



5. april 2022

Albertslund Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 5. april 2022

Deltagere: Kirsten Mogensen, Thomas Tuck, Peter Arler, Brian Overgaard, Hans Bindsløv, Sonny Faarborg

1. suppl.: Jannie Poulsen

Adm.: Jeannette Pagh Schüler, Katrine Tonboe Jacobsen
Peter Førby Nybom, Marit Vicki Rostgaard-Bruun

Afbud: Uffe Jensen, Steen G. Andersen, Karl Neumann,

Gæster: Revisor Jesper Jørn Pedersen

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Godkendelse af afdelingsregnskaber	2
3. Budgetforudsætninger for afdelingernes budget 2023	3
4. Årsregnskab og revisionsprotokollat, herunder opgørelse over dispositionsfond, arbejdskapital og trækningsret.....	4
5. Budget 2023 for AB – 2. udkast.....	5
6. Beslutning om konkurrenceudsættelse af revision i boligorganisationen	6
7. Lukkede punkter.....	7
8. Miravænget – Tilskud fra dispositionsfonden til nedgravede affaldsøer	7
9. Behandling af boliger til ukrainske flygtninge	8
10. Årsberetning 2021	10
11. Opfølgning fra sidste møde	11
12. Formandens orientering	11
13. Administrationens orientering	12
14. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen.....	13
15. Punkter til næste og kommende møder.....	13
16. Næste møde og kommende møder.....	13
17. Eventuelt.....	13
Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse.....	13
18. Fælleshusprojekt i Syd – orientering om status	13
19. AB Vest – orientering – Fælles containergård i Grønningen	14

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen, med den bemærkning at punktet om klagesager tages under administrationens orientering.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Godkendelse af afdelingsregnskaber

Bestyrelsen godkendte alle afdelingsregnskaber. Bestyrelsen godkendte regnskabet for Damgårdsarealets Fællessystem.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

- bestyrelsen godkender alle afdelingsregnskaber
- bestyrelsen godkender regnskabet for Damgårdsarealets Fællessystem

Beskrivelse

Hermed hovedresultater fra boligafdelingernes regnskaber 2021. Alle regnskaberne er blevet fremsendt til afdelingsbestyrelserne, og de fleste er blevet gennemgået på bestyrelsesmøder. For afdelingerne Storsten og Vognporten gælder, at der ikke er nogen afdelingsbestyrelse, hvorfor organisationsbestyrelsen behandler og godkender regnskaberne. Desuden er der ikke længere et NI-råd i Damgårdsarealet, hvorfor organisationsbestyrelsen også behandler og godkender Fællessystemets regnskab.

9 regnskaber udviser overskud og 7 regnskaber udviser underskud. For hovedparten af afdelingerne gælder det, at:

- Flere afdelinger har opnået besparelser på renholdelse og almindelig vedligeholdelse bl.a. pga. fokus på effektiv drift.
- Alle afdelinger har fået en renteudgift.
- Flere afdelinger har pga. Covid-19 haft væsentligt færre udgifter til beboer aktiviteter.

Revisionen har givet supplerende oplysninger ved at fremhæve forhold i regnskabet vedr. ikke tilstrækkelige henlæggelser i langtidsplanen i følgende afdelinger:

- Solhusene, Vest og Nord.

Revisionen har givet supplerende oplysninger ved at fremhæve forhold i regnskabet vedr. driftspåvirkning ifm. istandsættelse ved fraflytning i følgende afdeling:

- Oldbuen.

