

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Mødelokale 0.3+0.4
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), AAB107_Glenn Enna
(Parlamentarisk), AAB55_Christina Jensen (Administrativ
Light), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic),
AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light),
AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), Inge Vilhof
(IVI), Peter Basland (PEB)

Fraværende:
Afbud: Pia Skov (PSK)
Mødet slut: Kl. 18:10

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Foreningen, Budgetopfølgning 1. kvartal 2023 (lukket)	7
4. Behandling - Ledelsesrapport 1. kvartal 2023	8
5. Behandling - Arbejdskapital; ændrede regler for kapitalforvaltning og bevilling til gennemførelse af udbud	10
6. Behandling; Dispositionsfonden; afdeling 43; forhøjelse af ramme til forundersøgelser ifm. helhedsplanen (lukket)	13
7. Behandling - Dispositionsfond; Afdeling 89; Finansiering af mindre renoveringsarbejder	14
8. Behandling - Trækningsret; Afdeling 52; Udskiftning af vinduer	16
9. Behandling - Udlejning af beboerlokaler	18
10. Behandling - OB-seminar 25. - 27. august 2023: program	22
11. Godkendelse - Dispositionsfond (boligsociale aktiviteter); afdeling 53; deltagelse i boligsocial helhedsplan 2023-25	23
12. Godkendelse - Effektivisering; status på handleplaner	26
13. Godkendelse - Politik for alment socialt ansvar (revision)	28
14. Godkendelse - Politik for byggesagshonorar (revision)	30
15. Godkendelse - Tilfredshedsmålinger 2023	33
16. Godkendelse - Udviklings- og udlejningsaftale med Furesø Kommune - biodiversitet, udlejning og boligsociale indsatser	36
17. Efterretning - Afslutning af sag (dobbeltlukket)	40
18. Efterretning - Revisionens afrapportering vedrørende interne kontroller af indkøbsproces	41
19. Efterretning - Forsikringsårsrapport 2022	43
20. Efterretning - Boligsocial årsrapport 2022	45
21. Efterretning - Henlæggelser til planlagt drift og vedligeholdelse; status	47
22. Direktionsberetning	49
23. Direktionsberetning (lukket)	52
24. Orientering fra udvalg	53
25. Eventuelt	54

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. juni 2023:

Dagsordenen blev godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 3. maj 2023 er godkendt og sendt til underskrivelse den 16. maj 2023.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 3. maj 2023 er godkendt uden bemærkninger.

Sagsfremstilling

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

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

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 8. maj 2023 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 16. maj 2023. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen
OB godkendte den 7. april 2021 revideret forretningsorden for organisationsbestyrelsen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Boligforeningen AAB § 4, stk. 12:

I en protokol optages et kort referat fra møderne. Det skal fremgå specifikt med navn af referatet, når et medlem af OB ikke deltager i mødet eller i behandling af et punkt.

Referatet forhåndsgodkendes af formandskabet og sendes derefter til digital underskrift til alle medlemmer af OB. Det skal så vidt muligt være udsendt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Såfremt der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, underskrives referatet digitalt.

OB-medlemmer, der ikke har deltaget i mødet bekræfter ved sin digitale signatur at have læst referatet.

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

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

Implementering

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

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

3. Behandling - Foreningen, Budgetopfølgning 1. kvartal 2023 (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

4. Behandling - Ledelsesrapport 1. kvartal 2023

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Ledelsesrapport for 1. kvartal 2023 viser, at der er udfordringer i udlejningsprocessen, samt at byggeprojekterne stadig er udfordret af opbremsning og manglende projektledere.

Behandling

Organisationsbestyrelsen (OB) drøfter og godkender ledelsesrapporten for 1. kvartal 2023.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 1. kvartal 2023 giver et overblik over de væsentligste nøgletal, og kommenterer de væsentligste opmærksomhedspunkter.

Udlejningen har haft udfordringer, grundet oplæring af nye medarbejdere. Det er besluttet, at opnormere med en medarbejder.

Byggeriet/byggesagshonoraret er påvirket af udskydelse af projekter. Således er forventningen til indtægter fra årets byggesagshonorar nedjusteret med 1,7 mio. kr.

Siden rapporten for 4. kvartal 2022, er der sket følgende ændringer:

- Der rapporteres nu på tre nøgletal for udlejningen
- Der vises, hvilke byggesager, som er tilføjet og fjernet siden forrige rapport.

Ledelsesrapporten foreligger som en Power BI-rapport med fokus på kerneopgaver, hvor de væsentligste nøgletal er præsenteret. Ledelsesrapporten tilgås via [dette link](#).

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Rapportens indhold følger de punkter, som blev besluttet af OB den 7. september 2022.

Rapporten tilgår fra 2023 OB kvartalsvis.

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.

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

Ikke relevant.

Bilag:

[Ledelsesrapport 1. kvartal 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Det ønskes undersøgt, hvorfor strategipunkt 7 'Afdelingsbestyrelsens vurdering af, at foreningen er en fordel for afdelingen' er faldet for de parlamentariske afdelinger.

Under fravær og trivsel skal fravær fremover tilføjes.

Med disse bemærkninger blev ledelsesrapporten godkendt.

5. Behandling - Arbejdskapital; ændrede regler for kapitalforvaltning og bevilling til gennemførelse af udbud

Sagsnr.: S2017-00019

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler en orientering om nye regler for kapitalforvaltning, som indeholder to væsentlige ændringer vedrørende boligorganisationernes muligheder og bevilling til, inden for de nye rammer, at udforme investeringsstrategi og gennemføre udbud.

Behandling

Administrationen indstiller, at:

- organisationsbestyrelsen (OB) tager de nye regler for kapitalforvaltning til efterretning og
- godkender bevilling på 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til henholdsvis hjælp til udarbejdelse af investeringsstrategi og udbud af kapitalforvaltere.

Sagsfremstilling

Fra den 1. april 2023 træder nye regler for kapitalforvaltning i kraft. De to væsentligste ændringer omhandler:

- en udvidelse af boligorganisationernes muligheder med hensyn til placering af midler og
- et krav om opsplitning af kapitalforvaltningen mellem boligorganisationen og afdelingerne.

For at undgå u hensigtsmæssige tab i forbindelse med overgangen til de nye regler, etableres der en femårig overgangsordning, så de allerede etablerede investeringsordninger m.v. kan bibeholdes i en periode og afvikles gradvist. Frie midler vil løbende skulle investeres i henhold til den nye investeringsstrategi, hvorfor vi i en periode vil have to 'porteføljer'.

Følge ændringer i forhold til ovenstående

1) Krav om investeringsstrategi	4) Øget tilsyn fra Landsbyggefonden (LBF)
2) Ændrede rammer for kapitalforvaltning	5) Justering af LBF's garantistillelse
3) Nye muligheder for placering af midler	6) Forventning om nye regnskabskrav

1. Investeringsstrategiens indhold

- Skal specificere retningslinjer for placering af henholdsvis boligorganisationens og afdelingers midler
- Krav om prognoser for forventet til- og afgang af midler i boligorganisationen samt afdelingers midler – sidstnævnte minimum 20 år frem
- Strategien skal udarbejdes på grundlag af et standardiseret skema fra Landsbyggefonden
- Der skal tages stilling til:
 - Afkast
 - Omkostninger
 - Risiko
 - Bæredygtighed
 - Intern bemyndigelse og processer
- Strategien skal godkendes af organisationsbestyrelsen hvert år.

2. Ændrede rammer for kapitalforvaltning

Tidligere:	Nye:
Mulighed for at etablere fælles forvaltning mellem	Krav om separat forvaltning af boligorganisationens og

organisationen og de enkelte afdelinger (med fælles depot og konti)	afdelingernes midler
	Fortsat muligt med fælles forvaltning mellem boligorganisationer – men også her skal der være opdeling i forhold til afdelingernes midler
	Afdelingers midler skal forvaltes fælles – dog gælder der særlige forhold til insolvente afdelinger, som skal forvaltes separat.

3. Nye muligheder for placering af midler

Boligorganisationer	Afdelinger
Indlån i pengeinstitutter med hjemsted indenfor EU	Det samme som boligorganisationerne
Realkreditobligationer o.lign. af tilsvarende sikkerhed udstedt og optaget til handel indenfor EU	<p>Nyt: Forvaltningsordninger eller UCITS med hjemsted indenfor EU, som investerer op til 30 % i:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktier • Virksomhedsobligationer • Finansielle instrumenter til at afdække valutarisici
Obligationer eller gældsbreve udstedt eller garanteret af stater og lignende indenfor EU	
Ændret: UCITS* som placerer midler i ovenstående aktivklasser	

*Betegnelsen UCITS er en forkortelse af den engelske betegnelse for kollektiv investering med henblik på investering i værdipapirer, Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities.

Punkterne 4., 5. og 6. fra oversigten over ændringer i forbindelse med de nye regler afventer konkret udmøntning fra henholdsvis LBF, og den forventede opdatering af driftsbekendtgørelsen.

Økonomi

Det forventes, at der skal bruges 200.000 kr. til udarbejdelse af investeringsstrategi og udbud af kapitalforvaltere.

Beboerdemokratisk behandling

Investeringsstrategien skal godkendes af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

De nye investeringsmuligheder kan forhåbentlig give afdelingerne et højere afkast på deres investeringer. Valget af investeringsstrategi skal dog afbalanceres mellem ønske om højere afkast og højere risiko.

Regler

Social- og Boligstyrelsen har udstedt ændringer til kapitel 12 om kapitalforvaltning i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (bekendtgørelse nr. 359 af 29. marts 2023 om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.).

Implementering

Godkendelse af investeringsstrategi inden udgangen af 2023.

Udbud af kapitalforvaltere i løbet af 2024.

Implementering af investeringsstrategien vil ske løbende over de næste fem år.

Bilag:

[skrivelse-om-aendrede-regler-for-kapitalforvaltning-i-almene-boligorganisationer.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Arbejdskapital Maj 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

6. Behandling; Dispositionsfonden; afdeling 43; forhøjelse af ramme til forundersøgelser ifm. helhedsplanen (lukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

7. Behandling - Dispositionsfond; Afdeling 89; Finansiering af mindre renoveringsarbejder

Sagsnr.: S2021-04144

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler en sag i afdeling 89 (Frederiksberg), hvor der ved en fejl i administrationen er fremlagt og godkendt et anlægsbudget uden huslejeforhøjelse. Da dette ikke skal ligge afdelingen til last, foreslås den endelige merudgift på 1,3 mio. kr. finansieret af dispositionsfonden.

Behandling

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at dispositionsfonden dækker udgift på 1,3 mio. kr. til byggesag i afdeling 89.

