

Referat OB-møde den 7. september 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), Christian
Høgsgbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI),
AAB107_Glenn Enna (Parlamentarisk)

Fraværende:
Afbud:
Mødet slut: Kl. 19:20

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - OB-seminar 26.-28. august 2022; evaluering	7
4. Behandling - Udbygningsstrategi (lukket)	9
5. Behandling - Strategiindsats; onboarding af nyvalgte i AAB's afdelingsbestyrelser	10
6. Behandling - Rammer for AAB's dirigentkorps	12
7. Behandling - Forbedring af proces for puljeudbud af istandsættelse af flytteboliger	15
8. Behandling - Styringsdialog 2022; Emner til kommende møder.....	17
9. Behandling - Evaluering af orienteringsmøde for parlamentariske bestyrelser 2022	19
10. Behandling - Ledelsesrapport 1. halvår 2022	21
11. Godkendelse - Afdeling 47; Revisionsprotokol nybyggeri rækkehuse.....	23
12. Godkendelse - Afdeling 111; Revisionsprotokol helhedsplan.....	25
13. Godkendelse - Afdeling 109.; Huslejeafmåling	27
14. Godkendelse - Vederlag til organisationsbestyrelsen 2022.....	30
15. Godkendelse - Politik for habilitet i Boligforeningen AAB	31
16. Godkendelse - Afdeling 53; Grønt partnerskab med Brøndby Kommune	32
17. Efterretning - Forsikringsårsrapport 2021	34
18. Efterretning - Evaluering af puljeudbud af istandsættelse af flytteboliger	36
19. Efterretning - Status negativt kapitalafkast i 2022.....	40
20. Efterretning - Budgetopfølgning for afdelingerne 1. halvår 2022	42
21. Orientering fra udvalg	45
22. Direktionsberetning	46
23. Direktionsberetning (lukket)	51
24. Eventuelt	52

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

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

Indstilling

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

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i tre grupper:

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

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

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

Regler

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

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 7. september 2022:

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra

- organisationsbestyrelsens (OB) møde den 1. juni 2022 er godkendt og sendt til underskrivelse den 20. juni 2022.
- OB-høring den 22. juni 2022 er godkendt og sendt til underskrivelse den 14. juli 2022
- OB-høring den 7. juli 2022 er godkendt Og sendt til underskrivelse den 22. juli 2022.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 1. juni 2022 er godkendt uden bemærkninger.

Sagsfremstilling

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

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

Referat fra

- OB's møde den 1. juni 2022 er den 9. juni 2022 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 20. juni 2022. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.
- OB-høring den 22. juni 2022 er den xx 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 27. juni 2022. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.
- OB-høring den 7. juli 2022 er den 15. juli 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 22. juli 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.

Referat OB-møde den 7. september 2022

Onsdag kl. 17:00

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

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

Implementering

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

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

Beslutning OB den 7. september 2022:

Referaterne er godkendt uden bemærkninger.

3. Behandling - OB-seminar 26.-28. august 2022; evaluering

Sagsnr.: S2022-00191

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der blev holdt OB-seminar den 26.-28. august 2022 på Marienlyst Strandhotel i Helsingør. Organisationsbestyrelsen (OB) skal evaluere seminaret.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at evaluere det afholdte OB-seminar.

Sagsfremstilling

Der blev holdt OB-seminar den 26.-28. august 2022 på Marienlyst Strandhotel i Helsingør med følgende program:

Fredag

Kl. 17:00 - 19:00 - Fremtidens driftsmodeller i AAB

Lørdag

Kl. 09:00 - 11:00 - Almen ledelse - Første time ved Jakob Sand Kirk fra Sand Kirk Aps.

Kl. 11:00 - 12:00 - Ny digitaliseringspulje ved it-chef Michael Storgaard

Kl. 12:00 - 13:00 - Frokost

Kl. 13:00 - 14:00 - Projekt kundeoplevelse v/adm.

Kl. 14:00 - 16:00 - Strategiworkshop - Onboarding af nye bestyrelsesmedlemmer mm.

Søndag

Kl. 09:30 – 12:00 Guidet byvandring i Helsingør (med efterfølgende frokost).

Økonomi

Ca. 75.000 kr. (herfra trækkes 50 % af betalt beløb for sent aflyst seminar i januar, ca. 24.000 kr.)

Beboerdemokratisk behandling

OB har tradition for en mundtlig evaluering af afholdte seminarer, for at opsummere, hvad der skal arbejdes videre med, og for at kunne drage erfaring med henblik på tilrettelæggelse af kommende seminarer.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

-

Beslutning OB den 7. september 2022:

Der var enighed om, at det havde været et godt program, og at gruppedrøftelserne havde været gavnlige.

Faciliteterne var gode, og der var tilslutning til, at det kunne anvendes igen på et senere tidspunkt. OB besluttede dog at næste seminar bliver holdt et andet og mindre sted. Og at hvis der arrangeres studietur i marts 2023, holdes der ikke OB-seminar til januar.

4. Behandling - Udbygningsstrategi (lukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

5. Behandling - Strategiindsats; onboarding af nyvalgte i AAB's afdelingsbestyrelser

Sagsnr.: S2022-06402

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler målsætning for god modtagelse af nyvalgte i AAB's afdelingsbestyrelser og forslag til tiltag, der skal bringe os tættere på at realisere strategimål nr. 10: 'Årets nyvalgte vurderer, at de har fået tilstrækkelig hjælp til at komme i gang med det lokale arbejde i afdelingen til mindst syv, på en skala fra ét – ti.'

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende:

- a. Mål for on-boarding af nyvalgte i AAB's afdelingsbestyrelser, jf. bilag
- b. Igangsætte følgende udviklingsaktiviteter:
 1. Information om hvilken kompetenceudvikling AAB tilbyder til valgte i afdelingsbestyrelser
 2. Selvbetjent digital brugeroprettelse af den nyvalgte selv
 3. Guide 'sådan tager du godt imod nye i bestyrelsen' - mentorordning i afdelingsbestyrelser
 4. Mulighed for digital mødedeltagelse og brug af webinarer
 5. Overblik over tilbud til medlemmer af afdelingsbestyrelser
 6. Workshop om repræsentantskabet på efterårskonference 2022

Indsatserne er uddybet i vedlagte bilag.

- c. Arbejdet forankres i udvalget 'Beboerdemokrati'.

Sagsfremstilling

Som led i strategiarbejdet, har strategifølgegruppen gennemført en workshop med fokus på, hvordan AAB modtager nyvalgte i afdelingsbestyrelserne. Resultatet af workshoppen blev fremlagt for OB, som havde en drøftelse af forslagene med afsæt i skemaet, der er vedlagt.

OB prioriterede seks indsatser, jf. ovenfor, som nu foreslås igangsat. Hertil kommer, at der som led i strategiindsatsen om gode kundeoplevelser i løbet af efteråret 2022 gennemføres to afgrænsede eksperimenter inden for on-boarding:

- *On-boarding af nyvalgte, hvor der er et flertal af nyvalgte*

I tre til fire afdelinger med et flertal af nyvalgte, gennemføres forsøg med bedre modtagelse af nyvalgte, bedre forståelse for roller og ansvar, fastholdelse af medlemmer af afdelingsbestyrelser og godt samarbejde. Afdelingsrådgivningen tilbyder besøg på andet og fjerde bestyrelsesmøde

- *Opkald fra afdelingsrådgivningen*

Ti nyvalgte i afdelingsbestyrelser skal have opkald fra afdelingsrådgivningen med faste spørgsmål, som f.eks. om de er kommet godt i gang, om it fungerer og om de har brug for hjælp fra administrationen. Bagefter skal der udsendes et kort spørgeskema om deres oplevelse til disse ti og til ti, der ikke fik opkaldet.

Der må i disse to eksperimenter *ikke* være sammenfald mellem deltagerne.

OB valgte til seminaret at udsætte to drøftelser:

- Om nyvalgte skal kunne deltage på efterårskonferencen til særpris (drøftes efter evaluering af efterårskonference 2022)
- Kommunikationsstrategi (drøftes til OB's seminar januar 2023).

Økonomi

Der reserveres 150.000 kr. i strategipuljen til indsatserne.

Udgiften til selvbetjent brugeroprettelse forventes så vidt muligt dækket af digitaliseringspuljen, hvori der aktuelt resterer 335.000 kr. og er derfor *ikke* indregnet.

Beboerdemokratisk behandling

Strategifølgegruppen afholdt workshop om on-boarding af nyvalgte i AAB's afdelingsbestyrelser. Resultatet blev præsenteret for OB til seminar den 27. august 2022.

Arbejdet forankret i udvalget Beboerdemokrati (BDU), som i forvejen arbejder med udvikling af AAB's bestyrelseskørekort for afdelingsbestyrelser.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

I AAB lægger vi stor vægt på at have et velfungerende beboerdemokrati. Det er derfor afgørende vigtigt, at nyvalgte får god og hurtig hjælp til at komme i gang, så snart de er valgt, hvor interessen stadig er høj.

Regler

Ingen.

Implementering

Administrationen igangsætter arbejdet i løbet af efteråret 2023 med henblik på at give OB en status på udviklingsarbejdet inden afdelingsmøderne i foråret 2023 (dvs. senest til marts mødet).

Drøftelse af om nyvalgte skal kunne deltage på efterårskonferencen til særpris behandles i OB til februar 2023.

Kommunikationsstrategi: drøftes til OB's seminar januar 2023.

Bilag:

[On-boarding_Efter OB-seminar august 2022.pdf](#)

[Strategipulje august 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

Indstillingen blev godkendt.

6. Behandling - Rammer for AAB's dirigentkorps

Sagsnr.: S2021-08349

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Sagen omhandler rammer for et dirigentkorps, som skal bestå af fem til ti personer, der skal hjælpe og understøtte organisationsbestyrelsen (OB) med afviklingen af afdelingsmøderne.

Behandling

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller til OB at godkende at etablere et dirigentkorps:

- a. Repræsentantskab, afdelingsbestyrelser og administrationens ledelse kan indstille deltagere til dirigentkorpset
- b. OB udpeger medlemmer af dirigentkorpset. Udpegningen sker for en periode på to år.
- c. Dirigentkorpset skal gennemføre uddannelse. Tilsyn med uddannelsen delegeres til BDU og omkostningen til uddannelsen afholdes af foreningen fra 2023.
- d. Tillægsydelsen omfatter: dirigentens mødeforberedelse, mødeforberedelse med afdelingen, deltagelse på mødet samt gennemlæsning og underskrivning af referat. Prisen for tillægsydelsen fastsættes til 2.500 kr. + transport [2022-niveau]. Tillægsydelsen udbetales til den beboervalgte dirigent. Dette gælder dog ikke OB-medlemmer, da disse modtager det lovbestemte honorar for hvervet som OB-medlemmer.

