

Referat 2019-11-27 - Repræsentantskabsmøde

Tidspunkt: Kl. 19:00
Sted: HK's mødesal, Svend Aukens Plads 11, 2300 København S
Bemærkninger: Der kan parkeres på HK's gæstepladser i kælderen.
Nedkørsel i Myggenæsgade.
Deltagere: Repræsentantskabet
Mødet slut: Kl. 21:30

Referat 2019-11-27 - Repræsentantskabsmøde

Onsdag kl. 19:00

Dagsorden

1. Valg af dirigent.....	3
2. Indstilling - Budget 2020	3
3. Indstilling - Byggepolitik 2019	8
4. Indstilling - Energistrategi.....	10
5. Indstilling - Forretningsorden for repræsentantskabet; digital kommunikation (§7)	12
6. Indstilling - Mødeplan for 2020.....	13
7. Indstilling - Afdeling 46 ; Erhvervelse af matrikel	14
8. Forslag fra Bente Sudsgaard – almenboliglovens §13	15
9. Forslag fra Bente Sudsgaard – mere info til beboerne	17
10. Forslag fra Wagn Jensen - madordning.....	18
11. Forslag fra Wagn Jensen - ny infrastruktur.....	19
12. Orientering - Strategi; Succeskriterier 2025	20
13. Orientering - Udvalg nedsat af repræsentantskabet	21
14. Eventuelt	23

1. Valg af dirigent

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Indstilling

Organisationsbestyrelsen foreslår advokat (H) Knud-Erik Kofoed fra NT-advokater.

Sagsfremstilling

Der skal vælges en dirigent til at lede mødet

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Formanden, Bent Haupt Jensen, bød repræsentantskabets medlemmer velkommen og præsenterede OB og direktør.

Bent Haupt Jensen er formand for boligforeningen og afdelingsformand for afdeling 50 i Valby.

Formanden indstillede på organisationsbestyrelsens vegne advokat (H) Knud-Erik Kofoed fra NT-advokater valgt som dirigent.

Punktets afslutning

Dirigenten blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt, hvorefter dagsordenen blev gennemgået.

Punkt 11. Forslag fra Wagn Jensen - Ny infrastruktur - er blevet trukket af forslagsstiller.

Dirigenten spurgte, om der var nogen, der ønskede punktet opretholdt. Dette var ikke tilfældet, hvorfor punktet bortfaldt.

Dagsordenen blev godkendt.

Der var kl. 19.05 mødt 73 ud af 165 mulige stemmeberettigede.

Dirigenten konstaterede, at stemmeudvalget var repræsenteret ved Lars Christensen, afdeling 21 og Ole Christensen, afdeling 47. Mette Hansen, afdeling 90, var ikke til stede.

2. Indstilling - Budget 2020

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Indstilling

Organisationsbestyrelsen (OB) indstiller til repræsentantskabet at godkende budget 2020.

Sagsfremstilling

Alle afdelingsbudgetter for 2020 er på nuværende tidspunkt godkendt af afdelingsmøderne. Budgetforslaget omhandler derfor i al væsentlighed vores fælles administration, hvis opgave det er at understøtte boligafdelinger og beboere ved, at:

- stille værktøjer, kompetencer, ressourcer og viden til rådighed for afdelingerne
- hjælpe afdelingsbestyrelser godt i gang med arbejdet lokalt
- sikre foreningen økonomiske fordele ved stordrift i fællesskabet
- sikre interessevaretagelse i dialogen med eksterne interessenter
- støtte OB i opgaven med at varetage deres lovpligtige ledelsesopgave på vegne af foreningen
- sikre at foreningen og afdelingerne drives økonomiske ansvarligt og i henhold til loven.

Forslag til budget 2020 for Boligforeningen AAB vil medføre en stigning i administrationsbidraget fra kr. 3.780 i 2019 til kr. 3.805 i 2020 pr. lejemålsenhed, svarende til en stigning på 0,66%.

Siden 2015 har hele foreningen haft fokus på at arbejde med at indfri aftalen om effektivisering mellem Regeringen, KL og BL – Danmarks Almene boliger. Afdelingsbestyrelser og administration har lagt et stort arbejde i at igangsætte tiltag, der allerede nu afspejler sig ved, at huslejudviklingen er meget afdæmpet, og at OB forventer, at boligforeningen samlet set når målet i 2020.

I al væsentlighed består budgettets to væsentligste udgiftsposter af leje af kontorlokaler og udgifter til personale. I lyset af opgaven med at effektivisere, har repræsentantskabet tilsluttet sig at købe et nyt domicil på Havneholmen og fraflytte Svend Aukens Plads. Det vil på sigt medføre lavere udgifter til den ene af de store udgiftsposter; leje af kontorlokaler. Det slår imidlertid først igennem efter indflytningen i det nye domicil, hvilket vil sige i 2022.

I mellemtiden har direktionen besluttet at indskrænke arealet på Svend Aukens Plads frem til fraflytningen i 2021. Effektiviseringen herfra er indarbejdet i dette budgetforslag.

Den anden væsentlige udgiftspost er personaleudgifter. Når det tages i betragtning, at AAB samlet set indfrir forventningerne om effektivisering, så er det OB's vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at reducere i personaleudgifterne i administrationen. Det skyldes, at stadig flere opgaver bliver løst, eller supporteret, fra administrationens medarbejdere. Hertil kommer, at repræsentantskabet har vedtaget en ny strategi, og formandskabet forventer, at det vil føre nye opgaver med sig i takt med, at arbejdet udvikler sig.

