelingskontor, fire blandede lejemål, syv enkeltværelser og en institution.

Afdelingen har tilbage i tid haft afdelingskontor på Reersøgade 13 st. tv., samt i nogle tilstødende kælderlokaler, og har et ønske om at komme op over jorden, samt at få nogle større faciliteter.

Lejemålet Reersøgade 13 st. tv., ønskes omlagt fra blandet bolig og erhverv, til erhverv, da det ønskes, at der skal være afdelingskontor i lejemålet. Endvidere er der også et ønske om, at bevare den gamle butik, i forlokalet, på Reersøgade 13 st. tv.

Det nuværende afdelingskontor i Skarøgade 3 st., ønskes omlagt fra erhverv til bolig, med henblik på at etablere en ungdomsbolig.

Baggrundsviden: AAB har på nuværende tidspunkt 16 blandede lejemål, som er fordelt i afdelingerne 6, 7, 9, 11, 13, 14, 18 og 60.

Økonomi

Reersøgade 13 st. tv., vil ikke medføre nogen bygnings- eller konstruktionsmæssige ændringer. Der er afsat 200.000 kr. til etablering af bad og et mindre køkken i Skarøgade 3 st.

Beboerdemokratisk behandling

Forslaget blev behandlet og vedtaget på afdelingsmøde den 14. september 2021, jf. vedlagte bilag (pkt. 6). For at kommunen kan godkende ansøgningsmateriale, skal der foreligge en godkendelse fra OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingskontoret vil få en mere synlig placering, og dermed blive lettere tilgængeligt for beboerne. Det vil give mulighed for bedre faciliteter for afdelingsbestyrelsen.

Det vil medføre bevarelse af noget æstetik og historie, i form af de gamle butikslokaler.

Regler

I henhold til BR18, og OB's gældende regler, samt Københavns Kommunes regler for omlæggelse af lejemål.

BR18:

1. Tekniske bestemmelser

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

OB`s Regler:

1. Politik for forebyggelse af tomgang
2. Politik for udlejning af erhvervslejemål

Københavns Kommunes regler:

1. Byggetilladelse (dette kræves, når man vil ændre tidligere erhvervslejemål til beboelse)

Implementering

Inden for 6 måneder efter referatets godkendelse, forudsat at byggesagsbehandlingstiden forsinker arbejderne.

Bilag:

[Referat fra afdelingsmødet \(REDIGER\).pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

12. Godkendelse - Forsikringspolitik (revision)

Sagsnr.: S2017-00020

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revision af politik for forsikringer skal revideres. Der foreslås ikke foretaget ændringer i politikken.

Godkendelse

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende forsikringspolitik, jf. bilag.

Sagsfremstilling

I 2021 blev formuleret forsikringspolitik. Forsikringspolitikken beskriver, hvilke forsikringer AAB har, og principperne for at tegne forsikringer og fordeling af præmier.

Politikken beskriver også samarbejdet med forsikringsmægler, der varetager den forsikringsfaglige specialviden. Forsikringsmæglingsopgaven er valgt outsourcet, fordi AAB anser forsikring som et specialiseret område, det ikke vil være rationelt at have i administrationen.

Der foreslås ikke foretaget ændringer i politikken.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af ØDA den 14. november 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har betydning for beboernes husleje, at AAB er forsikret hensigtsmæssigt, fordi det kan være forbundet med betydelige gener og store huslejeændringer, når der opstår skader, som ikke er forsikringsdækket.

Regler

Driftsbekendtgørelsens § 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, regnskabsaflægning, lejeafstættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.'

Implementering

Efter behandling på OB-møde den 7. december 2022 offentliggøres politikken på AAB's intranet inden for 14 dage efter referatets godkendelse, og politikken omtales i kommende nummer af Bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Forsikringspolitik 1.0.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

13. Godkendelse - Afdelingsbudgetter 2024; satser mv. til budgetlægning

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der budgetteres fortsat med generel prisstigning på to procent om året i forhold til regnskab 2022. Regnskabet for 2022 realiseres med de generelt højere energi- og prisstigninger. Der forventes ikke det samme opadgående pres i 2023 og 2024, for nogle grupperes vedkommende måske et fald i priserne.

Godkendelse

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende 'satser til brug for udarbejdelse af afdelingsbudgetter for 2024', jf. bilag.

Sagsfremstilling

Udover generel fremskrivning af afdelingsbudgetter med to procent, og satser, jf. nedenfor, indeholder budgetlægningen individuelle skøn og hensyn til de enkelte afdelingers tiltag og særpræg.

2022 har været et turbulent år med kraftigt stigende energipriser, inflation med stigende priser på materialer og tjenesteydelser og stigende renter.

I budget 2022 og 2023 er indregnet generelle prisstigninger på to procent. Det kommer til at være for lavt for 2022, og vil i endnu højere grad påvirke resultatet for 2023, hvor der er budgetteret med udgangspunkt i regnskabsåret 2021. Det ses dog også, at det giver incitament til besparelser og nye løsninger, f.eks. på energiområdet. De stigende priser forventes derfor ikke at slå fuldt igennem i regnskaberne for 2022.

De voldsomme stigninger i 2022 giver også håb om, at den største del af prisreguleringerne har fundet sted. Der budgetteres derfor fortsat med generel to procent stigning i 2024 i forhold til 2022, jf. i øvrigt bl.a. effektiviseringer og samdrift nedenfor.

Rentesats

Der budgetteres med en rentesats på 1 % af den gennemsnitlige mellemregning for 2022. På grund af de hastigt stigende renter i 2022, vil AAB få en stor negativ kursregulering på afdelingernes investerede midler. Ifølge de gængse regnskabsmæssige regler, ville det betyde en stor negativ påvirkning af afdelingernes resultat, og dermed få huslejekonsekvens i de kommende år. Bolig- og indenrigsministeriet kom, efter pres fra de almene boligorganisationer og BL, med nye regnskabsmæssige regler i august 2022, hvor kursreguleringsdelen i stedet pålignes konto 401, opsparing på dv-planen, og dermed indgår i henlæggelserne på dv-planen, spredt ud over dv-planens 30-årige tidshorisont. I driftsregnskabet fremstår tilbage årets renteindtægt, henhørende fra de investerede værdipapirer. Den toneangivende rente på stats- og realkreditobligationer er stigende, men vil kun langsomt slå igennem på den investerede portefølje.

Ejendomsskatten grundskyld

Det offentlige har varslet, at der fra 2024 skal foreligge nye grundskattevurderinger. Det vurderes dog af AAB's skatteadvokater som tvivlsomt, om det vil kunne nås, men det indregnes ikke desto mindre i budgetgrundlaget. Der er stor usikkerhed om, hvordan grundskylden bliver vurderet, men for AAB's ejendomme er der ikke tvivl om, at grundskyldsværdierne bliver vurderet meget højere, end ved sidste vurdering i 2012. I loven er indsat en beskyttelse mod for høje stigninger i form af et grundskatteloft. Denne beskyttelse medfører, at der ikke vil ske en fuld indfasning af en eventuel stigning i grundskylden med det samme og betyder, at hvis grundskylden stiger, skal grundskyldspromillen falde. I henhold til vores skatteadvokat forestilles der, at stigningerne i

grundskylden vil indfases over 20 år, så grundskylden højst kan stige med fem procent om året. På den baggrund budgetteres med generel stigning på fem procent i budget 2024.

Målerservice

Administrationen fortsætter med at hjemtage forbrugsregnskaber med målerdata, leveret af forbrugsselskab. Hjemtagelse af opgaven vil ske over en årrække, i forbindelse med at afdelingerne udskifter til digitale målere. I det omfang, der fremover kun modtages elektroniske data til udarbejdelse af forbrugsregnskaber, vil en besparelse på 60 % blive indarbejdet i afdelingens budget på konto for målerservice. Der er planlagt hjemtagelse af 25 regnskaber i 2024.

Forbrugsudgifter: el og varme

Pr. tredje kvartal 2022 er realiseret en stigning i udgifter til el og varme på fællesarealer på godt 13 % i forhold til samme periode i 2021. Det dækker over større forskelle i de enkelte afdelinger, men er ikke alarmerende i forhold til de energipriser, der har været i 2022. Fastprisaftale på el og besparelser og løsninger i afdelingerne, ser ud til at spille en rolle. Samtidig udgør fælles el og varme en lille del af huslejen, og vil ikke have større betydning for afdelingens resultat for 2022.

Vi ser tendens til faldende energipriser fra det nuværende meget høje niveau. Der budgetteres derfor med en prisstigning i 2024 på 2 % i 2023 og 2 % for 2024, i forhold til det høje niveau i 2022.

Henlæggelser dv-plan og konto 115/116

I ministeriets effektivitetsmålinger opgøres analyserede konti pr. lejemålsenhed. For konto 115 er gennemsnittet for branchen ca. 1.000 kr. pr. lejemål, imens den for AAB er ca. 2.500 kr., målt på regnskab 2021. Ministeriet har tilkendegivet, at der kan lægges en erfaringsbaseret vurdering til grund for placering på konto 115 eller konto 116, hvor AAB i højere grad har skelnet mellem reparationer (115) og udskiftning (116). Det betyder, at hvis der erfaringsmæssigt sker vedligehold af et vist omfang hvert år, kan hele vedligeholdelsesdelen føres på konto 116.

Driftskoordinatorene er instrueret i, at der ønskes en reduktion af konto 115. I 2024 vil indsatsen især koncentreres om:

- VVS (i lejemål, armaturer, toiletter m.v.) – fra konto 115.31/115.32 til konto 116.32
- EL (i lejemål) – fra konto 115.31/115.32/115.52 til konto 116.32/116.52
- Hvidevarer (udskiftning og reparationer) – fra konto 15.31/115.32 til konto 11632
- Indvendige døre (og evt. øvrige snedkerarbejder i lejemål) – fra konto 115.31/115.32 til konto 11632

Effektiviseringer fra samdrift og udbud

Det må forventes, at de stigende priser i en periode giver mindre effektiviseringsgevinster ved fremtidige udbud end forventet. Samdrift forventes at give besparelse i forhold til især arbejde på udendørs arealer på konto 114-116. Der indregnes dog ikke særskilt besparelse, også fordi den generelle prisregulering stadig sættes lavt til to procent.

