



7. marts 2022

Albertslund Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde d. 7. marts 2022

Deltagere: Kirsten Mogensen, Peter Arler, Thomas Tuck. Peter Arler, Brian Overgaard, Hans Bindslev, Uffe Jensen, Steen G. Andersen

1. suppl.: Jannie Poulsen

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

Afbud: Karl Neumann, Sonny Faarborg

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Indstilling Budget 2023 for AB – 1. udkast	2
3. Godkendelse af tømning af boliger i AB Nord og VA Bæk- og Fosgården	3
4. Etagehusene - Godkendelse af det videre arbejde med tryghedsskabende tiltag	3
5. AB Vest – Godkendelse af byggeregnskabet for helhedsplanen samt opdelte boliger.....	5
6. Granskning – Opdatering af afdelingernes langtidsplaner (PPV)	6
7. Afrapportering af FN's verdensmål til orientering	8
8. Opfølgning fra sidste møde	10
9. Formandens orientering	10
10. Administrationens orientering	11
10.1 Lukket dagsorden	11
10.2 Status på samarbejdet med Bo-Vita jf. den nye administrationsaftale	11
10.3 Status på udsættelser og ledige lejemål 2022.....	12
11. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen.....	12
12. Punkter til næste og kommende møder.....	12
13. Næste møde og kommende møder	12
14. Eventuelt	12
15. Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse	13
16. Statistik klagesager i 2021	13
17. Landsbyggefonden – bekendtgørelse om udskydelse af arbejde i den almene sektor...	14
18. Status på BO-VESTs økonomiske beboerrådgivning	15
19. Planlægning af repræsentantskabsmøde for AB den 16. maj 2022	17

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Indstilling Budget 2023 for AB – 1. udkast

Marit Rostgaard-Bruun fremlagde 1. udkast til budgettet for 2023. Det endelige budget er klar til næste møde. Revisionen er i udbud og der vil komme en anbefaling fra administrationen om revisionsfirma på næste møde.

Bestyrelsen godkendte budgettet for 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 5,45% i forhold til 2022. Bidraget for 2023 vil derfor udgøre 479 kr. pr. lejemålsenhed. Det samlede bidrag til både BO-VEST og AB vil i 2023 udgøre 4.620 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til et fald på ca. 0,6%.

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 479 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 1. udkast til budget 2023 for boligorganisationen udarbejdet.

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

Bilag:

- 2.1 Budget 2023 for AB – 1. udkast
- 2.2 Budgetnotat 2023 for AB – 1. udkast

3. Godkendelse af tømning af boliger i AB Nord og VA Bæk- og Fosgården

Bestyrelsen godkendte, at der tømmes 10 5-værelses boliger til brug for genhusning under udførelse af byggesagen.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender, at der tømmes 10 5-værelses boliger til brug for genhusning under udførelse af byggesagen.

Beskrivelse

Administrationen har været i dialog med Albertslund Kommune om lån af et areal, beliggende ved børnehuset Stenmosen, til brug for genhusning af beboerne under renoveringen af deres lejligheder.

Det er planen, at der på grunden skal etableres midlertidige boliger til beboerne, som de kan bruge bo i under renoveringen af deres lejlighed.

Rådgiver har været i dialog med modulleverandører for at undersøge mulighederne for at løse opgaven. Standardmoduler vil typisk ikke være så store, at de kvadratmetermæssigt kan matche de eksisterende boliger, men der vil kunne tilbydes tilsvarende mængde værelser. Dette vil i de fleste genhusningssager efter administrationens forventning ikke være et problem. Der kan dog være situationer med store husstande med mere end 5 beboere. Der kan også være andre situationer og behov, der betyder, at de midlertidige flytbare boliger ikke er den rette løsning. Administrationen indstiller derfor, at der tømmes 10 5-værelses boliger i hver af de to afdelinger, for brug til genhusning af de største familier i afdelingerne. Byggesagen vil afholde omkostningen til tomgangsleje.

Der regnes med et behov for genhusning af 70-105 boliger på samme tid. Dette er afhængigt af udførelsesplanen.

Frem til byggestart vil det være muligt at lave midlertidige kontrakter for at mindske det lejetab, der kommer ved at tømme boligerne.

