

Referat af OB-møde

Mødedato: 7. juni 2017 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, formand
Gunvor Abrahamsen, næstformand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Søren Jensen
Claus Olander
David Jennow
Lean Bernhoff
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Inge Vilhof, direktionssekretær

Afbud: Ingen

Næste møde: 21. juni 2017

Kontaktperson

Inge Vilhof
Direktionssekretariatet
Direkte tlf.: 33 76 01 02
E-mail: ivi@aab.dk

Dato

8. juni 2017

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol
- c) Ledelsesrapport 1. kvartal 2017

2. Indstillingsager

- a) Jubilæumslegat (**lukket punkt**)
- b) Revision af finansiel styringspolitik
- c) Afdeling 32 – Tilskud til byfornyelse af Lundehustorvet
- d) Afdeling 45 – Opførelse af rækkehuse
- e) Afdeling 118 – Opførelse af ny boligafdeling på Falkoner Allé, Frederiksberg
- f) Afdeling 119 – Opførelse af ny boligafdeling på Søndre Fasanvej, Frederiksberg
- g) Efterårskonference 2017
- h) Evaluering af ramme og koncept for afdelingsnetværk
- i) Genhusningshjælp til KAB
- j) Udlejningsaftale med Gladsaxe Kommune 2017-2020
- k) Afrapportering fra evalueringsudvalget

l) Arbejdsmiljøorganisationens fremtidige struktur

Side 2

3. Orienteringssager

- a) Forsikringsårsrapport 2016 (**lukket punkt**)
- b) Status digitaliseringsstrategi
- c) Årsstatus boligsociale projekter
- d) Personaleforhold (**lukket punkt**)
- e) Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

København, den 21. juni 2017

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøder den 3. og 10. maj 2017.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møder den 3. og 10. maj 2017 godkendes, og at formand og direktør underskriver disse.

Sagsfremstilling

Referat fra seneste møder i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen.

Bilag

Ingen

Beslutning

Da referaterne ikke var udsendt, blev punktet udskudt til næste møde.

1b. Revisionsprotokol

Side 4

Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

Indstilling

Indstilles taget til efterretning

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen skal godkende eventuelt nyt materiale i revisionsprotokollen. Side 141 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Intet at bemærke.

Resume

Ledelsesrapporten for 1. kvartal 2017 viser henholdsvis positiv målopfyldelse og positiv udvikling generelt. Speciel bemærkes at omkostninger ved istandsættelse har fået benchmark linie (Boligkontoret Danmark) og de parlamentariske afdelinger er meget tæt herpå. Herudover er målepunktet fakturaer betalt til tiden ligger på hhv. 96% for de administrative afdelinger og 98% for de parlamentariske afdelinger, hvilket er meget tilfredsstillende. Tilsynet har i deres breve om godkendelse af AAB's nye driftsmodeller stillet krav om udvidet ledelsesrapportering. En stor del har vi allerede, mens andre delelementer skal udvikles henover 2017. Denne rapport har taget hul på følgende nye målepunkter, som følge af den forventning hos tilsynet: fakturaer betalt til tiden og antal forhandlinger med faglige organisationer.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at tage ledelsesrapporteringen 1. kvartal 2017 til efterretning.

Sagsfremstilling

AAB's økonomistyring består af:


Økonomistyring		
Ledelsesinformation		
Ledelsesrapport Afdelingernes styringsrapport (kommende) BI, Business Intelligence (kommende) Forvaltningsrevision		
Finansiel styring	Kapacitetsstyring	Aktivitetsstyring
Regnskab Budget Budgetopfølgning Formueforvaltning	kommende	Ledelsesrapport, indeholdende målstyring samt opfølgning på projekter og byggesager

For at skabe en balanceret ledelsesrapportering, der kommer rundt om såvel de økonomiske fokusområder, de lidt mere 'bløde emner' som medarbejdere og processer er målepunkterne opdelt i fire fokusområder efter teorien i Balanced Scorecard:

- Økonomi
- Kunde
- Hovedprocesser
- Medarbejder og forandring

AAB er under skærpet tilsyn af tilsynsmyndigheden i Københavns Kommune, fordi der ikke er fuld tillid til at foreningens decentrale forvaltningsmodel kan løfte opgaverne som blev de løst af professionelle. I forlængelse heraf stiller tilsynet krav om at OB følger afdelingernes drift tæt, inden for en række områder, herunder med særligt fokus på lokal daglig personaleledelse og visse økonomiske nøgletal. Det er et krav fra tilsynet at rapporteringen opdeles efter driftsmodel.

Kravet er stillet for at OB løfte det overordnede ansvar for driften som følger af lovgivningen. Nøgletallene er indikatorer som skal OB følger og som skal sætte OB i stand til at gribe ind hvis der er indikationer som svigt i den decentrale opgavevaretagelse. Det er desuden et krav fra tilsyn at foreningens revisor hvert halve år gennemfører forvaltningsrevision og i en protokol afgiver bemærkninger til OB.

 Vi sat logo på målepunkter for at vise hvilke, der kommer fra den udvidet forvaltningsrevision.

Ledelsesrapporteringen er nu udvidet med et afsnit om daglig arbejdsledelse og egenkontrol.

Bilag

Bilag 1 - Ledelsesrapport 1. kvartal 2017

Bilag 2 – Plan og statusoverblik for udvidet ledelsesrapportering

Beslutning

Der var enighed om, at analysere tallene for istandsættelsesomkostninger nærmere, så baggrunden for forskellene mellem parlamentariske og administrative afdelinger bliver klarere.

Ledelsesrapporteringen 1. kvartal 2017 blev taget til efterretning.

2a. Jubilæumslegat (lukket punkt)

Side 7

2b. Revision af finansiel styringspolitik

Side 8

Resume

I den finansielle styringspolitik er der lagt op til, at der ikke må være et indestående på mere end kr. 25 mio. i en bank. Der er behov for at ændre grænsen til kr. 50 mio., da der hver måned er store bevægelser på AAB's bankkonti og Danske Bank kræver strafrente, hvis grænsen ikke overholdes. Der er perioder, hovedsageligt ved kvartalsskifter, hvor der kan være behov for i korte perioder at have mere stående eller få bevilget et overtræk.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende en revision af den finansielle styringspolitik således, at maksimalt indestående i bank forhøjes til kr. 50 mio. og mulighed for at få en kortvarig bevilling af banken til at lave overtræk eller have et større indestående end kr. 50 mio.

Sagsfremstilling

Indtil nu har grænsen for indestående i en bank været kr. 25 mio. Med de store udsving der er for behovet for likviditet i AAB, har det vist sig at være svært at holde hovedkontoen mellem kr. 0 og kr. 25 mio.