OB indstiller derfor et forslag til budget 2020, som er baseret på, at administrationen er friholdt fra effektiviseringskravet på 8,15%.

Budgetforudsætninger

Følgende forudsætninger ligger til grund for forslag til budget 2020:

Nye lejemål

Der er regnet med, at der i løbet af 2020 ibrugtages 127 nye lejemål, hvilket svarer til, at der opkræves administrationsbidrag for gennemsnitligt 95 nye lejemål i budget 2020.

Personaleudgifter

Løn er reguleret med 2% i forhold til budgettet for 2019, hvilket svarer til overenskomst- og anciennitetsstigninger.

Husleje

Husleje for Svend Aukens Plads er reguleret i henhold til kontrakt og justeret med indskrænkningen i lejemålet. Havneholmen balancerer, idet lejeindtægten fra KAB modsvarer AAB's driftsudgifter ved lejemålet.

Kontorhold

OB har tidligere besluttet, at kontorholdsudgifter til administrative afdelinger ikke længere skal udbetales. Beløbet blev ikke udbetalt til de parlamentariske afdelinger, og der skulle holdes regnskab med ubrugte midler, som skulle tilbageføres. Ændringen har indgået i afdelingernes budgetforudsætninger for 2020. Ændringer udgør en besparelse i foreningens budget på i alt t.kr. 780, svarende til kr. 40 pr. lejemålsenhed.

Digitalisering

Nye udefrakommende krav (GDPR) og AAB's digitaliseringsstrategi betyder, at foreningens it-understøttelse er mere tidssvarende, samt at afdelingsbestyrelser og ansatte har it-systemer til at afhjælpe det daglige arbejde, f.eks. iSyn, DocuNote, Acubizz, Penneo og SMS til beboere. Det medfører øgede driftsudgifter til bl.a. licenser, øget it-sikkerhed og telefoni, svarende til en stigning i administrationsbidrag på kr. 86 pr. lejemålsenhed.

Byggesagshonorarer

Med udgangspunkt i, at der er den samme bemanding i 2020 som i 2019, er byggesagshonoraret budgetteret, svarende til AAB's model for byggesagshonorar. Dette giver en stigning på 2%, svarende til lønfremskrivningen.

Parlamentariske afdelinger

Tillægget i administrationsgebyret for parlamentariske afdelinger stiger med den almindelige lønfremskrivning på 2% i alt fra kr. 670 (2019) til i alt kr. 683 pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapital og dispositionsfond

Bidrag til arbejdskapitalen udgør kr. 100 pr. lejemål. AAB's revisor har rådgivet OB til at øge minimum for arbejdskapitalen, hvilket betyder at afdelingerne skal fortsætte med at indbetale kr. 100 pr. lejemålsenhed.

Der opkræves ikke bidrag til dispositionsfonden.

Gebyr for opnotering og ajourføring af venteliste samt tillægsydelse

Opnoterings- og ajourføringsgebyret er opjusteret med kr. 5 pr. stk., i alt kr. 309.000, svarende til de forventede øgede udgifter til administration af øget dokumentationskrav ved skærpede fleksible kriterier, øget tomgang samt afskrivning på it-rettelser i Boligbasen. Afskrivningerne er reguleret tilsvarende. Ændringen har ingen konsekvens for administrationsbidraget.

Fremskrivning

I forbindelse med effektiviseringsdagsordenen, er det blevet obligatorisk at fastsætte mål for udviklingen i hver enkelt afdelings samlede driftsudgifter for den kommende fireårige periode. Det betyder, at det indirekte er blevet obligatorisk at fremskrive budgettet fire år frem i tiden med de på nuværende tidspunkt kendte beslutninger og vilkår. For at tage højde for almindelig prisudvikling, regnes der med en årlig fremskrivning af de generelle priser.

På repræsentantskabsmøde den 11. december 2018 blev det fremsat, at der som konsekvens af købet af Havneholmen vil ske nedsættelse af administrationsbidraget med kr. 2 mio., svarende til kr. 100 pr. lejemålsenhed. Dog først efter udgifter til flytning er finansieret af besparelsen på nyt domicil. Det vurderes, at dette sker med fuld gennemslagskraft i 2023.

Referat 2019-11-27 - Repræsentantskabsmøde

Onsdag kl. 19:00

Med de på nuværende tidspunkt kendte forudsætninger er administrationsbidrag pr. lejemålsenhed derfor fremskrevet til:

	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed i kr.	3.805	3.862	3.920	3.879
Fremskrivning 1)		1,5%	1,5%	1,5%

1) Fremskrivningen på 1,5% er et vægtet gennemsnit af de index, der er brugt i forbindelse med udarbejdelsen af budget 2020

Bilag

Bilag 1: Budget for foreningen 2020

Bilag 2: Takstblad 2020

Bilag 3: Budget fremskrivning for foreningen 2020-2024

Bilag:

[Takstblad 2020.pdf](#)

[Budget for foreningen 2020.pdf](#)

[Budgetfremskrivning for foreningen 2020-2023.pdf](#)

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Formanden fik ordet for indledende politiske bemærkninger:

Organisationsbestyrelsen påbegyndte den omfattende budgetproces i februar måned.

Effektivisering

Effektivisering er kommet for at blive. Boligforeningens muligheder for besparelser ligger primært i afdelingerne, hvor de store indkøb og anskaffelser er. Administrationen skal understøtte dette. Ikke mindst med it, der ikke er billigt.