Satser

Følgende satser i procent og stigninger i kr. foreslås brugt til udarbejdelse af budget for 2024:

DKK	Grundlag 2024	2022	2023	2024
Satser AAB Administration		Kr.	Kr.	
Administrationsbidrag	Forening	3.920	4.145	OB 02/2023

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

Vand- og varmeregningsbidrag	Forening	141	141	OB 02/2023
Gebyr ejendomsservice m/inspektør	Forening	703	744	OB 02/2023
Boligafgiftsopkrævningsbidrag	Forening	90	90	OB 02/2023
Kortvaskeribidrag	Forening	176	176	OB 02/2023
Studiekontrolbidrag	Forening	70	70	OB 02/2023
Bidrag – dispositionsfond	Forening	0	0	OB 02/2023
Bidrag – arbejdskapital	Forening	100	100	OB 02/2023
Tab ved fraflyttede lejere (1,2 %)	LBF	340	344	348
Rente mellemregningskonto	Skøn	0%	0%	1%
Offentlige og andre faste udgifter				
Ejendomsskatter grundskyld	Skattebillet 2023	2 – 6%	2 – 6%	5%
Renovation	Skattebillet 2023	2%	2%	2%
Bygningsforsikring ³	Præmie 2023	0%	3% (10%)	3%
Øvrige forsikringer	Præmie 2023	3%	3%	3%
El og varme	Regnskab 2022	2%	2%	2%
Vand	Regnskab 2022	2%	2%	2%
G-indskud (pr. m ²) ¹	LBF	68,50	70,50	77,25
G-indskud reduceret (pr m ²)	LBF	30,00	30,10	33,20
Variable udgifter				
Lønstigning	Overenskomst	2%	2%	2%
Mødeudg. pr. bestyrelsesmedlem	Rammebeløb	5.000	5.000	5.000
Uddannelse pr. ejendomsfunktionær	Rammebeløb	5.000	5.000	5.000
Mødeudgifter pr. ejendomsfunktionær	Rammebeløb	5.000	5.000	5.000

Arbejdsskadeforsikring	Regnskab 2022	3%	3%	3%
Almindelig prisstigning (to år)	Regnskab 2022	2%	2%	2%
Henlæggelser	dv-plan 2024	Individuel	Individuel	Individuel
Stigning dv-planer fremmedfinans. ⁴	dv-plan 2023	-	1%	1%
Vedligehold pr. lejemål (nyt mål) ⁵	Skøn	2.463	2.252	1.800
Digital opmåling af enkelt lejemål	Iht udbudstakst			Udbudstakst

¹ Fastlagt i 2023 til 75,25 på grund af stor stigning i byggeprisindeks pr. anden kvartal 2022

² Fastlagt i 2023 til 33,10 på grund af stor stigning i byggeprisindeks pr. anden kvartal 2022

³ Varslet stigning på 10% for 2023 medio 2022, hvorfor efterårsbudgetter blev budgetteret med 10% i stedet for 3%

⁴ Undtaget afdelinger med helhedsplaner. Minimumsstigning

⁵ Nyt mål efter ministeriets effektivitetsmålinger på konti. Branche ca. 1.000 kr. pr. lejemål i 2021

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af ØDA den 14. november 2022. Afdelingsbudgettet for 2024 godkendes på afdelingernes afdelingsmøde i 2023, og endeligt af OB forventeligt ved mødet i november 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingens budget for 2024 bestemmer beboernes husleje for 2024.

Regler

Blandt andet driftsbekendtgørelsen nr. 70 af 26. januar 2018

§ 69:

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

§ 79:

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

Implementering

Afdelingsbudgetter for 2024 udarbejdes i perioden marts til maj 2023, og behandles på afdelingsmøder fra april til september 2023.

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

14. Godkendelse - Udlejningsaftale (tillæg); Rødovre Kommune

Sagsnr.: S2019-04626

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

I forbindelse med indførelsen af forebyggelsesområder, er der udarbejdet et tillæg til udlejningsaftalen med Rødovre Kommune.

Godkendelse

Boligudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende tillæg til udlejningsaftalen med Rødovre Kommune fra 2019 med indførelse af følgende fleksible kriterier for ansøgere på ventelisten:

- Børnefamilier i arbejde eller under uddannelse
- Personer med fast arbejde 30 timer eller under uddannelse
- Seniorer

Her oversigt over ændringerne:

	Gammel aftale	Ny aftale
Kommunal anvisning	33,33 %	33,33 %
AAB's venteliste	66,66 %	
AAB's venteliste fleksible kriterier:		(66,67 %)
Børnefamilier i arbejde eller under uddannelse		29,63 %
Seniorer		7,41 %
Personer med fast arbejde 30 timer eller under uddannelse		29,63 %
I alt	100 %	100 %

Aftalen træder i kraft, når den er godkendt af OB.

Sagsfremstilling

Den 1. december 2021 kom afdeling 43 i Rødovre Kommune på den nye liste med forebyggelsesområder.

Afdeling 43 seneste tal, hvis man ser på parallelsamfundskriterierne ser således ud:

Beboere	Udenfor arb.marked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
1/1-2021	> 40 pct. (2019-20)	> 50 pct. (1/1-2021)	≥ 2,35 pct. (2019 og 2020)	> 60 pct. (1/1-2021)	< 55 pct. (År 2020)
583	23,4	19,2	0,81	34,0	72,0

Udlejningsaftalen

Da afdeling 43 i Rødovre Kommune, som en del af det samlede område Kærerne, 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.

Tillægget er forhandlet med Lejerbo og KAB, der også har afdelinger i Kærene.

Kommunen har i forbindelse med forhandlingen af tillægget, afvist at give interne boligsøgende i afdeling 43 og Boligforeningen AAB fortrinsret til alle, i stedet for hver anden ledige bolig, der ikke anvises til kommunen.

De fleksible kriterier, der indføres, er prioriteret med 4/9 til kriteriet børnefamilier i arbejde eller under uddannelse, 4/9 til kriteriet i arbejde eller under uddannelse og 1/9 til kriteriet seniorer.

- a. Børnefamilier i arbejde eller under uddannelse
Boligsøgende med hjemmeboende børn under 18 år, hvor både den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle/partner er i arbejde 30 timer om ugen eller i gang med en SU-berettiget uddannelse/elev- eller lærlingeuddannelse.
- b. I arbejde eller under uddannelse
Boligsøgende, hvor både den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle/partner er i arbejde 30 timer om ugen eller i gang med en SU-berettiget uddannelse/elev- eller lærlingeuddannelse.
- c. Seniorer
Boligsøgende (minimum 60 år), der bor i kommunen, og som frigiver en bolig. Det er en forudsætning, at den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle/partner, hvis de er under 65 år, er i arbejde 30 timer om ugen eller er under uddannelse.

Boligsocial anvisning

Kommunen har anvisningsret til 33,33 % af de ledige boliger. Den nye lovgivning på området betyder, at der fremover indføres særlige begrænsninger for den kommunale boligsociale anvisning i forebyggelsesområderne.

Økonomi

Sagen forventes ikke at have økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i BU den 17. november 2022.

Beboerdemokraterne i afdeling 43, er hørt omkring tillægget, og det er drøftet med afdelingsformand Anita Annita Leth Oehlenschläger. De har ingen indvendinger mod tillægget til udlejningsaftalen og indførelse af de fleksible kriterier for ansøgere fra AAB's venteliste.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Alle boligsøgende til afdeling 43, skal fremover opfylde et af de fleksible kriterier. Hidtil er der udelukkende blevet udlejet til boligsøgende på ventelisten efter anciennitet på ventelisten.

Regler

Almenboliglovens § 59, stk. 7.

Implementering

Godkendes tillægget af OB:

- a. sendes tillægget til underskrift hos OB's formand og kst. adm. direktør
- b. de nye fleksible kriterier oprettes i UnikBolig
- c. bestyrelsen i afdeling 43 og ansøgere orienteres om de nye fleksible kriterier
- d. opdateres hjemmesiden med de nye regler
- e. underskrift, tekniske opdateringer og kommunikation forventes afsluttet i januar 2023

Bilag:

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

[Aftale om anvisning og fleksibel udlejning mellem Rødovre Kommune og Boligforeningen AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

15. Godkendelse - Udlejning; rammeaftale Høje Taastrup Kommune

Sagsnr.: S2019-03658

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Boligforeningen AAB har sammen med de øvrige boligorganisationer i Høje Taastrup Kommune været i dialog om en ny rammeaftale om udlejning af de almene boliger i kommunen.

Godkendelse

Beboer- og udlejningsudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at

- a. godkende rammeaftale for udlejning med Høje Taastrup Kommune, med ikrafttrædelse 1. januar 2023
- b. bemyndige administrationen til at forhandle en individuel udlejningsaftale med følgende vilkår:

	Gammel aftale	Ny aftale
Kommunal anvisning	33,33 %	33,33 %
AAB's venteliste	33,33 %	33,33 %
AAB's venteliste fleksible kriterier:	(33,33 %)	(33,33 %)
Obligatorisk - Personer med fast arbejde 30 timer	16,67 %	11,11 %
Obligatorisk - Uddannelsessøgende	16,67 %	11,11 %
Valgfri - Seniorer til mere egnet bolig	0 %	11,11 %
Valgfri - Skilsmisse	0 %	0 %
I alt	100 %	100 %

Sagsfremstilling

Efter indførelsen af forebyggelsesområder, har der været behov for at indgå en ny rammeaftale mellem Høje Taastrup Kommune og de almene boligorganisationer i kommunen.

Udmøntningsaftale mellem AAB og Høje Taastrup Kommune

Afdeling 51 skal ifølge rammeaftalen fortsat anvise 1/3 af de ledige boliger til kommunen, og højst 1/3 kan udlejes efter fleksible kriterier.

AAB skal udleje til ansøgere på ventelisten, der opfylder ét af de to obligatoriske fleksible kriterier:

- Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde
- Fortrinsret for uddannelsessøgende.