AAB har arbejdet med likviditetsstyring siden indførelsen af den finansielle styringspolitik. Ultimo 2015 bemærkede banken at de ikke længere ville forrente bankindeståender over kr. 25 mio. I 2016 har vi styret likviditeten og har svinget omkring kr. 100 mio. En beregning fra Danske Bank viser at der i 2016 skulle have været betalt kr. 600.000 i strafrenter, hvis de havde opretholdt den aftale der er indgået. De har varslet at de ikke længere kan godtgøre dette og der er behov for at ændre på grænsen. Banken er gået med til at hæve grænsen til kr. 50 mio. i mod at de fremover vil opkræve negative renter ved overskridelse af grænsen. Internt er der bevågenhed på styring af likviditeten og der analyseres på om det kan betale sig, for en kort periode, at få en bevilling i banken om at gå i minus eller have et større indestående i forhold til at skulle placere midler hos kapitalforvalterne, for kort efter at bede om at få pengene ført tilbage. Hver gang der trækkes penge ud af kapitalforvaltning, vil det alt andet lige betyde, at der opstår kurstab. Fra gang til gang vurderes, hvad der vil være mest økonomisk fordelagtigt.

Ændringen vurderes ikke at ændre nævneværdigt ved foreningens risikoprofil for formueforvaltningen.

Af bilag 2 fremgår det, at det gennemsnitlige indlån i 2017 har været ca. kr. 27 mio. kr.

Bilag

Bilag 1 - Finansiell styringspolitik

Bilag 2 - Oversigt over udviklingen på AAB's likviditet

Beslutning

OB godkendte indstillingen.

2c. Afdeling 32 - Tilskud til byfornyelse af Lundehustorvet

Side 9

Resume

Afdeling 32 søger om økonomisk støtte i forbindelse med at øge trafikikkerheden samt udvikle omgivelserne for Lundehustorvet - også kaldet 'Fakta-torvet'.

Indstilling

Afdeling 32 indstiller til OB, at det drøftes om foreningen vil yde tilskud på kr. 6 mio. til byfornyelse af Lundehustorvet.

Sagsfremstilling

Afdeling 32 ligger i Emdrup og består af 378 boliger.

Afdelingen søger kr. 6 mio. fra dispositionsfonden med henblik på at øge trafikikkerheden på Strødamvej samt at skabe et nyt samlingssted for lokalsamfundet.

Afdeling 32 er blevet kontaktet af Bispebjerg lokaludvalg med henblik på at udvikle samt trafikisikre arealet omkring Lundehustorvet. Der er i februar 2017 afholdt et dialogmøde imellem repræsentanter fra afdeling 32's bestyrelse, administrationen, Teknik- og Miljøforvaltning i København Kommune og repræsentant fra Bispebjerg lokaludvalg, hvor udviklingen af området blev drøftet. På dialogmødet blev finansiering af et projekt drøftet.

Med anlæggelsen af ny motorvejsfrakørsel og udvidelsen af Nordhavnstunnellen fremstår bydelen mere opdelt og adskilt. Derfor vurderer Københavns Kommune, at bydelen har brug for et nyt samlingssted, der tilbyder noget andet end de mange omkringliggende grønne parker. Her tænkes på et mere urbant byrum, som kan rumme og tilbyde plads til andre aktiviteter og binde bydelen sammen på tværs af de store infrastrukturer.

Administrationen har modtaget et overslag fra Københavns Kommune på samlet ca. kr. 9,2 mio. på udviklingen af Lundehustorvet. Afdeling 32's areal af Lundehustorvet udgør ca. 10% af det areal som tænkes udviklet. Ud fra en fordelingsnøgle baseret på arealfordeling vil AAB's andel udgøre ca. kr. 920.000.

Afdelingen er bevidst om, at ansøgningen om tilskud er højere end de 10% procent af anlægsudgifterne, men vil gerne vise Københavns Kommune at de støtter op omkring det gode samarbejde og gerne vil bidrage til lokalsamfundet.

Bilag

Bilag 1 - Skitseforslag

Bilag 2 Overslag over anlægsudgifter

Bilag 3 – Mail fra afdeling 32 modtaget 3. maj 2017

Beslutning

Gunvor Abrahamsen forlod mødet under dette punkt.

OB ønskede ikke at støtte et primært kommunalt infrastrukturprojekt med kr. 6 mio., hvorfor ansøgningen blev afslået.

2d. Afdeling 45 – Opførelse af nye rækkehuse

Side 10

Resume

Ballerup Kommune har skriftligt meddelt AAB, at der kan opføres op til 40 almene familieboliger på afdeling 45's i dag uudnyttede institutionsarealer. Aktiveringen af de tidligere institutionsarealer vil give en driftsmæssig besparelse for afdelingen, og de nye boliger vil blive udlagt som rækkehuse. Indstillingen blev behandlet i BPU den 29. maj 2017.

Indstilling

BPU indstiller til OB at godkende opførelsen af rækkehuse som en ny del af AAB afdeling 45 og videreindstille til repræsentantskabets godkendelse.

Sagsfremstilling

Afdeling 45 ligger i Skovlunde og består af boligblokke med i alt 300 boliger.

Administrationen og afdelingsbestyrelsen har i flere år arbejdet på, at få kommunens godkendelse til opførelse af støttet nybyggeri på afdelingens uudnyttede institutionsarealer, som kommunen rømmede for flere år siden. Behovet for at bygge nyt på stedet er blandt andet begrundet i de merudgifter beboerne har fået siden Ballerup Kommune opsagde institutionslejemålet.

Ballerup Kommune har nu skriftligt meddelt boligforeningen, at man har reserveret grundkapital til opførelse af op til 40 rækkehuse á 95 m² i gennemsnit i afdelingen. Endelig udmåling af grundkapital og antal rækkehuse vil afhænge af, hvad der efter lokalplanarbejdet vil kunne udlægges af byggeri på grunden. Afdelingsbestyrelsen har efter indstilling fra administrationen valgt den totalrådgiver, som skal forestå udarbejdelse af byggeprojektet og deltage i lokalplanarbejdet.

Beboerne i afdeling 45 tilkendegav på ordinært afdelingsmøde den 8. september 2015, at der kan bygges nye boliger på institutionsgrunden. Et konkretiseret projektforslag vil blive forelagt beboerne på et kommende afdelingsmøde, for deres godkendelse. Sideløbende med udviklingen af projektet skal der, i samarbejde med Ballerup Kommune, udarbejdes lokalplan for området og den nye rækkehusbebyggelse i afdeling 45.

