

Referat af OB-møde

Mødedato: 1. november 2017 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, formand
Gunvor Abrahamsen, næstformand
Hanne Dahlerup
Bjarne Lindqvist
Christina Jensen
Charles Thomassen
Lean Bernhoff
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Inge Vilhof, direktionssekretær

Afbud: Jette Kragh
David Jennow

Næste møde: 6. december 2017

Kontaktperson

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

Dato

1. november 2017

Punkt 2b blev trukket inden mødet

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol
- c) Mål for effektiviseringer
- d) Godkendelse af afdelingsbudgetter 2018 (ad vedtægter § 12, stk. 2)
- e) Budget for foreningen (3. behandling)

2. Indstillingssager

- a) Evaluering af efterårskonference 2017
- b) Tabt arbejdsfortjeneste
- c) Politik for afgående og nyvalgte OB-medlemmer
- d) Revision af politik 'Beboerservice og information'
- e) Revision af politik 'Fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen)'
- f) Revision af politik 'God almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser'
- g) Revision af politik 'Habilitet i Boligforeningen AAB'
- h) Ishøj Kommune – forlængelse af samarbejdsaftale

- i) Omdannelse af bolig til erhverv, konkret og generelt
- j) Ansvar og assistance ved manglende erhvervelse af bestyrelseskørekort
- k) **(lukket punkt)**
- l) Opfølgning på Bo Degn undersøgelse

3. Orienteringssager

- a) Status på reorganisering af 'Ejendomsservice & Fraflytning' (fase II)
- b) Status digitaliseringsstrategi
- c) C. V. Bramsnæs Legat til pensionister og efterlønsmodtagere
- d) Personaleforhold **(lukket punkt)**
- e) Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

Supplerende bilag (ligger i separat fil):

- ad 1d. Bilag 1-7

København, den 6. december 2017

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 4. oktober 2017.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møder den 4. oktober 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

Der blev stillet forslag om at ændre OB-seminar fra 2.-4. februar 2018 til 2.-4. marts 2018. Det undersøges om alle kan flytte datoerne.

Da referatet var udsendt samme dag blev det aftalt at det udsendes til godkendelse

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. Protokollen fremlægges på mødet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Intet at bemærke.

1c. Mål for effektiviseringer

Resume

OB skal tage stilling til, om måltal for effektivisering fortsat skal gælde lige for alle AAB-afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at det måltal for effektivisering, som er vedtaget af Folketinget frem til 2020, som udgangspunkt skal gælde AAB – herunder alle AAB-afdelinger og administrationen – men at der skal tages individuelle hensyn til hver afdeling og derfor udarbejdes individuelle handlingsplaner for hver afdeling.

Sagsfremstilling

Det er aftalt mellem regeringen, KL og BL – Danmarks Almene Boliger, at der fastsættes et mål for effektiviseringen af driften i den almene boligsektor. Parterne er blevet enige om en samlet effektiviseringsgrad på 8,15 procent af den fastsatte udgiftsbaseline i 2014. Dette svarer til godt kr. 62 mio. for AAB.

OB besluttede i oktober 2016, hvordan måltallet skal gælde for AAB. Udgangspunktet er, at alle afdelinger skal forsøge at finde og gennemføre effektiviseringer på 8,15% frem til 2020 i forhold udgiftsbasen.

Imidlertid har det vist sig, at der er afdelinger, for hvem, der er ganske urealistisk at opnå effektiviseringer på 8,15 %, da f.eks. lån til køkkenudskiftninger eller til store helhedsplaner optaget efter 2014 påvirker baseline negativt. Omvendt viser benchmarktal, at der er afdelinger, som relativt let kan effektivisere langt mere end de 8,15%.

Særligt om administrationen

Administrationens udgifter dækkes af lovpligtige gebyrer, honorarindtægter afhængig af omfanget af bygge- og renoveringsaktiviteter samt et administrationsbidrag pr. leje-målsenhed. For de parlamentariske afdelinger kommer hertil et tillæg til administrations-bidraget for drift af afdelingen i Ejendomsservice & Fraflytning.

I 2014 havde AAB 19.361 lejemålsenheder fordelt på 106 afdelinger og administrationsbidraget var kr. 3.598 pr. lejemålsenhed, svarende til kr. 70,0 mio. Fremskrives bidraget med forventningen til almindelige prisudvikling frem til 2020, så vil bidraget udgøre kr. 3.930 pr. lejemålsenhed, svarende til kr. 76,5 mio. med *uændret* antal lejemålsenheder.

Det er OB's forventning at også administrationen som udgangspunkt skal effektivisere i størrelsesordenen 8,15 %. Dette indebærer en fastfrysning af administrationsbidraget i forhold til prisudviklingen af baseline.

Effektiviseringerne forventes blandt andet indhentet ved opførelse af nye lejemålsenheder, der serviceres med uændret bemanning, besparelser på udgifter til domicil, indførelse af robotteknologi og ved konkurrenceudsættelse og genforhandling af store aftaler.

OB er opmærksom på, at nye krav til afdelingsbestyrelserne også stiller krav om hjælp og service fra administrationen og er derfor opmærksom på, at det kan kræve investeringer i administration og serviceydelser for at opnå det samlede mål. Dette *kan* betyde at kravene til effektivisering må skærpes i afdelingerne.

Det indstilles derfor, at alle afdelinger skal bidrage og tage ejerskab til effektiviseringskravet frem til 2020. Men dette skal ske efter en individuel handlingsplan, således at den samlede

effektiviseringsambition for AAB fortsat er 8,15%.

Side 6

Bilag

Ingen

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Administrationen blev bedt om at komme med oplæg til, hvilke fælles initiativer der kan gennemføres i fællesskab, herunder mulighederne for centrale fælles indkøb, samtidig med at afdelingerne skal have en individuel plan med egne og administrationens forslag til effektiviseringer. Handlingsplanerne drøftes med hver enkelt afdeling. Dette kan eventuelt ske i samarbejde med driftsadministratorernes udarbejdelse af dv-planer.

Det, der sendes til tilsynet sendes til orientering i OB.

1d. Godkendelse af afdelingsbudgetter 2018

Side 7

Resume

I alle AAB-afdelinger har budget 2018 været fremlagt på afdelingsmøder med henblik på godkendelse. Alle budgetter er godkendt. Tre afdelinger har haft mere end et møde før godkendelse.

21 afdelinger får stigning i boligafgiften, hvilket er 16 afdelinger færre end i 2016. Fem afdelinger får ligesom i 2017 en nedsættelse af boligafgiften. Den fortsatte og intensiverede fokus på planlægning af drifts- og vedligeholdelse har bl.a. resulteret i, at 91 afdelinger vil henlægge mere end Københavns Kommunes anbefalede minimumsgrænse på 130 kr./m². Det er 10 flere end i 2017.

Indstilling

Det indstilles, at de på afdelingsmøderne godkendte budgetter for 2018 godkendes af organisationsbestyrelsen (OB).

Sagsfremstilling

Ifølge vedtægternes §12, stk. 2, foretager OB inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår. Dette sker efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder.

Til brug herfor vedlægges nøgletalsoversigter bl.a. med de enkelte afdelingers stigning i boligafgiften samt dv-henlæggelsen opgjort pr. m².

Omkring afdelingernes godkendelse af det fremlagte budget er der tre afdelinger, der har haft mere end et møde før godkendelse, hvilket er lavere end sidste år, hvor der var otte afdelinger:

- Afdeling 88 (A) Budget på 2% nedstemt med lille flertal trods bestyrelsens opbakning til det fremlagte forslag. Beboerne ønskede ikke større henlæggelse end hidtil på dv-planen før administrationen er kommet med nærmere plan for de kommende anlægsarbejder. Godkendt med 0% på ekstraordinært møde.
- Afd. 34 (P) Budget med 2% stigning. Udsendt på ordinært møde i foråret efter forslag fra beboer. Vedtaget 0% på ekstraordinært møde. Budget nedsat på grund af nedsættelse af grundskyld.
- Afdeling 64 (P) Ungdomsboliger, budget 0%. Ingen mødte op til ordinært møde. Vedtaget 0% på ekstraordinært møde.

Forklaring: (P)arlamentarisk/(A)dministrativ.

Der er dermed ingen afdelinger, der skal have godkendt budget 2018 hos tilsynsmyndigheden.