Sagsfremstilling

AAB har igennem flere år bygget flere og flere afdelinger, hvilket er meget positivt. Det medfører samtidig en stigning i antal afdelingsmøder. Hidtil har OB, så vidt muligt, deltaget i alle afdelingsmøder med valg, eller hvor der er særlig årsag til deltagelse. Afdelingsmøderne ligger hvert år i en meget koncentreret periode, og med et uændret antal medlemmer af OB, er arbejdsmængden derfor øget betragteligt. Der er yderligere det forhold, at når OB'eren fungerer som dirigent, så efterlader det ikke meget tid til at repræsentere foreningens politiske forhold på mødet.

OB har derfor besluttet fra 2023 at deltage på afdelingsmøder hvert andet år. Der kan herudover være særlige forhold i en afdeling, der taler for, at et OB-medlem deltager, eller hvis afdelingen eller administrationen har et specifikt ønske om det. De nærmere kriterier kan eks. være afdelinger, der:

- oplever særlige udfordringer driftsmæssigt, økonomisk eller socialt
- skal træffe beslutning om igangsættelse af fysisk eller boligsocial mini- eller helhedsplan

Dirigentkorpset, der skal ses som et supplement til OB's deltagelse på afdelingsmøderne, vil ideelt set bestå af ca. fem medlemmer, der både kan rekrutteres blandt særligt erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer, medlemmer af repræsentantskabet og medarbejderne i administrationen.

OB træffer beslutning om, hvem der deltager i dirigentkorpset på baggrund af en interesse-tilkendegivelse efter indhentning af forslag fra repræsentantskab, afdelingsbestyrelser og administrationens ledelse. Udpegningen sker for en periode på to år. Tilsyn med uddannelse af dirigenterne delegeres til BDU.

Afdelingernes brug af dirigentkorps

Det er afdelingsmødet der vælger dirigent, normalt på forslag fra afdelingsbestyrelsen. Det står afdelingsbestyrelsen frit for at vælge en beboer, et medlem af afdelingsbestyrelsen eller en ekstern dirigent. Fra foråret 2023 vil afdelingerne kunne tilkøbe assistance fra AAB's eget dirigentkorps.

Omkostningerne ved at få hjælp fra dirigentkorpset afholdes af afdelingens budget.

Afdelingen skal betale 2.500 kr. + transport [2022 niveau] for at gøre brug af en fra dirigentkorpset, hvilket dækker egen mødeforberedelse, mødeforberedelse med afdelingen, deltagelse på mødet samt gennemlæsning og underskrivning af referat.

Administrationen opkræver afdelingen, og sikrer at beboervalgte dirigenter får deres honorar. Administrationens medarbejdere modtager løn iht. den enkeltes ansættelsesvilkår. OB'er der påtager sig dirigentrollen modtager ikke honorar, da de allerede modtager honorar for deres hverv som OB'er.

Hvad gør andre?

- BL har tilsvarende et dirigentkorps, som ved mere rutineprægede møder af max to timers varighed fakturerer et fast honorar på 4.000 kr. Ved møder udover to timer og/eller behov for ekstra forberedelse faktureres den ekstra tid efter medgået tid
- Fsb benytter forhenværende OB-medlemmer som dirigenter. De aflønnes med 1.400 kr. pr. møde (2022-sats)
- Boligkontoret Danmark aflønner deres medarbejdere 3.000 kr. for ca. fire timers arbejde, inkl. en times formøde med bestyrelse. Deres dirigent anvendes ikke så tit, og mest i forbindelse med afdelingsmøder, der forventes at være kritiske/problematiske.
- Advokater tager ca. 10.000 kr. + moms og opefter for at være dirigent ved et afdelingsmøde.

Økonomi

Når f.eks. repræsentantskabet eller AAB afdeling 55 benytter advokater som dirigenter, er omkostningerne betydelige, dvs. i omegnen af 10.-20.000 kr. For afdelingerne vil der være en rimelig udgift på 2.500 kr. + transport for at få hjælp til at varetage hvervet som dirigent. Bemærk at det vil være en tvungen omkostning for en ydelse som afdelingerne hidtil har fået gratis.

Omkostninger til uddannelse af dirigenter blandt beboerdemokrater og ansatte forventes at koster ca. 50.000 kr. årligt, hvilket skal indarbejdes i foreningens budget.

I dag kan en afdeling, jf. takstkataloget også rekvirere hjælp til at få skrevet referat, hvilket koster 1.928 kr. (svarende til to timers arbejde).

Honoraret er skattepligtigt.

Beboerdemokratisk behandling

De overordnede rammerne for etableringen af AAB's dirigentkorps, blev besluttet i OB den 2. februar 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afvikling af et godt afdelingsmøde er helt centralt for et velfungerende beboerdemokrati og for at beboerne oplever at kunne få indflydelse på afdelingens forhold.

Regler

Jf. AAB's vedtægter § 14, stk. 2, skal der som fast punkt til afdelingsmødet vælges en dirigent.

Implementering

Implementeres til afdelingsmødeprocessen 2023.

For at rekruttere til dirigentkorpset bliver der udsendt AAB Informerer, og det omtales til repræsentantskabsmødet i november 2022, jf. OB's beslutning 2. februar 2022. Frist for forslag til

Referat OB-møde den 7. september 2022

Onsdag kl. 17:00

dirigenter er med udgangen af 2022, så OB til mødet den 1. februar 2023 kan udpege medlemmerne. Uddannelse planlægges afviklet i marts 2023.

Beslutning OB den 7. september 2022:

Information om dirigentkorpset skal udsendes som AAB Informerer, omtales i forbindelse med repræsentantskabsmødet og samtidig uddeles materiale til brug for rekruttering af kandidater. Indstillingen blev godkendt.

7. Behandling - Forbedring af proces for puljeudbud af istandsættelse af flytteboliger

Sagsnr.: S2018-02686

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Procesplanen for puljeudbud revideres på baggrund af evalueringen af udbud af istandsættelse af flytteboliger.

Behandling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der med udgangspunkt i den gennemførte evaluering udarbejdes en ny proces for puljeudbud, så det sikres at:

- a. Beboerdemokrater deltager i den indledende markedsdialog i forbindelse med forberedelse af udbuddet
- b. Beboerdemokrater deltager i formulering af udbudskriterier
- c. Inspektørgruppen deltager i opgavebeskrivelsen i udbuddet
- d. Der stilles i udbuddet krav om at:
 1. Leverandøren stiller en fast kontaktperson til rådighed for den administrative bestyrelse
 2. Leverandørerne aftaler faste møder/besøg i afdelingerne
 3. Der kan ikke ske udbetaling til leverandørerne før der forelægger et godkendt indflytningssyn.

Sagsfremstilling

Siden 2017 er der påbegyndt og gennemført en række udbud af istandsættelse af flytteboliger. Efter puljeudbuddene har nogle bestyrelser oplevet udfordringer i forbindelse med istandsættelse af flytteboliger. Derfor er der gennemført en evaluering af udbud af istandsættelse af flytteboliger. På baggrund er evalueringen revideres procesplanen for puljeudbud.

Samtidig med revideringen af processen udbud vil der blive testet udbud i mindre puljer.

Økonomi

Opgaven med at opdaterer procesplanen for puljeudbud er forbundet med et timeforbrug internt i administrationen.

Beboerdemokratisk behandling

I 1. halvår 2022 evaluerede administrationen udbud af istandsættelse af flytteboliger. Evalueringen er fremlagt for RU den 24. august. Sagen behandles i OB i september 2022. Anbefalingen er, at der skal arbejdes med at forbedre processerne omkring tilrettelæggelse af puljeudbud og omkring fraflytning.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den reviderede proces skal være med til at fremme kvaliteten og effektivitet af arbejdet med istandsættelse af flytteboliger og dermed sikre en bedre oplevelse for afdelingerne og beboerne, der flytter ind i de istandsatte boliger.

Regler

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

Implementering

Opdatering af procesplan for puljeudbud færdiggøres i tredje kvartal 2022 og publiceres i Afdelingshåndbog.

Beslutning OB den 7. september 2022:

Punkt d.1 ændres til: Leverandøren stiller en fast kontaktperson til rådighed for den lokale driftsansvarlige.

Med denne ændring blev indstillingen godkendt.

8. Behandling - Styringsdialog 2022; Emner til kommende møder

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I efteråret afholdes det årlige styringsdialogmøde med Københavns Kommune. I september sender AAB de obligatoriske data med dokumentationspakken via almenstyringsdialog.dk. Sagen omhandler de emner som AAB ønsker at drøfte med kommunen.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at AAB melder følgende emner ind til drøftelse i styringsdialogen med Københavns Kommune (KK):

- a) Effektiviseringer
- b) Opfølgning på sager, hvor krav fra KK øger vores udgifter til renoveringer
- c) Oplevelsen af en meget lang og tung proces i forbindelse med samarbejdet om byggesager med KK
- d) Afdelinger med udfordringer i forbindelse med kommunens anvisninger af resourcesvage beboere

Sagsfremstilling

Kommunerne afholder styringsdialogmøder på forskellige tidspunkter hen over året. AAB's hovedtilsynskommune, Københavns Kommune, har i år inviteret til møde den 24. november 2022.

AAB har udfyldt og fremsender den obligatoriske dokumentationspakke til alle kommuner i september via almenstyringsdialog.dk, jf. bilaget.

Udover dokumentationspakken for foreningen, er der også udfyldt spørgeskema for hver enkelt afdeling. Disse spørgsmål omhandler afdelingens vedligeholdelsesstand, om der er valgt bestyrelse, og om der er særlige udfordringer. Derudover har nogle afdelinger nøgletal, som afviger fra benchmark. Dette skyldes oftest, at der er henlagt flere midler end benchmark, da der forestår større arbejder, eller at der har været høj fraflytningsprocent blandt ungdomsboliger, i afdelinger med få ungdomsboliger. De afdelinger, som er anført med særlige udfordringer, er afdelingerne 20, 49 og 80.

AAB fremsender andet relevant materiale til kommunen inden mødet. Dette er:

- Ledelsesrapporter
- Revisionsprotokol vedrørende den årlige egenkontrolrapport
- Egenkontrolrapport, seneste
- Status på effektivisering
- Effektiviseringshandleplaner for de særligt røde afdelinger
- Andet efter ønske fra kommunen.

AAB er til styringsdialogmøde med Københavns Kommune repræsenteret af formandskab, direktion og økonomichef. I øvrige kommuner, hvor AAB er repræsenteret deltager repræsentanter fra lokal afdelingsbestyrelse og/eller administrationen, afhængigt af emnerne på dagsordenen.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Dokumentationspakken blev gennemgået i Risikoudvalg et (RU) den 24. august 2022, hvorefter udvalgets kommentarer er blevet indarbejdet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Fra bekendtgørelsen for drift af almene boliger m.v.:

” § 112. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med passende varsel.

Stk. 2. Har en boligorganisation afdelinger, som er beliggende i flere kommuner, fører den kommunalbestyrelse, hvori boligorganisationen har hjemsted, styringsdialog med denne.