Som del af den fælles besparelse har administrationen hjemtaget udarbejdelse af forbrugsregnskaber. Dette giver administrationen ekstra arbejde, men til gengæld sparer afdelingerne kr. 4 mio. årligt. Der er foretaget konverteringer af lån, der sparer afdelingerne kr. 1,6 mio. årligt, og AAB's udbudskonsulent har netop haft udbud på fælles el, hvilket sparer afdelingerne for kr. 1,5 mio. årligt. Godt 7 mio. kr. af det samlede foreningsbudget kan ikke ændres, da det er udgifter til henholdsvis honorering af de administrative afdelingsbestyrelser og regulering af gebyret for de parlamentariske afdelinger.

Administrationen skal fortsætte med at arbejde med automatisering og optimering som hidtil, så der kan blive plads til servicering og udvikling, der er så nødvendig for både administrative og parlamentariske afdelinger, samt for vores fællesskab.

Ressourcerne styres sikkert via en kapacitetsstyringsmodel, således at ledergruppen løbende kan følge med i, hvor det brænder på, og hvor der evt. kan flyttes ressourcer fra.

Samlet set indebærer OB's overvejelser, at vi med det fremlagte budget fraviger udmeldingen om,

at administrationen er omfattet af forventningen om 8,15% besparelse.

Arbejdskapitalen

OB har besluttet at nedlægge den gamle andelsfond (medlemsindskud) hvor der indestod kr. 19,5 mio. Beløb, der stort set ikke kommer til udbetaling, da indbetaler er væk. Medlemmer, der begærer indskuddet udbetalt får, som hidtil, indskuddet udbetalt. De seneste år er der blevet udbetalt små kr. 30.000 årligt.

Efter samråd med revisor flyttes de kr. 19,5 mio. til den egentlige arbejdskapital. Kr. 13,5 mio. reserveres i arbejdskapitalen til strategisk udvikling.

Arbejdskapitalen er AAB's egenkapital, der skal anvendes, hvis noget går galt. Sammen med revisor er der fastsat en minimumsstørrelse på arbejdskapitalen på kr. 30 mio. og nødvendig indeksering. Det er besluttet, at denne del ikke må benyttes til andre formål. Derfor fortsætter den årlige indbetaling af kr. 100 pr. lejemål til arbejdskapitalen.

Kontorholdsudgifter

Ved sidste års taksteftersyn blev OB opmærksom på de kontorholdsudgifter på kr. 40 pr. lejemål, der blev udbetalt til de administrative afdelinger, men **ikke** til de parlamentariske afdelinger. Konteringen på den pågældende konto var vidt forskellig i afdelingerne, men der skulle holdes nøje øje med det ikke brugte beløb, der skulle tilbageføres til foreningen. Tilskuddet er historisk betinget. Der var enighed om, at det ikke var i orden, at de administrative og parlamentariske afdelinger blev behandlet forskelligt. OB valgte derfor at fjerne tilskuddet fra afdelingernes budgetlægning for 2020.

Administrationsbidraget

OB har set på administrationsbidraget, både i forhold til købet af Havneholmen, men også i forhold til effektiviseringstiltagene. Der er derfor besluttet en plan for de kommende år, hvor der lægges en prisfremskrivning ind, samt den planlagte nedsættelse i 2023, som følge af flytningen.

Administrationsbidraget vil med vedtagelse af budget 2020 ligge fast og indgå i afdelingernes budgetforudsætninger for 2021. Det er vores hensigt at følge fremskrivningen for 2022 og 2023, hvor der skal være endog meget gode grunde for en ændring.

Havneholmen

Den utrolig lave rente har gjort, at det hos kreditforeningen er undersøgt, om det kan betale sig at overgå til et 30-årigt fast forrentet lån. Kreditforeningen oplyser, at det vil koste AAB kr. 5 mio. og ikke kan anbefales, men at udviklingen løbende skal overvåges. Opsparing til flytteudgifter er påbegyndt.

Renteudvikling

I øjeblikket er der en forventning om, at den fælles formue, der er placeret i obligationer, vil give et nul eller negativt afkast i 2020. AAB har samlet kr. 1,5 mia. placeret i enten stats- eller realkreditobligationer. Denne placering er bestemt af lovgivningen, og vi skal derfor forberede os

på, at afdelingerne i 2020 kan få negative renter. Der vil i februar måned blive taget stilling til, i hvilket omfang dette skal indregnes i budgetforudsætningerne for 2021.

Dispositionsfonden

Vores dispositionsfond kan også blive udfordret, da der er lovgivningsmæssige minimumsbeløb. Vi balancerer de kommende år lige på grænsen til, at der skal opkræves et beløb. En udfordring, der øges hvis renten bliver negativ. Det kan blive nødvendigt at være mere påholdende med brugen af dispositionsfondsmidler, eller der kan blive kø til at få tilskud. Denne udfordring vil OB arbejde med til foråret.

Afslutning

OB kommer herefter med en indstilling til en stigning i administrationsbidraget fra kr. 3.780 i 2019 til kr. 3.805 i 2020 pr. lejemålsenhed, svarende til en stigning på 0,66%. En lidt mindre stigning end der blev lagt til grund i afdelingsbudgetterne. Herudover bortfalder kontorholdstilskuddet, der kun blev udbetalt til de administrative afdelinger.

Direktøren gennemgik udvalgte tal og udviklingen over de seneste år.

Punktets afslutning

Punktet blev sat til afstemning.

