

## Referat OB-møde den 7. november 2018

- Tidspunkt:** Kl. 17:00
- Sted:** Mødelokale Axelborg, 2. sal
- Bemærkninger:** Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
- Til stede:** AAB50\_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light), AAB23\_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI), AAB55\_Christina Jensen (parlamentarisk), AAB86\_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15\_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5\_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), AAB73\_David Jennow (Administrativ classic), AAB60\_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), AAB46\_Jette Kragh (Administrativ light)
- Fraværende:**
- Afbud:**
- Mødet slut:** Kl. 15:28

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Indstilling - Evaluering og drøftelse af AAB's arbejdsmiljøarbejde.....	3
Opgaver i den fremtidige arbejdsmiljøindsats:.....	4
Lovpligtige arbejdsmiljøopgaver .....	4
Dertil kommer tilvalgte opgaver i foreningen:.....	4
Organisatorisk placering af indsatsen .....	5
Karakteren af rådgivning og support .....	5
Mulige yderligere tiltag i en fremtidig arbejdsmiljøindsats .....	5
Arbejdsmiljøudvalgets samlede vurdering af projektet fra 17. august 2018:.....	5
3. Indstilling - Budget 2019; 3. behandling.....	6
4. Indstilling - Mission, vision og strategi: Boligforeningen AAB - en forening for stærke lokale fællesskaber.....	9
5. Indstilling - Forlængelse af udlejningsaftale med Københavns Kommune .....	11
6. Indstilling - Forretningsorden for OB .....	12
7. Indstilling - Foretningsorden formandskab.....	14
8. Indstilling - Afdelingsnetværk .....	15
9. Indstilling - Politik for forebyggelse af vold og trusler.....	17
10. Efterretning - Afhændelse af aktier i Bolind A/S.....	20
11. Efterretning - Revisionsprotokol.....	22
12. Efterretning - Budgetopfølgning 2. kvartal 2018; boligafdelingerne .....	22
13. Efterretning - Ledelsesrapportering 2. kvartal 2018.....	25
14. Efterretning - Godkendelse af afdelingsbudgetter 2019 .....	26
15. Efterretning - Udpegning af AAB's repræsentant i GF Bellahøj Fælleshave .....	29
16. Efterretning - Fordeling af vederlag til organisationsbestyrelsen .....	30
17. Efterretning - Arbejdsledere til arbejdsmiljøgruppe 4 og 6.....	31
18. Orientering - Kapacitetsplanlægning 2019.....	32
19. Orientering - Lønsammenligning.....	34
20. Direktionsberetning .....	38
21. Direktionsberetning (lukket) .....	40
22. Eventuelt .....	40
23. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk .....	40

## **1. Godkendelse af referat fra sidste møde**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 3. oktober 2018.

### **Indstilling**

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 3. oktober 2018 underskrives af formand og direktør.

### **Sagsfremstilling**

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen. Der er ikke modtaget bemærkninger fra OB's medlemmer.

### **Beslutning OB den 7. november 2018:**

Referatet blev godkendt og sendt til underskrivelse hos formand og direktør.

## **2. Indstilling - Evaluering og drøftelse af AAB's arbejdsmiljøarbejde**

Sagsnr.: S2018-00327

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### **Resume**

Evaluering af AAB's treårige arbejdsmiljøprojekt samt indstilling om det fremtidige arbejdsmiljøarbejde i foreningen.

### **Indstilling**

Arbejdsmiljøudvalget og administrationen indstiller til OB at godkende, at:

- a. tage evalueringen af arbejdsmiljøprojektet til efterretning, og
- b. foreningens fremtidige opgaveløsning indenfor arbejdsmiljøområdet varetages med et årsværk indenfor driftsbudgettet.

## Sagsfremstilling

I 2015 fandt OB behov for at styrke AAB's arbejdsmiljøindsats. Dette skete særligt i lyset af, at tilsynet bad AAB sikre, at den lokale daglige personaleledelse sker, som hvis den blev varetaget af en professionel.

Der er løbende sket afrapportering til OB, og konklusionen på evalueringen er, at projektet i al væsentlighed er i mål i forhold til de opstillede succeskriterier. Dette skal dog suppleres af, at der fortsat er en række opgaver, der bør understøttes og udvikles af en ansat i administrationen. For en mere detaljeret gennemgang af succeskriterier og leveringer i projektet henvises til bilaget.

Projektet har først og fremmest afdækket, at AAB's hidtidige organisering af arbejdsmiljøarbejdet ikke levede op til lovgivningens krav. Der er af den årsag brugt væsentlige ressourcer på at etablere helt ny arbejdsmiljøorganisation for hele AAB.

Arbejdsmiljøet i AAB er overvejende godt. Den vurdering bygger på det skabte overblik over en række arbejdsmiljøforhold på tværs af AAB. Sygefraværstatistik, APV, resultater af tilsynsbesøg fra Arbejdstilsynet, anmeldte arbejdsskader og tilbagemeldinger fra samarbejdsmiljøinstanser såsom arbejdsmiljøorganisationen og samarbejdsudvalg giver et væsentligt grundlag for denne konklusion.

En gentagelse af APV, yderligere uddannelse, fortsat fokus på området og formidling af lovgivning kan dog godt nuancere den i øvrigt positive vurdering. Det bør også nævnes, at der har vist sig udfordringer med at rekruttere arbejdsledere fra administrative afdelinger til arbejdsmiljøgrupperne, og at en række administrative afdelinger ikke har udarbejdet de pligtige handleplaner på baggrund af den gennemførte APV.

Opgaver i den fremtidige arbejdsmiljøindsats:

### Lovpligtige arbejdsmiljøopgaver

- Arbejdspladsvurdering mindst hvert tredje år
- Drift af og rekruttering til arbejdsmiljøorganisationen, herunder:
  - Fire til fem AMU-møder årligt, herunder årlig arbejdsmiljødrøftelse
  - 18 arbejdsmiljøgruppemøder årligt
  - Vedligeholdelse og overholdelse af et årshjul for arbejdsmiljøarbejdet
- Sikring af uddannelse af arbejdsmiljøorganisationsmedlemmerne
- Vedligeholdelse af grundlag for de lokale arbejdsmiljømapper

Dertil kommer tilvalgte opgaver i foreningen:

- Hyppigere APV og opfølgning på handlingsplaner for at sikre et godt arbejdsmiljø
- Årlig temadag for ejendomsfunktionærer
- Videndeling og uddannelse af daglige personaleledere
- Opdatering og udvikling af afdelingshåndbogssider
- Støtte ved anmeldelse af ulykker og nærved-ulykker
- Støtte ved Arbejdstilsynets besøg og udstedelse af påbud

- Løbende formidling af regler og råd i AAB Informerer til arbejdsledere og funktionærer
- Understøttende besøg i afdelingerne.

### Organisatorisk placering af indsatsen

Indsatsen lokalt har de seneste tre år været understøttet af en ansat i administrationen. Projektet viser, at både inspektører og valgte arbejdsledere har behov for råd og vejledning.

Arbejdsmiljøarbejdet bør derfor koordineres og sikres centralt, da en væsentlig del af medarbejderne i AAB er spredt ud i afdelinger med en eller to ansatte. Fortsætter tendensen med flere parlamentariske afdelinger, øges antallet af medarbejdere med en inspektør som leder, hvilket også taler for, at central forankring, hvilket flugter med det, de øvrige større almene boligorganisationer gør.

### Karakteren af rådgivning og support

Projektet har ikke rummet en arbejdsmiljøfunktion, hvor konsulenten har skullet være en vidensbank for meget konkrete tekniske spørgsmål om udstyrs lovlighed, lokaleindretning mv. Her har konsulenten i stedet formidlet kontakt til eksterne arbejdsmiljørådgivere som f.eks. ArbejdsmiljøCentret. Der har ikke været stor efterspørgsel efter rådgivning af en mere teknisk karakter.

### Mulige yderligere tiltag i en fremtidig arbejdsmiljøindsats

Det bør sikres, at nyansatte får tilstrækkelig med oplæring og instruktion i at udføre arbejdet på en farefri måde, som loven foreskriver.

Der bør også sikres:

- Opfølgning på og undersøgelser af arbejdsulykker med henblik på forebyggelse.
- Virksomhedsrettede kurser for lokalt ansatte
- Digital understøttelse
- Understøttelse af arbejdsmiljøgruppernes rolle og funktion med henblik på at iværksætte mindre projekter
- Øget fokus på forebyggelse af nedslidning.

Arbejdsmiljøudvalgets samlede vurdering af projektet fra 17. august 2018:

*Projektet har givet et stort løft, og at det fortsat er vigtigt med en tovholder til drift af arbejdsmiljøorganisationen (AMO). Udvalget mener dog også, at den nye arbejdsmiljøorganisation fortsat har brug for tid. Der er en helt anden struktur i arbejdsmiljøarbejdet end tidligere, og der er kommet større fokus på området på tavlemøderne i driftscentrene. Viden herfra kan med fordel bredes ud til de administrative afdelinger på sigt. Medlemmerne af AMO har flyttet sig meget, men det er fortsat en udfordring at nå arbejdsmiljøarbejdet ved siden af primæropgaverne. Det er trygt, at der er én der har styr på det hele og kan undersøge problemstillingen, og ellers kan henvise til hvor den ønskede viden kan findes.*

OB vil modtage årlig rapportering fra Arbejdsmiljøudvalget, hvor status og risici gennemgås.

Bilag:

[Evaluering af treårigt arbejdsmiljøprojekt til OB.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. november 2018:**

Lasse Ryberg deltog under dette punkt.

OB drøftede evalueringen af arbejdsmiljøprojektet, herunder at erfaringen viser, at med AAB's decentrale koncept, er det nødvendigt at have en ansvarlig for området. Administrationen tager kontakt til de afdelinger, der ikke har udarbejdet handleplaner som opfølgning på APV og der bliver fulgt op herpå i arbejdsmiljøudvalget.

