

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Tidspunkt:	Kl. 17:00
Sted:	Mødelokale Axelborg, 2. sal
Bemærkninger:	Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
Til stede:	Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI), AAB50_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light), AAB55_Christina Jensen (parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB73_David Jennow (Administrativ classic), AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), AAB46_Jette Kragh (Administrativ light)
Fraværende:	
Afbud:	AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), AAB23_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic)
Mødet slut:	Kl. 22:10

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Revisionsprotokol.....	4
3. Indstilling - Forsikringsårsrapport 2017 (lukket).....	5
4. Indstilling - Revision af finansiel styringspolitik.....	6
5. Indstilling - Fælles indkøb af el.....	7
6. Indstilling - Udbud af køkkenmoderniseringer.....	9
7. Indstilling - Salg af portefølje på afskrevne flytteafregninger.....	12
8. Indstilling - Afdeling 54; Dispositionsfonden - støtte til boligsocial minihelhedsplan.....	14
9. Indstilling - Afdeling 40; Dispositionsfonden - støtte til boligsocial minihelhedsplan.....	16
10. Indstilling - Revision af politik for god almen ledelse.....	18
11. Indstilling - Afd. 8, 57, 60 og 61; Dispositionsfond finansiering af regulering af udamortiserede lån.....	19
12. Indstilling - Politik for genhusning.....	21
13. Indstilling - Dispositionsfond; dækning af udgifter til genhusning ved manglende fraflytning.....	22
14. Strategiske samarbejder (lukket).....	23
15. Indstilling - Evaluering af kommunikationsstrategi for Husleje der er til at betale.....	24
16. Indstilling - Evaluering af OB-studietur den 19.-22. april 2018.....	26
17. Indstilling - Afdeling 34; godkendelse af regnskab for 2017.....	27
18. Orientering - Aftale om initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund (lukket).....	29
19. Orientering - IT-sikkerhed (lukket).....	30
20. Orientering - Boligsocial årsrapport 2017.....	31
21. Orientering - Status på implementering af OB's beslutninger.....	32
22. Orientering - Personaleforhold april 2018 (lukket).....	33
23. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk.....	34
24. Direktionsberetning.....	36
25. Direktionsberetning (lukket).....	42
26. Eventuelt.....	43
27. Formandskab (lukket).....	44
28. Politisk styringssignal (lukket).....	45

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. maj 2018. Der er ikke modtaget bemærkninger til referatet.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møder den 2. maj 2018 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.

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Referatet blev godkendt og underskrevet af formand og direktør.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

2. Revisionsprotokol

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

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.

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Intet at bemærke.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

3. Indstilling - Forsikringsårsrapport 2017 (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

4. Indstilling - Revision af finansiell styringspolitik

Sagsnr.: S2017-00161

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Den finansielle styringspolitik er gennemgået og der er tilføjet et afsnit omkring konvertering af lån i AAB.

Indstilling

Det indstilles til OB at godkende den finansielle styringspolitik og især afsnittet omkring konvertering af lån.

Sagsfremstilling

Den finansielle styringspolitik er blevet gennemgået. Der er blevet tilføjet et afsnit omkring, hvordan konvertering af lån i AAB's afdelinger skal håndteres. Afsnittet er tilføjet som punkt 5.3 under afsnittet finansieringsstrategi.

Politikken blev senest godkendt af OB den 7. juni 2017.

Bilag:

[2018-05-30_Finansiell styringspolitik_AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Den finansielle styringspolitik og afsnittet om konvertering af lån blev godkendt. OB ønskede en gennemgang af den finansielle styringspolitik ved lejlighed.

Onsdag kl. 17:00

5. Indstilling - Fælles indkøb af el

Sagsnr.: S2017-22412

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Administrationen har analyseret Boligforeningens mulighed for samlet indkøb af el til fællesarealer (ude og inde).

Indstilling

ØFU indstiller til OB, at:

- a) administrationen konkurrenceudsætter boligforeningens indkøb af el til fællesarealer ved forhandling med to leverandører
- b) administrative afdelinger der i dag benytter Ørsted (tidl. DONG) via et cirkulære aktivt har mulighed for at framelde sig tilslutning til aftalen
- c) administrative afdelinger der benytter anden leverandører end Ørsted (tidl.) Dong skal aktivt kunne tilmelde sig ordningen.

Sagsfremstilling

OB bad ved mødet den 7. marts 2018 administrationen om, at iværksætte en ordning, hvor indkøber kan udnytte AAB's indkøbspotentiale. Indkøb af el er første tiltag.

Administrationen har været i dialog med nuværende leverandør som er Ørsted (tidl. Dong) som har oplyst følgende:

Boligforeningen AAB har pt. tilmeldt 1.173 aftagesteder i alt. Forbruget til fællesarealer er oplyst til at være ca. 13.500.000 kWh årligt. Gennemsnitsprisen i dag er ca. kr. 2,21 pr. kWh. Økonomien i dag for det samlede forbrug på fællesarealerne er ca. kr. 29,8 mio.

Ørsted har oplyst, at der frem mod 2020 skal ske en udskiftning af alle målere til måling af time-for-time forbrug. Økonomi til udskiftning kendes ikke på nuværende tidspunkt samt hvordan udgiften skal fordeles mellem afdeling og leverandør.

Der er ikke tidligere indgået en fælles aftale for køb af el til foreningen. Det betyder, at nuværende pris er en basispris. I basisprisen indgår også en opgave vedrørende flytteboliger. Ørsted har konservativt kapitaliseret omkostningerne til ca. kr. 400.000 årligt. Dette skal yderligere analyseres inden konkurrenceudsættelse.

Prisen for el består af flere elementer hvor kWh er en mindre del. Ca. 80% af elprisen er elafgift, PSO afgift, og distribution.

Det er muligt, at indgå aftale om en spotpris eller en fastpris. En spotpris varierer fra time til time, hvor en fastpris kan aftales over en længere periode. En spotpris anses for at være meget usikker.

For at indbringe elforbruget til fællesarealerne arbejdes der løbende med at udskifte nuværende strømkilder til LED med evt. bevægelsessensorer for at nedbringe elforbruget til et minimum. Via AAB's energistrategi-vision 2018 er målet, at ca. 75% af samtlige afdelinger har optimeret og udskiftet til LED i 2025. Udskiftning til LED gør, at forbruget forventes at blive reduceret med 60-75%.

Administrationen ser, at der er et potentiale i at forsøge, at reducere det nuværende årlige forbrug som er på ca. kr. 29,8 mio. ved en konkurrenceudsættelse.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

Administrationen anbefaler, at der indgås en fælles aftale om køb af el til fællesarealerne med en fastpris for en periode på fire-fem år ved forhandling med minimum to leverandører – hvor Ørsted er den ene indbudte leverandør.

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Det blev bemærket at afdelingsbestyrelserne i de parlamentariske afdelinger skal orienteres om, at el i de parlamentariske afdelinger udbydes.

OB godkendte indstillingen med bemærkning om at der skal være stor opmærksomhed på ikke at tage unødvendig risiko.

Onsdag kl. 17:00

6. Indstilling - Udbud af køkkenmoderniseringer

Sagsnr.: S2018-00824

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Til februar 2019 udløber den eksisterende rammeaftale vedrørende modernisering af køkkener gennem den kollektive råderet. Efter afholdt ØFU-møde er det blevet foreslået at der skal være to muligheder, når den kollektive råderet benyttes i forhold til køkkenmoderniseringer. Den ene mulighed vil være at afdelingen omkostningsfrit benytter en fælles rammeaftale med én køkkenleverandør og den anden mulighed, at afdelingen betaler for at få gennemført et særskilt udbud som kun gælder for egne køkkener. Køkkenleverandøren på rammeaftalen vil blive afgjort gennem et udbud.