Afstemningsresultat

68 stemmer for

1 stemme imod

1 undlod at stemme

Dirigenten konstaterer, at budget 2020 var godkendt med stort flertal.

3. Indstilling - Byggepolitik 2019

Sagsnr.: S2019-02969

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Indstilling

Organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabet at godkende oplæg til nyt byggecharter, og at administrationen arbejder videre med AAB's værdiprogram, bæredygtighedsprogram og standard byggeprogram.

Sagsfremstilling

AAB's nuværende byggepolitik er fra 2006. Der er sket meget i AAB og indenfor byggeriet siden da, hvorfor der er behov for en ny byggepolitik, der understøtter AAB's strategi og imødekommer de nye behov og krav, der stilles til os fra både beboere og omverdenen.

Den nye byggepolitik består af fire elementer – ét politisk dokument og tre arbejdsdokumenter - der tilsammen danner et solidt og visionært grundlag for samarbejdet med beboere og bestyrelser, kommuner, udviklere og eksterne leverandører. Byggepolitikken er således et vigtigt redskab, der afspejler, hvad AAB gerne vil være kendt for i byen og branchen, både når vi bygger og når vi renoverer.

Byggepolitikens fire elementer:

1. AAB's byggecharter

Er et politisk dokument, der definerer 10 principper for AAB's byggevirkosomhed og udgør fundamentet for AAB's værdi-, bæredygtigheds- og tekniske byggeprogram.

2. AAB's værdiprogram

Er et arbejdsdokument, der formulerer de tiltag, som er nødvendige for at fremtidssikre vores boliger, angiver rammen for samarbejdet og udgangspunktet for dialog med både beboere og afdelingsbestyrelse, rådgiver og øvrige interessenter i opstartsfasen.

3. AAB's bæredygtighedsprogram

Er et arbejdsdokument, der sikrer, at AAB i videst muligt omfang anvender bæredygtige principper i vores byggerier, at vi arbejder helhedsorienteret og opnår langtidsholdbare løsninger af høj kvalitet

4. AAB's tekniske byggeprogram

Er et arbejdsdokument, der redegør for specifikke løsninger og krav til detaljer, overflader og materialevalg og sætter standarden for den gode bolig.

Byggecharteret er udviklet på baggrund af workshops med hhv. BPU, OB og medarbejdere i Byggeri & Vedligehold (B&V).

Bilag:

[Byggepolitik - Byggecharter.pdf](#)

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Bent Haupt Jensen oplyste, at OB som opfølgning på strategiarbejdet har arbejdet med revision af byggepolitikken. Han gav ordet til Christen Sonnichsen fra 'Byggeri' i administrationen, der præsenterede udkastet til ny byggepolitik.

Politikken tager afsæt i AAB's strategi og bæredygtige fællesskaber. AAB er en forening, en forening skabt i fællesskab. AAB - Fællesskab i Forening. Byggepolitikken skal udtrykke hvad, hvor og hvordan vi vil bygge samt hvilket værdigrundlag vi tager udgangspunkt i. Christen blev rost for godt samarbejde omkring badeværelsesprojekt i afdeling 17.

Formanden takkede for en god indføring i den nye byggepolitik, der fortæller hvad AAB vil og hvad

den historiske baggrund er.

Punktets afslutning

Dirigenten konstaterede, at der ikke var spørgsmål eller kommentarer fra salen, hvorefter punktet blev sat til afstemning.

Afstemningsresultat

64 stemmer for

3 stemmer imod

4 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at der var stort flertal for indstillingen, hvorfor den var vedtaget.

4. Indstilling - Energistrategi

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Byggeri Renovering Vedligehold Udvalget (BRVU) har drøftet og vedtaget en ambitiøs energistrategi for Boligforeningen AAB.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen indstiller til Repræsentantskabet at godkende forslag til energistrategi.

Sagsfremstilling

Det samlede danske energiforbrug i bygninger, boliger og erhvervsbyggeri udgør i dag mere end 40 pct., og hvis udslippet af CO₂ for alvor skal reduceres, er det derfor afgørende, at det lykkes at reducere energiforbruget i bygninger. AAB's energistrategi på at reducere AAB's afdelingers CO₂ samt elforbrug.

For at nå disse mål i relation til energiforbruget i bygninger har regeringen fremsat forskellige initiativer - herunder målsætningen om en reducere af energiforbruget med minimum 50 pct. i nuværende byggeri og 75 pct. i nybyggeri frem til år 2055. Dette betyder, at der skal sættes gang i en temmelig omfattende energieffektivisering af både nyt og gammelt byggeri.

Der er i Danmark omkring 600.000 almene boliger og cirka 60 pct. af dem er opført før der for alvor blev sat energikrav til bygningerne. Der er derfor et enormt potentiale for energibesparelser i den almene boligmasse, og energirenoveringen af de eksisterende bygninger i sektoren bør derfor prioriteres.

Boligforeningen AAB kan, og vil nå det langsigtede mål for år 2055 ved at reducere det samlede energiforbrug i eksisterende byggeri gennem omfattende bæredygtige energirenoveringer. Gode og solide konstruktioner med det rigtige valg af materialer reducerer energiforbruget og giver gevinster i hele byggeriets levetid.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

BRVU og tidligere BPU har gennem det seneste år drøftet og behandlet energistrategien, som blev godkendt på mødet den 9. september 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

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

Regler

Implementering

Implementering af energistrategi vil ske starte efter repræsentantskabets godkendelse.

