

Referat af OB-møde

Mødedato: 6. september 2017 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, formand
Gunvor Abrahamsen, næstformand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
David Jennow
Lean Bernhoff
Christina Jensen
Charles Thomassen
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Helle Friis Nielsen, økonomichef ad pkt. 1, 2b og 2c.
Inge Vilhof, direktionssekretær

Afbud: Ingen

Næste møde: 4. oktober 2017

Kontaktperson

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

Dato

12. september 2017

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol
- c) Formueforvaltning 2. kvartal 2017
- d) Budgetopfølgning foreningen 2. kvartal 2017
- e) Budgetopfølgning afdelingerne 2. kvartal 2017
- f) Ledelsesrapportering 2. kvartal 2017
- g) Forvaltningsrevision 2016/2017
- h) Budget 2018 for foreningen (1. behandling)

2. Indstillingssager

- a) C. V. Bramsnæs Legat
- b) Revision af politik 'Bogføring'
- c) Revision af politik 'Inkasso'
- d) Afdeling 54 – Tilskud til tagreovering

- e) Afdelingerne 8-24, 33 og 49 'Beboerprojekt Puls' - ansøgning om økonomisk støtte fra dispositionsfonden til boligsocial helhedsplan 2018-2021
- f) Afdeling 55 - ansøgning om støtte til boligsocial helhedsplan
- g) Afdeling 58 'Os fra Mimerskvarter' - ansøgning om økonomisk støtte fra dispositionsfonden til boligsocial helhedsplan 2018 - 2021
- h) Afdeling 2 - Ombygning af et kælderlokale til butikslokale
- i) Kontrolenhed, tilsyn

3. Orienteringssager

- a) Status kommunikationsstrategi
- b) Halvårligt styringsdialogmøde med Københavns Kommune
- c) **(lukket punkt)**
- d) **(lukket punkt)**
- e) Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

København, den 4. oktober 2017

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 21. juni 2017.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 21. juni 2017 godkendes, og at formand og direktør underskriver dette.

Sagsfremstilling

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

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt og underskrevet af formand og direktør.

1b. Protokoller forvaltningsrevision perioden 15. juni 2016 til 30. juni 2017

Side 4

Resume

Revisionsprotokollat vedrørende forvaltningsrevisionen fra 15. juni 2016 til 31. december 2016, samt revisionsprotokollat vedrørende forvaltningsrevisionen fra 1. januar til 30. juni 2017.

Indstilling

Forelægges til godkendelse og underskrift.

Sagsfremstilling

OB godkendte den 3. maj 2017 forvaltningsrevisionsrapporten fra 15. juni til 31. december 2016. Tilhørende revisionsprotokollat mangler formel godkendelse ved at blive underskrevet.

OB har senere på dagsorden den 6. september 2017 forvaltningsrevisionsrapporten fra 1. januar til 31. december 2016 til godkendelse. Tilhørende revisionsprotokollat fremlægges til godkendelse og underskrift.

Bilag

Bilag 1 – Revisionsprotokollatet 1. januar til 30. juni 2017

Bilag 2 – Revisionsprotokollatet 15. juni til 31. december 2016

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Protokollerne for forvaltningsrevision for perioden 15. juni 2016 til 30. juni 2017 blev godkendt og underskrevet. Christina Jensen og Charles Thomassen underskrev ikke revisionsprotokol for første halvår, da de først efterfølgende er valgt til OB.

1c. Formueforvaltning 2. kvartal 2017

Side 5

Resume

Afkastet, beregnet som årsrente, er faldet med 1,04%-point fra 2,63% i 1. kvartal 2017 til 1,59% i 2. kvartal 2017. Faldet skyldes først og fremmest det stigende renteniveau på statsobligationer, hvilket har givet et negativt udkast i juni måned. Det ikke realiserede afkast på obligationerne er dog stadig positivt, og alle tre kapitalforvaltere ligger over benchmark.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager afrapportering for 2. kvartal 2017 til efterretning.

Sagsfremstilling

Benchmarket EFFAS 1-3y er fra 1. kvartal 2017 til 2. kvartal 2017 faldet med 0,25 %-point og ligger ved -0,28%. På trods af de positive økonomiske nøgletal i EU holder den europæiske centralbank (ECB) fortsat fast på sin pengepolitik med lav inflation. Derfor forventer kapitalmarkedet foreløbig ingen renteforhøjelser fra ECB. Kapitalforvalterens forsigtige strategi beskytter porteføljen mod pludselige større rentestigninger, hvis ECB kommer til at ændre strategien.

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 30. juni 2017.

Status - formue

	1. kvartal 2017	2. kvartal 2017
<i>Kursværdi inkl. likvider</i>	1.270.426.469 kr.	1.427.888.625 kr.
<i>Nominal værdi inkl. likvider</i>	1.236.817.876 kr.	1.386.257.786 kr.

Afkast i procent (årsrente)

	1. kvartal 2017	2. kvartal 2017	Akk. afkast sidste 4 kvartaler
<i>Ikke realiseret afkast</i>	2,63	1,59	1,61

Udvikling i likvider (ultimo)

2. kvartal 2016	3. kvartal 2016	4. kvartal 2016	1. kvartal 2017	2. kvartal 2017
69.326.502 kr.	853.682	-121.637.390	-78.994.292	-92.763.145

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 1. kvartal 2017 opnået et afkast, beregnet som årsrente på 1,59% af den gennemsnitlige kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det akkumulerede afkast for de sidste fire kvartaler er 1,61%. Afkastet, beregnet som årsrente, er faldet med 1,04%-point fra 2,63% i 1. kvartal 2017 til 1,59% i 2. kvartal 2017. Faldet skyldes først og fremmest det stigende renteniveau på statsobligationer, hvilket medførte et negativt afkast. Afkastet på de konverterbare real-kredit-obligationer har dog været positivt, da der på det danske marked p.t. er stor fokus på et nyt lovforslag, der vil ændre finansieringen af støttet byggeri fra realkreditlån til statslån. Det positive afkast på konverterbare obligationer er en konsekvens af rentefald og stigende obligationskurser. Den korrigerende varighed, som er udtrykket for obligationens renterisiko, er i gennemsnittet steget fra 1. kvartal til 2. kvartal 2017 med 0,4 år. Alle 3 kapitalforvaltere ligger nu mellem 2 og 3 år, hvilket er inden for risikomålet jf. AAB's finansielle styringspolitik.

Det bemærkes, at ændringen i likvide beholdninger mellem 1. kvartal 2017 og 2. kvartal 2017 primært kan forklares med følgende forhold:

- Overførsel af i alt kr. 160 mio. fra likvide beholdninger til kapitalforvaltningen, der til dels blev dækket af større træk på byggelån

Bilag

Bilag 1 - Opgørelse pr. 30. juni 2017

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Der var enighed om i forbindelse med opgavefordeling mellem OB og administration at drøfte form og hyppighed for afrapportering på formueforvaltningen.

Afrapportering for 2. kvartal 2017 blev taget til efterretning.

1d. Budgetopfølgning 2. kvartal 2017

Side 7

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2017 viser et underskud i prognosen for året på t.kr. 473. Den væsentligste afvigelse i forhold til budgettet for 2017 er lavere byggesagshonorarer på ca. kr. 2,5 mio. Det skyldes forsinkelse i mini-helhedsplaner og ledige stillinger i Byggeri.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgningen pr. 30. juni 2017 til efterretning.

Sagsfremstilling

Beløbsmæssigt fordeler de fleste af foreningens indtægter og omkostninger sig jævnt henover året. Forventningen er derfor, at for langt de fleste konti er halvdelen af budgettet brugt pr. 30. juni 2016. Undtaget herfra er bl.a. revisionsudgiften, der først faktureres ultimo året, og udgiften til vikarer der i sagens natur ikke har sæson.

Administrationen følger løbende udviklingen i de enkelte poster med henblik på at identificere områder, der udvikler sig anderledes end antaget i forbindelse med budgettet. Dermed sikres, at behov for ledelsesbeslutninger som følge af udviklingen i regnskabstal kontra budget identificeres, beskrives og præsenteres for ledelsen så tidligt som muligt.