Indstilling

ØFU indstiller til OB at godkende:

- a. Der udarbejdes en ny rammeaftale med én køkkenleverandør. Alle afdelinger der ønsker det vil kunne vælge at komme ind under denne rammeaftale. Rammeaftalen vil have en varighed på to år med mulighed for to gange ét års forlængelse. Administrationen gennemfører udbud for at afgøre, hvilken køkkenleverandør der får ret til at levere køkkener under denne rammeaftale.
- b. Afdelinger kan som alternativ vælge at få gennemført et udbud af administrationen mod betaling. Disse udbud vil blive faktureret ud fra medgået tid til den gældende timesats.

Sagsfremstilling

Den eksisterende ordning

Den eksisterende rammeaftale fungerer således, at der gennemføres et udbud med mellem fem og syv vindende køkkenleverandører (seks i den nuværende). Disse vinder retten til at byde ind ved miniudbud afholdt i afdelingerne for de køkkener, der skal moderniseres gennem den kollektive råderet. Der kan være to eller tre vindere – dette bestemmes af afdelingerne. I langt de fleste tilfælde vælges to køkkenleverandører. Flyttekøkkener bliver ligeligt fordelt mellem vinderne. Miniudbuddene koster afdelingerne kr. 25.000, hvoraf 75% dækkes af dispositionsfonden.

Dyre køkkener: trade-off mellem pris og valgfrihed

Under den eksisterende rammeaftale er der blevet afholdt 13 udbud og de vindende priser for et standardkøkken har været på kr. 83.275 (inkl. moms) i gennemsnit. Den høje pris har uden tvivl at gøre med at der er opgangstider for køkkenleverandører på nuværende tidspunkt, men der er også et indtryk fra administrationens side, at køkkenleverandørerne ikke rigtig er sultne. Dette gør sig blandt andet til kende ved antallet af køkkenleverandører der har trukket sig fra aftalen, hvor to køkkenleverandører har meldt sig ud af aftalen, hvilket har gjort at der er en 50% chance for at vinde udbuddet for de resterende.

Det er som om at et miniudbud for køkkener for kun én afdeling ikke er særlig attraktiv for køkkenleverandørerne, hvis altså ikke de er så uheldige at alle beboere vælger den anden eller de andre leverandører og det eneste de får er deres andel af flyttekøkkener. I forbindelse med afholdte møder med køkkenleverandørerne, har de af flere omgange meldt ud at de var skuffede over antallet af køkkener de har fået ved at vinde udbuddene.

Onsdag kl. 17:00

Hurtigere proces og kortere sagsgang

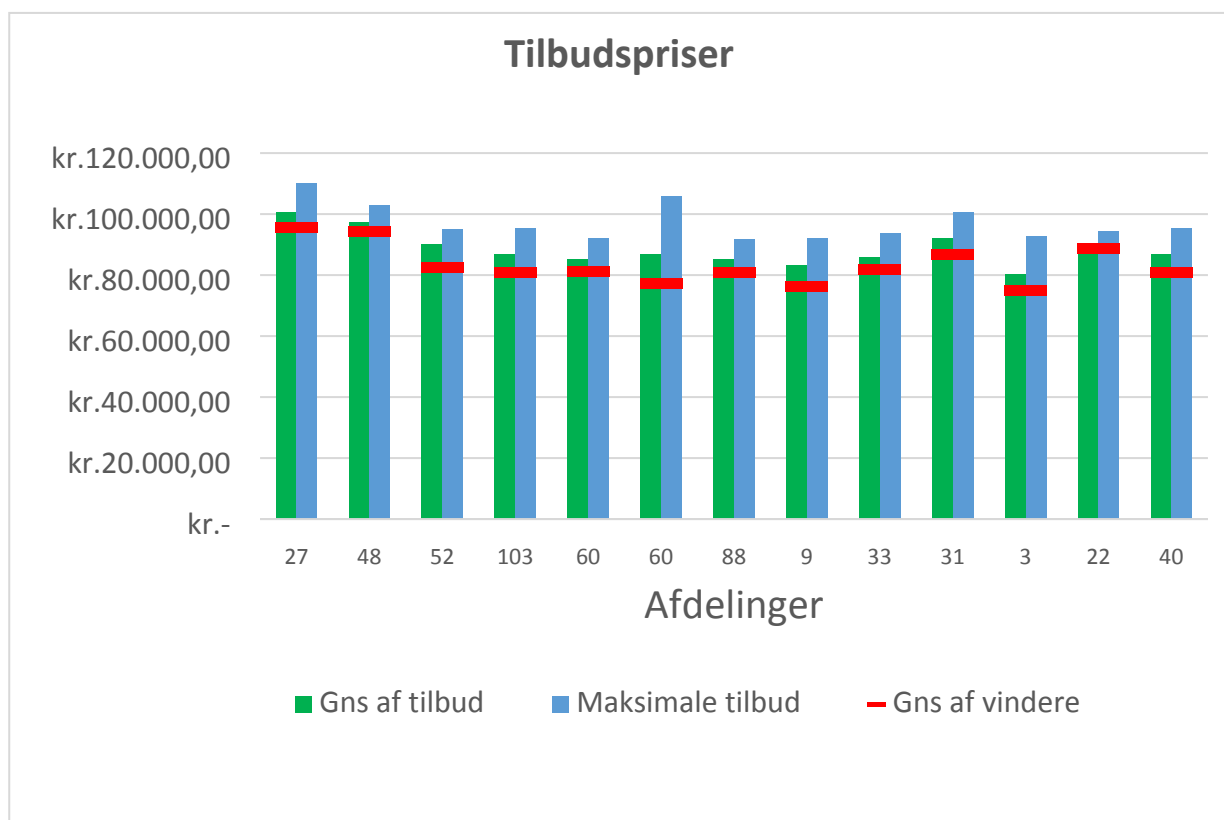
En fordel ved en rammeaftale med én leverandør ville være at man vil undgå den flaskehals der ligger i at der skal gennemføres miniudbud/udbud, hver gang en afdeling skal i gang og at køkkenerne skal genudbydes hvert andet år. Det vil således være muligt lige umiddelbart efter modtagelse af den kommunale godkendelse, at kunne påbegynde modernisering af køkkener i den respektive afdeling. Afdelingerne vil kunne komme i gang hurtigere og så er der selvfølgelig en besparelse i og med at der ikke vil skulle være noget miniudbud/udbud.

Samtidig skal køkkenleverandørerne byde ind med tre prisklasser af køkkener som beboerne frit vil kunne vælge mellem, såfremt disse ligger indenfor den af afdelingen fastsatte økonomiske ramme. Dermed bliver det nemmere at sikre at køkkenleverandørerne ikke laver mersalg af produkter der ikke er en del af udbuddet.

Et sidste punkt er, at der er en væsentlig administrativ byrde i at på den ene side foretage miniudbuddene, men også vedligeholdelse af forholdet til køkkenleverandørerne. Én leverandør vil således også muliggøre en tættere relation mellem køkkenleverandøren på den ene side og administrationen og de ansvarlige ude i afdelingerne på den anden side.

Bemærkning: Det er stadig muligt for beboere at gøre brug af den individuelle råderet, hvor beboere selv vælger hvem der skal levere deres køkken, men også selv står for finansieringen. Ved fraflytning betales restværdien af køkkenet tilbage til beboeren.

Figuren nedenfor viser resultaterne for de udbud der har været gennemført indenfor den nuværende aftale. Hver søjlegruppering svarer til en afdeling med afdelingsnummeret for neden og angiver gennemsnittet af modtagne tilbud i grønt, det højeste bud i blåt og gennemsnittene af de vindende køkkenleverandørers tilbud med en rød streg. Afdelingerne står i kronologisk rækkefølge.



Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 6. juni 2018:

OB ønskede muligheden for at gennemføre udbud, så der er to samtidige leverandører.

Der vil ikke blive givet andre tilbud fra administrationen. Hvis en afdeling vælger selv at gå i udbud, vil der ikke blive ydet tilskud til dette og afdelingen skal derfor selv afholde alle udgifter til udbuddet. Beboerne skal fortsat oplyses om muligheden for at benytte den individuelle råderet, hvor de selv finansierer køkkenet.