OB godkendte indstillingen.

**3. Indstilling - Budget 2019; 3. behandling**

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

OB skal tredjebehandle budget 2019 for foreningen til fremlæggelse for repræsentantskabet. Administrationen foreslår en stigning administrationsbidraget fra kr. 3.750 til kr. 3.780 pr. lejemålsenhed. Stigningen skyldes henholdsvis et lavere antal lejemål og et lavere byggesagshonorar.

**Indstilling**

Administrationen indstiller til OB at fremsætte budgettet for 2019, med en stigning af administrationsbidraget til kr. 3.780 pr. lejemålsenhed til godkendelse i repræsentantskabet.

**Sagsfremstilling**

I 2018 ændrede vi tidspunktet for udarbejdelse af første budgetudkast fra september til februar. Måden vi udarbejdede budgettet på, var helt som tidligere år, en fremrulning af prognosen, og tilpasset den viden vi havde i februar.

Ved OB's første budgetbehandling i februar 2018 fremlagde administrationen et budget med kr. 10 i stigning i administrationsbidraget. OB besluttede på mødet at lægge en ekstra stigning ind på kr. 20. Stigningen skulle bruges på specifikke projekter, der skulle besluttes efterfølgende.

I forhold til førstebehandlingen lægger administrationen op til at den stigning i administrationsbidraget som OB vedtog i februar på kr. 20 pr. lejemålsenhed fastholdes. Således vil forslag til budget 2019 for Boligforeningen AAB medføre en samlet stigning i administrationsbidraget fra kr. 3.750 til kr. 3.780 pr. lejemålsenhed.

Ændringer skyldes, at vi siden februar har fundet behov for at korrigere flere forhold:

Byggesagshonorar: I løbet af det halve år der er gået fra februar til oktober, hvor andet budgetudkast forelægges, er væsentligste ændring den aktuelle byggesituation. Derfor må vi tilpasse vores forventninger til henholdsvis nybyggede lejemål og samtidig nedjustere forventningerne til byggesagshonorarerne. Honorarerne nedjusteres med t.kr 1.110 fra byggehonorar 'Byggeri' og t.kr. 464 fra byggehonorarer, 'Vedligehold & Energi'. Nedjusteringen er baseret på områdets forventninger september pr. 2018.

OB udtrykte ved andenbehandling af budget bekymring for om forventningerne til indtægter fra byggesagshonoraret var for højt. Administrationen har gennemgået alle igangværende byggesager og har konkret vurderet sagens stade ift. hvilke byggesagshonorarer, der forventes. Samtidig er modellen for honoraret bygget op så hver enkelt medarbejder kostægte skal tjene sin egen løn mv. incl. kontorholdsudgifter.

OB har desuden ved mødet i september 2018 taget stilling til finansieringen af projektforsinkelser før og under byggeperioden og finansiering af udvidelse af byggeprojekt omfang.

## Referat OB-møde den 7. november 2018

Onsdag kl. 17:00

I alt er der en stigning i administrationsbidraget på kr. 20 pr. lejemålsenhed, svarende til kr. 0,43 mio. Stigningen kan specificeres således:

### *Ændringer pga. flere parlamentariske afdelinger:*

øgede indtægt fra inspektørgebyr	kr. +0,30 mio.
besparelse på bestyrelses honorar	kr. +1,10 mio.
samtidig øgede udgifter til inspektører i EF	kr. -1,30 mio.

### *Ændringer pga. færre lejemål:*

lavere administrationsbidrag	kr. -0,63 mio.
------------------------------	----------------

### *Ændring i administrationsudgifter:*

lavere afskrivninger	kr. +0,17 mio.
----------------------	----------------

netto reduktion i personalet:

a) administration	kr. +0,50 mio.
b) Byggeri	kr. +1,00 mio.

### *Ændring i byggesagshonorar:*

I alt	kr. -1,57 mio.
-------	----------------

**Samlet stigning i administrationsbidrag** **kr. -0,43 mio.**

Alle takster i takstkataloget er uforandret i forhold til første budgetudkast, bortset fra pristalsreguleringen af byggesagshonoraret og stigningen i administrationsbidraget.

OB bad administrationen sikre sig at beløbet der var afsat til uddannelse af afdelingsbestyrelserne svarede til behovet for uddannelse. Administrationen har set på det og vurderer, da større uddannelses tiltag finansieres af digitaliseringspuljen, at budgetforslaget svarer til vores forventning.

### **Udvikling i personaleudgifter:**

*2018 til 2019*

Personaleudgifterne var i første budgetudkast beregnet som budget 2018 tillagt 2%. I forbindelse med udarbejdelsen af andet budgetudkast er personaleudgifterne beregnet ud fra den faktiske bemanning og er i den forbindelse netto reguleret ned med kr. 1.35 mio.



## Referat OB-møde den 7. november 2018

Onsdag kl. 17:00

2016-2019 (afsnittet viser udviklingen i personaleudgifter over tid):

Lønregulering (t.kr. 56.387 + 7.531) * 3% (over tre år)	1.854
2016-2019: fem nye inspektører	2.455
2017: en projektleder, en indkøber, en udviklingschef	1.794
2019: en projektlederstilling nedlagt i Byggeri, afd. 54 inspektør ikke længere i foreningens budget, stillingsnedlæggelse i Økonomi	- 1.664
2018: én driftskonsulent, én projektleder, to nye egenkontrol medarbejdere	1.656
<b>Samlet ændring</b>	<b>6.095</b>

### Køb af nyt domicil

På nuværende tidspunkt er der stadig usikkerhed om overtagelsesdatoen og budgettet for 2019 er som følge heraf ikke opdateret med ændringer som følge af et eventuelt køb i 2019. Vi bestræber os på at gøre handlen omkostningsneutral for foreningens budget.

### Implementering

Budgettet sendes til repræsentantskabets godkendelse og ændringerne implementeres fra januar 2019.

Bilag:

[AAB budget 2019.pdf](#)

[Takstblad budget 2019, 3. behandling.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. november 2018:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

OB drøftede bl.a. forventningerne til byggesagshonorarer. OB ønsker en generel drøftelse af om AAB selv skal stå for byggesager, eventuelt på det planlagte seminar til februar. Spørgsmål, emner og temaer til seminar sendes til formandskabet med henblik på forventningsafstemning af drøftelsen.

OB besluttede at følge indstillingen.

Finansiering af domicil var drøftet i risikoudvalget forud for mødet og der blev fremsat yderligere

spørgsmål til finansiering af nyt domicil, hvorfor det blev aftalt at holde et ekstraordinært OB-møde den 28. november 2018.

#### **4. Indstilling - Mission, vision og strategi: Boligforeningen AAB - en forening for stærke lokale fællesskaber**

Sagsnr.: S2017-22521

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

##### **Resume**

Med henblik på at sende forslag til ny mission, vision og strategi til debat i organisationen godkendte OB til mødet i september måned et forslag hertil fra strategiarbejdsgruppen. Forslaget er sendt til debat i AAB's afdelinger og indgår som bagtæppe for årets efterårskonference. OB skal drøfte om debatten har givet anledning til justering af forslaget, inden dette fremlægges for repræsentantskabet den 28. november 2018.

##### **Indstilling**

At OB godkender forslag til ny mission, vision og strategi: 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber'.

##### **Sagsfremstilling**

OB's analyse i foråret viste at afdelingsbestyrelserne oplever et stigende pres, som tilsammen gør det endnu vanskeligere at rekruttere beboere til at deltage aktivt i beboerdemokratiet:

- forventninger til 'forretningen AAB' som bl.a. omfatter udefrakommende forventninger om (professionel) løsning af opgaver, som vi i AAB har tradition for, og ønsker, bliver løst lokalt i afdelingerne og stort fokus på effektivitet med deraf følgende forventninger til lokal opgaveløsning.
- 'foreningen AAB' rammes også af en generel samfundstendens, hvor færre engagerer sig i det organiserede, formelle foreningsarbejde.

Forårets tre dialogmøder med afdelingsbestyrelserne bekræftede tesen og i september godkendte OB et forslag til ny mission, vision og strategi udformet af OB's strategiarbejdsgruppe. Papiret er sendt til debat i afdelingerne, og evt. afdelingsnetværk, med AAB Informerer nr. 23, udsendt den 23. september 2018. Papiret vil desuden indgå som baggrundstæppe for årets efterårskonference sidste weekend i oktober.

OB skal til mødet drøfte om der er behov for at foretage justeringer af forslaget blandt andet på baggrund af de tilbagemeldinger, der er kommet på efterårskonferencen, inden det udsendes som forslag til behandling på repræsentantskabsmødet den 28. november 2018.

Forslaget til strategi afløser den strategi repræsentantskabet vedtog i 2014.

### **Implementering**

Drøftelser om implementeringsaktiviteter kan påbegyndes efter godkendelse i repræsentantskabet.

Bilag:

[AAB en forening for stærke lokale fællesskaber.pdf](#)

### **Beslutning OB den 7. november 2018:**

OB foretog mindre ændringsforslag og godkendte det mhp. at det kan sendes til behandling i repræsentantskabet.

## **5. Indstilling - Forlængelse af udlejningsaftale med Københavns Kommune**

Sagsnr.: S2018-02160

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### **Resume**

Boligforeningen har indgået en udlejningsaftale med Københavns Kommune, som udløber med udgangen af 2018. På grund af folketingets aftale om parallelsamfund har forhandlingerne mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune om en ny aftale taget længere tid end ventet. Derfor har boligudvalget drøftet at forlænge den eksisterende aftale i seks måneder.

### **Indstilling**

Boligudvalget indstiller, at den nuværende udlejningsaftale med Københavns Kommune forlænges med seks måneder, således at den udløber med udgangen af juni 2019.