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 68 ældre-/handicapboliger i etageejendom. Afdelingen har 52 2-rums boliger og 16 3-rums boliger. Byggeriet er endelig ibrugtaget i 2004 og beliggende på Frederiksberg, nærmere bestemt Roskildevvej 56A-C. Afdelingens huslejeniveau er i 2023 1.392,25 kr. pr. m² pr. år.

Afdeling 89 har på et ekstraordinært afdelingsmøde vedtaget et anlægsbudget for en række mindre renoveringsarbejder på samlet 2,1 mio. kr. Arbejderne er godkendt finansieret via lån af egne midler med en tiårig tilbagebetaling. Ved en fejl i administrationen er sagen blevet godkendt uden angivelse af en nødvendig huslejeforhøjelse, til tilbagebetaling af lånet af egne midler i perioden 2023-2032.

Det fremgik specifikt af det fremlagte materiale for afdelingsmødet, at sagen ikke ville medføre en huslejeforhøjelse. Der har endvidere heller ikke på det udarbejdede anlægsbudget fremgået en huslejeforhøjelse, som der burde iht. forretningsgangen.

Sagen er nu afsluttet, og den endelige udgift er blevet 1,3 mio. kr. Der udestår således en finansiering af dette beløb. Da afdelingen i god tro har godkendt sagen uden forventet huslejeforhøjelse, og i forvejen har et meget højt huslejeniveau, foreslås udgiften dækket af dispositionsfonden. Herved vil afdelingens tidligere beslutning om, at sagen ikke vil medføre huslejestigning, være uændret.

Administrationen ansøger om dækning af udgiften via administrationens ansvarsforsikring, men det er usikkert, om der er tale om en dækningsberettiget fejl. Og det forventes at tage lang tid, før en sådan sag i givet fald kan afsluttes. Hvis der opnås forsikringsdækning kan dette delvist, fratrukket selvrisiko, dække udgiften for dispositionsfonden.

Proceduren for udarbejdelse og godkendelse af anlægsbudgetter er indskærpet for medarbejdere både i Byggeri & Vedligehold (projektledere) og Økonomi (projektcontrollere). Procedurer og skabeloner er udarbejdet, så en sådan fejl ikke burde kunne ske. Kort sagt er det mærkeligt, at fejlen er sket, da det er åbenlyst, at et lån skal medføre en huslejestigning, når der ikke anvises anden dækning af udgift.

Økonomi

Sagens godkendelse medfører en udgift på 1,3 mio. kr. for dispositionsfonden.

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingsmødet har godkendt byggesagen på ekstraordinært afdelingsmøde den 4. februar 2022. Finansiering fra dispositionsfonden godkendes af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne undgår en huslejestigning, jf. deres oprindelige beslutning.

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 43, stk. 4.

Dispositionsfonden kan endvidere anvendes til boligorganisationen selv, såfremt midlerne medgår til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, til etablering af nye afdelinger og til dækning af ekstraordinære tab.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Dispositionsfond Maj 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

8. Behandling - Trækningsret; Afdeling 52; Udskiftning af vinduer

Sagsnr.: S2020-01840

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler frasalg af institutionen i afdeling 52 (Høje Gladsaxe), og tildeling af trækningsretsmidler til renoveringsprojekt vedrørende udskiftning af vinduer.

Behandling

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at der bevilges tilskud fra trækningsret på 5,0 mio. kr. til afdelingens udskiftning af vinduer.

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 395 boliger, heraf 45 stk. 1-rums boliger på 43,8 m² i gennemsnit, 45 stk. 2-rums på 66 m² i gennemsnit, 113 stk. 3-rums på 92 m² i gennemsnit, 132 stk. 4-rums på ca. 100 m² i gennemsnit, 60 stk. 5-rums på ca. 108 m² i gennemsnit. Ejendommen er opført i 1966 og ligger i Høje Gladsaxe 11-19 og 44-82 i Søborg, Gladsaxe kommune.

Afdeling 52 er sammen med en række andre afdelinger af almene boligselskaber medejer af Bygningsejerforeningen. Bygningsejerforeningen driver en række fælles faciliteter, herunder fælles vaskeri, garagegårde, fjernvarmecentraler, samt erhvervslejemål og institutioner.

OB har på møde den 6. marts 2019 godkendt salg af institutioner, ejet af bygningsejerforeningen til Gladsaxe Kommune (bilag 1).

Bygningsejerforeningen har på møde den 22. marts 2022 besluttet, at det endelige provenu ved salg, der for AAB's andel udgjorde 5,0 mio. kr., skal anvendes til større udgiftskrævende vedligeholdelsesarbejder (bilag 2).

På den baggrund har der været lagt op til, at salgsprovenuet skulle gå til at finansiere vinduesprojektet i afdelingen, og dette er godkendt på afdelingsmødet. Ifølge reglerne tilgår indtægter ved frasalg af afdelingernes ejendom dog AAB's dispositionsfond. Det foreslås derfor, at afdelingen tilføres 5,0 mio. kr. som trækningsretsmidler, som kompensation for frasalg, jf. tidl. procedure ved frasalg (eksempelvis ifm. minihelhedsplanen i afdeling 106 i Skovlunde) til finansiering af vinduesudskiftningen i afdelingen.

Herved holdes afdelingen skadefri, og huslejestigningen, der allerede er godkendt af afdelingen, skal ikke korrigeres. Det vurderes at være indenfor reglerne om anvendelse af trækningsretsmidler, da moderniseringselementet i vinduesudskiftningen anslås at udgøre 25 %, svarende til 10,2 mio. kr. i samlet anlægsudgift, hvortil der kan ydes 2/3 trækningsretstilskud.

Økonomi

Afdeling 52 har godkendt udskiftningen af vinduer den 9. januar 2023. Projektet har anskaffelsessum på 40,8 mio. kr. Salget af institutionerne udgør 5,0 mio. kr. af sagens finansiering, henlæggelser 18,2 mio. og de resterende 17,5 mio. kr. kommer fra realkreditlånfinansiering. Projektet medfører en budgetteret huslejestigning på 4,22 %, og en ny gennemsnitlig årlig husleje på 807 kr. pr. m².

Provenuet på 5,0 mio. kr. fra salget af institutionen tilgår dispositionsfonden. Det foreslås derfor, at der til afdelingen tilføres 5,0 mio. kr. fra trækningsretsmidlerne, så projektet kan gennemføres, som vedtaget på afdelingsmødet.

Beboerdemokratisk behandling

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Onsdag kl. 17:00

Formandskabet blev orienteret den 28. januar 2019, OB godkendte salget den 6. marts 2019 og repræsentantskabet godkendte salget den 27. marts 2019. Bygningsejerforeningen behandlede salget endeligt den 22. marts 2022.

Sagen forelægges ikke udvalget for byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU), da der alene er tale om en sag vedrørende finansiering.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Trækningsretten sikrer, at rammen for det budget for vinduesudskiftning, som beboerne har godkendt, holder, og huslejestigningen dermed holdes på det godkendte niveau.

Regler

Boligorganisationer kan med trækningsretsordningen opnå tilskud til en vifte af godkendte forbedrings- og opretningsarbejder. Tilskud kan blandt andet ydes til opførelse, om- og tilbygning, modernisering, miljøforbedrende foranstaltninger, særligt udgiftskrævende opretningsarbejder mv. Tilskuddet kan højst udgøre 2/3 af rimelige udgifter til de udførte arbejder, jf. lov om almene boliger m.v. § 90, samt boligforeningens fremtidssikringsordning.

Implementering

Hurtigst muligt.

Bilag:

[Indstilling - Fællesdriften Høje Gladsaxe; Salg af tre institutioner 5.0.pdf](#)

[Fællesdriften af Høje Gladsaxe - Bygningsejerforeningen - Referat møde 22. marts 2022.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Trækningsretsmidler Maj 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

9. Behandling - Udlejning af beboerlokaler

Sagsnr.: S2019-03164

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler indkøb og drift af bookingsystem til udlejning af beboerlokaler, fælleshuse og gæsteboliger.

Behandling

Udvalget for Økonomi og Drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- der indgås aftale om indkøb og drift af bookingsystem til udlejning af beboerlokaler, fælleshuse og gæsteboliger. Udgiften på 132.500 kr. til implementering af systemet finansieres via IT-puljen.
- den årlige driftsudgift til systemet på 14.250 kr. dækkes af foreningen
- brugen af bookingsystemet er frivillig for administrative afdelinger, og obligatorisk for parlamentariske afdelinger

Sagsfremstilling

I dag håndterer administrative afdelinger selv udlejningen af deres beboerlokaler. Indtægterne går direkte ind på afdelingens konto, og depositum tilbageføres via en bankoverførsel fra administrationen. I enkelte tilfælde sker det via MobilePay, men den seneste opdatering fra MobilePay har betydet, at det nu kun er muligt i ganske få tilfælde.

Administrationen er derfor blevet bedt om at undersøge, hvilke muligheder der findes, så afdelingerne igen selv kan håndtere tilbagebetalingen af deposita. Der er samtidig fremsat ønske om en elektronisk bookingplatform, som beboerne kan benytte til booking af beboerlokaler.

I parlamentariske afdelinger håndteres udlejningen af beboerlokaler i de fleste tilfælde via Ejendomsservice i administrationen. I enkelte tilfælde er det bestyrelsen eller ejendomsfunktionæren, der håndterer udlejningen af beboerlokalerne. Alle indbetalingerne går via foreningens hovedkonto.

Både afdelingerne og administrationen oplever, at processen omkring tilbagebetaling af depositum er tung og tidskrævende, og administrationen har derfor undersøgt muligheden for et udlejningssystem, som samtidig kan håndtere tilbagebetalinger af depositum fra afdelingernes egne bankkonti.

Det er et krav fra AAB, at bestyrelsernes adgang til systemet kan kontrolleres via en AD-integration. På den måde kan vi sikre adgangsrettighederne til systemet. Det skal overvejes, om der skal ske tilpasning af administratormodulet. Dette vurderes af projektgruppen.

En optælling viser følgende:

	Beboerlokale	Fælleshus	Gæstebolig
Parlamentariske og bestyrelsesløse	37	8	5
Administrative	28	7	1
I alt	65	15	6

Sammen med SideWalk er vi kommet frem til en løsning med Swedbank og OnPay som partnere. Detaljer om løsningen kan findes i det vedlagte notat.

Økonomi

Priserne herunder er for et standardssystem fra SideWalk samt priser fra deres samarbejdspartnere, Swedbank og OnPay. Alt efter AAB's ønsker til et system, skal der betales et engangsbeløb for udvikling eller tilpasning af standardsystemet. Alle priser er angivet inklusive moms.