Opførelse af boliger i henhold til ovenstående er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik, om at bygge nye almene familieboliger, hvor boligforeningen i forvejen er repræsenteret.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2e. Afdeling 118 - Opførelse af ny boligafdeling på Falkoner Allé, Frederiksberg

Resume

AAB har efter forudgående prækvalifikation indsendt konkurrenceprojekt til Frederiksberg Kommune i form af skema A-ansøgning på opførelse af 13 almene boliger. Halvdelen af de nye boliger skal udlejes til flygtninge og den anden halvdel efter gældende udlejningsaftale. Samtidig stiller AAB, som en engangsforanstaltning, 6-7 eksisterende boliger til rådighed for flygtninge i den takt relevante boligtyper bliver lediggjort.

Opførelsen af boliger på Frederiksberg er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik, og Boligudvalget anbefalede på møde den 8. marts 2017 AAB's deltagelse.

Sagen blev behandlet i BPU den 29. maj 2017.

Indstilling

BPU indstiller til OB at godkende opførelse af afdeling 118 beliggende Falkoner Allé 118, og indstiller endvidere at OB forelægger sagen til repræsentantskabets godkendelse.

Sagsfremstilling

AAB er blevet prækvalificeret af Frederiksberg Kommune til at afgive tilbud på opførelse af almene boliger på Falkoner Allé 118. Halvdelen af de nye boliger udlejes efter venteliste og i overensstemmelse med gældende udlejningsaftale med Frederiksberg Kommune. Den anden halvdel udlejes som deleboliger til flygtninge med 100% anvisningsret for kommunen både ved førstegangsudlejning og efterfølgende. Hertil kommer, at AAB stiller eksisterende boliger på Frederiksberg til rådighed for kommunal anvisning af flygtninge, i et omfang svarende til den andel nye boliger, som AAB får i nybyggeriet. Disse boliger udlejes som deleboliger i takt med, at der frigives anvendelige boliger til formålet, jf. kommunes krav til størrelser, indretning og lejepris. Kommunens anvisning af boliger i eksisterende AAB afdelinger er en engangsleverance, og det må forventes, at frigivelse og udlejning af relevante deleboliger i eksisterende afdelinger vil strække sig over 5-7 år.

Udover AAB er Frederiksberg forenede Boligselskab v/KAB prækvalificeret til at afgive tilbud.

Administrationen har i henhold kommunens konkurrencevilkår indsendt dispositionsforslag og skema A-ansøgning for byggeprojekt på i alt 15 boliger. Og boligerne er fordelt på henholdsvis fire stk. 3-værelses, otte stk. 4-værelses og én 5 værelses boliger med størrelser i spændet 69 - 110 m². Alle boliger er i udgangspunktet tegnet, så de kan anvendes som deleboliger. Og alle boliger er med interne lette skillevægge, som kan demonteres eller flyttes, således at boligen kan tilpasses den enkelte husstands behov.

Frederiksberg Kommune forventes af meddele sin afgørelse senest medio juni 2017 og byggeriet er fra AAB's side planlagt gennemført i totalentreprise.

AAB's boligudvalg har haft sagen forelagt og påpeger, at selvom antallet af boliger til AAB's venteliste er yderst beskedent med det nye byggeri, så er det vigtigt, at AAB deltager i konkurrencen - dels for at vedstå sit samfundsmæssige sociale ansvar, dels for at sende et positivt signal til Frederiksberg Kommune i forhold til fremtidige byggemuligheder.

Opførelse af AAB boliger på Falkoner Allé er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik om at bygge nye almene familieboliger, hvor boligforeningen i forvejen er

repræsenteret. Det anbefales på dette grundlag, at godkende opførelse af en ny boligafdeling på Frederiksberg, AAB afdeling 118.

Side 12

Sagen blev behandlet i BPU på møde den 29. maj 2017.

Bilag

Konkurrenceprojekt med beskrivelse ligger i OB's mappe

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2f. Afdeling 119 - Opførelse af ny boligafdeling på Søndre Fasanvej, Frederiksberg

Side 13

Resume

AAB har efter forudgående prækvalifikation indsendt konkurrenceprojekt til Frederiksberg Kommune i form af skema A-ansøgning på opførelse af 15 almene boliger. Halvdelen af de nye boliger skal udlejes til flygtninge og den anden halvdel efter gældende udlejningsaftale. Samtidig stiller AAB, som en engangsforanstaltning, 6-7 eksisterende boliger til rådighed for flygtninge i den takt relevante boligtyper bliver lediggjort.

Opførelsen af boliger på Frederiksberg er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik, og Boligudvalget anbefalede på møde den 8. marts 2017 AAB's deltagelse.

Sagen blev behandlet i BPU den 29. maj 2017.

Indstilling

BPU indstiller til OB at godkende opførelse af afdeling 119, beliggende Søndre Fasanvej 26 og indstiller endvidere, at OB forelægger sagen til repræsentantskabets godkendelse.

Sagsfremstilling

AAB er blevet prækvalificeret af Frederiksberg Kommune til at afgive tilbud på opførelse af almene boliger på Søndre Fasanvej. Halvdelen af de nye boliger udlejes efter venteliste og i overensstemmelse med gældende udlejningsaftale med Frederiksberg Kommune. Den anden halvdel udlejes som deleboliger til flygtninge med 100% anvisningsret for kommunen, både ved førstegangsudlejning og efterfølgende. Hertil kommer, at AAB stiller eksisterende boliger på Frederiksberg til rådighed for kommunal anvisning af flygtninge i et omfang, svarende til den andel nye boliger, som AAB får i nybyggeriet. Disse boliger udlejes som deleboliger i takt med, at der frigives anvendelige boliger til formålet, jf. kommunes krav til størrelser, indretning og lejepris. Kommunens anvisning af boliger i eksisterende AAB afdelinger er en engangsleverance, og det må forventes, at frigivelse og udlejning af relevante deleboliger i eksisterende afdelinger vil strække sig over 5-7 år.

Udover AAB er Frederiksberg forenede Boligselskab v/KAB prækvalificeret til at afgive tilbud.

Administrationen har i henhold til kommunens konkurrencevilkår indsendt dispositionsforslag og skema A-ansøgning for byggeprojekt på i alt 15 boliger. Og boligerne er fordelt på henholdsvis 1 stk. 3-værelses, 13 stk. 4-værelses og 1 stk. 5 værelses lejligheder med størrelser i spændet 69 - 115 m². Alle boliger er i udgangspunktet tegnet, så de kan anvendes som deleboliger. Og alle boliger er med interne lette skillevægge, som kan demonteres eller flyttes, således at boligen kan tilpasses den enkelte husstands behov.

