



5. marts 2024

Albertslund Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 4. marts 2024 kl. 17.00

Deltagere: Peter Arler, Thomas Tuck, Brian Overgaard, Hans Bindlev, Uffe Jensen, John Kaubak Pedersen, Charlotte Haumann, Kirsten Simonsen

1. suppl.: Anne Lise Grøndahl

Adm.: Jeppe Ulrich, Vibeke Rømming
Jeannet Lass-Meyer deltog under punkt 2

Afbud: Sonny Faarborg

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Status på AB Syd	2
3. Indstilling Budget 2025 for AB – 1. udkast	3
4. Evaluering af strategiseminar	4
5. Forslag om ændring af forretningsorden for Repræsentantskabet.....	4
6. Planlægning af repræsentantskabsmøde for AB den 13. maj 2024	5
7. Evaluering af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. februar 2024.....	6
8. Beslutning om evaluering af bestyrelsesarbejdet i organisationsbestyrelsen	7
9. BO-VEST repræsentantskabet den 23. maj med valg til bestyrelsen.....	7
10. Lukkede punkter.....	8
11. Opfølgning fra sidste møde	8
12. Formandens orientering	9
13. Administrationens orientering	10
14. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen.....	12
15. Punkter til næste og kommende møder.....	12
16. Næste møde og kommende møder	12
17. Eventuelt.....	12
18. Orienteringspunkt - Status på klagesager 2023.....	13
19. Orienteringspunkt - Status på den økonomiske beboerrådgivning.....	15

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Status på AB Syd

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Peter Arler orienterede, at det er blevet aftalt med Ulrik Brock Hoffmeyer, at han inden Påske sender materiale med status på byggesagen til bestyrelsen, som efterfølgende sendes til bestyrelsen i AB Syd.

Det er vigtigt at huslejekonsekvensen står med i materialet samt at svar på alle afdelingens spørgsmål bør fremgå af materialet.

Peter Arler og Ulrik Brock Hoffmeyer indkalder herefter AB Syd til et møde, som afholdes hurtigst muligt, hvor punkterne gennemgås. Her vil der blive lavet et beslutningsreferat, som sammen med et informationsbrev vil blive omdelt til beboerne.

Jeannet Lass-Meyer gav en status på AB Syd's byggesag til bestyrelsens orientering. Der er en del fejl som blev fundet under et-års gennemgangen, der endnu ikke er udbedret og alle fejl og mangler er ved at blive gjort op så man nu vil finde ud af, hvordan de løses bedst muligt. Administrationen er i dialog med entreprenøren.

De største fejl består af:

Utætte badeværelsesgulve, utætte vekslere og utætte fordelerrør.

Administrationen har lavet en dispensationsaftale, så processen ikke slutter efter fem-årgennemgangen, hvor garantien normalt udløber, da ansvaret ligger hos rådgiver og entreprenør.

Udskiftning af vekslere og fordelerrør forventes dækket af byggeskadefonden.

Der er problemer med hegn hvor hængslerne ikke kan holde til lågerne. Denne udfordring er lidt sværere at løse, da afdelingsbestyrelsen har været med til at beslutte træsorten på hegnet. Derudover er der udfordringer med pergolaer, der er utætte. Administrationen arbejder i samarbejde med rådgiver på at løse problemerne.

Som noget nyt har man opdaget fejl på tagudhæng, og administrationen er pt. ved at samle op på henvendelserne.

Der er problemer med forvarmeplader, som ikke kan klare frostvejret – disse udskiftes.

Kommer der andre henvendelser på byggesjusk, vil man selvfølgelig også tage sig af disse.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

- Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Jeannet Lass-Meyer deltager på mødet og kommer med en status på byggesagen i AB Syd.

3. Indstilling Budget 2025 for AB – 1. udkast

Beslutning

Bestyrelsen to budget 2025 til efterretning.

Bestyrelsen havde nogle oplysende spørgsmål til budgettet. Det endelige budget vil blive præsenteret på det kommende møde, hvor spørgsmålene vil blive gennemgået.

