



2023

Albertslund Boligselskab

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde den 27. september 2023

Deltagere: Peter Arler, Thomas Tuck, Brian Overgaard, Hans Bindlev, Sonny Faarborg, Uffe Jensen, John Kaubak Pedersen, Lotte Haumann og Kirsten Simonsen, Anne Lise Grøndahl

Adm.: Ulrik Brock Hoffmeyer

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Evaluering af AB's ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 21. september 2023 ...	2
3. Godkendelse af budget 2024 i afdelingerne	3
4. Budgetopfølgning, herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt	4
5. Godkendelse af råderetskatalog for Solhusene	5
6. Godkendelse af styringsdialogskemaer	6
7. Beslutning om intern forsikringsordning vedr. omkostningskrævende personalesager	8
8. Valg af medlemmer til udvalg i BO-VEST	9
9. Beslutning om tillægsbevilling til Albertslund Boligsociale Center (ABC)	10
10. Drøftelse af udkast til modeller for den Boligsociale Strategi	12
11. Lukkede punkter	14
12. Opfølgning fra sidste møde	14
13. Formandens orientering	16
14. Effektiviseringsudvalgets orientering	17
15. Administrationens orientering	18
16. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen	18
17. Punkter til næste og kommende møder	19
18. Næste møde og kommende møder	19
19. Eventuelt	20
Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse	20
20. Grønt regnskab for AB 2022	20

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen. John Kaubak Pedersen ønskede en række punkter ført på punkt 17, så det sikres, at de behandles på kommende møde(-r).

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Evaluering af AB's ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 21. september 2023

Bestyrelsen evaluerede det ekstraordinære repræsentantskabsmøde og havde følgende bemærkninger til referatet, som blev gennemgået på mødet:

- *Bestyrelsen afventer besked fra afdeling Syd om, hvilke elementer, der kan arbejdes med fremadrettet for at forbedre samarbejdet, herunder punkter, som man er utilfredse med.*
- *Administrationen er blevet bedt om at komme med punkter til, hvordan samarbejdet mellem administrationen og afdeling Syd kan forbedres fremadrettet.*
- *Formanden stillede spørgsmål ved Sonny Faarborgs intentioner med at bidrage til at stille mistillidsvotum til bestyrelsen?*
- *Sonny Faarborg fortalte, at det handler om mistillid til OB, som ikke er konkret relateret til møderne i juni og august 2023, men bredere funderet.*
- *John Kaubak Pedersen påpegede, at der fra salen lød en opfordring til at finde ud af, om mistilliden i virkeligheden er til administrationen. Det kræver en drøftelse.*
- *JKP henviste til forretningsordenen i.f.t. rollen for Forretningsudvalget og opfordrede til, at der ikke skal være et forretningsudvalg men alene hele bestyrelsen. Bestyrelsen havde en indledende drøftelse om dette.*
- *JKP opfordrede til, at det en gang for alle blev afklaret, hvad der skal til for, at samarbejdet mellem afdeling Syd og OB, og afdeling Syd og administrationen bliver afklaret.*
- *JKP opfordrede til, at der afholdes et strategimøde, hvor bestyrelsen bliver enige om, hvordan samarbejdet mellem OB, afdelinger og administration skal foregå.*
- *Bemærkninger til det skriftlige referat fra mødet:*
 - *S. 3, næstsidsste afsnit rettes til: Sonny Faarborg, AB Syd og bestyrelsesmedlem OB nævnte, at han har viderebragt oplysninger om problemer i Etagehusene.*
 - *Christel, AB Etagehusene udtrykte utilfredshed med processen omkring forlængelse af udlejningsaftale med Albertslund Kommune og gav udtryk for ikke været blevet inddraget i tide. Thomas Tuck fra OB svarede med henvisning til konkrete mails, at der havde været mulighed for rettidig inddragelse.*
 - *S. 4, 3. afsnit: Kirsten Mogensen, AB Nord nævnte, at hun var trådt tilbage som formand for OB efter et møde i OB i august, som havde været meget ubehageligt.*

- *Lars Bremer oplyste, at han havde efterlyst en række regnskabs- og budgetoplysninger, som kommunen også har pålagt BO-VEST at oplyse. Thomas Tuck opfordrede Lars Bremer til at spørge John Hagenstjerne om det, da John Hagenstjerne havde tænkt sig at spørge kommunen.*

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen evaluerer det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

3. Godkendelse af budget 2024 i afdelingerne

Administrationen er efter mødet blevet opmærksom på at der er sket en fejl med behandlingen af Miravængets budget, da det blev oplyst at budgettet ikke blev godkendt på afdelingsmødet. Efterfølgende er det blevet klarlagt, at referatet har haft en forkert ordlyd, som fremstillede behandlingen af budgettet på afdelingsmødet som afvist, hvilket ikke var i overensstemmelse med hændelsesforløbet. Dette er blevet berigtiget og bestyrelsen har via en mailvotering godkendt ændringen, således at alle afdelinger i Albertslund Boligselskab har godkendt budgetterne.

”Bestyrelsen godkendte budget 2024 for samtlige afdelinger i Albertslund Boligselskab med undtagelse af Miravænget, hvor afdelingsmødet har afvist budgettet. Administrationen udsender materiale til mailhøring om budgettet for Miravænget d. 28. september 2023.”

Bestyrelsen ønsker fremadrettet, at det tydeliggøres, at stigningerne i henlæggelsesstrategien følges i budgetoplæggene til afdelingsmøderne og ses i.f.t. andre stigninger eller fald.