4. Etagehusene - Godkendelse af det videre arbejde med tryghedsskabende tiltag

Kirsten foreslog at tale med kommunen på styringsdialogmødet om Kanalens Kvarter. Der var forslag om bump på vejen og lyskryds ved fodgængerovergangen. Det blev foreslået, at tunnelen bevares frem mod gårdrum 7 med en ny rampe udenom gårdrum 7.

Bestyrelsen godkendte, at der arbejdes videre med de bystrategiske og tryghedsskabende tiltag som skitseret nedenfor og i vedlagte rapport fra Schulze og Grassov.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender, at der arbejdes videre med de bystrategiske og tryghedsskabende tiltag, som skitseret nedenfor og i vedlagte rapport fra Schulze og Grassov.

Beskrivelse

Administrationen har, som tidligere skrevet i orienteringen for januar 2022, indgået aftale med en landskabsarkitekt for at få en anbefaling til, hvad der kan gøres ved de tryghedsudfordringer der er i Kanalens Kvarter og Etagehusene.

Anbefalingerne tager udgangspunkt i seks principper for tryghed, omdømme, zoneopdeling, naturlig overvågning, bevægelsesnetværk, adgangskontrol og aktivitetsniveau. Med hensyn til bevægelsesnetværk er der i analysen inddraget hele området omkring Etagehusene og Kanalens Kvarter, med det formål at indgå i dialog med Albertslund Kommune om en fælles løsning. Flere principper i anbefalingerne langs kanalen vil desuden spille godt sammen med fælleshusprojektet i Syd, som i høj grad også kan bidrage positivt til tryghed, naturlig overvågning og aktivitetsniveauet i området.

I forhold til den forestående helhedsplan er der i rapporten tre hovedgreb, som administrationen vil indarbejde i den forestående helhedsplan.

- Bevægelsesnetværk
- Private og offentlige arealer
- Aktiviteter langs kanalen

Blandt anbefalingerne er opgradering af passagerne mellem bygningerne og lukning af nogle passager gennem bygningerne for at samle adgangsvejen og øge den naturlige overvågning. Det er anbefalingen at sydstien omlægges, så den går udenom gård 7 og tydeliggør hvad der er privat og hvad der er offentligt areal ved indførelse af adgangskontrol til gårdrummene. Der kan etableres haver for overvågning af p-pladserne og der kan arbejdes med kant zonen ved bygningerne langs kanalen ved at udvide arealet af de eksisterende banketter. Dette skal gøres i samarbejde med kommunen, da det er deres areal.

Albertslund Kommune var ved vores indledende præsentation af initiativerne positive omkring et samarbejde. Næste skridt vil være en fornyet dialog med kommunen ud fra den færdige rapport fra Schultze og Grassov. Albertslund Kommunes tilkendegivelse af behovet og opbakning til initiativerne er helt afgørende for muligheden for støtte til et så ambitiøst tiltag i en Helhedsplan 2. Vi ønsker at tale direkte ind i Landsbyggefondens aktuelle og særlige fokus på bystrategiske indsatser, når den tilrettede helhedsplan senere skal behandles i Landsbyggefonden.

Administrationen har den 26. januar modtaget afsætningsbrev fra Landsbyggefonden. Vi kan forvente, at sagen får tilsagn i 2024. Ansøgningen forventes dog alligevel afleveret i 2022, som tidligere udmeldt.

Bilag

- 06.01 Rapport fra Schulze og Grassov – Forslag til bystrategiske tiltag med fokus på tryghed.

5. AB Vest – Godkendelse af byggeregnskabet for helhedsplanen samt opdelte boliger.

Der blev spurgt til tilvalgsarbejder, der stod opført i regnskabet to gange. Administrationen melder tilbage, at årsagen til at tilvalgsarbejder er angivet to gange skyldes, at det er to forskellige fagentreprenører, som fradraget kommer fra.