I budgetteringen for 2018 har afdelingerne været påvirket af:

- Store overskud i 2016, der afvikles i 2018-2020.
- Der budgetteres ikke længere med uforudsete udgifter, der tidligere har kunnet opgøre op til tre procent af ordinære udgifter.
- Flere afdelinger har fået betydelige besparelser på ejendomsskatten som følge af det arbejde AAB's advokat Kirk Larsen gør for at få nedbragt bl.a. forkert beregnet grundskyld.
- Fokus på effektivisering

Det betyder, at boligafgiften er budgetteret uforandret i mange afdelinger:

- Ni afdelinger har stigning i boligafgift på mere end 2% mod 13 i 2017
- 12 afdelinger har stigninger på 1-2% mod 24 i 2017
- 81 afdelinger har ingen stigning mod 68 i 2017

Fem afdelinger har nedsat boligafgiften:

- Afdeling 21 (A) med 1%. Færre udgifter på konto 115.
- Afdeling 100 (P) med 1% på grund af afvikling af overskud fra 2016 og færre personaleomkostninger, da der ikke blev ansat ejendomsfunktionær i 2017 som forventet, og det i 2018 ikke skønnes rentabelt.
- Afdeling 2 (P) med 2% som følge af mindre forventet forbrug på konto 115 og ikke længere afvikling af underskud.
- Afdeling 19 (A) med 4% på bestyrelsens foranledning. Afdelingen er sat 13% ned i 2017 på baggrund af en hurtigere afvikling af det store underskud fra 2013. Afdelingen har ikke ville følge administrationens forslag til henlæggelsesniveau, og har ønsket at udamortisere lån ikke bruges til yderligere henlæggelse til drift- og vedligeholdelsesplanen. Afdelingen ligger i 2018 over Københavns Kommunes anbefalinger.
- Afdeling 99 med 8% er et serviceareal, der løbende tilpasses.

I budgetlægningen 2017 blev boligafgiften sat ned i et tilsvarende antal afdelinger.

Status i forhold til Københavns Kommunes krav

Boligforeningen AAB har den 18. september 2017 modtaget godkendelse af årsregnskab i forbindelse med styringsdialog 2017.

Københavns Kommune opererer stadig med de samme anbefalinger på henholdsvis minimum kr. 130 pr. m² og minimum kr. 325 pr. m² i saldo efter henlæggelser. Derudover opererer Københavns Kommune med boligafgift på under og over kr. 1.050 pr m². Er niveauet for boligafgiften over kr. 1.050 pr. m² kan i nogle tilfælde accepteres mindre stigninger i henlæggelsesniveauet over en årrække, selv om der ikke henlægges tilstrækkelig i forhold til anbefalingerne.

Det konstateres også af tilsynet, at baseret på 2016 regnskaberne, har boligforeningen AAB's afdelinger en lavere gennemsnitlig husleje og en større gennemsnitlig henlæggelse end gennemsnittet i Københavns Kommune.

Arbejdet med at få alle afdelinger øget til de anbefalede mål er fortsat i budget 2018 med afsæt i den eksternt gennemførte tilstandsvurdering:

- 91 afdelinger har i budget 2018 opfyldt Københavns Kommunes anbefaling om en årlig henlæggelse til planlagt drift og vedligeholdelse på min. 130 kr./m². Dette er en forbedring i forhold til 2017, hvor 81 afdelinger opfylder kravet.
- 10 afdelinger henlægger mellem 100-129 kr./m². I 2017 var det 16 afdelinger.
- De resterende fem afdelinger henlægger mellem 50-99 kr./m², mens der i 2017 var ni afdelinger.
- 75 afdelinger har en saldo efter henlæggelse på over kr. 325 pr. m² mod 61 afdelinger i budget 2017.

Udvikling fra de foregående år med en øget henlæggelse fortsætter således i 2018.

Bilag

- Bilag 1 - Vedtaget boligafgift og dv-henlæggelse pr. afdeling (se supplerende bilag)
- Bilag 2- Afdelinger med dv-henlæggelse på minimum kr. 130 pr. m² (se supplerende bilag)
- Bilag 3 - Afdelinger med stigning i boligafgift på min. 2% (se supplerende bilag)
- Bilag 4 - Afdelingernes boligafgift (kr./m²) (se supplerende bilag)
- Bilag 5 - Afdelinger med behov for fremmedfinansiering på dv-planen i t.kr. (se supplerende bilag)
- Bilag 6 - Afdelinger med saldo efter henlæggelse på minimum kr. 325 pr. m² (se supplerende bilag)
- Bilag 7 - Gennemsnitlige nøgletal ud fra driftsmodel (se supplerende bilag)

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

Resume

OB debatterede på seneste møde andet budgetudkast for foreningen 2018. Det indeholdt ændringer i forhold til første budgetudkast: tilførsel af ressourcer til at understøtte OB's tilsyn med og støtte til afdelingerne ifm. egenkontrol samt styrkelse af driftscentrene. OB godkendte stigningen i administrationsgebyret, svarende til udgiften til ansættelse af to årsværk, til at støtte afdelinger og administration med egenkontrol mv. samt bad administrationen finde en anden finansiering af styrkelsen af driftscentrene.

Efterfølgende har administrationen arbejdet videre med et ændringsforslag vedrørende finansiering af styrkelse af driftscentrene, jf. bilag 1

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB godkender:

- 1) Budget 2018, med en stigning af administrationsbidraget fra kr. 3.700 til kr. 3.750:
 - a) Stigningen er begrundet i OB's pligt til at føre til tilsyn med og ønske om at støtte afdelingerne i forbindelse med indførelse af tilsynets krav om egenkontrol mv. Administrationen ansætter to årsværk til at styrke AAB's arbejde med egenkontrol. Udgiften på t.kr. 900 er indarbejdet i foreningens budget for 2018.
 - b) Styrkelse af bemanningen af driftscentre, som forestår driften af de parlamentariske afdelinger. Modellen for bemanning af 'Ejendomsservice & Fraflytning' (EF) ændres:
 - der indregnes udgifter til en leder for hver 10 inspektører
 - fremrykning af ansættelse af en ekstra inspektør for at kunne være på forkant med udviklingen i forhold til at servicere de afdelinger, der går fra administrativ til parlamentarisk status
 - fælles finansiering af driftsudgiften vedrørende driftscentrene svarende til tkr. 472, som svarer til kr. 24 kr. pr. lejemålsenhed når udgiften fordeles på alle AAB's lejemålsenheder.
 - c) At ændringerne fra 2019 slår fuldt igennem, hvilket betyder at gebyret stiger til kr. 670 pr. lejemålsenhed for de parlamentariske afdelinger.
 - d) At stigningen i tillægget i administrationsgebyret for parlamentariske afdelinger i 2018 begrænses til almindelig prisfremskrivning, da afdelingsbudgetterne for 2018 er godkendt på nuværende tidspunkt, jf. nedenfor punkt 2a. Derved stiger bidraget til kr. 547 pr. lejemålsenhed i parlamentariske afdelinger.
- 2) Tilskud fra arbejdskapitalen til finansiering af:
 - a) Merudgifter ved allerede i 2018 at omlægge model for bemanningen af driftscentrene på tkr. 1.073 finansieres af arbejdskapitalen i 2018, jf. punkt 1d. Fra 2019 opkræves det fulde beløb hos parlamentariske afdelinger, jf. pkt. 1c.
 - b) Ansættelse af en driftskonsulent til udvikling af driftsopgaver i såvel de administrative som parlamentariske afdelinger. Udgiften på tkr. 573 finansieres af arbejdskapitalen i en periode på tre år og indsatsen evalueres derefter.

Sagsfremstilling

Som gennemgået på OB-seminar i oktober 2017 har administrationen trykprøvet den nuværende bemandsingsmodel i 'Ejendomsservice & Fraflytning (EF) op mod en situation, hvor der måtte være en overvægt af parlamentariske afdelinger.

I forlængelse heraf har vi evalueret den nuværende organisation og kan se, at bemanningen ikke holder på ledelsesniveau. En stigning i antallet af parlamentariske afdelinger, betyder flere inspektører og medførere, at der bliver behov for flere ledere. Hidtil har vi ansat, når afdelingen er blevet parlamentarisk, men der er en længere rekrutterings- og oplæringsperiode, som gør at servicen for de øvrige parlamentariske afdelinger daler og inspektørerne får (for) travlt. Administrationen foreslår på den baggrund, at der ansættes en 'driftschef' (gruppelederniveau) for hver 10 inspektør. Konsekvensen her og nu er at den nuværende leder bliver fuldtidsleder finansieret af modellen, i modsætning til tidligere hvor der har været en halv leder til funktionen, der var finansieret af administrationsgebyret. Og at vi bemander inspektørjobbene, når vi kan forudsige behovet. For at være på forkant i 2018 foreslås det at ansætte en ekstra inspektør, der finansieres af tilskud fra arbejdskapitalen.

Samtidig overføres udgiften til drift af lokalkontorerne til fællesudgifterne i administrationen, i alt tkr. 472.

I indstilling foreslås udgiften fordelt på alle AAB's lejemålsenheder ud fra en betragtning om at inspektørerne også løser fælles opgaver som flyttesyn, syn af råderetsarbejder osv. og at øvrige huslejeudgifter til administrationen afholdes af fællesskabet. Udgiften svarer til 24 kr. pr. lejemålsenhed i AAB.

Såfremt driftsudgifterne til driftscentrene udelukkende fordeles på de parlamentariske afdelingers lejemålsenheder (som gjort i 2017) svarer det til kr. 106 pr. lejemålsenhed og ændringen i 2019 vil derfor skulle udgøre kr. 111.

Administrationsgebyret for de parlamentariske afdelinger vil med denne ændring stige til kr. 654 pr. lejemålsenhed i 2018-priser. Af hensyn til at afdelingsbudgetterne for 2018 allerede er godkendt på afdelingsmøderne, lægges der op til alene at lade administrationsgebyret stige med prisudviklingen i 2018, og samtidig varsle stigningen vedrørende 2019. Se nærmere i bilag 1.