### **Sagsfremstilling**

Siden 2007 har været etableret en ramme mellem BL's kreds 1 og Københavns Kommune om indgåelse af aftaler om udlejning efter særlige kriterier, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 7. Denne rammeaftale danner baggrund for den udlejningsaftale som Boligforeningen AAB har indgået med Københavns

## Referat OB-møde den 7. november 2018

Onsdag kl. 17:00

Kommune. Udlejningsaftalen giver bl.a. mulighed for at visse ansøgere på ventelisten kan forrang via såkaldte fleksible kriterier.

Regeringen har den 3. oktober 2018 på baggrund af den politiske aftale om bekæmpelse af parallelsamfund, fremsat sit lovforslag til ændring af lov om almene boliger m.m. I disse lovforslag er der en del ændringer vedrørende udlejning i udsatte boligområder o.a., som skal indtænkes i den kommende rammeaftale mellem BL og Københavns Kommune og de deraf afledte udlejningsaftaler. For at kunne nå til et godt og gennearbejdet resultat er det nødvendigt, at lade den nuværende udlejningsaftale fortsætte indtil en ny rammeaftale kan tage over.

Alternativet vil være der ikke er nogen aftale imellem Boligforeningen og Københavns Kommune om udlejning af boligerne, hvilket vil betyde, at der f.eks. ikke vil være fleksible kriterier m.m., fuld anvisning til afdelingerne med mange beboere uden for arbejdsmarkedet osv.

Den gældende udlejningsaftale, som løber frem til udgangen af 2018, er godkendt af OB den 3. december 2014, hvor aftalen er nærmere gennemgået (kan evt. rekvireres).

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[2015-05-26 Underskrevet udlejningsaftale AAB KK 2015-2018.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. november 2018:

OB godkendte indstillingen.

Det blev aftalt at afholde informationsmøde om udlejningsaftalen i København, når der foreligger ny.

## 6. Indstilling - Forretningsorden for OB

Sagsnr.: S2018-01377

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

## Resume

OB skal godkende ny forretningsorden for sit arbejde. Forslaget blev drøftet ved OB's seminar i september 2018 og der er indarbejdet ændringer baseret på drøftelserne fra seminaret, jf. listen nedenfor.

## Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller ny forretningsorden til godkendelse. Bemærk at

## Sagsfremstilling

I løbet af 2017/18 har OB med bistand fra eksternt konsulent Bo Degn drøftet ny strategi for AAB og i et særskilt spor hvordan de beslutningskompetente organer i boligforeningen samarbejder omkring dette. Supplerende har OB som 'tema 2' haft seminar om roller og opgaver i foreningen for at tydeliggøre ansvar og opgaver særligt i OB og direktion.

OB kan i en forretningsorden fastsætte nærmere bestemmelser om udøvelsen af sit hverv, jf. vedtægternes §11, stk. 7. Sammen med vedtægter og forretningsorden for repræsentantskab er OB's egen forretningsorden styrende for arbejdet på tværs af boligforeningen. Dokumenterne vil derfor, for nye medlemmer af OB, også være en indføring i hvordan de enkelte niveauer i AAB spiller sammen i arbejdet.

Til brug for OB's seminar den 14. – 16. september 2018 og var udformet forslag til ny forretningsorden sammenstillet med den gældende forretningsorden, der senest er godkendt i OB i august 2012.

På baggrund af drøftelserne til OB's seminar er der udformet ny tekst i forslaget:

- §1, stk. 6: OB's delegation af driftsansvar til administrative afdelinger og direktørens fulde instruktionsbeføjelse er kortet ned i omfang.
- §1, stk. 8: midlertidigt fravær i formandskabet er ændret, så den er identisk med formuleringen i forretningsordenen for formandskabet.
- §1, stk. 8: indsat bestemmelse om at OB ved fravær over tre måneder skal drøfte situationen.
- §1, stk. 12: det er indskrevet at OB årligt drøfter regulering af honoraret, da det skal behandles årligt.
- §2: Der er indsat tekst om OB's fuldmagt til direktøren, jf. vedtægternes §12.
- §4, stk. 12: Teksten ved uenighed om referat er bragt i overensstemmelse med vedtægternes §13, stk. 4.
- §6: Det fremgår nu tydeligt at bestemmelsen om inhabilitet er omformuleret (derfor nu gul tekstmarkering).
- §7: Baseret på OB's drøftelser ved seminaret er der indsat kortfattet beskrivelse af de typer af udvalg OB forventer at arbejde med (stående og ad hocbaserede udvalg).

- §11: Ny tekst om uddannelse og deltagelse i konferencer. Svarer til hidtidig praksis.

### **Implementering**

Forretningsordenen træder i kraft straks ved OB's godkendelse, dog træder §1, stk. 1, 3. punktum først i kraft hvis dette besluttet af repræsentantskabet.

Forretningsordenen sættes pænt op, eftersendes til OB samt udleveres til nyvalgte OB'ere fremover.

Bilag:

[OB's forretningsorden.pdf](#)

### **Beslutning OB den 7. november 2018:**

Der blev foretaget rettelser i § 1, stk. 4 og 6, § 4, stk. 3 og stk. 12 og § 6, stk. 1.

OB godkendte forretningsordenen med de nævnte rettelser.

## **7. Indstilling - Foretningsorden formandskab**

Sagsnr.: S2018-00514

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### **Resume**

OB nedsætter i egen forretningsorden et formandskab bestående af formand og næstformand. Opgaverne fastlægges i en særskilt forretningsorden som derfor skal godkendes af OB. Forslaget har været drøftet til OB's seminar i september 2018 og der er efterfølgende ændret i forslaget §4 og foretaget en tekstmæssig præcisering i §9.

### **Indstilling**

Strategiarbejdsgruppen indstiller ny forretningsorden til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

I løbet af 2017/18 har OB med bistand fra eksternt konsulent Bo Degn drøftet ny strategi for AAB og i et særskilt spor hvordan de beslutningskompetente organer i boligforeningen samarbejder omkring dette. Supplerende har OB som 'tema 2' haft seminar om roller og opgaver i foreningen for at tydeliggøre ansvar og opgaver særligt i OB og direktion.

## Referat OB-møde den 7. november 2018

Onsdag kl. 17:00

OB har i (forslaget) til egen forretningsorden besluttet at nedsætte et formandskab bestående af foreningens formand og næstformand og at opgaverne beskrives i en særskilt forretningsorden, jf. OB's forretningsorden §1, stk. 9.

Til brug for OB's seminar den 14. – 16. september 2018 og var udformet forslag til ny forretningsorden sammenstillet med den gældende forretningsorden for formandskabet, der senest er godkendt i OB i maj 2015.

Der var på seminaret kun en enkelt bemærkning og det var til §4, hvorfor teksten nu er ændret, så det fremgår at direktionen normalt deltager i formandskabets møder. Efter drøftelse i formandskabet den 25. oktober 2018, er §9 ændret sprogligt, så det nu er tydeligt at formandskabet vil søge at 'den herfra er repræsenteret i alle udvalg, for at sikre den nødvendige interne koordination.

### Implementering

Træder i kraft straks ved OB's godkendelse. Den sættes pænt op, eftersendes til OB samt udleveres til nyvalgte OB'ere fremover.

Bilag:

[Forretningsorden for OB's formandskab.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. november 2018:

Bestemmelsen i § 9 ændres, så det fremgår at det tilstræbes at formandskabet så vidt muligt er repræsenteret i de forskellige udvalg.

OB godkendte forretningsordenen med denne rettelse.

## 8. Indstilling - Afdelingsnetværk

Sagsnr.: S2017-00286

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### Resume

OB skal drøfte og beslutte om de 11 afdelingsnetværk fortsat skal faciliteres af medlemmer af organisationsbestyrelsen.

### Indstilling

Det indstilles, at OB træffer beslutning om at afholde to til tre dialogmøder årligt med afdelingsbestyrelserne til erstatning for OB's facilitering af afdelingsnetværkene.

### Sagsfremstilling

På efterårskonferencen i 2015 var der et stort ønske fra de deltagende medlemmer af afdelingsbestyrelserne om at foreningen havde større fokus på videndeling mellem afdelingerne.

OB traf den 6. april 2016 beslutning om etablering af 12 geografisk orienterede afdelingsnetværk og påtog sig opgaven at facilitere disse i en opstartsfase. På baggrund af resultaterne fra et kort spørgeskema blev ordningen evalueret ved OB's møde den 7. juni 2017. Evalueringen viste at:

- 10 ud af 11 netværksgrupper havde holdt mindst ét møde, og op til fire møder.
- 50% af afdelingerne har deltaget i mindst et netværksmøde. Der er en overvægt af parlamentariske afdelinger, som ikke deltager.
- Der var seks ud af 10 som ikke ønskede, at administrationen deltager fast på netværksmøderne. Fire ønsker fast deltagelse.

Der blev gennemført mindre ændringer i konceptet. Her ca. et år senere, har OB igen ved seminaret i september drøftet og evalueret om resultaterne står mål med indsatsen. Nogle få netværk er velfungerende, men det er beklageligvis ikke indtrykket fra resten af afdelingsnetværkene, hvor kun få møder frem, selvom der lægges et stort arbejde i at kontakte afdelinger, som ikke møder frem. Det er indtrykket, at variationerne bl.a. kan skyldes, at nogle afdelinger i forvejen indgår i andre lokale fællesskaber med mulighed for videndeling.

Det er fortsat OB's ønske at være i tilbagevendende dialog med afdelingerne om udviklingen af boligforeningen. Derfor bad OB strategiarbejdsgruppen om at drøfte alternativer. Dette har gruppen gjort ved møde den 10. oktober 2018.