Det blev aftalt, at der afsættes penge til et tema-møde for alle afdelingsbestyrelses-medlemmer.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

- Bestyrelsen godkender vedlagte budget 2025 for AB
- Bestyrelsen indstiller budgettet til repræsentantskabsmødets godkendelse

Godkendes det forelagte budget vil boligafdelingernes bidrag til organisationen for 2025 udgøre 464 kr. pr. lejemålsenhed. Det samlede bidrag til både BO-VEST og AB vil i 2025 udgøre 4.768 kr. pr. lejemålsenhed.

Beskrivelse

Boligorganisationens budget er udarbejdet på baggrund af foreløbige regnskabstal for 2023 og budget 2024.

- Det er i budgettet forudsat, at administrationsbidraget til BO-VEST stiger med 5 pct. fra 4.099 kr. til 4.304 kr. i 2025. Eventuel ændring heri ændrer ikke ved boligorganisationens budget, idet udgiften sendes videre til organisationens afdelinger
- Budgettet for boligorganisationen balancerer med en stigning i administrationsbidrag til AB på 2,7 pct. i forhold til 2024 således, at bidraget i 2025 udgør 464 kr. pr. lejemålsenhed
- Der er budgetteret med 150.000 kr. til studietur
- Der er i lighed med tidligere år forudsat opkrævning fra afdelingerne til
 - arbejdskapitalen på 194 kr. pr. lejemålsenhed for budgetåret 2025
 - dispositionsfonden på 687 kr. pr. lejemålsenhed for budgetåret 2025

Med udgangspunkt i ovenstående er 1. udkast til budget 2025 for boligorganisationen udarbejdet. Budgettet balancerer med en samlet stigning til både AB og BO-VEST på 4,8 pct.

Bilag:

3_1_Budget 2025 for AB – 1. udkast

3_2_Budgetforklaringer 2025 for AB – 1. udkast

4. Evaluering af strategiseminar

Beslutning

Bestyrelsen evaluerede strategiseminaret, der blev afholdt den 2. – 3. februar 2024.

Det var et godt seminar. Ikke alt blev nået, så det er aftalt, at der afholdes et opfølgende eftermiddagsseminar med de sidste punkter.

Det er positivt at vi har aftalt at vi skal snakke ordentligt til hinanden, at vi har nedsat et dialogudvalg, samt at vi skal huske, at vi skal kigge på AB i helikopterperspektiv.

Det var nyttig information at få at vide, at alle beboere kan stille op til organisationsbestyrelsen og at man behøver ikke at sidde i en afdelingsbestyrelse. Man skal bare være fysisk tilstede på repræsentantskabsmødet.

Det havde været ønskværdigt med mere håndfaste værktøjer til at løse de problemer, som bestyrelsen fremhævede på seminaret.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen evaluerer strategiseminaret og beslutter, hvordan de ønsker at arbejde videre med de trufne beslutninger.

Beskrivelse

AB's organisationsbestyrelse afholdt strategiseminar den 2. – 3. februar 2024 hvor Bjarne Zetterstrøm og Dorte Hjerrild fra BL var med som facilitatorer.

Bilag

4_Plancher fra strategiseminar inkl. opsamling

5. Forslag om ændring af forretningsorden for Repræsentantskabet

Beslutning

Punktet udgik.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen drøfter og godkender forslag til ændring af forretningsorden for Repræsentantskabet vedr. beføjelse til køb og salg af grund og ejendom.

Organisationsbestyrelsen ønskede på bestyrelsesmøde d. 31. januar 2024 en permanent beføjelse til køb og salg af grund/ejendom samt mulighed for indledende undersøgelser omkring nødvendige projekter.

I henhold til eksisterende forretningsorden punkt 5 kan Repræsentantskabet beslutte at delegerede beføjelsen på et eller flere af de områder, der er nævnt i den eksisterende forretningsorden punkt 4 til Organisationsbestyrelsen.

Med baggrund i dette ønske, er nærværende indstilling udarbejdet.

Indstilling til Albertslund Boligselskabs Repræsentantskab om ny forretningsorden for Repræsentantskabet.

Det indstilles at,

Eksisterende forretningsorden tilføjes et punkt lydende:

Nyt punkt 5 – Repræsentantskabet har den 13. maj 2024 besluttet at delegerede beføjelse til Albertslund Boligselskabs Organisationsbestyrelse om beslutninger som anført i vedtægternes § 5, stk. 4 punkt 4, 6 og 7 omhandlende

- Grundkøb
- Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme/grunde
- Væsentlig forandring af organisationens ejendomme

Repræsentantskabet skal på førstkomende møde orienteres om Organisationsbestyrelsens beslutninger i henhold til nærværende beføjelse.