Og følgende fleksible kriterier kan tilvælges ved aftale med kommunen

- Fortrinsret for borgere i kommunen over 60 år, der er i arbejde eller på alderspension og som har behov for en mere egnet bolig end deres nuværende bolig.
- Fortrinsret for personer bosiddende i kommunen, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for en hurtig boliganvisning, kan gives fortrinsret til en bolig i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse, i fald de er i arbejde eller uddannelse.

Administrationen vil inden for rammeaftalen søge at forhandle en individuel aftale med kommunen, som ligesom den tidligere udmøntningsaftale giver internt boligsøgende en fortrinsret til alle ledige boliger, med undtagelse af de boliger, som tildeles kommunen.

Økonomi

Rammeaftalen forventes ikke at have økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i BU den 17. november 2022.

BU besluttede at 33,33 % af boligerne fortsat skal udlejes efter fleksibel udlejning, og at de skal udlejes efter de to obligatoriske fleksible kriterier (personer med fast arbejde og uddannelsessøgende) og et tilvalgskriteriet (seniorer til en mere egnet bolig).

Afdeling 51 er bestyrelsesløs. Aftalen har derfor ikke været i høring ved afdelingsbestyrelsen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

50 % af de ledige boliger skal tilbydes til ventelisten uden først at være tilbudt til interne beboere i afdelingen og interne i AAB. Administrationen vil igen forsøge at forhandle sig ud af dette, så de interne i afdelingen og interne i AAB fortsat har fortrinsret. Hvis kommunen ikke er indstillet på, at internt boligsøgende skal have fortrinsret til boligerne, vil beboerne i afdelingen opleve, at de må vente længere på den interne venteliste.

Regler

Almenboliglovens §§ 59 og 60.

Udlejningsbekendtgørelsens § 7.

Implementering

Administrationen vil straks efter OB's godkendelse forhandle en udmøntningsaftale. Indtil udmøntningsaftalen godkendes fortsætter den gamle aftale.

Bilag:

[beboerdata og fordeling af boligafdelinger Høje-Taastrup Kommune.xlsx](#)

[HTK - Rammeaftale om udlejning og anvisning - til politisk godkendelse - 101022.pdf](#)

[HTK - Bilag 7 - 101022.pdf](#)

[HTK - Bilag 6 - 101022.pdf](#)

[HTK - Bilag 5 - 160822.pdf](#)

[HTK - Bilag 4 - 160822.pdf](#)

[HTK - Bilag 3 - 160822.pdf](#)

[HTK - Bilag 2 - 121022.pdf](#)

[HTK - Bilag 1 - 160822.pdf](#)

[Bilag til indstilling vedr. Rammeaftale med Høje Taastrup Kommune.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

16. Godkendelse - Indefrysningsordning; beboernes energiregninger

Sagsnr.: S2022-06133

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Folketinget har vedtaget en midlertidig og frivillig indefrysningsordning af el-, gas- og fjernvarmeregninger. For almene boliger, vil det være boligorganisationen, som kan indefryse ekstrabetalingen hos energiselskabet, og efterfølgende skal administrere indefrysningen overfor beboerne.

Godkendelse

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der

- a) ikke indgås aftaler med energiselskaberne om indefrysning af energiregninger
- b) varsles en generel stigning i acotobetalingerne på 15 %.

Sagsfremstilling

Det er muligt at indefryse betalingen af den del af regningerne for el og gas, der overstiger priserne pr. 4. kvartal 2021. For fjernvarme gælder det tilsvarende, at den del af regningerne, der overstiger fjernvarmeprisen i januar 2022 for de ti dyreste fjernvarmeselskaber, kan indefrysnes.

For almene boliger, er det boligorganisationen, som kan indefryse ekstrabetalingen hos energiselskabet, og efterfølgende skal administrere indefrysningen overfor beboerne. Det vil i langt de fleste tilfælde dreje sig om vand og varme, men også el og gas i enkelte afdelinger.

Der er i lovforslaget ikke lagt op til en økonomisk kompensation fra staten for boligorganisationens øgede administration.

A. Tilvalg af indefrysning

Hvis der laves aftale om indefrysning, vil det gælde for hele organisationen og alle beboere. Det indefrosne skal afdrages over fire år, og forrentes med 2 % om året.

Der stilles ikke garanti fra staten, så valget om indefrysning vil være for AAB's egen risiko. De nærmere regler om afdragsordning er endnu ikke vedtaget.

BL foreslår to forskellige måder at afvikle indefrysningen på:

1. Kollektiv huslejeforhøjelse for alle beboere

Her vil alle beboere betale en lige andel af den ekstra energiregning, uanset om beboeren har valgt at have 18 eller 23 grader i boligen. De beboere, der har sparet, vil derfor skulle betale for den fælles afregning. Den fordeling kan opleves som uretfærdig, og kan føre til klager fra de berørte beboere. Når en beboer fraflytter afdelingen, skal beboeren ikke længere afdrage på efterbetalingen. Afdraget vil i stedet overgå til indflytteren, som skal betale afdrag på en ydelse, de ikke har modtaget. AAB's risiko for tab vil være minimeret ved valget af denne ordning. Ordningen vil ikke kræve individuel behandling, da tillægget kan opkræves generelt for hver enkelt beboer i hele afdelingen.

2. Individuel afdragsordning

Ved den individuelle afdragsordning betaler den enkelte beboer til AAB for sit eget forbrug, over en afdragsordning på fire år. Den lange afdragsperiode giver en stor risiko for tab, hvis en beboer vælger at fraflytte, mens der afdrages på efterbetalingen. Når alle beboere skal have den samme afdragsordning, kan det rulles ud automatisk, når forbrugsregnskaberne oprettes i Unik.

Hvorfor fravælger vi indefrysning?

Ved at tilvælge indefrysningsordningen, vil AAB kunne vente med at betale de indefrosne udgifter, hvilket vil bidrage til en øget likviditet. Da AAB ikke har behov for denne øgning i likviditeten, anbefales det ikke, at vi anmoder om indefrysning af energiregningerne.

Fravalg af indefrysning

Hvis AAB ikke indefryser energiregningerne, kan vi lave individuelle afdragsordninger, tilpasset beboernes behov. Alle beboere kommer til at betale for eget forbrug, og AAB's samlede risiko for tab vil være mindre, da afdragsordningerne vil være kortere end ved tilvalg af indefrysningsordningen.

Virkningen af AAB's forlængelse af afdragsordning til seks måneder kendes ikke endnu, men forventes at afbøde nogle henvendelser, så den samlede administration ved at fravælge indefrysningsordningen vil blive mindre end ved at tilvælge indefrysningsordningen. Der må dog forventes ekstra administration, til øget efterspørgsel på afdragsordninger fra beboere.

Økonomi

Indefrysningsordningen for boligorganisationer betyder, at den del af energiregningen, der er over de nævnte prislofter, bliver indefrosset i 12 måneder, gældende fra den 1. januar 2023, og AAB skal derfor nu tage stilling til, om ordningen skal benyttes. I 2024 vil der være en afdragspause, hvorefter det indefrosne beløb skal afdrages over fire år, dog altid med mulighed for straks afdrag.

Det indefrosne beløb forrentes med 4,4 % i virksomhedsordningen, hvis fastfrysning tilvælges. Renten kan via et tilskud nedsætte til 2 % for boligorganisationer, ved at fremsende en ansøgning til Erhvervsstyrelsen.

De fleste af afdelingerne i AAB opvarmes med fjernvarme, som ikke er ramt af de store prisstigninger endnu. Dansk Fjernvarme har spurgt deres medlemmer om, hvor store prisstigninger de forventer i 2023, og her ligger gennemsnittet på 13,9 %¹.

Administrationen anbefaler derfor en generel stigning på 15 % i acontobetalingerne, for alle beboere, der endnu ikke er reguleret aconto, for at mindske efterbetalingerne og dermed risikoen så meget som muligt.

Efterbetalinger fra beboerne med for lidt opkrævet i varme har år til dato været på 5,2 mio. kr., fordelt på ca. 4.500 beboere. Det svarer til, at beboernes efterbetalinger i løbet af et år ligger på knap 6 mio. kr. for varme. For vand er det tilsvarende tal knap 3 mio. kr. Det er således samlet set maksimalt 9 mio. kr., som administrationen skal lave afdragsordninger på, hvis alle beboere ønsker afdragsordninger, der er længere end seks måneder på vand og varme.

Meropgaven i administrationen, forbundet med det øgede antal afdragsordninger, forventes fundet ved effektivisering af opgaven.

Hvis det i løbet af en periode på to år viser sig, at nogle afdelinger har omkostninger, der er mere end 20 % højere end gennemsnittet, vil OB kunne træffe beslutning om via dispositionsfonden at hjælpe de afdelinger, der er værst ramt.

Beboerdemokratisk behandling

Oplægget er behandlet i ØDA den 14. november 2022.

¹ <https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/undersogelse-moderat-gennemsnitlig-stigning-i-prisen-pa-fjernvarme?publisherId=3320505&releaselId=13660254>

OB har på mødet den 2. november 2022 vedtaget en ny inkassopolitik, der indeholder muligheden for, at der kan indgås individuelle afdragsordninger på op til 12 måneder, hvis det vurderes, at der er behov for det.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingernes budgetter bliver ikke påvirket af beslutningen, da håndteringen af afdragsordninger sker i administrationen. De beboere, der ikke har mulighed for at betale deres efterregninger på vand og varme, vil få mulighed for at få en afdragsordning over en længere periode.

Ved valg af indefrysning og kollektiv afdragsordning, vil det betyde, at de beboere, der har gjort en indsats for at spare, ikke kan mærke en økonomisk effekt af deres besparelser, da de alligevel skal være med til at betale den store del af energiregningen, og at tilflyttere skal betale for ydelser de ikke modtager.

Regler

Iht. [politik for inkasso](#) deles beboeres efterbetaling på varme og vand automatisk, hvis den overstiger 500 kr. Politik for inkasso blev ændret den 2. november 2022, således at den automatiske deling af efterbetaling blev ændret til seks måneder frem for tidligere tre. Efter samme politik kan administrationen indgå afdragsordninger på op til 12 måneder med beboere, der har svært ved at betale efterregningen over de seks tilbudte måneder.