Bilag:

[Energistrategi 2019.pdf](#)

[Delmål Energistrategi.pdf](#)

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Kasper Cederholm, OB, fik ordet for gennemgang.

Både udvalget for byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU) og OB har drøftet og vedtaget at ny energistrategi som indstilles til repræsentantskabets godkendelse. Af strategien fremgår det, at AAB skal være CO2 neutral i 2052. Der vil være to fokusområder, klimaskærm og installationer, hvilket omhandler ventilation, varmeanlæg og elforsyninger. Der skal også arbejdes med både beboer- og driftsadfærd.

Det blev fra repræsentantskabet bemærket, at det er et meget ambitiøst mål, det måske ikke er muligt at nå.

Christian Høgsbro oplyste, at det ligger i forlængelse af debat ifb med regeringen forhandling af klimaaftale, hvor der er sat mål om 70% reduktion. Vi siger klimneutral. Det skal være ambitiøst, selvom det er naturligvis svært at spå så langt ud i fremtiden.

Punktets afslutning

Dirigenten satte punktet til afstemning.

Afstemningsresultat

57 stemmer for

10 imod

5 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med stort flertal.

5. Indstilling - Forretningsorden for repræsentantskabet; digital kommunikation (§7)

Sagsnr.: S2018-00515

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Indstilling

OB indstiller at indsætte ny bestemmelse i forretningsorden for repræsentantskabet, som stk. 3 i §7:

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

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet har for flere år tilbage besluttet at foreningen arbejder digitalt, herunder at mødemateriale til repræsentantskabet udsendes digitalt.

Normalvedtægten for almene boligorganisationer med almene boligafdelinger afspejler nu samme mulighed, dog således at lejere, der kan dokumentere at være fritaget for Digital Post fra offentlige afsendere kan blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Formkravene til udsendelse af mødemateriale fremgår af AAB's forretningsorden for repræsentantskabet. Det foreslås at muligheden for fritagelse derfor indarbejdes i denne.

Hvis forslaget vedtaget udsendes samlet revideret forretningsorden efter mødet.

Bilag

Uddrag af forretningsorden for repræsentantskabet §7.

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Christian Høgsbro oplyste, at indsættelse af den ny bestemmelse er en konsekvens af nye regler på området i normalvedtægten.

Punktets afslutning

Dirigenten konstaterede, at der ikke var bemærkninger til punktet, hvorfor det blev sendt til afstemning.

Afstemningsresultat

64 stemmer for

3 stemmer imod

0 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at punktet var godkendt med stort flertal.

6. Indstilling - Mødeplan for 2020

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet skal godkende mødeplan for det kommende år.

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender følgende mødeplan for 2020

- Ordinære repræsentantskabsmøder onsdag den 27. maj 2020 og onsdag den 25. november 2020
- Repræsentantskabets besigtigelsestur onsdag den 18. marts 2020

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Wagn Jensen, afdeling 55, bemærkede, at de havde planlagt afdelingsmøde den 27. maj 2020.

Punktets afslutning

Dirigenten satte punktet til afstemning.

Afstemningsresultat

66 stemmer for

2 stemmer imod

1 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at punktet var vedtaget med stort flertal.

7. Indstilling - Afdeling 46 ; Erhvervelse af matrikel

Sagsnr.: S2019-03669

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Indstilling

Organisationsbestyrelsen (OB) indstiller til repræsentantskabet at godkende overdragelsesaftale imellem Boligselskabet Baldersbo og AAB-afdeling 46.

Sagsfremstilling

Efter nedrivning af Fællesvarmecentralen Ellegården, ønsker AAB afdeling 46 at overtage den mellem Boligselskabet Baldersbo og AAB-afdeling 46 fællesejede matr. Nr. 0001nm Ballerup By, Pederstrup som samlet udgør 1355 m².

I forbindelse med denne proces bistår Advokatfirmaet Nyborg & Rørdam AAB og afdeling 46's interesser.

Skødet er tinglyst og sagens afslutning er betinget af kommunalbestyrelses godkendelse, med frist for indsendelse for denne den 1. marts 2020.

Ballerup Kommune skal godkende AAB's erhvervelse af Boligselskabet Baldersbo's andel af den nu fælles ejede ejendom. Før økonomiudvalget i Ballerup Kommune kan tage stilling til dette, har kommunen bedt om dokumentation for at erhvervelsen er godkendt af boligforeningen AAB's øverste myndighed i overensstemmelse med vedtægterne.

Fællesarealet overdrages fra Boligselskabet Baldersbo til AAB Afdeling 46 vederlagsfrit iht. aftale samt ifølge skødet. AAB Afdeling 46 afholder alle økonomiske udgifter i forbindelse med overdragelse af arealet.

Bilag:

[Bilag 1 - Overdragelesaftale.pdf](#)

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Christian Høgsbro oplyste, at Ballerup Kommune ønsker repræsentantskabets godkendelse af, at AAB Afdeling 46 kan modtage fællesarealet vederlagsfrit fra Boligselskabet Baldersbo.

Punktets afslutning

Dirigenten satte punktet til afstemning.

Afstemningsresultat

69 stemmer for

0 imod

Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt godkendt.

8. Forslag fra Bente Sudsgaard – almenboliglovens §13

Sagsnr.: S2017-00143

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Almenlovens §13 - Arbejdssproget i de beboerdemokratiske organer er dansk.