Frederiksberg Kommune forventes af meddele sin afgørelse senest medio juni 2017 og byggeriet er fra AAB's side planlagt gennemført i totalentreprise.

AAB's boligudvalg har haft sagen forelagt og påpeger, at selvom antallet af boliger til AAB's venteliste er yderst beskedent med det nye byggeri, så er det vigtigt, at AAB deltager i konkurrencen - dels for at vedstå sit samfundsmæssige sociale ansvar, dels for at sende et positivt signal til Frederiksberg Kommune i forhold til fremtidige byggemuligheder.

Opførelse af AAB boliger på Falkoner Allé er i overensstemmelse med boligforeningens ved-

tagne byggepolitik om at bygge nye almene familieboliger, hvor boligforeningen i forvejen er repræsenteret. Det anbefales på dette grundlag, at godkende opførelse af en ny boligafdeling på Frederiksberg, AAB afdeling 119.

Sagen blev behandlet i BPU på møde den 29. maj 2017.

Bilag

Konkurrenceprojekt med beskrivelse ligger i OB's mappe.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2g. Efterårskonference 2017

Side 15

Resume

Ved OB-mødet den 1. marts 2017 blev det besluttet at:

- Konferencen som et forsøg afholdes fra lørdag morgen til søndag (frokost)
- Temaet for konferencen er 'Husleje, der er til at betale'

På den baggrund ønsker administrationen, at nedsætte deltagerbetalingen til konferencen med omkring 10%.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB beslutter at:

- a. nedsætte deltagerbetalingen til efterårskonferencen med omkring 10% til kr. 3.600 pr. deltager
- b. godkender at administrationen arbejder videre med konferencen.

Sagsfremstilling

På OB-mødet i marts blev det besluttet at forkorte årets efterårskonference. Det er rimeligt, at afdelingsbestyrelserne også får andel i den besparelse det medfører, og at deltagerbetalingen derfor nedsættes med omkring 10% til kr. 3.600 pr. deltager. Rabatordningen for første deltager fra små og mellemstore afdelinger fortsætter uændret.

Administrationen arbejder videre med konferencen ud fra de af OB vedtagne rammer. På baggrund af afdelingernes input fra familiemøderne omkring effektiviseringstiltag vil der være en endelig liste over workshops medio juni og derefter kan det endelige program lægges.

Vi følger OB's årshjul for møder og vil på oktober mødet som planlagt komme med en orientering om det endelige program, deltagere m.m.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2h. Evaluering af ramme og koncept for afdelingsnetværk

Side 16

Resume

OB har i 2016 besluttet at evaluere den geografiske ramme og konceptet for de 11 afdelingsnetværk året efter implementering.

10 netværksgrupper har holdt ét til fire møder. Én netværksgruppe er ikke kommet i gang endnu. Der er tilfredshed med koncept og ramme. Kommentarerne i evalueringerne svinger fra stor tilfredshed, til behersket optimisme.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB beslutter at opretholde områdespecifikke netværk med den nuværende fordeling og med uændret ramme. Dog foreslås afholdt et fælles årligt møde for netværks-tovholderne for at udveksle erfaringer mv.

Sagsfremstilling

Rammerne for cirkulære C6-2016 som kan ses på AAB-net.

Tovholderne, det vil sige OB samt uddannelsesudvalgets medlemmer, der fungerer som tovholdere (Palle Madsen og Gerda Bilde), har i april 2017 besvaret et kort spørgeskema, som er grundlaget for denne evaluering.

Evalueringen omfatter alene fordelingen af afdelinger i netværksgrupperne (rammen), samt konceptet, og giver derfor følgende spørgsmål/svar:

- a. 10 ud af 11 netværksgrupper har holdt mindst ét møde, og op til fire møder.
- b. 50% af afdelingerne har deltaget i mindst et netværksmøde. Der er en overvægt af parlamentariske afdelinger, som ikke deltager.
- c. Der er seks ud af 10 ønsker ikke, at administrationen deltager fast på netværksmøderne. Fire ønsker fast deltagelse.
- d. GODE RÅD: God forberedelse af emner på dagsordenen, opfølgning på manglende tilmeldinger og spisning på medet kan medvirke til at øge motivationen i netværket.
- e. FORBEDRINGSFORSLAG: Lav særlige tiltag for de parlamentariske afdelinger.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2i. Genhusningshjælp til KAB

Resume

AAB har igen modtaget henvendelse fra KAB, der har behov for fem boliger til brug for genhusning af beboere. Denne gang i AKB's afdeling Taastrupgaard, der skal gennem en helhedsplan med nedrivning af 188 boliger.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at AAB bistår KAB med den permanente genhusningen af beboere i forbindelse med helhedsplanen for Taastrupgaard.

Sagsfremstilling

På baggrund af behovssamtaler med de berørte beboere henvender KAB sig nu og spørger, om AAB vil hjælpe med permanent genhusning i form af følgende:

Behov	Rum	Afdeling	Omsætning	Venteliste
1 stk.	4	55, Vejleåparken, Ishøj	Ca. 30 af 631 stk.	(Få interne ansøgere – resten kommune-anvises)
1 stk.	4	52, Høje Gladsaxe	3 ledige om året af 132 boliger	2.267 ansøgere
1 stk.	3	51, Pælestykkerne, Taastrup	6 ledige om året af 90 boliger	2.758 ansøgere
2 stk.	4	51, Pælestykkerne, Taastrup	2 ledige om året af 27 boliger	2.038 ansøgere

Afdeling 55: Der er i dag krav om, at tilflyttere enten er beboere fra afdelingen som samtidig afgiver en anden bolig (interne omflytter) eller kommunegodkendte ansøgere. Tilsagn om hjælp til genhusning i denne afdeling vil derfor være med forbehold for, at den genhusede kan godkendes af Ishøj Kommune.

Afdeling 52: Der gælder i dag krav om, at alle tilflyttere opfylder et fleksibelt kriterium. Tilsagn om hjælp til genhusning i denne afdeling vil derfor være med forbehold for, at den genhusede opfylder kravet.

Grundlaget for at stille boliger til rådighed for andre boligorganisationer

Andre boligorganisationer har tidligere hjulpet AAB ved nedrivningen af vores afdeling i Rødovre, ligesom vi efterfølgende har hjulpet DOMEA og KAB med genhusningsboliger, da de havde behov – senest i 2016.

Det er på langt sigt i alle boligorganisationernes interesse, at vi hjælper hinanden med løsning af de store genhusningsopgaver, der opstår i takt med at boligafdelingerne renoveres.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2j. Udlejningsaftale med Gladsaxe Kommune 2017-2020

Side 18

Resume

I slutningen af 2016 udløb den eksisterende udlejningsaftale med Gladsaxe Kommune. Boligorganisationer med boliger i Høje Gladsaxe har fra 2016 og frem drøftet forslag til ny udlejningsaftale, hvor fleksibel udlejning fortsat udgør et helt centralt element for at skabe en varieret beboersammensætning.