Stk. 3. Boligorganisationen skal årligt udarbejde en styringsrapport til kommunalbestyrelsen. Rapporten og boligorganisationens regnskaber for det seneste regnskabsår, jf. § 74, stk. 1, lægges til grund for det årlige dialogmøde. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for, hvornår boligorganisationen skal indsende styringsrapporten til kommunalbestyrelsen. Har boligorganisationen en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes styringsrapporten tillige til denne kommunalbestyrelse.”

Vejledning om styring af den almene boligsektor

Implementering

14 dage efter referatets godkendelse indsendes dokumentationspakken til Københavns Kommune sammen med de afdelingsspecifikke spørgeskemaer og det øvrige relevante materiale.

Bilag:

[Dokumentationspakke - Udkast til OB.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

Formandskabet overvejer hvordan styringsdialoger i øvrige kommuner kan bringes i spil - evt. ifm. seminar.

Indstillingen blev godkendt.

9. Behandling - Evaluering af orienteringsmøde for parlamentariske bestyrelser 2022

Sagsnr.: S2017-00876

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Sagen omhandler evalueringen af det årlige informationsmøde med de parlamentariske bestyrelser, som blev afholdt onsdag den 23. marts 2022. Udvalget Beboerdemokrati (BDU) foreslår, at der ikke længere afholdes et tilbagevendende årligt møde særskilt for parlamentariske afdelinger.

Behandling

BDU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at nedlægge 'årligt orienteringsmøde for parlamentariske bestyrelser' og erstatte det med møder indkaldt efter behov.

Sagsfremstilling

BDU havde besluttet dagsorden for mødet i 2022:

1. *Samdriftsprojekt – opsamling på møder med bestyrelserne om samdrift*
2. *Driftsstyringssystem*
3. *Workshop – tryghed i vores afdeling.*

Overordnet var det lidt småt med fremmødet. Der var 14 deltagere, heraf tre medlemmer fra BDU. Fra administrationen deltog yderligere fem personer. De fremmødte var aktive og positivt indstillet.

BDU evaluerede ultimo juni mødet og noterede sig, at det havde været småt med deltagelsen på det årlige orienteringsmøde for parlamentariske afdelingsbestyrelser i 2022. Herefter drøftede udvalget muligheden for at arrangere fælles driftsmøder for både parlamentariske og administrative afdelinger, men der var enighed om, at der i stedet for møder med en fast kadence, skulle indkaldes til møder om specifikke emner efter behov.

Udvalget bad administrationen om, at afdelingsbestyrelserne orienteres om, at de har mulighed for at kontakte administrationen, hvis der er særlige emner, som de gerne vil have arrangeret et møde om. I forlængelse heraf besluttede udvalget, at indstille til OB, at det faste årsmøde for parlamentariske afdelinger nedlægges.

Økonomi

Mødet kræver samlet set ca. to ugers ressourcer, som anvendes til udarbejdelse af indhold og det personale, der er afsat til mødet. Dette ressourcetræk er indeholdt i administrationsbidraget.

Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede i 2021, at BDU fremover skulle være ansvarlige for dagsorden og evaluering af mødet. BDU besluttede ved møde den 20. januar 2022 dagsorden for det årlige møde, og har den 30. juni 2022 evalueret mødet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

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

Regler

Referat OB-møde den 7. september 2022

Onsdag kl. 17:00

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

Implementering

I september 2022 udsendes orientering til parlamentariske bestyrelser om, at det årlige orienteringsmøde for parlamentariske bestyrelser ikke længere afholdes, og at bestyrelserne er meget velkomne til at kontakte administrationen, hvis der er særlige emner, som de gerne vil høre nærmere om.

Beslutning OB den 7. september 2022:

Indstillingen blev godkendt.

10. Behandling - Ledelsesrapport 1. halvår 2022

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Ledelsesrapport for Boligforeningen AAB's 1. halvår 2022 foreligger med ændret indhold, hvor fokus er kerneopgaver vist med grafer uden tekst.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende nyt format for ledelsesrapporten og at tage ledelsesrapporten for første halvår til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen har første halvår 2022 arbejdet på at skabe grundlag for en ledelsesrapportering i Power Bi (BI). BI vurderes at være det rigtige værktøj til brug for ledelsesrapportering.

- Rapporten skal fokusere på kerneopgaverne:
 - o *Udlejning* - grafisk fremstilling af hvordan går det med udlejningen fordelt på bolig og erhverv
 - o *Nybyggeri* - grafisk fremstilling af hvor vi er i planen/om vi følger planen på vores nybyggeri
 - o *Renovering* - grafisk fremstilling af fremdrift i arbejdet med helhedsplaner og minihelhedsplaner
 - o *Strategimål* - grafisk fremstilling af hvordan går det med at indfri strategimålene
 - o *Status på finans/økonomi* – grafisk fremstilling af hvordan forbruger ligger ift. årets budget for afdelingerne og foreningen
 - o *Personale/trivsel* - Grafisk fremstilling af personaleomsætning fordelt på administrationens områder, grafisk fremstilling af benchmark til sektoren og grafisk fremstilling af overordnet medarbejdertilfredshed.
- Rapporten er efter ønske fra RU forkortet så den primært består af grafer.
- Rapporten indledes med en konklusion hvor med opmærksomhedspunkter beskrives i kortfattet prosa.
- Rapporten for første halvår er en betaversion af den nye rapport.

Økonomi

Overgang til BI rapportering koster arbejdstimer. Flest interne timer og nogle timer eksternt. Der foreligger en businesscase til godkendelse på førstkomende RU møde.

Beboerdemokratisk behandling

Risikoudvalget har på mødet 24. august 2022 besluttet, at OB fra og med første halvår 2022 ikke længere modtager den tidligere teksttunge version af ledelsesrapporten. Rapporten for første halvår er en betaversion af den nye rapport.

Et udkast til ledelsesrapporten sendes til skriftlig godkendelse i RU 31. august med efterfølgende behandling på OB 7. september 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant

Regler

Driftsbkg. § 13, hvorefter boligorganisationens bestyrelse bl.a. skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

Referat OB-møde den 7. september 2022

Onsdag kl. 17:00

OB's forretningsorden § 1, stk. 5:

OB skal med passende mellemrum vurdere, om foreningens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, hvad angår ønskede resultater, kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

Implementering

Administrationen fortsætter arbejdet med at få hele ledelsesrapporten i BI og fremlægger businesscase til godkendelse på førstkommende RU møde.

Bilag:

[Ledelsesrapport 1. halvår 2022 - Til OB.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

OB godkendte det nye format og tog ledelsesrapporten til efterretning.

11. Godkendelse - Afdeling 47; Revisionsprotokol nybyggeri rækkehuse

Sagsnr.: S2017-01654

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revisionsprotokol vedrørende nybyggeri i afdeling 47 forelægges til godkendelse og underskrivelse. Revisionen har ingen bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i revisionspåtegning på byggeregnskabet.

Godkendelse

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

Sagsfremstilling

Revisionen skriver i protokollen:

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

Revisionen fremhæver følgende forhold i regnskabet:

- *Vi henleder opmærksomheden på, at byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet i henhold til Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. af nr. 14 af 9. januar 2020. Byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet med henblik på at give Ballerup Kommune og Landsbyggefonden informationer om byggesummens størrelse. Som følge heraf kan byggeregnskabet (skema C) være uegnet til andet formål.*
- *Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Boligforening AAB, Ballerup Kommune og Landsbyggefonden og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre end disse parter*

Byggeregnskabet er godkendt af de tegningsberettigede og vedlægges til orientering.

Økonomi

Nybyggeriet blev godkendt af Ballerup Kommune den 23. november 2018 med samlede anlægsudgifter på 94.010.000 kr.

Der er et mindre forbrug på det samlede byggeregnskab fra Skema B til Skema C på 415.305 kr., hvilket gør at byggeriet kommer under rammebeløbet.

Beboerdemokratisk behandling

Nybyggerisagen blev godkendt på afdelingsmødet den 24. april 2017 og af repræsentantskabet den 14. juni 2017.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Godkendelsen har ingen betydning for de eksisterende lejere i den oprindelige afdeling 47.

Regler

Driftsbekendtgørelsens kapitel 19, § 98:

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

Referat OB-møde den 7. september 2022

Onsdag kl. 17:00

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

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

Stk. 4.

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

Implementering

Efter OB's godkendelse af revisionsprotokollen skal byggeregnskab med tilhørende revisionsprotokol til endelig godkendelse i LBF og Københavns Kommune.

Bilag:

[AAB_Afd._47_Beretning_og_byggeregnskab_underskrift.pdf](#)

[Protokol_byggeregnskab_AAB_afdeling_1247_nybyggeri_underskrevet.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

Indstillingen blev godkendt. Protokollen vil efterfølgende blive sendt til underskrivelse via Penneo.

12. Godkendelse - Afdeling 111; Revisionsprotokol helhedsplan

Sagsnr.: S2021-00159

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revisionsprotokol vedrørende helhedsplan i afdeling 111 forelægges til godkendelse og underskrivelse. Revisionen har ingen bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i revisionspåtegning på byggeregnskabet.

Godkendelse

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

Sagsfremstilling

Revisionen skriver i protokollen:

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

Revisionen fremhæver følgende forhold i regnskabet:

- Byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. af nr. 14 9. januar 2020. Byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet med henblik på at give Boligforeningen AAB, Københavns Kommune (KK) og Landsbyggefonden informationer om byggesummens størrelse. Som følge heraf kan byggeregnskabet (skema C) være uegnet til andet formål.
- Erklæringen er udelukkende udarbejdet til brug for Københavns Kommune og Landsbyggefonden, og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre end disse parter.

Byggeregnskabet er godkendt af de tegningsberettigede og vedlægges til orientering.

Økonomi

Helhedsplanen blev godkendt på afdelingsmødet den 22. oktober 2013 med samlede anlægsudgifter på 313.068.509 kr. i skema B og en lejeforhøjelse på 32,11 % +/- 10 %.

Det endelige regnskab (Skema C) overstiger det af kommunen godkendte budget (skema B). Den støttede del af byggeriet i skema C udgør 317.879.924 kr., og den ustøttede del af byggeriet i skema C udgør 171.011.765 kr., i alt 488.891.689 kr.

Der er således en overskridelse på det samlede byggeregnskab fra Skema B til Skema C på 175.823.179 kr. Overskridelsen skyldes hovedsageligt ekstraarbejder på entreprisen, svarende til 144,9 mio. kr. Ekstraarbejderne kan i væsentligt omfang tilskrives omkostningstunge og tidskrævende projekteringsfejl, begået af ingeniøren på sagen. Herudover kunne konstateres en række miljøfarlige kemikalier, der skulle håndteres samt et stort omfang af skimmelinficerede bygningsdele.

Overskridelsen på 175,8 mio. kr. er håndteret ved at Landsbyggefonden og Københavns Kommune har godkendt et ekstra støttet lån på 78,9 mio. kr. Landsbyggefonden har samtidig godkendt brug af de opsparede midler på reguleringskontoen. Her bruges 37,9 mio. kr. til de støttede arbejder og 33,9 mio. kr. til de ustøttede arbejder. Derudover er der overført 8 mio. kr. i dv-midler i årene 2016-2022, der er udbetalt 9 mio. kr. i forsikringsdækning på sagen, og der er overført 4,5 mio. kr. i ekstraordinære overskud fra driften i afdelingen. Tilsammen betød det at de tidligere reservede midler på dispositionsfonden ikke blev nødvendige.