Bestyrelsen understreger væsentligheden af, at Oldbuens budget tilrettes vedr. beboerhotellet, så det er opstillet på samme måde som andre afdelinger i Damgårdsarealet.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2024.

Beskrivelse

Hermed oversigt over nøgletal fra boligafdelingernes budgetter for 2024. Alle budgetter er blevet forelagt for afdelingsbestyrelserne. Alle budgetter bliver behandlet på afdelingsmøde i september således, at der på bestyrelsesmødet vil blive fremlagt en opdateret status på, hvilke budgetter, der er godkendt/ikke godkendt. For afdelingerne Vognporten og Storken gælder, at der ikke er nogen afdelingsbestyrelse, hvorfor organisationsbestyrelsen behandler og godkender budgettet.

For hovedparten af afdelingerne gælder det, at:

- Udgifter til ejendomsfunktionærer stiger, da der opnormeres med en elev. Derudover stiger udgiften pga. overenskomstmæssige lønstigninger
- Udgiften til almindelig vedligeholdelse falder pga. effektiviseringer.

- Henlæggelserne er øget som følge af ny lovgivning, der betyder, at afdelingen skal kunne fremvise en langtidsplan med budgetterede udgifter over 30 år.

Huslejestigning på mindre end 2%:	8 afdelinger
Huslejestigning mellem 2 og 5%:	5 afdelinger
Huslejestigning på mere end 5%:	3 afdelinger

Bilag:

- AB oversigt over nøgletal i afdelingsbudgetter 2024
- Afdelingernes budgetter for 2024
- Afdelingernes afvigelsesforklaringer for budget 2024
- Afdelingernes PPV-planer for 2024

4. Budgetopfølgning, herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt

Bestyrelsen tog budgetopfølgningen med oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt til efterretning.

Bestyrelsen vil gerne have en afkastoversigt, der viser udviklingen de seneste 10 år.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager den fremlagte budgetopfølgning til efterretning
- at bestyrelsen tager den fremlagte opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt til efterretning

Beskrivelse

Budgetopfølgningen er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 31. august 2023 tillagt forventningerne for resten af 2023.

Estimatet for hele året 2023 er et overskud på kr. 55.000. For organisationen gør det sig generelt gældende, at der er god overensstemmelse imellem budgettet og det forventede resultat. Hovedforklaringen på det positive årsresultat er færre udgifter til kurser, abonnementer og ekstra bestyrelsesmøder. Dette modsvares delvist af flere udgifter til repræsentantskabsmøde og IT-licenser.

Det skal understreges, at der stadig kan ske ændringer i året, da opgørelsen dækker de første 8 måneder.

I opgørelsen over dispositionsfonden, trækingsretten og arbejdskapitalen er indarbejdet alle godkendte beslutninger i AB frem til den 21. juni 2023.

Bilag

- AB Budgetopfølgning 31.08.2023

- AB Egenkapitalopgørelse pr. 21. juni 2023 inkl.
 - o Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2023-2032 pr. 21. juni 2023
 - o Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2023-2032 pr. 21. juni 2023
 - o Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2023-2032 pr. 21. juni 2023
- Afkastrapport Juli 2023

5. Godkendelse af råderetskatalog for Solhusene

Bestyrelsen godkendte de muligheder for individuel råderet, som afdelingsmødet i Solhusene har godkendt på møde d. 28. marts 2023.

Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med Solhusenes beslutninger.

Bestyrelsen udtrykte ønske om at få en hurtigere sagsgang for etablering af råderetsbeslutninger.

Bestyrelsen spurgte, om det vil være muligt at etablere et inspirationskatalog eller på anden måde genbruge allerede etablerede råderetsbeslutninger.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender det udvendige råderetsarbejde i afdeling AB Solhusene, der blev godkendt på afdelingsmøde den 28.3.2023.

Beskrivelse:

Afdelingen har vedtaget individuel udvendig råderet. Det godkendte referat fra mødet vedlægges til orientering.

Flisebelægning: Forbedring, som afskrives over 20 år.

Forlængelse af hegn i siderne i haverne: Forandring uden krav om retablering.

Havelåge: Forandring uden krav om retablering.

Læhegn i haven: Forandring med krav om retablering.

Haveskur (nagelfast): Forbedring, der afskrives over 15 år.

Skur (flytbart): Forandring med krav om retablering.

Drivhus: Forandring med krav om retablering.

Ei i haven: Forbedring, som afskrives over 20 år

Mistbænk/Højbed: Forandring med krav om retablering.

Skærver af granit/sten/flis: Forandring (med krav om retableres for så vidt angår sten)

Rosenbue: Forandring med krav om retablering.

Espalier: Forandring med krav om retablering.

Ændring af havens niveaudeling: Forandring uden krav om retablering.

Træterrasse: Forandring med krav om retablering.

Lovgrundlag

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at afdelingens beslutninger lever op til gældende lovgivning, og giver beboerne bred mulighed for at sætte deres eget præg på deres boliger.

Bilag

- Referat af afdelingsmøde i Solhusene den 28.03.2023
- Råderetskatalog Solhusene

6. Godkendelse af styringsdialogskemaer

Bestyrelsen godkendte afdelingsrapporterne og styringsrapporten til brug for styringsdialogen med Albertslund Kommune i efteråret 2023.