Folketinget har den 29. september 2022 vedtaget regeringens lovforslag om en midlertidig og frivillig indfrysningsordning af el-, gas- og fjernvarmeregninger. Den nærmere udmøntning af lovgivningen er ikke fastlagt endnu.

BL – Danmarks Almene Boliger arbejder på, at boligorganisationerne skal kunne bruge en mere smidig ordning, hvor alle beboere kan få tilbudt en indefrysningsordning direkte med energiselskabet, svarende til den individuelle ordning. Det skal kunne administreres enkelt og uden kreditrisiko for det enkelte boligselskab. Denne aftale er dog ikke indgået endnu, og det vides ikke, om det bliver aktuelt. Læs mere i BL Informerer nr. [9/2022](#) med faktaark om [indfrysningsordningen](#).

Vejledning om drift af almene boliger mv

10.2. Dispositionsfondens anvendelse

1. Tilskud til dækning af tab eller forebyggelse af tab ved driften af boligorganisationens afdelinger

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse udsendes AAB Informerer med information om, hvordan AAB kan hjælpe beboere med store efterregninger på vand og varme. Samtidig opdateres aab.dk med information til beboerne.

I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskaberne for 2024 opgøres størrelsen af afdelingernes samlede tab som følge af ordningen, og det vurderes om der er en ulige fordeling.

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

17. Godkendelse - Forbud mod leasingaftaler

Sagsnr.: S2022-06765

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er behov for en præcisering af AAB's generelle forbud mod indgåelse af leasingaftaler, herunder anbefaler udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) specifikt et forbud mod finansiel leasing af vaskerier.

Godkendelse

ØDA indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende:

- Generelt forbud mod at indgå leasingaftaler uden administrationens medvirken.
- At der specifikt anbefales forbud mod at indgå finansiel leasing af afdelingernes vaskerier.

Sagsfremstilling

Der opstår løbende usikkerhed om, hvorvidt afdelingsbestyrelserne må indgå leasingaftaler.

Ifølge den økonomiske fuldmagt må afdelingsbestyrelsen ikke forpligte afdelingen udover et budgetår, hvilket i praksis umuliggør indgåelse af leasingaftaler. Den generelle anbefaling er, at afdelingerne tilgår leasingaftaler med stor forsigtighed. Dette skyldes, at det typisk er dyrt at lease, og kan være svært at komme ud af en leasingaftale igen, uden at det kommer til at koste afdelingen dyrt.

Skulle en afdeling alligevel være interesseret i at indgå en aftale om leasing af noget udstyr, skal det derfor behandles og godkendes på et afdelingsmøde, ligesom administrationen før afdelingsmødet skal godkende vilkårene i kontrakten, inden aftalen kan indgås. Det er kun de tegningsberettigede i AAB, som kan underskrive kontrakten.

Fordele og ulemper ved leasing

ØDA er præsenteret for regneeksempler på, at leasing af vaskemaskiner vil være dyrere end ved køb og egen drift. Vi har derudover set adskillige eksempler, bl.a. ved leasing af kopimaskiner, at aftalen i service og drift bliver dyrere, og at det især er meget svært og dyrt for afdelingerne at komme ud af aftalerne, hvis behovet ikke længere er til stede.

Leasing forekommer typisk ved mangel på likviditet, eller hvor det giver mening at have et fuldstændigt overblik over de samlede udgifter i en periode. Ved udløbet af leasingperioden vil afdelingen ikke længere have aktivet, og derfor være tvunget ud i enten at indgå ny (dyr) leasingperiode eller i leasingperioden have opsparet til køb af aktiv.

Leasing egner sig derfor bedst til de tilfælde, hvor det er usikkert, hvor længe aktivet skal opretholdes eller bruges i sin nuværende form, eller hvor det er usikkert om det er relevant at binde større midler i aktivet. Når afdelingen og administrationen vurderer om leasing er den rigtige løsning, skal der i vurderingen både indgå pris, vilkår og hvordan aktivet eventuelt kan erstattes, når leasingperioden udløber.

Finansiel leasing af afdelingens vaskeri af drift og maskiner

Specielt for leasing af afdelingens vaskeri af drift og maskiner anbefaler ØDA, at det ikke forekommer. Grundlæggende ytrede udvalget betænkeligheder ved, at en så vigtig del af en afdelings drift udlægges til leasing. Det skyldes, at:

- beregninger forelagt udvalget viser, at der er bedre økonomi i at købe maskiner til vaskerier, fremfor indgåelse af en flerårig finansiel leasingaftale.
- der er set eksempler på, at leverandørerne er begyndt at kræve omsætningsgaranti, hvilket øger afdelingens risiko.

- c. afdelingen vil være nødt til at hensætte til senere køb af maskiner, da afdelingen er forpligtet til at have vaskeri. For de afdelinger, der allerede har indgået kontrakter, skal der hensættes passende beløb til køb af maskiner på dv-planen ved aftalernes udløb, så driften derefter kan varetages af afdelingen.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Leasing i vaskerierne er senest blevet drøftet i ØDA den 5. september 2022, og før det den 24. august 2020.

Det tidligere udsendte cirkulære C1-2018 vedrørende leasing vil blive ophævet og erstattet af ny ved godkendelse af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingen sikres mod at indgå unødvendigt dyre kontrakter.

Regler

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.

§ 6 a. Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol og løbende fremme kvalitet og effektivitet.

Implementering

Senest 14 dage efter referatets godkendelse udsendes nyt AAB Cirkulære. Derudover opdateres teksten i afdelingshåndbogen og indskrives i politik for udbud/valg af leverandører.

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

18. Godkendelse - Politik for udlejning af erhvervslejemål (revision)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Politik for udlejning af erhvervslejemål skal ifølge årshjulet revideres. Der foreslås mindre præciseringer i politikken, der vedrører omdannelse, dispositionsfondens dækning af tomgangsleje og procedure ifm. opsigelse af og indgåelse af erhvervslejeaftaler.

Godkendelse

Beboer- og udlejningsudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende revision af politik for udlejning af erhvervslejemål.

Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB har 256 erhvervslejemål og blandede lejemål (bolig og erhverv).

Politikken blev i 2020 revideret gennemgribende, for at imødekomme udfordringer med tomgang, særligt i 2019 og 2020. Det ser ud til at have haft en positiv effekt, om end der må tages forbehold for at 2020 var præget af Corona.

Den proces, der blev vedtaget i 2020, er nu efterprøvet, og der foreslås en række tilpasninger:

- a. Fristen for orientering til formand eller kasserer om, at administrationen har modtaget en opsigelse af et erhvervslejemål, ændres fra tre hverdage til en uge. Hvis der skal være en god dialog mellem administration og afdelingen om opsigelsen, er det nødvendigt, at administrationen får lidt flere dage til at sætte sig ind i kontraktens vilkår, idet disse varierer fra sag til sag.
- b. Det er præciseret, at afdelingen, hvis de ønsker at omdanne et opsagt erhvervslejemål, uden unødigt ophold, skal undersøge de økonomiske konsekvenser og indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde. Herunder er det præciseret, at det er afdelingen selv, der dækker tomgang, når de ønsker omdannelse, og ikke dispositionsfonden.
- c. Det er OB, der skal godkende, hvis et uopsagt erhvervslejemål skal forsøges opsagt, f.eks. fordi afdelingsmødet ønsker det omdannet/nedrevet.
- d. Ved genudlejning til erhverv, dækker dispositionsfonden den mæglervurderede markedslejen, dog maksimum den hidtidige leje. Punktet blev besluttet af OB sidste gang, men det fremgik kun af indstillingen og ikke af politikken.
- e. Når en (ny) erhvervslejekontrakt skal til gennemsyn hos bestyrelsen, har bestyrelsen to hverdage til at kommentere den. Hvis der ikke kommer svar, betragtes den som godkendt. Dette for at undgå at forlænge processen unødigt. Der er tale om en standardkontrakt.

Herudover er en række sproglige ting ændret i politikken.

Økonomi

Politik for udlejning af erhvervslejemål blev i 2020 gennemgribende ændret, grundet tilbagevendende udfordringer med tomgang:

Tomgang 2019: 778.608 kr.

Tomgang 2020: 776.608 kr.

Tomgang 2021: 170.480 kr.

Dispositionsfonden dækker tomgang i erhvervslejemål, jf. nedenfor.

Beboerdemokratisk behandling

Politik for udlejning af erhvervslejemål blev revideret på OB-møde 4. november 2020.

Politikken blev drøftet på BU-mødet 17. november 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ofte er erhvervsudlejning et positivt supplement til afdelingen. Både i form af lejeindtægten, men også ofte fordi erhvervslejer giver liv og aktivitet i nærmiljøet. I visse tilfælde kan en erhvervsleje være mere til gene end til gavn, og her skal der lyttes til beboerne i afdelingen.

Regler

Almenlejelovens § 20, stk. 2:

"En afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed og uforholdsmæssigt store tab som følge af fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen dækkes af dispositionsfonden. Dispositionsfonden dækker ikke udgifter til tab som følge af lejeledighed og udgifter til tab som følge af lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen ved fraflytning, hvis udgifterne er omfattet af reglerne om kommunal betaling af leje og garanti ved fraflytning. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde godkende, at de nævnte udgifter ikke, eller kun delvis, dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør dette nødvendigt."

Almenboliglovens § 14b:

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

Implementering

Politikken publiceres på intranettet efter OB's godkendelse og i førstkommende nummer af Bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Politik for udlejning af erhvervslejemål 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

19. Godkendelse - Politik for forebyggelse af vold og trusler (revision)

Sagsnr.: S2018-00954

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Politik for forebyggelse af vold og trusler skal revideres. I det fremlagte forslag er der tilføjet en vinkel om Boligforeningen AAB's politik, hvis det er en ansat, der udøver vold eller fremfører trusler. Førhen har politikken kun berørt tilfælde, hvor den ansatte er udsat for vold. Derudover er der tilføjet et afsnit om sparsommelighed.

Godkendelse

Beboerdemokrati (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende 'Politik for forebyggelse af vold og trusler'.