Bemærkninger til prognosen

	Konto Navn		Ændring
	Udgifter	Tekst	t.kr.
502	Repræsentantskab og udvalg	Færre udgifter til Udvalgsmøder og Agitation. Forventet udgifter 2017 justeret ned med t.kr. 225	225
511	Personaleudgifter	Forventes færre personaleudgifter på grund af perioder med ledige stilling samt større lønrefusioner end forventet. Forventet udgifter 2017 justeret ned med	1.712
513	Kontorholdsudgifter	Flere udgifter til Tryksager, PBS-gebyrer, fastedatalinjer - Færre udgifter til vedligeholdelse og inventar. Forventet udgifter 2017 justeret op med t.kr. 105	-105
515	Afskrivninger, driftsmidler	Færre udgifter til afskrivning af IT og bil. Forventet udgifter 2017 justeret ned med t.kr. 190	190
	Indtægter		
606	Byggesagshonorarer, Drift og Køkkensager	Forventes færre indtægter på byggesagshonoraer. Forventet indtægter 2017 justeret ned med i alt t.kr. 2.495	-2.495
		Samlet ændring (underskud)	-473

Bilaget viser prognosen pr. 30. juni med de justeringer som er vist i ovenstående skema. Administrationen forventer på nuværende tidspunkt at årets resultat samlet set vil give et un-

Byggesagshonorar

Udover vakante stillinger i Byggeri har afdelingen to store byggeprojekter under udførelse, hvor byggetiden er forlænget med mere end 1 år og har bundet mandskabsressourcer uden honorardækning.

Endvidere har overophedningen i byggemarkedet med voldsomt stigende priser bevirket, at to byggeprojekter har været / er under omprojektering med henblik på fornyet udbud. Som følge af de stigende byggepriser er der også taget initiativer til ændrede udbuds- og realiseringsmetoder, som forlænger tidsperioden frem til byggestart. Der arbejdes herunder på, at få afd. 117, Ørestad Syd gennemført efter den delegerede bygherremodel for at sikre, at AAB kan bygge til rammebeløbet.

Vedligehold og energi:

Annulerede byggesager (eller byggesager sat i bero eller udskudt):

Afd. 113 havde en altansag, men den er udskudt, da der er kommet flere ting frem som skal ordnes førend der kan komme altaner op. Der er bl.a. tag med asbest, samt udskiftning af stigestreng og faldstammer.

Afdeling 19 har en sag om tagpap, men der er opstået tvivl om det kun er underpap. Rådgiver er ved at undersøge, men det udskyder projektet.

Der ligger også projekter, hvor den kommunale godkendelse udskyder processen.

Minihelhedsplaner:

Der er flere minihelhedsplaner på vej, som tager en del tid at forberede, men også giver et stort honorar i de kommende år, såfremt at de bliver vedtaget på afdelingsmøder.

Desuden ligger der nogle byggesager, som egentlig skulle igangsættes, men man er ved at undersøge om det skal ind i en minihelhedsplan. Her er afdeling 18 og 57 et par eksempler. Tidsplanen for afdeling 35's minihelhedsplan gør at størstedelen af honoraret vil komme i 2018.

Bilag

Bilag 1 - Budgetopfølgning 2. kvartal 2017

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Det manglende byggesagshonorar er den primære årsag, til at vi på nuværende tidspunkt forventer at komme ud af året med et mindre underskud på kr. 0,5 mio. Dette giver for nuværende ikke anledning til korrigerende handlinger.

Budgetopfølgning pr. 30. juni 2017 blev taget til efterretning.

Resume

Budgetopfølgning for 1. og 2. kvartal fokuserer på konto 114 til konto 119, hvor afdelingsbestyrelserne primært har mulighed for at påvirke omkostningerne. Generelt har afdelingerne forbrugt mindre ultimo 2. kvartal på alle konti. Der er 21 afdelinger, svarende til ca. 20%, der har forbrugt mere end halvdelen af årsbudgettet. Der er overvægt af parlamentariske afdelinger med større forbrug end budgetteret.

Orientering

I bilag 1 er der i øverste graf vist afdelingernes forbrug af årets budget efter 2. kvartal på konti 114-119. Er der forbrugt over 50% kan der være tale om overforbrug, men kan også i nogle tilfælde være et udtryk for hvornår på året udgifterne falder. I bilag 2 ses hvor mange afdelinger der er over og under 50% forbrugt af året.

Konto 114 Ejendomsfunktionærer og renholdelse: udgifterne består i hovedsagen af løn og faste servicekontrakter på renhold og må derfor forventes at være en post, der i de fleste tilfælde kan budgetteres ret præcist. Det er da også den konto der ligger tættest på 50% forbrugt med 48%.

Konto 115 Almindelige vedligehold: er en post der kan give store udsving. Samlet set er forbrugt 41% af årets budget. Der er en bevægelse henimod at få planlagt drift og vedligeholdelse bedre på kt. 116, så kontoen på længere sigte får en mindre betydning med færre udsving.

Konto 116 Planlagt vedligehold: dækkes af henlæggelser og har derfor typisk ingen driftspåvirkning. Det er traditionelt en post, hvor mange opgaver først sættes i gang i andet halvår. Det ses af, at der kun er forbrugt 23% af årets budget. Afdelingsbestyrelser og administrationen er opfordret til at igangsætte den planlagte vedligehold i de tilfælde, hvor afdelingerne er langt under 50%.

Konto 117 Istandsættelse ved fraflytning: er der set på konto 117.10 da udgiften dækkes af tidligere henlæggelser og derfor ikke har driftspåvirkning totalt set. Indsatsen med udbud af flyttelejligheder kan ikke forventes at være slået igennem endnu men selv uden udbud udgør posten kun 36% af årets budget.

Konto 118 Særlige aktiviteter, herunder vaskeri og fælles drift: udviser totalt 40% forbrugt af årets budget. Det kan forventes, at denne post kan blive overskredet, når vand og el målere er sat op på alle vaskerier, da budgetterne var godkendt da ændringen i reglerne kom. Det vil så medføre tilsvarende besparelser på konto 111 og 107 for el og vand i øvrigt, og derfor vil den samlede påvirkning af driften være beskeden.

Konto 119 Diverse udgifter: budgetteres i 2017 med uforudsete udgifter på op til tre % af ordinære udgifter, hvorfor det må forventes, at udgiften vil være betydeligt lavere end 50% af budget. Det er den også med 28% forbrugt her ved halvåret. Fra 2018 budgetteres ikke længere med uforudsete udgifter.

Der er 21 afdelinger der har forbrugt mere end 52% på konti 114-119 efter 2. kvartal. Af bilag 3 ses hvilke afdelinger og primær årsag til overskridelse. Typisk er der tale om overskridelser på konto 115 der i mange tilfælde ser ud til at kunne føres på konto 116 ved tillægsbevillinger og overførsler fra fremtidige år, hvilket de enkelte afdelinger og administrationen er blevet

gjort opmærksom på.

Side 10

Bilag

Bilag 1 - Graf over forbrugt af året på konto 114-119

Bilag 2 - Graf afdelinger over-under 50% forbrugt af konto 114-119

Bilag 3 - Afdelinger med forbrug større end 52% forbrugt af året med hovedårsag

OB's bemærkninger

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Budgetopfølgning 2. kvartal 2017 for boligafdelingerne blev taget til efterretning.

Resume

Ledelsesrapporten for 2. kvartal 2017 viser fortsat henholdsvis positiv målopfyldelse og positiv udvikling generelt. Den mest markante forskel mellem de parlamentariske og administrative afdelinger ses i istandsættelsesomkostninger per m². Her ligger de administrative afdelinger stadig væsentligt højere end de parlamentariske afdelinger, som holder sig omkring benchmarket på kr. 200 pr. m². Der er igangsat projekt omkring udbud og opmåling af flyttelejligheder.

I forhold til tilsynets krav om udvidet ledelsesrapportering, er der tilføjet følgende nye målepunkter under overskriften Egenkontrol

- afleverede egenkontrolskemaer
- afleverede regnskabserklæringer

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at tage ledelsesrapporteringen 2. kvartal 2017 til efterretning.