Forslagsstiller

Bente Sudsgaard, repræsentantskabsmedlem for AAB-afdeling 100 i Ørestad

Forslag til afstemning

På afdelingsmødet og bestyrelsesmødet forslår jeg, at almenboliglovens §13 skal oplyses, og at alle referater fra bestyrelsesmøder offentliggøres i papirform med dato, der hænges op i alle opgange senest 4 uger efter mødets afholdelse på dansk med evt. oversættelse til andre sprog efter behov.

Motivation

En fra AAB, sendte mig almenboligloven §13, på skrift. Der opstår problemer med dem, der kun kan lidt dansk i bestyrelsen. De medlemmer, der kan engelsk oversætter det fra dansk til engelsk til bestyrelsesmøderne. Jeg kan kun lidt engelsk derfor kommer det på dagsordenen her.

Ingen vidste tilsyneladende noget om lov §13, da jeg fortalte om den i bestyrelse. Det er et lovkrav efter almenboliglovens §13, at der tales dansk på bestyrelsesmøder.

Det er et lovkrav efter almenboliglovens §13, at der tales dansk på bestyrelsesmøder. Det er ikke alle der kan tale engelsk, hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt, at bestyrelsesmøder ikke holdes på dansk. Der er dog tilfælde, hvor ikke alle kan tale dansk.

Note: Almenboliglovens §13 lyder: Arbejdssproget i de beboerdemokratiske organer er dansk. Beslutninger, der er truffet i modstrid med denne bestemmelse, er uden gyldighed.

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Bente Sudsgaard, afdeling 100, fik ordet for motivering af punktet. Hun ønskede, at det tydeliggøres, at lovkravet i almenboliglovens §13, om at bestyrelsesmøder skal afholdes på dansk, skal kommunikeres bedre.

Formanden var enig i, at der ikke er nogen tvivl om, at når lovgiver beslutter, at arbejdssproget er dansk, efterlever vi det alle sammen. Informationen herom er angivet i afdelingshåndbogen, ligesom afdelingsrådgivningen har formidlet det til afdelingsbestyrelsen. Der menes derfor ikke at være behov for yderligere formidling. Den anden del i forslaget om hvordan der skal informeres om møderne vil være en indskrænkning i forhold til lovgivningen, hvorfor det anbefales at stemme nej til forslaget.

Punktets afslutning

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

Afstemningsresultat

3 stemmer for

62 stemmer imod

5 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at forslaget dermed ikke var vedtaget.

9. Forslag fra Bente Sudsgaard – mere info til beboerne

Sagsnr.: S2017-00143

Sagsbehandler: Christian Høgsgbro (CHO)

Mere info til beboerne om de parlamentariske opgaver

Forslagsstiller

Bente Sudsgaard, repræsentantskabsmedlem for AAB-afdeling 100 i Ørestad.

Forslag til afstemning

Mere info til beboerne på hjemmesiden om de parlamentariske opgaver.

Sagsfremstilling

Det er vigtigt at beboerne kender til de parlamentariske opgaver og krav i bestyrelsen.

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Dirigenten bemærkede, at et forslag skal have indhold, så der konkret kan ageres på det, så man fra administrationen og OB ved, hvad man skal gøre. Da det ikke er et konkret forslag til beslutning opfattes det som et principforslag og meningstilkendegivelse.

Bente Sudsgaard, afdeling 100, oplyste, at flere ikke er klar over, hvad de parlamentariske opgaver indebærer. Flere taler og forstår ikke dansk, hvorfor der kan være behov for oversættelse af referater mv. til f.eks. engelsk.

Formanden bemærkede, at sådanne spørgsmål skal rejses på et afdelingsmøde. Der er megen information om de parlamentariske opgaver til afdelingsbestyrelserne. Hvis der er behov for yderligere hører administrationen gerne herom. Han anbefalede at forslaget blev trukket.

Punktets afslutning

Bente Sudsgaard trak herefter forslaget

Dirigenten konstaterede, at der ikke var nogen i salen, der ønskede forslaget opretholdt, hvorfor det bortfaldt.

10. Forslag fra Wagn Jensen - madordning

Sagsnr.: S2017-00143

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Madordning i administrationen

Forslagsstiller

Wagn Jensen, formand AAB-afdeling 55 i Ishøj

Forslag til afstemning

Madordningen i administrationen skal laves om, så udgifterne dækkes uden udgift for beboerne.

Sagsfremstilling

Historien starter i AAB 55 med ulovlig madordning, hvor inspektøren forklarer, at sådanne sker det også inde i hovedsædet.

Det er i orden, at vi kan tilbyde en madordning. Den skal dog kunne løbe rundt i sig selv uden udgifter for beboerne. Vi taler jo om huslejer, der er til at betale.

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Wagn Jensen, afdeling 55, fik ordet for motivering af punktet. Der er i foreningsbudgettet afsat kr. 2 mio. til madordning, hvoraf personalet betaler kr. 550.000. Han ønskede, at det overvejes, hvorfor der skal bruges så mange penge på at medarbejdere med fast job får maden meget billigt. Han foreslog, at der i stedet ansættes tre personer til at dække de steder, hvor der virkelig er behov for flere hænder i stedet for madordning.

Charles Thomassen, OB, anbefalede at stemme nej til forslaget. Han gjorde opmærksom på, at det er et medarbejderskifte, der indgår i den lønpakke, som medarbejderne får. Hvis forslaget vedtages, vil medarbejderne formentlig skulle kompenseres herfor. En madordning medvirker til at tiltrække dygtige og kvalificerede medarbejdere. Han var samtidig af den opfattelse, at repræsentantskabet ikke skal detailregulere hvilke ordninger, der står til rådighed for administrationens medarbejdere. Repræsentantskabet godkender det budget, administrationen skal arbejde indenfor.