Samtidig foreslås det at arbejdskapitalen i en periode på tre år finansierer en stilling som driftskonsulent til at forestå udviklingsaktiviteter inden for driftsrelaterede emner i relation til afdelingerne, som f.eks.:

- Velkomst/beredskab
 - Både P- og A-afdelinger
- Test af nye initiativer som f.eks.:
 - Almen Indkøb
 - iSYN-tilpasning og kurser
 - Styring af driftsopgaver og lign.
 - Opmåling og udbud og lign.
 - Ind- og udtræden af driftsmodeller, driftscentre, fælles maskinpark
 - Driftscentre, funktionærer, bestyrelser
 - Tavlemøder driftschef/inspektører

Baggrunden for stillingen er at EF ofte er en velegnet ramme for test af nye initiativer i relation til drift af afdelingerne. Ambitionen har været at dette kunne forestås af inspektørerne, men det har vist sig *ikke* at kunne realiseres inden for de nuværende ressourcer, fordi de

netop har fokus på drift af de parlamentariske afdelinger samt gennemførelse af syn i alle AAB-afdelinger.

Side 12

Det er tanken at erfaringerne fra driftskonsulentens arbejde skal deles på tværs af administrative og parlamentariske afdelinger. Det foreslås, at denne stilling finansieres af tilskud fra arbejdskapitalen i en tre årig periode, hvorefter indsatsen evalueres.

Samtidig bemærkes at finansieringen af styrkelserne af EF kan gøre det nødvendigt, at forlængelse af opkrævningen af kr. 100 pr. lejemålsenhed til styrkelse af arbejdskapitalen.

Bilag

Bilag 1 – Ny model for finansiering af Ejendomsservice

Bilag 2 – Budget 2018

Bilag 3 – Takstblad

Bilag 4 – Arbejdskapitalens udvikling

Bilag 5 – Oversigt over lejeudgifterne i driftscentrene

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

Det skal tydeliggøres, at den nye enheds rolle først og fremmest er, at bistå de administrative afdelinger så de også fremover kan varetage driftsansvaret for afdelingen i overensstemmelse med forvaltningskonceptet. Enhedens indsats sker på baggrund af en række kontroller som OB har besluttet indført som tiltag for at kunne bevare den decentrale forvaltningsmodel. Den valgte organisering med en intern enhed er også valgt fordi, det vurderes at være for omkostningstungt at indgå aftale med revisor om tilsvarende opgaver.

Det blev fremhævet, at egenkontrollens opgave er at bistå alle afdelinger samt administrationen.

Indstillingen sendes til høring i OB inden den sendes til repræsentantskabet.

Takster for 2018 blev godkendt.

2a. Evaluering af efterårskonference 2017

Side 13

Resume

I weekenden den 28.-29. oktober 2017 afholdt AAB den årlige efterårskonference.

Indstilling

Det indstilles, at OB evaluerer efterårskonferencen.

Sagsfremstilling

Den 28.-29. oktober 2017 blev holdt efterårskonference på Comwell Borupgaard i Snekkersten.

OB besluttede på sit møde den 1. marts 2017, at temaet for efterårskonferencen for i år skulle være "Husleje, der er til at betale", og at der bl.a. skulle være indslag om ESDH og egenkontrol.

Desuden besluttede OB, at konferencen som et forsøg skulle afholdes fra lørdag morgen til søndag til frokost.

Bilag

Ingen

Beslutning

Der var enighed om, at det havde været en rigtig god konference.

95 ud af 111 deltagere har besvaret evalueringen. Relativt få deltagere har haft holdning til at konferencen ikke startede fredag, hvilket kan skyldes, at der var flere nye deltagere, der ikke havde prøvet det tidligere. Der var lidt utilfredshed med forplejningen, hvilket skyldes forkert kommunikation om morgenmad lørdag, og at der var egenbetaling for øl til frokosten lørdag. På søndagens program slår it-problemer ved det assisterede selvstudium igennem, søndagens program blev ellers positivt modtaget.

Der var enighed om at overveje et tilbud om valgfri deltagelse fra fredag. Om søndagen skal igen udarbejdes et seriøst program. Det skal sikres, at OB's rolle på konferencen er godt afstemt.

OB bad direktionen takke medarbejderne for deres store og engagerede indsats før og under konferencen.

2b. Tabt arbejdsfortjeneste

Side 14

Punkt trukket ved mødet start

2c. Politik for afgående og nyvalgte OB-medlemmer

Side 15

Resume

Nyvalgte OB'ere inviteres til møde med direktion om administrative styringsværktøjer og formandskabet introducerer til AAB's politiske arbejde.

Afsked med afgående OB-medlemmer afhænger af den pågældendes funktionsperiode og består af en festmiddag eller frokost.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender, at

- *Nyvalgte OB-medlemmer*
Direktionen tager kontakt til nyvalgte OB-medlemmer med henblik på gennemgang af orientering om styringsredskaberne i administrationen, procedurer og udlevering af udstyr.

Formandskabet holder et møde med de nyvalgte OB-medlemmer for at introducere til god almen ledelse og det politiske arbejde i OB og udvalg.

- *Afgående OB-medlemmer*
OB-medlemmer, der har siddet i OB i mere end 10 år tilbydes en festmiddag med OB og direktionen ved deres udtræden.

OB-medlemmer, der har siddet i mindre end 10 år tilbydes en frokost med formandskab og direktion.

AAB sender tre flasker vin.

Sagsfremstilling

OB besluttede på sit møde den 21. juni 2017 at udarbejde procedurer for, hvorledes nye OB-medlemmer introduceres til OB, samt hvordan der tages afsked med afgående OB-medlemmer.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2d. Revision af politik 'Beboerservice og information'

Resume

Politik for god beboerservice og -information skal revideres. Politikken forelægges OB, inden den skal behandles i afdelingsudvalget og endeligt i OB igen.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at politik for god beboerservice og information drøftes og videresendes med eventuelle bemærkninger til behandling i afdelingsudvalget.

Sagsfremstilling

OB vedtog i 2014 Politik for god beboerservice og -information. Politiken skulle revideres i november 2017.

Politikken er som følger:

Afdelingsbestyrelsens overordnede opgave mellem afdelingsmøderne er at gennemføre de beslutninger, der er truffet af beboerne på afdelingsmødet.

Der kan gå op til et år mellem afdelingsmøderne og i den mellemliggende periode, er det vigtigt, at bestyrelsen holder beboerne løbende orienteret om de tiltag bestyrelsen tager. Formålet er at skabe tillid og gennemsigtighed, så AAB's beboere får en oplevelse af at have indflydelse på bo- og fællesarealer i egen afdeling.

Rammerne for afdelingsbestyrelsens virke findes i vedtægterne, og er udmøntet i en forretningsorden for afdelingsbestyrelsen. Det er et krav heri, at beboerne har adgang til afdelingsbestyrelsens dagsordener, og at referater offentliggøres senest tre uger efter mødernes afholdelse. Referaterne kan suppleres med nyhedsbreve, opslag eller intranet for afdelingens beboere.

God beboerservice

Alle AAB's beboere er på én og samme tid lejere, naboer og kunder. En del af AAB's værdigrundlag er at yde god 'service' og vi lægger vægt på, at beboere der henvender sig til AAB oplever at blive behandlet ordentligt; uanset om beboeren henvender sig i afdelingen eller i administrationen. Derfor tilstræber vi altid at holde en ordentlig tone i dialogen, også når den anden part insisterer på noget andet. Det er vores ønske, at AAB's beboere oplever at kunne komme i kontakt med tillidsvalgte beboere. Hver enkelt afdelingsbestyrelse tilrettelægger selv rammerne for god beboerservice og -information i deres afdeling.

Bestyrelsens træffetid

Dialog med beboerne mellem afdelingsmøderne er et vigtigt redskab for at skabe tryghed i afdelingen og et levende beboerdemokrati. Derfor er det væsentligt for AAB, at beboerne kan møde repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, og AAB's afdelingsbestyrelser holder derfor åben træffetid mindst én gang om måneden.

I de tilfælde hvor afdelingsbestyrelsen har påtaget sig opgaven som administrativ bestyrelse, herunder som 'administrativ light bestyrelse', kan der være behov for hyppigere træffetid, normalt én gang om ugen. Det afhænger dog altid af en vurdering af lokale forhold, som f.eks. afdelingens størrelse og bemanding. For at kunne vejlede beboere om, hvornår de kan møde afdelingsbestyrelsen, skal bestyrelsen altid sørge for, at afdelingens beboere og AAB's administration er bekendt med træffetiden i afdelingen.

Ejendomsfunktionær - åbningstid

De fleste afdelinger har en eller flere ejendomsfunktionærer ansat til at løse driftsmæssige

opgaver. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at en del af ejendomsfunktionærenes opgave er at tage imod henvendelser fra beboere om driftsmæssige problemer og spørgsmål.

Afdelingsbestyrelsen fastlægger skriftligt rammerne for, hvad ejendomsfunktionæren kan udføre uden/med godkendelse.