Sagsfremstilling

AAB's økonomistyring består af:

Økonomistyring		
Ledelsesinformation		
Ledelsesrapport		
Afdelingernes styringsrapport		
BI, Business Intelligence (kommende)		
Forvaltningsrevision		
Finansiell styring	Kapacitetsstyring	Aktivitetsstyring
Regnskab Budget Budgetopfølgning Formueforvaltning	Modellen præsenteres på OB mødet 6. september 2017	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 skal løfte det overordnede ansvar for driften som følger af lovgivningen. Nøgletallene er indikatorer som OB skal følge, og som skal sætte OB i stand til at gribe ind, hvis der er indikationer som svigt i den decentrale opgavevaretagelse. Det er des-

uden et krav fra tilsynet at foreningens revisor hvert halve år gennemfører forvaltningsrevision og i en protokol afgiver bemærkninger til OB.

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

Specielt bemærkes, at istandsættelsesomkostninger per m² ved fraflytning i denne rapport er blevet opdelt efter familier for at vise indflydelsen af afdelingernes karakteristik på disse omkostninger. Den mest markante forskel i istandsættelsesomkostninger per m² viser sig dog mellem de parlamentariske og administrative afdelinger. Her ligger de administrative afdelinger stadig væsentligt højere end de parlamentariske afdelinger, som holder sig omkring benchmarket på kr. 200 pr. m². Projekt er igangsat omkring udbud og opmåling af flyttelejligheder.

I forhold til tilsynets krav om udvidet ledelsesrapportering, er der tilføjet følgende nye målepunkter under overskriften 'egenkontrol'

- afleverede egenkontrolskemaer
- afleverede regnskabsberetninger

Endvidere har boligforeningen i april i år indført '14-dages-svarfrist' i administrationen som et nyt målepunkt. Det er tilfredsstillende at se, at der i 2. kvartal 2017 ikke er modtaget henvendelser om overskredne svarfrister.

Bilag

Bilag 1 - Ledelsesrapport 2. kvartal 2017

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Ledelsesrapporteringen 2. kvartal 2017 blev taget til efterretning med bemærkning om at det er et ønske at måle sygefravær i forhold til andre i branchen.

1g. Afrapportering for forvaltningsrevision perioden 1. januar til 30. juni 2017

Side 13

Resume

AAB forvaltningsrevisionsrapport fra 1. januar til 30. juni 2017 er opdelt i fire hovedoverskrifter med 10 tilhørende målpunkter, og resultatet ser således ud:

Parlamentariske og administrative afdelinger:

Adm. afd.: For 1 resultater er målene opfyldt (grøn)

Parl. afd.: For 2 resultater er målene opfyldt (grøn)

Adm. afd.: For 7 resultater skal der være særlig opmærksomhed (gul)

Parl. afd.: For 7 resultater skal der være særlig opmærksomhed (gul)

Adm. afd.: For 2 resultater kræves det, at der foretages en handling nu (rød)

Parl. afd.: For 1 resultater kræves det, at der foretages en handling nu (rød)

Indstilling

At organisationsbestyrelsen:

- 1) tager afrapporteringen for forvaltningsrevisionsrapporten fra 1. januar til 30. juni 2017 til efterretning.
- 2) beslutter, at der arbejdes videre med ni målpunkter i forvaltningsrevisionsrapporten 30. juni til 31. december 2017.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 7. december 2016 at forvaltningsrevisionens hovedfokus er effektivisering og egenkontrol, samt at forvaltningsrevision skal ske to gange årligt efter krav fra Københavns Kommune.

Københavns Kommune foreslog en kontrol i tre niveauer:

- 1) Afdelingernes selvkontrol
- 2) Organisationsbestyrelsens udvidede ledelsesinformation
- 3) Revisors udvidede revision

Punkt 3 "Revisors udvidede revision" er efter ændringen af almen boligloven med lovkravet om forvaltningsrevision. Derfor er der både løbende, situationsbestemt revision og udvidet revision to gange årligt på baggrund af forvaltningsrevisionsrapporten udarbejdet af administrationen.

Forvaltningsrevisionsrapporten fra 1. januar til 30. juni 2017 er opdelt i fire hovedoverskrifter med 10 tilhørende målpunkter og resultaterne er følgende:

NR.	MÅLPUNKTER	RESULTAT ADM. AFD.	RESULTAT PARL. AFD.
1	Tilsynet ønsker at revisionen udtaler sig om:		
1.1	Effektivitet og produktivitet i AAB's afdelinger	●	●
1.2	Fejl i den decentrale forvaltning: Er fejlene de samme i de administrative afdelinger som i de parlamentariske afdelinger	●	●
1.3	For sent betalte regninger: 98% af regningerne skal betales til tiden. Er der forskel på de administrative afdelinger og de parlamentariske afdelinger	●	●
1.4	Manglende personaleansvarlighed	●	●
1.5	Niveauet af svig	●	●
1.6	Sammenligning af modellerne med nøgletallet: Administrationshonorar inklusiv afdelingsbestyrelsens honorar er dyrere end den parlamentariske models administrationshonorar. Målepunktet sammenlægges med punkt 1.1	●	●
1.7	En rangdeling af afdelingerne i forhold til vedligeholdelsestilstand, økonomisk situation og eventuelle andre relevante forhold	●	●
2	Afdelingernes selvkontrol:		
2.1	Implementering af elektronisk indberetning af selvkontrol, rapportering til OB, opfølgning, udøvelse af konsekvens	●	●
3	Udvidet ledelsesinformation:		
3.2	Udvidelse af AAB's nuværende ledelsesinformation med flere afdelingsnøgletal, jf. årshjul for udvidet ledelsesrapportering	●	●
4	Effektivisering:		
4.1	Plan for 2017-2020	●	●

AAB vil i forvaltningsrevision 1. juli til 31. december 2017 arbejde videre med ni målpunkter, da der vælges ikke at arbejde videre med punkt 1.6. Det skyldes at nøgletallet ikke vurderes at vise forskellen i valget af driftsmodel. I stedet udvides punkt 1.1 med flere analyser af driftskontiene. AAB vil have fokus på at få opfyldt de målpunkter, hvor resultaterne i nuværende rapport ikke er tilfredsstillende.

Bilag

Bilag 1 - Forvaltningsrevisionsrapport 1. januar til 30. juni 2017

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Der var enighed om, at OB på seminar til februar drøfter omfang, hyppighed og relevans af rapporteringen og forvaltningsrevision.

OB godkendte indstillingen.

1h. Budget 2018, foreningen (1. behandling)

Resume

AAB's budgetproces betyder at budgettet behandles tre gange. Ved første behandlingen er budgettet fremskrevet uændret ift. året før, dvs. 2017. For at holde administrationsbidraget i ro har administrationen været inde og kigge på poster, der med nuværende kendskab kan reguleres på. Til næste OB-møde indarbejdes projekter og tiltag.

Administrationen anbefaler at fastholde administrationsbidraget fra 2017 til 2018, dvs. at administrationsbidrag for 2018 vil udgøre kr. 3.700 pr. lejemålsenhed.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

- OB drøfter første budgetudkast for 2018, og at administrationen indarbejder bemærkningerne herfra i 2. udkast til budget 2018.

Sagsfremstilling

Første budgetudkast 2018 er udarbejdet ud fra et forslag om at fastholde administrationsbidraget på kr. 3.700 pr. lejemålsenhed, hvilket er samme sats som 2017 og 2016.

Udgifter

Løn er reguleret med 2%, hvilket svarer til forventningen fra overenskomsterne.

Vikarer er budgetteret med de kendte barsler mv.

Husleje er reguleret i henhold til kontrakt.

Kontorholdsudgifter er justeret i forhold til forventninger om færre udgifter til it-udstyr og programmer i forhold til budget 2017.

Indtægter

Administrationsbidraget vil være uændret.

De øvrige bidrag stiger med 2%

Opnoteringsgebyr samt ajourføringsgebyr vil fortsat være på kr. 190 og kr. 170.

Indtægter vedrørende byggesagshonorar er budgetteret med et lille fald i forhold til budget 2017.

Bilag

Bilag 1 - Budget 2018, foreningen (førstebehandling).