Bestyrelsen godkendte nedenfor nævnte anskaffelsessummer,

- *at der kan fremsendes skema C til Kommunalbestyrelsen med en samlet anskaffelsessum på 258.229.000 kr. for støttede arbejder (gruppe 1-arbejder)*
- *at der kan fremsendes skema C til Kommunalbestyrelsen med en samlet anskaffelsessum på 121.337.000 kr. for ustøttede arbejder (gruppe 2 & 3-arbejder)*
- *at der kan fremsendes skema C til Kommunalbestyrelsen med en samlet anskaffelsessum på 3.710.000 kr. for opdelte boliger*
- *Gruppe 1, 2 og 3 arbejder blev samlet set overskredet med 44.993.000 kr. i henhold til skema B. Der hjemtages yderligere ustøttet lån for 5.449.000 kr., og der ansøges om delvis finansiering af de støttede arbejder med 39.544.000 kr. fra reguleringskontomidler.*

Bestyrelsen godkendte nedenfor nævnte finansiering for gennemført helhedsplan samt opdelte boliger

- *at der optages ustøttede lån for yderligere 5.449.000 kr.*
- *at der ansøges om anvendelse fra reguleringskontomidler for delvis finansiering for de støttede arbejder 39.544.000 kr.*
- *at der optages støttede lån for 3.243.000 kr. (opdelte boliger)*
- *at der optages ustøttede lån for 467.000 kr. (opdelte boliger). Alternativt ansøges om finansiering med reguleringskontomidler. Det er dog uvist om Landsbyggefonden vil godkende dette.*

Indstilling

Administrationen indstiller, at bestyrelsen godkender nedenfor nævnte anskaffelsessummer,

- at der kan fremsendes skema C til Kommunalbestyrelsen med en samlet anskaffelsessum på 258.229.000 kr. for støttede arbejder (gruppe 1-arbejder)
- at der kan fremsendes skema C til Kommunalbestyrelsen med en samlet anskaffelsessum på 121.337.000 kr. for ustøttede arbejder (gruppe 2 & 3-arbejder)
- at der kan fremsendes skema C til Kommunalbestyrelsen med en samlet anskaffelsessum på 3.710.000 kr. for opdelte boliger
- Gruppe 1, 2 og 3 arbejder blev samlet set overskredet med 44.993.000 kr. i henhold til skema B. Der hjemtages yderligere ustøttet lån for 5.449.000 kr., og der ansøges om delvis finansiering af de støttede arbejder med 39.544.000 kr. fra reguleringskontomidler.

Administrationen indstiller, at bestyrelsen godkender nedenfor nævnte finansiering for gennemført helhedsplan samt opdelte boliger

- at der optages ustøttede lån for yderligere 5.449.000 kr.
- at der ansøges om anvendelse fra reguleringskontomidler for delvis finansiering for de støttede arbejder 39.544.000 kr.
- at der optages støttede lån for 3.243.000 kr. (opdelte boliger)
- at der optages ustøttede lån for 467.000 kr. (opdelte boliger). Alternativt ansøges om finansiering med reguleringskontomidler. Det er dog uvist om Landsbyggefonden vil godkende dette.

Huslejekonsekvens for helhedsplanen

Beregnet gennemsnitlig lejeforhøjelse ved skema C udgør pr. m2 148 kr. pr. m2 pr. år. Skema B lejeforhøjelsen var oplyst til 210 kr. pr. m2 pr. år, hvilket udgør en besparelse på 62 kr. pr. m2 pr. år. eksklusiv nedtrapning af støtte.

Huslejekonsekvens for helhedsplanen

Beregnet gennemsnitlig lejeforhøjelse ved skema C udgør pr. m2 148 kr. pr. m2 pr. år. Skema B lejeforhøjelsen var oplyst til 210 kr. pr. m2 pr. år, hvilket udgør en besparelse på 62 kr. pr. m2 pr. år. eksklusiv nedtrapning af støtte.

Bilag

- 5.1 Byggeregnskab
- 5.2 Opdelte boliger - Byggeregnskab
- 5.3 Opsummering af ekstraarbejder

6. Granskning – Opdatering af afdelingernes langtidsplaner (PPV)

Jeannette fortalte om afdelingernes langtidsplaner. Det er blevet besluttet ved lov, at langtidsplanerne nu skal granskes af et eksternt rådgivningsfirma hver 5. år.

Der blev spurgt til lovgrundlaget. Lovteksten lyder således: ”§ 64. Den rapport om ejendommens tilstand, der er nævnt i § 62, stk. 1, og den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i § 63, stk. 3, skal hvert 5. år granskes af en ekstern byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.”

Der blev spurgt til, hvornår rapporterne bliver tilgængelige. Rapporten med samtlige bygningsdele, som BO-VEST udarbejder, kommer til april. Vi ved endnu ikke, hvornår Rambølls rapport kommer.