Onsdag kl. 17:00

7. Indstilling - Salg af portefølje på afskrevne flytteafregninger

Sagsnr.: S2018-00533

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Når en flytteafregning afskrives i regnskabet, sendes sagen i langt de fleste tilfælde til vores inkassopartner Lindorff. Lindorff afregner vores tilgodehavende en gang i kvartalet.

Indstillingen omhandler et samlet salg af den eksisterende portefølje på afskrevne flytteafregninger til Lindorff til kurs 4,87% således at vi modtager knap ni års indtægt som en engangsbetaling.

Indstilling

ØFU indstiller til OB at godkende, at:

Hele den eksisterende portefølje hos Lindorff pr. 1. november 2017 sælges til Lindorff til en minimumskurs på 4,87%. Økonomi kan forsøge at forhandle en bedre pris hjem.

Eventuelle fremtidige porteføljesalg skal indstilles til godkendelse i OB via ØFU. Dette tages op igen om tre til fem år.

Sagsfremstilling

Økonomi har siden 2012 benyttet Lindorff som fast inkassopartner til de ubetalte flytteafregninger, hvor det ikke anses som rentabelt at bruge yderligere penge til advokatombudsninger. Det er sager, hvor fraflytter er erklæret insolvent i fogedretten samt sager, der er så små, at omkostningerne til advokaten vil overstige indbetalingerne.

Den gældende aftale er baseret på et "No cure – no pay"-princip, hvor AAB får 60% af den inddrevne fordring. Til gengæld er der ingen omkostninger, såfremt Lindorff ikke inddriver noget af gælden. Efter næsten seks års samarbejde, er porteføljen steget til kr. 62,6 mio. fordelt på 1.479 sager. Udbetalingen er ofte på kr. 50-200 pr. sag pr. måned. Lindorff har tilbudt at købe hele porteføljen til kurs 4,87%, hvilket svarer til kr. 3.049.122. AAB's samlede indtjening de seneste 12 måneder har været på kr. 706.000 efter betaling af honorar. Købstilbuddet udgør således lige knap ni års nettoomsætning ifølge Lindorffs egen beregning.

Netto omsætning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Pr. år	565.793	492.240	428.248	372.576	324.141	282.003	245.343	213.448	185.700	161.559
Akkumuleret	565.793	1.058.032	1.486.281	1.858.857	2.182.998	2.465.001	2.710.343	2.923.791	3.109.491	3.271.050

Forventet cashflow for porteføljen. Udregnet af Lindorff.

En stor del af porteføljen er gamle sager fra før tab ved fraflytning blev delvist dækket af dispositionsfonden. Alle pengene fra dette porteføljesalg skal derfor falde tilbage til afdelingerne. Indtægten fordeles til de enkelte afdelinger på konto 20651. Fordelingsnøglen afspejler den enkelte afdelings porteføljestørrelse hos Lindorff, således at en afdeling, der har 2% af værdien af porteføljen, vil modtage 2% af salgsprisen.

I forbindelse med et eventuel fremtidigt salg af portefølje vil samtlige indtægter skulle tilgå dispositionsfonden. Dette gælder både løbende indbetalinger fra en ny portefølje samt indtægt ved et eventuelt nyt porteføljesalg.

Det er kun 13% af sagerne, der har haft en indbetaling i løbet af de seneste 12 måneder. 56% af sagerne har været til behandling hos Lindorff i mere end tre år, og det forventes derfor en meget lav inddrivelsesgrad på disse sager.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

Den nuværende ordning giver således en lille og langsom indtægt. Ved at acceptere købstilbuddet, vil vi få knap ni års indtjening på en gang. Ligeledes fjernes risikoen for, at der slet ikke kommer penge ud af porteføljen.

75% af købesummen vil blive udbetalt efter kontrakten underskrives. De resterende 25% vil blive udbetalt efter underskrevet transporter er leveret til Lindorff, fratrukket evt. afregning i perioden mellem sign og skæring.

Nye restancer vil fortsætte hos Lindorff under samme "No cure – no pay"-vilkår som tidligere.

Beslutning OB den 6. juni 2018:

OB ønskede belyst hvilke konsekvenser salget af porteføljen har ift. beboere med gæld, der i dag ikke kan få tildelt ny bolig. Administrationen vender tilbage med ny indstilling, hvor dette er belyst.

Onsdag kl. 17:00

8. Indstilling - Afdeling 54; Dispositionsfonden - støtte til boligsocial minihelhedsplan

Sagsnr.: S2018-01056

Sagsbehandler: Line Skovgaard (LSK)

Resume

Afdeling 54 ansøger organisationsbestyrelsen om økonomisk støtte fra dispositionsfonden til fortsat deltagelse i den boligsociale mini-helhedsplan 'Hedegaven' i Hede- og Magleparken. Projektet løber i 2017-19. Dispositionsfonden bevilgede i 2016 kun økonomisk støtte til de to første år. Afdelingen ansøger nu om økonomisk støtte til det sidste år også.

Støttebeløbet fra dispositionsfonden og afdelingens egenbetaling har i 2017-18 været på hhv. kr. 395.000 og kr. 205.000 pr. år.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at OB godkender ansøgningen om økonomisk støtte til fortsat deltagelse i den boligsociale minihelhedsplan 'Hedegaven' i Hede- og Magleparken.

Dispositionsfonden ansøges om i alt kr. 395.000.

Sagsfremstilling

AAB's afdeling 54 og Baldersbos afdeling 12 har siden 2008 samarbejdet med Ballerup Kommune om gennemførelsen af en række sociale indsatser i Hede- og Magleparken. Først som en fem-årig indsats støttet af Landsbyggefonden. Siden 2013 har de tre parter ved hjælp af lokalt rejste midler samt økonomisk støtte fra de to boligorganisationer fortsat indsatsen uden bidrag fra Landsbyggefonden.

Projektet har i denne periode modtaget økonomisk støtte fra AAB's dispositionsfond. Senest i 2016, hvor organisationsbestyrelsen bevilgede støtte til og med 2018, mens det igangværende projekt løber et år mere end det. Både Ballerup Kommune og Baldersbo har bevilget støtte til og med 2019. Organisationsbestyrelsen begrundede sin beslutning om ikke at imødekomme afdelingens ansøgning om støtte til hele projektperioden med, at projektet havde været i gang længe, og at det fra 2019 således måtte indarbejdes i afdelingens eget budget, hvis afdelingen ønskede at fortsætte det.

Dispositionsfonden har siden 2013 støttet med ca. kr. 400.000 om året, i alt kr. 2.395.000, mens afdelingen selv har bidraget med i alt kr. 1.210.000.

Det er administrationens vurdering, at den boligsociale mini-helhedsplan lever op til de kriterier, som organisationsbestyrelsen har sat for bevilling af økonomisk støtte fra dispositionsfonden, og at det ligger indenfor rammerne af foreningens politik for alment socialt ansvar. Administrationen bakker i forlængelse heraf op om afdelingens opfattelse af, at projektet med sine mange indsatser, aktiviteter og samarbejdspartnere, bidrager til at forebygge og løse sociale udfordringer i området, og at det er i foreningens interesse at sikre, at også afdelinger med sociale udfordringer, vedbliver at være et godt sted at bo for både nuværende og kommende beboere.

Ansøgning fra afdeling 54 er vedlagt som bilag. Projektansøgning samt projektbudget 2017-19 kan rekvireres fra administrationen.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Bilag a - Ansøgning afdeling 54.pdf](#)

Beslutning OB den 6. juni 2018:

OB godkendte indstillingen med den bemærkning at ved eventuel ny ansøgning skal afdelingens egenbetaling matche den eventuelt ansøgte støtte fra dispositionsfonden.

Onsdag kl. 17:00

9. Indstilling - Afdeling 40; Dispositionsfonden - støtte til boligsocial minihelhedsplan

Sagsnr.: S2018-01055

Sagsbehandler: Line Skovgaard (LSK)

Resume

Afdeling 40 ansøger organisationsbestyrelsen om økonomisk støtte til dækning af huslejudgifter i forbindelse med deltagelse i projekt 'Sammen om Bellahøj'. Afdelingen ansøger om i alt kr. 38.000. Projektet lever op til de kriterier, der er fastsat for boligsociale minihelhedsplaner i foreningens politik for finansiering af sociale indsatser.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at OB godkender ansøgningen om økonomisk støtte til dækning af huslejudgifter i forbindelse med deltagelse i projekt 'Sammen om Bellahøj'.