Bilag 2 - Takstblad.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

OB ønskede fokus på besparelsen på 8,15% for foreningen som helhed. OB ønskedes desuden at direktionen til næste budget afdækker:

- Mulighederne for indførelse af gebyrer fra beboerne ønskes undersøgt

- Udgifter til lokaler
- Om der er tilstrækkelige ressourcer til at løse de øgede opgaver og krav til Ejendomsservice og Fraflytning, der servicerer de parlamentariske afdelinger. Herunder også en beregning af udgifter til driftscentrene.
- Om der er tilstrækkelige ressourcer i Vedligehold & Energi
- At der er taget højde for udgifter til implementering af digitaliseringsstrategien samt efterfølgende drift og support
- Bemanding af funktion til opfølgning på egenkontrol, jf. tilsynets krav.

OB afsætter tid til seminaret ultimo september til at drøfte forventet udvikling i bemanningen frem mod 2020.

Resume

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om der skal udloddes midler fra C. V. Bramsnæs' Legat samt om der skal arbejdes på en afvikling af legatet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter,

- hvorvidt der skal udloddes midler fra C. V. Bramsnæs' Legat for 2016, samt hvilket beløb, der eventuelt skal udloddes
- om, der skal arbejdes på en afvikling af C. V. Bramsnæs' Legat

Sagsfremstilling

Der er hensat kr. 30.000 til udlodning fra C. V. Bramsnæs' Legat for 2016. En legatportion udgør 1.000 kr., der er skattepligtig. Der vil medio oktober skulle udsendes AAB informerer til afdelingerne med annoncering efter ansøgere til legatportioner, såfremt, der er beløb til udlodning.

Organisationsbestyrelsen har tidligere haft overvejelser om at afvikle C. V. Bramsnæs' Legat, fordi legatportionerne er beskedne og Københavns Kommune er begyndt at modregne beløbet i de sociale ydelser.

Bilag

Bilag 1 - Fundats for C. V. Bramsnæs Legat

Beslutning

OB ønskede legatportionerne hævet til kr. 2.000 og rettet mod førtids- og folkepensionister uden anden indkomst, hvorfor det skal undersøges, om dette kan ske uden der foretages modregning i deres ydelser.

2b. Revision af politik for bogføring

Side 18

Resume

Bogføringspolitik er sidst godkendt i november 2014.

Indstilling

ØFU indstiller politik for bogføring til godkendelse

Sagsfremstilling

Som led i modernisering af det decentrale forvaltningskoncept, godkendte OB en række politikker for væsentlige virksomhedsområder. Det blev også besluttet, at disse skal revideres hvert andet år.

Det er administrationens vurdering at politikken fungerer godt, hvorfor den er forelagt uden ændringer for ØFU.

ØFU har ved møde den 21. august 2017 drøftet politikken og erfaringer. Udvalget indstiller politikken til godkendelse uden bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Politik for bogføring

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Politik for bogføring blev godkendt.

2c. Revision af politik for inkasso

Side 19

Resume

Inkassopolitik er sidst godkendt i november 2012.

Indstilling

ØFU indstiller politik for inkasso til godkendelse.

Sagsfremstilling

Som led i modernisering af det decentrale forvaltningskoncept godkendte OB en række politikker for væsentlige virksomhedsområder. Det blev også besluttet, at disse skal revideres hvert andet år.

Det er administrationens vurdering at politikken fungerer godt. Politiken er med væsentligt samme indhold som tidligere forkortet så størrelsen nu svare til de øvrige politikker.

ØFU har ved møde den 21. august 2017 drøftet politikken og erfaringer. Udvalget indstiller politikken til godkendelse uden bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Politik for inkasso

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Første afsnit under 'økonomiske overvejelser' ønskes formuleret, så den er lettere at forstå.

Med denne rettelse blev politik for inkasso godkendt.

2d. Afdeling 54 - Tilskud til tagreoveringen

Side 20

Resume

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om de vil yde tilskud til afdeling 54 til dækning af tillægskrav fra rådgiveren Kuben.

Afdeling 54 fik i 2014/15 reoveret tagfladerne på samtlige beboelsesbygninger. Der kom i forlængelse af afslutningen af reoveringen et tillægskrav fra rådgiveren Kuben på kr. 287.812,50. Afdelingen mener ikke at det er rimeligt at de skal afholde denne udgift, da projektet i forvejen gik fra ca. kr. 29 mio. til 38 mio.

Indstilling

Afdeling 54 indstiller til OB, at det drøftes om foreningen vil yde tilskud på kr. 287.812 til ekstra udgifter til rådgiver.

Sagsfremstilling

I 2014/15 fik afdelingen reoveret tagflader på alle beboelsesbygningerne i afdelingen. Det var en byggesag som var estimeret til ca. kr. 29 mio., men projektet endte med at koste kr. 38 mio. Til dette projekt blev der indgået en rådgiveraftale med KUBEN, som skulle have kr. 500.000 for at gennemføre projektet, hvorfor opgaven ikke var omfattet af administrationens rammeaftale for byggerådgivning. Der er efterfølgende kommet et tillægskrav fra KUBEN på kr. 287.812,50, som følge af ekstra tilsyn udover det i kontrakten anførte.

I forbindelse med de fysiske arbejder i tagprojektet var der en række udfordringer med entreprenøren, som manglende afdækning af nedpillede ødelagte tagplader, dårlig håndtering af asbest på flere områder, som bevirkede arbejdes standsning i perioder. Disse forhold resulterede i en forlængelse af byggeperioden.

Entreprenørens forkerte håndtering har resulteret i et krav om skærpet tilsyn fra rådgiveren, som ikke var indeholdt i den oprindelige kontrakt. Endvidere kom der eksternt tilsyn fra Eggensen Miljø, som skulle sikre at handleplaner og arbejdsplaner for arbejdsmiljø blev overholdt.

I det oprindelige projekt var det beskrevet, at den eksisterende isolering skulle blive liggende og suppleres med ekstra isolering. På grund af den dårlige håndtering af de asbestholdige tagplader, opstod der nu fra administrationens side usikkerhed omkring det oprindelige løsningsforslag. For at vurdere om det var sundhedsmæssigt forsvarligt at supplere den gamle isolering med yderligere 100 mm eller om det ville korrektere at smide den eksisterende ud og lægge ny isolering fandt administrationen der nødvendigt at få en yderligere vurdering (second opinion) og bestilte derfor Eggensen Miljø til at forestå dette. Dette blev godkendt af afdelingsbestyrelsen.

Vurdering fra Eggensen Miljø var, at det ville være korrekt at bortskaffe den eksisterende isolering og lægge ny isolering over det hele. Det havde en merudgift på kr. 5.000.000.

Det var administrationens anbefaling til bestyrelsen, at følge anbefalingen omkring udskiftning af alt isolering, med baggrund i det sundhedsmæssige perspektiv og den bekymring som det eventuelt ville skabe blandt beboerne i afdelingen.

Administrationen har i den konkrete sag ikke været imponeret over KUBEN's tilsyn og styring på pladsen, men vurderer ikke at det er muligt at håndhæve et krav over for KUBEN. Admi-

nistrationen har på vegne af afdelingen indgået et forlig med KUBEN, som betyder at de nedskrev deres krav fra kr. 287.812,50 med kr. 40.000 for de ekstra arbejder som de har udført i forbindelse med ekstra tilsyn af byggepladsen.

Afdelingsbestyrelsen har løbende været orienteret omkring sagens forløb og de har været med til at træffe de beslutninger om ekstra tilsyn samt at ændre håndteringen af det asbestholdige isolering.

Det er administrationens anbefaling, at boligforeningens dispositionsfond ikke skal afholde den resterende udgift på kr. 247.812,50, da det dækker udgifter til tilsyn på arbejder som det viste sig nødvendigt at gennemføre og som burde være inkluderet i det oprindelige projekt.

Bilag

Bilag 1 – e-mail af 20. marts 2017 fra afdeling 54.

Beslutning

OB besluttede at der ikke ydes tilskud til afdeling 54 på kr. 287.812 til ekstra udgifter til rådgiver, da det ikke er ualmindeligt at der kommer yderligere udgifter på ved en byggesag.

2e. Afdelingerne 8-24, 33 og 49 'Beboerprojekt Puls' - ansøgning om økonomisk støtte fra dispositionsfonden til boligsocial helhedsplan 2018 - 2021

Resume

Landsbyggefonden samt Københavns Kommune har givet økonomisk tilsagn om videreførelse af den boligsociale helhedsplan 'Beboerprojekt Puls', der blandt andet omfatter afdeling 8-24, afdeling 33 og afdeling 49.