Bestyrelsen ønsker derudover at drøfte følgende med kommunen på styringsdialogmødet i efteråret 2023:

- *Belysning på kommunale vejarealer, der grænser op til afdeling Syds arealer.*
- *AB Vest – der er ikke nogen legeplads. Der hvor der kan etableres en legeplads, er et kommunalt areal. Der er et meget stort område ved siden af AB Vest, der skaber utryghed for beboerne. Administrationen kommer med et oplæg til, hvordan dialogen med kommunen kan tages med udgangspunkt i modellen fra Etagehusene/kanalen.*

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender afdelingsrapporterne for AB til brug for styringsdialogen med kommunerne.
- at bestyrelsen godkender styringsrapporten for boligorganisationen til brug for styringsdialogen med kommunerne.
- at bestyrelsen drøfter, hvilke temaer bestyrelsen ønsker at få på dagsordenen til styringsdialogmødet med Albertslund Kommune.

Beskrivelse:

BO-VEST og boligorganisationen skal i forbindelse med styringsdialogen med kommunerne beskrive virksomheden og boligafdelingerne i en såkaldt styringsrapport. Der er endvidere udarbejdet en afdelingsrapport for hver boligafdeling.

Afdelingsrapport for afdelingerne

Til brug for dialogerne med kommunerne om boligafdelingerne er afdelingsrapporterne for de enkelte boligafdelinger baseret på 2022 regnskaberne.

Administrationen har givet input til afdelingsrapporterne. Afdelingsrapporterne er herefter udsendt til afdelingsbestyrelserne for deres kommentarer. Der var deadline på tilbagemeldinger fra afdelingsbestyrelserne d. 11. august. Der har været tilbagemeldinger fra to afdelinger. De øvrige afdelinger har ikke meldt tilbage, hvilket Administrationen betragter som et tegn på, at de ikke har kommentarer til rapporterne.

Kirsebærgården kommenterer, at de står anført i gruppe 16: Boliger mellem 76-90 m2. Men de har også boliger på 60m2.

Administrationen sender rettelsen til Landsbyggefonden.

AB Vest kommenterer, at antallet af anførte boliger ikke er korrekt.

Administrationen har undersøgt antallet af boliger i AB Vest, og det er ikke 199, som der står anført i rapporten, men 200. Administrationen sender rettelsen til Landsbyggefonden.

I afdelingsrapporten er stamdata, økonomiske nøgletal samt fraflytningsprocenterne genereret automatisk fra Landsbyggefondens egen database, som er funderet på tal indsendt af Administrationen. Administrationen har kvalitetssikret, at dataene er retvisende.

Styringsrapport for boligorganisationen

Organisationsbestyrelsen skal ligeledes udfylde en styringsrapport for boligorganisationen. Styringsrapporten for boligorganisationen er ligeledes baseret på 2022 regnskabet. Administrationsbidraget er steget 0 % i 2022.

Afdelinger med særlige udfordringer

I styringsrapporten fremgår der en liste af afdelinger med særlige udfordringer etc. Denne autogenereres når der i afdelingsrapporterne genereres en tekst i feltet om konklusion på side 1. AB har et effektivitetstal på 68,4 %. Hvis man sammenligner dette tal med tallet fra sidste år, er AB blevet 1,8 % procentpoint mere effektiv, idet tallet sidste år var 66,6 %. Regionsgennemsnittet i år er steget med 0,6 procentpoint fra 80.0 % til 80,6 %.

Tidsplan:

Tilblivelsen af styringsrapporterne for afdelingerne og organisationen har fulgt følgende tidsplan:

April 2023	Input fra boliggruppen, byggeadministration, boligsociale medarbejdere m.fl. til styringsrapporten
Juni-Juli 2023	Styringsrapporterne sendt ud til kommentering i afdelingsbestyrelserne
August 2023	Organisationsbestyrelserne behandler styringsrapporterne
Ultimo August 2023	Styringsrapporterne uploades til kommunen
Mødedato ikke fastlagt	Styringsdialogmøde med kommunen

Lovgrundlag:

Reglerne om indførelse af styringsdialog som redskab i samarbejdet mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationerne er trådt i kraft den 1. januar 2010.

Regelgrundlaget for den nye styringsmodel fremgår af følgende bestemmelser:

- § 5b, §§ 6a – 6f og § 164 i lov om almene boliger m.v.
- § 71 og § 109 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Bilag:

Styringsdialograpport for AB 2023
Samlet styringsdialogskemaer i afdelingerne

7. Beslutning om intern forsikringsordning vedr. omkostningskrævende personalesager

Bestyrelsen godkendte, at den interne forsikringsordning fortsætter dog således, at de enkelte sager skal forelægges organisationsbestyrelsen inden afholdelse af udgifter. Udgiften afholdes fra arbejdskapitalen.

Der skal fremadrettet budgetteres og opkræves som en del af administrationshonoraret.

Bestyrelsen besluttede, at de opsparede midler føres til arbejdskapitalen og anvendes til finansiering af ordningen i 2024, hvor der ikke ellers er budgetteret med den i budgettet for organisationen.

Indstilling

Administrationen indstiller;

- at bestyrelsen beslutter, om den ønsker, at den interne forsikringsordning fortsætter, og såfremt om det skal budgetteres eller afregnes fra arbejdskapitalen.
- at bestyrelsen beslutter om de opsparede midler på samlet 543.771 kr. skal betales tilbage til afdelingerne, eller om de skal føres til arbejdskapitalen som en indtægt.