Indstilling

Boligudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender ny aftale med Gladsaxe Kommune om udlejning i 2017-2020 (bilag 1). Kommunalbestyrelsen forventes at behandle forslaget efter sommerferien 2017.

Sagsfremstilling

Høje Gladsaxe har haft helt særlige udfordringer med beboersammensætningen og livet i lokalområdet. Derfor indgik kommunen og boligorganisationerne en fælles aftale om fleksibel udlejning for perioden 2012-2016.

Aftalen er nu udløbet, og udlejningscheferne fra organisationer med boliger i Høje Gladsaxe har fra 2016 og frem drøftet forslag til ny udlejningsaftale. Drøftelserne er endt i et forslag, som kommunens forvaltning også har erklæret sig enig i. Afdelingen har også løbende været inddraget i processen.

Sammenligner man den hidtidige aftale med det nye forslag kan de vigtigste ændringer nævnes:

1. Andelen af boliger til fleksibel udlejning er fortsat 85 % overfor andelen til kommunalanvisning som er 15 %
2. Der er sket en mindre ændring i fordelingen af de fleksible kriterier, så de nu er: 80% i beskæftigelse, 10% til studerende og 10% til seniorer
3. Det fleksible kriterium "beskæftigelse": Der kræves fremover dokumenteret fuldtidsbeskæftigelse i seks måneder i stedet for tre.
4. Beboere i afdelingen har nu fået almindelig oprykningsret, hvor de tidligere skulle opfylde fleksible kriterier og var i lige konkurrence med eksterne ansøgere
5. Kommunen kan tildele en meget lille del af kommunens egen anvisningsret til særlige behov. Her taler vi eksempelvis den situation, hvor en lungesyg har brug for en mindre bolig på et lavere plan. Ændringen medfører ikke en ændring af samlede andel af boliger til kommunen.

Afdelingens holdning til udkastet

Der har været afholdt flere møder med afdelingsformanden, hvor tidligere lignende udkast har været drøftet.

Endeligt har afdelingen fået fremsendt udkastet med en svarfrist 27. april 2017 for eventuelle spørgsmål eller indvendinger men er ikke vendt tilbage med yderligere kommentarer.

Afdelingen er enige i ændringerne men har tidligere haft følgende ønsker til aftalen:

1. Fortrinsret til ledige 1-rums boliger for hjemmeboende børn i AAB's boliger i afdelingen
2. Krav om kommunal godkendelse af fremlejetagere, der også bør opfylde de fleksible kriterier

3. Afskæring af beboere i andre organisationer i Høje Gladsaxe til at få bolig gennem andre organisationer i området.

Ad 1: Der har ikke været yttret ønske om en sådan fortrinsret hos de øvrige organisationer eller kommunen, og forslaget går imod den linje, Boligudvalget tidligere har lagt.

Ad 2 og 3: Det er efter administrationens vurdering ikke lovligt at sætte sådanne begrænsninger ved udlejning. Administrationen har dog foreslået Gladsaxe Kommune at indføre en ordning som f.eks. Ballerup Kommune. Ordningen betyder, at man ikke kan tilmeldes adressen som fremlejetager, med mindre boligorganisationen bekræfter, at man fremlejetager lovligt.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til udlejningsaftale mellem AAB og Gladsaxe Kommune fra 2017 – 2020.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2k. Afrapportering fra evalueringsudvalget

Resume

Repræsentantskabet besluttede den 30. november 2016, at der skulle nedsættes et evalueringsudvalg for at sikre at erfaringer fra tidligere byggesager, mini- og helhedsplaner bliver brugt konstruktivt fremadrettet i kommende byggesager. Sagen lister de konklusioner og emner op som evalueringsudvalget er kommet frem til.

Indstilling

Evalueringsudvalget indstiller, at OB

- godkender afrapporteringen med henblik på at afrapportere til repræsentantskabet,
- beslutter at det videre arbejde med evaluering af byggesager forankres i Bygge- og projektudvalget.

Sagsfremstilling

På OB-mødet den 1. februar 2017 blev kommissoriet for evalueringsudvalget vedtaget. Endvidere blev det besluttet, at evalueringsudvalget skulle komme med et oplæg til hvordan arbejdet fra evalueringsudvalget efterfølgende skal forankres i et af de stående udvalg.

Udvalgets havde til opgave at:

- beskrive roller og ansvar i en byggesag samt fremlægge tiltag, der kan reducere risiko for fejl og forsinkelser i byggeprocessen,
- indstille til BPU, som videreindstiller til OB, efter hvilke overordnede retningslinjer afdelingsbestyrelserne involveres i byggesager, mini- og helhedsplaner, samt hvordan der udføres kvalitetskontrol og evalueres på udførte arbejder,
- udarbejde forslag til proces for afdelingsbestyrelsens involvering i byggesager, mini- og helhedsplaner, herunder udarbejde forslag til organisationsmodel for byggesager, som sikrer afdelingsbestyrelsens indflydelse under byggesagens udførelse,
- udarbejde forslag til løbende kvalitetskontrol på udførte byggearbejder,
- udarbejde forslag til indhold, form og procedure for den skriftlige evalueringsrapport som ekstern rådgiver og projektleder/driftskoordinator skal afslutte sagen med, og
- komme med forslag til, hvordan arbejdet forankres i et af de stående udvalg fremover.

Udvalgets skulle afrapportere på følgende punkter til OB og efterfølgende repræsentantskabet:

- Proces for afdelingsbestyrelserne involvering
- Procedure for løbende kvalitetskontrol på udførte arbejder
- Byggesags- og organisationsmodel for bestyrelsens indflydelse
- Form, indhold og procedure for evaluering af alle renoveringssager

Der blev afholdt tre evalueringsudvalgsmøder, henholdsvis den 2. marts, 28. marts og 16. maj. På udvalgsmøderne var der repræsentanter fra ni af netværkerne samt deltagelse fra formandskabet samt Lean Bernhoff fra OB.

Udvalgsmøderne blev afviklet som workshops, hvor temaerne fra kommissoriet blev behandlet. I forbindelse med drøftelserne i udvalget kom udvalget med en forbedringsforslag til fremtidige byggesager bliver løftet op på det næste niveau. Alle forbedringsforslagene er listet op i bilag 1.