Vurdering

Administrationen vurderer, at uddelegering af kompetencen giver organisationsbestyrelsen mulighed for at reagere hurtigt uden indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Eksisterende punkter rykkes med indsættelse af dette punkt

Bilag

5_Forretningsorden for Repræsentantskabet

6. Planlægning af repræsentantskabsmøde for AB den 13. maj 2024

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen om repræsentantskabsmødet til efterretning og godkendte dagsordenen til mødet.

Der afholdes et formøde fra kl. 17.00.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen om repræsentantskabsmødet til efterretning og godkender dagsordenen til mødet

Beskrivelse:

Repræsentantskabsmødet afholdes på hotel Glostrup Park Hotel den 13. maj 2024 kl. 19.00 med spisning fra kl. 18.00.

På valg 2024 (vælges for to år):

Formand: Peter Arler (genopstiller)

Bestyrelsesmedlemmer:

- Uffe Jensen (genopstiller)
- John Kaubak Pedersen (genopstiller)
- Kirsten Simonsen (genopstiller)
- Sonny Faarborg (på valg)

Suppleanter (vælges for et år)

- Anne Lise Grøndahl (genopstiller)

Bilag:

6_1_Udkast til dagsorden 2024

6_2_Liste over repræsentantskabet 2024

7. Evaluering af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. februar 2024

Beslutning

Bestyrelsen evaluerede det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, som blev afholdt den 27. februar 2024.

Det gik godt, men der manglede mere information omkring økonomien i punkt 1. Der burde have ligget et budget for projektet og dokumentationen for beløbene skulle have været på plads.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen evaluerer afholdelsen af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde

Beskrivelse

AB afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. februar 2024, hvor to forslag var til behandling:

Forslag 1. Nye boliger for voksne med gennemgribende udviklingsforstyrrelser i Albertslund

Forslag 2. Fremtid for afd. 3706 – fraflyttet daginstitution

Administrationen anbefaler, at bestyrelsen evaluerer mødet og de beslutninger der blev truffet.

8. Beslutning om evaluering af bestyrelsesarbejdet i organisationsbestyrelsen

Beslutning

Bestyrelsen godkendte, at der foretages en evaluering af bestyrelsesarbejdet i foråret 2024.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen beslutter om de ønsker at der foretages en evaluering af bestyrelsesarbejdet i foråret 2024

Beskrivelse

For at sikre en fortsat god bestyrelsesbetjening foreslås en evaluering af bestyrelsesarbejdet i foråret.

AB har tidligere haft en årlig evaluering af bestyrelsesarbejdet, men har i en årrække holdt en pause for evalueringen.

Med en ny bestyrelse, ny forretningsfører og bestyrelseskonsulent er det administrationens opfattelse, at det vil give god mening igen at udføre den årlige evaluering af bestyrelsen, der omhandler bestyrelsesmaterialet, bestyrelsesmøderne, samarbejdet med administrationen og bestyrelsens indsats.

BO-VEST vil udsende et evalueringsskema som genbruges fra år til år så man derved kan sammenligne besvarelserne i forhold til tidligere år.

Tidsplan

Spørgeskemaerne udsendes midt i marts til bestyrelsesmedlemmerne via programmet SurveyMonkey til anonym besvarelse. På bestyrelsesmødet i april bliver bestyrelsen præsenteret for resultatet og kan her drøfte eventuelle forslag til, hvordan bestyrelsens arbejde og bestyrelsesbetjeningen kan forbedres.

Medio marts	Udsendelse af spørgeskema
Ultimo marts	Deadline for besvarelse af spørgeskema og udarbejdelse af rapport
10. april	Resultatet af evalueringen behandles på bestyrelsesmødet

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at en evaluering vil være et godt redskab til at udvikle bestyrelsesbetjeningen og drøfte, om der er behov for ændringer i den måde bestyrelserne arbejder og betjenes på.

9. BO-VEST repræsentantskabet den 23. maj med valg til bestyrelsen

Beslutning

Bestyrelsen drøftede afholdelsen af repræsentantskabsmødet i BO-VEST.

Uffe Jensen blev valgt som stemmetæller.