Resultatafvigelse mindre end 2%:	8 afdelinger
Resultatafvigelse mellem 2% og 5%:	7 afdelinger
Resultatafvigelse mellem 5% og 10%:	0 afdelinger
Resultatafvigelse mere end 10%:	1 afdelinger

Bilag:

- 02.01 Samlet oversigt over årsresultater med nøgletal pr. afdeling for 2021

- 02.02 Afdelingernes regnskabsforklaring 2021
- 02.03 Afdelingernes regnskaber for 2021

3. Budgetforudsætninger for afdelingernes budget 2023

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Der blev spurgt til, hvordan AB ligger i forhold til andre boligselskaber i forhold til administrationsbidraget. Administrationen undersøger hvad lignende selskaber betaler og vender tilbage.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

- bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse:

Organisationsbudgettet for 2023 er behandlet og forventes godkendt på bestyrelsesmødet i april 2022. Budgettet bygger på en række forudsætninger, som også gør sig gældende i afdelingernes budgetter:

- Administrationsbidraget til BO-VEST er reguleret med 1 pct. fra 4.099 kr. til 4.140 kr. pr. lejemålsenhed. Dertil skal lægges det lokale bidrag, som er på 458 kr.
- Taksterne i BO-VEST prisbladet er generelt reguleret med 2. pct.
- Der budgetteres ikke med forrentning af indestående i fællesforvaltningen
- I lighed med tidligere år opkræves der bidrag fra afdelingerne til dispositionsfond / arbejdskapital. Bidragene udgør:
 - dispositionsfonden på 589 kr. pr. lejemålsenhed for budgetåret 2023
 - arbejdskapitalen på 167 kr. pr. lejemål for budgetåret 2023
- Dispositionsfonden dækker den del af tab ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelse, der ligger over 340 kr. pr. lejemålsenhed
- Udgangspunktet for afdelingsbudgetterne er regnskab 2021, budget 2022 og budgetopfølgning pr. 30. april 2022. I udgangspunktet reguleres alle omkostninger med 2 pct.
- For f.eks. ejendomsskatter, forsikringer og energiforbrug foretages der en konkret vurdering
- For lønbudgettet er udgangspunktet lønningerne pr. 1. marts 2022 reguleret med 2 pct. for både 1. marts 2022 og pr. 1. marts 2023

Et par afdelinger er i gang med eller står overfor en helhedsplan. I forbindelse med disse helhedsplaner, vil der dels skulle ske store lejestigninger, dels vil der være behov for midler til at finansiere de arbejder, som Landsbyggefonden ikke vil støtte. Derfor er indstillingen, at resultatkontoen benyttes til sådanne formål i disse afdelinger.

I afdelinger uden helhedsplaner indstilles, at resultatkontoen anvendes til konsolidering af afdelingernes henlæggelser, idet en række af disse afdelinger også har eller får forbedringsarbejder der skal finansieres i de kommende år.

Generelt vil der i forbindelse med budget 2023 være en vurdering af, om der i 2022 igangsættes forbedringsarbejder. I så fald vil resultatkontoen blive brugt til at "finansiere" afskrivningen af forbedringsarbejdet, jf. tidligere beslutning i de tre boligorganisationer på møde af den 29. september 2016. Hvis der ikke er forbedringsarbejder, vil henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse blive gennemgået yderligere med henblik på at hæve

disse. De øgede henlæggelser "finansieres" ved tilskud fra det opsamlede resultat på konto 407.

4. Årsregnskab og revisionsprotokollat, herunder opgørelse over dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret

Revisor Jesper Jørn Pedersen gennemgik årsregnskab og revisionsprotokollat med en kritisk bemærkning om egenkontrol.

Det blev drøftet, at det er organisationsbestyrelsens ansvar at beslutte effektiviseringer, så som samdrift og fælles udbud, og at det ikke, som hidtil, skal lægges ud til afdelingsbestyrelserne at træffe beslutninger om disse effektiviseringstiltag.

Bestyrelsen godkendte det fremlagte regnskab 2021. Bestyrelsen indstillede regnskabet til repræsentantskabets godkendelse. Bestyrelsen tog revisionsprotokollat til efterretning og tog den fremlagte opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret til efterretning.

Administrationen blev bedt om at undersøge reglerne for udbud af revision, og svarer:

Reglerne for udbud hvert 5. år – men valg hvert år

Revision er en udbudspligtig ydelse. Dog er der lidt forskellig opfattelse af det, idet revisor jf. normalvedtægterne vælges på den årlige generalforsamling. Det betyder, at revisor for så vidt kun er sikret til næste repræsentantskabsmøde.