Et tema i evalueringsudvalget som gik igen i alle workshops'ene var, at der fremadrettet skulle være en bedre forventningsafstemning i forbindelse med opstarten og under gennemførelsen af byggesager, mini- og helhedsplaner. Det var udvalgets oplevelse, at mange af de frustrationer som er blevet tilkendegivet fra afdelingerne vil blive imødekommet med bedre forventningsafstemning. Under dette emne blev det endvidere drøftet, hvordan kommunikationen kan højnes både i forhold til afdelingsbestyrelsen, men også beboerne i afdelingen.

Et andet gennemgående tema var hvordan beslutningsprocesserne kan tydeliggøres. Herunder hvilken ramme en bestyrelse har, når et projekt er godkendt på afdelingsmødet og i hvilke tilfælde projekterne vil skulle forelægges igen på et afdelingsmøde.

Organiseringen af byggeprojekter blev endvidere diskuteret, herunder hvordan rollefordelingen er imellem de involverede parter i projekterne. Det blev endvidere præciseret, at det er administrationen, der udarbejder beslutningsgrundlaget, og at det er afdelingsbestyrelserne, der er beslutningstagerne i projekterne.

Et punkt som under flere workshops blev drøftet var om der i administrationen er de fornødne ressourcer til at løfte den professionelle forretningsførerrolle, med afsæt i de drøftelser, der var på de tre møder i udvalget.

Tidsplan for den videre proces.

Administrationen vil inden udgangen af 2017 have implementeret de af punkterne i bilag 1 som er markeret med (1). De resterende punkter vil der blive udarbejdet en tidsplan for, som vil blive forelagt i det udvalg, som det videre arbejde forankres i.

Bilag

Bilag 1 - Evalueringsudvalg - Endelige punkter

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2I. Arbejdsmiljøorganisationens fremtidige struktur

Side 22

Resume

Forslag om en reorganisering af AAB's arbejdsmiljøorganisation (AMO) med henblik på bedre understøttelse af arbejdsmiljøarbejdet i boligafdelingerne og opfyldelse af lovgivningen under hensyntagen til det decentrale forvaltningskoncept. Nedenstående og bilag blev behandlet på AMU's møde den 18. maj 2017 med tilslutning til modellen.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen, at AMO reorganiseres, således at:

- antallet af arbejdsmiljøgrupper øges fra seks til ni. Dette vil betyde at antallet af arbejdsledere og arbejdsmiljørepræsentanter øges fra 12 til 19 personer
- antallet af medlemmer af arbejdsmiljøudvalget (AMU) reduceres fra tolv til seks, bestående af: Formanden for AMU, én daglig personaleleder fra en administrativ afdeling, én ejendomsinspektør, én ansat fra en administrativ/administrativ-light afdeling, én ansat fra en parlamentarisk afdeling og én repræsentant fra administrationen.
- daglige personaleledere fra de administrative afdelingsbestyrelser i større udstrækning engageres i arbejdsmiljøarbejdet.

Sagsfremstilling

En AMO er defineret ved blandt andet, at bestå af et (eller flere) arbejdsmiljøudvalg, samt (en eller) flere arbejdsmiljøgrupper. I arbejdsmiljøloven og Arbejdstilsynets vejledninger (AT-vejledning) er beskrevet, hvordan en AMO opbygges. I AT-vejledning F.3.3. om samarbejde om arbejdsmiljø i virksomheder med mindst 35 ansatte står:

"I virksomheder med 35 eller flere ansatte skal der oprettes en AMO i to niveauer med arbejdsmiljøgrupper og arbejdsmiljøudvalg.(...) De daglige opgaver skal varetages af en eller flere arbejdsmiljøgrupper. En arbejdsmiljøgruppe består af en udpeget arbejdsleder og en valgt arbejdsmiljørepræsentant."

Om sammensætningen af udvalget står der i arbejdsmiljøloven:

"Er der oprettet mere end to [arbejdsmiljø]grupper, vælger arbejdsmiljørepræsentanterne mellem sig 2 medlemmer og arbejdslederne i grupperne mellem sig 2 medlemmer til udvalget. Formandskabet i et udvalg varetages af arbejdsgiveren eller en repræsentant for denne."

Herudover skal AMO afspejle AAB's organisatoriske struktur og opbygning. Med begrundelse heri og ovenstående citater, indstilles det, at AMU ændrer sin struktur, således at antallet af medlemmer af udvalget reduceres og antallet af arbejdsmiljøgrupper øges.

Det ønskes også, at både daglige personaleledere og arbejdstagerrepræsentanter fra de administrative afdelinger engageres i AMO. Det betyder i praksis, at der etableres fire arbejdsmiljøgrupper, der dækker de administrative afdelinger fordelt på geografisk placering, og fire arbejdsmiljøgrupper, der dækker de parlamentariske afdelinger. Sidstnævnte forankres i de tre driftscentre og i afdeling 55. Valg af arbejdsmiljørepræsentanter for boligafdelingerne vil blive afholdt i forbindelse med den årlige temadag for ejendomsfunktionærer den 5. oktober 2017 og udpegning af arbejdsledere vil ske i umiddelbar forbindelse hermed.

Samtlige ansatte vil fortsat være dækket af en arbejdsmiljørepræsentant, men antallet af afdelinger, som den enkelte arbejdsmiljørepræsentant (og –gruppe) dækker bliver gennemsnitlig reduceret. Den enkelte arbejdsmiljøgruppes arbejde vil bestå i at understøtte løsninger af de lokale arbejdsmiljøproblemstillinger i de afdelinger, der er tilknyttet den enkelte gruppe, samt underrette AMU om tilfælde, der bør have fokus, eller vækker bekymring. Arbejdet i AMU skal i videre udstrækning koncentrere sig om strategiske tiltag og justeringer.

AMU behandlede forslaget ved mødet den 18. maj 2017 uden yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 – Hidtidige organisering (AMU) (diagram)

Bilag 2 – Fremtidig organisering (AMO) (diagram)

Bilag 3 – Beskrivelse af forslag til fremtidig organisering af arbejdsmiljøorganisationen i Bologforeningen AAB (notat)

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

AMU drøfter procedure for valg til arbejdsmiljøgrupperne.

3a. Forsikringsårsrapport 2016 (lukket punkt)

Side 24

3b. Status på digitaliseringsstrategien

Resume

De vedtagne initiativer i forhold til digitaliseringsstrategien kører overordnet efter planen. Der er i projektet omkring ESDH, opstået uforudsete forhindringer, der alle er adresseret i styregruppen og vi afventer leverandørens løsning af disse.