Gruppens forslag er, at de nu fungerende afdelingsnetværk fortsætter uændret ved egen organisering, og at OB i stedet inviterer til to til tre dialogmøder om foråret med alle interesserede afdelinger. Dialogmøderne afvikles lokalt i afdelingerne om det samme emne. De skal designes nærmere og kan omfatte såvel politiske emner som introduktion af nye tiltag. Der skal også på møderne reserveres tid til, at afdelingerne og deltagende OB'ere kan tage temperaturen på foreningen, således at OB efterfølgende har mulighed for at drøfte og evt. beslutte nødvendige tiltag ifm. budget og lign. på baggrund af dialogmøderne.

### Implementering

Der er i foråret 2019 afsat tre datoer til dialogmøder. Indhold skal senere fastsættes af OB.



**Beslutning OB den 7. november 2018:**

OB besluttede at afholde to til tre dialogmøder årligt med afdelingsbestyrelserne som afløsning for OB's facilitering af afdelingsnetværkene.

Der er fortsat efterspørgsel efter videndeling og strategiarbejdsgruppen drøfter, hvordan videndeling kan tilrettelægges.

**9. Indstilling - Politik for forebyggelse af vold og trusler**

Sagsnr.: S2018-00954

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

**Resume**

Indstilling om politik for forebyggelse af vold og trusler i AAB.

**Indstilling**

Arbejds miljøudvalget indstiller overfor OB at godkende forslag

- a. til politik for forebyggelse af vold og trusler i AAB for medarbejdere, og
- b. om forsøg med krisepsykolog til dækning af beboerdemokraters virke.

**Sagsfremstilling**

AAB's mange frontmedarbejdere og beboerdemokrater befinder sig fra tid til anden i situationer, hvor de møder psykisk syge personer eller personer, der er ophidsede. I enkelte af disse tilfælde resulterer det desværre i trusler eller decideret vold.

AAB accepterer ikke trusler eller vold mod hverken medarbejdere eller beboerdemokrater, og ønsker derfor at

- der systematisk arbejdes med forebyggelse,
- AAB gør sit for at stille hjælp til rådighed, når en sag opstår, og
- pligter og ansvar i opståede sager er kendt af både ledere, medarbejdere og beboerdemokrater.

Der gælder desuden et særligt juridisk ansvar i henhold til arbejdsmiljølovgivningen. Denne lovgivning definerer tydeligt AAB's ansvar, og det er med udgangspunkt i den, at forslaget til politik er udarbejdet i Arbejds miljøudvalget, da udvalget alene har til opgave at fokusere på medarbejdernes arbejdsmiljø.

Beboerdemokrater repræsenterer og handler også på vegne af AAB, og risikerer i den forbindelse også ulykker, vold og trusler. Da de ikke er dækket af AAB's lovpligtige forsikringer og indberetningsordninger, har AAB tegnet en fritidsulykkesforsikring. I tilfælde hvor den ikke slår til, foreslår administrationen, at beboerdemokraten orienterer bestyrelsen, retter henvendelse til administrationen, der kan bevillige krisehjælp til den ramte beboerdemokrat.

### *Politik for forebyggelse af vold og trusler mod medarbejdere*

Boligforeningen AAB ønsker med denne politik at gøre det klart, at der ikke under nogen omstændigheder tolereres vold eller trusler om vold overfor boligforeningens medarbejdere.

Hvis en medarbejder udsættes for vold eller trusler om vold, skal der være en velfungerende procedure, så medarbejderen hurtigt kan få den nødvendige hjælp.

Målet med politikken er at:

- Forebygge og mindske vold og trusler om vold på arbejdspladsen
- Sikre tryghed for medarbejderne
- Sikre, at medarbejderne har kendskab til værktøjer til at forebygge vold og trusler om vold
- Udvikle arbejdsmetoder til at håndtere vold og trusler om vold
- Sikre, at medarbejdere og beboerdemokrater, der udsættes for vold og trusler om vold, tilbydes krisehjælp og får mulighed for at bearbejde voldelige episoder.

Arbejds miljølovgivningens definition på vold og trusler om vold:

Politikken omhandler arbejdsrelateret fysisk og psykisk vold, herunder trusler og anden krænkende adfærd, som udøves mod medarbejdere, medarbejderens familie, venner eller andre nærtstående personer. Volden kan forekomme i eller uden for arbejdstiden.

Ved arbejdsrelateret vold forstås, at personer udsætter medarbejdere for angreb mod kroppen, fremsætter trusler mod medarbejdere eller udøver krænkende adfærd, herunder chikane overfor medarbejdere, som er begrundet eller relateret i medarbejderens erhverv.

Eksempler på fysisk vold er angreb mod kroppen i form af f.eks. overfald, kvælningsforsøg, knivstik, slag eller spark.

Eksempler på psykisk vold er trusler, der fremsættes overfor medarbejdere, f.eks. mod medarbejderens sikkerhed, herunder trusler på livet, trusler om hærværk mod arbejdspladsen eller trusler mod

medarbejderens familie, venner, andre nærtstående eller medarbejdernes ejendele. Mundtlige trusler kan f.eks. være 'jeg ved, hvor du bor'. Truslerne kan også fremsætte uden ord f.eks. med knyttede næver.

Både trusler og anden krænkende adfærd kan fremsættes på flere måder, f.eks. digitalt i sms, på e-mail, hjemmesider eller sociale medier. Begge dele kan være rettet mod medarbejderen, selvom de fremsættes overfor medarbejderens familie eller andre nærtstående.

Røveri er en særlig form for vold, hvor en person anvender fysisk vold eller trusler om vold for at få udleveret penge eller andre værdier.

Arbejdsrelaterede voldsepisoder betragtes som arbejdsulykker, jf. At-vejledning D.4.3-3 juni 2011, opdateret december 2015 om vold: <https://arbejdstilsynet.dk/da/regler/at-vejledninger/v/d-4-3-3-vold>.

For bedst muligt at forebygge og håndtere eventuelle voldsepisoder, vil politikken blive præsenteret for samtlige medarbejdere og indgå som en del af den enkelte medarbejders introduktionsforløb ved ansættelse i Boligforeningen AAB, ligesom den er tilgængelig som politik via intranettet.

Herudover skal den enkelte medarbejder præsenteres for grundlæggende redskaber til konflikthåndtering. Hvordan, medarbejderen bør agere, beskrives nærmere i personale- og afdelingshåndbog.

Arbejdsmiljøudvalget behandlede forslaget på sit møde den 17. august 2018.

\*\*\*

#### *Særligt om vold og trusler mod beboerdemokrater*

AAB har tegnet en ulykkesforsikring, der omfatter bestyrelsesmedlemmer samt beboere og øvrige der indkaldes til frivilligt arbejde. Forsikringen, der er beskrevet i afdelingshåndbogen, dækker ulykkestilfælde herunder vold og trusler om vold, som rammer de forsikrede under bestyrelsesmøder eller deres arbejde i afdelingsbestyrelsen, herunder ved arrangementer, som AAB eller afdelingen har ansvaret for. Dækning omfatter således ikke tilfælde, hvor f.eks. et bestyrelsesmedlem falder ned fra stigen, når der renses tagrender, eller hvis overfaldet eller truslen sker på gaden eller i beboerdemokraternes eget hjem.

Administrationen foreslår en forsøgsordning, hvor beboerdemokrater, der grundet deres hverv som bestyrelsesmedlem, udsættes for vold eller trusler om vold, efter en konkret vurdering fra administrationen v. arbejdsmiljøfunktionen og HR i Sekretariatet kan udløse antal timers psykologbistand betalt af

foreningen, når truslen/volden sker på tidspunkter eller steder, hvor den almindelige forsikring ikke dækker. Det er administrationens forventning, at en sådan ordning ikke vil medføre markante merudgifter.

Ordningen evalueres i 2020.

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

### **Beslutning OB den 7. november 2018:**

Hvis ikke forsikringen dækker krisehjælp kan afdelingen rette henvendelse til administrationen, der kan bevillige krisehjælp.

OB bemærkede, at det er lederens ansvar at politianmelde vold og trusler over for medarbejdere. Vold og trusler overfor beboerdemokrater skal anmeldes af afdelingens formand eller afdelingsbestyrelsen.

Politikken blev godkendt med disse bemærkninger.

### **10. Efterretning - Afhændelse af aktier i Bolind A/S**

Sagsnr.: S2017-00019

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

AAB har siden 1947 haft en beskeden aktiepost i indkøbsfællesskabet Bolind A/S. Omkostningerne til administration af aktieposten overstiger konsekvent det årlige udbytte. Aktierne har en forventet maksimal værdi på t.kr. 475 og kan umiddelbart afhændes til udvalgte organisationer eller tidligst i 2020 til selskabet selv.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at OB at tager afhændelse af AAB's aktiepost i Bolind A/S ved førstkommande lejlighed til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Indkøbsforeningen Bolind blev i 1947 dannet af de danske boligorganisationer. I lighed med 167 andre boligselskaber og en række andre organisationer ejer AAB således i dag stadig en beskeden aktiepost i

selskabet Bolind A/S. Kun fem aktionærer ejer mere end 5%, og ingen ejer 10% eller mere. AAB ejer kr. 30.000 ud af den samlede aktiekapital på kr. 5.911.000, svarende til 0,005%.

Bolinds mission var dengang som nu at sikre de bedste indkøbsbetingelser for alle landets boligorganisationer. Alle boligforeninger kan således handle gennem Bolind; der er ingen særlige rettigheder eller fordele knyttet til aktieposten udover deltagelse i selskabets generalforsamling, hvor AAB har fire stemmer ud af 585 (0,007%), mens de fem store aktionærer (Fødevareforbundet NNF, Boligselskabernes Landsforening, Landsorganisationen i Danmark, Fagligt Fælles Forbund og Lønmodtagernes Dyrtidsfond.) tilsammen har et sted mellem 25% og 50% af stemmerne.