Udbuddet sikrer, at bestyrelsen objektivt kan indstille den samme revisor i en årrække. I BO-VEST og organisationerne er dette besluttet til udbud hvert 5. år.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender det fremlagte regnskab 2021
- at bestyrelsen indstiller regnskabet til repræsentantskabets godkendelse
- at bestyrelsen tager revisionsprotokollat til efterretning
- at bestyrelsen tager den fremlagte opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret til efterretning.

Beskrivelse

Årsregnskabet for 2021 samt revisionsprotokollatet er udsendt til bestyrelsen forud for mødet.

Regnskabet udviser et overskud på 215.181 kr., som primært skyldes, at studieturen blev aflyst, færre udgifter til kurser, og mødeafholdelse pga. Covid-19 samt ingen udgift til årsberetning. Dette modsvares delvist af en større udgift til ekstra møder, som der ikke var budgetteret med samt en nettorenteudgift på 65.000 kr.

Årets overskud bliver overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør 7.222.437 kr., svarende til 2.335 kr. pr. lejemaalsheden (disponibel arbejdskapital).

Balancen balancerer med 163.964 t.kr. mod 260.264 t.kr. ultimo 2020.

Regnskabet vil blive gennemgået på mødet.

Revisionsprotokollen giver ikke anledning til bemærkninger, idet protokollen er afgivet med en blank påtegning.

Revisionen deltager på bestyrelsesmødet, hvor de vil gennemgå protokollen sammen med bestyrelsen.

I opgørelsen over dispositionsfonden, arbejdskapitalen og trækingsretten er alle godkendte beslutninger i AB frem til den 7. marts 2022 indarbejdet.

Bilag

- 04.01 Årsregnskab for boligorganisationen 2021
- 04.02 Regnskabsforklaring for årsregnskab 2021
- 04.03 Revisionsprotokol
- 04.04 Dispositionsfond pr. 7. marts 2022 inkl.
 - Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2022-2031 pr. 7. marts 2022
 - Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2022-2031 pr. 7. marts 2022
 - Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2022-2031 pr. 7. marts 2022

5. Budget 2023 for AB – 2. udkast

Bestyrelsen godkendte budget 2023 for AB. Bestyrelsen indstillede budgettet til repræsentantskabets godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at

- Bestyrelsen godkender vedlagte budget 2023 for AB
- Bestyrelsen indstiller budgettet til repræsentantskabets godkendelse

Godkendes det forelagte budget vil boligafdelingernes bidrag til boligorganisationen falde med 9,63 pct. i forhold til 2022. Bidraget for 2023 vil derfor udgøre 458 kr. pr. lejemålsenhed. Det samlede bidrag til både BO-VEST og AB vil i 2023 udgøre 4.598 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til et fald på ca. 1,04 pct.

Beskrivelse

Boligorganisationens budget er udarbejdet på baggrund af seneste budgetkontrol pr. 31. oktober 2021, bogføringen ultimo 2021 og budget 2022.

- Det er i budgettet forudsat, at administrationsbidraget til BO-VEST stiger med 1 pct. fra 4.099 kr. til 4.140 kr. Eventuel ændring heri ændrer ikke ved boligorganisationens budget, idet udgiften sendes videre til organisationens afdelinger
- Taksterne i BO-VEST prisbladet er generelt reguleret med 2. pct.
- Der er budgetteret med 150.000 kr. til konference/studietur
- Budgettet for boligorganisationen balancerer med et fald i administrationsbidrag til AB således, at bidraget i 2023 udgør 458 kr. pr. lejemålsenhed.
- Der er i lighed med tidligere år forudsat opkrævning fra afdelingerne til
 - dispositionsfonden på 589 kr. pr. lejemålsenhed for budgetåret 2023
 - arbejdskapitalen på 167 kr. pr. lejemål for budgetåret 2023

Med udgangspunkt i ovenstående er 2. udkast til budget 2023 for boligorganisationen udarbejdet.