Flere kunne tilslutte sig, at det vil blive for detailreguleret, hvis repræsentantskabet vedtager forslaget, hvorfor det blev anbefalet at stemme nej.

Punktets afslutning

Dirigenten satte punktet til afstemning.

Afstemningsresultat

7 stemmer for

56 stemmer imod

9 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget ikke var vedtaget.

11. Forslag fra Wagn Jensen - ny infrastruktur

Sagsnr.: S2017-00143

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Ny infrastruktur

Forslagsstiller

Wagn Jensen, formand AAB-afdeling 55 i Ishøj

Forslag til afstemning

Større vedligeholdelsesopgaver, renoveringer samt byggeopgaver lægges ud til private firmaer.

Sagsfremstilling

Styring af arbejdsopgaverne omkring vedligeholdelse, renovering og nybyggeri, bør lægges ud til private firmaer, da vi ikke har den nødvendige kapacitet til, at sagerne kan køres igennem uden større problemer. Vores personale har alt for mange opgaver og derfor sker der fejl som ikke må ske.

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Forslagsstiller har trukket punktet, og det er konstateret, at der ikke er nogen i salen, der ønsker det opretholdt.

12. Orientering - Strategi; Succeskriterier 2025

Sagsnr.: S2017-22521

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Orientering

Repræsentantskabet vedtog den 28. november 2019 ny strategi under overskriften 'Boligforeningen AAB – en forening af stærke lokale fællesskaber'.

Boligforeningens mission, vision og strategi kan læses i sin fulde længde på AAB's hjemmeside: [her](#).

OB har arbejdet med strategiens målsætninger under fire overskrifter:

- At føle sig hjemme i AAB
 - Fokus er at beboerne i AAB er bevidste om sine muligheder, ansvar og opgaver i fællesskabet.
- Den bedste afdeling
 - Fokus er at AAB's afdelinger har en tydelig profil og retning, baseret på afdelingens interesser og beboernes engagement.
- AAB – én samlet forening
 - Fokus er at foreningen er et forpligtende fællesskab af stærke boligafdelinger.
- AAB – administrationens rolle
 - Fokus er at administrationen understøtter boligafdelinger og beboere.

OB har besluttet at strategiperioden løber frem til 2025 med mulighed for forlængelse. Til den tid skal det kunne vurderes om målsætningerne er nået. På baggrund af drøftelser med administrationen, har OB derfor fastlagt succeskriterier for arbejdet. De er udsendt som bilag.

De kommende års udviklingsarbejde vil tage udgangspunkt i mission, vision og strategi samt succeskriterier. I dialog med personale og den administrative ledelse er der allerede fremkommet et foreløbigt idékatalog som nu skal omsættes til konkrete indsatser.

Repræsentantskabet vil få en supplerende mundtlig orientering ved mødet den 27. november 2019.

Bilag:

[Succeskriterier 2025.pdf](#)

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Charles Thomassen, OB, fik ordet for gennemgang af strategien og de af OB fastlagte succeskriterier.

De 25 succeskriterier er operationalisering af de fire temaer strategien kan inddeles i. Strategien danner bro for vores vision og over til missionen.

Der er tale om et idékatalog, hvorfor der godt kan komme flere indsatser, og der måske er nogle der ikke indfries.

Der kommer til at pågå arbejde med at indsamle data til at måle på. OB vil få forelagt projektkommissorier for de væsentligste indsatser, og når de er godkendt vil indsatserne blive implementeret i forhold til, hvilke ressourcer, der skal anvendes.

Der blev fremsat ønske om, at der arbejdes mere for, at administrationen skal understøtte afdelingerne i forhold til hjælp med beboere. Et medlem af repræsentantskabet gav udtryk for, at det ved henvendelse til administrationen om forskellige lejemål, er umuligt at få konkrete svar, og næsten lige så umuligt at få et underbyggende svar. Pågældende udtrykt ønske om, at administrationens kompetencer skal kvalificeres, så der kan gives underbyggende svar ved beboer henvendelser.

Charles Thomassen var enig i, at beboerne skal føle sig hjemme og synes, at det er et godt sted at være. Hvis spørgeskemaundersøgelsen viser, at det ikke er tilfældet, vil det være muligt at få svar på hvorfor. Herefter kan der tages stilling til, hvordan det kan ændres.

Det blev bemærket, at budgetter og regnskaber bør være opsat i en form, så det bliver lettere for den enkelte beboer at overskue, og der sættes fokus på vigtigheden af det, de skal træffe beslutning om.

Charles Thomassen bemærkede, at den opgave hører under udvalget Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA), der løbende drøfter forbedringer.

13. Orientering - Udvalg nedsat af repræsentantskabet

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Orientering

Der vil blive givet en kort orientering fra politiske udvalg nedsat af repræsentantskabet:

Beboerdemokrati (BDU)

Beboere og udlejning (BU)

Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)

Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Beboerdemokrati (BDU)

Christina Jensen, OB, oplyste, at OB var enige om ind imellem at orientere fra de politiske udvalg, nedsat af repræsentantskabet.

Beboerdemokrati er et nyt udvalg, der er en sammensmeltning mellem de tidligere uddannelsesudvalg og afdelingsudvalg. Udvalget består af fire medlemmer fra repræsentantskabet og tre medlemmer fra OB, hvilket betyder, at der vil være stor mulighed for input fra repræsentantskab og afdelinger.