Sagsfremstilling

HR har bedt om klare retningslinjer for tilfælde, hvor AAB's ansatte udøver vold eller fremfører trusler. I det fremlagte forslag, er der derfor tilføjet et afsnit og tre sætninger, som beskriver AAB's politik i disse tilfælde. Ændringerne indebærer en beskrivelse af, at udøvelse af vold og trusler ikke tolereres, og kan få ansættelsesretslige konsekvenser for den ansatte. Det samme gælder falske anklager om vold og trusler.

Sager om vold og trusler er alvorlige og ofte voldsomme for dem, der er involveret. Derfor er det afgørende, at AAB sikrer en klar og professionel håndtering af disse sager. Håndtering præget af tvivl og usikkerhed kan øge belastningen på de involverede. Derudover er det vigtigt, at AAB via politikken kommunikerer klart ud til både HR, leder og medarbejder, så alle er bekendt med AAB's retningslinjer på området.

Økonomi

Hvis en beboerdemokrat udsættes for vold eller trusler i kraft af bestyrelsesarbejdet, og ønsker at gøre brug af tilbuddet om krisehjælp, vil der være udgifter forbundet med dette. Den første time koster 1.200 kr., herefter 900 kr. Hertil kommer gebyr ved samtaler i weekenden og evt. transport. Den kriseramte er berettiget til op til ti konsultationer, men konsultationer, betalt af AAB, stopper under alle omstændigheder, når sikrede har fået bearbejdet den akutte krise. Udgifterne afholdes af foreningen.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i arbejdsmiljøudvalget ved mødet den 25. august 2022 uden bemærkninger. Sagen blev behandlet i BDU den 8. november 2022 med få bemærkninger. BDU ønskede tilføjet:

- Hvem der skal kontaktes, hvis det er leder, der udøver vold eller trusler.
- At politikken også har til formål at skabe tryghed for beboerdemokrater.
- At vold og trusler kan føre til fravalg af AAB for både medarbejdere og beboerdemokrater, hvilket vil have en negativ effekt på foreningen

Alle bemærkningerne er efterkommet. Sagen forventes behandlet i OB den 7. december 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det tydeliggøres, at AAB aldrig tolererer vold eller trusler, hverken fra eller imod ansatte, og beboerdemokraterne/lokalt ansatte ved, hvad de skal gøre, og hvordan det håndteres, hvis problemet opstår.

Regler

Vold og trusler er ulovligt, jf. straffeloven. Derudover har Boligforeningen AAB, jf. Arbejdsmiljøloven arbejdsgiveransvar, som indebærer, at AAB skal sikre, at arbejdet kan udføres sikkerhedsmæssigt og sundhedsmæssigt forsvarligt. Arbejdsmiljø præget af vold og trusler lever ikke op til at være sikkerhedsmæssigt og sundhedsmæssigt forsvarligt, da medarbejdernes både fysiske og mentale helbred påvirkes negativt.

Implementering

Når politikken er endeligt godkendt i OB, vil den blive lagt på intranettet inden næste OB-møde. Revisionen vil samtidig blive nævnt i næste Bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Politik for forebyggelse af vold og trusler.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

20. Godkendelse - Politik for finansiering af sociale indsatser (revision)

Sagsnr.: S2020-02228

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Den reviderede politik indeholder primært justeringer i opbygningen. Der er få ændringer af mere indholdsmæssig karakter, herunder ændringer i kriterierne, for at afdelingerne kan søge midler fra strategipuljen til fremme af stærke lokale fællesskaber.

Behandling

Boligudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at drøfte og godkende politik for finansiering af sociale indsatser i sin reviderede form, jf. bilaget.

Sagsfremstilling

Politik for finansiering af sociale indsatser definerer de overordnede rammer for, hvilke typer af sociale indsatser foreningen kan støtte økonomisk og hvilke krav, der stilles til dem for at komme i betragtning til økonomisk støtte.

Den eksisterende politik er gennemgået, og vurderes at kunne videreføres med få justeringer:

- Opbygningen af politikken er ændret, med det formål at gøre den lettere tilgængelig for læseren. Det er herudover hensigten, at overskrifterne, når den læses på intranettet, kan 'foldes' ind og ud, alt afhængigt af, hvilken type social indsats læseren efterspørger viden om.
- Projekter med fokus på fremme af stærke sociale fællesskaber har fået sin egen overskrift
- Der er ændret i kriterierne for at kunne ansøge om midler fra Strategipuljen til projekter, der fremmer stærke sociale fællesskaber, så projektet og/eller ansøgning – alt afhængigt af omfang og økonomi – ikke altid skal godkendes af et afdelingsmøde først.

Da der endnu ikke har været nogen ansøgninger til Strategipuljen, er det håbet, at de foreslåede justeringer, sammen med en øget informationsindsats, vil kunne motivere nogle afdelinger til at skabe aktiviteter med støtte fra puljen.

Økonomi

OB godkendte i 2020 en rammebevilling til sociale indsatser på 2,5 mio. kr. pr. år fra dispositionsfonden i en periode på foreløbig fire år fra 2021-2024.

Beboerdemokratisk behandling

Boligforeningen AAB's politik for finansiering af sociale indsatser er senest revideret i efteråret 2020, og skal derfor tages op til revision igen i efteråret 2022.

Udkast til revideret politik er drøftet i BU den 17. november 2022 og indstillet til OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Med politikken gives der mulighed for, at administration og afdelinger kan anbefale og søge økonomisk støtte i foreningen til gennemførelse af både boligsociale helhedsplaner, mini-helhedsplaner og andre større og mindre udviklingsprojekter, hvor der er et socialt behov. Indsatserne har til formål at forebygge sociale udfordringer og understøtte en positiv social udvikling.

Regler

Politikken følger de principper, der er fastlagt i AAB's politik for alment socialt ansvar.

Implementering

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

Umiddelbart efter OB's behandling og godkendelse, lægges den reviderede politik på AAB-net og omtales i førstkommende nummer af Bestyrelsesnyt for at gøre opmærksom på de ændrede kriterier.

Bilag:

[Politik for finansiering af sociale indsatser.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

21. Godkendelse - Persondatapolitik i AAB

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Det er tid til revision af AAB's persondatapolitik. Der er sket en større revision for at sikre systematikken og overskueligheden.

Godkendelse

Udvalg for Økonomi og Drift i afdelingerne (ØDA) indstiller revideret persondatapolitik til godkendelse i organisationsbestyrelsen (OB).

Sagsfremstilling

Der er sket et større revision af vores nuværende persondatapolitik. Vi har valgt at ændre systematikken for at lette overskueligheden. Persondatapolitikken er nu en kort overordnet politik, og under denne er en lang række regler for persondata for specifikke områder. Denne systematik er også valgt, da regler og praksis på området ændrer sig løbende. Dvs. administrationen kan løbende tilpasse de underliggende regler, mens den overordnede persondatapolitik forhåbentligt kan nøjes med at blive revideret hvert tredje år, alt afhængig af udmelding fra Datatilsynet og den Europæiske kommission.

Bilag 1 er selve den overordnede persondatapolitik.

Bilag 2 Som eksempel på regler for persondata, har vi vedlagt områdespecifikke regler for beboerdemokrater.

Herudover findes der regler for:

- a. Ansatte
- b. Beboere
- c. Erhvervslejere
- d. Rekruttering
- e. AAB mail på privat telefon eller tablet
- f. De registreredes rettigheder
- g. Fotografering på møder
- h. Offentlig udbud
- i. Venteliste

Der arbejdes ydermere med udformning af regler for sletning, opbevaring og lagring TV-overvågning i lokale afdelinger, samt videregivelse af personoplysninger. Disse forventes færdige ultimo november 2022.

Økonomi

Et af de vigtigste elementer, der skal være på plads ved besøg og tilsyn, er en opdateret og godkendt persondatapolitik. Overtrædelse af persondataforordningen er risikofyldt. Kommer Datatilsynet på besøg, kan vi blive indstillet til bøder, afhængig af overtrædelsen. Bøderne er af betydelig størrelse efter indførelsen af de nye GDPR regler i 2018. Datatilsynet kan pålægge bøder op til 2-4 % af en organisations værdi – alt efter sagens karakter.

Beboerdemokratisk behandling

Status på GDPR-projektet afgives løbende i Risikoudvalget (RU). Senest blev der afgivet status på mødet den 24. august 2022.

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

ØDA' drøftede forslaget den 14. november 2022. Udvalget var enige i persondatapolitikken. ØDA udbad sig en præcisering i bilaget med regler for beboerdemokrater, så deres ansvar var tydeliggjort, når de i deres virke stødte på personfølsomme oplysninger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven

Implementering

AAB.dk og afdelingshåndbogen opdateres med vores persondatapolitik og regler for persondata.

Vi udsender bestyrelsesnyt om persondatapolitikken og de underliggende regler.

Der laves opslag på nyhedsrullen/intranettet, og omtales i førstkommende nummer af Bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Persondatapolitik.pdf](#)

[Regler for persondata - beboerdemokrat.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

OB godkendte indstillingen.

22. Godkendelse - Lønpolitik; regulering af løn for ledere ansat før 1. april 2020 (lukket)

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

23. Efterretning - Afdelingerne, budgetopfølgning 3. kvartal 2022

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er færre afdelinger med prognosticeret underskud større end 2 % efter 3. kvartals budgetopfølgning, og lidt flere med overskud i forhold til sidste år. Der ses ingen nævneværdig effekt af årets store prisstigninger på forbrug og materialer.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

I bilag er budgetopfølgning for 3. kvartal med prognose for året. Alle afdelinger får tilsendt budgetopfølgning og prognose med tilbud om budgetopfølgningsmøde. For parlamentariske afdelinger holder administrationen som minimum møde med inspektøren. Alle afdelinger med større prognosticeret under- og overskud bliver gennemgået, og der bliver individuelt, sammen med afdelingsbestyrelsen, taget stilling til eventuelle handlingsplaner. Handlingsplanerne kan f.eks. være at søge tillægsbevillinger eller igangsætte budgetterede aktiviteter.