Administrationen vil komme med forslag til en henlæggelsesstrategi for BO-VEST, som OB kan tage udgangspunkt i. Der blev spurgt til, om man kan ændre termen markvandring.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse:

Kravene til almene boligafdelingers langtidsplaner er blevet skærpet. Den nye lovgivning foreskriver dermed, at langtidsplanerne nu skal granskes af et eksternt rådgivningsfirma. Granskningerne skal foretages hvert 5. år, og første runde er allerede i gang af Rambøll. Granskningerne skal dokumentere om afdelingerne henlægger passende.

Parallelt hermed har Administrationen i et samarbejde med konsulentfirmaet Alment Rådgivning ApS gennemgået samtlige afdelingers bygningsdele med antal, levetid og økonomi for vedligehold og udskiftning for at få et retvisende billede af vedligeholdelsesbehovet i de enkelte afdelinger. Alle afdelinger er nu gennemgået, med undtagelse for de afdelinger, der har større helhedsplaner på vej eller under udførelse. I disse afdelinger er der udarbejdet en minimumsregistrering af de bygningsdele, der ikke udskiftes. Når helhedsplanerne er udført, vil rådgiverne overlevere information om levetid og vedligehold, som Administrationen vil registrere, for dermed at opnå samme registrering på de afdelinger også.

Administrationen har tidligere orienteret om, at der ville blive indkøbt et nyere og bedre IT-system, der skal håndtere registreringerne, I-bygning. Systemet er sat op, og i takt med at afdelingerne bliver registreret, indarbejdes disse i systemet. Det er en klar opgradering, da alle afdelingernes bygningsdele nu vil være registreret elektronisk, som giver en helt ny dimension i muligheden for at sikre retvisende langtidsplaner, som endvidere kvalificerer afdelingernes budgetter.

Der sker således en naturlig udfasning af det gamle system.

Administrationen har en forventning om, at der vil ses et større behov for henlæggelser, når alle bygningsdele er registreret og analyseret. Dette også i takt med, at afdelingernes langtidsplaner er udvidet og viser således 30 år nu fremfor tidligere, hvor de viste 10 år frem. Administrationen er i gang med at udarbejde en strategi for henlæggelser, der også vil beskrive, hvordan afdelinger der har et efterslæb kan indhente dette.

Økonomi og ressourcer

Den eksterne granskning, der skal udføres hvert 5. år, bliver udført gratis de første to gange. Dernæst skal afdelingerne selv afholde udgiften til granskningen.

Der er afsat 1.000 kr. pr. lejemål til at udføre den fulde registrering af bygningsdele. Dette beløb dækker alle udgifter ift. udarbejdelse og registrering i systemer.

Tidsplan

- Opdateringer af bygningsdele begyndte i februar 2021
- Sidste opdateringer af bygningsdele gennemføres i første kvartal 2022
- Undervisning af superbrugergruppe til I-bygning sidste kvartal af 2021 og første kvartal af 2022
- Undervisning og ibrugtagning af "I-bygning" i anden kvartal 2022
- Langtidsplanerne vil være endeligt indarbejdet til budgetmøder i september 2022.
- Efter markvandringerne skal der lægges en strategi sammen med afdelingsbestyrelserne for gradvis øgning af henlæggelser til et passende niveau i de afdelinger, hvor der er behov.

Relevans for strategien

Rettidigt vedligehold af bygningsdele forlænger levetiden, nedbringer skaders omfang og nedsætter dermed udgifterne til reparationer og holder huslejen i ro. Alle faktorer der bidrager positivt til FNs 17 verdensmål. Særligt verdensmål:

- nr. 11 om Bæredygtige byer og lokalsamfund
- nr. 12 om Ansvarligt forbrug og produktion.

Lovgrundlag

Drift af Almene boliger §§60-64

Vurdering

Administrationen ser frem til at få det samlede og kvalificerede overblik over afdelingernes tilstand, for på den måde at fremtidssikre afdelingerne uden at skulle øge huslejeniveauer pludseligt.

7. Afrapportering af FN's verdensmål til orientering

Bestyrelsen tog resultaterne af boligorganisationens bidrag til verdensmålene til efterretning.