Formålet er at medvirke til vidensdeling bestyrelserne imellem og mellem administration og bestyrelser. Der skal være politikker og indsatser, der understøtter arbejdet og kan medvirke til rekruttering og større fremmøde. Udvalget fastsætter konkrete rammer. Frem mod afdelingsmøderne til foråret arbejder udvalget på politik for behandling af persondata (GDPR) for beboerdemokratiet, hvor der bl.a. kan være udfordringer i forbindelse med lydoptagelser af afdelingsmøder. Samtidig pågår tilretning af standarder for forretningsordener og evaluering af processen for de mange årlige afdelingsmøder, hvor det drøftes, hvordan man kan få flere til at deltage. Der arbejdes med god tone medarbejdere og beboerdemokrater imellem. Endvidere er udvalget involveret i arbejdet med efterårskonferencen, afdelingsmødeproces, bestyrelseskørekort, fyraftensmøder, AAB's driftsmodeller, dialogmøder og styrkelse af beboerdemokratiet.

Beboere og udlejning (BU)

Jens Nybo Stilling Sørensen, afdeling 106, oplyste, at han havde været medlem af udvalget gennem de seneste otte år. Udvalget bruger megen tid på udlejningsaftaler i København, Rødovre, Frederiksberg og Høje Taastrup Kommuner, hvor man starter med de kriterier, der stilles op i forhold til krav til indflytning. De seneste drøftelser har været meget hæmmet af ghettoplanerne, da kriterierne betyder, at det er svært at få tildelt en bolig. Udvalget skal få styr på de problemer, der

er i vores boliger, f.eks. ulovlig fremleje og hjælp til genhusning i forbindelse med renoveringer. Udvalget udarbejder på AAB's standardhusorden og ser på udlejningsforhold. Specielt i forbindelse med nybyggeri. Årligt vurderes antal udsættelser på grund af kontanthjælpsloftet. Det boligsociale område hører som noget nyt med til udvalget. Det er et af de værktøjer AAB og andre støtter op om, hvor man kan søge midler til hjælp i afdelingerne - det kan være forskellige afdelinger og forskellige selskaber. Der er pt. boligsociale projekter i seks afdelinger. Udvalget påtænker en studietur til disse for inspiration til dette område.

Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)

Lean Bernhoff, OB, oplyste, at udvalget følger op på strategi, politikker og retningslinjer for renovering og vedligeholdelse og bl.a. har behandlet byggestrategi og energistrategi forud for OB's godkendelse.

Udvalget drøfter opsætning af røgmeldere i opgange og på fællesarealer. Fremadrettet vil fiber og internet skulle drøftes, bl.a. hvem der skal eje udstyret, krav til udstyr, sikkerhed og kalibrering m.v. Udvalget skal drøfte vedligeholdelsesstand, og hvad der skal ske, hvis der ikke vedligeholdes.

Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Hanne Dahlerup, OB, oplyste, at udvalget har skiftet navn, og at ansvaret for it-anvendelse er flyttet til formandskabet. Udvalget har arbejdet meget med effektivisering og skal som noget nyt vurdere hvor det giver/ikke giver mening med samdrift. Udvalget behandler indkøbsfunktionen, og har bl.a. behandlet udskiftning af varmemålere og hjemtagelse af varmeafregninger. Der har pågået en proces med bearbejdelse af skema til egenkontrol. Skemaet er blevet forbedret med mulighed for flere svarmuligheder. Budget- og regnskabsskemaer gennemgås efter hver budget- og regnskabsperiode. Forbedringer vil ske løbende, og konkrete ønsker er meget velkomne. Der arbejdes på optimering af processen ved fraflytninger, hvor der har været sager, der er tabt, da regnskab er udsendt for sent. Der forventes udsendt retningslinjer til januar/februar om, hvad de kr. 5.000, der er afsat til bestyrelsesrelevante opgaver, må benyttes til. Ca. 90% af de administrative afdelinger udarbejder rekvisitioner, og der arbejdes på at få de sidste med. I afdelingsregnskaberne har der tidligere været store udsving i både under- og overskud. Dette er ændret, så det ligger jævnt. Budgetterne er forbedret og afdelingerne er blevet gode til at følge op på dem og ikke bruge flere penge end vedtaget. Det kniber dog lidt med igangsættelse af opgaver på dv-planerne, men er også forbedret lidt.

14. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under eventuelt.

Repræsentantskab den 27. november 2019:

Tilkendegivelser fra salen

Leif Janhede, afdeling 37, bemærkede, at det personale, der er ansat i AAB gør et virkelig kæmpe stykke arbejde. Det er vigtigt at rose det personale, vi har, og passe godt på dem.

Lars Christensen, afdeling 21, orienterede om en efter afdelingens opfattelse principiell retssag, der kører i afdelingen. Afdelingen har nu fået oplyst, at chefjuristen går på orlov, hvilket vil koste afdelingen kr. 25.000 ekstra til advokatudgifter. Hvis sagen tabes kan det give alvorlige konsekvenser flere steder i AAB.

Ole Heilman, afdeling 5, oplyste, at han havde overtaget en ny lejlighed i afdeling 105, hvor arbejdet ser ud til at være udført ordentligt og godt.

Punktets afslutning

Kl. 21.30 takkede dirigenten for god ro og orden.

Formanden takkede dirigenten for hvervet og ønskede på OB's vegne alle en god jul og godt nytår.

Den xx. december 2019

Knud-Erik Kofoed

Dirigent

Bent Haupt Jensen

Formand