For en uddybning af de enkelte budgetposter henvises til vedlagte budgetnotat.

Bilag:

05.01 Budget 2023 for AB – 2. udkast

05.02 Budgetnotat 2023 for AB – 2. udkast

6. Beslutning om konkurrenceudsættelse af revision i boligorganisationen

Bestyrelsen godkendte, at der laves en tilbudsindhentning på revisionsydelsen og at omkostningerne, der beløber sig til 41.200 kr., afholdes af arbejdskapitalen. Bestyrelsen godkendte at der fremover bliver indhentet tilbud hvert 5. år.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender, at der laves en tilbudsindhentning på revisionsydelsen. Omkostningerne, der beløber sig til 41.200 kr., afholdes af arbejdskapitalen.
- at der fremover bliver indhentet tilbud hvert 5. år.

Beskrivelse:

På bestyrelsesmødet i BO-VEST den 14. juni besluttede bestyrelsen at igangsætte en tilbudsindhentning på revisionsydelsen til BO-VEST. Dette skyldes primært, at den ikke har været konkurrenceudsat i alle BO-VESTs leveår. Der vil i den forbindelse blive indhentet tilbud fra tre revisionsfirmaer, som alle har et indgående kendskab til den almene sektor. Administrationen vil anbefale, at revisionsydelsen fremover konkurrenceudsættes efter en maksimal periode på 5 år.

Administrationen anbefaler, at AB, VA og Tranemosegård også indhenter tilbud på revisionsydelsen i organisationerne, da denne heller ikke har været konkurrenceudsat over en årrække. Også her vil det være relevant, at revisionsfirmaerne har branchekendskab.

Økonomi og ressourcer

Tillægsydelsen til administrationen vil beløbe sig på i alt 41.200 kr. inkl. moms., som afholdes af arbejdskapitalen. Beløbet vil dække de samlede omkostninger for at konkurrenceudsætte revisionsydelsen, under forudsætning af, at alle boligorganisationer går med i tilbudsindhentningen.

Hvis alle tre går med vil prisen være:

AB: 41.200 kr.

VA: 47.550 kr.

Tranemosegård: 36.300 kr.

Tidsplan

Tilbudsindhentningen gennemføres i løbet af efteråret. Bestyrelsen vil blive forelagt resultatet af tilbudsindhentningen samt blive anbefalet at indstille det bedste tilbud til godkendelse på repræsentantskabet i foråret 2022.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at revisionsydelsen bør konkurrenceudsættes efter maksimalt 5 år. Det er derfor administrationens anbefaling, at bestyrelsen godkender, at der foretages en tilbudsindhentning, så den skarpeste pris og kvalitet kan sikres.

7. Lukkede punkter

Bestyrelsen behandlede de lukkede punkter.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen behandler de lukkede punkter.

8. Miravænget – Tilskud fra dispositionsfonden til nedgravede affaldsøer

Bestyrelsen godkendte et lån fra dispositionsfonden til dækning af restgælden på gamle stativer på 205.000 kr. Beløbet afdrages via de første 4 års driftsbesparselse. Bestyrelsen var enige om, at hvis de ikke kan opnå et realkreditlån, vil der blive lavet en ny indstilling.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning.
- godkender et lån fra dispositionsfonden til dækning af restgælden på gamle stativer på 205.000 kr. Beløbet afdrages via de første 4 års driftsbesparselse.
- godkender et lån på 562.000 kr. til dækning af lån til etablering af ny nedgravet affaldsø, såfremt det ikke er muligt at få et realkreditlån. Tilbagebetaling under samme vilkår som realkreditlånet.