Orientering

Elektronisk sags- og dokumenthåndtering (ESDH) – DocuNote

Administrationen forventer at gå i drift med systemet den 1. juni 2017. For at overholde bl.a. reglerne i persondataforordningen bliver vores rettighedsstruktur kompleks. Det betyder at pilotafdelingerne kommer på senere, forventeligt inden sommerferien. Vi afventer stadig en endelig afklaring fra vores leverandør.

Indtil videre har flere end 80 af administrationens medarbejdere været på uddannelse i systemet.

Kommunikationssoftware – Apsis

Styregruppen har bevilget midler fra puljen til lokal IT-understøttelse til anskaffelse af systemet Apsis, som bl.a. bruges til at udsende "AAB Informerer".

Tanken er, at det også skal bruges på aab.dk. Vi har sendt en forespørgsel til forbrugerombudsmanden, hvor vi spørger, om det er tilladt at sende til lejere og ansøgere, hvis de har sat flueben i "Ja til elektronisk kommunikation" på Boligbasen. Godkendelsen er modtaget den 18. maj 2017.

Digital underskrivning af lejekontrakter – Penneo

Penneo er den leverandør vi har valgt at bruge, når vi digitalt skal underskrive lejekontrakter og frivillige forlig.

Andelen af kontrakter afsendt til digital underskrift er større end hidtidig antaget. Fratrækkes de kommuneansvarende, som vi ikke har CPR-nummer på, er der næsten en opfyldelsesgrad på 100 % der anvender digital underskrift. Vores oprindelige forventning var 50 % så det er meget glædeligt.

I fase II vil det blandt andet blive brugt til godkendelse/underskrift af regnskaber. På sigt vil vi også lave formularer på aab.dk – f.eks. opsigelser.

iSyn

Der er stadig nogle afdelinger, der ikke benytter iSyn. Administrationen tager endnu en runde med dem, der ikke bruger det. OB har ved møde den 10. maj 2017 besluttet at administrative afdelinger skal benytte systemet senest den 1. september 2017.

iBygning

Vedligehold & Energi har gennemført bygningsgennemgang og de er glade for systemet, idet det har lettet arbejdet. Når næste version af Bolig 4 er i drift, vil administrationen teste anvendelse af iBygning lokalt i parlamentariske afdelinger (fase II) og i fase III i administrative afdelinger.

Finansiering – licenser. kr. 55 pr. mdr. pr. licens.

Persondataforordningen

Ny persondataforordning træder i kraft d. 25. maj 2018. Overtrædelse ved f.eks. datalæk

rammer *meget* hårdt økonomisk. Administrationen er i gang med at kortlægge data-strømme, og inden længe samles en projektgruppe for første gang. Vi har valgt at anvende eksterne konsulenter til at hjælpe os med at forfatte komplicerede juridiske tekster i et sprog, så vi overholder reglerne og de kan forstås. Simon Dohn er udpeget som projektleder.

Hvad er der indtil videre brugt/reserveret?

Boligforeningen AAB				
Lokal IT bevilling opgjort i kr.				
	2015	2016	2017	Reserveret
Tilgang: Bevilling fra arbejdskapital	20.000.000			
Tilgang i alt	20.000.000			
Afgang: Projektleder			135.000	405.000
ESDH Ikke alfabetisk sortering Rettigheder på organisationstræ	4.000.000	551.106	14.644	180.625 212.500
Apsis Penneo Persondataforordningen		300.000	108.112 146.250	1.350.000
Afgang i alt		851.106	404.006	2.148.125
Forventet rådighedsbeløb	20.000.000	19.148.894	18.744.887	16.596.762

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Orienteringen blev taget til efterretning.

3c. Årsrapport 2016 – Status på boligsocial indsats i AAB

Side 27

Resume

Organisationsbestyrelsen modtager én gang årligt status på boligsociale indsatser i AAB.

Fokus har i 2016 været på:

- Fornyelse af en række af de boligsociale helhedsplaner og minihelhedsplaner som AAB deltager i samt prækvalifikation til ny helhedsplan i 'Beboerprojekt Puls'
- Revision af politik for Alment Socialt Ansvar
- Formulering af politik for finansiering af sociale indsatser
- Kommunikationsstrategi for det boligsociale arbejde i AAB

Indsatser og aktiviteter i de ni helhedsplaner som dispositionsfonden yder økonomisk støtte til er for en stor dels vedkommende gennemført og på sporet.

Orientering

De sociale indsatser i AAB kan indtage forskellige former. I årsrapporten er fokus lagt på de, der modtager økonomisk støtte fra AAB's dispositionsfond.

Dispositionsfonden yder økonomisk støtte til syv boligsociale helhedsplaner, der også er støttet af Landsbyggefonden og to boligsociale minihelhedsplaner, der ikke modtager støtte fra Landsbyggefonden.

'Årsrapport 2016 – status på AAB's boligsociale indsats' har i år et nyt format. Rapporten er opbygget i oversigtsform og er mindre teksttung end tidligere.

Til hver af de boligsociale helhedsplaner som AAB deltager i eller administrerer, er udarbejdet en side med oplysning om:

- Fakta om helhedsplanen
- Fokusområder for indsatsen
- Opnåede succeskriterier i 2016 præsenteret i et diagram
- Kort uddybende tekst til de af indsatserne, der ikke er nået helt i mål.

Data om helhedsplanerne er knyttet op på de succeskriterier og målopfyldninger, som er indrapporteret til Landsbyggefonden.

Formatet er under udvikling og det forventes, at rapporten næste år vil lægge sig endnu tættere op af den afrapportering, der skal finde sted til de boligsociale bestyrelser, som er en del af den nye organisering af det boligsociale arbejde.

Bilag

Bilag 1 – Årsrapport 2016 – Status på boligsocial indsats i AAB.

OB's bemærkninger

Der var tilfredshed med, at rapporten er mere overskuelig end tidligere.

Bilag 4.1 'Case fra Vejleåparken' skal tages ud, hvorefter rapporten lægges på AAB-net og AAB.dk

3d. Personaleforhold (lukket punkt)

Side 28

3e. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Side 29

a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)

v/Hanne Dahlerup

(lukket punkt)

b) Bygge- og projektudvalget (BPU)

v/Bent Haupt Jensen

c) Boligudvalget (BU)

v/Jette Kragh

d) Uddannelsesudvalget (UU)

v/David Jennow

e) Afdelingsudvalget (AU)

v/Gunvor Abrahamsen

f) Arbejds miljøudvalget (AMU)

v/Jette Kragh

g) IT-udvalget – styregruppe

h) Arbejdsgruppen vedrørende risiko (RU)

i) Evalueringsudvalg (EVU)

j) Afdelingsnetværk:

Gruppe 1, Vesterbro, SV og Valby

OB'er: Bent Haupt Jensen

Gruppe 2, Frederiksberg

OB'er: Bjarne Lindqvist

Der blev holdt møde i slutningen af maj, hvor alle afdelinger deltog.