Foreningens politik for finansiering af sociale indsatser, giver afdelinger mulighed for at søge dispositionsfonden om økonomisk støtte til dækning af den af Landsbyggefonden krævede kontante medfinansiering. De tre afdelinger ansøger derfor dispositionsfonden om i alt 936.880 kr. for perioden 2018-2021.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller til OB at bevilge i alt kr. 936.880 fra dispositionsfonden til videreførelse af boligsocial helhedsplan i afdeling 8-24, afdeling 33 og afdeling 49 i perioden 2018-2021.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden og Københavns Kommune har meddelt foreløbigt økonomisk tilsagn til fornyelse og videreførelse af den boligsociale helhedsplan 'Beboerprojekt Puls'. Helhedsplanen administreres af AAB og omfatter i alt ni afdelinger: AAB's afdeling 8-24, afdeling 33 og afdeling 49 to afdelinger fra AKB, København, tre afdelinger fra Boligforeningen 3B samt én afdeling fra SAB.

Det samlede budget for helhedsplanen er på 15.135 mio. Landsbyggefonden dækker 75 % af udgifterne, mens kommune og boligorganisationer deler de resterende 25 % af udgifterne:

Budget på i alt 15.135 mio. kr. fordeles således:	Antal lejemål (antal)	Antal lejemål (%)	I alt
Landsbyggefonden	-	-	11.306.250
Københavns kommune	-	-	1.915.000
AAB	1.197	49 %	936.880
Afdeling 8/24	216		168.638
Afdeling 33	538		421.596
Afdeling 49	443		346.546
SAB	165	6,5 %	124.280
AKB, København	817	33,5 %	640.520
3B	264	11 %	210.320
I alt	2.424	100 %	15.135.000

I alt ansøges AAB's dispositionsfond således om 936.880 kr. fordelt over de kommende 3,5 år.

Dispositionsfonden har til den igangværende helhedsplan (2014-17) bevilget i alt kr. 1.120 mio.

Helhedsplanen imødekommer de krav, der stilles i foreningens politik for finansiering af sociale indsatser, se bilag 1 for uddybning heraf. Afdelingen medfinansierer herudover med udlån af lokaler samt deltagelse i helhedsplanens koordinationsudvalg og følgegruppe.

Helhedsplanen forventes godkendt af Landsbyggefond, kommune og deltagende afdelinger i løbet af efteråret. Da den ikke er godkendt endnu, kan det endelige budget afvige en smule fra ovenstående i begge retninger.

Bilag
Ingen

Side 23

Beslutning
Indstillingen blev godkendt.

2f. Afdeling 55 - Ansøgning om økonomisk støtte fra dispositionsfonden til boligsocial helhedsplan oktober 2017- oktober 2021 'Vejleåparken'

Resume

Landsbyggefonden samt Ishøj Kommune har givet økonomisk tilsagn om videreførelse af boligsocial helhedsplan i afdeling 55.

Foreningens politik for finansiering af sociale indsatser, giver mulighed for at afdelinger kan ansøge dispositionsfonden om økonomisk støtte til dækning af den af Landsbyggefonden krævede kontante medfinansiering. Afdeling 55 ansøger derfor dispositionsfonden om i alt kr. 1.995.000 over fire år.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller til OB at bevilge i alt kr. 1.995.000 fra dispositionsfonden til videreførelse af boligsocial helhedsplan i afdeling 55 for perioden oktober 2017-oktober 2021.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden og Ishøj Kommune har meddelt foreløbigt økonomisk tilsagn til fornyelse og videreførelse af den boligsociale helhedsplan 'Vejleåparken'. Helhedsplanen administreres af Domea.dk og omfatter i alt to afdelinger: AAB's afdeling 55 samt én afdeling fra Domea.dk.

Det samlede budget for helhedsplanen er på kr. 21.341 mio. Landsbyggefonden dækker 75 % af udgifterne, mens kommune og boligorganisationer deler de resterende 25 % af udgifterne:

Budget på i alt kr. 21.341 mio. fordeles således:	Antal lejemål (antal)	Antal lejemål (%)	I alt
Landsbyggefonden	-	-	14.250.000
Ishøj kommune	-	-	2.007.000
AAB	1.711	84 %	3.202.000
Dispositionsfond			1.995.000
Afdelingens medfinansiering			1.732.000
Domea.dk	335	16 %	1.892.000
I alt	2.046	100 %	21.341.000

I alt ansøges AAB's dispositionsfond således om kr. 1.995.000 fordelt over de kommende 4 år. Afdelingen har ikke tidligere ansøgt dispositionsfonden om økonomisk støtte til boligsocial helhedsplan..

Helhedsplanen imødekommer de krav, der stilles i foreningens politik for finansiering af sociale indsatser, se bilag 1 for uddybning heraf. Afdelingen medfinansierer herudover med kr. 1.732.000 i form af medarbejdertimer og bidrager med udlån af lokaler samt deltagelse i bestyrelse, følge-gruppe samt aktivitetsgrupper.

Helhedsplanen forventes godkendt af Landsbyggefond og kommune i løbet af efteråret, mens den allerede er godkendt af de to deltagende afdelinger. Da den endelige godkendelse fra Landsbyggefonden og kommunen endnu udestår, kan det endelige budget afvige en smule fra ovenstående i begge retninger.

Bilag

Ingen

Beslutning

Christina Jensen forlod mødet under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

2g. Afdeling 58 'Os fra Mimerskvarter' - ansøgning om økonomisk støtte fra dispositionsfonden til boligsocial helhedsplan 2018 - 2021

Resume

Landsbyggefonden samt Københavns Kommune har givet økonomisk tilsagn om videreførelse af en boligsocial helhedsplan, der blandt andet omfatter afdeling 58.

Foreningens politik for finansiering af sociale indsatser, giver mulighed for at afdelinger kan ansøge dispositionsfonden om økonomisk støtte til dækning af den af Landsbyggefonden krævede kontante medfinansiering. Afdelingen ansøger derfor dispositionsfonden om i alt kr. 372.076 i perioden.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller til OB at bevilge i alt kr. 372.076 fra dispositionsfonden til gennemførelse af boligsocial helhedsplan i afdeling 58 i perioden 2018 - 2021.

Sagsfremstilling

Afdeling 58 har indtil april 2017 været en del af 'Hothers Plads'-helhedsplanen, der blandt andet omfatter Mjølnerparken. Siden er afdelingen blevet optaget i den nuværende boligsociale helhedsplan 'Os fra Mimerskvarter', der udløber februar 2018. Landsbyggefonden og Københavns Kommune har meddelt foreløbigt økonomisk tilsagn til en ny boligsocial helhedsplan. Helhedsplanen administreres af VIBO og omfatter i alt seks afdelinger: AAB's afdeling 58, fire VIBO-afdelinger samt én afdeling fra 3B.

Det samlede budget for helhedsplanen er på kr. 10,2 mio. Landsbyggefonden dækker 75 % af udgifterne, mens kommune og boligorganisationer deler de resterende 25 % af udgifterne:

Budget på i alt kr. 10.2 mio. fordeles således:	Antal lejemål (antal)	Antal lejemål (%)	I alt
Landsbyggefonden	-	-	7.650.000
Københavns kommune	-	-	1.275.000
AAB	232	29 %	372.076
VIBO	509	64 %	816.320
3B	54	7 %	86.604
I alt	795	100 %	10.200.000

I alt ansøges AAB's dispositionsfond således om kr. 372.076 fordelt over de kommende fire år.

Dispositionsfonden har til den hidtidige indsats i årene 2014-17 bevilget støtte i to omgange på i alt kr. 377.312, fordelt på kr. 275.000 til helhedsplanen 'Hothers Plads' og kr. 102.312 til 'Os fra Mimerskvarter'.

Helhedsplanen imødekommer de krav, der stilles i foreningens politik for finansiering af sociale indsatser. Afdelingen medfinansierer herudover med udlån af lokaler samt deltagelse i helhedsplanens følgegruppe.