Beskrivelse:

I forbindelse med kommunens krav om sortering af affald, og kommunens varslinger om prisstigninger fra 2023 på afhentning af affald på eksisterende ordning, har afdelingsbestyrelsen stillet forslag om at etablere en ny nedgravet affaldsø. Forslaget giver mening, for såfremt afdelingen fortsætter med nuværende ordning, ses frem til en huslejestigning på ca. 1,2% fra 2023 alene på grund af prisstigninger på afhentning af affald.

Økonomi

Etableringsomkostningerne anslås til ca. 562.000 kr., som foreslås finansieret ved optagelse af 15-årigt realkreditlån, da afdelingen ikke selv har opsparede midler til finansiering. Ydelsen på et sådant lån er ca. 47.800 kr., svarende til en huslejestigning på 1,2%.

Økonomisk giver forslaget god mening i forhold til driftsøkonomien. I øjeblikket koster det ca. 5.000 kr. pr. lejemaal at få afhentet husholdningsaffald ved gadedøren. Affald hentet fra nedgravede affaldsøer koster 2.800 kr. pr. lejemaal fra 2023. Det er altså billigere at få hentet affald fra nedgravede containere. For de 47 boliger i Miravænget svarer det til ca. 103.000 kr. i besparelse. Denne årlige besparelse på afhentning af affald er således større end det årlige afdrag på realkreditlånet på 47.800 kr. Der bliver således tale om en årlig nettobesparelse for afdelingen på ca. 55.600 kr. svarende til ca. -1,4%.

Denne besparelse vil i første omgang blive brugt til betaling af restgælden på de eksisterende affaldsstativer. Afdelingens nuværende affaldsstativer blev finansieret ved lån

af egne midler. Der resterer stadig afdrag på disse for ca. 205.000 kr. Når disse stativer fjernes, skal restgælden afholdes, hvilket vil give et underskud ved næste regnskab.

Udfordringen for afdelingen, er at de her og nu ikke selv har midlerne, hverken til finansiering af ny affaldsø eller betaling af restgælden på de gamle stativer.

Ydermere er det usikkert, om kommune og realkreditinstitut vil godkende og give et realkreditlån på grund af afdelingens økonomi.

Det foreslås derfor, at der ydes lån på ca. 205.000 kr. fra dispositionsfonden til dækning af restgælden. Dette lån vil blive tilbagebetalt via overfor nævnte besparelser over 4 år.

Såfremt afdelingen ikke kan få et realkreditlån, foreslås tillige, at dispositionsfonden også giver et lån (562.000 kr.) svarende til realkreditlånets låneperiode og afdrag.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at det vil være dyrere for afdelingen ikke at gøre noget, end at etablere en affaldsø.

9. Behandling af boliger til ukrainske flygtninge

Bestyrelsen besluttede, at den skal tilbage til kommunen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager stilling til, om og hvordan den vil bidrage til tilvejebringelse af midlertidige boliger til ukrainske flygtninge

Beskrivelse:

På baggrund af den ubærlige og meget tragiske situation i Ukraine forventes der at tilgå et stort antal flygtninge til Danmark inden for nær fremtid. De første flygtninge er allerede kommet til landet.

Bestyrelsen i BO-VEST fik på sit møde d. 3. marts 2022 en orientering om, hvilke muligheder boligorganisationerne har for at tilvejebringe boliger til de ukrainske flygtninge. Bestyrelsen bad Administrationen om at formulere et udkast til dagsordenspunkt om emnet til de 4 boligorganisationer administreret af BO-VEST, så der kan tages beslutning, om og hvordan den enkelte organisation har mulighed for og ønsker at bidrage med tilvejebringelse af boliger til flygtningene:

BL er i dialog med Indenrigs- og Boligministeriet om, hvordan der kan tilvejebringes boliger til de Ukrainske flygtninge. Der er flere muligheder, hvis de enkelte boligorganisationer ønsker at hjælpe. BL er sammen med boligorganisationerne i færd med at kortlægge genhusnings- og ledige almene boliger, der kan stå til rådighed for husning af flygtninge. I samme tråd, henvender flere boligorganisationer sig til BL, med en efterspørgsel på, hvordan boligorganisationerne kan give anvisning og udlejning til flygtninge i den almene boligsektor.