Bolind A/S udlodder årligt udbytte til aktionærerne, men AAB's beskedne aktiepost har gennem mange år ikke genereret udbytte nok til at dække de omkostninger, der er forbundet med at besidde aktieposten – herunder udarbejdelse af årsregnskab og revision. I perioden 1997-2017 har udbyttet i gennemsnit været kr. 4.318,50 pr. år.

Kr.	2017	2016	2015	2014
Aktieudbytte	10.731	10.950	12.702	6.132
Administration	32.000	32.000	32.000	31.000
Underskud	21.269	21.050	19.298	24.868

På baggrund af disse økonomiske forhold vurderer administrationen, at det vil være hensigtsmæssigt for AAB at afhænde aktierne i Bolind A/S.

I vedtægterne for Bolind A/S er der udstukket en række betingelser for besiddelse af og handel med kapitalandelen i selskabet. Køberen skal således enten være en af arbejderbevægelsens organisationer, en almen boligorganisation, en kooperativ virksomhed, der er tilsluttet Det kooperative Fællesforbund i Danmark eller en anden organisation eller virksomhed, der er godkendt af Bolinds bestyrelse. For at køber skal få stemmeret, skal overdragelsen desuden godkendes af Bolinds bestyrelse.

Bolind A/S tilbagekøber egne aktier i det omfang, bestyrelsen gives mandat dertil af generalforsamlingen. Selskabets administration har oplyst, at Bolind A/S derfor tidligst vil kunne aftage AAB's aktier i 2020.

I årsregnskabet for Bolind A/S for 2017 fremgår det, at selskabets egenkapital pr. 31/12 2017 udgjorde tkr. 93.625. Heraf ejer AAB 0,005%, svarende til kr. 475.173, som altså er den indre værdi af kapitalandelen og må antages at være den højeste pris, der kan opnås for aktierne.

### Implementering

Ved førstkommende mulighed, senest 2020.

Bilag:

[Bolinds vedtægter.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. november 2018:

Indstillingen blev godkendt.

## 11. Efterretning - Revisionsprotokol

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

### Indstilling

At OB tager til efterretning, at der ikke er modtaget nyt materiale siden sidste møde.

### Sagsfremstilling

Når der er eventuelt nyt materiale fra revisionen i revisionsprotokollen, skal protokollen fremlægges på mødet og OB skal drøfte og godkende det.

### Beslutning OB den 7. november 2018:

Indstillingen blev taget til efterretning.

## 12. Efterretning - Budgetopfølgning 2. kvartal 2018; boligafdelingerne

Sagsnr.: S2018-01818

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Budgetopfølgning for første og andet kvartal fokuserer på konto 114 til konto 119, hvor afdelingsbestyrelserne har størst indflydelse på omkostningerne. På konto 114 til 119 er der efter seks måneder brugt 35% af årets samlede budget. Frataget konto 116 er der forbrugt 48% af årets budget. Blandt de afdelinger, der forbruger under budget, er fordelingen procentuelt ligeligt imellem administrative og parlamentariske afdelinger. Der er flere administrative afdelinger forholdsmæssigt, der efter første halvår ser ud til at få et overskud, der er større end 5% af huslejeindtægterne. I forhold til samme tidspunkt sidste år er der 49 afdelinger mod sidste år 72 afdelinger, der har brugt under halvdelen af deres budget.

### Orientering

På kontiene 114 til 119 er der efter seks måneder forbrugt følgende:

Konto	Forbrugt mio. kr.	Budget året mio. kr.	Forbrugt i %
114 Renhold og personale	57,0	110,6	51,55
115 Alm. vedligehold	33,3	77,6	42,87
116 Planlagt vedligehold	122,3	431,3	28,37
117 Istandsættelse	7,3	17,2	42,34
118 Vaskeri og fællesfac.	9,0	22,2	40,70
119 Diverse udgifter	7,3	11,7	62,32

I alt er forbrugt 35% af årets budget. Ses der bort fra konto 116 planlagt vedligeholdelse, så er der forbrugt knap 48% af årets budget i absolutte tal. Der er derfor overordnet set en god udnyttelse af de budgetterede midler, og bedømt på første halvår må der forventes en større andel med mindre afvigelser på resultatet, end det har været tilfældet i de senere år. Det skyldes blandt andet, at der ikke længere budgetteres med uforudsete udgifter, der alene i 2017 udgjorde kr. 13 mio., og at konto 115 i budgetteringen har fået flyttet vedligehold til konto 116 planlagt vedligehold.

**Konto 114 Ejendomsfunktionærer og renholdelse:** Er forbrugt mere end forventet efter seks måneder med 52% af budgettet. Overskridelserne findes på snerydning og desinfektion, mens personaleomkostningerne er lige på budget efter seks måneder. For første halvår 2017 udgjorde posten 48% af årets budget.

**Konto 115 Almindelige vedligehold:** Der er forbrugt knap 43% af årets budget mod 41% for første halvår 2017. Beløbsmæssig er der forbrugt næsten det samme som sidste år, hvorfor det også er et udtryk for, at der budgetteres lavere på konto 115 i 2018 som konsekvens af det mindre forbrug, der har været på posten i de tidligere år. Der er i budgetteringen for 2019 strammet endnu mere op på almindeligt vedligehold contra planlagt vedligehold, så udviklingen forventes at fortsætte mod en mere præcis budgettering på konto 115.

**Konto 116 Planlagt vedligehold:** Posten dækkes af afdelingens henlæggelser og har derfor typisk ingen driftspåvirkning. Det er traditionelt en post, hvor mange opgaver først sættes i gang i andet halvår. Sidste år på samme måletidspunkt var forbrugt 23% af budgettet mod 28% i år. Der ses derfor en bedre spredning af de planlagte aktiviteter over året, men er også et udtryk for, at der er gennemført et arbejde med at få alle relevante servicekontrakter overført til dv-planen. Afdelingsbestyrelser og inspektører er opfordret til at igangsætte planlagt vedligehold i de tilfælde, hvor afdelingerne er langt under 50%. Der er sat øget fokus på, at afdelingerne skal have en plan for, hvornår afdelingens aktiviteter skal igangsættes, hvilket kan forventes at give en fortsat mere udjævnet aktivitet over året.

**Konto 117 Istandsættelse ved fraflytning:** Posten dækkes af afdelingens henlæggelser og har derfor ingen driftspåvirkning. Udnyttelsen af kontoen er steget fra 36% sidste år til 43% i år, hvilket er overraskende i forhold til den store fokus, der er på effektivisering af omkostninger til istandsættelse. I budget for 2019 er indlagt en forventet reduktion i posten på 10% som følge af bl.a. digital opmåling.

**Konto 118 Særlige aktiviteter, herunder vaskeri og fælles drift:** Udviser totalt 41% forbrugt af årets budget, hvilket er på niveau med sidste år. De største afvigelser er på vaskeri, hvor reparationer og energiforbrug er under budget.

**Konto 119 Diverse udgifter:** Posten dækker over afdelingsbestyrelsen og ejendomsfunktionærernes rådighedsbeløb, samt advokat- og andre konsulentydelse. Der er forbrugt 62% af kontoen, hvilket skyldes honorar til advokat i forbindelse med ejendomsskattesager, der først er afgjort i 2018. Der vil derfor modsvarende være en endnu større besparelse på posten ejendomsskat eller korrektion tidligere år, hvorfor der er tale om en positiv budgetoverskridelse. Advokathonorarerne har i 2018 været nedsat i forhold til den oprindelige aftale, som følge af aftalens omfang og art, hvilket øger de berørte afdelingers resultat.

I bilag ses, at ca. halvdelen af afdelingerne er under budget med minimum 5%. Det er ligelig fordelt på administrative og parlamentariske afdelinger ud fra deres forholds-mæssige andel. På indtægtssiden for året er der flere administrative end parlamentariske afdelinger, der har en indtægt, der er mere end 5% større end de afholdte udgifter. I bilaget er også en oversigt over afvigelsesforklaringer på de største afvigelser. De findes på konto 115 og konto 119. På konto 115 som besparelser og på konto 119 som ekstraudgifter, da ejendomsskattesagerne ikke var afgjort på budgetteringstidspunktet.



Bilag:

[Budgetopfølgingsrapport - 2. kvartal 2018.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. november 2018:**

Indstillingen blev taget til efterretning.

**13. Efterretning - Ledelsesrapportering 2. kvartal 2018**

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

Generelt fortsættes det gode niveau fra 1. kvartal, dog er der enkelte punkter som har udviklet sig i en negativ retning. Årsagerne til denne udvikling er forklaret i rapporten.

**Indstilling**

Risikoudvalget indstiller, at OB tager ledelsesrapporteringen for 2. kvartal 2018 til efterretning.

**Sagsfremstilling**

Generelt har vi stadig en god udvikling. De punkter som afviger, eller af andre grunde er væsentlige, gennemgås i dette afsnit.

*Istandsættelse ved fraflytning.* Et centralt fokuspunkt i effektiviseringsindsatsen er istandsættelsesomkostninger ved fraflytning. I 2. kvartal viser tallene, at de ikke er faldet væsentligt endnu. Dette vurderes at skyldes to ting: generelt højere priser i sommermånederne, og at de parlamentariske

afdelingers tal er påvirket af de afdelinger, som er gået fra administrativ til parlamentarisk driftsmodel. Efterhånden som antallet af parlamentariske afdelinger stabiliseres forventes tallene at komme på niveau med tidligere.

Opmålte boliger og parlamentariske afdelinger klarer sig generelt bedst, men er stadig over målet i 2. kvartal. Udviklingen følges resten af året, og forventningen er stadig at priserne vil falde.

*Flyttereenskaber.* Tallene for afsendelse af flyttereenskaber inden for de fastsatte tidsgrænser, har også taget sig et dyk i 2. kvartal. Dette forklares af oplæring af ny medarbejder, efter anden medarbejder er stoppet. Forventningen er at vi opfylder målene igen i 3. kvartal.