Helhedsplanen forventes godkendt af Landsbyggefond, kommune og deltagende afdelinger i løbet af efteråret. Da den ikke er godkendt endnu, kan det endelige budget afvige en smule fra ovenstående i begge retninger.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2h. Afdeling 2 – Ombygning af et kælderlokale til butikslokale

Side 28

Resume

Forslag til ombygning af Bustrupgade 5, kld. fra kælderlokale til butikslokale.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at godkende at afdeling 2 søger kommunen om omlægning af kælderlokale til butikslokale.

Sagsfremstilling

Afdelingen er beliggende 1737 København V, matrikel Udenbys Vester Kvarter og består af 37 boliger. Afdelingen ønsker at ombygge kælderlokale nr. 5, Bustrupgade 5, kld. til butik med henblik på erhvervsudlejning. Lokalets samlede areal er ca. 30 m². Kælderlokalet er tilhørende afdelingens råderet og benyttes ikke af beboerne.

Til kommunens byggesagsbehandling skal der foreligge et referat fra OB, hvor projektet er godkendt, før sagsbehandlingen påbegyndes hos kommunen, idet der er tale om en væsentlig ændring af en ejendommen.

En ansøgning om omdannelse fra kælderlokale til butikslokaler, skal indeholde en beskrivelse af projektet herunder finansiering, et referat fra det afdelingsmøde hvor projektet er godkendt samt et referat fra det organisationsbestyrelsesmøde hvor projektet er godkendt. Afdelingsbestyrelsen har fået principgodkendelse til at lovligøre kælderlokale (nr.5), med henblik på udlejning, såfremt det kan indeholdes i budget. Forslaget blev godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 7. april 2015.

Der skal ikke igangsættes væsentlig ombygning i boligenhed (kap. 1.6, stk. 1, nr. 12 i BR15). Kælderlokalet i Bustrupgade 5 er gennemgået med henblik på en erhvervsudlejning. Følgende kunne konstateres trængende til istandsættelse i kælderlokale nr. 5:

- Manglende vandmålere, samt afspærringsventil ved vandinstallationer
- Manglende gruppetavle samt elmålere

Udgifterne til ombygning af kælder til erhvervslejemål er estimeret til kr. 40.000, som afholdes af afdelingen.

Der er i dag tale om en kælderlokale. Såfremt kommunen godkender omdannelse til erhvervsudlejning vil det automatisk medføre at reglerne i driftsbkg. §41, jf. almenlovens § 20 stk. 2 om at dække lejetab ved tomgang træder i anvendelse. Derfor har administrationen bedt en erhvervsmægler vurdere om lejemålet vil kunne udlejes og til hvilken leje. Denne er vedlagt som bilag 1.

Bilag

Bilag 1 – Mail af 30. august 2017 fra mægler.

Beslutning

Det ønskes undersøgt, om lokalet ved manglende udlejning kan tilbageføres til beboelse efter seks måneder. Indstillingen blev godkendt med denne betingelse. Hvis ikke det er tilfældet forelægges sagen igen OB.

2i. Kontrolenhed, tilsyn

Resume

Tilsynet har stillet krav om indførelse af ekstra egenkontrol i AAB. Egenkontrollen rettes til start mod de administrative afdelinger og placeres tværorganisatorisk i administrationen med rapporteringsreference til direktionen.

Indstilling

Det indstilles til OB's godkendelse at ansætte to personer i kontrolenheden.

Sagsfremstilling

Tilsynet har stillet krav om indførelse af ekstra egenkontrol i AAB. Egenkontrollen rettes til start mod de administrative afdelinger, men der vil i umiddelbar forlængelse heraf indføres egenkontrol i de parlamentariske afdelinger.

Opgaven placeres tværorganisatorisk i administrationen med rapporteringsreference til direktionen. Kontrolenheden skal vejlede og hjælpe afdelinger i forhold til at udøve de administrative opgaver og skal ses i forhold til, at AAB er under skærpet tilsyn. Derfor er det vigtigt, at vi har de fornødne ressourcer til at foretage opfølgende kontrol samt undervisning og hjælp til bestyrelserne, hvis vi fortsat skal opretholde det decentrale forvaltningskoncept.

De opfølgende kontroller tager udgangspunkt i bestyrelsernes indrapporterede egenkontroller. Og arbejdet vil så vidt muligt tilrettelægges så en medarbejder tager hånd om en bestyrelse. Det tværorganisatoriske ansvar lægges i økonomi. Og det overordnede procesansvar lægges hos regnskabschefen.

Enheden rapporterer samlet til direktionen fra Økonomi.

Bilag

Ingen

Beslutning

Der var et flertal i OB for at det indgår i det budgetarbejde der arbejdes videre med, men at der skal være en beskrivelse af opgaverne før der kan træffes endelig beslutning.

Der er ønsker om en enhed, som sikrer at opgaverne overalt i organisationen udføres på den rigtige måde, og at det kvalitetssikres. Enheden kan også have vejledende karakter eller gøre direktionen opmærksom hvis f.eks. en forretningsgang ikke kan følges.

3a. Status på kommunikationsstrategi

Resume

I december 2015 godkendte OB en kommunikationsstrategi for Boligforeningen AAB.

I strategien blev fire hovedmålgrupper for AAB's kommunikation udpeget:

- a) Beboere og medlemmer
- b) Beboerdemokrater
- c) Ansatte
- d) Eksterne interessenter

Implementeringen af strategien sker ved igangsættelse af en række nye tiltag. Herunder følger en status for disse.

Orientering

BestyrelsesNyt

BestyrelsesNyt distribueres fortsat som en PDF-fil via aab-mail og på intranettet. En ny digital udgivelsesplatform vil i fremtiden blive anvendt, men kan først igangsættes, når der er gennemført en systemopgradering af AAB-net og AAB.DK. Denne opgradering forventes afsluttet i løbet af andet halvår 2017.

På baggrund af de svar, der blev modtaget i forbindelse med læserundersøgelse afholdt i efteråret 2016 blev det besluttet, at BestyrelsesNyt udkommer syv gange i løbet af 2017. Antallet af udgivelser forventes at blive seks i 2018, og dermed er antallet af udgivelser på niveau med det, som størstedelen af læserundersøgelsens respondenter udtrykte ønske om.

BeboerNyt (*arbejdstitel*)

AAB vil fremover kommunikere med beboere og medlemmer via nyhedsbrevet BeboerNyt. Den tekniske platform til distribution af indholdet via links i nyhedsmails er på plads. Den første udsendelse var planlagt til første kvartal 2017, men blev udskudt, da AAB afventede en endelig godkendelse af nyhedsbrevet fra forbrugerombudsmanden. Godkendelsen er nu givet, og herefter skal en systemopgradering af AAB.dk implementeres fuldt ud. Så snart denne opgradering er afsluttet, bliver siderne til BeboerNyt produceret på AAB.dk, og ambitionen er fortsat, at det første BeboerNyt udkommer i 2017.

AAB.dk

Antallet af nyheder er øget stabilt i løbet af det seneste år. Et nyt og mere automatiseret nyhedsmodul vil understøtte denne udvikling og forventes implementeret i løbet af andet halvår 2017, når systemopgraderingen af AAB.dk er afsluttet.

AAB-net

Indførelsen af ESDH i AAB vil på sigt komme til at betyde ændringer på AAB-net, hvor nogle redskaber som anvendes af afdelingerne og i administrationen - som for eksempel skabeloner - vil blive flyttet over som skabeloner i ESDH i løbet af 2018-2019.

AAB informerer – til AAB webmail

"AAB informerer" blev udsendt første gang i december 2016. Der er taget godt imod det nye tiltag, som udsendes efter behov. "AAB informerer" offentliggøres også på AAB-net.

Cirkulærer - til AAB webmail

Cirkulærer bliver nu udsendt i en ny grafisk skabelon, der øger genkendeligheden, så mod-

tagerne med det samme kan se, hvad for en type information, de har modtaget på AAB webmail. Udsendte cirkulærer offentliggøres også på AAB-net.

Nyhedsbreve til lokalt ansatte

I løbet af 2017 skal nyhedsbreve til lokalt ansatte ligeledes udsendes via mail i et design, som gør nyhedsbrevet genkendeligt fra gang til gang for ejendomsfunktionærerne. En forudsætning for lanceringen af nyhedsbrevet har været, at alle lokalt ansatte har en aab-mail og adgang til pc eller tablet på arbejdspladsen, så de har mulighed for at læse nyhedsbrevene. Det er sikret ved udsendelse af Cirkulære nr. C3-2017, og nyhedsbrevet vil således blive udsendt første gang i løbet af 2. halvår 2017.