Indstilling

Det indstilles, at:

- bestyrelsen tager resultaterne af boligorganisationens bidrag til verdensmålene til efterretning

Beskrivelse:

BL har udviklet afrapporteringstværværktøjet *Vores bidrag*, som giver en status på de almene boligorganisationers bidrag til verdensmålene. Målingen er blevet gennemført årligt de seneste tre år. I 2021 har 224 boligorganisationer bidraget til kortlægningen. Tilsammen repræsenterer de 355.000 boliger eller godt 60 procent af alle almene boliger i Danmark. BL har besluttet, at de fremover vil gennemføre målingen hvert andet år.

BO-VEST har besvaret spørgsmål, som afdækker bæredygtig udvikling inden for forskellige aktiviteter i boligorganisationen. På baggrund af svarene, har BL udarbejdet en rapport for de enkelte boligorganisationer.

I rapporten redegøres der for, hvordan fordelingen af boliger er i de kommuner, hvor boligorganisationen har boliger. Se mere i rapporten under overskriften: *Bæredygtige byer og lokalsamfund*.

Desuden viser rapporten, hvordan boligorganisations aktiviteter bidrager til enkelte verdensmål, herunder:

4 Kvalitetsuddannelse:

Herunder måles der på andel lærlinge på boligorganisationens aktive byggesager i 2021. På grund af indrapporteringsfejl er der ikke meldt lærlinge ind fra byggesagerne.

I 2021 var 8 ud af 68 mand på byggepladsen lærlinge på AB Vest-byggesagen. Det vil sige knap 12 % er lærlinge på byggesagen.

8 Anstændige jobs og økonomisk vækst:

Herunder måles der på, hvorvidt boligorganisationerne anvender arbejdsklausuler og følger op på disse. AB anvender og følger op på arbejdsklausuler.

3 Sundhed og trivsel:

Under indrapporteringen fokuseres der på indeklima. Der måles udelukkende på afleverede byggesager i 2020. AB havde ingen afsluttede byggesager i 2020 (nybyg eller renovering).

7 Bæredygtig energi og 13 klimaindsats:

Herunder måles der på en række bæredygtige tiltag, som boligorganisationerne kan arbejde med for at reducere træk på energi og andre ressourcer. AB arbejder med alle tiltag, men arbejder ikke strategisk med reduktionsmål for energi- og vandforbrug eller en handleplan for energibesparelse.

Vurdering

Meningen med *Vores bidrag* er, at boligorganisationerne kan følge og monitorere udviklingen år for år, så boligorganisationen kan se på, hvilke områder, der skal ske en udvikling. Administrationens vurdering er, at kortlægningen gør dette i et begrænset omfang.

Det er en mangel, at afrapporteringen ikke vejes op imod konkrete mål, evt. foreslået af branchen/BL, og at der ikke benchmarkes på tværs af branchen. Det kan derfor være svært at få fornemmelsen af, hvad der er godt nok, og hvad der kunne være en ambition.

Under verdensmål 11 Bæredygtige og lokalsamfund står tallene for kommunerne. Administrationens vurdering er, at tallene illustrerer, at der er et behov for både boliger med særlig lav husleje (forebyggelse af hjemløshed) og ældreboliger i Albertslund.

Under verdensmål 4 Kvalitetsuddannelse er det udelukkende byggesagernes lærlinge som står præsenteret. Var tallene indrapporteret korrekt, så ville antallet af lærlinge vise, at der på AB's byggesag er et højt antal lærlinge. Rapporten viser ikke AB's egne lærlinge, hvilket ellers er helt oplagt i forbindelse med afrapporteringen af boligorganisationens arbejde med verdensmålet.

Under verdensmål 3 Sundhed og trivsel rapporteres der udelukkende for byggeprojekter, som er afsluttet i 2020, og ikke de projekter, der er undervejs. Derfor vil boligorganisationens bidrag se meget forskelligt ud år for år – alt efter, om der er afleveret projekter eller ej.

Under verdensmål 7 Bæredygtig energi og 13 Klimaindsats er AB meget godt med i forhold til tiltag, men rapporten viser kun et meget begrænset omfang af, hvad der arbejdes med i driften.

I januar 2021 godkendte BO-VESTs bestyrelse bæredygtighedspolitik for BO-VEST. I forbindelse med politikken arbejdes der med, hvordan vi kan blive bedre til at dokumentere og afrapportere bæredygtighed.