*Antal fogedudsættelser.* Efter 2. kvartal kan vi med tilfredshed konstatere at vi igen er på niveau med tidligere år.

*Rettidig betaling.* Fokuspunktet vedrørende rettidig betaling af fakturaer, er gået i en negativ retning for de administrative afdelinger. Der holdes skærpet fokus på dette, og der tilbydes undervisning til de administrative afdelingsbestyrelser.

*Bestyrelseskørekort.* Efter 2. kvartal er vi nu meget tæt på målet for de administrative afdelingsbestyrelser, hvilket er tilfredsstillende.

### **Implementering**

Ikke aktuel

Bilag:

[Ledelsesrapportering 2 kv 18.pdf](#)

### **Beslutning OB den 7. november 2018:**

OB tog indstillingen til efterretning.

## **14. Efterretning - Godkendelse af afdelingsbudgetter 2019**

Sagsnr.: S2018-01988

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Budget 2019 har været fremlagt på alle afdelingsmøder til afdelingens godkendelse. Alle budgetter er godkendt. To afdelinger har haft mere end et møde før godkendelse.

28 afdelinger får stigning i huslejen, hvilket er syv flere end i budget 2018. Tre afdelinger, afdeling 1 (administrativ), afdeling 28 (administrativ) og afdeling 99 (Serviceareal) får nedsættelse af huslejen, mod fem afdelinger i 2018. Kun fire afdelinger henlægger i 2019 mindre end kommunens anbefaling på minimum kr. 130 pr. m<sup>2</sup>, og 91 afdelinger opfylder nu kommunens anbefaling på minimum kr. 325 pr. m<sup>2</sup> i saldo efter henlæggelse i 2019.

### Indstilling

Det indstilles, at de på afdelingsmøderne godkendte afdelingsbudgetter, godkendes af OB.

### Sagsfremstilling

I henhold til AAB's vedtægter §12 stk. 2, foretager OB inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår. Det sker efter forudgående godkendelse på afdelingernes afdelingsmøde.

Til brug herfor vedlægges nøgletaloversigter over de enkelte afdelingers godkendte husleje og drifts- og vedligeholdelsesplan (dv-plan).

Der er i år to afdelinger, der har haft mere end et møde før godkendelse af afdelingsmøde mod tre afdelinger sidste år, ((A)ministrativ/(P)arlamentarisk):

- Afdeling 102 (P). Budget på 3% blev ikke godkendt. Afdelingsmødet kunne ikke acceptere den foreslåede dv-plan. Afdelingsbestyrelsen havde ikke været med til godkendelse af dv-planen. Budget blev godkendt med 0% efter dv-plan blev nedjusteret.
- Afdeling 51 (A). Budget på 4% blev ikke bragt til afstemning, da budgettet indeholdt uafklarede forhold, som afdelingsbestyrelsen ikke kunne gøre tilfredsstillende rede for, bl.a. vedrørende manglende anlægsbudgetter. Nyt budget på 2% blev godkendt på ekstraordinært møde.

Der er dermed ingen afdelinger, der skal have godkendt budget 2019 hos tilsynsmyndigheden.

For 2019 har budgetteringen været præget af:

- **Store overskud i 2017.** Disponering af overskuddene i 2017 års regnskab, bl.a. på grund af nedsættelse af grundskyld og fastfrysning af ejendomsskatten, har givet anledning til

mange drøftelser med afdelingsbestyrelserne. Forslag til resultatdisponering er fremlagt som særskilt indstilling på afdelingsmødet, hvilket har givet et bedre beslutningsgrundlag for disponering af overskud, og et bedre informationsniveau til afdelingens beboere. I de fleste tilfælde har afdelingsbestyrelsen prioriteret at bruge overskuddet til navngivne aktiviteter til vedligehold. Mange afdelinger har desuden valgt, enten som del af afdelingens handlingsplan eller efter opfordring fra administrationen, at bruge noget af overskuddet på resultatkontoen til indvendig digital opmåling af boliger.

- **Flerårige prognoser.** Afdelingsmødet blev præsenteret for en fireårig prognose for huslejeudviklingen og afdelingsbestyrelsen for en tiårig prognose. Det har haft en positiv effekt på de drøftelser, der har været med afdelingsbestyrelsen, fordi det meget klart fremgik, hvad konsekvenser f.eks. disponering af overskuddet giver på de fremtidige år. Det er generelt prioriteret, at afdelingen skal have en forventet jævn huslejeudvikling i overensstemmelse med den godkendte politik for huslejeudvikling i AAB.
- **Omfordeling af vedligehold.** Der er sket en betydelig omfordeling fra konto 115 almindelige vedligehold til konto 116 planlagt vedligehold i budget 2019. Driftskoordinatorene har analyseret konto 115 med henblik på en bedre planlægning, så en større del af afdelingernes vedligehold kunne flyttes til konto 116 via henlæggelserne på konto 120. Der er ikke tale om budgetbesparelser, men en større henlæggelse. Konto 115 udgør i budget 2019 ca. 14,7% af det totalt budgetterede vedligehold i 2019. I 2018 udgjorde kontoen 15,2%.
- **Handlingsplaner.** Afdelingernes handlingsplaner med effektiviseringer som mål er indregnet i budgettet i det omfang, det forventes at påvirke 2019.
- **Styrkelse af dv-planen.** Henlæggelserne til planlagt vedligehold er i mange afdelinger sat op, som følge af en stærk fokus på bygningernes vedligehold over tid.

Tilsammen har det betydet, at de fleste afdelinger har en uforandret husleje, men der er en tendens mod flere huslejestigninger:

- 12 afdelinger har stigning i huslejen på mere end 2% mod ni i 2018
- 16 afdelinger har stigninger på 1-2% mod 12 i 2018
- 77 afdelinger har ingen stigning eller fald mod 81 i 2018

Tre afdelinger har nedsat huslejen mod fem afdelinger i 2018:

- Afdeling 1 (A) med tre procent. Nedsættelsen skyldes generelt lavere forbrug. Det lavere forbrug vurderes som varigt.
- Afdeling 28 (A) med to procent. Nedsættelsen skyldes et generelt lavere forbrug på næsten alle budgetposter. Det lavere forbrug vurderes som varigt.
- Afdeling 99 (S) med 12 procent. Afdeling 99 er serviceareal til afdeling 98 Dronning Ingrid's Plejehjem og tilpasses løbende.

På dv-planen bruges Københavns Kommunes anbefalinger til nøgletal som pejlemærke for, om afdelingerne kan siges at hensætte og opspare tilstrækkeligt:

- 103 afdelinger har i budget 2019 opfyldt Københavns Kommunes anbefaling om en henlæggelse til drift- og vedligeholdelse på minimum kr. 130 pr. m<sup>2</sup>. I budget 2018 var det 91 afdelinger.

- 91 afdelinger har i budget 2019 opfyldt Københavns Kommunes anbefaling om en saldo efter henlæggelse til drift- og vedligehold på minimum kr. 325 pr. m<sup>2</sup>. I budget 2018 var det 75 afdelinger.

Drift- og vedligeholdelsesplanerne styrkes derfor fortsat.

Københavns Kommune opererede i forbindelse med godkendelse af regnskab for 2016 også med et nøgletal for afdelinger med husleje over kr. 1.050 pr. m<sup>2</sup>, hvor det i nogle tilfælde kan accepteres, at nøgletal ikke lever op til anbefalingerne. Der er 25 afdelinger, heriblandt to servicearealer, der har en husleje på over kr. 1.050 pr. m<sup>2</sup>, men der er kun én af de 25, der ikke henlægger tilstrækkeligt i 2019. De største syv huslejer er enten plejehjem, tilhørende servicearealer eller ældreboliger.

### Implementering

Ingen

Bilag:

[OB nøgletalsoversigt - Budget 2019.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. november 2018:

OB tog indstillingen til efterretning.

### 15. Efterretning - Udpegning af AAB's repræsentant i GF Bellahøj Fælleshave

Sagsnr.: S2018-02178

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### Resume

AAB skal udpege ny repræsentant i grundejerforeningen Bellahøj Fælleshave. Gerda Bilde er allerede udpeget, og afdelingen er selv fremkommet med forslaget til ny repræsentant.

### Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende, at bestyrelsesmedlem i AAB-afdeling 40 Steen Harbo udpeges som repræsentant i grundejerforeningen Bellahøj Fælleshave for en periode på to år, således at udpegning for begge repræsentanter sker til og med 2020.

## **Sagsfremstilling**

De grønne arealer ved AAB-afdeling 40 (Bellahøj) ejes af fire boligorganisationer: AAB, fsb, AKB København og SAB, der varetager driften af disse områder i fællesskab.

Jf. grundejerforeningen Bellahøj Fælleshaves vedtægter er det organisationsbestyrelserne i de respektive boligorganisationer, der udpeger repræsentanterne i grundejerforeningen.

Repræsentanterne er udpeget indtil de udpegende organisationer foretager ny udpegning.

Alice Laila Jensen er udtrådt af afdelingsbestyrelsen, og der skal derfor udpeges en ny repræsentant for AAB, der har to pladser. Gerda Bilde er allerede udpeget, og afdelingen er selv fremkommet med forslaget til ny repræsentant.

På årsmødet i grundejerforeningen Bellahøj Fælles Have i 2012 blev vedtægterne bl.a. grundet et højt konfliktniveau ændret.

Revision af vedtægterne medførte, at:

- Repræsentanter udpeges af organisationsbestyrelserne i AAB, fsb, AKB København og SAB, der hver udpeger to repræsentanter. Organisationerne kan vælge repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne, men er ikke forpligtet hertil.
- I lighed med andre grundejerforeninger træffes beslutninger i Bellahøj Fælles Have på baggrund af ejernes stemmewægte. Det betyder bl.a., at de to SAB-afdelinger repræsenteres ved samme bygningsejer, og at SAB qua højere ejerandel får en højere stemmewægt end i de nuværende vedtægter.
- Bellahøj Fælles Have er juridisk at betragte som en grundejerforening.
- Der afholdes en årlig generalforsamling inden udgangen af maj.
- Mellem generalforsamlingerne afholdes driftsmøder.