Beboerdemokratisk behandling

Helhedsplanen blev godkendt på afdelingsmødet den 22. oktober 2013.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Byggeregnskabet betyder derfor ikke yderligere huslejestigning end den allerede effektuerede huslejestigning jf. anlægsbudgettet (skema B).

Regler

Driftsbekendtgørelsens kapitel 19, §98:

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

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

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

Stk. 4.

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

Implementering

Efter OB's godkendelse af revisionsprotokollen udsendes denne til alle medlemmer af OB til underskrift i Penneo. Herefter skal byggeregnskab med tilhørende revisionsprotokol til endelig godkendelse i LBF og Københavns Kommune.

Bilag:

[Afd. 111 - Helhedsplan - Revisionsprotokol - underskrevet.pdf](#)

[Afd. 111 - Helhedsplan - Byggeregnskab - underskrevet.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

Indstillingen blev godkendt. Protokollen vil efterfølgende blive sendt til underskrivelse via Penneo.

13. Godkendelse - Afdeling 109.; Husleje fastsættelse

Sagsnr.: S2017-01895

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen handler om henholdsvis principper for husleje fastsættelse i afdeling 109, hvor der foreslås huslejetillæg for boliger med tagterrasse samt korrektion for husleje ift. ungdomsboliger med fast anvisning til kommunen og med en fast lav maksimal husleje.

Godkendelse

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

- der tillægges et beløb på 850 kr. pr. bolig pr. måned for boliger med tagterrasse, ud fra principperne om brugsværdi, der indgår i boligernes samlede leje. For en enkelt bolig, der har en dobbelt så stor tagterrasse som de øvrige, tillægges 1.700 kr. pr. måned.
- huslejen for ungdomsboliger med fast anvisning til kommunen og med en fast lav maksimal husleje korrigeres til den maksimale sats, udmeldt af Københavns Kommune. Korrektionen dækkes af tillæg til huslejen i de øvrige boliger.

Sagsfremstilling

Husleje fastsættelse i afdeling 109

I forbindelse med nybyggeriet af afdeling 109 i Carlsbergbyen ønskes fastlagt retningslinjer for opgørelse af indbyrdes brugsværdi for afdelingens boliger.

For boligerne i afdeling 109, er der tagterrasse til nogle af boligerne. Tagterrasser giver en øget brugsværdi, som er vurderet til 15 %, ift. de øvrige boliger, ud fra, at tagterrassen giver et ekstra uderum til den enkelte bolig ca. halvdelen af året. En bolig på 60 m², som er gennemsnittet for familieboliger, med en tagterrasse på 18 m², som omtrentligt er størrelsen på tagterrasserne, vil således have 30 % mere areal halvdelen af året.

Der er i afdeling 109 ikke væsentlig forskel på størrelsen af 13 ud af 14 tagterrasser, hvilket betyder, at et procenttillæg til huslejen, fastlagt ud fra boligens størrelse, ikke vil være korrekt, hvorfor der foreslås et beløb på 850 kr. pr. bolig pr. måned, svarende til ca. 15 % af huslejen for en gennemsnitsstørrelse familiebolig i ejendommen. En bolig på 6. sal har dog en tagterrasse, der er dobbelt så stor som de øvrige, hvorfor denne på baggrund af en konkret vurdering får et tillæg til huslejen på 1.700 kr. månedligt. Tillægget for tagterrasser fremskrives med vedtagne huslejestigninger.

Samlet betyder det, at 14 ud af 226 boliger får et tillæg fastlagt på baggrund af en vurdering af brugsværdi. De resterende 212 boliger får en tilsvarende reduktion i husleje på i gennemsnit 60 kr. pr. bolig pr. måned, således balancelejen fastholdes.

Afdelingen opføres med ungdomsboliger med fast anvisning til kommunen og med en fast lav maksimal husleje. Øvrige boliger dækker justeringen af husleje til maksimumshuslejen for disse boliger. Samlet betyder det, at 23 ud af 226 boliger får en reduktion i husleje på i gennemsnit 344 kr. pr. bolig pr. måned. De resterende 203 boliger får en tilsvarende forøgelse i husleje på i gennemsnit 39 kr. pr. bolig pr. måned, således at balancelejen fastholdes.

Fordeling af løbende stigninger

I forbindelse med BU's drøftelse i september, blev der ønsket en redegørelse for, hvordan løbende stigninger i huslejen håndteres, særligt i relation til differentieret leje, som følge af forskelle i brugsværdi.

I henhold til lov om leje af almene boliger § 10 stk. 2 og 4, skal stigninger i lejen fordeles, således at fordelingen af den samlede leje på de enkelte boliger opretholdes. Dette betyder, at stigninger (og fald) altid jf. lovgivningen skal ske relativt, det vil sige som en procent omregnet til et beløb.

Det betyder, at lejen for alle boliger stiger med samme procentsats, og større boliger og boliger med højere brugsværdi, eksempelvis pga. tagterrasse, vil derfor i kroner stige mere end små boliger eller boliger med lavere brugsværdi, eksempelvis uden tagterrasse, i kroner, når der er stigninger, men de vil stige præcis lige meget i procent, og vil dermed relativt altid bære den samme andel af huslejen, som loven angiver. Principperne kan illustreres med et lille regneeksempel med tre boliger:

	Husleje i kr.	Andel af husleje	Ændring %	Ændring kr.	Ny husleje i kr.	Andel af ny husleje
Bolig 1	100	26,7 %	2,0 %	2,0	102,0	26,7 %
Bolig 2	125	33,3 %	2,0 %	2,5	127,5	33,3 %
Bolig 3	150	40,0 %	2,0 %	3,0	153,0	40,0 %
	375	100,0 %		7,5	382,5	100,0 %

Princippet kan i henhold til lovgivningen ikke fraviges. En højere brugsværdi er således ensbetydende med, at de lejemaal vil stige mere i kroner, men fordelingen vil være den samme, dvs. i regneeksemplet ovenfor vil bolig 3 altid dække 40 % af de samlede udgifter. Dette er defineret i lov om leje af almene boliger § 9, stk. 2, og § 10, stk. 2 og 4.

Økonomi

Ovennævnte principper giver følgende gennemsnitshuslejer i afdeling 109 (inkl. ungdomsboligbidrag) i forbindelse med indflytning:

Gennemsnitsleje¹⁾ kr. pr. m² pr. år	
Ungdomsboliger	1.108 kr.
Billige ungdomsboliger	1.007 kr.
Familieboliger	1.319 kr.
Alle boliger	1.145 kr.

1) Gennemsnitslejen i tabellen er incl. terrasser

Beboerdemokratisk behandling

Der har på møde i BU den 30. september 2021 været en drøftelse af, om der skal differentieres på huslejen ift. beliggenhed, således at jo højere boligen lå, jo højere ville den relative husleje være. Dette var der ikke opbakning til i BU, hvorfor der er fastlagt et ensartet niveau for lejen pr. m² i alle lejemaal, dog med korrektion for tagterrasse i 14 boliger, jf. sagsfremstillingen.

På mødet i BU den 21. april 2022 blev indstillingen genfremsat uden forskel i leje ift. beliggenhed etagemæssigt, men stadig med et tillæg for boliger med tagterrasse. Udvalget havde en debat om tillægget vedrørende tagterrassen, hvor udvalget ønskede, at det skulle præciseres i sagen til OB, at hvis der sker en procentvis lejestigning, gælder den kun af boligkvadratmeterne. Mens hvis der er mere vedligehold på terrassen, skal det være en separat stigning alene i de lejemaal, der har terrasse. Dette ønske er dog ikke muligt at efterkomme i henhold til lovgivningen, da fordelingen af den samlede husleje altid skal være den samme inkl. huslejetillæg, som følge af forskelle i brugsværdi, hvilket betyder, at tillægget indgår, når der sker huslejestigninger og -fald.

Formandskabet har drøftet sagen den 23. maj 2022, og har efterfølgende stillet opklarende spørgsmål. Sagen forventes sendt til skriftlig behandling i OB, og BU orienteres på førstkommende møde efter sommerferien.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Der vil være forskellig husleje pr. m² alt efter om boligen har tagterrasse eller ej.

Regler

Lov om leje af almene boliger

§ 9. Stk. 2. Lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.

§ 10. Lejen fastsættes årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Lejeforhøjelser, der er nødvendige til opfyldelse af kravet i § 9, stk. 1, samt lejeforhøjelser, der er en følge af ændringer i lejefordelingen, jf. § 9, stk. 2, kan gennemføres med 3 måneders varsel. Hvis huslejeforhøjelsen er sket med for kort varsel, er lejeren først forpligtet til at betale forhøjelsen fra det tidspunkt, hvor et tidsmæssigt korrekt afgivet varsel ville have haft virkning.

Stk. 2. Lejeforhøjelser som følge af stigninger i en afdelings driftsudgifter skal fordeles således, at fordelingen af den samlede leje på de enkelte boliger opretholdes, jf. § 9, stk. 2.

Stk. 3. Lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Overstiger lejeforhøjelsen inden for et regnskabsår ikke 5 pct. af lejen, kan forhøjelsen dog gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 4. De i stk. 3 nævnte lejeforhøjelser fordeles som nævnt i stk. 2, forudsat at arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Implementering

Efter beslutning vil lejen blive justeret senest, når tilbudsbreve udsendes til ansøgerne i oktober 2022.

Beslutning OB den 7. september 2022:

Indstillingen blev godkendt.

14. Godkendelse - Vederlag til organisationsbestyrelsen 2022

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler ekstraordinær godkendelse af årets fordeling af bestyrelsesvederlag i forbindelse med nyvalg til organisationsbestyrelsen (OB).

Godkendelse

OB godkender, at fordeling af bestyrelsesvederlaget ændres i forbindelse med nyvalg af bestyrelsesmedlem pr. 15. maj 2022, jf. bilaget.

Sagsfremstilling

OB har tidligere besluttet at vederlaget fordeles efter den model, der fremgår af bilaget. Efter valg på repræsentantskabsmødet den 18. maj 2022, trådte Glenn Enna ind i OB i stedet for Per Boller, som fratrådte før valgperiodens udløb. Fra 15. maj 2022 ophørte administrationens udbetaling af honorar til Per Boller således, og fra samme dato er honoraret i stedet udbetalt til Glenn Enna.

Økonomi

Organisationsbestyrelsernes samlede vederlag er senest reguleret pr. 1. januar 2022 og fortsætter uændret frem til 31. december 2022.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen om fordeling og regulering af vederlag til OB for 2022 blev behandlet den 6. oktober 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

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

Implementering

Ændringen er implementeret administrativt fra 15. maj 2022.

Bilag:

[Fordeling af vederlag 2022 fra 15. maj.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

Indstillingen blev godkendt.