Skriftlig kommunikation

Beboere, samarbejdspartnere og leverandører skal kunne forvente at:

- få svar fra afdelingsbestyrelser og administration. Derfor arbejder vi med en forventet svartid på 14 dage. Ikke alle henvendelser og opgaver kan løses inden for denne frist, men vi oplyser som minimum, at henvendelsen er modtaget og en forventet behandlingstid
- dialog føres i en professionel og ordentlig tone, ligesom vi tillader os at forvente det samme af beboere, samarbejdspartnere, leverandører m.fl.
- kunne kommunikere pr. mail med afdelingsbestyrelse og administration. Derfor har alle AAB-afdelinger en e-mailadresse over skabelonen: aab999@aab.dk. Afdelingsbestyrelsen har til opgave at læse og besvare mails til afdelingens elektroniske postkasse.

Bilag

Ingen

Beslutning

Der var enighed om, at ændre proceduren for behandling af politikker. Nye politikker behandles i OB før udvalgsbehandling (1. behandling) og herefter forelægges OB til godkendelse. Reviderede politikker udvalgsbehandles, hvorefter de forelægges OB til godkendelse (2. behandling).

Politikken blev herefter sendt til udvalgsbehandling.

2e. Revision af politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen)

Resume

Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen) er sidst godkendt i november 2014. Med virkning fra 1. maj 2017 er bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ændret med hensyn til henlæggelser og vedligeholdelse, således at dv-planen skal optrappes til at omfatte 30 år i 2024, samt at der inden 1. januar 2022 og hvert femte år herefter skal foretages en granskning af dv-planen af en ekstern uvildig byggesagkyndig. Ved revision af politikken er ændringerne i bekendtgørelsen indarbejdet.

Indstilling

Administrationen indstiller den reviderede politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen) til behandling i ØFU til drøftelse inden endelig behandling i OB.

Sagsfremstilling

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

Den 1. maj 2017 trådte bkg. br. 423 af 28. april 2017 i kraft, hvilket er en ændring af driftsbekendtgørelsens § 61 vedrørende henlæggelser og vedligeholdelse på to punkter:

- a) Vedligeholdelses- og fornyelsesplanen (i AAB: dv-planen) skal henlæggelserne optrappes således at de dækker behovet:
- | | |
|----------------|-------|
| 1. januar 2018 | 15 år |
| 1. januar 2020 | 20 år |
| 1. januar 2022 | 25 år |
| 1. januar 2024 | 30 år |

AAB udformer i dag allerede dv-planer med 20-årigt sigte.

Vedligeholdelses- og fornyelsesplanen skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter. Granskningen skal være gennemført første gang inden 1. januar 2022. Administrationen estimerer at der årligt skal bruges 125 timer til granskning af hvad der svare til 1/5 af dv-planerne for AAB bygningsmasse og der arbejdes på et samarbejde med de øvrige selskaber om opgaven.

- b) AAB har senest i 2014/15 fået tilstandsvurderet afdelingerne ved ekstern rådgiver og anbefalingerne er indarbejdet i gældende dv-planer.

Ved revision af politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen) er lovændringerne indarbejdet. Det er administrationens vurdering, at politikken fungerer godt, hvorfor revisionen ikke har afstedkommet yderligere ændringer. Administrationen indstiller den reviderede politik til drøftelse i ØFU inden endelig godkendelse i OB.

Bilag

Bilag 1 - Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen)

Beslutning

Politikken blev sendt til udvalgsbehandling.

Side 19

2f. Revision af politik 'God almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser'

Side 20

Resume

Politik for god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser skal revideres. Politikken forelægges OB, inden den skal behandles i afdelingsudvalget og endeligt i OB igen.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at politik for god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser drøftes og videresendes med eventuelle bemærkninger til behandling i afdelingsudvalget.

Sagsfremstilling

OB vedtog i 2014 Politik for god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser. Politiken skulle revideres i november 2017. Politiken er som følger:

Alle aktive i AAB's afdelingsbestyrelser skal arbejde ud fra en overordnet målsætning om god almen ledelse. I AAB er der et særligt skærpet ansvar, idet afdelingsbestyrelserne ud over de beboerdemokratiske opgaver også løser administrative opgaver og derfor forvalter beboernes betroede midler.

Tro og love erklæring

Alle afdelingsbestyrelser arbejder under ansvar over for direktøren og efter de retningslinjer, der er fastsat af organisationsbestyrelsen. Som medlem af afdelingsbestyrelsen forpligter man sig til at overholde reglerne om god almen ledelse ved at underskrive en erklæring om at overholde reglerne om habilitet, økonomisk fuldmagt og tavshedspligt:

- **Habilitet**

Alle ansatte i AAB er omfattet af lov om almene boligers særlige regler om interessekonflikter og inhabilitet. Det gælder også afdelingsbestyrelsen. Det gælder i særligt grad i administrative bestyrelser, idet disse har udvidede beføjelser. Enkelt sagt betyder det, at man altid skal passe på, hvis der er risiko for at sammenblende forskellige interesser (se særskilt politik for habilitet).

- **Økonomisk fuldmagt**

Alle administrative afdelingsbestyrelser arbejder efter en økonomisk fuldmagt, som er stillet til den enkelte afdelingsbestyrelse fra AAB's direktør. Fuldmagten beskriver afdelingsbestyrelsens ret til økonomisk at disponere inden for afdelingens driftsbudget og drift- og vedligeholdelsesplanen (DV-plan). Det betyder, at afdelingsbestyrelsen er forpligtet til at overholde driftsbudget og DV-plan, som er godkendt på afdelingsmødet. Afdelingsbestyrelsen skal søge organisationsbestyrelsen/administrationen om tillægsbevilling, hvis der undtagelsesvis skulle opstå behov for at afholde uforudseelige udgifter. Fuldmagten beskriver yderligere, at afdelingsbestyrelsen ikke må indgå juridisk bindende aftaler, der medfører huslejestigninger, overskrider budget og/eller DV-plan, ligesom afdelingsbestyrelsen er bundet til at følge gældende udbudsregler om køb af varer og tjenesteydelser. Økonomiske dispositioner træffes i afdelingerne altid på grundlag af åbenhed. Det betyder, at der skal indhentes tilbud og kontroltilbud ved udbud af større arbejder (400.000 kr.), ligesom tilbudsloven og udbudsregler skal efterleves.

- **Tavshedspligt**

Afdelingsbestyrelsens medlemmer har tavshedspligt i forbindelse med bestyrelsesarbejdet. Tavshedspligten gælder oplysninger, som det enkelte medlem eller den samlede bestyrelse bliver bekendt med som led i bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsesmedlemmer må ikke videregive oplysninger til uvedkommende om beboeres personlige forhold, som de har fået kendskab til som bestyrelsesmedlemmer. Det er også beskrevet i standardforretningsordenen for afdelingsbestyrelser, punkt 11: "Der pålægges generelt afdelingsbestyrelsens medlemmer og suppleanter tavshedspligt vedrørende kendskab til beboeres personlige forhold."

Uddannelse

Alle medlemmer af AAB's afdelingsbestyrelser forpligter sig til at gennemgå intern AAB-uddannelse, der er relevant i forhold til udøvelsen af deres arbejde i afdelingsbestyrelsen.

Forretningsordenen for afdelingsbestyrelse og -møde

Alle afdelinger skal vedtage en forretningsorden for afholdelse af bestyrelses- og afdelingsmøder. Der kan tages udgangspunkt i AAB's standardforretningsordener, der er godkendt af organisationsbestyrelsen.

Bilag

Ingen

Beslutning

Politikken blev sendt til udvalgsbehandling.

2g. Revision af politik 'Habilitet i Boligforeningen AAB'

Side 22

Resume

Politik for habilitet skal revideres. Politikken forelægges OB inden den skal behandles i afdelingsudvalget og endeligt i OB igen.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at politik for habilitet i AAB drøftes og videresendes med eventuelle bemærkninger til behandling i afdelingsudvalget.

Sagsfremstilling

OB vedtog i 2014 Politik for habilitet i AAB. Politiken skulle revideres i 2017.

Politikken er som følger:

Afdelingsbestyrelserne er beslutningstagere, som på en række områder træffer beslutninger, der har betydning for hvad beboerne skal betale i husleje. Derfor er det vigtigt for boligforeningen, at beslutninger er baseret på et veloplyst og sagligt grundlag, så vi undgår al mistanke om pleje af personlige og særinteresser.

I AAB stiller vi krav om at afdelingens administrative opgaver løses professionelt, etisk og ansvarligt, uanset om opgaven løses af et medlem af afdelingsbestyrelsen eller af decentralt eller centralt ansatte i administrative funktioner.

Habilitetskravene i lov om almene boligerne skal således altid iagttages ved indgåelse af aftaler med leverandører, udbud, ansættelser, behandling af klagesager og lignende. Udover loven er der helt almindelige inhabilitetsgrundsætninger, der gør, at man ikke må ansætte eller handle med sin familie eller sine nære venner, medmindre der på forhånd er givet en godkendelse fra enten administrationen eller kommune. Loven er lavet for at beskytte imod, at et medlem af afdelingsbestyrelsen på et usagligt grundlag vælger sit eget firma som leverandør til afdelingen.