Bilag

- 7.1 Landsrapport Vores Bidrag 2021
- 7.2 Rapport for AB

8. Opfølgning fra sidste møde

Bestyrelsen tog aktionslisten til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning

Beskrivelse

Emne	Aktion	Deadline	Status	Behandles på bestyrelsesmødet
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				
Notat om fordele og ulemper ved anpartsselskab (erhvervslejemål)	Jura			
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			

9. Formandens orientering

Punkter til dagsordenen: Kirsten beder om, at hvis medlemmer af organisationsbestyrelsen har forslag til punkter til dagsordenen, sendes de til FU senest 7 dage før mødet, og ikke til hele bestyrelsen.

*Der blev spurgt til, om formandens stemme tæller dobbelt ved stemmelighed.
Administrationen tjekker op på dette og vender tilbage.*

Der blev spurgt til muligheden for konflikthåndteringskurser. Administrationen undersøger.

Dirigentkursus: Der var tilslutningen til at afholde kurset sammen med de to andre selskaber.

Temamøde: Afventer at høre fra administrationen.

Uffe Jensen blev valgt som stemmetæller til BO-VESTs repræsentantskabsmøde.

Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Godkendelse af beskrivelse af kontaktpersonordning

Bilag:

- Kontaktpersonordning beskrivelse/talepapir

10. Administrationens orientering

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

10.1 Lukket dagsorden

10.2 Status på samarbejdet med Bo-Vita jf. den nye administrationsaftale

I forbindelse med, at den nye administrationsaftale blev indgået med Bo-Vita, blev der etableret et mere formelt samarbejdsforum, mellem Bo-Vita og BO-VEST. Formålet er at have løbende drøftelser om samarbejdet ift. Økonomi, HR, Løn og Udlejning, Teknisk område (byggesager, indkøb, jura og miljø) og IT og kommunikation. Det er hensigten, at der skal holdes kvartalsvise møder for at sikre det gode samarbejde.

I den første tid med den nye administrationsaftale er det besluttet at holde fagudvalgsmøder hver måned, for på denne måde at få løbet den nye måde at arbejde sammen på, rigtig godt i gang.

Første møderunde blev afholdt i uge 5, og alle møder er gået rigtig godt. Der har således ikke været genstand for kritik fra den ene eller anden part. Der er stadig uafklarede elementer i aftalen, som ventes at falde på plads i den kommende tid.

10.3 Status på udsættelser og ledige lejemål 2022

- Status på udsætter 2022

Fordelt på organisationer

VA: 1
Tranemosegård: 0
AB: 0

Bilag:

- 10.1 Udsættelser 2022
- Status på ledige lejemål 2022 pr. 01-01-2022

Boliger: 0

Erhvervslejemål:

Etagehusene: 2

Adresse	Tomgangsperiode	Kommentar
Kanalens Kvt. 100	010122-	Erhvervslejemål
Kanalens Kvt. 100	010121-	Erhvervslejemål

Bilag:

- 10.2 AB Tomgangsliste pr. 01-01-2022

11. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Mail fra Sonny

12. Punkter til næste og kommende møder

- Henlæggelsesstrategi
- Oplæg om elever i BO-VEST

13. Næste møde og kommende møder

FU-møder:

21. marts

7. juni

8. august

12. september

21. november

OB-møder:

5. april

16. maj – repræsentantskabsmøde

20. juni

23. august

26. september

5. december

14. Eventuelt

Bestyrelsen anbefalede Hans Bindlev som suppleant til BO-VESTs bestyrelse.

Administrationen udarbejder liste over repræsentanter. OB giver besked til administrationen om ændringer i repræsentantskabslisten.

Bo-Vita: Kirsten har bedt om en opgørelse over økonomien i forbindelse med Bo-Vitas overgang til administrationsaftalen.

15. Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse

Orienteringspunkterne behandles kun på organisationsbestyrelsesmødet såfremt der er spørgsmål til punkterne. Det er derfor vigtigt, at I giver mig besked hurtigst muligt, hvis I har kommentarer eller spørgsmål til orienteringspunkterne.