## **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

**Beslutning OB den 7. november 2018:**

OB bemyndigede administrationen til i samarbejde med afdeling 40 at udpege repræsentanter til grundejerforeningen Bellahøj Fælleshave.

**16. Efterretning - Fordeling af vederlag til organisationsbestyrelsen**

Sagsnr.: S2017-00043

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

Årlig godkendelse af fordelingen og forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget i forbindelse med budgettet for det kommende år. Fordelingen sker efter samme principper som sidste år.

**Indstilling**

At OB godkender fordelingen og forhøjelsen af vederlaget med nedenstående satser.

**Sagsfremstilling**

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i §13, stk. 1, i Indenrigs- og Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1307 af 15. december 2009 med senere ændringer.

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige kr. 69,86 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 41,91 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

Bestyrelsen kan dog beslutte, at disse beløb hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2009 = 116 som basis.

Ovennævnte kr. 69,86 og kr. 41,91 bliver ved regulering i overensstemmelse hermed til henholdsvis kr. 81,42 og kr. 48,85. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2018.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Første 100 lejemålsenheder	81,42	79,62
Øvrige lejemålsenheder	48,85	47,76

OB's vederlag reguleres pr. 1. januar 2019 i henhold til ovenstående.

**Implementering**

Ved udbetaling af første vederlag i 2019.

Bilag:

[Fordeling af vederlag 2019.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. november 2018:**

OB tog indstillingen til efterretning.

## **17. Efterretning - Arbejdsledere til arbejdsmiljøgruppe 4 og 6**

Sagsnr.: S2018-02371

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### **Resume**

I forbindelse med reorganiseringen af Boligforeningen AAB's arbejdsmiljøorganisation skal OB udpege en arbejdslederrepræsentant til hver af de tre arbejdsmiljøgrupper, der repræsenterer de administrative afdelinger.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at godkende at udpege

- a. Ashraf Tabassum AAB60 som arbejdslederrepræsentant i arbejdsmiljøgruppe 6, og
- b. Jytte Krogh AAB41/91 som arbejdslederrepræsentant i arbejdsmiljøgruppe 4.

### **Sagsfremstilling**

Som følge af ændringen af AAB's arbejdsmiljøorganisation og af arbejdsmiljølovgivningen skal OB udpege arbejdslederrepræsentanter i de tre arbejdsmiljøgrupper, der repræsenterer de administrative afdelinger. Godkender OB de indstillede arbejdsledere, er alle arbejdsmiljøgrupper besat på arbejdsgiversiden.

De administrative afdelinger, der har lokalt ansatte, har den 14. november 2017 modtaget et cirkulære, som beskriver opgaven, og at de beboerdemokrater, der varetager det daglige personaleansvar i deres respektive afdelinger, kan stille op.

Ashraf Tabassum og Jytte Krogh har tilkendegivet, at de gerne varetager opgaven, og de øvrige daglige personaleansvarlige i de to grupper er blevet hørt uden at have bemærkninger.

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

**Beslutning OB den 7. november 2018:**

OB tog indstillingen til efterretning.



## 18. Orientering - Kapacitetsplanlægning 2019

Sagsnr.: S2017-00340

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### Resume

Med afsæt i forslag til budget for 2019 og på nuværende tidspunkt kendte projekter, har administrationen lavet kapacitetsplanlægning for 2019.

Overordnet forventer administrationen stort set uændrede driftsaktiviteter, idet der ikke forventes ibrugtaget nye lejemål i det kommende år. Der forventes øget aktivitet inden for genhusning i nogle af de store helhedsplaner. Ressourcer til dette finansieres af byggesagerne. Dermed er det ledelsens forventning, at driftsmålene vil ligge på niveau med indeværende år.

For så vidt angår projekter inden for driftsbudgettet afsættes der et nogenlunde tilsvarende antal årsværk som i 2018. Projekter, der finansieres af særlige bevillinger, f.eks. digitaliseringspuljen, vil have øget aktivitet i 2019. Ressourcetrækket vil bestå i en kombination af midlertidigt ansatte og træk på erfarne fastansatte, hvis driftsopgaver så vikardækkes.

### Orientering

#### *Driftsbudgettet - god og sikker drift*

Ressourcerne i driftsbudgettet skal sikre god og sikker drift.

Den administrative ledelse har udvalgt syv kerneprocesser, som vurderes at være centrale for at driften fungerer uden de store problemer. Inden for hver af de syv processer, er der formuleret konkrete målsætninger for god og effektiv drift, som den administrative ledelse følger op på hver måned. De syv kerneprocesser suppleres af direktion, it mv. (kaldet supportfunktioner).

Inden for det godkendte driftsbudget forventes der også i 2019 at pågå en række mindre udviklingsaktiviteter, *under forudsætning* af at driften inden for de syv kerneprocesser forløber tilfredsstillende.

#### *Udvikling – projekter finansieret af midlertidige bevillinger*

Uden for den normale drift er der en række igangværende projekter eller projekter som vi forventer er på vej. Disse har forskellige finansieringskilder, f.eks. digitaliseringspuljen, arbejdskapital osv.

Vi forventer i 2019 øget aktivitet, hvorfor der også sker en stigning i årsværk som allokeres til formålene. For at kunne estimere forventningerne til hele 2019, har vi indarbejdet alle de på nuværende tidspunkt kendte projekter, som vi forventer bliver politisk behandlet. Ingen aktiviteter igangsættes uden den relevante politiske beslutning.

Grundlaget for det forventede ressourcetræk i projektet er et estimeret faktisk timeforbrug vurderet af projektleder og styregruppe i businesscases (budget for projektet). Nogle projekter har en sådan karakter og varighed, at det giver mening at ansætte midlertidigt til projektet til at løse opgaven i samarbejde med erfarne medarbejdere med viden om opgaven. Andre projekter må primært løses med erfarne medarbejdere, som derfor ikke kan indgå i løsning af driftsrelaterede opgaver i fuldt omfang. Derfor købes der vikarhjælp ind til at bistå med driftsrelaterede opgaver.

Bilaget gennemgår modellen, sammenligner det forventede ressourcetræk med kapacitetsforventningerne til 2018. Modellen blev udviklet i begyndelsen af 2018 og administrationen har arbejdet på at forbedre den, så det bliver bedre og lettere at styre efter. Derfor har vi valgt at gennemføre nogle mindre justeringer i modellen.

Bilag:

[Kapacitetsplanlægning 2019.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. november 2018:**

Orienteringen blev taget til efterretning.

**19. Orientering - Lønsammenligning**

Sagsnr.: S2017-00043

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

Som en ny del af ledelsesrapporteringen bliver OB hvert år, senest i forbindelse med godkendelse af budgettet for det kommende år, orienteret om AAB's lønniveau sammenlignet med BL's lønstatistik (branchen).

## Orientering

I henhold til AAB's lønpolitik fra december 2017 skal AAB's lønninger hverken være i bunden eller i toppen, set i forhold til branchen.

BL har, ud fra indberettede 2017-løntal på baggrund af indberetning fra de selskaber som har afleveret lønoplysninger til BL, udarbejdet lønstatistik. AAB's Ledelsesteam er ikke en del af denne statistik. AAB's markedsandel er 3,3%.

Administrationen har sammenholdt tallene for hhv. AC (akademikere, LTU'ere m.fl.), HK og Faglig Puls (inspektører og konstruktører) og ejendomsfunktionærer. For så vidt angår konstruktørerne er det vigtigt at være opmærksom på, at BL ikke har overenskomst med konstruktørerne. I AAB har vi, på foranledning af konstruktørklubbens talsmand, for år tilbage valgt at indgå aftale om at konstruktørerne følger overenskomsten for Faglig Puls.

Den overordnede konklusion er, at AAB's lønniveau ligger på niveau med branchens, og at vi dermed overholder den vedtagne lønpolitik.

Direktion og områdeledere vurderer altid lønniveauet ved nyansættelser i lyset af ansøgers værdi for AAB og vedkommendes "markedsværdi" i sektoren og andre brancher. Lønniveauet i branchen vil derfor naturligt indgå ved den fremadrettede løndannelse i AAB.

### *Generel bemærkning – ansatte før kollektive overenskomster*

De fleste fagområder blev overenskomstdækket april 2008, dog var ejendomsfunktionærerne overenskomstdækket tidligere. Medarbejdere der har mere end ni års anciennitet er derfor ansat iht. andre løn- og ansættelsesvilkår, der generelt var mere gunstige, hvilket også er afspejlet nedenfor særligt i bruttolønningerne. F.eks. var der en aftale om højere pensionsbidrag, end der senere blev opnået med overenskomsterne, og at der lokalt i AAB, har været praksis for at pensionsbidraget steg med 3%-point efter fem års ansættelse.

### **Ansatte på ejendomsfunktionæroverenskomst (ESL)**

På ejendomsfunktionærområdet, der dækker fra ledende ejendomsfunktionær til gårdmand, ligger AAB, bortset fra de nyansatte og dem der har været her mellem 10-14 år, 4% over branchen.

Ejendomsfunktionærer									
Anciennitet	Antal		Nettoløn		Afvigelse	Bruttoløn		Afvigelse	
	branche	AAB	branche	AAB		branche	AAB		
4 år eller mindre	1747	68	26.679	28.297	6%	31.072	31.431	1%	
5-9 år	1272	37	27.204	30.356	12%	32.312	33.783	5%	
10-14 år	919	35	27.538	29.977	9%	33.246	33.295	0%	
15-19 år	508	9	27.542	31.591	15%	33.770	35.066	4%	
20 år eller mere	799	14	28.061	32.749	17%	34.999	36.508	4%	

Bemærkninger:

AAB har ansat 3,1% af ESL'erne i branchen, svarende til AAB's markedsandel.