Politik om habilitet indeholder regler og procedurer på følgende områder:

- **Habilitet generelt**

I konkrete sager er reglerne skærpet – et medlem af afdelingsbestyrelsen må ikke deltage i behandlingen af sager, som de selv eller en person, de er nært knyttet til, har særinteresse i. Det gælder f.eks. klagesager, indkøb, ansættelse af familie m.v. Reglerne fremgår af lov om almene boliger §18.

- **Habilitet i organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne**

Medlem af organisationsbestyrelsen kan ikke samtidig være:

1. Borgmesteren i den tilsynsførende kommune
2. Rådmand for den magistratsafdeling, hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt
3. Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt
4. Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen

- **Habilitet i afdelingsbestyrelsen når ansatte er tillidsvalgt**

Ansatte i afdelingen kan som udgangspunkt godt være medlem af afdelingsbestyrelsen. Det stiller dog krav om ekstraordinært fokus på habilitetsreglerne, således at der udvises særlig omhyggelighed med at den ansatte ikke deltager i spørgsmål om disciplinærsager om kolleger i afdelingen og lønspørgsmål for de ansatte.

- **Habilitet for ansatte i administrationen**

Ansatte i administrationen kan som udgangspunkt godt være medlem af afdelingsbestyrelsen. Dog kan man ikke udføre administrative opgaver, og der stilles skærpede krav til habilitetsreglerne, for at sikre, at reglerne om habilitet, jf. §§ 17 og 18 i lov om almene boliger, overholdes.

Hvis en ansat bor i en afdeling, stilles der krav om, at vedkommende ikke på noget tidspunkt må betjene og/eller sagsbehandle sager, fra den afdeling som de bor i. Arbejder man eksempelvis i økonomiafdelingen, må man på intet tidspunkt betjene og behandle sager fra den afdeling, man er lejer i.

Det samme gælder for afdelinger hvor ens samlever, ægtefælle eller anden form for nærtstående familie måtte være aktive i afdelingsbestyrelsen. Sager og henvendelser af særlig økonomisk eller personfølsom karakter til administrationen, skal til enhver tid sikres behandlet, at en ansat der på ingen måde måtte komme i konflikt, med de ovenforstående habilitetsregler.

Bilag

Ingen

Beslutning

Politikken blev sendt til udvalgsbehandling.

2h. Ishøj Kommune – forlængelse af samarbejdsaftale

Side 24

Resume

Aftalen om 100% kommunal anvisning i afdeling 55 med Ishøj Kommune udløber med udgangen af 2017. Kommunen ønsker at forlænge samarbejdsaftalen med AAB yderligere fire år, for fortsat at løse boligsociale opgaver og for at styrke afdelingens beboersammensætning.

Indstilling

Boligudvalget (BU) indstiller til OB at godkende forlængelse af samarbejdsaftale med Ishøj Kommune om 100% kommunal anvisning. Bl.a. for at sikre, at den tomgang afdelingen tidligere har været udsat for ikke vender tilbage.

Sagsfremstilling

Indholdet af aftalen er det samme som tidligere med enkelte konsekvensrettelser, som fremgår af bilag 1. Aftalen har været drøftet af afdelingsbestyrelsen i afdeling 55, som er positivt indstillet.

Aftalens væsentligste elementer er:

- I aftalen er opstillet en række kriterier som Ishøj Kommune skal anvise boligerne efter. Se aftalens pkt. 3.
- For at sikre en fornuftig beboersammensætning kræver indflytning i afdeling 55 kommunal godkendelse, f.eks. ved bytning, intern omflytning til større bolig og i forbindelse med tilbageflytning via brug af boliggarantibevis.
- Ishøj Kommune hæfter for tomgangsleje, samt istandsættelsesudgifter som fraflytter ikke betaler. Såfremt istandsættelsen vurderes at overstige kr. 30.000 ønsker Ishøj Kommune mulighed for at se boligen før istandsættelsen igangsættes.
- AAB er forpligtet til at søge tilgodehavende husleje og istandsættelsesudgifter inddrevet via udenretlige inkassoprocedure. Retlige skridt mod fraflytter må kun ske efter aftale med Ishøj Kommune.
- Ved fraflytning anvendes indskuddet først til dækning af istandsættelsesomkostninger og derefter til at dække huslejerestance. Det er omvendt af den normale procedure i AAB.

Aftalen træder i kraft 1. januar 2018 og løber til 31. december 2021.

BU drøftede sagen ved møde den 20. september 2017.

Ishøj Kommune har tilsvarende aftale med de øvrige almene boligorganisationer i Ishøj. Det forventes, at alle vil genbekræfte aftalen.

Bilag

Bilag 1 – Oversigt over ændringer i aftalen

Bilag 2 - Forslag til samarbejdsaftale/udlejningsaftale - 2018-2021

Beslutning

Christina Jensen forlod mødet under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

2i. Omdannelser fra bolig til erhverv, konkret og generelt

Side 25

Resume

Der er kommet en konkret henvendelse fra erhvervslejer om at omdanne nabobolig til erhverv. Det giver anledning til at tage stilling til både den konkrete henvendelse samt organisationsbestyrelsens generelle holdning til omdannelse fra bolig til erhverv.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at:

- a) bolig med lejemålsnummer 1-106-7- midlertidigt omdannes til erhverv, da nablejemål 1-106-8-4, som er en lægepraksis, ønsker at udvide
- b) kompetencen til midlertidigt at omdanne et lejemål fra bolig til erhverv fremover delegeres til administrationen, såfremt en række betingelser er opfyldt.

Sagsfremstilling

Ad. 1) Konkret sag: Midlertidig omdannelse af boliglejemål til erhvervslejemål i afdeling 106: Erhvervslejer (lægepraksis) 1-106-8-4 har rettet henvendelse til Boligforeningen AAB, da de ønsker at udvide deres lægepraksis med nablejemålet 1-106-7, som er en bolig. Der er på nuværende tidspunkt ikke andre større ledige erhvervslokaler i afdelingen. Lejemålene er på henholdsvis 80 og 81 m².

Afdelingsbestyrelsen vil gerne imødekomme erhvervslejers ønske, når lejemålsnr. 1-106-7 bliver ledigt, såfremt kommunen kan godkende midlertidig omdannelse af lejemålet fra bolig til erhverv.

Erhvervslejer vil gerne hjælpe beboeren med at finde en anden bolig. Erhvervslejer har skriftligt bekræftet, at de betaler samtlige udgifter i forbindelse med omdannelsen/udvidelsen af lægepraksissen, og at de for egen regning retablerer til bolig ved fraflytning. Erhvervslejer stiller herudover depositum, som modsvarer seks måneders leje.

På baggrund af ovennævnte vurderes det, at risikoen for tab ved midlertidig omdannelse af lejemål 1-106-7-8 fra bolig til erhverv og hermed udvidelse af lægepraksissen er minimal.

Lejeniveau pr. m² for lægepraksissen er kr. 943,80. Budgetteret leje pr. m² for boliger i 2017 er kr. 807,72. Omdannelsen af boligen til erhverv vil give afdelingen en merindtjening i 2017 på kr. 136,08 pr. m², i alt kr. 11.055,48.

Ansøgning om henholdsvis omdannelse og udvidelse af de to lejemål vil blive sendt til kommunen med henblik på at opnå en midlertidig tilladelse, som er gældende, så længe der er lægepraksis i lejemålene. Ved lægepraksissens ophør vil lejemålsnummer 1-106-7 igen blive omdannet til bolig. Erhvervslejer ansøger ved fuldmagt fra Boligforeningen AAB om byggetilladelse hos kommunen, når denne har godkendt omdannelsen og udvidelsen.

Ad. 2) Delegering af kompetencen til at godkende midlertidig omdannelse fra bolig til erhverv til kundechefen under opfyldelse af særlige betingelser:

Boligudvalget indstiller til OB, at kompetencen til midlertidigt at omdanne et lejemål fra bolig til erhverv fremover delegeres til administrationen, såfremt alle følgende betingelser er opfyldt:

- Afdelingsbestyrelsen i den konkrete afdeling ønsker omdannelsen og har skriftlig tilkendegivet dette overfor AAB.
- Den konkrete beboer vælger frivilligt at opsiges lejeforholdet, og/eller boligen er ledig.

- Erhvervslejer, som ønsker at udvide sine eksisterende lokaler med de ekstra m² fra boligen har skriftligt tilkendegivet overfor AAB, at de er interesseret i at overtage lokalerne.
- Erhvervslejer har skriftligt tilkendegivet overfor AAB, at de betaler samtlige udgifter i forbindelse med omdannelsen/udvidelsen af lejemålet, og at de for egen regning reetablerer ved fraflytning. Erhvervslejer stiller herudover depositum, som modsvarer min. seks måneders leje.
- Der er tale om en god stabil erhvervslejer (ingen restancer eller graverende husordenssager), som Boligforeningen AAB gerne vil fastholde.
- Erhvervstype/branche har værdi for beboerne, eksempelvis læge, tandlæge, bank mv.
- Boligens størrelse og placering i ejendommen er mindre attraktiv end øvrige boliger og muligvis sværere at genudleje, da den eksempelvis er placeret i stueetagen sammen med erhvervslejemål.
- Lejemålet er placeret fornuftigt i forhold til den ønskede anvendelse.