16. Statistik klagesager i 2021

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager punktet til efterretning

Beskrivelse:

Administration har i 2021 modtaget i alt 361 klagesager vedrørende husordensovertrædelser, fraflytningsager, forbrugsregnskab og andet i AB, TMG og VA. Hovedparten af de sager, der er modtaget i 2021, er også afsluttet i 2021.

Klagesagerne er opdelt i kategorierne "husorden", "fracflytning", "forbrugsregnskab" og "andet".

Kategorien "andet" omfatter eksempelvis klager vedrørende mangler ved lejemålet i forbindelse med indflytning eller i boperioden, krav på erstatning eller afslag, ulovlig fremleje, skadedyr, beboerdemokratiske beslutninger m.v.

Antallet af klagesager er i statistikken opgjort således, at den omfatter sager, der er modtaget i 2021, og således at én klagesag omfatter al korrespondance m.v., som den pågældende sag har givet anledning til.

For AB's vedkommende har der været 70 klagesager, der fordeler sig på følgende måde:

		Husorden	Fraflytning	Forbrugsregnskab	Andet	Sum
963-3701	Solhusene	10		0	3	13
963-3702	Syd	9	2		3	14
963-3703	Vest	1			4	5
963-3704	Etagehusene	5	1	7	3	16
963-3708	Nord	5		1	2	8
963-3710	Kirsebærgården	2				2
963-3711	Blommegården	1			2	3
963-3712	Troldnøddegården	1			0	1
963-3713	Capellavænget				0	0
963-3714	Miravænget	1	1			2
963-3715	Rigelvænget					0
963-3716	Eskebuen	4			1	5

963-3717	Rimbuen				0	1
963-3718	Oldbuen					0
Sum AB		40	4	8	18	70

Kompleksiteten og omfanget af de enkelte klagesager har været varierende. Derfor har der også været forskel på omfanget af de ressourcer, som har været nødvendige for, at der har kunnet findes en løsning i den enkelte klagesag.

Vurdering:

Det er administrationens vurdering, at antallet af klagesager i AB er af beskedent omfang.

I 2020 modtog administrationen i alt 409 klagesager i AB, TMG og VA., hvoraf 85 klagesager var i AB. I 2021 har der således været et fald i antallet af klagesager.

Årsagerne til klagesagerne er mangeartede, hvor beboersammensætning og -adfærd, også spiller en stor rolle.

Det er derfor svært at vurdere om antallet af klagesager fremadrettet er faldene, uændret eller stigende.

Af samme grund er det svært at pege på tiltag, der fremadrettet kan medvirke til en reduktion af klagesager. Visse klager, navnlig over støj kan dog være begrundet i byggetekniske forhold. Eksempelvis kan der i nogle bebyggelser være mere lyd end i andre.

17. Landsbyggefonden – bekendtgørelse om udskydelse af arbejde i den almene sektor

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Landsbyggefonden har den 22. december 2021 udsendt bekendtgørelse nr. 890. I denne henvises der til en skrivelse fra Indenrigs- og Boligministeriet, ligeledes dateret den 22. december 2021.

Af bekendtgørelsen fremgår det, at der aktuelt er et meget højt aktivitetsniveau i bygge- og anlægssektoren. Desuden et tiltagende aktivitetspres, som forventes at fortsætte i de kommende år. Renoveringsprojekter i den almene boligsektor som følge af Grøn Boligaftale 2020 samt nybyggeri af almene boliger, vil bidrage yderligere til at øge kapacitetspresset.

Med henblik på at dæmpe aktiviteten i bygge- og anlægssektoren udskydes renoveringsprojekter med støtte fra Landsbyggefonden.

Udskydelsen omfatter projekter, som får tilsagn om støtte efter den 1. januar 2022.

Udskydelsen berører således ikke renoveringsprojekter, som har fået tilsagn fra Landsbyggefonden før den 1. januar 2022.

Bekendtgørelsen om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene boligsektor indebærer, at Landsbyggefonden skal udskyde tidspunktet for udbud og påbegyndelse af arbejder i forbindelse med tilsagn om støtte til renoveringsarbejder. Udskydelsen omfatter udbud af byggearbejder, således at boligorganisationerne kan udbyde arbejderne efter det fastsatte tidspunkt. Dermed kan udbud af byggearbejder tidligst påbegyndes den 1. oktober 2023.