Beskrivelse:

Det er i 2013 på repræsentantskabsmøde i BO-VEST blevet besluttet at oprette en intern forsikringsordning til at dække merudgiften af personaleudgiften vedr. f.eks. langtidssygdom eller dobbeltløn ved fratrædelser. Afdelingerne har indbetalt 2.500 kr. pr. medarbejder som en opsparring til at kunne dække 75% af udgifterne i de relevante sager.

Revisionen har påpeget, at denne forvaltning ikke er lovmæssig korrekt.

Revisors løsning på problemstillingen er, at tilskuddene fremover bliver taget af boligorganisationens arbejdskapital, eller at der afsættes et beløb i boligorganisationens budget til dækning af tab. Bliver det budgetlagt, vil afdelingerne hvert år blive opkrævet et beløb pr. lejemålsenhed som en del af honoraret til boligorganisationen.

Bestyrelsen skal vælge om det opsparede beløb i ordningen skal tilskrives boligorganisationen eller tilbagebetales til afdelingerne.

Det som organisationen fremover vil dække er 75% af merudgiften, som er opstået i forbindelse med en langtidssygdom, fagretslig sag eller afskedigelse. Beløbet opgøres som et nettobeløb, hvor der er modregnet refusioner m.m.

Eventuelle over-/ underskuddet påvirke boligorganisationens drift og tilgå/fratrækkes arbejdskapitalen. Administrationen vil løbende forsøge at tilpasse budgetteringen så den

nogenlunde matcher det årlige forbrug, så afdelingerne ikke betaler for store beløb til denne.

Økonomi og ressourcer

Opsparing i AB pr. 31/12-22: 543.771 kr

Ind- og udbetalinger de sidste 5 år.

AB	2018	2019	2020	2021	2022	Gennemsnit
Tilgang	105.000	108.000	101.450	84.000	82.925	96.275
	-			-		
Forbrug	100.000	0	-3.184	160.097	0	-52.656
	<u>5.000</u>	<u>108.000</u>	<u>98.266</u>	<u>-76.097</u>	<u>82.925</u>	<u>43.619</u>

Vurdering

Det er Administrationens vurdering, at den frivillige forsikringsordning er en god idé, da boligorganisationen anvender denne. Administrationen anbefaler, at boligorganisationen fortsætter med ordningen, og at der budgetteres med denne årligt.

8. Valg af medlemmer til udvalg i BO-VEST

Bestyrelsen valgte:

Udvalg i BO-VEST	Medlemmer 2022/2023
<i>Kursusudvalg</i>	<i>Thomas Tuck, Lotte Haumann, Kirsten Simonsen</i>
<i>Bæredygtighedsudvalg</i>	<i>Peter Arler</i>
<i>Effektiviseringsudvalg</i>	<i>Thomas Tuck, Brian Overgaard, Hans Bindslev</i>
<i>Redaktionsudvalg</i>	<i>Uffe Jensen, John Kaubak</i>
<i>Konferenceudvalg</i>	<i>Uffe Jensen, John Kaubak</i>

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen vælger udvalgsmedlemmer til de forskellige udvalg i BO-VEST

BO-VEST har en række udvalg, hvor medlemmer af Albertslunds Boligselskabs organisationsbestyrelse deltager. Efter Kirsten Mogensens afgang er der behov for at udpege ny repræsentant for Kursus- og Redaktionsudvalg.

Udvalg i BO-VEST	Medlemmer 2022/2023
-------------------------	----------------------------

Kursusudvalg	Thomas Tuck, Lotte Haumann, Kirsten Simonsen
Bæredygtighedsudvalg	Peter Arler
Effektiviseringsudvalg	Thomas Tuck, Brian Overgaard, Hans Bindslev
Redaktionsudvalg	Uffe Jensen, John Kaubak
Konferenceudvalg	Uffe Jensen, John Kaubak

9. Beslutning om tillægsbevilling til Albertslund Boligsociale Center (ABC)

Bestyrelsen besluttede at yde en tillægsbevilling på 116.000 kr. til at fortsætte indsatsen i ABC for perioden fra 1. januar 2024 til 28. februar 2025. Midlerne bevilges fra dispositionsfonden.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen beslutter, om der skal laves en tillægsbevilling på 154.667 til at opretholde de nuværende aktiviteter i den resterende del af projektperioden, bevillingen dækker perioden 1. januar 2024 til 28. februar 2025.

Beskrivelse:

ABC fik den 7. september 2020 tilsagn om prækvalifikation fra Landsbyggefonden til en mindre boligsocial helhedsplan, som havde til hensigt at forankre det boligsociale arbejde i Albertslund.

Tre boligområder er omfattet af Landsbyggefondens bevilling: Hedemarken, Albertslund Nord (AB Nord og VA Bæk-Fosgården) og Blokland.

De deltagende parter (Albertslund Kommune i fællesskab med Boligorganisationerne AB, AKB og VA) har aftalt for egne midler at opbygge boligsocialt arbejde rundt om helhedsplanen, som kan omfatte andre boligområder i Albertslund, herunder AB Etagehusene og VA Kanalens Kvarter, som ikke blev prækvalificeret.

I forbindelse med etableringen af den nuværende helhedsplan har de deltagende parter desuden valgt at støtte ABC med en ekstraordinær bevilling, der har afløst den medfinansiering, der tidligere er kommet fra Landbyggefonden. Den ekstraordinære bevilling løber fra i perioden 1. marts 2020 til 31. december 2023.

Hvis de nuværende indsatser skal opretholdes i den resterende del af projektperioden, forudsætter det en ny bevilling fra Albertslund Boligselskab på 154.667 kr., der dækker perioden 1. januar 2024 til 28. februar 2025.