Hans Bindslev ønskede at genopstille.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen drøfter afholdelsen af repræsentantskabsmødet i BO-VEST
- at bestyrelsen vælger en stemmetæller til repræsentantskabsmødet for 2023

Baggrund

Den 23. maj 2024 afholder BO-VEST repræsentantskabsmøde.

På valg fra AB er Hans Bindslev. Bestyrelsen skal udpege en stemmetæller til repræsentantskabsmødet for 2024.

10. Lukkede punkter

Beslutning

Der var ingen punkter til behandling.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen behandler de lukkede punkter.

Der er ingen lukkede punkter til behandling.

11. Opfølgning fra sidste møde

Beslutning

Bestyrelsen tog aktionslisten til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

Beskrivelse

Emne	Aktion	Deadline	Status	Behandles på bestyrelsesmødet
Fællesmøde for alle afd.bestyrelser med bla. præsentation af dagsordens- og referatskabeloner	Dialogudvalget kommer med et oplæg			
Oplæg om byggeøkonomi				

Vores bidrag: Bestyrelsen drøfter videre på at udarbejde konkrete mål, der kan arbejdes videre med				
Gennemgang af BO-VESTs ydelseskatalog	Adm	Juni 2024		
Nyt tiltag om økonomisk støtte til solceller til flade tage undersøges	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.			
AB 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

Beslutning

Bestyrelsen nedsatte et byggeudvalg til projektet omkring Storkens Kvt. Bestående af John Kaubak Pedersen, Thomas Tuck og Brian Overgaard.

Claus Agerskov fra AB Vest viste interesse for udvalget på repræsentantskabsmødet og skal derfor kontaktes.

Administrationen indkalder til et møde.

Peter Arler fortalte, at Koppedal museum har rettet henvendelse til bestyrelsen og ønsker at overrække et luftfoto taget af AB Vest. Billedet skal tilgå AB Vest og skal hænge i afdelingen, så det er tilgængeligt for beboerne.

ABC ønsker at deltage på næste møde omkring prækvalifikation af en ny boligsocial helhedsplan.

John Kaubak Pedersen orienterede fra dialogudvalget, at de arbejder på en færdig løsning på en hjemmeside, hvor beboerne nemt skal kunne finde informationer om AB og afdelingerne samt dagsordener og referater fra beboermøder.

Peter Arler og Uffe Jensen sidder med i BO-VESTs konferenceudvalg og Thomas Tuck er med i uddannelsesudvalget.

Peter Arler orienterede om de afholdte møder med Gårdene og Buerne hvor han og Thomas Tuck har præsenteret deres forslag til fremtidige møder i grundejerforeningerne. Forslag og bemærkninger er noteret ned og vil efterfølgende blive skrevet sammen i vedtægterne.

Der mangler stadig at blive afholdt et møde i Vængerne.

Peter Arler gav en kort orientering om dialogmødet i Etagehusene, hvor han deltog sammen med Ulrik Brock Hoffmeyer og Jeppe Ulrich.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Orientering fra udvalg

Herunder ABs effektiviseringsudvalg og dialogudvalg samt BO-VESTs konferenceudvalg og uddannelsesudvalg.

Der vil på mødet blive lavet en oversigt over hvem der sidder med i hvilke udvalg.

Status på e-mail til forretningsudvalget

Peter Arler kommer med en mundtlig orientering.

Forslag om oprettelse af bo-vest mail-adresse til organisationsbestyrelsen

Peter Arler kommer med en mundtlig orientering.

Status på kontaktliste

Der er lavet en kontaktliste over organisationsbestyrelsen, som er lagt i Admincontrol.

Status på møderne i Buerne og Gårdene (efterfølgende har Steen kontaktet Peter og Hans)

Mundtlig orientering fra Peter Arler og Thomas Tuck

Status på dialogmøde i Etagehusene

Mundtlig orientering gives på mødet.

BO-VEST bestyrelsesmøde

Bilag

12_Referat af bestyrelsesmøde den 24. januar 2024

13. Administrationens orientering

Beslutning

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.

Bestyrelsen godkendte, at Claus Agerskov, AB Vest, ønskede at stille op til valget i 9. kreds.

Jeppe Ulrich orienterede, at salget af Bolind til Whiteaway er gået igennem, så sagen er afsluttet.