Dispositionsfonden ansøges om i alt kr. 38.000.

Sagsfremstilling

Bellahøj indgår ikke på listen over udsatte boligområder, men området er på flere parametre socialt belastet. For eksempel er antallet af undersøgelser og aktive børnesager steget markant de seneste år. Også antallet af episoder med vold og trusler samt salg af narkotika har været stigende.

På den baggrund ansøgte og modtog Københavns Kommune v/SOF BBU, Brønshøj-Husum-Vanløse i 2016 om økonomisk støtte fra puljen 'Styrket koordinering i udsatte boligområder' under det daværende ministerium for By, Bolig og Landdistrikter på i alt kr. 2 mio. til et fire-årigt udviklingsprojekt. Kommunen har efterfølgende valgt at supplere indsatsen med yderligere en medarbejderressource.

Repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne i AAB, fsb, SAB og AKB, København deltager i projektets styregruppe og er derudover involveret i planlægning af diverse beboeraktiviteter tilknyttet projektet. Derudover har der ikke i projektansøgningen været lagt op til yderligere medfinansiering fra afdelingernes side. Behovet for, at projektets medarbejdere har kunnet sidde permanent i området, har dog vist sig større end først antaget, hvorfor der nu lægges op til at huslejudgiften for 2018-19 deles mellem afdelingerne. Det er bidraget til denne huslejudgift afdeling 40 ansøger organisationsbestyrelsen om at få dækket via støtte fra dispositionsfonden.

Afdelingsmødet stemte i maj 2017 nej til et forslag om, at udgiften skulle dækkes af afdelingens budget, da de var blevet lovet, at projektet var udgiftsneutralt, og da bestyrelsen i forvejen bidrager med arbejdstimer til det.

Da projektet lever op til de kriterier for boligsociale minihelhedsplaner, der er beskrevet i AAB's politik for finansiering af sociale indsatser, og da det bidrager til løsning af og forebyggelse af yderligere sociale udfordringer i afdelingen, anbefaler administrationen at godkende afdelingens ansøgning om støtte.

Ansøgning fra afdeling 40 er vedlagt som bilag. Projektansøgning samt midtvejsevaluering kan rekvireres fra administrationen.

Bilag:

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

[Bilag a - Ansøgning afdeling 40.pdf](#)

Beslutning OB den 6. juni 2018:

OB godkendte indstillingen pga. den særlige situation omkring skift af lokale. OB bemærkede at afdelingen skal være opmærksom på, at tilskud fra dispositionsfonden tillige forudsætter at afdelingen bidrager over huslejen.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

10. Indstilling - Revision af politik for god almen ledelse

Sagsnr.: S2018-00548

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Boligforeningen AAB's politik for god almen ledelse er senest godkendt i 2014 og skal nu revideres.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller til OB at godkende den reviderede politik for god almen ledelse

Sagsfremstilling

Alle beboerdemokrater skal arbejde ud fra en overordnet målsætning om god almen ledelse.

I AAB er der et særligt skærpet ansvar i administrative afdelinger, da afdelingsbestyrelsen ud over de beboerdemokratiske opgaver også løser administrative driftsopgaver, og derfor forvalter beboernes betrodne midler. Politik for god ledelse i AAB oplister en række af de forhold vedrørende uddannelsespligt, habilitet, økonomisk fuldmagt mv., som bestyrelserne skal være særligt opmærksomme på.

Forslaget, som blev behandlet i afdelingsudvalget i november 2017, indeholder ikke store ændringer af den gældende politik.

Bilag:

[Politik for god almen ledelse.pdf](#)

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Indstillingen blev godkendt.

Onsdag kl. 17:00

11. Indstilling - Afd. 8, 57, 60 og 61; Dispositionsfond finansiering af regulering af udamortiserede lån

Sagsnr.: S2017-00026

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I januar 2018 har Landsbyggefonden (LBF) været alle AAB's afdelinger igennem og genberegnet indbetalingerne til LBF for udamortiserede lån. På grund af en lovændring i 2013 om ændret beregningsmetode har de været tilbage til 2013 og først nu genberegnet med udgangspunkt i lovændringen. Dette har betydet at afdelingerne 8, 57, 60 og 61 skal indbetale et højere beløb til LBF i 2018.

Indstilling

Det indstilles til OB, at:

- godkende mulighed for afvikling over resultatkontoen på op til maksimalt 10 år
- tilbyde lån til afdeling 57 stort kr. 2.466.817,34 med en løbetid på 10 år. Lånet forrentes med den til enhver tid gældende rente for udlån fra dispositionsfonden
- afdeling 57, pga. deres økonomiske situation først påbegynder at afdrage lånet i 2025, hvor deres nuværende driftslån udamortiseres.

Sagsfremstilling

I 2013 blev der vedtaget en lovændring af lov om almene boliger § 179, stk. 4¹, der betyder at de ydelser LBF opkræver ikke længere skal regnes på baggrund af ydelserne på de oprindelige lån, men ud fra en basisrente, der oplyses en gang årligt af ministeriet. Der er tale om en særlig type lån, kaldet rentesikringslån, og de afdelinger som fremgår af denne indstilling er pt. de eneste afdelinger i AAB, der har denne type af lån.

Det har været nødvendigt at gennemføre et oprydningsarbejde for at kunne afstemme afdelingernes indbetalinger til LBF. Det er lykket og administrationen har derfor siden årligt afstemt betalingerne til specifikationen som LBF sender én gang årligt. Denne oversigt baserer sig imidlertid på tal indberettet af AAB selv. Desværre har AAB ikke fået oplysninger fra ministeriet omkring ændring af reglerne for denne type lån i 2013, hvor reglerne blev ændret så indbetalingerne til LBF skal beregnes efter en basisrente. Derfor er der afstemt efter forkerte tal, hvilket LBF først 2018 går AAB opmærksom herpå.

Administrationen har nu gennemgået beregningerne, og det er korrekt beregnet ud fra forudsætningerne ved lovændringen.

I fremtiden vil det fremgå af LBF's årlige oversigt over indbetalinger til fonden, og vi vil sørge for at få oplyst basisrenten, således vi kan kontrollere om der sker regulering LBF ikke har beregnet.

Følgende afdelinger er berørt:

Afdeling 8	kr. 89.182,50
Afdeling 57	kr. 2.466.817,34
Afdeling 60	kr. 1.938.191,00
Afdeling 61	kr. 1.425.718,00

¹ Bekendtgørelse af lov om almene boliger § 179 stk. 4. Efter en konvertering videreføres reguleringen af beboerbetalinger efter de hidtil gældende regler, jf. dog stk. 5. Låntagers betaling på lån, hvortil der ydes rentesikring, beregnes på grundlag af den basisrente, som er fastsat ved den senest foretagne aftrapning af rentesikringen til det indfrieede lån. Basisrenten forhøjes efter reglerne i kapitel VII i lovbekendtgørelse nr. 432 af 13. juli 1982 af lov om boligbyggeri.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

For især afdeling 57 vil det ikke være muligt at løfte en sådan opkrævning på én gang, da de i forvejen har en udfordret økonomi. Det er derfor især nødvendigt for denne afdeling at få tildelt et lån, så byrden ikke bliver for stor og afdelingen kommer i unødige økonomiske vanskeligheder. Afdeling 57 har i forvejen et driftslån fra dispositionsfonden, der udamortiseres i løbet af 2025. Lånet til afdeling 57, vil først påbegynde tilbagebetaling i 2025, svarende til at det afløser den nuværende ydelse fra afdelingen til dispositionsfonden på kr. 325.177 pr. år. Dermed påvirkes afdelingens drift ikke af lånet.

For de øvrige afdelinger foreslås det, at udgiften finansieres over resultatkontoen med en ekstraordinær mulighed for afvikling på op til 10 år, for at undgå for store udsving i afdelingernes husleje.