Bevillingen er afhængig af, at de tre boligorganisationer samlet i perioden bidrager med 600.000 kr. fordelt på følgende beløb:

VA	207.733
AB	154.667
AKB	237.600

Samt at Albertslund Kommune i den samme periode bidrager med i alt 600.000 kr.

Baggrunden for, at der er behov for en tillægsbevilling er, at de boligsociale indsatser som udgangspunkt har været indskrevet i den politiske aftale kaldet "boligaftalen".

I vedhæftede bilag kan ses, hvilke opgaver der løses af det boligsociale sekretariat i ABC. Hvis der ikke gives en tillægsbevilling for den resterende periode, vil bestyrelsen for det boligsociale sekretariat blive bedt om at tage stilling til, hvilke opgaver der ikke længere kan løses.

I forbindelse med ansøgningen til henholdsvis Albertslund Kommune og de tre boligorganisationer, vil der blive forsøgt med en ansøgning om en tillægsbevilling hos Landsbyggefonden.

Det sker, fordi der ikke har været det forventede antal parallelsamfunds- og omdannelsesområder, der har søgt midler igennem Landsbyggefonden. Der er derfor nogle midler, der ikke er brugt.

LBF ansøges derfor om, at der i forbindelse med Albertslund Boligselskabs budget for 2024 samt i forbindelse med budget 2025, gives en bevilling på 75 % af de 154.667 kr., samlet 116.000 kr. fordelt på 96.667 kr. for 2024 og 19.333 kr. for perioden 1. januar til 28. februar 2025.

AB vil for denne bevilling konkret få en fortsat indsats, der

1. understøtter naboskab og trivsel i Albertslund Nord svarende til 15 medarbejdertimer om ugen samt aktivitetsmidler
2. understøtter helhedsplanens indsats for at øge andelen af beboere, der er i uddannelse eller beskæftigelse med henblik på, at Albertslund Nord kommer af forebyggelseslisten.

Økonomi og ressourcer

Der laves en bevilling på 154.667 kr.

Tidsplan

1. januar 2024 til 28. februar 2025, hvor det forventes, at der arbejdes med at etablere en ny boligsocial helhedsplan.

Sagen forventes yderligere behandlet i VA samt AKB og Albertslund Kommune i efteråret 2023

Relevans for strategien

Indsatsen er et væsentligt element i at skabe boligområder i balance i Albertslund.

Miljø

Indsatsen har relevans for det sociale miljø i boligområderne.

Lovgrundlag

Baggrunden for, at der er behov for en tillægsbevilling er, at de boligsociale indsatser som udgangspunkt har været indskrevet i den politiske aftale kaldet "boligaftalen".

Den nuværende aftale blev indgået i 2020 og hedder "Grøn boligaftale 2020: Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020". Den løber frem til 2026.

I den indsats er der ikke længere afsat midler til boligsociale indsatser. Det vil i praksis sige, at der ikke længere er en politisk aftale om midler til boligsociale indsatser. De boligsociale indsatser i den traditionelle form er dermed udfasede.

Når der alligevel kan laves boligsociale indsatser, så skyldes det den såkaldte parallelsamfundspakke. Aftalen blev indgået i 2018 og forlænget den 15. juni 2021 med en ny politisk aftale om bekæmpelse af parallelsamfund. Det er en tværministeriel aftale, der løber frem til 2026 og altså har samme udløbsdato som boligaf-talen.

Vurdering

Det vurderes, at hvis ikke de tre boligorganisationer, samt Albertslund Kommune tilsammen indskyder 1.2 mio. kr. til fortsættelse af driften af den boligsociale indsats, så vil det blive nødvendigt at skære i den indsats, der er etableret i boligområdet, da ABC Albertslund vil blive reduceret med to medarbejdere.

Bilag

- Opgaveportefølje ABC

10. Drøftelse af udkast til modeller for den Boligsociale Strategi

Bestyrelsen udskød punktet til næste møde, hvor Bo Mouritzen inviteres til at præsentere oplægget.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager stilling til hvilke strategioplæg, det anbefales at arbejdes videre med og drøfter eventuelle kommentarer til bestyrelsen i BO-VEST.

Beskrivelse:

Bestyrelsen blev sidst orienteret om status på den boligsociale strategi på mødet i april. Siden har arbejdsgruppen arbejdet videre med udvikling af mulige organisationsmodeller for, hvordan den boligsociale strategi kan forankres i BO-VEST og færre af Landsbyggefondens midler.

Den 29. august 2023 drøftede bestyrelsen i BO-VEST de fremlagte modeller til en fremtidig organisering af den boligsociale indsats i BO-VEST regi. Her besluttede BO-VEST bestyrelsen, at fremsende de fire vedhæftede modeller til en drøftelse i organisationsbestyrelserne for AB, Tranemosegård og VA til de førstkomende møder i organisationerne.

Baggrund:

BO-VEST har en strategi om at skabe boligområder i balance. Målet er, at alle beboere lever i områder, der er præget af et godt hverdagsliv med sunde fællesskaber. I nogle afdelinger og på nogle områder er der fortsat sociale udfordringer, som skal løses. Der er behov for at fokusere på indsatser, der løfter de sociale udfordringer, hvis vi vil have boligområder i balance.

