



AAB afd. 55
v/afdelingsbestyrelsen
Strandgården 21
2635 Ishøj

19. maj 2020

Tilsynssag vedrørende samarbejdet med AAB.

Ishøj Byråd har som tilsynsmyndighed vurderet de fra afdelingsbestyrelsen modtagne klager af 5. december 2019 som suppleret og uddybet ved bestyrelsens skrivelse af 5. januar 2020 og boligorganisationen AAB's svar på disse af 29. januar 2020.

I den anledning skal vi meddele følgende stillingtagen til de enkelte klagepunkter:

1. Udgiften til anlægsarbejdet med fjernelse af en kloakledning i den nye rækkehusbebyggelse på Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej.

Ishøj Byråd har tidligere med alvor påtalt det regelbrud, der er sket ved at udgiften via en tillægsbevilling var blevet debiteret afd. 55 regnskab.

AAB har oplyst, at man har annulleret tillægsbevillingen, og at udgiften er blevet overført til rækkehusbebyggelsens byggeprojekt.

Den skete fejl er hermed blevet redresseret.

2. Malerentreprisen med udførelse af periodisk vedligeholdelse af cykel- og renovationsskure.

Det pågældende arbejde er efter udbud blevet udført som en enhedspriskontrakt på de tilbudte timepriser på mandetimer ekskl. materialepriser.

Ishøj Byråd finder ikke, at der er grundlag for at kritisere AAB for ikke at have overholdt lovgivningen, herunder Udbudsloven eller i øvrigt at have handlet økonomisk uforsvarligt.

Afdelingsbestyrelsen finder, at enhedspriskontrakt modellen har været økonomisk uhensigtsmæssig og fordyrende for arbejdet. AAB er derimod af den opfattelse, at det økonomisk har været den optimale fremgangsmåde at indgå den pågældende enhedspriskontrakt.

Da afdelingen er økonomisk uafhængig af boligorganisationen, jf. Almenboliglovens § 16, og da AAB ikke kan indkøbe arbejder og leverancer, der ikke er indeholdt i det af afdelingsbestyrelsen godkendte budget eller en af denne godkendt tillægsbevilling, vil Ishøj Byråd meddele AAB, at større bygge- og anlægsarbejder, der omfattes af EU's udbudsdirektiv eller Udbudsloven for fremtiden bør aftales med afdelingsbestyrelsen, hvis AAB vurderer, at arbejderne bør tildeles på andet grundlag end ved offentlig eller begrænset licitation med tildelingskriteriet den laveste pris.

3. Udskiftning af belægninger i bolig-gader og stiarealer.

Forklaringerne om hvem der har ordret det pågældende arbejde er indbyrdes uforenelige.

I anledning heraf skal Ishøj Byråd både over for afd. 55 og over for AAB præcisere, at det er ejendommens inspektør eller driftsinspektør, der skal ordre arbejder og leverancer til afdelingens boligbebyggelser, men at sådanne arbejder og leverancer forinden skal være bevilget ved det af afdelingsbestyrelsen godkendte budget eller godkendt ved en tillægsbevilling fra afdelingsbestyrelsen, samt at denne godkendelse skal ske skriftligt.

4. Udgravning til parkeringsplads i Østergården.

Efter det oplyste må vi lægge til grund, at AAB uden udbud og uden aftale med afd. 55 har igangsat arbejderne med udgravning til en stor parkeringsplads i Østergården til en samlet pris på 6,5 mio. kr.

Efter det af AAB oplyste er der udført forarbejde til parkeringspladsen for et beløb på kr. 800.000,00 + moms.

AAB har blandt andet henvist til, at entreprisarbejdet beløbsmæssigt ligger under udbudsgrænsen.

Vi skal i den anledning bemærke, at entreprisarbejdet har skullet udføres efter reglerne i Lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren, når værdien ligger under tærskelværdierne i EU's udbudsdirektiver. Herom gælder det, at tilbud skal indhentes ved offentlig eller begrænset licitation, hvis værdien er på mere end 3 mio. kr. ekskl. moms. Det samme gælder, hvis der er tale om delarbejder, hvis anslåede værdi er kr. 500.000,00 ekskl. moms eller mere end 20 % af de samlede arbejders værdi.

Der skal indhentes mindst to underhåndsbud under iagttagelse af lovens nærmere bestemmelse herom hvis værdien er over kr. 300.000,00 ekskl. moms.

Vi må herefter konstatere og påtale, at AAB har handlet ulovligt ved at påbegynde arbejdet med anlæg af P-pladsen uden indhentelse af tilbud ved offentlig eller begrænset licitation.

Vi skal indskærpe, at de gældende udbudsregler nøje skal overholdes.

6. Beboerhuset.

Afdelingsbestyrelsen har klaget over den måde, hvorpå AAB har varetaget driften af huset.

Afd. 55 har et ønske om større indflydelse på driften af huset.

Vi vurderer, at dette ønske er sagligt rimeligt.

Der findes ikke regler, der fastlægger, hvorledes driften af beboerhuset skal foregå.

Vi vil derfor anbefale afdelingsbestyrelsen, at man nu udarbejder et udkast til regler for beboerhusets drift.

Det vil være naturligt, at et sådant regelsæt fastslår, at det er afdelingen, der bestemmer, hvorledes driften af beboerhuset skal foregå, herunder i hvilket omfang der skal ansættes en eller flere medarbejdere til at varetage driften af beboerhuset, medens det er boligorganisationen, der efter afdelingens beslutning herom ansætter eventuelle medarbejdere samt varetager vedligeholdelse og eventuel fornyelse af huset og indkøb af driftsinventar til huset.

Det af afdelingen udarbejdede udkast til regler for beboerhusets drift bør forelægges til udtalelse for AAB's organisationsbestyrelse, jf. organisationsbestyrelsens mail af 29. januar 2020. Det bør tilstræbes at opnå enighed om reglerne mellem afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen. Kan der ikke opnås enighed om regelsættet må sagen i sidste instans indbringes for Ishøj Byråd.

7. Administrationen af afd. 55 i øvrigt.

Afd. 55 har ønske om at overtage en større del af administrationen af afdelingen.

Ifølge den gældende lovgivning og vedtægterne for AAB, er det organisationsbestyrelsen, der suverænt beslutter, om visse administrative opgaver kan uddelegeres til afdelingsbestyrelsen.

Som tilsynsmyndighed kan Ishøj Byråd ikke give pålæg om en sådan delegation.

Byrådet kan alene gentage sin tidligere henstilling til AAB og afdelingsbestyrelsen om at samarbejdet bør forbedres. Heri ligger der også, at det bør være en fælles målsætning, at administrationen af afdelingen skal foregå på en økonomisk, administrativ og beboerdemokratisk optimal måde.

Vi sender kopi af nærværende skrivelse til orientering for AAB med samtidig påtale og indskærping vedrørende de under pkt. 2, 3 og 4 ovenfor behandlede sager.

Med venlig hilsen