Når erhvervslejer, beboeren samt afdelingsbestyrelsen skriftligt har tilkendegivet overfor AAB, at de henholdsvis ønsker at udvide eksisterende lokaler, fraflytte og giver tilladelse til omdannelsen af lejemålet, skal ansøgning om omdannelse af lejemål fra bolig til erhverv og udvidelsen af eksisterende erhvervslokaler sendes til kommunen. Der vil altid ansøges om "midlertidig omdannelse", så muligheden for at tilbageføre erhvervslejemålet tilbage til bolig kan ske uden kommunal ansøgning såfremt erhvervslejer opsiger lejemålet. Dette er for at sikre at evt. tomgang på erhvervslejemålet ikke belaster dispositionsfonden.

OB orienteres om alle konkrete sager om omdannelse af boliglejemål til erhvervslejemål.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt under forudsætning af, at den nuværende beboer ikke presses ud af sin bolig.

Kompetencen til midlertidigt at omdanne et lejemål fra bolig til erhverv blev delegeret til administrationen under forudsætning af, at betingelserne er opfyldt.

2j. Ansvar og assistance ved manglende erhvervelse af bestyrelseskørekort

Resume

Indstilling om forkortelse af periode for erhvervelse af bestyrelseskørekort samt egenkontrol og konsekvenser ved manglende erhvervelse.

Indstilling

Risikoudvalget og uddannelsesudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at bilaget "Ansvar og assistance ved manglende erhvervelse af bestyrelseskørekort" (bilag 1) godkendes som tillæg til de samlede regler for bestyrelseskørekortet.

Sagsfremstilling

Som følge af OB's oversigt over egenkontrol og tiltag revideret 27. juni 2017, skulle risikoudvalget behandle forslag til forkortet tidsfrist for erhvervelse af bestyrelseskørekortet samt tiltag i tilfælde af manglende erhvervelse.

Forslaget har været behandlet i uddannelsesudvalget og risikoudvalget, der begge indstiller det til OB's godkendelse.

Forslaget indeholder en række scenarier og tiltag, hvoraf særligt kan nævnes:

Kortere periode for erhvervelse af kørekortet

Der stilles krav til, at bestyrelseskørekortet skal tages indenfor et år i stedet for de nuværende tre år.

Ansvar for erhvervelsen

OB har tidligere godkendt, at afdelingsbestyrelsen skal sikre, at alle moduler skal gennemføres af et eller flere bestyrelsesmedlemmer. Dertil kommer, at enkelte moduler er obligatoriske for hhv. kasserer og personaleleder.

Afdelingsbestyrelsen har således ansvar for at fordele manglende moduler i fordelingsnøgle & uddannelsesplan, og at denne gennemføres.

Kravet til bestyrelseskørekort gælder også lokalt ansatte, der er tildelt administrative opgaver.

Egenkontrollen

Afdelingsbestyrelsen skal lave en kvartalsvis status på fremdriften og gøre administrationen opmærksom på eventuelle problemer med at overholde kravet.

Assistance ved manglende erhvervelse

Når det konstateres, at en afdelingsbestyrelse ikke har erhvervet eller er i gang med at erhverve kørekortet, skal der handles. Udgangspunktet er altid, at bestyrelsen skal hjælpes til at erhverve kørekortet, så de kan bevare driftsansvaret i afdelingen.

Forslaget skelner mellem årsagen til og omstændighederne ved afdelingsbestyrelsens manglende erhvervelse af kørekortet, når det kommer til de tiltag, der iværksættes. Tiltagene spænder fra assistance til uddannelse og fremdrift og til OB's indkaldelse af ekstraordinært afdelingsmøde.

Bilag

Bilag 1: Ansvar og assistance ved manglende erhvervelse af bestyrelseskørekort

Beslutning

Indstillingen blev godkendt. Afdelingsudvalget tager dette med i drøftelserne om skifte mellem de forskellige driftsmodeller og den støtte der ydes til afdelingerne i den anledning.

Side 28

2k. (lukket punkt)

Side 29

2I. Opfølgning på Bo Degn undersøgelse

Side 30

Resume

Der skal tages stilling til det videre arbejde i arbejdsgruppen, der er nedsat som arbejdsgruppe i forhold til Bo Degns undersøgelse.

Indstilling

Det indstilles, at Christina Jensen AAB, afdeling 55, indtræder i arbejdsgruppen i stedet for Søren Jensen, AAB afdeling 33, der er udtrådt af OB.

Sagsfremstilling

OB har i forbindelse med Bo Degns undersøgelse nedsat en arbejdsgruppe bestående af formandskab og direktion samt et yderligere OB-medlem. Søren Jensen fra afdeling 33 blev oprindeligt udpeget, som repræsentant fra en parlamentarisk afdeling. Idet Søren Jensen af udtrådt af OB forslås det, at Christina Jensen, AAB afdeling 55, indtræder som repræsentant for en parlamentarisk afdeling.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

Det blev bemærket, at arbejdet skrider langsomt frem og opfordrede derfor arbejdsgruppen til at få møder i kalenderen.

3a. Status på reorganisering af 'Ejendomsservice & Fraflytning' (fase II)

Side 31

Resume

Reorganiseringen forløber noget langsommere end planmæssigt. 'Ejendomsservice & Fraflytning' (EF) er kommet i gang med fase II og forude venter udbredelsen af samdrift som kræver store indsatser kommunikativt, udviklings- og ledelsesmæssigt. Erfaringerne viser at det er svært at forene tilgang af p-afdelinger med opgaverne i relation til reorganiseringen.

Orientering

OB besluttede 5. november 2014, at EF skulle reorganiseres. Reorganiseringen blev planlagt i to etaper. Etape 1 blev evalueret af OB 30. januar 2016. Overgangen til etape II blev godkendt 1. juni 2016. Etape II af selve reorganiseringen forventes afsluttet med udgangen af 2018.

- **Styregruppe**

Der har før sommerferien været afholdt styregruppemøde, hvor udkast til tidsplan blev fremlagt. Det blev besluttet, at tidsplanen skulle udspecificeres og sammenlægges med en kommunikationsplan. Der har været et stort antal udviklingspunkter planlagt, men flere er udskudt grundet ekstraordinær drift som skyldes tilgang af syv p-afdelinger der driftsmæssigt skulle indlemmes i EF i 2017.

- **Kommunikation til bestyrelser og ejendomsfunktionærer**

For at skabe grobund for de kommende forandringer blev der 27. september afholdt Gå-Hjem møde med de parlamentariske bestyrelser vedr. driftscentre/samdrift og en forestående rokade af inspektørerne.

Alle parlamentariske ejendomsfunktionærer har været til informationsmøder i driftscentre og været på besøg i Driftscenter Ballerup og opleve et tavlemøde.

- **Etablering af op til tre lokalkontorer**

Etableringen af Driftscenter Nørrebro er nu tilendebragt, og der forventes at være officiel åbning snarest. Dette efterlader nu plads til at påbegynde indretningen af Driftscenter Amager på Svend Aukens Plads og klargøre til ugentlig opgavestyring og tavlemøder.

- **Kompetenceudvikling**

Alle inspektører har været på kursus i tavlestyring efter leanprincipper, samt været på grundlæggende dirigentkursus, for at være klædt på til afdelingsmøder. Det bemærkes at inspektørerne kun i nødstilfælde skal fungere som dirigent.

- **Bemanding og fremtidig organisering**

På baggrund af en tilgang af parlamentariske afdelinger ansættes der en yderligere inspektør. Inspektøren skal varetage afdelinger under driftscenter Nørrebro.

På baggrund af en drastisk stigning i antallet af parlamentariske afdelinger (seks afdelinger siden maj 2017) vil der på OB-seminar 30. september blive fremlagt forslag til den fremtidige organisering og bemanding af driftsorganisationen i AAB.

Næste afrapportering i projektet vil finde sted umiddelbart forud for årsmøde for parlamentariske afdelinger der ligger ultimo marts 2018. Derefter afrapporteres årligt.

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Det blev bemærket, at der er behov for at både bestyrelser og beboere orienteres om etableringen af driftscentre.

Orienteringen blev taget til efterretning og OB besluttede at overgå til årlig afrapportering umiddelbart inden det årlige årsmøde i med parlamentariske afdelingsbestyrelser

Resume

De vedtagne initiativer i forhold til digitaliseringsstrategien kører overordnet efter planen. Der er i projektet omkring ESDH, en enkelt udestående opgave i forhold til leverandøren, denne er adresseret i styregruppen. I projektet omkring persondataforordningen er der udvalgt fire afdelingsbestyrelser, der indgår i en projektgruppe med fokus på afdelingernes databehandling.

Orientering

Elektronisk sags- og dokumenthåndtering (ESDH) – DocuNote

Administrationen er i drift med systemet og flytter løbende materiale fra den nuværende struktur til DocuNote. Det forventes at administrationen med udgangen af 2017 har flyttet alt relevant materiale til den nye struktur.

Erfaringerne fra pilotafdelingerne er, at det er svært for bestyrelserne at komme i gang med at bruge systemet. De 24 afdelinger, der har valgt ESDH-workshoppen på efterårskonferencen bliver efterfølgende tilbudt undervisning i brugen af DocuNote i løbet af november og december.