Finansieringen af de boligsociale indsatser er under stor forandring. Landsbyggefonden har skåret markant ned på bevillingerne, hvilket betyder, at der ved de boligsociale

helhedsplaners udløb kommer til at mangle finansiering. BO-VEST har derfor arbejdet på at udvikle nye finansierings- og samarbejdsmodeller for det boligsociale arbejde, så der fortsat kan arbejdes med de sociale udfordringer i boligområderne.

Boligområder i balance er med til at sikre trivsel, fællesskab og tryghed for beboerne. Herudover er boligområder i balance medvirkende til at tiltrække ressourcestærke beboere, skabe bedre image for boligområderne, mindske fraflytning og sikre en bedre økonomi. Et samarbejde på tværs af boligorganisationer, partnerskaber samt indsatser tværkommunalt og lokalt kan være med til at løfte de sociale udfordringer, der er i boligområderne og mindske risikoen for at udfordringer flyttes rundt mellem afdelingerne (gennemgangs-lejere).

Boligorganisationernes ansvar

De sociale indsatser og boligområder i balance, er afgørende elementer for, at den almene sektor kan leve op til sit ansvar i Almenlejeloven, om at sikre trygge og veldrevne boligområder, samt tilvejebringe vedligeholdte og veldrevne boliger, som sikrer beboerne en forudsigelig og rimelig husleje.

Almene boliger er for alle, og boligorganisationernes ansvar handler også at løfte de gode fællesskaber i boligområderne og understøtte beboerdemokratiet.

Den boligsociale opgave

Den boligsociale opgave er at være med til at skabe boligområder i balance. Det gøres blandt andet ved at sørge for, at udsatte og ressourcetsvage beboere kan få den støtte og hjælp, de har brug for, blandt andet ved at sikre koordinering af indsatser med snitflader til driften, kommunen m.fl., så det sikres at ingen beboere efterlades uden den fornødne støtte. Derudover er det at understøtte de ressourcestærke kernegrupper af beboere, som kan være med til at skabe et godt boligområde.

Der fremlægges fire mulige organiseringsmodeller, som på hver sin måde, imødekommer en boligsocial indsats i boligområderne. Der skal tages beslutning om, hvilken af de fire modeller, der skal arbejdes videre med. Modellerne indeholder forskellige muligheder for forankring, finansiering, organisationsopbygning, antal medarbejdere og samarbejder.

De fire modeller:

1. Selvstændig boligsocial enhed med eget CVR
2. BO-VEST som paraplyorganisation
3. Lokale små enheder i hvert område
4. Lokale indsatser med fælles administration

Økonomi og ressourcer

Økonomi og ressourcer uddybes, når der arbejdes videre med den model/modeller der eventuelt tilvælges af boligorganisationerne.

Tidsplan

For at nå i mål med projektet arbejdes der med disse milepæle:

Milepæle	Dato
Styregruppe og arbejdsgruppe etableret	8. december 2022
Workshop for medarbejdere i drift/administration afviklet	3. marts 2023
Workshop for boligsociale medarbejdere afviklet	17. marts 2023
Workshop for samarbejdspartnere /boligorg./adm.) afholdt	20. april 2023
Midtvejskonferencer i Albertslund, Brøndby Strand og Greve er afviklet	30. juni 2023
Oplæg til boligsocialstrategi er drøftet i BO-VEST	30. august 2023
Oplæg til boligsocialstrategi er drøftet i AB, Tranemosegård og VA	28. september 2023
Boligsocial strategi er godkendt i BO-VEST	2. november 2023

Relevans for strategien

Projektet boligsocial forankringsplan er en del af det strategiske spor: Boligområder i balance, og den forventede effekt med projektet er:

Fra 2024 og frem fastholdes eller forbedres balancen minimum i de fem boligafdelinger, hvor der frem til 2024-25 er en social indsats med støtte fra Landsbyggefonden. Det er områder, hvor der er behov for et løft i enten sundheds-, beskæftigelses-, trivsels-, og uddannelsesniveau (udgangspunkt 2022: 5 boligafdelinger har social indsats med støtte fra Landsbyggefonden).

Lovgrundlag

Store dele af finansieringen af de boligsociale indsatser kommer fra Landsbyggefonden og har tidligere været rammesat af boligforligene. I det grønne boligforlig fra 2020, som løber frem til 2026, blev der ikke afsat midler til boligsociale indsatser. Det betyder, at der ikke længere er en politisk aftale om midler til boligsociale indsatser i boligforligene. Der er dog med parallelsamfundsafspraken fra 2018 afsat midler til boligsociale indsatser i perioden 2019-2026 på 140 millioner. Det er en nedgang fra tidligere boligaftaler, hvor der var afsat knap dobbelt så meget ca. 240 millioner. Midlerne i parallelsamfundspakken er derfor blevet målrettet de områder, der er på regeringens liste over parallelsamfund- og omdannelsesområder. Pt. gælder dette alene for VA's afdeling Askerød.

Vurdering

Det er Administrationens vurdering, at det er vigtigt, at projektet prioriteres, og at projektet når i mål, da der er markant risiko for, at nogle områder, som ellers er på rette vej, ikke kommer i social og økonomisk balance. Det er således vigtigt, at bestyrelsen tager stilling til hvilke strategioplæg, det ønskes, at arbejdsgruppen går videre med, i forhold til forankring af den boligsociale strategi.

Administrationen prioriterer, at projektet følger tidsplanen, så implementeringen kan starte op i 2024 og fastholde vigtige medarbejderressourcer. På den måde vil vi forsat kunne tilbyde kvalificeret og målrettet hjælp til de boligorganisationer, som har boligområder i ubalance. Indtil videre gennemføres projektet som planlagt og projektets milepæle overholdes.