Gruppe 3, Østerbro

OB'er: Gunvor Abrahamsen

Der blev holdt møde den 22. maj 2017. 9 ud af 10 afdelinger var repræsenteret.

Gruppe 4, Nørrebro og indre by

OB'er: Hanne Dahlerup

Gruppe 5, Indre Amager

OB'er: David Jennow

Gruppe 6, Ydre Amager

OB'er: Claus Olander

Gruppe 7, Nordvestkvarteret

OB'er: Søren Jensen

Gruppe 8, Vestegnen

OB'er: Bent Haupt Jensen

Gruppe 9, Brønshøj Husum

OB'er: Hanne Dahlerup

Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde

OB'er Jette Kragh

Gruppe 11, Nordsjælland

OB'er: Lean Bernhoff

4. Direktionsberetning

Eksterne forhold og politik

Solceller – lovændring på vej

Regeringen har den 23. maj fremsat en hastelov om at begrænse udbygningen af solceller, som forventes at ville påvirke udbredelsen af solceller i den almene sektor. Baggrunden er, at udbygningen af solceller er gået hurtigere end forudsat.

BL har i over 3 år forhandlet med energimyndighederne om rimelige rammevilkår for etablering af solceller. Den nuværende støttemodel for solceller – afgiftsfritagelse for den forbrugte strøm (såkaldt nettoafregning) – er nemlig kompliceret at gennemføre almene afdelinger.

I 2015 gav klimaministeren go til at den almene sektor kunne benytte såkaldt 'virtuel nettoafregning, som nettoafregner boligafdelingen under ét'. Det er imidlertid aldrig sat i verden. Lovforslaget betyder konkret, at "timebaseret nettoafregning" afskaffes og erstattes med "øjebliksafregning", således at elektricitet til det kollektive net ikke længere kan modregnes i elektricitet hentet fra det kollektive net, når afgiftsbetalingen opgøres. Ændringen om overgang fra timebaseret nettoafregning til øjebliksbaseret nettoafregning gælder for anlæg over 6 kW, dvs. stort set alle anlæg i den almene sektor. Derimod vil anlæg på villaer typisk være under denne grænse, hvilket igen forskelsbehandler lejere i almene boliger. Det forventes at lovforslaget vedtages til efteråret.

Andet

Projekt – screening af kloakker

Arbejdet med at få screenet AAB afdelingernes kloakker som stikprøvekontrol ved ABC Kloak er stadig i proces, og forventes færdiggjort i 3. kvartal 2017.

Her vil vi have en oversigt over opdagede skader i afdelingerne, samt en prognose på hvor store udgifter det forventes at der skal bruges på udbedring af skader for hver afdeling samt for alle AAB's afdelinger.

Den oprindelige tidsplan er blevet forlænget da der er gået uforudset meget tid med blandt andet:

- at få møderne planlagt med afdelingernes viceværter/bestyrelser. Der udestår pt.ca. 40 afdelinger, som 'Vedligehold & Energi' bistår med at få kontakten, for aftale om TV-inspektion.
- udfordringer med at få fremskaffet tegningsmateriale
- tilbudsregning på ekstraarbejde, herunder akutte opgaver.
- ekstra-arbejde og andet arbejde i forbindelse med TV-inspektionerne, herunder akutte TV-inspektioner og reparation på en del afdelinger. Her kan blandt andet nævnes afdelingerne: 8/24, 14, 18 og 33.

Fordeling af afdelingsmøder i efteråret

I henhold til OB's årsplan skulle der ved dette juni møde fordeles efterårets afdelingsmøder. Dette skete allerede i forbindelse med OB's behandling den 1. februar 2017 og omfordelinger mellem OB's medlemmer sker løbende.

Som det var tilfældet sidste år, kan valgbehandlingen ved repræsentantskabsmødet den 14. juni 2017 indebære yderligere omfordeling af møder.

Serviceaftaler – parlamentariske afdelinger

Administrationen har opdateret standarden for indgåelse af serviceaftaler med parlamentariske afdelinger med afklaringer og emner som er opstået siden den blev taget i anvendelse efter OB's møde i april 2016. Serviceaftalen fornyes årligt.

Udover mindre sproglige og grammatiske justeringer er der foretaget følgende ændringer: Afsnittet om bestyrelsens ønsker til driften er blevet delt op i tre kategorier: mindre opgaver, større opgaver samt renoveringer for bedre at forventningsafstemme processer og tidsperspektiv. Desuden er der er indsat tærskelværdi på kr. 600.000 i afsnit vedrørende. dv-planer og udførelse.

Der er tilføjet et afsnit vedr. ejendomsinspektørens rolle og ansvar if. forhold til helhedsplaner og mini-helhedsplaner. Desuden er kontaktinformation og tekst vedrørende husorden sager, råderet, fakturaer og flytteafregninger rettet til.

Serviceaftalen indeholder nu også et afsnit vedrørende. ejerforeninger, grundejerforeninger eller andre tilknytningsforhold, hvor det er muligt at angive, hvem der er ansvarlig. Den opdaterede version vil blive anvendt til fornyelse af serviceaftaler med parlamentariske afdelinger og vil kunne findes i afdelingshåndbogen medio juni måned.

(lukket punkt)

(lukket punkt)

Status for pilotprojekt for opmåling og udbud af istandsættelse af flytteboliger

Afdelingerne 23, 50 og 70 deltager i pilotprojektet. Digitalopmåling af boliger er startet i afdeling 23. Der skal opmåles en af hver boligtype. Efter sommerferien starter opmålingerne i afdeling 50 og 70.

De områder som konkurrenceudsættes er malerarbejder, gulvarbejder og flytterengøring. Materialerne er under udarbejdelse. Materialerne kommer i høring i afdeling 23 og 50 inden udbuddet offentliggøres. Det forventes, at konkurrenceudsættelsen igangsættes inden sommerferien. Forventet kontraktstarter er 1. oktober 2017.

Renhold af fortovsarealer

Københavns Kommune hjemtog for mange år siden renhold af fortovsarealer. Efter mange års forhandlinger er det lykkedes at åbne for mulighed for, at grundejerne selv kan renholde, hvis der er tale om sammenhængende boligområder. 19 af AAB's ejendomme faldt inden for denne definition med en samlet udgift til kommunen for renhold på ca. kr. 748.000 (2017). Der er søgt dispensation for 16 af disse, og vi afventer nu svar herpå.

5. Eventuelt

Side 33

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

(lukket punkt)

(lukket punkt)

(lukket punkt)

(lukket punkt)

(lukket punkt)