Afdelingerne i budgetopfølgingsrapporten er oplyst efter prognose i forhold til budget i tre grupper; a. overskud større end 2 % af huslejen, b. over/underskud, der ligger inden for 2 % af huslejen og c. afdelinger med underskud større end 2 % af huslejen:

- 54 afdelinger forventer et overskud større end 2 % (2021=50)
- 7 afdelinger forventer et underskud større end 2 % (2021=11)
- 48 afdelinger forventer et over-/underskud der er inden for 2 % (21=47).

Vi kan derfor ikke se effekterne af de store prisstigninger i 2022. På forbruget skyldes det især fastprisaf tale på el, besparelser på varmemeforbruget og kun få afdelinger med opvarmning af gas.

Af de syv afdelinger med underskud større end 2%, er årsagerne meget forskellige. Der arbejdes frem mod årsskiftet med at afklare underskuddene, og evt. f.eks. søge tillægsbevilling.

Status efter tredje kvartal er for hovedkontogrupperne:

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

Kto.	Navn	Forbrug ult. 3. kvartal	Budget 2022	3. kvart. 2022	3. kvart. 2021	3. kvart. 2020
101/5	Kapitaludgifter	142.369.655	206.597.000	69%	68%	72%
106/7	Skatter og afgifter	163.599.038	177.408.000	92%	92%	92%
109	Renovation	44.425.346	43.622.000	102%	105%	95%
110	Forsikringer	25.239.251	31.807.000	79%	69%	80%
111	Energiforbrug	18.717.881	27.416.000	68%	61%	55%
112	Adm.bidrag m.m.	65.192.038	87.326.000	75%	76%	74%
113	A-og G- indskud	42.183.204	56.164.000	75%	74%	76%
114	Renholdelse	86.755.719	123.052.000	71%	70%	70%
115	Alm. vedligeholdelse	32.910.962	48.023.000	69%	64%	78%
116	Planlagt vedligeholdelse	234.044.306	633.287.047	37%	32%	45%
117	Normal istandsættelse	10.773.711	15.474.000	70%	75%	62%
118	Særlige aktiviteter	11.666.050	18.966.000	62%	59%	60%
119	Diverse udgifter	6.926.322	11.277.000	61%	50%	75%
120/24	Henlæggelser	287.725.395	354.350.000	81%	73%	72%
125/127	Forbedringsarbejder	176.436.102	237.614.000	74%	69%	70%
129/132	Driftsstøttelån m.m.	12.829.340	17.169.000	75%	82%	71%

*Konto 116 målt på konto 11696. Konto 117 målt på konto 11720, 11721 og 11722.

Oversigten viser den procentuelle anvendelse af hovedkontiene efter tredje kvartal i 2022, 2021 og 2020. Der kan forventes en udnyttelsesgrad på 75 %, givet en ligelig fordeling af udgifterne. For skatter, forsikringer og renovation er størstedelen af udgifter for året bogført.

Andelen brugt af årets budget ligner de foregående år. Der er igen en lille overskridelse på renovation på grund af stigninger i renovationsopkrævningerne for især 2021. Stigningen er ikke medregnet, da budget for 2022 er baseret på realiseret renovationsudgifter for 2020.

Der forventes primært et mindre forbrug for året på skatter, forsikringer og almindelig vedligehold. Der kan i 2022 ikke ses nogen Corona-effekt i forhold til et eventuelt opsparet behov på grund af udskudte aktiviteter.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgning sendes til afdelingsbestyrelsen for gennemgang og godkendelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årets resultat indgår som post i kommende års husleje.

Regler

-

Implementering

Eventuelle korrigerende handlinger foretages frem mod årsafregningen for 2022.

Bilag:

[Budgetopfølgingsrapport 3. kv. 2022.pdf](#)

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 7. december 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

24. Efterretning - Foreningen, budgetopfølgning 3. kvartal 2022

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2022 viser en forventning om et underskud for foreningen for året på 701 t.kr. Resultatet er 284 t.kr. bedre end prognosen ved 1. halvår 2022. Resultatet skyldes hovedsagelig forventning om lavere byggehonorar for året, samt besparelser, grundet vakante stillinger og højere lønrefusioner.

Efterretning

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) tager budgetopfølgningen for 3. kvartal 2022 til efterretning.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2022 viser en forventning om et underskud for foreningen for året på 701 t.kr. Resultatet er 284 t.kr. bedre end prognosen ved 1. halvår 2022.

Resultatet skyldes hovedsagelig forventning om lavere byggehonorar for året, samt besparelser, grundet vakante stillinger og højere lønrefusioner.

Personaleudgifter 2.574 t.kr.

Samlet set forventes lavere personaleudgifter end budgettet.

Regulering af lønomkostninger udgør 2.660 t.kr. og reguleringer på øvrige personaleudgifter udgør 86 t.kr.

Lønomkostninger vedrørende personale reguleres ned med 801 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 1.500 t.kr., grundet flere barsler end budgetteret samt længerevarende sygdomsforløb.

Udgift til bestyrelseshonorar 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 -448 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 -2.649 t.kr.

Der er aktuelt i Byggeri & Vedligehold én medarbejder på barsel, én er langtidssygemeldt samt tre ledige stillinger. 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 701 t.kr. ved årets udgang.

Beboerdemokratisk behandling

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 30. september 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

25. Efterretning - Ladestandere; projektstatus

Sagsnr.: S2021-00481

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler en status på fremgangen med etablering af ladestandere.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

November 2021 åbnede Bolig- og planstyrelsen for pulje til etablering af ladestandere til el-biler. Der blev oprindeligt indsendt 47 ansøgninger, hvoraf 14 afdelinger fik tilsagn om støtte. Disse afdelinger skulle senest 15. juni 2022 dokumentere, at der var beboertilslutning til at etablere ladestandere.

Af de 14 afdelinger fik ni afdelinger godkendt dokumentation for beboertilslutning, og modtog dermed en tilladelse til at påbegynde etablering. Disse afdelinger skal have etableret ladestandere og sende regnskabsbilag til Bolig- og Planstyrelsen senest 15. juni 2023, for at få udbetalt støtte.

Fem afdelinger fik ikke behandlet sagerne på et afdelingsmøde:

- To afdelinger indarbejder ladestandere som del af helhedsplan.
- En afdeling har benyttet sig af en anden løsning uden de store etableringsomkostninger.
- En afdeling kunne ikke finde oplagt placering af ladestandere.
- En afdeling nåede ikke at få det med på afdelingsmødet.

Af de ni afdelinger, der har fået tilladelse til at påbegynde:

- To afdelinger har fået etableret ladestandere, og afventer de sidste fakturaer for at kunne søge om udbetaling af støtte.
- I tre afdelinger er inspektører i gang med at indhente tilbud.
- En afdeling har et udkast til en aftale, som skal gennemgås af Jura.
- En afdeling afstår deres støtte og benytter sig af løsning uden de store etableringsomkostninger.
- En afdeling tager det som del af igangværende helhedsplan.
- En afdeling skal have økonomien godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde.

Leverandører af ladestandere er begyndt at tilbyde ordninger, specifikt rettet mod boligforeninger/afdelinger, hvor boligafdelingerne ikke får store etableringsomkostninger, og hvor driftsansvaret ligger hos leverandøren.

Løsningerne varierer mellem de forskellige leverandører. I nogle tilfælde er der tale om at boligafdelingerne "lejer" ladestanderne af leverandøren. Lejen er ofte sat til 0 kr.

Andre aftaler fungerer som afdragsordning, hvor man efter en årrække har opnået fuld ejerskab over ladestanderne. Fælles for begge typer af aftaler er, at der er indarbejdet klausuler, der gør det muligt at udtræde af aftalerne med et års varsel. En afdeling har indgået en sådan aftale.

Leverandørerne benytter sig af muligheden for at få refusion af elafgiften, når strømmen bliver brugt til ladestandere til el-biler. Det er en aftale, der løber frem til 2028. Pga. refusionen vil brugerne af ladestanderne ikke opleve højere ladepriser end de aktuelle el-priser. Ved disse typer af aftaler er etableringsomkostninger så lave, at støtte midler enten er meget begrænsede eller slet ingen.

Økonomi

Støttemidlerne er omfattet af særlige EU-regler for statsstøtte, hvilket betyder at der maksimalt kan udbetales støtte for 200.000 euro samlet for alle AAB's boligafdelinger.

Da AAB havde fået tilsagn om et beløb højere end grænsen på de 200.000 euro besluttede OB på mødet den 6. april 2022 en reduktion og omfordeling af støttemidlerne, baseret på forventet antal ladestandere.

Omfordelingen af støttemidlerne blev meldt til Bolig- og Planstyrelsen. Styrelsen meldte tilbage, at de bibeholdt de reserverede støttemidler og først ved udbetaling ville se på en reduktion.

Støttemidlerne udgør 25 % af etableringsudgifterne op til det beløb, der er givet tilsagn om.

Beboerdemokratisk behandling

Etablering af el-ladestandere er godkendt på afdelingsmøde i afdelingerne. En afdeling mangler endelig godkendelse af økonomien fra afdelingsmødet. Der arbejdes på at få dette på ekstraordinært afdelingsmøde i januar 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Etablering af el-ladestandere kan benyttes af afdelingens beboere og gæster.

Hvis fristen den 15. juni 2023 for dokumentation med regningsbilag ikke overholdes, udbetales der ikke støttemidler.

Regler

[Bekendtgørelse om tilskud til etablering af ladestandere i fælles parkeringsanlæg tilhørende boligforeninger mv.](#)

Implementering

Erfaringsmæssigt vil der efter et accepteret tilbud gå op til 20 uger før ladestanderne er etableret. Dette er særligt pga. levering af strøm fra Radius, som pt. har en forventet leveringstid på 16 uger. Derfor bør de sidste afdelinger have et accepteret tilbud på etablering af ladestandere senest ultimo januar 2023.

Bilag:

[Ladestandere - Status på opsætning.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

Sagen blev taget til eferretning.

26. Efterretning - Afdelingsmøder 2022; evaluering

Sagsnr.: S2016-00068

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Årlig evaluering af afdelingsmødernes planlægning, afvikling og opfølgning.