Jeppe Ulrich orienterede, at der har været en sag omkring videoovervågning i et andet boligselskab. Administrationen arbejder i øjeblikket på, at al videoovervågning i afdelingerne er lovlig og overholder lovgivningen.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Kredsvalg i 9. kreds

Der afholdes kredsvalg i 9. kreds den 4. april 2024 kl. 19.00 i DGI-byen. Hvis AB ønsker at opstille kandidater, skal kandidatur indsendes til BL senest den 27. marts. Tilmelding til kredsvalgsmødet er senest den 1. april.

Bilag

13_1_ Informationsbrev om kredsvalgsmøde

Orientering om Bolind

Jeppe Ulrich kommer med en mundtlig orientering om salget af Bolind.

Orientering om vejledning fra datatilsynet vedr. videoovervågning

Datatilsynet har udarbejdet en ny vejledning om tv-overvågning/video-overvågning henvendt til boligorganisationer. Vejledningen beskriver, hvad en boligorganisation skal være særlig opmærksom på, i forhold til at anvende tv-overvågning, herunder hvilke regler der gælder specifikt for disse dataansvarlige. Der informeres om den nye vejledning på BL's hjemmeside, hvor der også henvises til selve vejledningen, som kan tilgås på Datatilsynets hjemmeside.

Bilag

13_2_ Vejledning om TV-overvågning til boligorganisationer

Orientering om møde om status på byggesager og fremtiden i AB den 19. marts 2024

Der orienteres mundtligt på mødet

Status på udsættelser

Fordelt på organisationer

VA:	2
Tranemosegård:	4
AB:	1

Bilag:

13_3_Status på udsættelser

Status på ledige lejemål i AB

Bilag:

13_4_Oversigt over ledige lejemål

14. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Der er modtaget en henvendelse fra Troldnøddegården vedr. repræsentation i grundejerforeninger.

Bilag

14_1_Henvendelse fra Troldnøddegården

Der er modtaget en henvendelse fra AB Syd vedr. asfaltering i afdelingen.

Bilag

14_2_Henvendelse fra AB Syd

14_3_Bestyrelsens svar til AB Syd

15. Punkter til næste og kommende møder

ABC deltager på mødet hvor de fremlægger en prækvalifikation for en ny helhedsplan.

Nyt fast punkt: Status på byggesager.

16. Næste møde og kommende møder

2024

FU-møder:

Mandag d. 18. marts

Tirsdag d. 4. juni

Onsdag d. 14. august

Tirsdag d. 10. september

Onsdag d. 20. november

Bestyrelsesmøder:

Onsdag d. 10. april

Torsdag d. 25. april (buffermøde)

Tirsdag 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

17. Eventuelt

Intet.

Orienteringspunkter:

18. Orienteringspunkt - Status på klagesager 2023

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager punktet til efterretning.

Beskrivelse:

Administrationen har i 2023 modtaget i alt 429 klagesager vedrørende husordensovertrædelser, fraflytningssager, forbrugsregnskaber og andet i AB, TMG og VA. Hovedparten af de sager, der er modtaget i 2023, er også afsluttet i 2023.

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 2023, 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 93 klagesager, der fordeler sig på følgende måde:

Klager 2023		Husorden	Fraflytning	Forbrugsregnskab	Andet	Sum
963-3701	Solhusene	6	7	0	9	22
963-3702	Syd	7	0		8	15
963-3703	Vest	1	0		4	5
963-3704	Etagehusene	11	0	0	3	14
963-3708	Nord	1	3	0	3	7
963-3710	Kirsebærgården	2	1		1	4
963-3711	Blommegården	1	1		1	3
963-3712	Troldnøddegården	3	0		0	3

963-3713	Capellavænget	1	1		0	2
963-3714	Miravænget	2	2		1	5
963-3715	Rigelvænget	1	1		2	4
963-3716	Eskebuen	3	0		0	3
963-3717	Rimbuen	1	0		2	3
963-3718	Oldbuen	1	0		2	3
Sum AB		41	16		36	93

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.

For AB's vedkommende har 6 klagesager været behandlet ved beboerklagenævnet. De fordeler sig på følgende måde:

Beboerklagenævnsager 2023	Afgjort	Helt/delvist tabt
Forbrugsregnskaber	0	0
Fraflytning	0	0
Husordenssager	2	1
Andet	4	1
Sum AB	6	2

Som det fremgår af tabellen, så er alene to beboerklagenævnsager helt/delvist tabte.

