

Referat OB-møde den 3. oktober 2018

Tidspunkt:	Kl. 17:00
Sted:	Boligkontoret Danmark Havneholmen 21 1561 København V
Bemærkninger:	Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
Til stede:	Christian Høgsbro (CHO), 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), AAB23_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic)
Fraværende:	
Afbud:	Pia Skov (PSK), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic)
Mødet slut:	Kl. 20:55

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Nyt domicil (lukket).....	3
3. Indstilling - Budget 2019 anden behandling.....	3
4. Indstilling - Formandskabet; forlængelse af midlertidig tilforordnet OB-medlem (lukket).....	6
5. Indstilling - Revision af Boligforeningen AAB's vedtægter (§3, stk. 1, 12 og 14, stk. 2)	6
6. Indstilling - Evaluering af OB-seminar.....	7
7. Indstilling - Dagsorden for repræsentantskabsmøde november og evt. december	9
8. Indstilling - 2019 mødeplan og årshjul for repræsentantskab, OB og udvalg	10
9. Indstilling - Afdeling 11 - Tagboliger.....	12
10. Indstilling - Dispositionsfonden; øget lånebevilling til udvikling af byggemuligheder/nybyggeri.....	15
11. Efterretning - Revisionsprotokol.....	17
12. Efterretning - C. V. Bramsnæs Legat.....	17
13. Orientering - Efterårskonferencen 2018.....	19
14. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk	20
15. Direktionsberetning	21
16. Direktionsberetning (lukket)	24
17. Eventuelt	24
18. Indstilling - Udlejningsaftale vedr. nybyggeri i Ballerup Kommune	24

1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 3. september 2018.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 3. september 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 3. oktober 2018:

Der var ingen bemærkninger til referatet. Referatet vil blive udsendt til elektronisk underskrivelse af formand og direktør.

2. Nyt domicil (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

3. Indstilling - Budget 2019 anden behandling

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgettet er tilpasset forventningen til udviklingen i 2019.

I første udkast af 2019 budgettet forventede vi, at der ville komme 167 nye lejemål i 2019. Denne forventning er nu rykket til 2020.

Administrationen lægger op til, at administrationsbidrag for 2019 bliver kr. 3.804, hvilket svarer til vores forventning til stigningen i prisudviklingen.

I forbindelse med prognosen for 2018 er modellen for byggesagshonoraret revurderet, således at den enkelte medarbejder nu forventes at levere kr. 1.000.000 mod kr. 1.050.000. Hvilket giver et fald i honorarforventningerne på samlet kr. 500.000. Derfor er det valgt ikke at genbesætte en ledig stilling, der i første budgetforslag var indregnet som genbesat. Dette medfører et fald i honorarforventningerne på kr. 1.574.000.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB drøfter budgetudkast for 2019, og at administrationen indarbejder bemærkningerne herfra i 3. udkast til budget 2019.

Sagsfremstilling

Udgifter

Personaleudgifterne var i 1. budgetudkast beregnet som budget 2018 tillagt 2%. I forbindelse med udarbejdelsen af 2. budgetudkast er personaleudgifterne beregnet ud fra den faktiske bemanning og er i den forbindelse reguleret ned med t.kr 1.358, hvilket i al væsentlighed kommer fra henholdsvis en ikke genbesat stilling i Økonomi, samt nedjustering af honorar til afdelingsbestyrelser, idet flere afdelinger er overgået til den parlamentarisk driftsmodel siden første budgetudkast i februar 2018. Kontorholdsudgifter er øget med t.kr 418 i forhold til første budgetudkast. Stigningen skyldes hovedsageligt regulering af mindre anskaffelser, IT og kommunikation. Udgifter til afskrivning, driftsmidler er nedjusteret med t.kr. 171.

Indtægter

Administrationsbidraget er fastsat til kr. 3.804 pr. lejemålsenhed. Dette er en stigning på kr. 24 i forhold til første behandling af budget 2019.

I første udkast af 2019 budgettet forventede vi, at der ville komme 167 nye lejemål i 2019. Denne forventning er nu rykket til 2020.

Da der siden første udkast af budgettet er blevet flere parlamentariske afdelinger er indtægten til ydelsen 'Inspektørfunktion' reguleret op med t.kr. 300. Der udbetales samtidig ca. kr. 1,1 mio. til lokaladministration (afdelingsbestyrelser) da flere afdelinger serviceres af 'Ejendomsservice & Fraflytning' i den parlamentariske driftsmodel. Dette medgår samlet til at finansiere de øgede lønudgifter til inspektører.

Samlet set reguleres den forventede indtægt vedrørende administrationsbidrag og tillægsydelse op med t.kr 463 i forhold til første budgetudkast, svarende til kr. 24 pr. lejemålsenhed.