Bilag

- Udkast til organisationsmodeller.

11. Lukkede punkter

- Der er ikke punkter under lukket dagsorden.

12. Opfølgning fra sidste møde

Bestyrelsen besluttede at holde strategiseminar d. 17. og 18. november på Bautahøj. Bestyrelsen opfordrede til fælleskørsel. Administrationen sender en invitation ud.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

Beskrivelse

Emne	Aktion	Deadline	Status	Behandles på bestyrelsesmødet
Forslag om, at OB afholder en strategidag med en enkelt overnatning. Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig forslaget. FU kommer med et forslag til en dato i efteråret.	FU foreslår d. 3.-4. november eller d. 17.-18. november. FU foreslår, at der nedsættes et planlægningsudvalg. FU opfordrer bestyrelsen til at komme med ideer til indhold på strategidagen.			27. september 2023 Bautahøj d. 17/18 nov. Planlægningsudvalget: Peter Thomas John Uffe
AB strategi og vision fortsat: Ongoing - Implementeres i organisationen og på hjemmesiden	Strategi udv.			Udsat indtil videre
FU kommer med datoforslag til GDPR-kursus efter sommerferien. Det blev foreslået også at invitere de andre organisationer. AB Nord lægger gerne hus til.				Overføres til BO-VEST's kursusudvalg 2023
Adm. Undersøger hvem der betaler for referenter til afdelingernes møder	Adm			Der foreligger en tidligere beslutning om, at organisationen betaler referenter. Henvendelsen rettes til administrationen i.f.t. at få en referent til møderne.

FU vil arbejde videre med studietur og opfordrer bestyrelsen til at komme med forslag.	FU			Inspiration til, hvordan vi kan komme til at bygge? Findes der andre steder man kan finde inspiration? Østrig, Norge m.fl. Holland har indført regel om at al asbest skal fjernes. Der er afsat midler i budgettet til studietur.
Administrationen undersøger, hvor mange i % der møder op til beboermøderne. Dette kunne også være en del af strategidagen.	Adm			Opfølgning på beboermøderne i år?
Huskeliste/parkeringsplads				
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			
Drøftelse af principper for kollektiv og individuel råderet	Jura			Inspirationskatalog jf. referat af 27/9

13. Formandens orientering

E-mail: etableres en e-mailadresse, der hedder AB OB eller lignende. Mails går direkte til FU's medlemmer. FU tager løbende stilling til, når noget skal sendes videre til bestyrelsen med det samme, alternativt behandles på et kommende møde i OB og/eller besvares af Administrationen. Mails opsamles også samlet. Den nye e-mailadresse formidles til afdelingsbestyrelser og beboere. Skriftlige henvendelser behandles til beslutning eller orientering under det faste punkt "Skriftlige henvendelser til bestyrelsen". Modellen for håndtering af henvendelser til bestyrelsen tilføjes forretningsordenen ved førstkomende revision.

Formanden foreslår, at der gennemføres et kursus for Organisationsbestyrelsen om, hvordan man er organisationsbestyrelse – et dagskursus/halvdags.

Hans Bindslev er blevet suppleret ind i BO-VEST-bestyrelsen.

Vinie Hansen peger på Peter Arler som næstformand i BO-VEST-bestyrelsen

Bestyrelsen påpegede, at der indsendes referater fra beboermøder, som offentliggøres og beslutningerne udføres. Bestyrelsen efterlyser en status for dette arbejde.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Minimumskrav til referater af beboermøder

Almene bolig dage – status på tilmeldinger

Den 30. september afholder BL Almene Boligdage på Tivoli Hotel. Afdelingsbestyrelserne er den 12. juni 2023 blevet orienteret om tilmelding til Almene Boligdage via mail. Der er 4 personer tilmeldt fra AB's afdelinger.

BO-VEST bestyrelsesmøde

Den. 29. august var der bestyrelsesmøde i BO-VEST

Bilag

- Referat af BO-VEST bestyrelsesmøde d. 29. august 2023

14. Effektiviseringsudvalgets orientering

Brian deltager i effektiviseringsudvalget fremover.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen vælger endnu et medlem til effektiviseringsudvalget

Effektiviseringsudvalget består af Thomas Tuck, John Kaubak Pedersen og Hans Bindslev. Steen G. Andersen er stoppet i bestyrelsen og dermed også i udvalget, og der er derfor en ledig plads.

15. Administrationens orientering

Ulrik Brock Hoffmeyer betjener organisationsbestyrelsen i hvert fald frem til årsskiftet.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Status på udsætter 2023

Fordelt på organisationer

VA:	4
Tranemosegård:	3
AB:	2

Bilag:

- Udsættelser 2023

Status på ledige lejemål pr. 1/8-2023

Familieboliger: 0

Tomgangslisten er blevet mere omfattende og indeholder nu også information om antal rykkere, restancer og fogedudsættelser.

Bilag:

- AB Tomgangsliste pr. 01-08-2023
- Forklaring til tomgangslisten

Orientering om ændring i loginproceduren for Admincontrol

Fra den 1. september ændres loginmetoden til Admincontrol. Bestyrelsen skal således logge på vha. 2-faktor godkendelse, enten via eget password, hvor der tilsendes en SMS til brugerens telefonnummer, eller via MitID. Ændringen sker for, at systemet kan leve op til de nutidige sikkerhedskrav for digitale løsninger.

16. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Sonny Faarborg ønsker ført til referat, at han ikke er enig i referatet fra 21. juni 2023.

Sonny Faarborg ønsker ført til referat i.f.t. mødet d. 28. august 2023, at der i forbindelse med det drøftede ikke har været tale om straffelovsovertrædelser af nogen art. Desuden stiller Sonny Faarborg spørgsmålstegn om, hvorvidt der er tale om en overtrædelse af GDPR-reglerne.

Henvendelsen fra beboere i Miravænget undersøges af Administrationen og der udarbejdes svar til det kommende møde i bestyrelsen. Beboerne får besked om dette.

17. Punkter til næste og kommende møder

- Indførelse af en regel om, at afgående medlemmer får en erkendtlighed.
- Bestyrelsen besluttede, at følgende punkter fra John Kaubak Pedersen tages op på strategimødet d. 17/18. november 2023:
 - 1) På baggrund af vores ekstraordinære repræsentantskabsmøde i går, synes det klart for mig, at vi i vores forretningsorden skal undlade FU og i stedet have hele den samlede bestyrelsen til at varetage de opgaver der ligger til Albertslund Boligselskab.
 - Jeg vil komme med begrundelsen til mødet.
 - 2) Jeg foreslår, at vi laver en strategi for løsning af den nuværende konflikt mellem BO-VEST og de tre afdelinger.
 - Hvad skal der til fra BO-VEST side for at komme videre i konflikten med AB-Syd, Etagehusene og Oldbuen?
 - Hvad skal der til fra de 3 afdelinger for at komme videre i forhold til BO-VEST?
 - 3) Forslag til næste repræsentantskab, om adskillelse af AB-Syd i to afdelinger, Gårdhusene og Rækkehusene.
 - 4) Undersøge om BO-VEST er den rigtige administrator for os med behov for gensidig forventningsafstemning.

Bestyrelsen ønskede afholdt et Byggeudvalgsmøde vedr. Storken.

Bestyrelsen ønskede en analyse af udviklingen i omkostningerne til affaldshåndtering.

Bestyrelsen ønskede en gennemgang af udvalgene i AB og en bemanning af disse.

18. Næste møde og kommende møder

2023

FU-møder:

Mandag d. 20. november

OB-møder:

Onsdag d. 6. december

2024

Onsdag d. 31. januar

Mandag d. 4. marts

Onsdag d. 10. april

Torsdag d. 25. april (buffermøde)

Torsdag d. 2. maj (afholdes kun, hvis der er forslag til repræsentantskabsmødet)

Mandag d. 13. maj - Repræsentantskabsmøde

Onsdag d. 19. juni

Mandag d. 26. august

Onsdag d. 25. september

Onsdag d. 4. december

19. Eventuelt

Blommegården ønsker en introduktion til, hvad organisationsbestyrelsen er i.f.t. afdelingsbestyrelser m.v.

Kan AB organisere de medlemmer af brugergruppen, som bor i AB, så man kan koordinere holdninger og indsats. Administrationen forsøger at undersøge, hvem der sidder i brugergruppen.

Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse

Orienteringspunkterne behandles kun på organisationsbestyrelsesmødet den 28. august 2023, såfremt der kommer spørgsmål på mail, der ikke kan besvares med et enkelt svar. Det er derfor vigtigt, at I giver besked senest d. 20. august 2023, hvis I har kommentarer eller spørgsmål til orienteringspunkterne.

20. Grønt regnskab for AB 2022

Bestyrelsen tog det grønne regnskab til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager det grønne regnskab for AB 2022 til efterretning.

Beskrivelse

Der udarbejdes årligt grønne regnskaber for både AB, VA og Tranemosegård for at identificere indsatsområder, sammenligne afdelingerne og sikre fokus på energiforbruget. Her foreligger regnskabet for AB for 2022.

Da Albertslund Kommune ikke længere udarbejder eget grønt regnskab og indhenter data fra bl.a. HOFOR til dette, har BO-VEST desværre ikke længere adgang til data for vandforbrug i de direkte forsynede afdelinger (dem med egen afregningsmåler fra HOFOR).

Sidste regnskab afprøvede man et nyt tiltag, hvor en oversigt i starten af regnskabet giver en indikation af, om forbruget af varme, vand og el er steget eller faldet i forhold til året før i hver afdeling. I år er denne forfinet en smule, feedback er dog stadig meget velkommen.

Overordnet kan man bemærke, at:

- Det samlede varmeforbrug pr. m² i AB er stabilt, men hvis man går længere tilbage, kan man se store forbedringer i de afdelinger, der har været under helhedsplan.
- Afkølingen af fjernvarmevandet var rigtig god.
- Albertslund Forsyning har ikke kunne opgive varmeforbruget for Vest i 2020, grundet skift af måler.
- Vandforbruget pr. beboer blev kun opgjort for de tre afdelinger.
- AB's samlede CO₂-udslip var væsentligt lavere end året før pga. mere klimavenlig el- og fjernvarmeproduktion og lavere forbrug. 6 ud af 8 afdelinger lå under gennemsnittet for danske almene beboere.

Økonomi og ressourcer

Tidsforbruget har indtil nu været ca. 15 timer, der afregnes som tillægsydelse.

Vurdering

Grønt regnskab understøtter målene i BO-VESTs ASA-strategi og Miljøpolitik og kan være et vigtigt redskab til at få overblik over, hvilken vej det går med energi- og ressourceforbruget i afdelingerne.

Bilag

- Grønt Regnskab 2022, AB