Ydelse	Pris
Opsætning af standardssystem samt online undervisning	6.250 kr.
AD-integration (engangsbeløb)	Estimeret til 50.000-55.000 kr.
Tilpasning af administratorpanel (engangsbeløb):	Estimeret til 26.700-42.750 kr.
75 medarbejdertimer a 380 kr. pr. time	28.500 kr.
<i>Samlede implementeringsomkostninger</i>	<i>Estimeret 111.450-132.500 kr.</i>
Udvikling af system udover standard (pr. time)	1.069 kr.
Hosting af system (pr. måned for hele aftalen)	500 kr.
Betalingsvindue via OnPay (pr. transaktion)	1,25 kr.
Indløsningsaftale via Swedbank (af transaktionsprisen) Der er ingen omkostning ved tilbagebetalingen af depositum.	0,7 %

Den nedsatte projektgruppe bør finansieres af IT-puljen. Det vurderes, at der skal bruges 75 timer til implementering, heraf de 25 timer i IT. En stor del af de øvrige timer skal bruges på at kvalitetssikre data på beboerlokalerne, samt indhente og oprette information om de enkelte lokaler til systemet.

Ved frivillig tilmelding for administrative afdelinger, er der risiko for, at det kun er de parlamentariske afdelinger, der benytter løsningen. Herunder ses omkostningerne for implementeringen pr. afdeling, alt efter hvor stor en andel af de administrative afdelinger, der tilslutter sig.

Forudsætningen for beregningen er, at alle 37 parlamentariske afdelinger deltager. De estimerede implementeringsomkostninger antages til at være maksimalt 132.500 kr.

Hvis ingen administrative afdelinger deltager, vil implementeringsomkostningen pr. afdeling være 3.581 kr. Hvis alle administrative afdelinger deltager, falder implementeringsomkostningen til 2.038 kr. pr. afdeling.

Implementeringsomkostninger pr. afdeling alt efter antal deltagende administrative afdelinger		
Administrative afdelinger i %	Antal	Omkostning i kr. pr. afdeling
0 %	0	3.581 kr.
25 %	7	3.011 kr.
50 %	14	2.598 kr.
75 %	21	2.284 kr.
100 %	28	2.038 kr.

I 2022 var der en omsætning på udlejning af beboerlokaler på ca. 1.000.000 kr., fordelt på ca. 1.000 transaktioner. Hvis alle afdelinger tilmelder sig systemet, giver det en formodet årlig omkostning på 1.250 kr. til OnPay og 7.000 kr. til Swedbank, i alt kr. 8.250 kr.

Det anbefales, at foreningen dækker denne omkostning sammen med den månedlig omkostning til hosting. Det giver en samlet årlig omkostning til foreningen på 14.250 kr., og gør systemet gratis for afdelingerne at bruge. Hvis der er færre afdelinger, som tilslutter sig bookingsystemet, vil de

løbende omkostninger til Swedbank og OnPay falde, da de er omsætningsafhængige. De årlige omkostninger på 6.000 kr. til SideWalk er faste, uanset antallet af deltagende afdelinger.

Kontroltilbud

Der er indhentet tilbud fra en anden leverandør. De kan tilbyde en månedlige pris for hosting på 1.875 kr. Herudover er der omkostninger til betalingsvindue og indløsningsaftale.

Implementeringsprisen for en standardløsning uden AD-integration starter på 31.000 kr., og hvis muligheden for tilbagebetaling af depositum skal udarbejdes, er prisen for dette 69.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) har bedt administrationen om at undersøge muligheden for et fælles system til udlejning af beboerlokaler, hvor der nemt kan tilbagebetales depositum efter endt udlejning.

ØDA blev orienteret om beboerlokaler den 14. november 2022, hvor det ikke var lykkedes at finde en økonomisk rentabel model, da betalingen udgjorde 150 kr. pr. måned pr. afdeling. Denne omkostning er nu nede på 1,25 kr. pr. transaktion.

ØDA behandlede sagen igen den 13. april 2023, hvor det var lykkedes at finde en løsning med fornuftige løbende omkostninger. Der blev efterspurgt mulighed for betaling med MobilePay samt mulighed for at udskrive omkostningsbilag, hvis der skete skader for mere end det indbetalte depositum. Det er muligt at integrere betaling med MobilePay. SideWalk kan udvikle muligheden for at udskrive omkostningsbilag, hvis det ønskes. Det vurderes, at udviklingen af denne funktion koster omkring 5-6.000 kr.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Et nyt system vil gøre bookingen af beboerlokaler nemmere for de beboere, der har nemt ved elektroniske løsninger.

Flere afdelinger vil se det som en hjælp med et system, der kan håndtere bookingerne, mens andre afdelinger sandsynligvis vil foretrække den gamle metode, hvor man mødes fysisk med alle de beboere, der ønsker at leje lokalerne, hvilket systemet også understøtter.

Regler

Udlejning af beboerlokaler er behandlet i [Politik for bilejemål og fælleslokaler](#). Det er den enkelte afdeling, der via afdelingsmødet fastsætter rammerne for udlejning.

AAB's interne regler medfører, at der maksimalt må være 3.000 kr. i kontanter i kassen. Hvis beboerne ønsker at betale for beboerlokalerne kontant, vil det derfor være nødvendigt at indlevere kontanterne i banken ofte. Dette er en tidskrævende proces for kassereren, og vi ønsker derfor at tilbyde beboerne en nem mulighed for at undgå at betale kontant.

Implementering

Hvis OB godkender at administrationen går videre med indkøb af et bookingsystem, bør implementeringen ske således:

- Der indgås aftale med SideWalk og underleverandører om indkøb og drift af systemet
- Der skal nedsættes en projektgruppe, som implementerer systemet. Der bør være deltagelse af IT, Ejendomsservice & Fraflytning, Økonomi samt evt. et eller flere bestyrelsesmedlemmer
- Alle oplysninger om beboerlokaler skal kvalitetssikres, og afdelingerne skal have mulighed for at indsende billeder af lokalerne, samt oplysninger om tilkøbsmuligheder (rengøring, opstilling af borde m.v.)
- Der udarbejdes vejledninger til afdelingsbestyrelser og beboere

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Onsdag kl. 17:00

- Der udsendes AAB informerer, afdelingshåndbogen opdateres og der laves plan for, hvordan beboerne orienteres om den nye bookingform.

Bilag:

[Bilag om beboerlokaler - anvendelse af systemet.pdf](#)

[Forbrug og disponering af Digitaliseringspulje maj 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Indstillingen blev godkendt.

10. Behandling - OB-seminar 25. - 27. august 2023: program

Sagsnr.: S2022-03993

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

Resume

Der afholdes OB-seminar fredag den 25. til søndag den 27. august 2023 på Hotel Hesselet. Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte program for det kommende OB-seminar.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende det foreslåede program.

Sagsfremstilling

Der holdes OB-seminar fredag den 25. til søndag den 27. august 2023 på Hotel Hesselet, Christianslundsvej 119, 5800 Nyborg.

Formandskabet foreslår følgende program:

Fredag

Kl. 17.00 – 19.00

xx v/Peter

Kl. 19.00

Middag og socialt samvær

Lørdag

Kl. 09.00 – 12.00

Fremtidens driftsmodeller i AAB (og økonomisk fuldmagt)

Kl. 12.00 – 13.00

Frokost

Kl. 13.00 – 16.00

Fremtidens driftsmodeller i AAB (og økonomisk fuldmagt) fortsat

Kl. 19.00

Middag og socialt samvær

Søndag

Kl. 09.00 – 12.00

Besøg hos Civica-bolig

Civica-bolig er en almen boligorganisation med 11.200 boliger, fordelt på 131 boligafdelinger på Fyn.

Kl. 12.00

Frokost

Økonomi

Ca. 90.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Behandles af OB

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen

Regler

Ingen

Implementering

Endeligt program udsendes primo august.

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Indstillingen blev godkendt.

11. Godkendelse - Dispositionsfond (boligsociale aktiviteter); afdeling 53; deltagelse i boligsocial helhedsplan 2023-25

Sagsnr.: S2023-00938

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Landsbyggefonden har givet Boligforeningen AAB's afdeling 53 mulighed for at deltage i en allerede igangværende boligsocial helhedsplan i Brøndby Strand fra 1. juni 2023 – 31. maj 2025. Udvalget for Beboere og Udlejning (BU) indstiller til OB, at AAB indtræder i den boligsociale helhedsplan. Økonomisk afholdes udgiften inden for rammen af dispositionsfondens bevilling for årene 2023 til 2025 til boligsociale indsatser.

Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender at bevilge økonomisk støtte på op til 166.000 kr. indenfor rammerne af dispositionsfondens bevilling til boligsociale indsatser for årene 2023-2025, så afdeling 53 kan deltage i den boligsociale helhedsplan i Brøndby Strand i perioden.

Sagsfremstilling

Afdeling 53 er beliggende på Brøndby Nord vej i Brøndby Kommune, er opført i 1967-69, og består et højhus med 17 etager, samt seks etagehuse med fire etager. Afdelingen har i alt 466 boliger, der primært er fordelt på 2, 3 og 4-rums boliger, men også med hhv. 15 1-rums og 19 5-rums boliger. Huslejen ligger mellem 4.151 – 8.856 kr. pr. måned.

Jf. foreningens politik for finansiering af sociale indsatser, kan boligafdelinger ansøge dispositionsfonden om økonomisk støtte til dækning af den kontante medfinansiering, der kræves for, at en boligsocial helhedsplan kan blive godkendt i Landsbyggefonden.

Afdelingsbestyrelsen søger, sammen med bestyrelsen i Brøndby Boligselskabs naboafdeling, om at blive optaget i den eksisterende boligsociale helhedsplan i Brøndby Strand, der løber ind til medio 2025.

Afdelingen er på regeringens liste over forebyggelsesområder, da den sammen med Brøndby Boligselskabs naboafdeling, overskrider grænseværdierne for hhv. andel af beboere med ikke-vestlig baggrund, antal dømte og gns. indkomst.

Konkret oplever de to afdelinger at have udfordringer med unges adfærd og opholdsmønstre, der bærer præg af en gadeorienteret livsstil. Det handler blandt andet om ophold på p-pladser og bagtrapper, om hærværk og om, at de unge på forskellig vis har erobret udeområdet. Herudover er der salg af stoffer fra både højhusene og lavhusene samt for eksempel ved vaskerier, kældre og p-pladser.

En anden udfordring er, at andelen af beboere i arbejde, samt deres indkomstniveau er noget lavere, sammenlignet med kommunen i øvrigt.

På den baggrund er det aftalt, at den boligsociale helhedsplan skal søge at imødekomme disse udfordringer gennem særligt to indsatser:

1. Tryghedsindsats

Tryghedsindsatsen består i en opsøgende indsats på gadeplan i forhold til områdets børn og unge, der har en gadeorienteret livsstil og er kriminalitetstruede. Oplevelsen i Brøndby Nord er, at der ofte er behov for en familieindsats, og ikke kun en indsats, relateret til den unge. Det forudsætter dog en tæt kontakt til familien, så der skabes opmærksomhed på de problemstillinger, den enkelte familie har.