Konto	(1.000 kr.)	1. behandling Budget 2019	2. behandling Budget 2019	Ændring
511	Personaleudgifter	81.359	80.001	-1.358
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	18.592	19.010	418
515	Afskrivninger, driftsmidler	1.977	1.806	-171
605	1. Byggesagshonorarer, byggeri	-7.910	-6.800	1.110
606	1. Byggesagshonorarer, vedligehold og energi	-6.451	-5.987	464
601	Stigning administrationsbidrag			463

Byggehonorar

Forventningen til byggehonorar for 2019 er ift. første budgetforslag reguleret ned med t.kr 1.110 fra byggehonorar i 'Byggeri' og t.kr. 464 fra byggehonorarer i 'Vedligehold & Energi', baseret på områdets forventninger pr. september 2018.

Lønudvikling fra 2016 til 2019 er kr. 6.095 mio.

Dette afsnit er udarbejdet for at vise udviklingen i personaleudgifter over tid:

Lønregulering (t.kr. 56.387 + 7.531) * 3% (over tre år)	1.900	
2016-2019: fem nye inspektører		2.500
2017: en projektleder, en indkøber, en udviklingschef	1.500	
2019: en projektlederstilling nedlagt i Byggeri		- 500
2019: afd. 54 inspektør ikke længere i foreningens budget	- 500	
2019: stillingsnedlæggelse - økonomi		- 500
2018: én driftskonsulent, én projektleder, to nye egenkontrol medarbejdere		<u>2.000</u>

Referat OB-møde den 3. oktober 2018

Onsdag kl. 17:00

Samlet ændring

6.400

Overstående er udformet ud fra gennemsnitlønninger og stemmer derfor ikke præcist til de kr. 6.095 mio.

Implementering

Resultatet af OB's drøftelser og bemærkninger vil blive indarbejdet i 3. udkast med henblik på drøftelse til OB's møde primo november.

Bilag:

[AAB budget 2019, 2. behandling.pdf](#)

[Takstblad budget 2019, 2. behandling.pdf](#)

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

OB ønskede hurtigst muligt orientering om model for Vedligehold & Energi samt Byggeri, stigningen i udgifter til kontorhold og lønstigningen på 3%. Endvidere skal det undersøges, om beslutningen om køb af domicil får betydning for budgettet.

4. Indstilling - Formandskabet; forlængelse af midlertidig tilforordnet OB-medlem (lukket)

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

5. Indstilling - Revision af Boligforeningen AAB's vedtægter (§3, stk. 1, 12 og 14, stk. 2)

Sagsnr.: S2016-00113

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB skal tage stilling til endelig formulering af §1, stk. 3, om foreningens forvaltningsmodel og træffe beslutning om indkaldelse af repræsentantskabet til ekstraordinært møde, såfremt der ikke til

repræsentantskabsmødet i november, er det i vedtægternes §10 nødvendige kvalificerede flertal, for ændring af disse. Desuden er der to mindre ændringer i §§12 og 14.

Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller, at OB godkender formuleringen af:

- §1, stk. 3
- §12 og
- §14, som foreslået i bilaget.

Sagsfremstilling

OB drøftede forslag til nye vedtægter ved mødet den 5. september 2018 og bad om ny formulering af §1, stk. 3. Desuden foreslås to mindre ændringer:

§1, stk. 3

Strategiarbejdsgruppen har ved møde den 12. september 2018 drøftet ny formulering som fremgår af bilaget.

§12 – ny formulering

OB bad om at formuleringen kom til at afspejle OB's opgaver, som beskrevet i almenboliglovens §14b, der blev omdelt ved mødet den 5. september 2018, sammenlignet med gældende vedtægter.

Forslag til endelig formulering fremgår af bilaget.

§14, stk. 2

Det foreslås at rækkefølgen for dagsorden for afdelingsmødet bliver ændret på ét punkt, således at behandling af forslag sættes på dagsorden før godkendelse af budget. Forslaget fremgår af bilaget.

Implementering

Fremlægges til behandling for repræsentantskabet i november 2018.

Beslutning Formandskab mandag den 24. september 2018:

Intet.

Formandsskabet ser gerne at repræsentantskabet får en version hvor ændringer ift. gældende vedtægter er markeret. Og et endeligt sammenskrevet forslag.

Bilag:

[Forslag til vedtægter §3 stk. 1, 12 og 14 stk. 2.pdf](#)

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

OB godkendte indstillingen.

6. Indstilling - Evaluering af OB-seminar

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der skal foretages evaluering af OB-seminar den 14.-16. september 2018

Indstilling

Det indstilles, at OB evaluerer OB-seminar den 14.-16. september 2018 og at der konkluderes hvad der arbejdes videre med.

Sagsfremstilling

OB holdt seminar den 14.-16. september 2018 på Munkeupgaard, Gilleleje, med bl.a. følgende emner:

- Den boligpolitiske situation. Herunder status på nybyggeri og arbejdet med at skabe den blandede by.
- Effektiviseringer – hvor langt er vi og hvad skal der arbejdes videre med?
- Willis – oplæg om AAB's forsikringsforhold.