I bilaget kan ses effekten på dispositionsfonden ved ydelse af disse lån.

Bilag:

[04 Forventet Udvikling i Foreningens Egenkapital.pdf](#)

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Charles Thomassen forlod mødet under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

Onsdag kl. 17:00

12. Indstilling - Politik for genhusning

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

AAB har i perioden fra 2013-2017 gennemført en stor genhusningssag i afdeling 111. Der er opsamlet en mængde erfaringer undervejs om bl.a. planlægning, kommunikation og økonomi. De overordnede principper er nu samlet i et forslag til politik for genhusning.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at godkende politik for genhusning.

Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB genhuser beboere i mange forskellige tilfælde og forekommer både i enkeltstående forsikringsager og større sager. Boligforeningen har f.eks. i perioden fra 2013 til 2017 gennemført genhusninger for 240 beboere i afdeling 111, hvor der er afholdt udgifter or ca. kr. 44,5 mio. i tomgangsleje, flytteomkostninger m.m.

Genhusning er opslidende for beboeren, både fysisk og psykisk, samt ressourcekrævende for boligorganisationen. I denne sag har vi gjort os en lang række erfaringer i forhold til håndtering af genhusningsager. Helt afgørende er det at have styr på planlægningen, kommunikationen og økonomien.

Det påtænkes i øvrigt at politik for genhusning på sigt skal indgå i en større rapport om hvordan AAB fremover skal håndtere genhusning. Politikken skal danne de grundlæggende principper og rapportens øvrige del skal omhandle de konkrete værktøjer, der skal anvendes ved genhusningsager.

Særlig relevant bliver politik for genhusning i nær fremtid, hvor afdeling 40 står for at skulle genhuse alle beboere i forbindelse med en helhedsplan.

Bilag:

[Politik for genhusning.pdf](#)

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Indstillingen blev godkendt med tilføjelse om at det skal fremgå, at det altid skal undersøges om der skal foretages midlertidig og/eller permanent genhusning.

Onsdag kl. 17:00

13. Indstilling - Dispositionsfond; dækning af udgifter til genhusning ved manglende fraflytning

Sagsnr.: S2018-00955

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Hvert år oplever AAB, at nogle beboere ikke fraflytter deres bolig til tiden. Det betyder, at indflyttere, der forventer at flytte ind ikke kan dette. Indflytter har ofte ikke noget lovmæssigt krav på en genhusning så spørgsmålet er, om AAB alligevel skal hjælpe med en genhusning, og hvem der skal dække udgiften.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at administrationen fortsætter sin praksis med at genhuse beboere, som kommer i klemme grundet fraflytters manglende fraflytning. Samtidig indstilles det, at dispositionsfonden fremover dækker omkostningerne for genhusning i stedet for den berørte afdeling. Det forventes at belaste dispositionsfonden med ca. kr. 300.000-500.000 årligt.

Sagsfremstilling

Boligudvalget har drøftet fordele og ulemper ved at ophøre med at genhuse indflyttere. Fordelene er, at det giver en potentiel årlig besparelse (kr. 374.000 i 2016). Omvendt giver det også en dårligere service for AAB's indflyttere, og dermed et skidt første indtryk af AAB.

Boligudvalget har samtidig drøftet, hvorvidt det fortsat er den enkelte afdeling, der skal afholde udgiften til genhusningen eller om udgiften skal afholdes af dispositionsfonden. Behovet for genhusning rammer ofte helt tilfældigt og en lille afdeling rammes forholdsmæssigt økonomisk hårdere end en større afdeling. Udvalget indstiller derfor ud fra et solidaritetsprincip, at dispositionsfonden skal dække frem for afdelingen.

Bilag:

[2.b.i Genhusning ved manglende fraflytning.pdf](#)

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Indstillingen blev godkendt.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

14. Strategiske samarbejder (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Onsdag kl. 17:00

15. Indstilling - Evaluering af kommunikationsstrategi for Husleje der er til at betale

Sagsnr.: S2017-01465

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Projekt "Husleje, der er til at betale" fortsætter ufortrødent i de kommende år, og det samme gør den kommunikative indsats. Der vil fortsat blive informeret bredt til alle målgrupper via de nuværende kanaler.

Indstilling

Det indstilles til OB's godkendelse at kommunikationsstrategien fra marts 2017 fastholdes uforandret i den kommende periode.

Sagsfremstilling

I juli måned 2016 blev regeringen, KL og BL – Danmarks Almene Boliger enige om en aftale, der forpligter den almene boligsektor i Danmark til at reducere udgifterne med halvanden milliard kr. frem mod 2020. Overføres de nationale tal til Boligforeningen AAB, så skal udgifterne reduceres med cirka 62 millioner kr. (2020-kroner) fra regnskabsåret 2014 til ditto 2020.

I AAB samledes indsatserne for at nå det ambitiøse effektiviseringsmål under projektet "Husleje, der er til at betale", og OB vedtog i den forbindelse en særskilt kommunikationsstrategi for projektet på deres møde i marts måned 2017.

I kommunikationsstrategien blev der taget stilling til centrale punkter som:

- **Hvad skal vi kommunikere**
- **Hvem skal vi kommunikere med**
- **Hvordan skal vi kommunikere**

I forhold til ovenstående blev der i tillæg til strategien udarbejdet en tidsplan med konkrete forslag til emner, som skulle videreformidles til de rette målgrupper. Nogle af disse emner er blevet udskudt i forhold til den oprindelige tidsplan, mens nye emner også er kommet til. Den løbende justering, der har fundet sted, kan som oftest forklares med, at de resultater og erfaringer, et givent delprojekt har kastet af sig (eksempelvis erfaringer med ForSynometer), ikke har været tilgængelige på det forventede tidspunkt. I disse tilfælde er indsatsen blevet udskudt til senere i forhold til den oprindelige tidsplan.

På trods af afvigelser fra den oprindelige tidsplan, er der blevet kommunikeret meget om projekt "Husleje, der er til at betale" i det seneste års tid, og nedenfor er en skematisk oversigt over, de forskellige kommunikationskanaler, der er blevet anvendt til at udbrede budskaberne til de primære målgrupper, som er:

- *Afdelingsbestyrelser*
- *Ejendomsfunktionærer*
- *Administrative medarbejdere*
- *Beboere*

Se bilag.

Den fremtidige indsats

Projekt "Husleje, der er til at betale" fortsætter ufortrødent i de kommende år, og det samme gør den kommunikative indsats. Der vil fortsat blive informeret bredt til alle målgrupper via de nuværende kanaler.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

I det forgangne år var der et stort behov for at forklare og informere om selve baggrunden for projektet – nemlig aftalen mellem regeringen, KL og BL. Alle dele af organisationen er i dag klar over, hvorfor der arbejdes med effektiviseringsindsatser på alle niveauer, og derfor kan den kommunikative indsats fremadrettet blive mere målrettet i forhold til konkrete løsninger og deres effekt.

Kommunikationsindsatsen vil derfor også i større grad komme til at fokusere på store delprojekter som eksempelvis "Digitalopmåling af ude- og indendørsarealer" samt "Udbud af istandsættelse af flytteboliger" samt ligesom der vil komme fokus på, hvordan det går med at implementere de handlingsplaner, som afdelingerne selv har udarbejdet. Også i den kommende periode arbejdes der med en tids- og handleplan, der løbende vil blive justeret, efterhånden som projektet skrider frem.

Bilag:

[Status på kommunikationsstrategi - Husleje der er til at betale.pdf](#)

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Indstillingen blev godkendt.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

16. Indstilling - Evaluering af OB-studietur den 19.-22. april 2018

Sagsnr.: S2018-00832

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Evaluering af OB-studietur til München den 19.-22. april 2018.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen skal foretage en evaluering af turen.

Sagsfremstilling

Der blev den 19.-22. april 2018 holdt studietur til München for organisationsbestyrelsen.

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Der var enighed om, at det havde været en god tur med et godt fagligt indhold, ligesom turen bidrager til gode sociale relationer i OB.

Der var ønske om at prøve en ny guide ved fremtidig studietur.