2. Fremskudt beskæftigelsesindsats

Den lokale jobvejledning indebærer, at den boligsociale beskæftigelsesmedarbejder opsøger og guider beboere, der ikke har tilknytning til arbejdsmarkedet, og ingen eller ustabil kontakt til jobcenter/ kommunen (f.eks. forsørgede ægtefæller), videre i systemet eller laver vejledning i forhold til jobsøgning m.v.

Tanken bag indsatsen er, at møde beboerne i deres nærmiljø og opbygge en relation til disse over en længere periode. Arbejdet foregår i tæt samspil med Brøndby Jobcenter, så beboeren oplever, at alle parter støtter op om hinanden, og der ikke gives modstridende råd og vejledning.

Indsatserne skal løftes ved ansættelse af to medarbejdere, der forankres administrativt hos den boligsociale helhedsplan i Brøndby Strand, men allokeres alene til Brøndby Nord afdelingerne.

Afdelingen medfinansierer den boligsociale helhedsplan med udlån af lokaler og deltagelse i følge/styregrupper, som er kutyme i denne type sager.

Økonomi

OB har bevilget en ramme på 2,5 mio. kr. i dispositionsfonden til boligsociale indsatser.

Landsbygefonden har givet tilsagn om en bevilling på i alt 2 mio. kr. Herudover stiller fonden krav om en lokal medfinansiering på min. 25 %, der normalvis fordeles 50/50 mellem kommune og de deltagende boligorganisationer, således at Brøndby Kommune betaler 12,5 %, mens Lejerbo og AAB tilsammen skal betale de resterende 12,5 %

Andelen af lejemaal er 33/66 ml. AAB og Lejerbo, hvilket med ovenstående fordeling betyder, at AAB vil skulle bidrage med 83.000 kr. for hele perioden

I dette tilfælde beder de deltagende boligafdelinger dog om, at kommune og boligorganisationer supplerer yderligere økonomisk, så der er mulighed for ansættelse af to fuldtidsmedarbejdere, da det er vurderingen, at indsatsen ellers vil blive for spinkel.

I alt beder afdelingen om økonomisk støtte fra dispositionsfonden på i alt op til 166.000 kr. Dette under forudsætning af, at det tilsvarende niveau godkendes i Lejerbo og Brøndby Kommune.

Udgiften afholdes indenfor rammerne af dispositionsfondens bevilling til boligsociale indsatser for årene 2023-2025, så afdeling 53 kan deltage i den boligsociale helhedsplan i Brøndby Strand i perioden.

Beboerdemokratisk behandling

BU har behandlet sagen skriftligt i maj 2023.

Sagen behandles ved et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 53 den 23. maj 2023.

Afdelingsbestyrelsen bakker op om forslaget.

OB behandler sagen ved møde den 7. juni 2023.

OB besluttede på møde den 1. juni 2022, at overskridelsen af den økonomiske ramme i 2023, dækkes ved at reducerer muligheden for støtte i de følgende år.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En boligsocial indsats er målrettet områder og beboere, der på den ene eller anden måde er socialt og/eller økonomisk udsatte. At være en del af en boligsocial helhedsplan kan derfor have en stor positiv betydning for den gruppe af beboere, der er målgruppen for indsatsen, hvad end det drejer sig om en indsats, rettet mod at hjælpe en ung med at komme i et fritidsjob, eller at støtte en voksen i sin forælderrolle, eller i at komme i arbejde. Men de boligsociale aktiviteter kan også

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Onsdag kl. 17:00

bidrage til at skabe større fællesskab på tværs af generationer og kulturelle baggrunde i en afdeling.

Regler

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

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

Implementering

Efter planen skal indsatsen i Brøndby Nord starte op den 1. juni 2023, men da indsatsen endnu ikke er godkendt i boligorganisationer og kommune, er det mest realistiske scenarium lige nu, at den først starter op efter sommerferien.

Bilag:

[Dispositionsfonden_ boligsociale projekter 2023-2026.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Indstillingen blev godkendt.

12. Godkendelse - Effektivisering; status på handleplaner

Sagsnr.: S2021-00138

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler status vedrørende effektiviseringshandleplanerne. Der er blevet afholdt workshop for administrative afdelinger, givet status til inspektørgruppen samt foretaget gennemgang af regnskaberne for 2022, for at se om vi i august 2023 kan forvente bedre effektivitetstal.

Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at det bliver obligatorisk for de 'særligt røde afdelinger', at udarbejde handleplaner og deltage i møder vedrørende udarbejdelse af handleplaner.

OB tager status på sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Effektiviseringsenheden inddeler boligafdelingerne i kategorierne grøn, gul og rød. Det er obligatorisk at udforme handleplaner for afdelinger i kategorien rød.

På baggrund af regnskaberne for 2021 var der 21 afdelinger i den røde kategori, hvoraf 18 har været i den røde kategori i tre år i træk. Disse omtales som 'særligt røde afdelinger'. Der er i forbindelse med styringsdialogen udarbejdet handleplaner for de særligt røde afdelinger, og Københavns Kommune har taget dem til efterretning; men med ønske om, at de fremover er mere detaljerede.

På baggrund af dette, har formandskabet ønsket en opdateret status, med fokus på hvad der er sket, og med plan for, hvilke tiltag som tages.

Siden møderne i risikoudvalget (RU) og udvalget for Økonomi og Drift i Afdelingerne (ØDA) i første kvartal 2023:

- er der afholdt en workshop om effektiviseringer og indkøb for administrative afdelinger. Fem afdelinger deltog.
- er inspektørgruppen blevet orienteret om, at handleplanerne fremover skal være mere detaljerede.
- har vi set på regnskaberne for 2022 for de røde afdelinger, for at vurdere, om vi kan forvente bedre effektivitetstal næste gang:
 - Gennemgangen viser, at 12 ud af de 21 afdelinger har sænket udgifterne på de konti, som indgår i beregningen af effektivitetstallet. Dette vil alt andet lige (hvis vi antager at "best-practice"-afdelingerne har samme udgiftsniveau) føre til bedre effektivitetstal.
 - Fire afdelinger har haft stigende udgifter, men stigningen er mindre end de generelle prisstigninger i samfundet.
 - Fem afdelinger har haft en større stigning på de målte konti mellem 2021 og 2022. Dette har som hovedregel været grundet uventede udgifter på konto 115.

Planen for 2. og 3. kvartal er:

- Fra styrelsen modtager vi, hen over sommeren 2023, effektivitetstallene på baggrund af regnskab 2022, som bliver offentliggjort sammen med dokumentationspakken for styringsdialogen.
- På baggrund af de nye tal, skal handleplanerne udarbejdes sammen med de administrative bestyrelser. Vi afholder et samlet fyraftensmøde i august 2023 for de relevante afdelinger, som i udgangspunktet er obligatorisk for afdelingerne at deltage i.

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Onsdag kl. 17:00

- For de parlamentariske afdelinger, vil de relevante driftsledere (inspektører) blive indkaldt til at lignende møde.

Økonomi

Arbejdet med effektiviseringer er en del af en samlet aftale for den almene boligsektor, og har til formål at sikre en stabil huslejudvikling og styrke henlæggelserne.

Beboerdemokratisk behandling

ØDA og RU har i første kvartal af 2023 modtaget en status på arbejdet med effektiviseringshandleplaner. Orienteringen er vedlagt denne indstilling.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Særligt røde afdelinger skal obligatorisk udforme en handleplan for at nå effektiviseringsmålet.

Regler

Aftalen om effektivisering af den almene sektor, herunder om effektivitetstal og handleplaner findes på www.almeneffektivitet.dk

Implementering

På baggrund af de nye tal, skal handleplanerne udarbejdes sammen med de administrative bestyrelser. Vi afholder et samlet fyraftensmøde i august 2023 for de relevante afdelinger, som i udgangspunktet er obligatorisk for afdelingerne er deltage i.

For de parlamentariske afdelinger, vil de relevante driftsledere (inspektører) blive indkaldt til at lignende møde.

Bilag:

[Sager til efterretning - Effektiviseringshandlingsplaner 1.0.pdf](#)

[Tabel_Effektivitetstal.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Indstillingen blev godkendt.

13. Godkendelse - Politik for alment socialt ansvar (revision)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Boligforeningen AAB's politik for alment socialt ansvar skal efter planen revideres. Der er ikke lagt op til nogle ændringer.

Godkendelse

Beboer- og Udlejningsudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at drøfte og godkende AAB's politik for alment socialt ansvar i sin nuværende form, og indstille den til godkendelse i repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

AAB's politik for alment socialt ansvar er, dels et principgrundlag for det sociale ansvar, som foreningen tager og ønsker at tage, og dels en beskrivelse af en række konkrete indsatser, der understøtter udmøntningen af dem. Politikken understøtter også foreningens strategi om 'Stærke lokale fællesskaber'.

De indsatser, som AAB igangsætter og deltager i, bygger på følgende grundprincipper:

1. At de er lokalt forankret
2. At de understøtter AAB's drift
3. At de skaber synergi med fysiske indsatser
4. At de inddrager samarbejdspartnere
5. At de bygger bro til den kommunale kernerdrift
6. At de tager udgangspunkt i dokumenterede indsatser og effekter

Indsatserne kan variere både i indhold, varighed, omfang og finansieringsform.

Økonomi

Der er ikke som sådan knyttet økonomi direkte til udmøntningen af politikken. Men nogle af indsatserne og grundprincipperne er indbygget i de boligsociale helhedsplaner, andre er relateret til drifts- eller udviklingsopgaver i administrationen. Afhængigt af ambitionsniveau kan de skaleres, og vil i det tilfælde kræve en særskilt økonomisk bevilling.

Beboerdemokratisk behandling

BU har drøftet politikken på møde den 20. april 2023.

Politikken skal herefter drøftes af OB og behandles i repræsentantskabet til efteråret.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Alle principper og indsatser i politikken, har til formål at understøtte en social ansvarlighed i forhold til vores boligafdelinger og beboere, hvad end der er tale om en boligsocial helhedsplan, en opsøgende indsats i forbindelse med en potentiel udsættelse eller en beboerinddragelsesproces i en af vores renoveringssager.

Regler

-

Implementering

Efter endelig godkendelse af politikken i repræsentantskabet, lægges den på AAB's intranet og omtales i førstkomende nummer af Bestyrelsesnyt.

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Politik for alment socialt ansvar_2023.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Indstillingen blev godkendt.