Scenarier:

1. At give adgang til tomme boliger i forbindelse med genhusning. Der er desværre kun ganske få ledige genhusningsboliger i de 4 boligorganisationer, og de er kun ledige for en meget kort periode
2. At give fri adgang til boliger på ventelisten. Dette kræver en suspension af ventelisten samt aftale med den berørte kommune. Her kan man aftale enten fuld eller delvis suspension af ventelisten.
3. At Ukrainere skriver sig på ventelisten.
4. At vi, hvor muligheden viser sig, anvender reglerne om udlejningsvanskeligheder. (Umiddelbart har vi ikke nogen boliger på nuværende tidspunkt, men der kan komme)
5. Nuværende beboere kan vælge at fremleje dele eller hele boligen i overensstemmelse med reglerne i lovgivningen og vedtagelserne i den enkelte boligorganisation. Der forventes en beskrivelse af lovgivningen på dette område fra BL inden for kort tid.

Problemstillinger:

- Ukrainske flygtninge klassificeres af Danmarks statistik p.t. som ikke-vestlige indvandrere. Det vil derfor medføre en negativ påvirkning af en boligafdeling i.f.t. statens opgørelse af lister, såfremt en afdeling vælger at huse ukrainske flygtninge. Denne problemstilling drøftes p.t. mellem staten og BL-regi.
- Afholdelse af udgifter vedrørende boliger til ukrainere. Hvem får regningen, lejerne? Kommunen? Dette drøftes ligeledes mellem stat og BL.
- Mulighederne for at stille boliger til rådighed skal ses i sammenhæng med den enkelte boligorganisationes øvrige behov for at benytte boliger til fx genhusning m.v. Ligesom der formentlig vil være behov for at tilpasse aftalerne efter de enkelte kommuner.

Når boligorganisationen gerne vil hjælpe, og boligorganisationen har besluttet en suspension af ventelisten, kan der laves en aftale med kommunen efter almenboliglovens § 59, stk. 2, her man kan supplere antallet af boliger, kommunen anviser. Administrationen foreslår derfor, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, og hvordan organisationen skal bidrage til tilvejebringelse af midlertidige boliger til ukrainske flygtninge.

Såfremt bestyrelsen beslutter sig for at ville stille boliger til rådighed for opgaven, skal den efterfølgende beslutte helt eller delvist at suspendere ventelisten. Såfremt, bestyrelsen ønsker at gennemføre en delvis suspension, skal den beslutte hvor mange boliger, organisationen ønsker at stille til rådighed for kommunens (kommunernes) husning af ukrainske flygtninge.

I forlængelse af organisationsbestyrelsens beslutning tager Administrationen kontakt til de relevante kommuner for at aftale nærmere, herunder kriterier for udlejningen til ukrainske flygtninge. Såfremt der måtte være behov for yderligere beslutning i boligorganisationen, bringes sagen i bestyrelsen igen.

Juridiske forhold:

Almenboliglovens § 59, 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.

Ifølge denne bestemmelse er det muligt for et boligselskab at indgå aftale med kommunen om nogle helt konkrete familieboliger/adresser, der er ledige, som kommunen kan anvise ukrainerne til. Og kommunen vil hermed stille garanti for lejetab og istandsættelse. Det kan være en ide at aftale, at kommunen også bistår med/ betaler for tolkebistand. Ligeledes kan der indgås en særlig anvisningsaftale i regi af paragraf 59, stk. 2.

Tidsplan:

Det er uvist, hvornår nogle af de forudsætninger, som skal på plads i statsligt regi omkring særligt kommunernes økonomi ifm. flygtninge, boligorganisationernes økonomi ifm. husning af de ukrainske flygtninge og de ukrainske flygtninges status i.f.t. "ikke-vestlig"/vestlig indvandrer.