### Ansatte på HK-overenskomst

Tallene dækker både administrationen og de (få) lokalt ansatte. På HK-området ligger AAB umiddelbart højere end gennemsnittet i branchen. Dette gælder især, når man ser på HK-ansatte i de øvre løngrupper:

HK									
Anciennitet: GL1	Antal		Nettoløn		Afvigelse	Bruttoløn		Afvigelse	
	branche	AAB	branche	AAB		branche	AAB		
4 år eller mindre	176	8	29.273	29.247	0%	33.069	34.394	4%	
5-9 år	121	4	31.015	29.778	-4%	35.000	35.392	1%	
10-14 år	52	1	30.865	29.889	-3%	34.997	35.524	2%	
15 år eller derover	13	0	33.102	-		37.351	-		
Anciennitet: GL2	Antal		Nettoløn		Afvigelse	Bruttoløn		Afvigelse	
	branche	AAB	branche	AAB		branche	AAB		
4 år eller mindre	455	20	31.520	30.474	-3%	35.614	35.699	0%	
5-9 år	270	3	32.751	34.127	4%	37.138	40.560	9%	
10-14 år	182	1	33.561	33.150	-1%	38.104	39.399	3%	
15 år eller derover	119	5	34.826	32.564	-6%	39.443	38.703	-2%	
Anciennitet: GL3	Antal		Nettoløn		Afvigelse	Bruttoløn		Afvigelse	
	branche	AAB	branche	AAB		branche	AAB		
4 år eller mindre	98	5	41.236	42.761	4%	46.523	49.967	7%	
5-9 år	61	4	40.707	39.908	-2%	45.731	47.431	4%	
10-14 år	39	2	41.338	41.007	-1%	46.866	48.737	4%	
15 år eller derover	32	2	41.632	44.018	6%	47.382	52.315	10%	

Bemærkninger:

AAB har ansat 3,4% af HK'erne i branchen, svarende til AAB's markedsandel.

Specielt i gruppe 2 og 3 ligger AAB lønninger en del højere end branchen. Det passer måske sammen med det lønpres vi mærker. Men afspejler samtidig også at AAB har meget dygtige specialkonsulenter og it-medarbejdere placeret i disse løngrupper.

Lønniveauet i løngruppe 3 ligger på niveau med lønniveauet for akademikerne i anciennitetsgruppen op til fire år.

### Ansatte på Faglig Puls overenskomst

På Faglig Puls området, der i AAB dækker stillingstyper som inspektører, driftscoordinatorer og et par byggeprojektledere, ligger AAB lidt højere end branchen:

Faglig Puls Anciennitet	Antal		Nettoløn		Bruttoløn			
	branche	AAB	branche	AAB	branche	AAB		
4 år eller mindre	130	14	40.158	41.357	3%	44.334	45.634	3%
5-9 år	70	3	40.814	41.362	1%	45.542	47.757	5%
10-14 år	45	2	40.822	41.476	2%	45.441	47.550	5%

Bemærkninger:

AAB har ansat 8% af Faglig Puls'erne (inspektører) i branchen, hvilket er over AAB's markedsandel. Administrationens vurdering er, at den øvrige branche hverken har jobtypen konstruktører "driftscoordinatorer" eller byggeprojektledere som er omfattet af denne overenskomst. Ser vi alene på inspektørerne ligger deres lønninger generelt på niveau med branchen. AAB har alene én medarbejder i gruppen mellem 5-9 års anciennitet.

Faglig Puls Anciennitet	Antal		Nettoløn		Bruttoløn			
	branche	AAB	branche	AAB	branche	AAB		
4 år eller mindre	184	7	41.449	42.598	3%	45.732	47.229	3%
5-9 år	109	1	42.813	41.476	-3%	44.558	48.058	8%
10-14 år	680	2	42.813	41.476	-3%	47.757	48.058	1%

### Ansatte på AC-overenskomst

AC Anciennitet	Antal		Nettoløn		Afvigelse	Bruttoløn		Afvigelse
	branche	AAB	branche	AAB		branche	AAB	
4 år eller mindre	247	19	43.921	42.883	-2%	49.239	48.530	-1%
5-9 år	93	3	46.304	45.326	-2%	52.158	52.578	1%
10-14 år	38	2	46.699	49.648	6%	52.368	57.591	10%

Bemærkninger:

AAB har 6,35% af de indberettede AC'ere, der er ansat i branchen, hvilket er flere end markedsandelen. På AC-området ligger AAB lidt under lønniveauet i anciennitetsgruppen '4 år eller mindre' og lidt over i gruppen mellem 5 og 9 år.

Vores AC'ere har kortere anciennitet end branchen, hvilket stemmer med at for 10 år siden var der ganske få akademikere ansat. Udvidelsen af AC-staben har været i inden for specialtområder (f.eks. jura og byggeøkonomi) ligesom en række af de nye stillinger som i de senere år har skulle løfte udviklingsopgaver (f.eks. driftskonsulent og projektledere) er blevet besat med akademikere. Nogle men ikke alle i det sekundære ledelseslag, dvs. daglig ledere af teams/grupper, har akademisk baggrund.

**Beslutning OB den 7. november 2018:**

OB bad om at det fremover fremgår at ledelsesgruppen ikke indgår i lønstatistikken fordi en sammenligning på tværs af branchen ikke er retvisende, som følge af store forskellige i organiseringen og opgaveporteføljer.

Orienteringen blev taget til efterretning.

**20. Direktionsberetning**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

**Eksterne forhold og politik**

*Fortovsordning – Københavns Kommune*

Københavns Kommunes hjemtagelse af renhold af fortove har haft stor fokus, fordi branchen er af den opfattelse at prisen for ydelsen er for høj og fordi vi i forvejen har personale ansat til at løse opgaven; billigere og bedre.

Teknik- og Miljøforvaltningen konstaterede i foråret 2018, at de aktuelle priser, som grundejerne i fortovsordningen blev opkrævet, var for høje i forhold til forvaltningens omkostninger. En nærmere undersøgelse har vist, at grundejerne har betalt for meget i 2016 (14%) og i 2017 (24%).

Teknik- og Miljøudvalget har den 11. oktober 2018 godkendt tilbagebetaling af det for meget opkrævede beløb. Foreløbig har administrationen fået besked om at syv afdelingen får tilbagebetalt beløb, men endnu

ikke omfanget af disse. De berørte afdelinger vil få en ny ejendomsskattebillet for 2017 og 2018 tilsendt. Tilbagebetalingerne forventes gennemført inden udgangen af 2018.

Grundejerne har samlet betalt ca. 17,54 mio. kr. for meget for perioden 2016-2017.

## Andet

### *Afdeling 89 - bestyrelsesløs*

Afdelingen består af 68 ældreboliger og er beliggende på Roskildevej. Afdelingen er medio oktober overgået til driftsmodellen bestyrelsesløs, da det ikke var muligt at etablere en bestyrelse på et ekstraordinært afdelingsmøde.

### *Forlængelse af betalingsgodkendelsesfristen for administrative afdelinger*

AAB betaler ca. 98% af alle regninger til tiden. Selve proceduren for registrering og godkendelse af fakturaer sker uden unødigt ophold og med den normale betalingsfrist på 30 dage vil det være muligt, uden at overskride betalingsdatoen, at udvide afdelingsbestyrelsens todelte godkendelse fra syv dage tilsammen for begge godkendere til syv dage for hver godkender, i alt 14 dage. Godkender skal dog være opmærksom på, at tele- og forsyningsselskaber har en kortere betalingsfrist. Efter drøftelse i ØFU er dette nu ændret.

### *Evaluering af afdelingsmøder 2018*

Af OB's årshjul fremgår det, at der på OB-møde den 7. november 2018 skal foretages evaluering af afdelingsmøder 2018. Da afdelingsudvalget først behandler dette på sit møde den 22. november 2018 er punktet udskudt til OB-møde den 5. december 2018.

### *Partnerskabsforum (København) – ekstraordinært møde 25. oktober 2018*

Der afholdes ekstraordinært møde i Partnerskabsforum, som er en kreds af de syv borgmestre i København og bestyrelsen i BL's 1. kreds. Fra AAB deltager vicedirektør Pia Skov.

Dagsordenen består dels af opsamling fra sidste møde, dvs.

- a. Barrierer for billigt byggeri
- b. Konceptbyggeri og præ-stillingtagen før der foreligger myndighedsprojekt?
- c. Mindre almene afdelinger i nye lokalplaner
- d. Øget betalingsevne ved kobling af anvisning og beskæftigelse/uddannelse
- e. Status vedrørende deleboliger.

Den anden del af dagsordenen handler om regeringens parallelsamfundsudspil.

### *Scanning af arkiver*

Til OB's møde den 5. maj 2018 blev administrationen bedt om at lave en overgangsordning for plan for overgangsordning og skanning af afdelingernes arkiver. Der er nu indgået aftale med Post Nord om scanning, og styregruppen for lokal IT blev orienteret på mødet den 13. september 2018 herom. Projektet er forsinket fordi det er svært at få afdelingerne til at afgive oplysning om hvor meget materiale der skal scannes. IT ringer til afdelingerne men ikke alle er vendt tilbage.

### **Beslutning OB den 7. november 2018:**

#### *Partnerskabsforum i Københavns Kommune*

Det blev på mødet klart tilkendegivet, at der er nedsat borgmesterforum til drøftelse af parallelsamfundspakken. Præsentation fra mødet vil blive sendt til OB til orientering.

### **21. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **22. Eventuelt**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt



**Beslutning OB den 7. november 2018:**

Intet at bemærke.

**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 Høgsgbro

**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

## Referat OB-møde den 7. november 2018

Onsdag kl. 17:00

*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

*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 7. november 2018:**

Intet at bemærke.