14. Godkendelse - Politik for byggesagshonorar (revision)

Sagsnr.: S2021-00102

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der foreslås ændring i nogle af principperne bag beregning af byggesagshonoraret i forbindelse med opdatering af politik for byggesagshonorar, da Københavns Kommune vurderer, at den nuværende model sikrer et kostægte byggesagshonorar. Herudover er politikken gennemgået med henblik på mindre sproglige rettelser.

Behandling

Udvalget for 'Byggeri, Renovering og Vedligeholdelse' (BRVU) indstiller den reviderede politik til godkendelse. Ændringerne medfører, at:

- der sker et tillæg til procentsatserne i trappemodellen, for at kompensere for den manglende indeksering i perioden mellem vedtagelse af anlægsbudgettet og udgifternes afholdelse
- der anvendes lønindeks i stedet for byggeomkostningsindeks til indeksering af byggesagshonoraret
- den opdaterede politik med nye regler for fastlæggelse af byggesagshonorar træder i kraft pr. 1. juli 2023.

Sagsfremstilling

Foreningsregnskabet er opdelt i to delområder, der hver især skal være kostægte: Administrationsområde og byggesagsbehandling.

Den nuværende politik bygger på, at byggesagshonoraret bliver fastsat i henhold til en trappemodell, beregnet ud fra sagernes samlede budget. Jo højere anlægsbudgettet er, jo lavere er den procentsats, der skal betales. Det sker ud fra en antagelse af, at der er faldende marginalomkostninger jo større en sag, der er tale om.

Ideelt set burde byggesagshonoraret fastsættes til det anslåede timeforbrug i hver sag. Dette vil dog kræve fuld timeregistrering over en længere periode, således at niveauerne kan fastsættes relativt præcist for de forskellige typer af sager. Da fuld timeregistrering foreløbig er under implementering, har vi endnu ikke tilstrækkelige data til dette. Det foreslås derfor, at modellen, der tager udgangspunkt i anlægsbudgetsum gange procentsats, fastholdes med nedenstående tilpasninger frem til politikken igen skal opdateres.

Tillæg til procentsatserne ift. forskydning i vedtagelse af anlægsbudgettet til udgifternes afholdelse
I den nuværende model indekseres beløbsgrænserne i trappemodellen løbende med byggeomkostningsindekset.

Dette er for så vidt korrekt, da udgiften til den pågældende byggesag også stiger med indekset. Anlæggbudgetterne vedtages tit flere år inden der afholdes udgifter til forretningsførelse. Den nuværende model beregner dermed et for lavt byggesagshonorar ift. forretningsførelsen. Dette gør sig særligt gældende i store og komplicerede sager, hvor anlægsbudgettet ofte af udefrakommende årsager, godkendes adskillige år inden byggesagen afsluttes.

Overordnet er der i langt de fleste sager en tidsmæssig forskydning fra godkendelse af anlægsbudget til byggesagen er gennemført, hvilket giver en for lav indeksering af byggesagshonoraret i forhold til de udgifter, som honoraret skal dække.

I gennemsnit er forskydningen ca. to år, og den gennemsnitlige indeksering har over en længere periode på ca. ti år været ca. to procent årligt. Det foreslås derfor, at byggesagshonoraret fremadrettet får et fast tillæg på fire procent, for at imødegå denne tidsmæssige forskydning.

For god ordens skyld skal det nævnes, at dette kun gør sig gældende for byggesagshonoraret, der beregnes i henhold til anlægsbudgettet. Den løbende afregning i henhold til timepris til forundersøgelser og ved tidsplansforlængelser over 10 % følger takskataloget, og bør således ikke tillægges en procentsats pba. tidsforskydning.

Indeksering af byggesagshonorar med lønindeks i stedet for byggeomkostningsindeks

Endvidere foreslås det, at indekseringen fremover sker med lønindekset (Implicit lønindeks for virksomheder og organisationer - ILON12: <https://www.statistikbanken.dk/ILON12>) i stedet for byggeomkostningsindekset. Ændringen skyldes at byggesagshonoraret skal dække udgifterne til at være forretningsførelse af sager, og disse udgifter udvikler sig i forhold til ændringer i lønindekset, da det helt primært dækker lønninger.

Københavns kommunes fortolkning vedrørende byggesagshonorar

Byggesagsbehandling og dermed byggesagshonoraret har hele tiden skulle være kostægte. Tidligere har det været praksis, at det var byggesagsbehandling, set som et hele, der skulle være kostægte.

Fra efteråret 2021 har Københavns Kommune imidlertid ændret praksis, således at honoraret skal være kostægte pr. sag. Konsekvensen af denne ændring er, at hvis det faktisk opgjorte kostægte honorar på en sag:

- er højere end det budgetterede honorar, så skal dispositionsfonden betale det ekstra honorar.
- men hvis det er lavere end det budgetterede honorar, skal byggeregnskabet kun indeholde det faktisk opgjorte kostægte honorar.

Økonomi

Ændringen af beregningsprincipper vil sikre, at byggesagshonoraret fremover pr. sag fastsættes kostægte, og dermed ikke giver en ubalance i foreningsregnskabet. Ændringen vil på sigt medføre, at der budgetteres med et højere byggesagshonorar i byggesager, der skal dækkes af den enkelte afdeling, sammenholdt med den eksisterende model.

Beboerdemokratisk behandling

Politik for byggesagshonorar er sidst opdateret i 2020, og skal i henhold til planen opdateres i 2022. Sagen er behandlet i BRVU den 9. november 2022, og fremlægges for OB på mødet den 7. juni 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ændringen vil på sigt medføre højere byggesagshonorar i byggesager, der skal dækkes af den enkelte afdeling, sammenholdt med den eksisterende model.

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

§ 33. Afdelinger under opførelse betaler byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter til boligorganisationen for byggesagsadministrationen.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse for afdelinger i drift, hvori der gennemføres arbejder og aktiviteter efter reglerne i §§ 37 og 37 b i lov om almene boliger m.v., som medfører en husleje-forhøjelse.

Stk. 3. Der kan ikke opkræves byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter i forbindelse med gennemførelse af andre arbejder end dem, der er nævnt i stk. 1 og 2. Er der tale om særligt omfattende og komplicerede vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, kan boligorganisationen dog med kommunalbestyrelsens godkendelse opkræve byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter, jf. stk. 1.

Implementering

Den opdaterede politik med nye regler for fastlæggelse af byggesagshonorar træder i kraft pr. 1. juli 2023, og vedrører således kun sager vedtaget på et afdelingsmøde efter denne dato. Politikken

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Onsdag kl. 17:00

publiceres efter OB's behandling på AAB's intranet. Politikken omtales i næste nummer af Bestyrelsesnyt, der forventes at udkomme i juni 2023.

Bilag:

[Bilag 1- Politik for byggesagshonorar - 2023 - UDKAST.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Indstillingen blev godkendt.

15. Godkendelse - Tilfredshedsmålinger 2023

Sagsnr.: S2023-01995

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Årets tilfredshedsmåling er positiv, både med hensyn til andelen af besvarelser, og med hensyn til svarene. Langt de fleste svar viser en fremgang i forhold til tilfredshedsmålingen fra 2022. Resultaterne giver et godt udgangspunkt for drøftelser mellem AAB's bestyrelser og 'Facility Management gruppen' (FM) og 'Ejendomsservice & Fraflytning (EF)' .

Godkendelse

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

- a. tage evalueringen til efterretning
- b. fortsætte med de årlige tilfredshedsmålinger.

Sagsfremstilling

Formål med tilfredshedsmålingerne

Formålet er at indsamle viden om beboernes tilfredshed på forskellige områder. Undersøgelsen har særlig fokus på drift af AAB's afdelinger, da ønsket er at opnå viden, der gør bestyrelser og administration, i stand til at levere den service beboerne ønsker. Samtidig indeholder undersøgelsen en række spørgsmål, for at fastlægge tilfredsheden inden for en række områder, hvor AAB ønsker at understøtte strategien.

Der er foretaget to målinger i marts 2023 vedrørende tilfredsheden i AAB's afdelinger.

Bestyrelsesmåling

Bestyrelsesmedlemmerne har haft tre uger til at svare på undersøgelsen i 2023. Der er sket en stigning i besvarelsen hos de parlamentariske afdelinger: 2021 (21), 2022 (28) og 2023 (35). I flere p-afdelinger har der kun været én besvarelse fra bestyrelsen. I de administrative afdelinger har svarende de seneste tre år været: 2021 (70), 2022 (46) og 2023 (67). Undersøgelsen er annonceret via Bestyrelsesnyt.

Beboermåling

Undersøgelsen er udsendt pr. e-mail til ca. 14.700 beboere, der står på lejekontrakten, og som har accepteret elektronisk korrespondance med AAB. Svarandelen var i 2021 (ca. 2.900), 2022 (ca. 2.500) og 2023 (ca. 3.700). Svarprocenten har dermed været ca. 25 % i 2023, hvilket er et uhørt højt antal respondenter i målinger som disse.

Metoden

Målingen er foretaget på en skala fra 1-10, hvor 10 er "meget tilfreds". Skalaen er anbefalet af eksterne konsulenter. Respondenter, der svarer syv eller højere anses som tilfredse beboere.

Resultatet

Trygheden og glæden ved at bo i AAB er målt til meget høj hos både beboere og bestyrelser. Der er også en gennemsnitlig tilfredshed over syv mht. pasningen af de grønne områder. Overordnet er de administrative beboere og bestyrelser mere tilfredse end de parlamentariske beboere og bestyrelser.

Tilfredsheden i de parlamentariske afdelinger mht. renhold af trappeopgange, renhold af fælles indendørsområder, samt generel tilfredshed med driften og vedligeholdelsen er hos bestyrelserne rimelig lav. Den er alle steder under 7 og flere steder under 6. Beboerne i de parlamentariske afdelinger er typisk et helt point mere tilfredse med en snit lige under 7. Der er en fin tilfredshed i de administrative afdelinger med samme emner, hvor gennemsnittet er pænt over syv.

I forhold til besvarelsene fra bestyrelserne, er de overordnet set fine. Særligt bemærkes spørgsmålet: "Vurderer du, at samarbejdet mellem valgte og ansatte, baserer sig på fælles mål og med gensidig respekt for hinanden?". Her var svaret i 2022 5,8, mens det i 2023 er steget til 7,0 for p-bestyrelser og 8,5 for a-bestyrelser.