For at kunne undervise i DocuNote, ansættes der tre-fire studentermedhjælpere, som varetager undervisningen i dag- og aftentimerne. Undervisningen kommer til at foregå i den enkelte afdeling og for den samlede bestyrelse med udgangspunkt i afdelingens eget materiale.

Adgangen til lejemål og lejer er nu tilgængeligt for bestyrelserne og data fra Unik Bolig synkroniseres ind i DocuNote inden udgangen af 2017.

Kommunikationssoftware – Apsis

Projektet kører som planlagt og opsætningen af løsningen på aab.dk forventes færdig med udgangen af november måned.

Kommunikationssoftware – SMS

Planen om at anvende Apsis som platform til udsendelse af sms'er til beboerne i forbindelse med afdelingens drift, har vist sig at blive uforholdsvist dyr, og projektet er derfor forsinket. Administrationen kigger på andre løsninger, deriblandt en løsning, der bruges af andre bolig-selskaber samt en ny løsning fra Logicmedia (dem med iSyn).

Digital underskrivning fase I – Lejekontrakter – Penneo

Projektet er i drift og der gives ikke yderligere status på dette.

Digital underskrivning fase II – Penneo

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. opsigelse af lejemål og ansættelseskontrakter.

Styregruppen for lokal IT understøttelse har vedtaget, at der disponeres kr. 75.000 ud af de afsatte kr. 20 mio. til implementeringen af fase II

iSyn

De to afdelinger der ikke benytter iSyn er administrationen i dialog med. Projektet betragtes som taget i drift og der gives ikke yderlig status på dette

iBygning

Der er ingen ændringer i forhold til sidste status, idet AAB ifølge årshjulet for Unik Bolig implementerer næste version i december. Hvorefter ny funktionalitet kan anvendes i iBygning.

Digital dagsorden

Administrationen er på baggrund af sidste styregruppemøde ved at afdække om DocuNote kan det samme som First Agenda. Forventningen er at dagsordensmaterialet udsendes i 2018 via et af ovenstående systemer.

Persondataforordningen

Projektet er i gang og den første workshop med ekstern bistand afholdes i oktober med fokus på data i administrationens områder. I forbindelse med gennemgangen af forordningen i forhold til IT, er der opstået et behov for at kunne implementere yderligere sikkerheds løsninger.

Styregruppen for lokal IT understøttelse har vedtaget, at der disponeres kr. 600.000 ud af de afsatte kr. 20 mio. til øget IT sikkerhed i forbindelse med implementeringen af persondataforordningen

Personleadministrativt system

Der arbejdes med at anvende Docunote som HR-system. Samtidig arbejdes der på at finde et system til APV samt kursustilmeldinger

Robotter – RPA

Projekt hvor AAB implementerer vores første software robot i administrationen. Projektet starter med udgangen af november måned og forventes afviklet inden udgangen af 2017.

Fakturafirewall

AAB er ved at implementere en løsning, hvor alle fakturaer automatisk undersøges for fejl i forhold til udvalgte felter som eks. Rekvisitionsnummer, cvr-nummer o.lign.. Projektet afvikles som forventet og forventes i drift inden udgangen af 2017.

Boligforeningen AAB					
Lokal IT bevilling opgjort i kr.					
	Bevilling	Til disposition	2016	2017	2018
Tilgang:					
Arbejdskapital	kr. 20.000.000				
Tilgang i alt	kr. 20.000.000				
Afgang:					
Projektleder	kr. 520.000	kr. 130.000		kr. 390.000	
Projektleder i 2018	kr. 550.000				
ESDH	kr. 4.000.000	kr. 2.673.899	kr. 551.106	kr. 774.995	
Ikke alfabetisk sortering	kr. 205.000	kr. 84.584		kr. 120.416	
Rettigheder på organisationstræ	kr. 212.500	kr. 212.500			
Apsis	kr. 300.000	kr. 91.888		kr. 108.112	kr. 100.000
Penneo fase I				kr. 146.250	
Penneo fase II	kr. 75.000				
Persondataforordningen	kr. 1.350.000	kr. 1.337.500		kr. 12.500	
Sikker IT samt awareness	kr. 600.000				
Personaleadministrativsystem	kr. 1.820.000	kr. 1.820.000			
First Agenda	kr. 350.000	kr. 350.000			
Fakturafirewall	kr. 315.000	kr. 170.065		kr. 144.936	
Afgang i alt	kr. 10.297.500		kr. 551.106	kr. 1.697.208	kr. 100.000
Forventet rådighedsbeløb	kr. 9.702.500		kr. 19.448.894	kr. 17.751.685	kr. 17.651.685

Digitalisering i 2018

Tiltagene i forhold til digitaliseringsstrategien forventes i 2018 at være inden for følgende områder:

- Beboerweb
- Bestyrelsesweb
- Portal – Samling af ovenstående
- Opgavesystem
- Persondataforordningen
- Rekruttering
- Workflows – ESDH
- Digitaltavler i opgangene

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Det blev bemærket, at det er vigtigt at de forskellige løsninger kommunikeres ud.

Orienteringen tages til efterretning.

3c. Bramsnæs Legat til pensionister og førtidspensionister

Side 36

Resume

Bramsnæs Legat skal indregnes i den indkomst, som modtageren har ved siden af sin pension. I 2017 gælder følgende beløbsgrænser for, hvornår indkomsten modregnes i pensionen:

	Maks. indkomst uden modregning	
	Enlige	Samlevende/gift
Folkepension, grundbeløb	316.200	316.200
Folkepension, pensionstillæg	69.800	samlet 140.000
Førtidspension	75.800	samlet 120.100

Orientering

I forbindelse med OB's overvejelser om at tildele Bramsnæs Legat til folkepensionister og førtidspensionister samt at øge legatet til kr. 2.000 skal her belyses eventuelle økonomiske konsekvenser for modtagere af legatet.

Bramsnæs Legat er skattepligtig indkomst for modtageren og skal dermed indregnes i den indkomst, som personen modtager ved siden af sin pension.

Folkepensionister

Folkepension består af et grundbeløb og et pensionstillæg. Indkomst ved siden af folkepensionen kan blive modregnet i begge ydelser.

Grundbeløb

I 2017 må indkomsten være op til kr. 316.200, før grundbeløbet bliver sat ned.

Pensionstillæg

For enlige begynder modregningen allerede ved en indkomst på kr. 69.800, mens det for pensionister i parforhold starter ved kr. 140.000 samlet.

Førtidspensionister

Indkomst ved siden af førtidspensionen kan blive modregnet ydelsen.

I 2017 må indkomsten for en enlig være op til kr. 75.800, før førtidspensionen bliver sat ned, mens den for en gift/samlevende må være kr. 120.100 samlet.

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Intet at bemærke.

3d. Personaleforhold (lukket punkt)

Side 37

3e. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

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

e) Afdelingsudvalget (AU)

v/Gunvor Abrahamsen

f) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)

v/Christian Høgsbro

g) Styregruppe for lokal IT-anvendelse

h) Arbejdsgruppen vedrørende risiko (RU)

i) Afdelingsnetværk:

Gruppe 1, Vesterbro, SV og Valby

OB'er: Charles Thomassen

Gruppe 2, Frederiksberg

OB'er: Bjarne Lindqvist

Gruppe 3, Østerbro

OB'er: Gunvor Abrahamsen

Gruppe 4+9, Nørrebro og Indre by og Brønshøj Husum

OB'er: Hanne Dahlerup

Gruppe 5+6, Indre og Ydre Amager

OB'er: David Jennow

Gruppe 7, Nordvestkvarteret

OB'er: Bent Haupt Jensen

Gruppe 8, Vestegnen

OB'er: Bent Haupt Jensen/Christina Jensen

Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde

OB'er Jette Kragh

Gruppe 11, Nordsjælland

OB'er: Lean Bernhoff

Eksterne forhold og politik

Statslån giver højere husleje

I sidste uge var BL ude med budskabet om huslejestigninger i lokale medier, i dagbladet Politiken og på de sociale medier. Forklaringen på huslejestigningerne som konsekvens af forslaget er, at de almene boligselskaber udbyder deres lån samlet i byggesagerne for at få en lavere pris på lånene, det vil sige lave etableringsomkostninger, lave renter på byggelånene og måske ligefrem tilskud. Det sparer boligorganisationerne for mange penge og betyder en lavere husleje for beboerne. Til gengæld for de forskellige rabatter kræver realkreditinstitutterne længere bindingsperioder, for en væsentlig del af rabatten gives typisk i starten af lånets løbetid, og økonomien hænger ikke sammen for långiver, hvis der hurtigt skiftes til et andet realkreditinstitut undervejs i lånets løbetid.

Sammen med realkreditinstitutterne foreslår BL en langt mere enkel løsning, nemlig at statsgarantere realkreditlånene i den almene sektor. Det vil give den ønskede besparelse på finansloven og endda hurtigere end statslånemodellen. Man slipper for investeringer i ny administration, for man bruger den velfungerende administration i realkredit. Og man undgår monopol, som staten risikerer at skabe ved at lade én administrator stå for al långivning til den almene sektor.

Statsministerens åbningstale

I forbindelse med Folketingets åbning og statsministerens åbningstale, blev regeringens lov-katalog også offentliggjort. Nedenunder er i alfabetisk opstilling oplistet en oversigt over de dele af lovprogrammet, som kan have en mere direkte betydning for den almene sektor.