Efterretning

Beboerdemokratiudvalget (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tager evalueringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalget for beboerdemokrati (BDU) foretager en årlig evaluering af afdelingsmøderne.

Administrationen er af den opfattelse, at afdelingsmødesæsonen samlet set er forløbet godt.

Særlige opmærksomhedspunkter på afdelingsmøderne i 2022

I 2022 har der være særligt fokus på, at afdelingerne fik vedtaget en opdateret forretningsorden for afdelingsmødet, og et opdateret standardråderetskatalog.

A. Forretningsorden for afdelingsmødet

Lovgivningen tillader nu, at indkaldelser og bilag til afdelingsmødet sendes på e-mail eller på hjemmeside/beboerportal i stedet for at blive omdelt. Ud af AAB's 109 afdelinger har 66 afdelinger besluttet, at indkaldelser og bilag kan udsendes digitalt.

På nuværende tidspunkt printes regnskaber og budgetter ude i byen og leveres med bud i afdelingerne. Udgiften hertil betales af foreningen, og i 2022 har det kostet ca. 200.000 kr. Dette beløb må forventes at blive markant mindre i 2023, men da der nu er mulighed for, at indkaldelser og bilag (herunder regnskaber og budgetter) udsendes digitalt, kan det evt. overvejes, om udgifter til print fremover skal afholdes af den enkelte afdeling. Det bør i så fald dog ske under hensyntagen til beboerdemokratiet. Hvis BDU er af den opfattelse, at administrationen skal arbejde videre med dette, vil administrationen lave et udkast til en procedure samt model for egenbetaling ift. print af materiale, hvor afdelinger med en særlig beboersammensætning (afdelinger med ældreboliger, plejehjem og botilbud) fortsat skal have betalt for print af regnskaber og budgetter af foreningen.

Der laves en nøje beskrivelse af processen for digital indkaldelse af afdelingsmøder. Det vil være en forandring for vores afdelingsbestyrelser at indkalde til afdelingsmøderne på en helt ny måde. Dette skal understøttes bedst muligt af administrationen.

B. Opdateret standardråderetskatalog

Der er sket mange ændringer i AAB's processer og regler for råderet i løbet af de seneste år. OB har derfor godkendt et opdateret standard råderetskatalog. Den nye standard er blevet godt modtaget på afdelingsmøderne. Ud af AAB's 109 afdelinger har 83 afdelinger pr. 20. oktober 2022 godkendt standardråderetskataloget på deres ordinære afdelingsmøde. Afdelingsrådgiverne vil i samarbejde med de resterende afdelinger koordinere, at de får vedtaget standardråderetskataloget hurtigst muligt.

Mistillidsvotum

Der har været enkelte afdelinger/afdelingsmøder, hvor der har været stillet (og vedtaget) mistillidsvotum til afdelingsbestyrelsen på de ordinære afdelingsmøder i både afdeling 6 og 52 – i afdeling 6 blev der vedtaget mistillid til afdelingsbestyrelsen både på forårsmødet (regnskabsmødet) og på efterårsmødet (budgetmødet).

COVID-19

Afdelingsmødeprocessen i 2022 kunne for første gang siden 2019 afvikles uden COVID-19-restriktioner. I 2023 forventes det ikke, at der indføres restriktioner eller særlige regler.

Formalia

De ordinære afdelingsmøder skal, jf. AAB's vedtægter § 14, være afholdt inden tre måneder før næste regnskabsår, dvs. inden udgangen af september. I 2022 er der tre afdelinger, som ikke har holdt deres ordinære afdelingsmøde inden for fristen:

- I afdeling 64 blev der indkaldt til ordinært afdelingsmøde den 7. juni 2022 og den 8. september, dog uden at der på de pågældende datoer dukkede nogen beboere op. Budgettet er derfor ikke godkendt inden udgangen af september. Den 25 oktober 2022 er der indkaldt til et nyt ordinært afdelingsmøde, hvor inspektøren gør en ekstra indsats for at få beboerne til at dukke op, og beboerne inviteres i forlængelse af mødet på aftensmad og forfriskninger.
- I afdeling 57 var det omdelte materiale mangelfuldt - flere punkter var ikke med økonomi, og der var også punkter, som ikke var med på dagsordenen. Den deltagende OB'er har tilkendegivet, at der var en meget dårlig stemning på afdelingsmødet, og at der var for megen uro til, at der kunne vælges en dirigent. Afdelingsmødet blev derfor stoppet inden det gik i gang. Der er indkaldt til nyt ordinært afdelingsmøde den 26. oktober 2022.
- I afdeling 15 blev afdelingsmødet suspenderet efter en længere drøftelse af manglende materiale og forkerte og manglende punkter i dagsordenen, hvor dirigenten konkluderede, at mødet ikke kunne gennemføres. Der er afholdt nyt ordinært afdelingsmøde den 26. oktober 2022.

Afdeling 15, 57 og 64 fik derfor ikke godkendt budgettet for 2023 inden udgangen af september. Disse afdelinger godkendte budgettet på et efterfølgende ordinært afdelingsmøde i oktober. Afdeling 2, 6, 18, 60 godkendte heller ikke budgettet for 2023 på deres ordinære afdelingsmøde. Disse afdelinger godkendte budget 2023 på et efterfølgende ekstraordinært afdelingsmøde inden udgangen af september.

Antal deltagere på afdelingsmøderne

Det samlede antal husstande, som deltog på afdelingsmøderne i 2022 pr. 20. oktober 2022 var 3.123. Der skal dog tages forbehold for, at der mangler data fra syv afdelinger.

Driftsmodeller

Pr. 17. oktober 2022 er der 49 administrative afdelinger, 53 parlamentariske afdelinger og otte bestyrelsesløse afdelinger; herunder kan det fremhæves, at afdeling 55 er gået fra at være parlamentarisk til at være administrativ, mens afdeling 6 og 36 er skiftet fra administrativ til parlamentarisk. Vedlagt er en oversigt pr. afdeling.

Automatisering af påmindelser og brug af DocuNote

De påmindelser, som afdelingerne modtager forud for fristerne for indkaldelser og bilag, er fortsat automatiserede og udsendes via DocuNote. Omfanget og indholdet af påmindelserne bliver justeret forud for afdelingsmøderne i 2023. Det er administrationens indtryk, at de fleste afdelinger har taget godt imod tiltaget, og at et stigende antal afdelinger på eget initiativ aktivt bruger DocuNote i forbindelse med afdelingsmødeprocessen.

Møderapporten

Der er inden efterårsmøderne foretaget justeringer i den elektroniske møderapport, hvor f.eks. overflødige informationer er slettet for at øge brugervenligheden.

Indkomne forslag og kvalitetssikring af disse

På de ordinære afdelingsmøder i 2022 har der været 561 forslag på dagsordenerne. Heraf har der været 72 tilbageløb, hvor det er vedtaget, at afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med forslaget. Det har i år været nødvendigt at lave en juridisk kvalitetssikring af 126 forslag. Der er typisk en til to dage til at kvalitetssikre indkomne forslag, da de indsendes til administrationen umiddelbart før deadline. Det efterlader sjældent tid til at vejlede om, hvordan forslaget kan forbedres. I visse tilfælde kan det udgøre en økonomisk risiko, at der ikke er mere tid.

Bemærk at der fortsat mangler data fra syv afdelinger.

En uge før det ordinære afdelingsmøde, modtager deltagende OB'er mødematerialet sammen med administrationens bemærkning til de forslag, der er på dagsordenen – herunder en bemærkning, hvis forslaget ikke kan bringes til afstemning, eller at det kan vedtages, at afdelingsbestyrelsen kan arbejde videre med forslaget.

I 2022 er vurderingen af forslagene på dagsordenen også sendt til afdelingsbestyrelsen, så denne er opmærksom på administrationens vurdering af forslagene, hvilket administrationen har indtryk af har været et godt tiltag ift. afdelingsbestyrelsens og OB'ernes mødeforberedelse.

Afdelingsmødemateriale via FirstAgenda

I efteråret er der foretaget to forsøg, hvor deltagende OB'er har fået afdelingsmødematerialet via det digitale mødeværktøj FirstAgenda. Evalueringen af dette forsøg og muligheden for en bred implementering i afdelingsmødeprocessen foregår i første omgang i AAB's formandskab og herefter i OB-regi.

Økonomi

Det kan udgøre en økonomisk risiko, at der er meget kort tid til kvalitetssikring af afdelingsmødeforslag.

Beboerdemokratisk behandling

Evalueringen blev behandlet på BDU den 8. november 2022. BDU havde følgende bemærkninger:

- Ift. behandlingen af det nye standardråderetskatalog bemærkede udvalget, at der havde været lidt udfordringer med at anskueliggøre, hvilke ændringer der var i den nye standard. Udvalget ønskede, at der fremover skal udarbejdes oversigter til afdelingerne, hvor det klart fremgår, hvilke ændringer der er tale om – f.eks. hvis der på sigt ændres i standard for vedligeholdelsesreglementet.
- Udvalget bad administrationen om at tydeliggøre, at det er afdelingsbestyrelsen (formanden), som er ansvarlig for at udfylde og indsende en valgliste til administrationen efter afdelingsmødet. I de parlamentariske afdelinger sørger inspektøren for at indhente valglisten fra afdelingsbestyrelsen.
- Udvalget bad desuden administrationen om at undersøge, om det er muligt at få tilsendt en kvittering for de møderapporter, som afleveres via SurveyMonkey.
- Ift. spørgsmålet om udgiften til print af regnskab og budget bad udvalget om, at dette afklares i ØDA og evt. skrives ind i ydelseskataloget.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

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

Regler

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

AAB's vedtægter § 14

"Hvert år afholdes inden tre måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling..."

Implementering

Tiltag implementeres i forbindelse med og forud for afviklingen af afdelingsmøderne i 2023.

Bilag:

[Driftsmodeller pr. oktober 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

27. Efterretning - Efterårskonference 2022; evaluering

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Beboerdemokratiudvalget (BDU) har evalueret årets konference, og administrationen arbejder videre med digital evaluering efter konferencen, alternativer når aktiviteter indebærer fysisk aktivitet og mulighed for tilmelding til emner til fordybelse på næste årskonference.