Svar fra bestyrelser – et par gode højdespringere	2023	2022
Tilfredshed med inspektøren (kun p-afdelinger)	7,4	6,6
Har du som nyvalgt i fået tilstrækkelig hjælp fra administrationen til at komme i gang (p-bestyrelser)	7,0	6,6
Vurderer du at samarbejdet mellem valgte og ansatte, baserer sig på fælles mål og gensidig respekt? (p-bestyrelser)	7,0	5,3
Vurderer du at samarbejdet mellem valgte og ansatte, baserer sig på fælles mål og gensidig respekt? (a-bestyrelser)	8,5	8,3

Svar fra beboerne – et par gode resultater	2023	2022
Hvor glad er du for at bo i din boligforening (a-beboere)	8,4	7,9
Hvor glad er du for at bo i din boligforening (p-beboere)	7,6	7,1
Hvor glad er du for pasning af de grønne områder (a-beboere)	8,1	8,1
Hvor glad er du for pasning af de grønne områder (p-beboere)	7,2	7,1

Handling

Bestyrelserne har 12. maj 2023 fået adgang til resultatet af undersøgelsen. Her kan bestyrelserne benchmarke sig i forhold til de øvrige afdelinger. Administrationens driftsledere og driftskoordinatorer vil drøfte resultatet med bestyrelsen og evt. arbejde videre med initiativer, der kan forbedre tilfredsheden. Særligt afdeling 9, 33, 48, 77, 79, 106, 107 og 117, har forbedringspotentiale i forhold til samarbejdet mellem bestyrelsen og driftsleder.

Økonomi

Gennemførelsen af tilfredshedsmålingen tager ca. fire ugers arbejde.

Beboerdemokratisk behandling

Den årlige tilfredshedsmåling blev udsendt primo marts 2023 med svarfrist 30. marts 2023. Resultaterne er gjort tilgængelige for bestyrelserne i DocuNote den 12. maj 2023. Her kan bestyrelserne se egne resultater, og hvordan de placerer sig i forhold til resten af AAB. BU drøftede tilfredshedsmålingerne på mødet 20. april 2023. Udvalget tog tilfredshedsmålingen til efterretning. De steder, hvor der er nedslag, tages der en dialog imellem afdelingsbestyrelsen og administrationen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Målingen har ingen betydning for beboerne, men de handlinger, der besluttet på baggrund af målingerne, har direkte indflydelse på beboerne og bestyrelsernes hverdag.

Regler

-

Implementering

Resultatet af undersøgelsen er gjort tilgængelig for bestyrelserne. Herfra vil EF og FM de kommende måneder tage dialogen med bestyrelserne om undersøgelsens resultater.

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Bilag tilfredhedsmålinger 2023 \(inkl. logo\).pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Indstillingen blev godkendt.

16. Godkendelse - Udviklings- og udlejningsaftale med Furesø Kommune - biodiversitet, udlejning og boligsociale indsatser

Sagsnr.: S2023-02780

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Boligforeningen AAB har sammen med de øvrige boligorganisationer i Furesø Kommune været i dialog om en udviklingsaftale, om udlejning af de almene boliger, boligsociale indsatser og tiltag til at øge biodiversitet i kommunen.

Behandling

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

- a. udviklingsaftale for udlejning, boligsociale indsatser og biodiversitet med Furesø Kommune.
- b. at administrationen bemyndiges til at forhandle den individuelle udlejningsaftale
- c. at følgende to ud af fem fleksible kriterier anvendes:
 - unge under 30 år i uddannelse /arbejde
 - arbejdssted i Furesø Kommune.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med Furesø Kommune og de to afdelinger (afdeling 88 og 97) siden 4. kvartal 2022, om en såkaldt udviklingsaftale. Aftalen har til formål, at sikre velfungerende boligområder med balancerede beboersammensætninger, og at sikre det gode samarbejde mellem kommunen og de almene boligorganisationer. Dette er den første udviklings- og rammeaftale med Furesø Kommune. Aftalen er planlagt til ikrafttrædelse den 1. oktober 2023.

BU indstiller til OB at godkende, at vi forhandler med Furesø Kommune om, at følgende to fleksible kriterier skal gælde ved en afdelings indplacering i kategori to:

- Unge under 30 år i uddannelse /arbejde
- Arbejdssted i Furesø Kommune

Rammeaftale for udlejning af boliger

I henhold til aftalen indplaceres de enkelte afdelinger i én af to kategorier, afhængigt af hvor høj en andel af beboerne, der er dømte, står uden for arbejdsmarkedet eller uddannelse og alene har grundskoleuddannelse. Som det ser ud i dag indplaceres begge AAB's afdelinger i kategori to.

a. Kategori ét

Indplaceres en afdeling i kategori ét, skal ¾ af de ledige boliger udlejes med obligatoriske fleksible kriterier.

	Gammel aftale	Udviklingsaftale (ny)
Kommunal anvisning	25 % (dog sær aftale om 100 % anvisning til 20 boliger)	25 %
AAB's venteliste	75 %	0 %
AAB's venteliste fleksible kriterier	0 %	75 %
Obligatorisk fast arbejde		Kriterie afhænger af parallelsamfundsliste pr. 1.

		december 2023
Obligatorisk ikke dømt		Kriterie afhænger af parallelsamfundsliste pr. 1. december 2023
Obligatorisk højere uddannelse end grundskole		Kriterie afhænger af parallelsamfundsliste pr. 1. december 2023

b. Kategori to

Indplaceres en afdeling i kategori to, skal ¼ af de ledige boliger udlejes efter fleksible kriterier.

	Ingen udlejningsaftale	Udviklingsaftale
Kommunal anvisning	25 % (dog sær aftale om 100 % anvisning 20 boliger)	25 %
AAB's venteliste	75 %	50 %
AAB's venteliste fleksible kriterier	0 %	(25 %)
Valgfri – unge over 18 år, der flytter hjemmefra		0%
Valgfri – Seniorer + 55		0%
Valgfri - Skilsmisseramte i kommunen		0%
Valgfri – Arbejdssted i kommunen		12,5%
Valgfri – Unge under 30 år i uddannelse/arbejde		12,5%

c. Individuel udlejningsaftale for afdeling 88 og 97

Rammeaftalen skal udfyldes af en konkret aftale om udlejning. Administrationen og afdelingsbestyrelserne i afdeling 88 og 97 anbefaler, at vi forsøger at få fleksibelt kriterie fire (arbejdssted i kommunen) og fem (unge under 30 år i uddannelse/arbejde) i den individuelle aftale.

Administrationen vil inden for rammeaftalen søge at forhandle en individuel aftale med kommunen, som giver internt boligsøgende en fortrinsret til alle ledige boliger, med undtagelse af de boliger, som skal stilles til rådighed for kommunen.

Boligsociale tiltag

Furesø Kommune igangsætter en generel informationskampagne om kommunens boligsociale tilbud og handlingsanvisninger, som kan anvendes i forbindelse med håndtering af boligsociale udfordringer.

Derudover igangsætter kommunen nye initiativer, tilpasset beboersammensætningen.

Biodiversitet

Afdelingerne forpligtes i aftalen til at igangsætte et biodiversitetsindsats på afdelingernes udearealer, ligesom AAB forpligter sig til at gennemgå afdelingernes husordner, for at se om der i dem er benspænd for biodiversitetsinitiativer..

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen er behandlet skriftligt og godkendt i BU den 12. maj 2023, og indstillet til OB, med henblik på videre behandling den 1. juni 2023.

Afdelingsbestyrelsen i Afdeling 88 og 97 har bemærket, at de ønsker de to anbefalede valgfri fleksible kriterier ved indplacering i kategori to, ligesom de i afdeling 88 har et stort ønske om, at der er flere boliger, der bliver udlejet via den interne venteliste.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

50 % af de ledige boliger skal på nuværende tidspunkt tilbydes til ansøgere på den eksterne venteliste, uden først at være tilbudt til ansøgere på intern venteliste.

Hvis aftalen kan opnås, vil det betyde, at der indføres fleksibel udlejning, således at ansøgere, der opfylder fleksible kriterier, får mulighed for fortrinsret til en andel af boligerne i de to omfattede AAB afdelinger. Bortfalder sær aftalen i afdeling 88 vil flere boliger blive udlejet til ansøgere via ventelisten, herunder også den interne venteliste.

Regler

Almenboliglovens §§ 59 og 60.

§ 59. Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Reglerne i stk. 1 om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse ved anvisninger, der sker efter aftale i henhold til 1. pkt., samt ved anvisninger, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen. (...)

§ 60. For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen. (...)

Udlejningsbekendtgørelsen § 7

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Onsdag kl. 17:00

§ 7. Lejere, som samtidig afgiver en bolig i en afdeling, har fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen. Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen. Er den ønskede bolig større i bruttoetageareal end lejerens nuværende bolig, skal overtagelsen følge en eventuel aftale efter § 4

Implementering

Administrationen vil, hvis aftalen godkendes af OB, og efter aftalen er endelig godkendt af de øvrige boligorganisationer, straks påbegynde forhandling med Furesø Kommune om en individuel aftale med henblik på ikrafttræden den 1. januar 2024. Indtil udmøntningsaftalen er på plads, fortsætter den gamle aftale.

Det bemærkes, at BL d. 25. maj har sendt besked til AAB om, at aftalen muligvis vil blive suppleret med et par mindre rettelser og særaftaler vedr. andre boligorganisationer i Furesø Kommune. Det forventes ikke, at det nye indhold ændrer aftaleindholdet for AAB. Skulle det mod forventning vise sig at have betydning for AAB, vil aftalen atter blive sendt til godkendelse i BU/OB.

Bilag:

[Udviklingsaftale Furesø Kommune - 280223 - til godkendelse.pdf](#)

[Bilag 1 - Beboerdata Furesø Kommune 0.1.pdf](#)

[Bilag 2 for udviklingsaftale Furesø Kommune - 280323.pdf](#)

[Bilag 3 - Bidrag til indhold om biodiversitet til udviklingsaftalen 280323.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Indstillingen blev godkendt.

17. Efterretning - Afslutning af sag (dobbeltlukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

18. Efterretning - Revisionens afrapportering vedrørende interne kontroller af indkøbsproces

Sagsnr.: S2017-00163

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler revisionens gennemgang af interne kontroller i indkøbsprocessen. Revisionen anbefaler, at AAB's ledelse 1. fortsat har fokus på uddannelse af bestyrelsesmedlemmer i varetagelse af rollen og betydningen af, at de interne forretningsgange og politikker overholdes, samt 2. udviser særlig opmærksomhed på de administrative afdelinger, der har ansatte, som både varetager roller indenfor indkøb og den efterfølgende kontrol af det udførte arbejde, samt er en del af godkendelsesprocessen, når der foretages controlling og regnskabsudarbejdelse.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

I forlængelse af sagen i afdeling 36, valgte formandskabet at bede revisionen gennemgå indkøbsprocessen, med fokus på anbefaling af yderligere kontroller.

Revisionens gennemgang var derfor afgrænset til alene at omfatte indkøbsprocessen for administrative og parlamentariske afdelinger. Revisionen har gennemgået: funktionsadskillelse, valg af leverandører, godkendelse af faktura, controlling i Økonomi og øvrige ledelsesmæssige tiltag.