Det blev foreslået at planlægge en kortere studietur i 2019 i eksempelvis Danmark.

Direktøren pegede på, at det kunne være hensigtsmæssigt med en kortere inspirationstur til Århus i foråret 2019, da man der ser nogle helt andre samarbejdsrelationer og løsninger end man ser med Københavns Kommune.

Onsdag kl. 17:00

17. Indstilling - Afdeling 34; godkendelse af regnskab for 2017

Sagsnr.: S2018-00973

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Afdeling 34 har den 1. marts 2018 sendt brev til AAB stilet til AAB's revisor med angivelse af regnskab ikke kan godkendes. Regnskabet har efter aftale med revision og afdelingsbestyrelse fået tilføjet note som eventualaktiv. Afdelingsbestyrelsen har på afdelingsmøde den 16. maj 2018 meddelt beboerne, at regnskabet ikke kan godkendes, da der ikke foreligger "dokumentation i form af beslutningsreferater fra den tidligere afdelingsbestyrelse, der viser en godkendelse af budget 2017 samt efterfølgende urafstemning".

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at regnskab for 2017 for afdeling 34 godkendes, således at administrationen kan søge Københavns Kommune om godkendelse efterfølgende.

Sagsfremstilling

Ved afdelingsmødet af 28. september 2016 blev fremlagt budget for 2017 med huslejestigning på 7% der blev nedstemt af beboere.

Administrationen ved regnskabschefen udarbejdede nyt budgetudkast på 4% stigning, der blev sendt til hele bestyrelsen den 9. november 2016 og foreslog budgetudkast blev gennemgået på bestyrelsesmøde. Den daværende bestyrelsesformand kontaktede regnskabschefen telefonisk og inviterede til bestyrelsesmøde den 22. november 2016, hvor ændringerne i forhold til det oprindelige budget blev gennemgået. Afdelingsbestyrelsen gav på bestyrelsesmødet udtryk for, at afstemningen ønskedes foretaget som en urafstemning for at opnå den størst mulige beboerindflydelse med et grundigt informationsmøde om det nye budgetudkast for beboerne før afstemning gik i gang. Materiale til afstemning med budgetforslag med stigning på 4% og kommentering af budgetforslag blev omdelt til beboerne den 14. december 2016, informationsmødet blev afholdt den 19. december 2016 og afstemningen løb over 14 dage fra den 20. december 2016 til den 3. januar 2017 (de facto den 10. januar 2017 da svarkuverter blev indsendt med papirpost), hvormed beboerne har haft tre uger til at gennemgå budgettet og afgive deres stemme.

Budget for 2017 med tilhørende dv-plan blev vedtaget med 107 stemmer for, 64 stemmer imod og ni der undlod at stemme. Afstemningen blev kontrolleret og attesteret af revisionsfirmaet PWC.

Før årsregnskab 2017 er udsendt til afdelings 34's bestyrelse til godkendelse og underskrift har afdelingen den 1. marts 2018 skrevet til AAB med en "Erklæring til AAB afdeling 34's statsautoriserede revisor", jf. bilag. Erklæring har været forelagt revisor og erklæring menes ikke at kunne påvirke årsregnskabet for 2017 og dermed afdelingsbestyrelsens grundlag for at underskrive regnskabet. Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.756.063, jf. vedlagte regnskab.

Administrationen har efterfølgende været i dialog med afdelingsbestyrelsen om de forelagte punkter og der er afholdt møde med afdelingen ved regnskabschefen i AAB den 11. april med deltagelse af tre bestyrelsesmedlemmer samt beboer og tidligere formand Steen Jeppson, som afdelingsbestyrelsen bruger som rådgiver. I samråd med revisor og afdelingsbestyrelse er indsat eventualaktiv i årsregnskabet for at imødekomme eventuelle krav, der kunne influere på årsregnskabet retvisende billede:

"Afdelingen har forhandlinger med administrationen om at skulle ydes yderligere kompensation for, hvad afdelingen mener, er mangelfuld opkrævning og regulering af husleje for Skrammellegepladsen, samt hvad

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

afdelingen mener, er mangelfuld regulering af mellemregnskab vedrørende fælles varmecentral. Administrationen har tidligere reguleret og givet kompensation. En fremtidig indtægt kan for nuværende ikke opgøres pålideligt, og der knytter sig væsentlig usikkerhed til hvorvidt afdelingen ydes erstatning, hvorfor tilgodehavendet ikke indregnes i regnskabet for 2017.”

På afdeling 34's afdelingsmøde den 16. maj 2018 oplyste bestyrelsen som begrundelse for afvisning af årsregnskab 2017 i beretning, at der ikke foreligger ”dokumentation i form af beslutningsreferater fra den tidligere afdelingsbestyrelse, der viser en godkendelse af budget 2017 samt efterfølgende urafstemning”.

Den tidligere formand for afdelingsbestyrelsen oplyste på samme afdelingsmøde, at budget 2017 og urafstemning var godkendt af afdelingsbestyrelsen. Det fremgår også af mail til AAB's regnskabschef af den 2. december 2016 fra den tidligere afdelingsformand, samt af informationsmaterialet af den 14. december 2016.

Om de øvrige punkter beskrevet i bilag kan oplyses:

- I urafstemningens godkendte budget 2017 fremgår en post på dv-planen på t.kr. 600 til forundersøgelser. Der er derfor ikke brugt udgifter, der ikke er godkendt i forbindelse med urafstemning.
- Alle afdelinger i AAB har det samme administrationsgebyr, men afdelinger der kræver inspektørydelser fra administrationen betaler et ekstra gebyr pr. lejemål, svarende til omkostninger ved at tilbyde ydelsen til de parlamentariske afdelinger. Opkrævningen af det ekstra gebyr er efter indstilling fra organisationsbestyrelsen godkendt på AAB's repræsentantskabs møde den 26. november 2014. Hvert år tager organisationsbestyrelsen og AAB's repræsentantskab beslutning om gebyrets størrelse i forbindelse med kommende års budget.
- Der er ikke nogen udgifter forbundet med samdrift i afdeling 34's regnskab for 2017. Skulle der komme udgifter vedrørende samdrift vil disse fremgå af budgettet, som beboerne godkender. Der etableres ikke samdrift uden afdelingsbestyrelsens involvering, og der vil kun etableres samdrift, hvis det kan give besparelser for afdelingen og dermed bidrage til de krav om effektivisering, der er i den almene sektor.

Der henvises i øvrigt til orientering om tilsynssag mellem beboer Steen Jeppson og AAB.

Bilag:

[AAB - Erklæring til AAB afdeling 34 statsautoriserede revisor \(1\) \(003\).pdf](#)

[Afd. 34 - Regnskab 2017 - Fuld.pdf](#)

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Indstillingen blev godkendt.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

18. Orientering - Aftale om initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund (lukket)

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

19. Orientering - IT-sikkerhed (lukket)

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

20. Orientering - Boligsocial årsrapport 2017

Sagsnr.: S2018-00948

Sagsbehandler: Line Skovgaard (LSK)

Resume

Organisationsbestyrelsen modtager én gang om året status på de boligsociale indsatser i AAB.

Orientering

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

I 2017 blev der i alt givet ca. kr. 1.262.000 i økonomisk støtte fra dispositionsfonden til de boligsociale helhedsplaner og mini-helhedsplaner i AAB. Støtten fordeler sig på kr. 817.000 til de boligsociale helhedsplaner og kr. 445.000 til de boligsociale mini-helhedsplaner.

I 'Årsrapport 2017 – status på AAB's boligsociale indsats' afrapporteres der på de succeskriterier og målopfyldninger, der er indrapporteret til Landsbyggefonden, de boligsociale bestyrelser og/eller til AAB.

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

- Fakta om helhedsplanen
- Fokusområder for indsatsen
- Opnåede succeskriterier i 2017 præsenteret i et diagram
- Kort uddybende tekst om målopfyldelsen

Herudover er beskrevet en case fra den boligsociale helhedsplan 'Fællesskaberne' i Valby. Casen er et eksempel på én af de mange boligsociale indsatser og aktiviteter, der gennemføres i helhedsplanerne.