Økonomi:

Hvis en ukrainsk flygtning flytter ind i en almen bolig, skal der betales sædvanlig husleje for det konkrete lejemål. Ligesom der skal betales indskud, og kommunerne skal betale eventuelle fraflytningsomkostninger, da det er kommunen der anviser den enkelte bolig.

Det må forventes, at staten og kommunerne aftaler nærmere for, hvordan flygtningenes betalingsmulighed tilvejebringes. Ligeledes bør kommunerne sikre tolkebistand til flygtningene i det omfang, det måtte være nødvendigt for indgåelse og beboelse af lejemålet.

Som udgangspunkt vil det således ikke påføre den enkelte boligorganisation omkostninger at huse ukrainske flygtninge.

Vurdering:

Det er Administrationens vurdering, at der meget vel kan komme et meget stort behov for boliger til ukrainske flygtninge. Det vil derfor være et stærkt signal at sende, hvis boligorganisationerne beslutter at stille boliger til rådighed. BO-VEST's administration vil bestræbe sig på at arbejde så hurtigt som muligt i.f.t. såvel etablering af aftalerne som den videre administration af disse velvidende, at det kan blive en udfordring af arbejde med forskellige aftaler mellem boligorganisationerne og de forskellige kommuner.

Bilag

Administrationen afventer skrivelse fra Albertslund Kommune. Denne eftersendes, såfremt den når at komme inden organisationsbestyrelsesmødet.

10. Årsberetning 2021

Bestyrelsen drøftede og godkendte udkast til formandens årsberetning.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen drøfter og godkender udkast til formandens årsberetning

Bilag

- Formandens årsberetning for AB 2021

11. Opfølgning fra sidste møde

Bestyrelsen tog aktionslisten til efterretning. Grønt regnskab skal flyttes til parkeringspladsen, da det hører under bæredygtighedsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

Beskrivelse

Emne	Aktion	Deadline	Status	Behandles på bestyrelsesmødet
Administrationen udarbejder liste over repræsentanter. OB giver besked til administrationen om ændringer i repræsentantskabslisten.	Adm og bestyrelsen			
Administrationen vil afholde følgegruppemøde med AB Syd for at følge op på udeståender i diverse byggesager.	Adm.			
Grønt regnskab: Der skal laves en indstilling til et kommende møde om at regnskabet også skal drøftes i afdelingsbestyrelserne med forslag til muligheder for forbedring.	Bestyrelsen			
Huskeliste/parkeringsplads				
GDPR lynkursus gennemgang	Adm.			
Strategi og vision fortsat: Ongoing - Implementeres i organisationen og på hjemmesiden	Strategi udv.			
Drøftelse af principper for kollektiv og individuel råderet	Jura			

12. Formandens orientering

Opstilling til organisationsbestyrelse – Uffe og Sonny genopstiller, Kirsten vil tale med Karl om han genopstiller, Kirsten genopstiller som formand.

Konference – temaer: Henlæggelser og effektiv drift. Forslag om et heldagsarrangement. FU kommer med forslag til datoer først i november.

Temamøde afholdes d. 2. maj kl. 16-18. Efterfølgende i forlængelse afholdes eventuelt buffer-bestyrelsesmøde om forslag til repræsentantskabsmøde.

Kirsten opfordrede til, at spørgsmål til FU sendes til FU og ikke til hele bestyrelsen.

Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Opstilling til AB's organisationsbestyrelse

BO-VEST bestyrelsesmøde

Bilag

- 12.02 Referat

Konference

Forslag til tema: Henlæggelser, effektiv drift

13. Administrationens orientering

Jeannette berettede, at der er kommet et spørgsmål til statistik om klagesager. Statistikken omhandler husordenklager og ikke klager i forbindelse med byggesager. Der afholdes temamøde mellem AB Syd og administrationen, hvor temaet vil blive behandlet. FU vil herefter drøfte den videre proces.