Vurdering:

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

Antallet af klagesager over de seneste år fordeler sig på følgende måde:

Klagesager	AB
2020	85
2021	70
2022	107
2023	93

For AB har der i 2023 været et fald i antallet af klagesager set i forhold til 2022, hvor antallet var steget i forhold til 2020 og 2021.

Med hensyn til antallet af sager, der har været behandlet ved beboerklagenævnene, er det ligeledes administrationens vurdering, at antallet af sager er af beskedent omfang, og at det kun er i ganske få tilfælde, at en sag ved beboerklagenævnet tabes helt/delvist.

For så vidt angår de beboerklagenævnsager, der er helt/delvist tabt, har administrationen, ud fra en vurdering af forholdene i de konkrete sager sammenholdt med de omkostninger,

der ville være forbundet med at videreføre sagerne ved domstolene, valgt at tage beboerklagenævnets afgørelser til efterretning.

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.

19. Orienteringspunkt - Status på den økonomiske beboerrådgivning

Beslutning

Bestyrelsen tog status samt årsberetning for den økonomiske beboerrådgivning til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager status samt årsberetningen for den økonomiske beboerrådgivning (red. Rådgivningen) til efterretning.

Beskrivelse

Fogedudsættelserne i BO-VEST har de sidste mange år ligget stabilt lavt. Det er bemærkelsesværdigt i forhold til, hvordan det ser ud på landsplan, hvor antallet af fogedudsættelser er steget støt. Af de samlede antal fogedsager i BO-VEST ender 7,5% i en fogedudsættelse, hvor det på landsplan er 23,7%.

I 2023 kostede en flytteopgørelse i BO-VEST i gennemsnit 73.979,94 kr. Hvis BO-VEST havde lige så mange fogedudsættelser, som gennemsnittet på landsplan, ville omkostningen for boligorganisationerne i BO-VEST være 3.506.649 kr. om året mod de 813.779,38 kr., som var den totale omkostning for flytteopgørelser under den økonomiske beboerrådgivning i BO-VEST i 2023.

For Rådgivningen var 2023 også præget af et fald i fogedudsættelser. Rådgivningen har haft 11 fogedudsættelser i 2023 mod 15 i 2022.

Det samlede antal beboerhenvendelser er faldet en smule, dog har der været en stigning af henvendelser fra beboere der henvender sig til Rådgivningen for første gang. Der har også været et fald i antallet af udsendte rykkerbreve til beboerne samt sager der overdraget til advokat.

Det samlede antal fogedudsættelser i VA, AB og Tranemosegård i 2017-2023

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antal fogedudsættelser i alt	20	31	17	22	18	15	11
Reelle fogedudsættelser hvor beboeren er på adressen når fogeden kommer.	7	6	2	6	3	3	2
Årlige flytteopgørelser ifht. udsættelser	1.210.753	1.920.056	1.161.623	2.230.317	1.178.742	1.160.116	813.779

Af vedlagte årsberetning, status på fogedudsættelser 2023 samt bilag 1 og 2 fremgår antallet af udsættelser fordelt på de tre organisationer og afdelinger. Derudover indeholder denne årsberetning et fokus på faldet i fogedudsættelser gennem årene sammenlignet på landsplan, en gennemgang af fogedudsættelserne og flytteopgørelserne. Årsberetningen indeholder også en kort beskrivelse af hvem Rådgivningen hjælper, lidt om ny lovgivning indenfor gæld, julehjælp, nye måder Rådgivningen vil registrere på og en kort præsentation af den nye beboerrådgiver.

Økonomi og ressourcer

Udgifterne til Rådgivningen er årligt ca. 1,46 mio. kr. Ordningen finansieres forholdsmæssigt af de tre organisationers dispositionsfonde.

Vurdering

Årsberetningen giver et indblik i Rådgivningens aktiviteter og opnåede resultater og er fyldestgørende som dokumentation for Rådgivningens arbejde.

Bilag

Årsberetning 2023

Status på fogedudsættelser 2023

Bilag 1 til årsberetningen

Bilag 2 til årsberetningen