Sociale medier

AAB er tilstede på Facebook, LinkedIn og Trustpilot. Der er ikke brugt ressourcer på særlig markedsføring af disse kanaler, men antallet af følgere stiger stille og roligt, og der er indført procedurer, så henvendelser på disse kanaler besvares af Kundeservice og Sekretariat løbende.

LinkedIn bruges desuden til opslag af ledige stillinger, og er på den måde blevet en aktiv del af rekrutteringsprocessen i AAB.

Årsberetning

Årsberetningen udkom også i 2016 i en digital udgave.

Ekstern presseindsats

Kommunikation har i løbet af første kvartal af 2017 forsøgt at skrue lidt op for den proaktive presseindsats, hvilket blandt andet har ført til artikler og omtaler i lokalaviser og BL's forskellige medier.

Diverse kommunikationsopgaver

Det er blandt andet kommunikation i forbindelse med branden i afdeling 8-24 og indførelsen af ESDH som fortsat trækker ressourcer. Derudover arbejdes der med udkast til kronikker og debatindlæg i eksterne medier samt taleskrivning og korrekturarbejde for direktion og formand samt LT.

Fremtidige kommunikationsprojekter

Ved den seneste status for implementering af kommunikationsstrategien blev nedenstående idéliste præsenteret som mulige tiltag for at styrke kommunikationen:

- Hjælp til lokal pressekontakt for afdelingsbestyrelser.
- Øget brug af video i kommunikationen.
- Udarbejdelse af skabelon til udsendelse af beboerinformation ved bygge- og renoveringssager.

Foreløbig er ingen af disse forslag realiseret, men en af sekretariatets medarbejdere har i første halvår 2017 fået et kompetenceløft i brugen af mobil video via ekstern uddannelse.

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Orienteringen blev taget til efterretning.

3b. Halvårlig styringsdialog – Københavns Kommune

Side 32

Resume

Der er afholdt halvårligt styringsdialog med Københavns Kommune vedrørende det skærpede tilsyn. Referat af møde er vedlagt til orientering.

Orientering

Mødet blev afholdt den 19. juni 2017. Fra AAB deltog formandskab, direktør, vicedirektør og økonomichef. Desuden deltog foreningens revisor da tilsynets afgørelse i 'afdeling 19-sagen' også berører revisors rolle.

Mødet tog udgangspunkt i tilsynets brev 7. februar 2017 vedrørende regnskabsforhold i afdeling 19 samt i OB's beslutninger fra mødet 10. maj 2017 om nødvendige tiltag som opfølgning på tilsynets bekymringspunkter i brevet fra februar 2017.

Bilag

Bilag 1 – Møderesumé dateret 5. juli 2017.

OB's bemærkninger

Næste styringsdialog er til november, hvor formandskabet deltager.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3c. (lukket punkt)

Side 33

3d. Personaleforhold (lukket punkt)

Side 34

3e. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Side 35

a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)

v/Hanne Dahlerup

b) Bygge- og projektudvalget (BPU)

v/Bent Haupt Jensen

c) Boligudvalget (BU)

v/Jette Kragh

d) Uddannelsesudvalget (UU)

v/David Jennow

Udvalget ønsker fremover større inddragelse i planlægning af efterårskonference, hvorfor udvalget efter konferencen drøfter hvordan det tilrettelægges ifm. efterårskonferencen 2018.

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

Gruppe 3, Østerbro

OB'er: Gunvor Abrahamsen

Gruppe 4, Nørrebro og indre by

OB'er: Hanne Dahlerup

Gruppe 5, Indre Amager

OB'er: David Jennow

Gruppe 6, Ydre Amager

OB'er: Vakant

Gruppe 7, Nordvestkvarteret

OB'er: Vakant

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

Bandeproblemer i København

Kredsbestyrelsen i BL's 1. kreds har sammensat en task force som følger eskaleringen af bandekonflikterne i København. Kredsen har skrevet til overborgmester Frank Jensen, socialborgmester Jesper Christensen og politidirektøren i København, hvor der gives udtryk for: at vi:

- oplever utrygge beboere som følge af skyderier og øget bandekriminalitet i København og situationen er uholdbar
- betragter problemet som byens fælles problem, og gerne bidrager til løsninger med det som vi nu kan i de almene boligorganisationer fordi vi, i de almene boligorganisationer, ikke vil acceptere, at kriminelle skaber utryghed hos vores beboere
- støtter op om politiets indsats, som vi oplever er både effektiv og omfattende. Samtidig peger vi på at Nærpolitiet inddrages mere i den aktuelle situation, hvor der er brug for både at arbejde med traditionel politiindsats overfor de kriminelle og forebyggende overfor de yngre målgrupper.

Endelig opfordrer vi til at kommunen udformer en egentlig strategi for at undgå rekruttering til banderne, og at der i den forbindelse bl.a. overvejes to indsatser:

- 1) en øjeblikkelig indsats overfor forældre, så de klædes på til at tale med deres børn om situationen, hvad er det som sker, og hvorfor er det så vigtigt, at du holder dig helt væk fra venner eller andre, der er involveret i kriminalitet. Det er nødvendigt med helt konkrete budskaber og redskaber. En særlig forebyggende indsat i forhold til 18+ målgrupper kan også være relevant.
- 2) i et længere perspektiv, at kommunen prioriterer at sætte bandekonflikten på skoleskemaet i hele byen, så børn og unge også herfra klædes på til at begå sig i et samfund, hvor kriminalitet aktivt skal fravælges.

I boligorganisationerne har vi stor viden og erfaring blandt andet fra vores boligsociale arbejde, drift og beboerdemokrati, som vi gerne bidrager med i det omfang, det er relevant i udviklingen af en sådan strategi.

Fortovsrenholdelse i København

Da Københavns Kommune tidligere på året meldte ud, at det ville blive muligt at søge om dispensation fra fortovsordningen, samlede administrationen den nødvendige information og indsendte ansøgninger efter samtykke fra afdelinger i kommunen.

Sidenhen har AAB, på lige fod med store dele af andre almene boligorganisationer, modtaget afslag på stort set samtlige ansøgninger med henvisning til karré-kriteriet. Det er selvsagt ikke en tilfredsstillende løsning på en problemstilling som fordyrer renholdelse af fortovene betragteligt, og som i øvrigt har pågået i ca. 10 år.

BL's 1. kreds har taget kontakt til teknik- og miljøborgmester Morten Kabell for at få en dialog om dette og vi har forstået at der arbejdes på politisk at behandle en justering af de udmeldte kriterier, så der senere på året åbnes for ny ansøgningsrunde.

Nyt forsøg på at ændre finansieringen af almene boliger

Regeringen har lagt et nyt forslag om at ændre finansieringen af almene boliger frem i bestræbelserne på at ændre systemet fra den nuværende realkreditfinansiering til statslån. Kort beskrevet går det ny forslag ud på, at en privat aktør står for vurderingen og administrationen samt 10 procent af lånene. Til gengæld skal staten stå for de resterende 90 procent af lånene. Ifølge udspillet skal opgaven med at administrere udlån til alment byggeri og til renovering sendes i udbud blandt banker, pensionskasser og realkreditinstitutter. Finansministeriet vurderer, at ordningen vil betyde en besparelse for staten på 300 millioner allerede i 2018 – stigende frem til 1,4 milliarder i 2025.

Endnu har ingen partier udenfor regeringen kommenteret på udspillet, så det er fortsat usikkert, om udspillet kan realiseres.

Det er fortsat BL's synspunkt at:

- vi i mange år har haft et velfungerende samarbejde med realkrediten. Almene boliger har ikke givet anledning til tab.
- det naturligvis er helt legitimt, at staten gerne vil billiggøre systemet, og at vi derfor vil opfordre realkrediten til at matche de lave omkostninger, der er ved at låne til alment byggeri. På den måde kan vi bevare et system, som faktisk fungerer.