15. Godkendelse - Politik for habilitet i Boligforeningen AAB

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Der er ved revision af politik for habilitet foretaget en række rettelser og indsat afsnit om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Efterretning

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende revideret 'politik for habilitet', jf. bilaget.

Sagsfremstilling

Alle tillidsvalgte beboerdemokrater er omfattet af lov om almene boligers særlige regler om interessekonflikter og inhabilitet. Det samme gælder ansatte i administrationen.

AAB's politik for habilitet udfolder de regler, der fremgår af habilitetskravene i lov om almene boliger, som beboerdemokrater og ansatte skal være særligt opmærksomme på. Den gældende politik er gennemgået. I det udsendte forslag er der foretaget enkelte rettelser.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Politikken blev senest godkendt af OB den 24. juni 2020.

BDU behandlede sagen den 30. juni 2022. Udvalget fjernede gentagelser og unøjagtigheder i politikken og præciserede yderligere en række forhold. Herefter besluttede udvalget at politikken kunne sendes til OB's godkendelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

At beslutninger træffes på et fuldt oplyst og sagligt grundlag, så vi undgår al mistanke om pleje af personlige interesser og særinteresser.

Regler

[Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 17-18](#)

Implementering

Opdateret politik for habilitet lægges på AAB's intranet senest 14 dage efter godkendelse i OB og den revideres igen i 2025.

Bilag:

[Politik for habilitet.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

Indstillingen blev godkendt.

16. Godkendelse - Afdeling 53; Grønt partnerskab med Brøndby Kommune

Sagsnr.: 53

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

Resume

Sagen omhandler indgåelse af en grøn partnerskabsaftale med Brøndby Kommune. Aftalen har til formål at understøtte bedre levevilkår i naturen og gøre en positiv forskel for klimaet. Afdelingsbestyrelsen i afdeling 53 beder om organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse.

Godkendelse

Administrationen indstiller på vegne af bestyrelsen i afdeling 53 til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der indgås en grøn partnerskabsaftale med Brøndby Kommune vedrørende afdeling 53.

Sagsfremstilling

Afdeling 53 er opført i 1967-1969 og består af 466 boliger, beliggende Brøndby Nordvej 213-301 og 92-94. Den gennemsnitlige m²-leje er 874,15 kr. (2022-niveau). Afdelingens samlede areal udgør 78.809 m², fordelt på højhuset (17.153 m²), lavhuse (61.262 m²) og et hjørne, som udgør 394 m².

Som opfølgning på styringsdialogmøderne har Brøndby Kommune i starten af juni 2022 bedt de almene boligorganisationer i Brøndby Kommune om at indgå grønne partnerskaber med kommunen, for derigennem understøtte bedre levevilkår i naturen, og gøre en positiv forskel for klimaet.

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 53 besluttede på et bestyrelsesmøde den 5. juli 2022, at de gerne vil indgå i et grønt partnerskab med kommunen. Da aftalen skal indgås mellem boligforeningen og kommunen anmoder afdelingsbestyrelsen derfor OB om at godkende aftalen. Aftalen er vedlagt som bilag.

Af aftalen fremgår det, at det eksempelvis kan handle om at fremme antallet af el-ladestandere, undgå brug af sprøjtemidler, fremme affaldssortering og genbrug, tænke bæredygtighed i indretningsprojekter mm.

I aftalen ligger også, at "Parterne er enige om at bidrage til, at Brøndby kan opfylde sine klimamål om at reducere udledningen af drivhusgasser og blive co2-neutral senest i 2050. Ligeledes vil parterne arbejde for at fremme en mangfoldig natur i Brøndby og indrette de grønne arealer, så de danner gode rammer for aktiviteter og fællesskaber." Se bilaget. Aftalen indeholder ikke specifikke krav eller løfter.

Økonomi

Forslaget har i udgangspunktet ingen økonomiske konsekvenser for afdelingen.

Beboerdemokratisk behandling

Aftalen er blevet behandlet på et bestyrelsesmøde i afdeling 53 den 5. juli 2022. Her var bestyrelsen meget positivt stemt og besluttede, at de ønskede at indgå et grønt partnerskab med Brøndby Kommune.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det vil betyde, at afdelingen fremover skal have endnu mere fokus på bl.a. miljørigtig drift af afdelingen og dens arealer. Da det ikke er fastlagt i aftalen, hvilke tiltag der skal igangsættes, skal afdelingen og driften nu i fællesskab finde ud af, hvordan man vil udmønte aftalen

Regler

Referat OB-møde den 7. september 2022

Onsdag kl. 17:00

I medfør af [driftsbekendtgørelsen § 12, stk. 1 og stk. 2](#) samt [Boligforeningen AAB's vedtægter § 12, stk. 4](#), er det OB, der er ansvarlig for forhold vedrørende afdelingernes ledelse, og som ved deres underskrift kan forpligte afdelingen ifm. indgåelse af en aftale med Brøndby Kommune om grønt partnerskab.

Implementering

Aftalen sendes til digital underskrivelse hos formand og direktør, hvis aftalen bliver godkendt. Herefter vil den blive fremsendt til afdelingsbestyrelsen og Brøndby Kommune og afdelingen skal så beslutte, hvordan de ønsker at arbejde med implementeringen af aftalen.

Af aftaleteksten fremgår det desuden, at parterne følger op på aftalen i forbindelse med den årlige styringsdialog.

Bilag:

[Grøn partnerskabsaftale mellem AAB, afd. 53 og Brøndby Kommune.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

Indstillingen blev godkendt. Aftalen vil efterfølgende blive sendt til formand og direktør for digital underskrivelse.

17. Efterretning - Forsikringsårsrapport 2021

Sagsnr.: S2017-00020

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Forsikringsårsrapporten viser, at udbetalingerne i 2021 var på 18,1 mio. kr., hvilket er 5,3 mio. kr. højere end i 2020. Udbetalingerne er i årene 2017-2021 under indbetalt præmie med undtagelse af 2017. Præmien i 2021 udgjorde 26,2 mio. kr.

Efterretning

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

Sagsfremstilling

I 'AAB's statusrapport 2021' fra Willis (WTW) er oplyst de væsentligste forhold vedrørende AAB's forsikringsvilkår og skader i det forgangne år.

Skadesudviklingen fremgår af skemaet og af bilaget side 20. Her ses udbetalingerne for årene 2017 til 2021. Udbetalingerne har alle år med undtagelse af 2017 ligget under det enkelte års præmiebetaling.

Tallene viser, at særligt brandskade, rørskade og vandskade er meget høje. Specifikation af de største skader findes i bilag.

Skadestatistik - bygning

Den angivne udgift dækker over udbetalt erstatning inklusive eventuelle afsatte reservebeløb.

(Kr. tusinde)	2017		2018		2019		2020		2021		I alt		Gennemsnit pr. år	
	Udgift	An-tal	Udgift	An-tal	Udgift	An-tal	Udgift	An-tal	Udgift	An-tal	Udgift	Antal	Udgift	Antal
Anden skade	455	27	270	28	409	27	763	36	686	23	2.582	141	516	28,2
Brandskade	10.224	49	2.515	31	4.077	27	5.854	24	9.359	22	32.030	153	6.406	30,6
Husejeransvar	32	8	2	10	5	6	34	4	10	7	82	35	16	7,0
Rørskade	2.524	37	4.068	45	2.559	35	790	25	2.092	33	12.034	175	2.407	35,0
Stormskade	66	5	27	3	74	10	170	13	30	2	368	33	74	6,6
Glas & sanitet	289	85	313	92	356	65	304	65	389	69	1.650	376	330	75,2
Svamp & in-sekt	339	7	227	6	217	7	80	3	158	5	1.022	28	204	5,6
Tyveri	644	80	341	52	338	47	330	41	148	20	1.800	240	360	48,0
Hærværk	55	14	199	19	347	33	169	31	67	11	836	108	167	21,6
Vandskade	5.330	113	3.329	84	4.304	108	4.325	101	5.181	111	22.469	517	4.494	103,4
I alt	19.958	425	11.291	370	12.686	365	12.819	343	18.119	303	74.872	1.806	14.974	361,2

"Anden skade" dækker over skadestyper, som ikke er angivet, eksempelvis påkørsel, død beboer, osv.

AAB skiftede i 2020 forfald for forsikringerne, så de nu følger kalenderåret. AAB's forsikringsselskab har fra 1. januar 2021 været Protector.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Referat OB-møde den 7. september 2022

Onsdag kl. 17:00

OB orienteres årligt om skadestatistikken, som led i arbejdet med risikobegrænsning, og for at sikre at foreningen er tilstrækkeligt forsikret.

RU behandlede indstillingen i 2021 og bad om, at administrationen i 2022 ville tage et møde med AAB's nye forsikringsselskab og Willis, og aftale gentagelse af skadesgennemgang af de enkelte afdelinger. Dette er aftalt til efteråret 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Først og fremmest skal det være trygt at bo i AAB's afdelinger. En høj forsikringspræmie slår direkte igennem på huslejen.

Regler

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

OB skal gennemgå forsikringerne og overbevise sig om, at foreningen er tilstrækkeligt forsikret mod almindelige og særlige risici, jf. OB's forretningsorden § 1, stk. 7.

Implementering

Møde med Willis/Protector i efteråret 2022.

Bilag:

[AAB - 2021 Statusrapport 2021.pdf](#)

[AAB - skader på eller over kr. 200.000.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

18. Efterretning - Evaluering af puljeudbud af istandsættelse af flytteboliger

Sagsnr.: S2018-02686

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler afrapportering på gennemført evaluering af puljeudbud af istandsættelse af flytteboliger. Med afsæt i evalueringen forbereder administrationen to sager til organisationsbestyrelsen (OB): 1) forbedring af processen omkring tilrettelæggelse af puljeudbud, og 2) forbedring af fraflytningsprocessen.

Efterretning

Risikoudvalget (RU) indstiller til OB at tage sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Siden 2017 er der påbegyndt og gennemført en række udbud af istandsættelse af flytteboliger, der er gennemført som puljeudbud konkret for et geografisk område. Efter gennemførelse af puljeuddene har nogle bestyrelser oplevet udfordringer i forbindelse med istandsættelse af flytteboliger.

På den baggrund er der gennemført en evaluering, som hviler på syv interviews med bestyrelsesformænd fra administrative afdelinger, interview med tre inspektører, og en workshop med deltagelse af fire bestyrelsesformænd, to inspektører og ansatte i administrationen. Alle har haft en rolle i et eller flere puljeudbud. Derudover hviler evalueringen på referater fra afdelings- og OB-møder, hvor puljeudbud er blevet drøftet, samt information om udviklingen i udgifter til istandsættelse af flytteboliger før og efter deltagelse i puljeudbud.

Resultaterne af evalueringen er opdelt i tre overordnede temaer: a. økonomi, b. nye arbejdsgange og c. leverandørsamarbejde.

a. Økonomi

Den samlede besparelse ses nedenfor og er udregnet ved at se, hvad der i gennemsnit blev betalt pr. kvadratmeter for istandsættelse i puljerne før og efter udbud. Samlet har puljeudbud medført en markant besparelse på udgifter til istandsættelse af flytteboliger, anslået til i alt ca. 6.527 t.kr. fra 2018 - 2021.