Bilag:

[2018-05-28_Boligsocial årsrapport 0.8.pdf](#)

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Taget til efterretning.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

21. Orientering - Status på implementering af OB's beslutninger

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Oversigten viser aktuel status på implementering af OB's beslutninger.

Orientering

For at OB bedre kan følge implementering af de beslutninger der træffes ved møderne, er der udformet en statusoversigt, som angiver aktuel status for de enkelte opgaver. Oversigten opdateres, så den er ajourført til forberedelsesmødet hvor kommende OB-møde tilrettelægges i samarbejde med formandskabet.

Bilag:

[Statusark pr. 24052018.pdf](#)

Beslutning OB den 6. juni 2018:

OB var meget positive over, at listen var udarbejdet, og at den vil fungere som et arbejdsredskab fremadrettet.

Listen tilføjes

- godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste
- at der ikke skal indsendes kassekladder ved beholdning under kr. 5.000
- udsendelse af politik for 'persondata' og 'it anvendelse i decentral forvaltning.

Beslutninger med implementeringstid skal fremover indføres i indstillingen.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

22. Orientering - Personaleforhold april 2018 (lukket)

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Onsdag kl. 17:00

23. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

- 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

OB-udvalg:

- e) **Afdelingsudvalget (AU)**
v/Gunvor Abrahamsen
- f) **Styregruppe for lokal IT-anvendelse**
- g) **Arbejdsgruppen vedrørende risiko (RU)**
- h) **Strategiarbejdsgruppen**

Øvrige:

- i) **Arbejds miljøudvalget (AMU)**
v/Christian Høgsbro

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, Nørrebro og Indre by
OB'er: Hanne Dahlerup

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

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

Gruppe 7, Nordvestkvarteret
OB'er: Bent Haupt Jensen

Gruppe 8, Vestegnen
OB'er: Christina Jensen

Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde
OB'er Jette Kragh

Gruppe 11, Nordsjælland
OB'er: Lean Bernhoff

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Gruppe 1, Vesterbro, SV og Valby holder netværksmøde den 7. juni 2018.

Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde holder netværksmøde den 7. juni 2018.

Onsdag kl. 17:00

24. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Principper for samarbejde med Københavns Kommune i byggesager

Gennem en årrække har kredsbestyrelsen i 1. kreds fra boligorganisationerne fået eksempler på at samarbejdet mellem Københavns Kommune og byggeadministrationerne ikke fungerer effektivt og hensigtsmæssigt. En fælles arbejdsgruppe har søgt at rede trådende ud og arbejdet er mundet ud i en række principper for det gode samarbejde om sagerne. Det er desuden aftalt, at der årligt afholdes en fælles workshop for at få det til at virke i praksis. Konkret lyder opfordringen "Hav den med, når I går til møder med hinanden – det er de fælles guidelines". Principperne er præsenteret i en pjece, der er omdelt i mapperne.

Partnerskabsforum i København

Der blev den 24. april 2018 holdt møde i Partnerskabsforum; denne gang i det nye beboerlokale i afdeling 50. Mødet mellem de nyvalgte borgmestre og BL 1. kreds' bestyrelse havde to overordnede temadrøftelser: 1) Fælles initiativer om udsatte byområder og konsekvenser

af regeringens parallelsamfundspil og 2) Rammebetingelser for almene boliger. Som afsæt for disse gav Christian Høgsbro en indføring i den almene sektors betydning for udviklingen af København. Mødet bar præg af konstruktive drøftelser og parterne er enige om, at de kommende møder skal baseres på egentlige beslutningsoplæg, og der blev udvalgt en række emner, der arbejdes videre med frem til næste møde, der forventes rykket frem til efteråret 2018.

Fortovsordningen

Teknik og Miljøforvaltningen (TMF) i Københavns Kommune har indstillet til Teknik- og Miljøudvalget (TMU) at fortovsordningen ophæves, og renholdelsesforpligtelsen på de berørte fortove varetages af ejerne af de tilstødende grunde fra 1. januar 2019.

Dermed er forslaget, at ordningen fremover finansieres af den samme aktør, som har ansvaret for udførelsen af opgaven. Dermed vil TMF undgå at blive et fordyrende mellemlid mellem grundejerne og en privat entreprenør. Samtidig vil det samle hele ansvaret for vedligeholdelsen af fortovet hos grundejerne, som for de flestes vedkommende allerede i dag har ansvaret for vinterrenholdelse og ukrudtsbekæmpelse, både inden for og uden for fortovsordningen. Sagen forventes behandlet af Borgerrepræsentationen i juni måned.

TMF har i foråret 2018 foretaget kontroludbud af ordningen. De indhentede priser ligger under de hidtidige priser, som forvaltningen har opkrævet fra grundejerne. Det betyder, at vi muligvis har krav på tilbagebetaling af for meget opkrævet gebyr for renhold i tidligere år. Bilagene vedrørende

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

denne del er dog fortrolige på udvalgets mødesag, men sagen følges tæt af BL's 1. kreds sammen med den eksterne advokat BL har tilknyttet.

Der afventes fortsat formelt svar på den klage en ekstern advokat på vegne af BL's 1. kreds har indgivet over at Københavns Kommune ikke tidligere har opfyldt vejlovens bestemmelser vedrørende kontroludbud.

BL's målsætningsprogram 2018-22 og handlingsplan 2018/2019

BL er ved at forberede et nyt fire-årigt målsætningsprogram. Dette udmøntes i årlige handlingsplaner. Forslaget debatteres til repræsentantskabsmødet i juni og vil i efteråret blive sat til debat i kredsene, herunder i 1. kreds. Direktionen foreslår, at der desuden inviteres til et gå-hjem møde for interesserede AAB'ere om dette i løbet af efteråret.

Onsdag kl. 17:00

Andet

Status på drøftelser med V2C

V2C er en virksomhed, der har specialiseret sig i at levere uvildig risikoafdækning i byggeriets faser. De har særligt fokus på granskning af projekter, med henblik på at skabe et solidt beslutnings- og projektgrundlag på det højeste faglige niveau.

Vi arbejder i administrationen målrettet med risikoafdækning i bygge- og anlægsprojekter. Med skarpt fokus på styring af tid, økonomi og kvalitet, tilbyder vi at granske tegninger, beskrivelser og dokumenter grundigt for at afdække alle alvorlige risici. Det sikrer projektets fremdrift og bygbarhed.

Virksomheden har opbygget et erfaringsgrundlag og en række redskaber, der bidrager til at få byggeprojekter sikkert i mål ved at koble lederkompetencer med praktisk erfaring fra byggepladsen. Byggeriet er i centrum og alle beslutninger træffes ud fra, hvad der er bedst for projektet.

Vi arbejder målrettet med risikoafdækning i bygge- og anlægsprojekter. Med skarpt fokus på styring af tid, økonomi og kvalitet tilbyder vi at granske tegninger, beskrivelser og dokumenter grundigt for at afdække alle alvorlige risici. Det sikrer projektets fremdrift og bygbarhed.

Det er aftalt at V2C præsenterer deres muligheder for BPU på et møde i efteråret.

APV2018

Der er nu gennemført APV i Boligforeningen. Samlet for hele AAB er der en meget høj svarprocent på 84%. I lokalafdelingerne har hele 80% besvaret spørgeskemaet og i administrationen er svarprocenten på hele 90%.

Resultaterne fsva. administrationen er fremlagt for LT, LTU, samarbejdsudvalg og personalet ved et personalemøde. De overordnede resultater er meget tilfredsstillende og viser fremgang inden for alle områder; bortset fra for så vidt angår det fysiske arbejdsmiljø.

Resultaterne fra målingen blandt afdelingerne bliver gennemgået og bearbejdet i AMU på førstkommende møde. Også her er resultaterne generelt meget tilfredsstillende. Særligt for de parlamentariske afdelinger er resultatet tilfredsstillende, set i lyset af de mange forandringer, som er gennemført som led i reorganiseringen af 'Ejendomsservice & Fraflytning'.