Anden del af oversigten indeholder lovforslag som mere indirekte kan have indflydelse på den almene sektor - enten i praksis eller som led i en politisk debat, der kan påvirke de almene boligers image.

Kaldenavn	Tid	Bemærkninger
Opfølgning på kommende betænkning fra Ferielovsudvalget	Feb II	Lovforslaget har til formål at sikre en enklere og mere moderne ferielov. Virkningen er fra 2020, og der er taget højde for det i vores netop indgåede overenskomster.
Tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedsløjen	Okt I	Forslaget skal fjerne barrierer for konkurrence og vækst ved at modernisere erhvervslejelovens regler og tidsbegrænsning af erhvervslejemål.
Ejendomsvurderingerne i årene 2017 og 2018	Nov I	Formålet med lovforslaget er at gennemføre de ændringer i vurderingsloven, som det er nødvendigt at gennemføre inden årsskiftet for at sikre, at der efter regeringens udskydelse af de nye vurderinger fortsat vil være vurderinger, der kan danne grundlag for beskatning af fast ejendom, indtil et nyt vurderings-system kan tages i anvendelse.

Forsikring af frivillige m.v.	Nov I	Formålet med lovforslaget er at gøre det muligt for kommunalbestyrelsen at tegne ansvars- og ulykkesforsikringer for borgere, der ønsker at gøre en frivillig indsats.
Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.	Okt I	Forslaget har til formål at give boligorganisationer og myndigheder en overordnet forpligtelse til at gennemføre løbende effektivisering af den almene sektor og er et led i effektiviseringsaftalen. Herudover er der indarbejdet det forsøg med varmeregnskaber, som BL har bedt om.
Harmonisering og modernisering af regler om ungdomsboliger, Center for Boligsocial Udvikling og ejerlejlighedsopdeling	Dec I	Formålet med lovforslaget er at forenkle og modernisere reglerne om støttede ungdomsboliger på baggrund af anbefalinger fra et udvalg, der blev nedsat som opfølgning på aftalen om en styrket indsats for ghettoområderne og anvendelsen af den almene sektors midler. Samtidig indgår det, at LBF fortsat kan finansiere CFBU, samt at der gives videre adgang til videreopdeling af ejerlejligheder.
Præcisering af reglerne om benyttelse af boliger	Dec I	Formålet med lovforslaget er at præcisere grænserne for korttidsudlejning af helårsboliger uden kommunalbestyrelsens tilladelse og følger op på regeringens strategi for deleøkonomi.
Boligydelsespakke	Nov II	Forslaget skal indbudgettere en negativ budgetregulering og søger at udmønte budgetreguleringen inden for boligområdet.
Adresselov	Nov I	Lovforslaget har til formål at effektivisere den offentlige forvaltning gennem øget genbrug af grunddata om adresser. Der skal bl.a. etableres et selvstændigt lovgrundlag for adresseregistrering og relaterede myndighedsopgaver samt et nyt register, "Danmarks Adresseregister".
Lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask og finansiering af terrorisme	Okt I	Lovforslaget har til formål at styrke indsatsen mod hvidvask af midler, der hidrører fra kriminalitet samt kampen mod finansiering af terrorisme. BL er blevet bekendt med, at de almene boligorganisationer muligvis er omfattet af dele af hvidvaskloven og er i øjeblikket ved at undersøge dette nærmere.
Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.	Nov I	Lovforslaget har til formål at effektivisere og forenkle den offentlige registrering af landets faste ejendomme og bygninger.

Lov om behandling af erstatningssager vedrørende overtrædelser af konkurrenceretten	Okt I	Lovforslaget har til formål at sikre, at personer, virksomheder og myndigheder kan få erstatning for den skade, de har lidt, når de har betalt for meget på grund af andres overtrædelse af konkurrenceretten.
Lægdommere m.v.	Feb II	Formålet med lovslaget er foretage ændringer i retsplejelovens regler om lægdommere, herunder om hvem der kan være lægdommere, om adgangen til at blive fritaget for lægdommererhvervet og antallet af medlemmer af kommunernes grundlisteudvalg.
Forslag som har direkte eller indirekte sammenhæng med parallelsamfunds-dagsordenen, og som kan have en afsmittende effekt på den almene boligsektor.		
Indsatser mod foreninger, som modarbejder eller underminerer demokrati eller grundlæggende friheds- og menneskerettigheder	Okt I	Lovforslaget har til formål at stramme tilskudskravene, herunder adgang til lokaler, til folkeoplysende foreninger, som modarbejder og underminerer demokrati og grundlæggende friheds- og menneskerettigheder. Kommunernes tilsynspligt med denne slags foreninger vil i øvrigt blive skærpet. Her skal man særligt være opmærksomme på, om der i almene boligområder er lokaler, som bliver brugt af den slags foreninger. BL vil i den forbindelse overveje en screening af, om den slags foreninger har til huse i almene lokaler.
Kriminalisering af udtrykkelig billigelse af visse strafbare handlinger som led i religiøs oplæring	Okt I	Formålet med lovslaget er at kriminalisere ytringer, der undergraver danske love og værdier og understøtter parallelle retsopfattelser.
Lovgivning om nye tiltag og initiativer mod radikaliserings- og ekstremisme	Jan II	Formålet med lovforslaget er at gennemføre nye tiltag og initiativer på radikaliseringsområdet.
Lovgivning om nye tiltag og initiativer mod radikaliserings- og ekstremisme	Jan II	Formålet med lovforslaget er at gennemføre nye tiltag og initiativer på radikaliseringsområdet.
Forslag som kan have betydning for almene beboere og muligvis også enkelte kriterier, der definerer udsatte boligområder (fx andel af beskæftigelse, uddannelse og tilknytning til arbejdsmarkedet).		
Lovgivningspakke vedrørende reform af indsatsen mod ungdomskriminalitet	Feb II	Formålet med lovgivningsforslaget er at gennemføre en reform af indsatsen mod ungdomskriminalitet.
JobReform fase II	Nov I	Lovforslaget udmønter regeringsgrundlaget initiativ om at sænke skatten for de laveste arbejdsindkomster, så det bedre kan betale sig at arbejde.

Lov om gymnasiale uddannelser	Nov I	Lovforslaget sammenskriver de tre gymnasiale uddannelseslove til én, og rummer herunder ændrede adgangsregler til de gymnasiale uddannelser. BL har på baggrund af lovforslaget bidraget til regeringens indsats i forhold til folkeskolen for at modarbejde mulige negative effekter af, at det bliver sværere for unge at komme på gymnasiet.
-------------------------------	-------	---

Dialogmøde

Der blev afholdt dialogmøde den 18. & 19. oktober i henholdsvis AAB afdeling 38 og 50. Dagsordenen var hvilke udfordringer AAB står overfor og hvor vi står i forhold til effektiviseringer og de skærpede krav til vores koncept. Der deltog 37 afdelingsbestyrelsesmedlemmer – herunder 3 OB-medlemmer - i møderne og godt 20 afdelinger var repræsenteret.

Andet

'Politik for behandling af oplysninger om lejemål og beboere' skulle planmæssigt revideres i efteråret 2017. Vi forventer at arbejdet med de nye regler for persondata som træder i kraft til maj kan få indflydelse og derfor vil politikken i stedet blive efterset og OB-behandlet i første halvår 2018.

iSyn

Afdeling 12, 49 og 63 benytter ikke inden fristens udløb iSyn. Administrationen har haft telefonisk kontakt med alle afdelinger og de er tilbudt deltagelse i kursus uden at det har haft effekt. Administrationen inviterer nu afdelingerne til møde herom.

Husorden

Afdeling 18, 48 og 82 har ikke inden den 30. oktober 2017 vedtaget en husorden. Næste skridt er således, at OB, jf. AAB's vedtægter § 14, stk. 7, skal sørge for, at der bliver indkaldt til et ekstraordinært møde med to ugers varsel. Administrationen sørger for at koordinere møderne med OB, Team Jura og Ejendomsservice- & Fraflytning.

Valgmøder i BL's 1. kreds

BL's 1. kreds havde indbudt til to politiske møder om boligpolitik. Et på Frederiksberg, der blev aflyst på grund af for få tilmeldte, og et på København. Mødet i København blev afviklet den 25. oktober 2017 med ca. 50 deltagere. Der deltog kandidater fra alle partier. Der var anerkendelse af det arbejde og samarbejde, der er med de almene boligafdelinger i København. Frank Jensen opfordrede Carl Christian Ebbesen til at rette henvendelse til politikerne på Christiansborg, om der kan gøres noget ved tillægssummen.

Nominering til almene fagpriser

Afdeling 1 og 5 renovering er blevet nomineret til en af de almene fagpriser, der uddeles i forbindelse med Almene Boligdage. Endelig udvælgelse af vindere finder sted ved Almene Boligdage i Århus den 17. og 18. november 2017.

5. Eventuelt

Side 43

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Formanden orienterede om en sag i fogedretten, hvor man ønskede et lejemål ophævet med baggrund i beboerens truende adfærd. Sagen blev tabt.

(lukket punkt)

(lukket punkt)

(lukket punkt)