Pulje	2018	2019	2020	2021	Antal fraflytninger i data siden udbudsstart
Amager				-742.907 kr.	258
Ballerup/Skovlunde		-1.296.294 kr.	-1.344.621 kr.	-1.220.316 kr.	628
Ishøj/Taastrup		72.162 kr.	123.215 kr.	96.949 kr.	678
Nordsjælland			-78.549 kr.	-301.119 kr.	75
Pilot	-411.486 kr.	-409.750 kr.	-400.057 kr.	-614.589 kr.	278
Sum	-411.486 kr.	-1.633.882 kr.	-1.700.011 kr.	-2.781.982 kr.	1917
I alt i perioden				-6.527.362 kr.	1917

Besparselsen er størst ved normalistandsættelse og mindre ved istandsættelse af mislighold, hvilket kan aflæses af tabellerne nedenfor:

Referat OB-møde den 7. september 2022

Onsdag kl. 17:00

Normalstandsættelse pr. kvm (2021-priser)	2017	2018	2019	2020	2021	Procent ændring	Forskel fra før/efter udbud kr. gns.	Besparelse i 2021, kr.
Amager	158 kr.	195 kr.	172 kr.	144 kr.	91 kr.	-48%	- 84 kr.	- 958.354 kr.
Ballerup/Skovlunde	206 kr.	217 kr.	157 kr.	127 kr.	119 kr.	-36%	- 77 kr.	- 971.332 kr.
Ishøj/Taastrup	169 kr.	158 kr.	145 kr.	167 kr.	172 kr.	-1%	- 2 kr.	- 25.019 kr.
Nordsjælland	196 kr.	172 kr.	153 kr.	148 kr.	118 kr.	-32%	- 55 kr.	- 195.640 kr.
Pilot	207 kr.	108 kr.	107 kr.	107 kr.	107 kr.	-48%	- 100 kr.	- 588.689 kr.

Mislighold pr. kvm (2021-priser)	2017	2018	2019	2020	2021	Procent ændring	Forskel fra før/efter udbud kr. gns.	Besparelse i 2021, kr.
Amager	139 kr.	159 kr.	134 kr.	139 kr.	163 kr.	13%	19 kr.	215.455 kr.
Ballerup/Skovlunde	182 kr.	179 kr.	189 kr.	144 kr.	149 kr.	-11%	- 20 kr.	- 249.075 kr.
Ishøj/Taastrup	151 kr.	132 kr.	141 kr.	153 kr.	155 kr.	6%	9 kr.	122.054 kr.
Nordsjælland	195 kr.	210 kr.	209 kr.	209 kr.	175 kr.	-15%	- 30 kr.	- 105.505 kr.
Pilot	198 kr.	203 kr.	145 kr.	228 kr.	200 kr.	-2%	- 4 kr.	- 25.844 kr.

Den gule farve viser priserne før udbud. Den grå viser priserne efter udbud. Den grønne viser besparelserne efter udbud. Den røde viser øget omkostninger efter udbud.

Puljerne Amager og Ishøj/Taastrup har oplevet øgede udgifter til istandsættelse af misligholdelse i flytteboliger. Amager har dog en samlet besparelse på 742.907 kr., mens puljen Ishøj/Taastrup har oplevet en ekstra udgift på 96.949 kr. Samlet har puljerne en besparelse på mislighold, selvom den er mindre end besparelsen på normalstandsættelse.

b. Nye arbejdsgange og øget arbejdsmængde

De administrative bestyrelser, der har deltaget i evalueringen, har oplevet udfordringer i form af en øget arbejdsmængde, efter istandsættelsen af flytteboliger er blevet udbudt som en del af et puljeudbud.

Udbuddet har medført større krav til fraflytningssynet. De administrative afdelinger har oplevet, at boliger ikke er rengjorte eller færdigmaledede inden indflytning. Det øger arbejdspresset på den administrative bestyrelse og medarbejdere. Samtidig giver det et dårligt indtryk af AAB for den beboer, der flytter ind.

Det kan skyldes flere ting: a) at rengøringen er booket til at komme senere på dagen, hvor beboerne flytter ind om formiddagen, b) at det har været registreret forkert i Isyn og håndværkerne ikke ringer ind og spørger om det er en fejl, c) manglende forventningsafstemning med afdelingerne om hvad en istandsættelse indeholder og hvad vi lovgivningsmæssigt må sætte på beboerens regning. Konklusionen er, at der mangler en, der kontrollerer, at boligen er indflytningsklar.

c. Nye leverandørsamarbejder og tab af viden

I flere afdelinger er istandsættelsen af flytteboliger, inden puljeudbuddet, blevet varetaget af lokale håndværkere udvalgt af afdelingsbestyrelsen. Det har i årenes løb gjort samarbejde og kommunikation let, idet der hos håndværkerne er opbygget en viden om, hvordan istandsættelse skal forløbe, og hvordan boligen ønskes som indflytningsklar. I samarbejdet med nye leverandører skal denne viden oparbejdes igen.

Udfordringerne skærpes af kommunikationsvanskeligheder og mangel på muligheder for at sanktionere, hvis leverandøren ikke retter op på forholdene.

Bestyrelserne tilkendegiver, at de finder det vanskeligt at rykke leverandører, som de ikke selv har valgt. De administrative afdelinger, der har trukket sig fra puljeudbuddet af istandsættelse af fraflytningsboliger, fortæller om relationer til leverandører, præget af mistillid, dårligt samarbejde og utilfredshed med istandsættelsens kvalitet.

Med afsæt i evalueringen forbereder administrationen to sager til OB: 1) forbedring af processen omkring tilrettelæggelse af puljeudbud, og 2) forbedring af fraflytningsprocessen.

Økonomi

Ikke relevant

Beboerdemokratisk behandling

I november 2016 besluttede OB, at der skulle igangsættes et forsøg med udbud af istandsættelse af flytteboliger.

I februar 2018 besluttede OB at udbyde rammeaftaler for puljeudbud af istandsættelse af flytteboliger generelt.

I november 2021 beslutter OB, at administrative afdelinger kan vælge, om de ønsker at træde ud af udbuddet af istandsættelse af flytteboliger.

I februar 2022 beslutter OB, at der skal laves et forsøg med at foretage et udbud af istandsættelse af flytteboliger i et geografisk mindre område for at imødekomme kritik fra administrative bestyrelser om for store puljer.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den økonomiske gevinst ved puljeudbud har en direkte effekt på huslejen for beboerne. Særligt mindre afdelinger står bedre ift. at opnå besparelser gennem puljeudbud.

Regler

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

Det skal ved egenkontrollen af et forretningsområde vurderes, om konkurrenceudsættelse af nogle eller alle delopgaver vil være hensigtsmæssigt og omkostningsreducerende, jf. § 13, stk. 4

Implementering

Administrationen udarbejder to indstillinger til mødet i OB i henholdsvis september og oktober 2022: 1) Forbedring af processen omkring tilrettelæggelse af puljeudbud, og 2) Forbedring af fraflytningsprocessen.

Bilag:

[Evaluering_Puljeudbud af istandsættelse af flytte D2022-094525 0.1.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

19. Efterretning - Status negativt kapitalafkast i 2022

Sagsnr.: S2017-00019

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

2022 har været præget af stor usikkerhed på de finansielle markeder, drevet af inflation, rentestigninger og usikkerhed som følge af krig i Europa.

Stigende renter er ensbetydende med store kursfald på obligationer og dermed fald i værdien af de obligationer, som AAB's formue er placeret i. Samlet set, betyder det, at AAB's samlede tab i 2022 er 72,6 mio. kr., svarende til 3,92 %, hvilket er en lille forbedring på samlet 5 mio. kr. i forhold til maj 2022.

Efterretning

OB tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

2022 har indtil nu været præget af stor usikkerhed på de finansielle markeder, drevet af inflation, rentestigninger og usikkerhed som følge af krig i Europa. Stigende renter er ensbetydende med store kursfald på obligationer og dermed fald i værdien af de obligationer, som AAB's formue er placeret i.

Hvor årene 2016-2020 var præget af løbende renteudbetalinger og kursstigninger, som følge af rentefald, vendte det i 2021, hvor vi fik et samlet negativt afkast af vores formue placeret i obligationer, da kursfaldet var større end de løbende renteudbetalinger. I juni måned steg de lange renter fortsat, men dette er vendt i juli måned, hvor renterne faldt for første gang i længere tid. I juni måned 2022 var tabet på foreningens formue 15,6 mio. kr. og i juli måned var der et positivt afkast på 20,7 mio. kr., således det samlede tab i 2022 til og med juli måned er 72,6 mio. kr., svarende til 3,92 %.

Renteprognoserne peger på svagt stigende lange renter indenfor en seks måneders periode, hvilket indikerer, at tabet til og med juli måned også ender med at være årets tab, men jf. ovenfor er hele finansmarkedet pt. usikkert. På længere sigt vil et generelt højere renteniveau også give et højere afkast.

I bilag er en oversigt over huslejekonsekvens, hvis tabet fra januar til juli fremskrives uændret for hele året. Fortsætter tabet med at stige i samme tempori vil huslejekonsekvensen alt andet lige være mere end dobbelt så stort. Dette anses for dog for usandsynligt.

Tabet kan ved årets udgang vise sig at blive mindre for året, afhængigt af udviklingen på de finansielle markeder.

Økonomi

I juni måned 2022 var tabet på foreningens formue 15,6 mio. kr., og i juli måned var der et positivt afkast på 20,7 mio. kr., således at det samlede tab i 2022 til og med juli måned er 72,6 mio. kr., svarende til 3,92 % af AAB's formue.

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Fordelt på afdelingerne svarer det til et underskud på op til 13 % af huslejen på nuværende tidspunkt.

Referat OB-møde den 7. september 2022

Onsdag kl. 17:00

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. BEK nr. 70 af 26/01/2018 § 69 stk. 3:

'Eventuelle indeståender på afdelingernes resultatkonto, jf. § 74, skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo dog afvikles over højst 10 år'.

Implementering

Udviklingen følges løbende.

Bilag:

[Huslejekonsekvens negativt afkast ultimo juli 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

20. Efterretning - Budgetopfølgning for afdelingerne 1. halvår 2022

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Administrationen har udarbejdet budgetopfølgning for afdelingerne for første halvår 2022 på konto 114 til konto 119. Generelt følger afdelingerne de vedtagne budgetter. Der er en risiko for, at der samlet opnås et underskud for året på grund af negativt kapitalafkast.