Revisionen rapporterede på fem observationer. Heraf er der ingen i høj risiko.

Vurdering	Observationer	Nye observationer	Lukkede observationer	Ændret vurdering	Observationer fremover
1 Observationer, som vi anser for meget væsentlige i forhold til det interne kontrolmiljø, som indebærer en væsentlig risiko og/eller udgør en høj risiko for besvigelser. Vi anbefaler at træffe foranstaltninger til at løse disse svagheder inden for en kort tidsramme.	0	-	-	-	0
2 Observationer, som vi anser for væsentlige i forhold til det interne kontrolmiljø, som indebærer en middel risiko og/eller udgør en middel risiko for besvigelser. Tidsrammen for at løse disse svagheder er noget længere.	3	-	-	-	3
3 Observationer, som vi anser for mindre væsentlige i forhold til det interne kontrolmiljø, som indebærer en lav risiko og/eller udgør en lav risiko for besvigelser. Tidsrammen for at løse disse svagheder er ad hoc.	1	-	-	-	1
4 Øvrige kommentarer og anbefalinger.	1	-	-	-	1
Totale observationer	5	-	-	-	5

For alle tre observationer med middel risiko, har administrationen implementeret kompenserende handlinger, der imødegår problemstillingen. Revisionen skriver om observationerne, at:

1. det er obligatorisk for de parlamentariske afdelinger at indgå samhandelsaftaler, men frivilligt for de administrative afdelinger. Der er derfor risiko for, at de administrative afdelinger ikke overholder udbudsreglerne i forhold til at indhente tilbud.
2. kreditorgruppen har mulighed for at indsætte vikar, som godkender af faktura. Der foreligger ikke skriftlig dokumentation før indsættelse af vikar er godkendt af den prokura ansvarlige.
3. i forbindelse med vores IT revision tidligere år, har vi observeret manglende dokumentation for godkendelse af ændringer i Unik. Vi har konstateret, at observationen fortsat er gældende.

Revisionens generelle bemærkninger er: 'Vi har observeret, at AAB's decentrale princip medfører, at en lang række medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer er omfattet af AAB's forretningsgange og interne kontroller. Det store antal involverede medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer kan medføre en øget risiko for, at implementerede forretningsgange og interne kontroller ikke følges i alle dele af organisationen. Vi anbefaler, at AAB's ledelse fortsat har fokus på uddannelse af bestyrelsesmedlemmer i varetagelse af rollen og betydningen af, at de interne forretningsgange og politikker overholdes.

Vi har desuden observeret, at de administrative afdelinger selv kan bemyndige funktionærer/ansatte til at varetage roller, som betyder at funktionærer/ansatte både står for indkøb og den efterfølgende kontrol af det udførte arbejde, samt er en del af godkendelsesprocessen. Dette kan medføre en øget risiko for, at der foretages dispositioner, som ikke er i overensstemmelse med gældende politikker og normer. Vi anbefaler, at AAB's administration udviser særlig opmærksomhed på disse afdelinger, når der foretages controlling og regnskabsudarbejdelse.'

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Indstillingen tages til efterretning på OB mødet den 7. juni 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

-

Bilag:

[Boligforeningen AAB - Management Letter - interne kontroller - Foråret 2023 \(Udkast\).pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

19. Efterretning - Forsikringsårsrapport 2022

Sagsnr.: S2017-00020

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Forsikringsårsrapporten viser, at udbetalingerne i 2022 var på 10,4 mio. kr., hvilket er 9,1 mio. kr. lavere end i 2021, og det laveste i mange år. Udbetalingerne er i årene 2018-2022 under indbetalt præmie. Præmien i 2022 udgjorde 24,5 mio. kr.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

I 'AAB's statusrapport 2022' 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 19. Her ses udbetalingerne for årene 2018 til 2022. Udbetalingerne har alle år 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)	2018		2019		2020		2021		2022		I alt		Gennemsnit pr. år	
	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal
Anden skade	261	28	409	27	748	36	731	27	528	22	2.675	140	535	28,0
Brandskade	2.515	31	4.077	27	5.837	24	10.340	22	2.257	12	25.028	116	5.005	23,2
Husejeransvar	2	10	5	6	34	4	-	7	33	7	74	34	15	6,8
Rørskade	4.132	45	2.584	35	843	25	2.008	34	1.212	34	10.779	173	2.156	34,6
Stormskade	27	3	74	10	170	13	30	2	959	32	1.261	60	252	12,0
Glas & sanitet	313	92	356	65	294	66	342	74	460	68	1.765	365	353	73,0
Svamp & insekt	227	6	217	7	80	3	145	5	113	3	782	24	156	4,8
Tyveri	341	52	338	47	315	40	177	22	350	24	1.522	185	304	37,0
Hærværk	199	19	347	33	160	31	58	11	152	16	915	110	183	22,0
Vandskade	3.329	84	4.309	108	4.260	101	5.702	112	4.347	108	21.947	513	4.389	102,6
I alt	11.346	370	12.715	365	12.742	343	19.534	316	10.409	326	66.746	1.720	13.349	344,0

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

AAB's forsikringselskab har fra 1. januar 2021 været Protector.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

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

Da forsikringsrapporten er kommet sent i forhold til RU's årshjul sendes rapporten direkte til efterretning i OB. RU vil på deres møde i august behandle skadestatistikken, som led i arbejdet med risikobegrænsning.

RU behandlede indstillingen i 2021 og bad om, at administrationen i 2022 ville tage et møde med AAB's nye forsikringselskab og Willis, og aftale gentagelse af skadesgennemgang af de enkelte

afdelinger. Dette er aftalt til efteråret 2022. Mødet blev ikke afholdt i 2022 og er nu aftalt afholdt i 2023.

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 Protector og Willis er aftalt til oktober/november måned.

Bilag:

[AAB - Statusrapport 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

20. Efterretning - Boligsocial årsrapport 2022

Sagsnr.: S2020-03315

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resumé

Den boligsociale årsrapport 2022 viser, at året, trods en opstart med endnu en Corona nedlukning, i høj grad blev et fint driftsår, hvor det generelt lykkedes at lave meget meningsfuldt boligsocialt arbejde, og gennemføre både beboerinddragelses- og genhusningsforløb i flere af vores renoveringsprojekter.

Efterretning

Beboer- og Udlejningsudvalget (BU) indstiller til, at organisationsbestyrelsen (OB) drøfter og tager boligsocial årsrapport 2022 til efterretning.

Sagsfremstilling

I 2022 modtog fem boligsociale helhedsplaner og to boligsociale minihelhedsplaner økonomisk tilskud fra AAB.

Af udvalgte resultater blandt de helhedsplaner, som AAB deltager i, kan blandt andet nævnes, at der i 2022:

- blev gennemført mindst 600 beboerrådgivninger og brobygninger i fire ud af de fem boligsociale helhedsplaner
- 234 børn og unge fra de boligsociale helhedsplaner blev guidet og/eller fastholdt i et fritids- eller foreningstilbud
- kom 157 unge i lommepegejob og 80 unge i fritidsjob.

Projekter, der i 2022 har fyldt i samtænkningen af vores fysiske og sociale indsatser, har blandt andet været store og mindre beboerkoordineringsopgaver i mange af vores renoveringssager.

Eksempler på det er:

- genhusning og beboerhåndtering i afdeling 40 (Bellahøj) og afdeling 55 (Ishøj) samt varslinger og gennemførelse af ét og fem års eftersyn.
- udvikling og involvering i forskellige beboerinddragelsesforløb i blandt andet afdeling 51 (Høje Taastrup), afdeling 27 (Brønshøj) og afdeling 40 (Bellahøj).
- Lærlingeindsatsen
- Opstart af projektet '49 Åbne Døre' i afdeling 49 (Stærevej, Kbh. NV).

Planlægning af deltagelsen i projekt Demokrati Fitness har også fyldt i løbet af året.

Økonomi

I 2022 støttede dispositionsfonden fem boligsociale helhedsplaner og to boligsociale minihelhedsplaner med i alt ca. 1.500.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af BU ved møde den 20. april 2023 og indstillet til efterretning i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

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

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Onsdag kl. 17:00

generationer og kulturelle baggrunde i en afdeling, og dermed have en afsmittende effekt på alle beboere i afdelingen.

Regler

Politik for finansiering af sociale indsatser:

<https://aabnet.aab.dk/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/Finansiering-af-sociale-indsatser>

Politik for alment socialt ansvar:

https://aab.dk/wp-content/uploads/2021/08/2017-09-22_Politik_for_alment_socialt_ansvar.pdf

Implementering

Årsrapporten lægges på aab.dk og bliver derudover omtalt i førstkommende Bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Boligsocial årsrapport 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

21. Efterretning - Henlæggelser til planlagt drift og vedligeholdelse; status

Sagsnr.: S2017-00163

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler status på afdelingernes indarbejdelse af henholdsvis 1 % forhøjelse af dv-plan, henlæggelserne og de eksterne granskningsrapporter i dv-planerne.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

1 % forøgelse af henlæggelserne i afdelinger med lån i dv-planen

I forbindelse med udarbejdelsen af budgetterne for 2023 er henlæggelserne blevet forhøjet, svarende til 1 % af afdelingens husleje i hovedparten af de afdelinger, der har lån i dv-planen. Enkelte afdelinger har valgt at forhøje med mere end en procent, og nogle få har valgt først at forhøje fra 2024.

Ekstern granskningsrapporter af afdelingernes dv-planer

I takt med at de eksterne granskningsrapporter modtages fra Rambøll udfyldes et opsamlingsark, der henholdsvis beskriver eventuelle afvigelser mellem afdelingernes dv-planer og granskernes vurderinger, samt hvilke der medfører ændring af dv-planerne. I den forbindelse er det vigtigst at fange de aktiviteter/arbejder, som ikke allerede er indeholdt i afdelingernes nuværende dv-planer.

Ifølge den oprindelig plan ville administrationen v/FM-gruppen få forskellene indarbejdet i dv-planerne for 2024. De færdige granskningsrapporter er imidlertid først leveret senere end hvad Landsbyggefonden (LBF) tidligere havde meldt ud, og da de blev modtaget var langt de fleste dv-møder afholdt.

Derfor kunne det ikke nås at udarbejde opsamlingsark til 2024 planerne. Aktiviteter og evt. ændringer indarbejdes derfor først i oplæg til dv-planerne for 2025. Opsamlingsark vil selvfølgelig blive præsenteret for afdelingsbestyrelserne på dv-møderne.

Der er pr. dags dato udarbejdet opsamlingsark på 44 afdelinger, og der mangler fortsat 57. Grunden til at det samlede antal er lavere end antallet af AAB afdelinger, skyldes at nogle afdelinger er blevet fritaget for granskning (nye afdelinger og afdelinger med igangværende helhedsplaner).