Efterretning

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

Sagsfremstilling

Programmet var som følger:

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 udviklingselskabet '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, teambuilding øvelse, woop-gåtur.

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 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

Workshops

- Sådan lokker I flere med til afdelingsmødet (ekstern)
- Samarbejdet i bestyrelsen
- Ny i afdelingsbestyrelsen – god on-boarding
- AAB skal være co2neutral i 2055 – hvordan hjælper vi hinanden i mål?
- Drift- og Vedligeholdelsesplaner
- Sådan styrker vi samarbejdet mellem parlamentariske afdelinger og administrationen
- Vi skal i mål med effektiviseringer – hvordan lykkes vi sammen?
- Et kig ind i administrationens maskinrum
 - Fra opsigelse til udlejning
 - Økonomistyring af byggesager
 - Husleje og inflation
- Håndtering af psykisk syge

- Konflikt håndtering I (ekstern)
- Konflikt håndtering II (ekstern)

Deltagere på konferencen 2022

Der var 108 bestyrelsesmedlemmer tilmeldt fra 40 afdelinger og en inspektør fra afdeling 55. 2 meldte afbud på dagen for konferencen. En kom uden at være tilmeldt. Så 108 deltog i weekendens program. Der deltog 11 fra administrationen + en række folk til at afvikle workshops.

Næste års konference

OB ønskede på mødet 5. oktober 2022, at efterårskonferencen i 2023 skulle afholdes første weekend i november fremfor sidste weekend i oktober. Comwell Snekkersten er nu booket til 3.-5. november 2023.

Økonomi

Foreningens udgift til konferencen er budgettet til 210.000 kr., mens øvrige udgifter skal dækkes af deltagergebyret. Den samlede indtægt for deltagerne 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:

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

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

Beboerdemokratisk behandling

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

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

OB godkendte det endelige program den 5. oktober 2022.

OB forhåndsevalueres den 2. november 2022.

BDU evaluerede konferencen den 8. november 2022. Fra mødet kom følgende bemærkninger:

- det var en udfordring, at der kun er afleveret 44 evalueringer. Omvendt hæftede udvalget sig ved, at de afleverede evalueringer var meget positive. På den baggrund foreslog udvalget, at næste års evaluering foregår digitalt. Hvis digital evaluering ikke var mulig, skulle der sidde en ved udgangen og sikre at evalueringsskemaet blev indleveret
- Ift. selve evalueringen fremhævede udvalget, at der var efterspørgsel efter aktiviteter, som alternativ til dem, som ikke kan deltage i f.eks. gåture eller dans. Udvalget bad derfor administrationen om, at man næste år arbejde med et alternativ til de fysiske aktiviteter. I samme ombæring skulle administrationen oplyse, hvis en workshop ikke var fysisk – men havde en ordlyd, der gav indtryk af, at den var fysisk – som f.eks. demokratifitness.
- Derudover drøftede udvalget, om deltagerne i 2023 kunne melde sig til et samlet tema hele lørdagen med forskellige elementer, så der bliver mere tid til fordybelse – i den sammenhæng bad udvalget administrationen om at overveje, om det er håndterbart, hvis deltagerne først melder sig til workshops mv. om fredagen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

- Der var en artikel om konferencen i Bestyrelsesnyt november 2022

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

- Næste års konferencen planlægges i BDU i 2023

Bilag:

[Evaluering.pdf](#)

Beslutning OB den 7. december 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

28. 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 7. december 2022:

Intet at tilføje.

29. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Eksterne forhold og politik

Beboerklagenævn – Frederiksberg

AAB's juridiske chef Anna Staun er udpeget som suppleant til Beboerklagenævnet på Frederiksberg frem til 30. juni 2026.

København – Almene Boliger på Svanemølleholm

By & Havns bestyrelse har besluttet, at der skal arbejdes på at etablere 40 procent almene boliger på Svanemølleholm i den kommende udvidelse af Nordhavn. Det er blevet muligt efter at Københavns Kommune og regeringen tidligere på året indgik en ny boligaftale, som giver mulighed for at arbejde for 40 procent alment boligbyggeri. Læs evt. mere: <https://byoghavn.dk/by-havn-vil-etablere-40-procent-almene-boliger-paa-svanemoelleholm/>

Besparelse ved lånekonvertering

I forbindelse med kursudsving på obligationsmarkedet, er det blevet muligt at omlægge nogle af vores 30-årige lån, som har ret præcist 10, 15 eller 20 års afdrag tilbage til nye 10-, 15- eller 20-årige lån med ca. samme rente, men med en bedre kurs – dette kaldes vandret konvertering. Det vil give en årlig besparelse på ydelsen på lånene, selv efter omkostningerne til omlægningen er finansieret. Der er 23 lån, der falder ind i kategorien og kan konverteres nu. Det drejer sig om lån i afdelingerne 11, 13, 20 (to lån), 23, 28-30 (to lån), 35, 38, 42 (to lån), 45, 47, 48, 49 (to lån), 51, 53 (fire lån), 54 og 55. Besparelsen på de enkelte lån varierer meget ift. kursforskelle, og præcise besparelse afventer også en låsning af alle kurser og omkostninger, men den samlede årlige besparelse første år vil være ca. 1,5 mio. kr., svarende til ca. 30 mio. kr. i lånenes restløbetid.

BL – Danmarks Almene Boliger: Almene Boligdage 2023

BL holder hvert tredje år en større konference 'Almene Boligdage'.

I 2023 vil konferencen tage form som en række lokale events rundt omkring i landet i foråret og efteråret 2023. Temaet for Almene Boligdage vil i 2023 være beboerengagement.

Forløbet vil blive afrundet med en stor finale på Tivoli Hotel i København den 30. september med spændende oplæg, workshops, ekskursioner og underholdning. Der udsendes nærmere information, når der foreligger et program.

Andet

Forebyggelsesområde i afdeling 55 – Vejleåparken

Afdeling 55 – Vejleåparken er i dag et forebyggelsesområde. Ishøj Kommune har 100 % anvisning i dag. Det betyder bl.a., at de dækker evt. tomgangsleje. Det betyder også, at de er styrende for beboersammensætningen. I dag sker udlejningen ved, at 30 % af indflytterne skal opfylde de fleksible kriterier. Dvs. de resterende 70 % udlejes uden fleksible kriterier. Det rykker ikke meget ved beboersammensætningen.

AAB vil forsøge at gå i dialog med kommunen omkring aftaler, der i højere grad forbedrer beboersammensætningen. Tiden kunne godt være inde til, at AAB igen anviser fra egen venteliste.

Forhandlingerne vil ske med involvering af afdelingsbestyrelsen, og resultatet vil gå via Beboer- og udlejningsudvalget og til OB for godkendelse.

MitID

Vores forventning var, at MitID var implementeret med udgangen af november måned. Desværre har det vist sig, at Unik har lavet en løsning, der ikke giver AAB den øgede sikkerhed, som vi ønskede med indførelsen af MitID på webbestyrelsesløsningen. Beboerdemokraterne kan, selvom MitID er aktiveret, fortsat logge på med brugernavn og password. Vores anbefaling er derfor, at vi venter med at kommunikere, og hjælper beboerdemokraterne over på MitID, til Unik leverer en ny løsning i februar måned. Det betyder, at vi først forventer at MitID er implementeret i marts-april måned 2023.

IT opdateringer i december, som påvirker Boligbasen, Webbestyrelse samt iSyn

Løsningerne skal opdateres, flyttes til nye servere, og så skal vi have Sporvejsfunktionærerne data indlæst i vores system. Det betyder, at Boligbasen, Webbestyrelse samt iSyn vil være lukket for brugerne nogle gange i løbet af december måned:

Den 7. december kl. 16.30–22.00 – IT lukker for adgangen til Boligbasen, Webbestyrelse samt iSyn, i forbindelse med at løsningerne opdateres til seneste version.

Den 11. december kl. 18.00 til den 12. december kl. 12.00, IT lukker for adgangen til Boligbasen, Webbestyrelse samt iSyn i forbindelse med, at løsningerne flyttes til nye servere. Herefter vil leverandøren sikre, at alle webgrænseflader fungerer efter opdateringen

Den 14. december kl. 16.00-22.00 - IT lukker for adgangen til Unik Bolig for alle interne og eksterne brugere for oprettelse af Sporvejsfunktionærernes Boligforening i Unik Bolig.

Beslutning OB den 7. december 2022:

Afdeling 114

På ekstraordinært afdelingsmøde den 29. november 2022 blev det besluttet, at afdelingen pr. 1. december 2022 overgår til den parlamentariske driftsmodel.

Status på forebyggelsesområder

Ministeriet offentliggøre den 1. december de statslige lister over almene boligområder. OB fik den 2. december 2022 en særkilt orientering med status for AAB. I år har AAB seks afdelinger på forebyggelseslisten:

- I København, afdelingerne: 33 (Nord-Vest), 40 (Bellahøj), og 50 (Sjælør Boulevard)
- I Rødovre: afd. 43, I Brøndby afd. 53 og Ishøj afd. 55

Afdeling 49 (Stærevej) er *ikke* længere på listen over udsatte boligområder og afd. 80 (Husumgård) er ikke længere er på listen over forebyggelsesområder.

Afdeling 55

Nordea-fonden har besluttet at støtte projektet '*Aktivt fritidsliv for børn og unge i Vejleåparken*' med ca. 1.5 mio. kr. over en fire årig periode. Projektets formål er, at endnu flere af Vejleåparkens børn og unge bliver en aktiv del af fritids- og foreningslivet.

Line oplyser: at '*Aktivt fritidsliv for børn og unge i Vejleåparken*' bygger videre på indsatser, som allerede er en del af den boligsociale helhedsplan '*Fælles om Vejleåparken*'. Omdrejningspunktet for projektet er Playbox, en lokalt placeret skibscontainer, der samtidigt fungerer som en platform, hvor lokale foreninger præsenterer sig for børn og unge, og hvorfra der brobygges ud til de mange tilbud, der er i Ishøj.

30. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Referat OB-møde den 7. december 2022

Onsdag kl. 17:00

31. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Beslutning OB den 7. december 2022:

Intet at tilføje.