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Temamøde om ladestandere til elbiler d. 19. april 2022

Status på udsætter 2022

Fordelt på organisationer

VA:	2
Tranemosegård:	2
AB:	0

Bilag:

- 13.01 Udsættelser 2022

Status på ledige lejemål 2020 pr. 01-02-2022

Boliger: 0

Erhvervslejemål:

Etagehusene: 2

963-3704 Etagehusene:			2
Lejemålsnr.	Adresse	Tomgangsperiode	Kommentar
963-3704-30-11	Kanalens Kvt. 100	010122-	Erhvervslejemål
963-3704-32-3	Kanalens Kvt. 100	010121-	Erhvervslejemål

Bilag:

- 13.02 AB Tomgangsliste pr. 01-02-2022

14. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Ingen henvendelser

15. Punkter til næste og kommende møder

16. Næste møde og kommende møder

FU-møder:

7. juni
8. august
12. september
21. november

OB-møder:

2. maj (temamøde+buffermøde til behandling af henvendelser)
16. maj – repræsentantskabsmøde
20. juni
23. august
26. september
5. december

17. Eventuelt

Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse

Orienteringspunkterne behandles kun på organisationsbestyrelsesmødet den 12. april 2021, såfremt der kommer spørgsmål på mail, der ikke kan besvares med et enkelt svar. Det er derfor vigtigt, at I giver mig besked senest d. 5. april, hvis I har kommentarer eller spørgsmål til orienteringspunkterne.

18. Fælleshusprojekt i Syd – orientering om status

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen om status på fælleshusprojektet til efterretning.

Beskrivelse:

Bestyrelsen besluttede på bestyrelsesmøde den 2. februar 2022, at administrationen skal udarbejde et materiale, som beskriver projekt med forventede økonomi og huslejekonsekvens. Materialet skal omdeles til beboerne i Etagehusene og AB Syd med henblik på at afdække interessen for et stort fælleshusprojekt med tilhørende individuelle mindre beboerhuse (satellitter). Afdelingsbestyrelserne vil blive præsenteret for materialet inden det omdeles til beboerne.

VA blev på bestyrelsesmøde den 8. marts 2022 præsenteret for samme model for VAs fire afdelinger i Albertslund Syd. VAs bestyrelse har valgt at gribe det anderledes an ved at samle afdelingsbestyrelserne igen til et dialogmøde samt afvente resultatet af ABs beboerinteresse.

19. AB Vest – orientering – Fælles containergård i Grønningen

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse:

Afdelingsbestyrelserne i VA 6 Vest og AB Vest har i lang tid haft ønske om at lave en fælles containerplads i Grønningen ud for Rugens Kvt.

Årsagen til dette ønske er, at beboerne i de to afdelinger skal flere steder hen for at komme af med deres storskrald, farligt affald, haveaffald mv. Det er ikke hensigtsmæssigt i forhold til ordentlig sortering, og heller ikke i forhold til funktionærernes renhold. Det ene af stederne er på skolens p-plads. Kommunen ser gerne disse frigivet, da der mangler p-pladser ved skolen.

Nu har kommunen informeret om en planlagt høring blandt borgerne i forbindelse med anvendelse af den grønne kile der ligger mellem de almene gårdhuse og villakvarteret. Der er f.eks. ønske om flere legepladser, skaterbaner eller andre udendørsaktiviteter. I Grønningen er der på nuværende tidspunkt tre boldbaner, som ikke rigtig bliver brugt og som i øvrigt er i dårlig stand.

Afdelingerne har derfor fået udarbejdet en skitse på, hvor meget plads der er brug for, så der bliver plads til alle affaldsfraktioner. Der er således ikke udarbejdet konkret projekt endnu. Afdelingen skal bruge ca. 850 m² til pladsen, hvilket er mindre end boldbanen er nu. Til gengæld frigives ca. 200 m² på skolens p-plads.

Såfremt kommunen er indforstået med brug af boldbanen til ny containerplads, vil der skulle indgås aftale om køb/mageskifte af jord. Da kommunen endnu ikke har givet tilsagn, er denne del endnu uafklaret.

Administrationen arbejder sammen med bestyrelsen om input til høringen.