Det er hensigten med udskydelsen, at boligorganisationerne kan udskyde deres udbud af byggearbejder til et senere tidspunkt. Hermed er det forventningen, at presset på bygge- og anlægssektoren vil være aftaget.

Kommunalbestyrelsen vurderer desuden ved sin godkendelse, om det er hensigtsmæssigt at udskyde udbuddet af byggearbejder for at undgå høje priser.

./ Bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene boligsektor er dateret den 22. december 2021 og vedlagt som bilag 1.

Vurdering

Administrationen ser overordnet positivt på beslutningen om at udskyde udbud af byggearbejder i den almene sektor. Det nuværende høje aktivitetsniveau medfører blot højere priser og dårligere kvalitet. Derfor giver det god mening at forlænge forløbet og vente med at udbyde opgaverne indtil efteråret 2023. Til den tid, vil prisniveauet forhåbentlig være normaliseret. Generelt skal man også i alle udstøttede sager vurdere, om det konkrete udbud med fordel kan udskydes.

I AB får bekendtgørelsen ingen nævneværdig betydning for nuværende. Helhedsplan 2 i Etagehusene kan forvente tilsagn i 2024 og AB Nord er ikke omfattet, da skema A tilsagnet blev givet før januar 2022.

Bilag:

- 17 Bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene boligsektor, dateret den 22. december 2021

18. Status på BO-VESTs økonomiske beboerrådgivning

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager status på den økonomiske beboerrådgivning til efterretning.

Beskrivelse

Færre fagedudsættelser, flere henvendelser, mere hjemmearbejde og masser af forebyggende arbejde. Det er nogle af de tendenser, der kendetegner udviklingen i 2021 for den økonomiske beboerrådgivning.

I 2021 er der sket et fald i det samlede antal fagedudsættelser i VA, AB og Tranemosegård – i 2021 var der 18 fagedudsættelser, mens det samlede antal fagedudsættelser året før var 22.

Det samlede antal udsættelser i VA, AB og Tranemosegård i 2014-2021

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antal fodedudsættelser i alt	26	15	11	20	31	17	22	18
Antal fodedudsættelser pga. manglende huslejebetaling	16	8	8	7	6	2	6	3
Årlige flytteopgørelser forbundet med fodedudsættelser i kr.	1.568.249	1.083.636	506.790	1.210.753	1.920.056	1.161.623	2.230.317	668.896*

**Beløbet er midlertidigt, seks flytteopgørelser mangler at blive opgjort. Der kommer et senere notat til foråret.*

Der kommer senere et notat om flytteopgørelser 2021, når alle årets flytteregninger er gjort op.

Antal beboerhenvendelser i 2020 og 2021:

	2020	2021
VA	249	298
Tranemosegård	61	79
AB	107	91
Antal beboersager i alt	417	468
Unikke i alt	226	257
Forebyggende	-	249
Restancer	-	219

Af vedlagte årsberetning og status på fodedudsættelser 2021 fremgår antallet af udsættelser fordelt på de tre organisationer og afdelinger. Derudover indeholder årsberetningen en beskrivelse af de økonomiske rådgiveres aktiviteter i løbet af 2021, såsom stigning i renoverings- og genhusningssager, beboermøder, oplæg på BL's topledetræf, nye netværk og corona-smittens påvirkning på rådgivningens arbejde.

Økonomi og ressourcer

Udgifterne til den økonomiske rådgivning er årligt ca. 1,36 mio. kr. Ordningen finansieres forholdsmæssigt af de tre organisationers dispositionsfonde.

Vurdering

Årsberetningen giver et indblik i de økonomiske rådgiveres aktiviteter og opnåede resultater og er fyldestgørende som dokumentation for rådgivernes arbejde.

Bilag

- Økonomisk beboerrådgivning: Årsberetning 2021
- Status på fogedudsættelser 2021

19. Planlægning af repræsentantskabsmøde for AB den 16. maj 2022

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen om repræsentantskabsmødet til efterretning.

Beskrivelse:

Repræsentantskabsmøderne afholdes på hotel Scandic Glostrup.

På valg 2022 (vælges for to år):

Formand: Kirsten Mogensen

Bestyrelsesmedlemmer:

- Uffe Jensen
- Sonny Faarborg
- Karl Neumann

Bilag:

- Udkast til dagsorden 2022
- Oversigt deltagere repræsentantskabet 2021