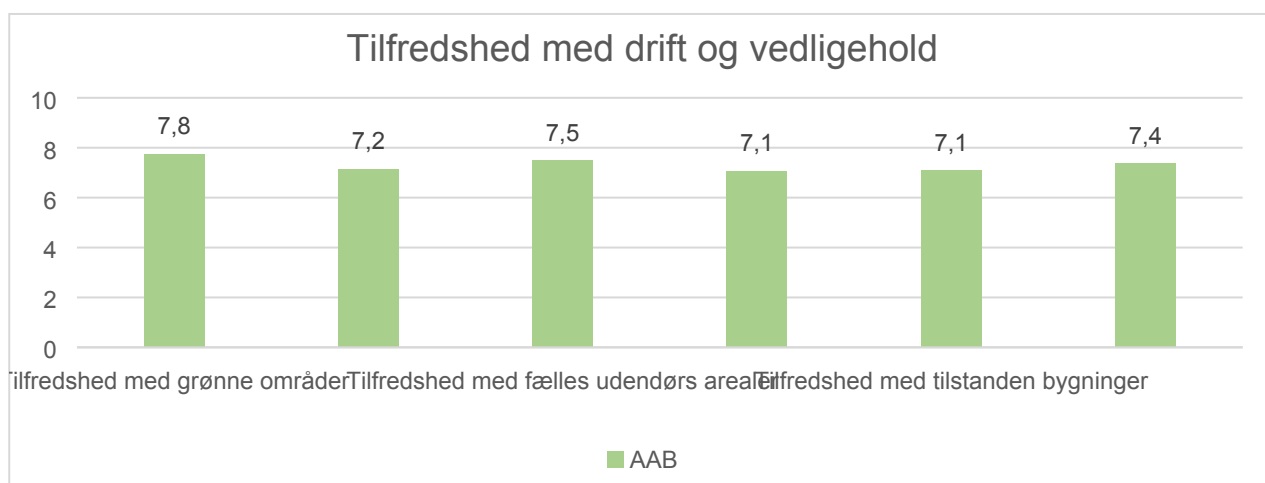
De overordnede resultater fremgår her og vil blive uddybe under OB-mødet:

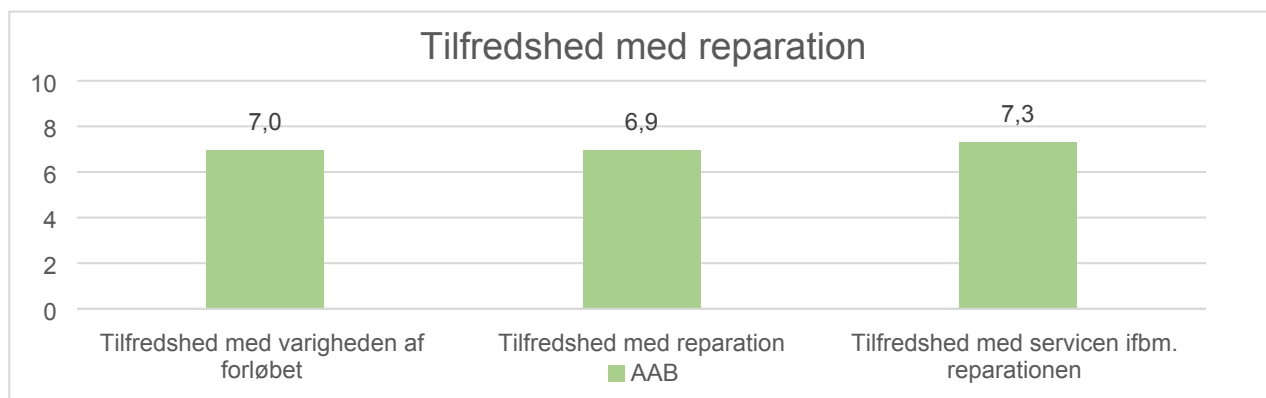
APV 2018	Dit job som helhed, alt taget i betragtning	Måden, dine evner bruges på	Måden din gruppe/dit team ledes på af din nærmeste leder	Dit fysiske arbejdsmiljø	Dit psykiske arb.miljø
Administrative afd.	93,0%	91,9%	83,7%	93,0%	89,5%
Parlamentariske afd.	86,8%	92,1%	92,1%	79,0%	81,6%
Administrationen Svend Aukens Plads og kontor lokalt	96,7%	90,2%	97,6%	89,4%	96,7%

Beboertilfredshedsmålinger i administrative afdelinger

Der er udsendt tilfredshedsmålinger til de ca. 7.000 beboere i alle administrative afdelinger i AAB, der har oplyst deres mailadresse. I den uge undersøgelsen var åben nåede 1.895 beboere at svare, svarende til 27 % af dem, der modtog skemaet på mail. I forhold til antal lejemålsenheder har ca. 15% afgivet svar.

I undersøgelsen er beboerne spurgt om deres tilfredshed med forskellige emner inden for driften i de administrative afdelinger. Blandt andet om renhold af fællesarealer, vedligeholdelse og pasning af grønne områder samt reparationer af skader/fejl i boligen. Resultatet af undersøgelsen er meget tilfredsstillende. Her ses dele af resultatet. Der er svaret på en skala fra 1-10, hvor 1 er mindst tilfreds og 10 er mest tilfreds:





Beboerne er også blevet spurgt om de er ”trygge ved at færdes i afdelingen på alle tider af døgnet”. Resultat er 8,3.

Der bliver udsendt en individuel rapport til afdelingsbestyrelserne. Her kan bestyrelsen se afdelingens eget resultat, sammenlignet med det overordnede AAB-resultat. Vi opfordrer til, at bestyrelsen drøfter resultatet på et bestyrelsesmøde.

Ekspropriation grundet arbejde med Cityringen

I forbindelse med etablering af Cityringen i København og på Frederiksberg har AAB fra Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne modtaget meddelelse om ekspropriationsforretning.

Den berørte matrikel er AAB, afdeling 10

Metroens linjeføring går under ejendommen, og ekspropriationen har til formål at pålægge ejendommen servitutter om beskyttelse af konstruktion m.v., hvilket vil medføre begrænsninger i forhold til ejendommens udnyttelse (eksempelvis ledningsbegrænsninger).

Der afholdes møde den 28. maj 2018, som er en kombineret besigtigelses- og ekspropriationsforretning. Når AAB modtager tilbud om erstatning fra Kommissarius, vil tilbuddet blive gennemgået af ekstern advokat for at kontrollere erstatningsniveauet i forhold til praksis i området samt redegøre for særlige forhold.

Afdeling 1 og 5 er ikke som sådan berørt af ekspropriationsforretningen, men vil muligvis blive berørt af støjgener fra byggeriet.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

Årshjul

Politik for udbud og valg af leverandør og rapportering fra risikoudvalget er forsinket og forventes behandlet til mødet i september.

Politik for opfølgning på sygefravær for ansatte forventes sendt til udvalgsbehandling i efteråret, idet administrationen er i gang med en større udredning af regelsættet for langtidssygemeldinger.

Afdelinger med ny driftsmodel

Afdeling 10 har ved afdelingsmødet den 23. maj 2018 besluttet at overgå til driftsmodellen parlamentarisk.

Afdeling 49 har ved afdelingsmøde den 29. maj 2018 besluttet at overgå til driftsmodellen parlamentarisk.

Afdeling 88 har ved afdelingsmøde den 28. maj 2018 besluttet at overgå til driftsmodellen parlamentarisk.

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Det blev bemærket, at det er OB, BPU og udvalgte medarbejdere, der skal deltage i møde med V2C.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

25. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

26. Eventuelt

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Beslutning OB den 6. juni 2018:

Forløbet af repræsentantskabsmødet blev drøftet. Der var enighed om ikke at anvende det elektroniske afstemningssystem ved flere end tre kandidater.

Det blev bemærket, at det er vigtigt at melde afbud til møderne i 1. kreds.

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

27. Formandskab (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Referat OB-møde den 6. juni 2018

Onsdag kl. 17:00

28. Politisk styringssignal (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)