Efterretning

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

For første og andet kvartal udarbejdes budgetopfølgning til afdelingerne vedrørende konti 114 til konto 119:

Konto	Navn	Forbrug 1. halvår 2022	Budget 2022	2022	2021	2020
114	Renholdelse	58.236.526	123.052.000	47%	47%	48%
115	Alm. vedligeholdelse	24.755.026	48.024.000	52%	49%	42%
116	Planlagt vedligeholdelse	165.724.952	481.770.460	34%	25%	24%
117	Normalistsættelse	7.362.376	15.474.000	47%	53%	46%
118	Særlige aktiviteter	7.962.185	18.966.000	42%	34%	37%
119	Diverse udgifter	5.385.455	11.277.000	48%	35%	38%

Note: konto 116 målt på konto 116.96 fratrukket fremmedfinansiering. Konto 117 målt på konto 117.20, 117.21 og 117.22.

Oversigten viser det faktiske forbrug, målt i forhold til årets budgetterede forbrug. Der kan forventes en udnyttelsesgrad på 50 %, givet en ligelig fordeling over året. Uden konto 116 er der forbrugt 48 % af årets budget, mod 46 % sidste år på de betragtede poster. Medtages konto 116 er der forbrugt 39 % af årets budget, mod 32 % sidste år. Sidste år var året præget af en større nedlukning på grund af Covid-19.

Konto 114 Renholdelse

Kontoen består af udgifter til ejendomsfunktionærer, rengøring, ejendomsservice, snerydning m.m. Udgifterne er typisk fordelt jævnt over året, og den forbrugte udgift er på linje med forrige år. Der ses et fald i udgifter til ejendomsfunktionærer. Det forventes derfor, at budgettet ikke bliver forbrugt mere end 90-95 %, svarende til en besparelse på ca. 5-10 mio. kr., givet resten af budgettet holdes.

Konto 115 Almindelig vedligeholdelse

Der er forbrugt 52 % af budgettet, så halvåret viser en lille overskridelse. I forhold til sidste år er forbrugt ca. 3 mio. kr. mere. Budgettet for 2022 for kontoen er 1,3 mio. kr. højere end 2021. I forbindelse med en kritisk gennemgang af kontoen for regnskabsåret, forventes det, at budgettet for året kan holdes.

Konto 116 Planlagt vedligeholdelse

Kontoens forbrug ligger betydeligt over de forrige år, hvilket bl.a. kan skyldes, at de forrige år har været præget af lavere aktivitet på grund af Covid-19, samt det også kan spille ind, at udgiften inden for især byggematerialer har været meget kraftigt stigende. Der er forbrugt 55 mio. kr. mere end sidste år på samme tid. Typisk er forbruget lavere i første halvår, men på grund af Covid-19 har der også været et opsparet vedligeholdelsesbehov.

Konto 117 Normalstandsættelse

Afdelingens andel af istandsættelsesomkostningerne er efter andet kvartal lidt under forventet niveau. Udgifterne skal dækkes af de løbende henlæggelser, og den direkte driftspåvirkning er derfor meget lav, og vil kun påvirke de afdelinger, der ikke har nok henlæggelser til tab.

Konto 118 Særlige aktiviteter

Kontoen dækker blandt andet over udgifter til vaskerier og afdelings deltagelse i ejerforeninger og gårdlaug. Udgifter til afdelingernes deltagelse i gårdlaug og ejerforeninger er stigende, blandt andet på grund af nybyggede afdelinger. De højere energipriser er slået igennem på energiforbruget i vaskerierne, hvilket har betydet en højere udnyttelse af budgettet end de foregående to år. Det forventes dog, at budgettet for året kan holdes.

Konto 119 Diverse udgifter

Der budgetteres ikke længere med udgifter til advokat vedrørende honorarer for opnået besparelse på ejendomsskatten, da aftalen ikke længere gælder. I stedet tages evt. besparelser og honorar løbende. Der skal være forbrugt mere end 50 % af budgettet, da kontingent til BL betales i første kvartal. Udgifterne til afdelingsmøder er forståeligt nok større end sidste år, hvor der kun var få afdelingsmøder, samt at udgifterne til administration af ejerforeninger er blevet større.

Samlet for første halvår

Efter første halvår er brugt ca. 51 % af årets forventede forbrug samlet for alle udgiftsposter. Der er øgede el- og varmeudgifter, på grund af de kraftigt steget energipriser, og renovationspriserne er steget mere end forventet. Indtægter i forhold til overskud efter første halvår er kun på ca. 33 mio. kr., hvor overskuddet sidste år efter første halvår var på ca. 97 mio. kr. Udgift til eventuelt tab på investering i opsparede midler er ikke bogført endnu. Forbliver tabet på nuværende niveau for året, kan der forventes et samlet underskud for alle afdelinger. Afdelingerne er kontaktet vedrørende det forventede negative kapitalafkast, og der sker en løbende dialog med bestyrelse og inspektør af, hvordan det forventede underskud kan minimeres i andet halvår.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Efterretning behandlet af RU den 24. august 2022. Budgetopfølgninger sendes til afdelingsbestyrelsen med kommentarer.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Budgetopfølgningerne skal være med til at sikre, at der er mulighed for at handle, hvis en afdelings budget kritisk overskrides, samt at bestyrelserne får et redskab til at foretage budgetkontrol.

Regler

Bekendtgørelse af drift om almene boliger m.v.:

'§ 12. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.'

Referat OB-møde den 7. september 2022

Onsdag kl. 17:00

Implementering

Budgetopfølgning for første halvår er sendt til bestyrelse og evt. driftsinspektør i perioden 1. juli 2022 til 10. august 2022. Der drøftes handlingsplaner med afdelingerne ved større overskridelser af budgettet.

Beslutning OB den 7. september 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

21. 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. september 2022:

Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Der arbejdes på en ny kontoplan, der præciserer, hvordan it-udgifter skal konteres i afdelingerne. Til næste OB-møde vil blive udarbejdet et forslag om indenfor to år at afskaffe alle kontantkasser i afdelingerne, da der har vist sig at være problemer med flere kontantkasser.

Beboere og udlejning (BU)

Udvalgets næste møde holdes i afdeling 55, Ishøj, med fokus på foreningens boligsociale arbejde.

22. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Partnerskabsforum

Der blev den 16. maj 2022 afholdt møde i Partnerskabsforum, der udgør rammen for det politiske samarbejde mellem borgmestrene i København og bestyrelsen i 1. kreds i BL – Danmarks Almene Boliger. Referatet er vedhæftet til orientering. Det altoverskyggende tema er opførelse af flere almene boliger i København, og der blev efter mødet rettet fælles henvendelse til regeringen for at finde løsninger på det byggestop, som er en realitet grundet et ophædet byggemarked.

Boligaftale er vedtaget af Folketinget

I slutningen af 2021 blev der indgået en boligaftale mellem regeringen (S), Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten, og blev 9. juni vedtaget i Folketinget som lov nr. 136 med kaldenavnet "Etablering af Fonden for blandede byer".

Med vedtagelsen af loven er ti milliarder kroner af den såkaldte Nybyggerifonds midler blevet flyttet over til aktiv boligpolitik, hvor de før lå som en passiv opsparing med risiko for, at staten kunne inddrage midlerne.

Optakten

I loven indgår et økonomisk tilskud, så der kan opføres særligt billige boliger (kaldet basalboliger). Indtil disse er opført, er der mulighed for at søge om et særligt tilskud, så eksisterende boliger kan gøres særligt billige i en periode. Loven indeholder også et økonomisk bidrag, når vi udvikler eksisterende afdelinger med flere boliger (kaldet fortætning).

I loven er også en række andre elementer, f.eks.

- Tilskud til, at boligorganisationer kan købe erhvervsejendomme og private udlejningsejendomme og omdanne dem til almene boliger.
- Grundkøbslån til etablering af almene boliger på dyre grunde.
- Tilskud til etablering af almene boliger på småøer.
- Pulje til forsøgsprojekter til omdannelse af almene boliger og boligområder til ældres behov.

Pengene til boligaftalen kommer fra Nybyggerifonden. Den blev etableret ved en finansieringsreform tilbage i slutningen af 1990'erne, og alt alment nybyggeri, etableret efter 1999, skal indbetale en tredjedel af sine udamortiserede (tilbagebetalte) lån til Nybyggerifonden, som er en del af Landsbyggefonden.

Til forskel fra de øvrige midler i Landsbyggefonden, som kan gå til støtte af renoveringer og boligsociale arbejde, så kan midlerne i Nybyggerifonden *ikke* anvendes til disse formål, men kan være i fare for at blive inddraget af staten.

Sammen med vedtagelsen af dette lovforslag, blev der også vedtaget et ændringsforslag, der øger maksimumbeløbet med op til 20 procent for nybyggeri, som har været udbudt med det resultat, at buddene var større end maksimumbeløbet, og tilbud derfor måtte afvises. Det drejer sig om ca. 1.400 boliger på landsplan. Det er indarbejdet som en bemyndigelse til ministeren, som derfor i helt særlige og afgrænsede situationer, senere kan benytte muligheden for at øge maksimumbeløbet. AAB har de sidste 5 år ikke haft nybyggeri i udbud, hvor rammebeløbet har været overskredet.

Aftale om flere almene boliger i København

Regeringen og Københavns Kommune har den 23. juni 2022 indgået en samarbejdsaftale som opfølgning på aftalen fra november 2021 'Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed'. Aftalens formål er at sikre størst mulig effekt af initiativerne i boligaftalen, så der etableres flere almene boliger i København og derved fremmer blandede by- og boligområder. Centralt i aftalen er, at parterne er enige om, at der frem til og med 2031 skal etableres almene boliger, svarende til 40 % af de forventede antal nye boliger i byudviklingsområderne. Parterne opfordrer almene boligorganisationer til særligt at gøre brug af grundkøbslån til opkøb af supplerende byggeretter i områder med høje grundpriser, og hvor der er stillet krav om 25 % almene boliger. Staten forpligter sig for sin del til at indgå i dialog med Freja Ejendomme og DSB Ejendomsudvikling, med henblik på at få en højere andel af almene boliger på de ejendomme, som de er ved/skal udvikle. Aftalen indeholder også en opfordring til de almene boligorganisationer til at undersøge potentialet for udvikling af eksisterende boligafdelinger med nye boliger (fortætning).

Samarbejdsaftalen kan læses via dette [link](#).

BL – Danmarks Almene Boliger

Brancheorganisationen for almene boliger i Danmark, BL – Danmarks Almene Boliger har den 8. juni 2022 valgt ny formand. Det blev 56-årige Allan Werge, der er direktør for AI2bolig i Aarhus. Læs evt. mere om BL's nye formand [her](#).

Boligforum – Frederiksberg Kommune

Der blev den 20. april 2022 holdt møde i Frederiksberg Boligforum. Det var det første møde med det nye flertal med borgmester Michael Vindfeldt som vært. Fra AAB deltog OB-medlem Bjarne Lindqvist og vicedirektør Pia Skov. Også på Frederiksberg er der et stort ønske om at bygge flere almene boliger, og Michael Vindfeldt opfordrede alle boligorganisationer til at sende projektforslag frem til kommunen. Referat fra mødet er vedhæftet til orientering.