Øget statsligt engagement i lånefinansieringen af almene boliger, er bekymrende fordi vi ved at komme ind i et system med statslån kommer meget tæt på staten, og den kan i princippet fremover skrue på eksempelvis gebyrer. Vi kan på den måde blive en del af det politiske spil om de årlige finanslove, hvilket kan være ustyrligt og meget risikabelt.

Der er også risiko for at positiv mellemfinansiering og ordentlige vilkår ift. understøttede lån mv. i kølvandet på de støttede bliver påvirket, hvis realkrediten opnår en mindre del af den almene lånemarked.

Ministeriet har gennemført høring over forslag til ændringer af lov om almene boliger

Transport- Bygnings- og Boligministeriet har stillet forslag om at ændre lov om almene boliger på en række vigtige punkter. Lovforslaget har haft høringsfrist henover sommerferien og flere boligorganisationer, herunder AAB, har bidraget til BL's hørings svar.

Ændringerne omhandler (1) Flexibel kommunal anvisningsret til almene familieboliger (2) Etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger (3) Forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri (4) Kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger.

Ad 1) AAB er bekymrede for hvilken betydning lovforslaget vil have for den kommunale anvisningsret. Forslaget er en anelse uklart, men kan læses sådan, at kommunerne fremover frit kan vælge 25 % af alle de ledige boliger. Det kan have store konsekvenser hvis alle boliger vælges i den samme afdeling fordi de f.eks. har en lav husleje.

Ad 2) For at imødegå de udlejningsvanskeligheder, der kan være i de almene ældreboliger, stilles forslag om at kommunen kan indgå aftale med en boligorganisation om at der kan etableres udslusningsboliger.

Ad 3) For at billiggøre byggeriet af almene ungdoms- og plejeboliger stilles forslag om at mindske kravene til indretning i disse boligtyper. BL har hejst flaget for at en ringere indretning på sigt kan betyde risiko for tomgang.

Ad 4) Forslaget forpligter kommunen til at dække skader forvoldt af visse lejere i plejeboligerne. AAB ønsker, at kommunen skal dække skader forvoldt af anviste med psykiske og fysiske handikab i alle boligtyper, ikke kun i plejeboligerne.

Uddannelsesudvalget

Lise Riise, afdeling 46, har meddelt administrationen at hun har trukket sig fra uddannelsesudvalget. Der er ikke valgt suppleanter.

Andet

Status på arbejdet med mål- og kapacitetsstyring

Som en del af direktionens årsplan har administrationen arbejdet med at udvikle målstyring. Der er udviklet en tavle hvor de syv vigtigste kerneprocesser fremgår, og der er udvalgt målinger og måltal for mange. Undervejs er vi stødt på spørgsmål mv. som har betydet at vi har omdefineret målingerne, så de giver mening. Der udestår stadig indsamling af nogle data, men arbejdet er i en god gænge og forventes afsluttet i indeværende år. Dog har vi valgt at sætte målepunkterne for de støttede byggesager i bero, da ressourcerne i Byggeri prioriteres til de igangværende byggesager, idet der er vakante stillinger som det ikke er lykket at besætte. Arbejdet genoptages på et senere tidspunkt.

Der er også udviklet en model for kapacitetsstyring, så det nu er muligt at synliggøre hvor mange ressourcer der anvendes til at løse kerneopgaverne (de samme som fra målstyrings-tavlen). Begge modeller vil kunne præsenteres for OB ved et kommende seminar.

Nye overenskomster

BL har forhandlet overenskomster på alle overenskomstområder dog afventes afstemningsresultatet for AC-overenskomsten stadig.

Den samlede lønramme for de fem indgåede aftaler, der dækker overenskomstperioden 2017-20, er 6,25 pct. Rammen afspejler den lønramme, som overenskomstparterne på det private normallønsområde forhandlede sig frem til i februar måned 2017.

Ny seniorordning for alle overenskomster

Den nuværende seniorordning ændres, således at tildelingen af seniordage afspejler den generelle tilbagetrækningsalder på arbejdsmarkedet. Den nye seniorordning tager udgangspunkt i de aftaler, der er indgået på det øvrige arbejdsmarked og betyder at fra den 1. januar 2018 kan medarbejdere, som er dækket af de fem overenskomstområder, opnå 6 seniordage, hvis den enkelte medarbejder opfylder et krav om at være 5 år fra folkepensionsalderen. Der er en overgangsordning for medarbejdere, der er fyldt 58/59 år idet de beholder deres nuværende optjente 2 seniordage, indtil de opfylder ovennævnte 5-årsregel.

Den enkelte medarbejder kan bl.a. konvertere pensionsbidraget (indtil en vis grænse) til seniordage eller indgå aftale om arbejdstidsreduktion m.m. med boligorganisationen.

Lokalaftaler

Vigtigst er nok at BL's overenskomster er såkaldte normallønsoverenskomster. Kendeteggende ved normallønsoverenskomster er, at hele rammen aftales centralt mellem overenskomstparterne, og at man *ikke* efterfølgende forhandler (kollektive) tillæg lokalt.

Derfor er BL blevet enige med organisationerne om at kollektive løntillæg m.m. bør kapitaliseres i overenskomstperioden 2017-20 til individuelle tillæg. Dette betyder alt andet lige, at

medarbejdere, der ansættes efter 2020, som udgangspunkt alene ansættes efter den respektive overenskomst.

Boligorganisationerne kan fremover derfor kun forhandle individuelle tillæg, men der kan fortsat indgås lokalaftaler, der indeholder bestemmelser om arbejdstid, arbejdstøj m.m.

Kompetencer

Overenskomsttaftalerne indeholder løft på kompetencesiden vedrørende efteruddannelse bl.a. i form af øget bidrag til kompetencefondene og til særligt målrettet uddannelse indenfor ejendomsservice og det administrative område.

Børneomsorgsdage

Som på det øvrige arbejdsmarked er grænsen for, hvornår medarbejderen kan afholde børneomsorgsdage hævet. En medarbejder har nu ret til fravær fra arbejdet med sædvanlig løn i 2 dage pr. kalenderår pr. barn under 15 år. Dette element er dog *ikke* medtaget i aftalen med Faglig Puls.

Den almene sektor har en større rengøringsgruppe beskæftiget, og det er derfor besluttet at tiltræde Serviceoverenskomsten mellem Dansk Industri og 3F/Serviceforbundet men først i 2018.

BL holder i september måned informationsmøde for boligorganisationerne om de nærmere detaljer i overenskomsterne hvorefter administrationen vil sørge for at informere nærmere om ændringerne.

Problemer med at opskrive sig til seniorkriteriet

Administrationen begyndte før sommer at få henvendelser fra ansøgere, der ikke kunne forstå, hvorfor de ikke modtog tilbud på seniorkriteriet. Det har desværre vist sig, at Boligbasen i en række tilfælde ikke kan imødekomme opskrivningen til seniorkriteriet. Fejlen formodes at være opstået som følge af den seneste opdatering af Boligbasen.

Vi har sammen med 3B indmeldt problemet til Unik. Det er ikke muligt for os at opskrive manuelt, så det virker. Vi gør på Boligbasen opmærksom på, at kriteriet ikke virker i alle tilfælde og venter på, at Unik har rettet fejlen.

Finansiering af almene boliger

Regeringen vil benytte statslån til almene boliger i stedet for realkreditlån, hvilket vil ødelægge den nuværende finansieringsmodel, hvor realkrediten yder nogle gode støttede lån. Da statslånet samtidig bliver en del af finansloven kan man frygte, at pengene kan blive rettet mod andre formål.

En af AAB's driftscoordinatorer har set en mulighed for at blive opkvalificeret ved at søge en ledig stilling i Byggeri. Stillingen i Vedligehold og energi er genbesat, men det betyder, at der i en periode mangler hænder. Det har vist sig at driftscoordinatorernes inddeling i grupper har spillet dårligt sammen med områdekantorernes organiseringer, hvorfor der er aftalt en ny organisering. De enkelte afdelinger vil blive orientering og der vil blive inviteret til møder med driftscoordinatorerne.

Forud for kommunalvalget den 21. november har BL's 1. kreds arrangeret to boligpolitiske debatter den 22. oktober 2017.

5. Eventuelt

Side 41

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Det blev oplyst, at der arbejdes på en studietur til München til april/maj 2018. Forslag til datoer bliver udsendt.