Som del af granskningsprojektet, blev der også udført en tilstandsregistrering af afdelingerne og udarbejdet tilstandsrapporter. Disse bliver gennemgået af driftskoordinatorene, som forberedelse af årets bygningsgennemgange. Bygningsdele som er beskrevet som værende i dårlig stand, vil blive eftersat på årets bygningsgennemgange.

Økonomi

Stigningen i henlæggelserne vil generelt øge huslejen i afdelingerne over tid.

Beboerdemokratisk behandling

Udvalget for Byggeri, Renovering og Vedligeholdelse (BRVU) blev på mødet den 9. november 2022 orienteret om planen for håndtering af granskningsrapporterne fra Landsbyggefonden/Rambøll.

OB behandlede på mødet den 4. maj 2022 principperne for øgede henlæggelser for afdelinger med lån i dv-planen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Alt andet lige vil det betyde moderat stigende husleje årligt i alle de afdelinger, der henholdsvis har lånefinansiering i deres dv-planer eller mangler opgaver i dv-planerne i forhold til granskningsrapporterne.

Regler

Lov om almene boliger mv.

§45. Den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler fastsættes efter reglerne i kapitel 3 i lov om leje af almene boliger således, at den til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser.

§ 68. I boligorganisationens afdelinger skal der foretages passende henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, til hovedstandsættelse samt til affoldelse af sådanne istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter, der påhviler boligorganisationens afdelinger efter reglerne i kapitel 6 i lov om leje af almene boliger. Midler fra sådanne henlæggelser kan i almindelighed ikke anvendes til andre formål.

§ 42. Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget og årsregnskab for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

§ 63. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

1) Fornyelse af tekniske installationer.

2) Hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse kan dog uanset stk. 1, beslutte, at en afdeling skal henlægge samlet til planlagt og periodisk vedligeholdelse af bygningsdele og installationer.

Stk. 3. Henlæggelsernes størrelse efter stk. 1 og 2 fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Implementering

OB vil modtage næste opfølgning vedrørende status på forhøjelse af henlæggelserne efter at der er udarbejdet dv-planer for 2024.

Bilag:

[Opfølgning på 1 % forøgelse af henlæggelserne.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

22. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

Eksterne forhold og politik

Inflationshjælp

Regeringen indgik den 10. februar 2023 en [aftale](#) med SF, Danmarksdemokraterne, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Nye Borgerlige om inflationshjælp. Som led i aftalen blev aftalt hjælp til lejere i almene boliger i form af prioritering af 350 mio. kr. i 2023 fra Landsbyggefonden til ekstraordinære huslejenedsættelser i almene boligafdelinger med lejere, som har et særligt behov for supplerende midlertidig huslejhjælp. Initiativet kræver lovgivning, som er på vej. Midlerne udmøntes efter ansøgning fra boligorganisationen til Landsbyggefonden, som fastsætter de nærmere ansøgningskriterier. Det forventes, at der skal sendes ansøgning på denne side af sommerferien, men der er endnu ikke modtaget hverken kriterier eller oplysning om ansøgningsproceduren.

LBF's direktør har mundtligt oplyst, at det er boligorganisationen, der skal ansøge. At afdelingerne inddeles i rød, gul og grøn. Og at der skal søges for hver enkelt afdeling.

Fordi vi ikke har kendskab til kriterierne, er der ikke udformet en egentlig sag til OB. Sagen sendes til skriftlig behandling, når der er afklaring fra BL.

Nyt fra BL 1. kreds – København & Frederiksberg

Kredsrepræsentantskabet i 1. kreds har ultimo april holdt repræsentantskabsmøde, som udpegede adm. direktør Peter Basland til Samarbejdsforum. Medlemmerne af Samarbejdsforum består af direktører for boligorganisationerne, og direktører og kontorchefer fra de forskellige forvaltninger i Københavns kommune.

Fra mødet var de vigtigste emner:

- kredsens boligpolitiske fokus for 2023 blev opdateret (vedlagt).
- status på forhandlinger om ny udlejningsaftale, hvor der nu arbejdes videre med en model, som beskytter de små afdelinger (under 1.000 familieboliger), som har socioøkonomiske data, svarende til kriterierne for regeringens lister, bliver beskyttet i en eller anden grad. Der arbejdes på, at forhandlingerne kan afsluttes inden ferien, med henblik på politisk behandling i BL 1. kreds, boligorganisationer og kommunen i løbet af efteråret.
- status på arbejdet med ny almen boligaftale, hvor temaerne forventes at være:

1. Den blandede by – flere almene boliger

- Fortsættelse af arbejdet med at understøtte nybyggeri: Byggegrunde, maksimumbeløb, behandlingstid, eksekvering
- Barrierer for fortætning
- Mere fokus på omdannelse fra erhvervs- til boligformål eller blandede ejerformer. Kunne man bygge alment oven på private boligområder?
- Byggefællesskaber med spekulationsfrie andelsboliger

2. Den sammenhængende by – ingen udsatte byområder

- Den boligsociale indsats. De store forringelser og de færre midler kan mærkes. Kan der gøres noget?
- Boliger, der er til at betale
- Fokus på bostøtte generelt
- Udsatte og hjemløse
- Positive erfaringer med forandringsplaner. Hvordan kan disse erfaringer udbredes?

- Bofællesskaber/seniorbofællesskaber og anvisningsretten hertil
3. Den bæredygtige by – renoveringer, vedligehold og nybyg
- Solceller på de almene såvel som de kommunale tage
 - Samtænkning af den almene bæredygtighedsstrategi med kommunal -strategi
 - Takststrukturen for adfærdsændring i forbindelse med affaldssortering

Kommunen har selv fremsat fælles venteliste i København som et punkt i Almenboligaftalen.

Der er fokus på, at aftalen er en politisk aftale, og at indholdet derfor også skal være af politisk og ikke administrativ/faglig karakter.

Fordi forhandlingerne om de to aftaler er forsinket, er det årlige møde i Partnerskabsforum (borgmestre og bestyrelsen i 1. kreds) udsat til efteråret.

I hele BL pågår der en debat om arbejdet med BL's demokratiske struktur og lokale forankring ude i landet. Der er afholdt forsamlingshusmøder med kredsrepræsentantskaberne, hvor der bl.a. er en erkendelse af, at BL via kredssystemet ikke når ud alle steder, og at BL ikke er stærke nok i den regionale udvikling. På den baggrund drøfter BL's bestyrelse, om der skal ske ændringer i kredsstrukturen.

Landspolitisk boligaftale

Regeringen og et bredt flertal af Folketingets partier indgik den 15. maj 2023 en aftale om, på kort sigte at iværksætte en række målrettede bygge- og boligpolitiske indsatser. Aftalen indeholder blandt andet initiativer, der er relevante for den almene sektor:

- Krav om niveaufri adgang for én indgang til nybyggede enfamiliehuse (også almene)
- Undtagelse af midlertidige studieboliger fra krav om etablering af elevator
- Indførelse af principper for fordeling af midlertidige studieboliger, således at omfattede midlertidige boliger placeres i stueetagen
- fordeles efter rækkefølgen 1. borgere med et fysisk handicap, 2. borgere med pårørende med et fysisk handicap og 3. øvrige (uklart om almene boliger omfattes).
- Fortsættelse af arbejdet med ny andelsboligform.

Aftalen kan i sin fulde længde læses på ministeriets hjemmeside:

<https://sm.dk/nyheder/nyhedsarkiv/2023/maj/ny-bygge-og-boligaftale-fjerner-benspaend-for-flere-midlertidige-studieboliger-og-styrker-tilgaengeligheden-for-personer-med-handicap>.

Andet

Årlig opfølgning på økonomien i indkøbsfunktionen

AAB's indkøbsfunktion er besluttet at skulle være selvfinansieret, hvilket betyder at lønningerne skal kunne indeholdes i det opkrævede fee. Det betyder, at der ikke må være de store forskelle i de enkelte år. Opgørelsen for 2022 viser, at dette princip er overholdt.

Indkøbsfunktionen	2022
Lønninger indkøbsfunktion	867.089,67
Indkøbsfee	-815.797,14
i alt	51.292,53

Status – opfølgning på inventarlist

Opgaven har været noget vanskeligere end forventet. Status på stikprøven af de 10 afdelingers inventarlist er den 23. maj 2023, at seks kontroller er gennemført. Ud af disse seks afdelinger afventes svar fra en afdeling, og en er under behandling.

Aftalen er stadig, at opgaven skal være gennemført inden udgangen af maj.

Afd.	A/P	Status liste	Tilbage melding	Konklusion
11	A	Modtaget		
25	A	Modtaget	Udført	OK
28	A	Modtaget	Udført	Spurgt afdelingen (Jannis) 17/5 til manglende iPhone købt 2019.
42	A	Modtaget	Udført	OK
51	P*	Modtaget	Udført	OK
54	A	Modtaget		
68	A			Rykket SBO igen 17/5 ff
80	P	Modtaget	Udført	OK
101	A	Modtaget	Udført	Tilbage melding fra besøg er under behandling.
111	A	Modtaget		

*Bestyrelsesløs

Afdeling 39

Der er foretaget byggetekniske undersøgelser i 21 boliger, samt forskellige undersøgelser i terræn af jordbundsforhold og tilstand af tekniske installationer el og vand/varme i jord.

De fysiske udtagning af prøver er afsluttet den 21 april 2023, og alle kritisk punkter, hvor der er udtaget prøver, er udbedret. Der udestår reparation af de steder i boliger, hvor der er udtaget prøver. Dette arbejde pågår.

Rådgiverne er i fuld gang med rapportskrivning. Den endelige rapport forventes modtaget i uge 22. Der foreligger dog allerede del resultater. Der er bl.a. mod forventning fundet krybekældre i nogle af boligerne, som desværre viste sig at være svært belastet af skimmelsvamp.

Rådgiverne er lidt udfordret af, at de laboratorier, der skal analysere prøverne har været ramt af sygdom, så de forventer først at få resultatet af disse analyser i uge 23. Planen derefter er, at rådgiver skal bruge to uger til at færdiggøre og sammenskrive alle resultaterne til en samlet rapport. Vi skal herefter bruge to uger til at analysere og sammenholde prøver og spørgeskemaundersøgelser til en samlet indstilling til OB med anbefaling til det videre forløb.

Vi er med andre ord henne i uge 28 før der er en samlet indstilling, ca. fire uger efter seneste plan.

Bilag:

[Boligpolitisk fokus 2023 - godkendt af 1. kreds rep. 20230425.pdf](#)

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Intet at tilføje.

23. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

24. 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. juni 2023:

Intet at tilføje.

Referat OB-møde den 7. juni 2023

Onsdag kl. 17:00

25. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 7. juni 2023:

Intet at bemærke.