Status på aftaler om boliger til ukrainske flygtninge

Inden for rammerne af OB's beslutning om, hvordan Boligforeningen AAB kunne hjælpe med indkvartering af de mange flygtninge fra Ukraine, har vi nu indgået aftaler med Københavns Kommune, Furesø Kommune og Tårnby Kommune, hvor vi stiller boliger til rådighed for indkvartering af flygtninge. Derudover er vi i dialog med Frederiksberg Kommune, Ballerup Kommune og Brøndby Kommune.

Ændring af udbudslov, tilbudslov mv.

Folketinget har vedtaget en række ændringer til udbudsloven, tilbudsloven og lov om Klagenævnet for Udbud som træder i kraft 1. juli 2022. For generel information læs nærmere i denne [orientering fra BL – Danmarks Almene Boliger](#).

De væsentligste ændringer er følgende:

- **Socialklausuler**

Både i udbudsloven og tilbudsloven indføres der krav om beskæftigelse af personer under oplæring ved gennemførelsen af relevante offentlige kontrakter over fem mio. kr. Dette omfatter også de almene boligorganisationer.

- **Fleksible udbudsformer**

Det præciseres med lovændringen, **hvornår** udbud med forhandling kan anvendes.

Ved udbud med forhandling er det også nu blevet muligt for ordregiver at udvælge tilbudsgivere til forhandling allerede på baggrund af det indledende tilbud.

- **Opdeling af kontrakten**

Ordregiver risikerer fremover en bøde på 1 % af kontraktsværdien, dog maks. 100.000 kr., for overtrædelse af udbudslovens § 49, stk. 2. Bestemmelsen i § 49, stk. 2, stiller krav om, at ordregiver opdeler deres kontrakter eller forklarer, hvorfor kontrakten ikke opdeles.

- **Udelukkelsesgrunde og udvælgelse**

Det bliver fremover obligatorisk for ordregivere at udelukke tilbudsgivere/ansøgere som i forbindelse med deres erhverv har begået alvorlige forsømmelser, der sår tvivl om virksomhedens integritet, og indfører en ny udelukkelsesgrund, som bl.a. vil gælde for virksomheder etableret i skattelylande.

Udelukkelsesperioderne i udbudsloven forlænges til henholdsvis tre og fem år for frivillige og obligatoriske udelukkelsesgrunde.

For AAB medfører dette, at der for de meget store udbud skal være en god begrundelse for at udbyde dem samlet. Dette betyder at udbuddene vil skulle opdeles i delkontrakter. Herudover bliver det obligatorisk at udelukke tilbudsgivere, der bl.a. har begået alvorlige forsømmelser, hvilket er en stor fordel, fordi der så ikke efterfølgende skal bruges kræfter på at få dem ekskluderet.

Boligaftale

Der blev i slutningen af 2021 indgået en ny boligaftale, som i juni 2022 resulterede i at lov 136 "Etablering af Fonden for blandede byer" blev vedtaget.

Det er med lovvedtagelsen besluttet, at der skal flyttes 10 mia. kr. fra Nybyggefonds midler til en nyoprettet pulje til aktiv boligpolitik. Fonden for blandede byer skal bl.a. understøtte, at etableres Baselboliger til en husleje på 3.500 kr. om måneden, at der kan ydes tilskud til, at boligorganisationer kan købe erhvervsjendomme og private udlejningsejendomme og omdanne dem til almene boliger. Grundkøbslån til etablering af almene boliger på dyre grunde. Pulje til forsøgsprojekter til omdannelse af almene boliger og boligområder til ældres behov.

Afd. 75.2 – Dispositionsfond - reservation til merudgift (tillægskøbesum)

AAB betalte den 27. oktober 2021 en tillægskøbesum på 4.571.160 kr. for en merudnyttelse på 1.385,2 m² boligareal vedrørende afdeling 75's byggeri af 13 familieboliger, beliggende Amagerbrogade 241. Tillægskøbesummen blev efter AAB's henvendelse i august 2021 opgjort ud fra ejendomsmæglerfirmaet Colliers' vurdering af byggeretsværdien pr. 27. september 2021 til 3.300 kr. pr. etagemeter.

AAB har spurgt ind til, hvorfor beløbet var fastsat til "dagens markedspris" og ikke markedspris på det tidspunkt, hvor byggeriet startede", dvs. som udgangspunkt ved godkendelsen af skema B i november 2014.

AAB har fået svaret, at i praksis beregnes og opkræves en tillægskøbesum ud fra aktuelle markedspriser på tidspunktet for grundejerens henvendelse. Det kræver dog, at byggeriet er tilstrækkelig specificeret til en beregning. Den opkrævede tillægskøbesum er opgjort på grundlag af byggeretsværdien fra september 2021. Beløbet er allerede reserveret på dispositionsfonden.

Andet

Afdeling 6 – bestyrelse

Efter en kort periode som bestyrelsesløs, lykkedes det til et ekstraordinært møde den 7. juni 2022 at få valgt en afdelingsbestyrelse, der har påtaget sig driftsansvaret for afdelingen (administrativ).

Afdeling 28/30

Afdelingsformanden har den 24. juli trukket sig fra afdelingsbestyrelsen. Da afdelingen holder ordinært afdelingsmøde den 8. september vælges der først ny formand til dette møde.

Afdeling 36 – parlamentarisk driftsmodel

Afdelingen er med virkning fra 16. juni 2022 midlertidigt overgået til parlamentarisk driftsmodel.

Afdeling 52 – parlamentarisk driftsmodel

Formandskab og direktion har med virkning fra 27. juni besluttet, at den nyvalgte afdelingsbestyrelse i afdeling 52 fungerer som parlamentarisk afdeling, indtil de kan tage bestyrelseskørekortet til efteråret.

Afdeling 55 – driftsmodel administrativ light

I overensstemmelse med OB-beslutning af 1. december 2021 har afdelingsbestyrelsen i afdeling 55 overtaget driftsansvaret for afdelingen. Det sker efter at der pr. 1. juni 2022 er ansat en inspektør med reference til afdelingsbestyrelsen, og efter afvikling af en række mødemoduler mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen om arbejdsopgaver.

Bestyrelsesweb: implementering af NemID

For at reducere muligheden for misbrug af andres login i Webbestyrelse, er det aftalt med formandskabet at brugerne fremover skal anvende NemID som login til løsningen. Det har den utilsigtede konsekvens, at alle bestyrelsesmedlemmer er nødt til at få fjernet deres NemID tilknytning på deres ansøgerprofil til Boligbasen, og i stedet få den tilknyttet til deres bestyrelsesprofil. Årsagen til dette er, at Unik ikke understøtter NemID tilknytning til flere profiler. IT udsender information om dette til bestyrelserne og kontakter efterfølgende de enkelte bestyrelsesmedlemmer for at hjælpe dem igennem ændringen.

Fiberaftale med TDC Net

I forlængelse af OB's beslutning, har AAB og TDC Net nu underskrevet aftalen omkring etablering af fiber i alle AAB's ejendomme. Før aftalen er endelig på plads skal TDC Nets bestyrelse endeligt godkende aftalen – forventes godkendt den 16. september. Herefter udsendes cirkulære og der indkaldes til informationsmøde omkring aftalen.

BeboerAAB og driftsstyring (Geonote) i administrative afdelinger

Begge systemer er udviklet og taget i anvendelse i 'Ejendomsservice & Fraflytning'. Efter planen skulle systemet her i efteråret tilbydes til administrative afdelinger. Projektlederen har imidlertid søgt andet job, og der skal rekrutteres en ny til at støtte afdelingerne med ibrugtagning. Derfor forventes systemerne først tilbudt i løbet af foråret 2023.

DV-arbejder over 600.000 kr. – parlamentariske afdelinger

Den 2. marts 2022 besluttede organisationsbestyrelsen (OB) at revidere beløbsgrænsen for igangsætning af visse dv-arbejder for administrative afdelinger. Det betyder, at administrative afdelinger i særlige tilfælde og efter aftale med driftskoordinatoren kan igangsætte opgaver på op til 1.500.000 kr. (inkl. moms).

Det handler om arbejder, hvor der er tale om en 1:1 udskiftning og kun én fagentreprise, og når der ikke er involveret tekniske installationer eller indgriben i bygningens konstruktionsdele.

På forespørgsel fra OB har administrationen vurderet, om den reviderede beløbsgrænse også bør udvides til at omfatte de parlamentariske afdelinger, således at inspektørerne også selv kan igangsætte arbejder på op til 1.500.000 kr. (inkl. moms).

FM-gruppen og driftschefen har gennem de seneste år årligt i fællesskab gennemgået de dv-arbejder, der skal igangsættes i parlamentariske afdelinger. Med udgangspunkt i arbejdernes kompleksitet - og dermed hvilke kompetence, der skal bruges ifm. opgaveløsningen – besluttet det, hvor opgaven løses mest hensigtsmæssigt.

Det har været fremført, at det kunne være billigere for afdelingerne at få inspektøren til at løse opgaven end at få driftskoordinatoren til det.

Hertil skal det oplyses:

- at timeprisen for tilkøb af driftskoordinator og inspektør er den samme (995 kr./timen)
- at der har været tilfælde, hvor inspektøren har fået en lavere pris hjem på en opgave end det estimat, der er kommet fra Byggeri og Vedligehold, men at den lavere pris f.eks. har bundet i, at man ikke havde medregnet de lovpligtige velfærdsforanstaltninger – hvilket betyder, at vi i enkelte tilfælde ikke har overholdt lovgivningen på området – simpelthen fordi inspektøren ikke haft det fornødne kendskab/kompetencer til at håndtere den type byggesager.

For at sikre, at de rette kompetencer er tilstede, og at vi overholder gældende regler/regulativer i forbindelse med håndteringen af afdelingernes dv-arbejder, er det derfor administrationens vurdering, at den eksisterende beløbsgrænse og procedure fastholdes.

På baggrund af ovenstående er det vurderet, at der ikke er behov for at revidere beløbsgrænsen for parlamentariske afdelinger.

Afdeling 55, ejerskab af kabler

Der er fortsat uenighed mellem Ishøj kommune og afdeling 55 om ejerskab af fiberkabler. Begge parter har nu udvekslet processkrifter (parternes skriftlige argumenter). Vi afventer nu, at der fastsættes en dato for hvornår sagen skal i retten. AAB anvender fortsat NT advokater til at føre sagen. Omkostningerne til den indledende proces har beløbet sig til ca. 50.000 kr. inkl. moms. Det må forventes, at sagen yderligere vil koste i omegnen af 120-150.000 kr. Vi kan også risikere en merpris for teknisk rådgivning fra Karobella, hvis der er behov for yderligere viden om de tekniske aspekter. Vi er stadig fortrøstningsfulde i forhold til at vinde sagen. Vindes sagen vil vi få dækket dele af vores sagsomkostninger.

Bilag:

[Referat fra Partnerskabsforum 16 maj 2022.pdf](#)

[Referat af møde i Boligforum 21. april 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 7. september 2022:

OB tog direktionsberetningen til efterretning.

23. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Referat OB-møde den 7. september 2022

Onsdag kl. 17:00

24. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 7. september 2022:

Intet at tilføje.