Det foreslås at arbejdet omkring risikogennemgang af afdelingerne følges i risikoudvalget.

- Strategiarbejdet – tema2: Roller og opgaver i organisationen
 - OB's mødetilrettelæggelse og forretningsorden for OB
 - Arbejdsdeling mellem direktion og OB
 - Udvalgsstruktur
 - Formandskabets forberedelse af OB-møder
 - OB's øvrige opgaver som f.eks. deltagelse i afdelingsmøder og netværksfacilitatorer.

Det foreslås at strategiarbejdsgruppen arbejder videre udvalgene opgaver og udformer forslag til kommissorier med henblik på senere godkendelse i OB. Fsva. afdelingsnetværkene indgår de også i de samlede overvejelser.

- AAB i den boligpolitiske debat – politisk kommunikation tilpasset nutiden ved Peter Goll.

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

Der var enighed om, at det havde været et godt seminar med konstruktive og brugbare drøftelser, og en god vægtning af stoffet. Strategiudvalget arbejder videre med de beslutninger, der blev truffet på seminaret.

Næstformanden, der ikke deltog i seminaret, tilføjede, at hun ønskede plads til mere politiske drøftelser om som f.eks. strategi for nybyggeri, hvad og hvordan ønsker vi at bygge, økonomi og arbejdet i afdelings- og uddannelsesudvalget. Det skal være tydeligere hvad arbejdet i de administrative afdelinger omfatter, og der skal være fokus på afdelingsmedlemmernes uddannelse og hvilke konsekvenser det har ikke at løse de administrative opgaver.

I den følgende debat blev der peget på, at bestyrelsen skal foretage sparring med direktionen, at vi med to bestyrelsesseminarer har mulighed for at tage relevante temaer op, ligesom muligheden for adhoc udvalg vil give gode muligheder for at tage politiske drøftelser op i repræsentantskabet. Strategiudvalget arbejder videre som aftalt på seminaret.

Formanden opfordrede til at sende eventuelle ønsker til emner til fremtidige OB-seminarer til ham. Præsentation af de enkelte områder i administrationen vil fortsætte. Det konstateredes, at det nok i en periode er nødvendigt med to årlige seminarer.

7. Indstilling - Dagsorden for repræsentantskabsmøde november og evt. december

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Efterårets repræsentantskabsmøde har budget 2019, mission, vision og strategi for AAB samt revision af vedtægter hovedpunkter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- 1) udkast til dagsorden til repræsentantskabsmøde onsdag den 28. november 2018
- 2) at advokat Knud Erik Kofoed, NT-advokater, indstilles som dirigent
- 3) fastlæggelse af ekstraordinært repræsentantskabsmøde sker samtidig til den 11. december 2018 kl. 19.00.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen skal drøfte dagsorden til repræsentantskabets møde den 28. november 2018.

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes digitalt senest den 31. oktober 2018.

Endelig dagsorden udsendes elektronisk senest onsdag den 21. november 2018.

Udvalgsberetninger

OB drøftede ved seminaret i september 2018, at de enkelte udvalg skulle aflægge en kort beretning om hvad udvalgene arbejder med og om hvad de forventer at arbejde med i det kommende år. Dette er derfor sat på dagsordenen.

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Efter vedtægternes §10 skal forslag om ændring af vedtægterne vedtages når 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Under henvisning til antal fremmødte ved de seneste repræsentantskabsmøder, anbefaler administrationen at der samtidig indstilles indkaldt til ekstraordinært møde i repræsentantskabet for endelig godkendelse af revision af vedtægter. Mødet skal holdes senest den 13. december 2018.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om man ønsker at indstille advokat Knud Erik Kofoed, NT-advokater, som dirigent.

Implementering

Senest den 31. oktober 2018.

Bilag:

[Repræsentantskabsmøde - Indkaldelse af punkter.pdf](#)

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

Beretning fra politiske udvalg udgår af det kommende møde, da det hænger sammen med en eventuel ny udvalgsstruktur. Overvejelserne går på en tilbagemelding ved det årlige november møde.

Køb af domicil tilføjes dagsordenen.

OB godkendte, at indstille advokat Knud Erik Kofoed som dirigent til det ordinære repræsentantskabsmøde.

Det ønskes undersøgt, om der kan stilles ændringsforslag til vedtægterne på det ekstraordinære repræsentantskabsmøder, eller det alene er afstemning om det forslag, der blev godkendt på det ordinære repræsentantskabsmøde. Hvis det alene er afstemning om forslaget anvendes ikke ekstern dirigent på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

OB bad administrationen undersøge andre emner som ekstern dirigent til fremtidige repræsentantskabsmøder.

8. Indstilling - 2019 mødeplan og årshjul for repræsentantskab, OB og udvalg

Sagsnr.: S2016-00350

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Mødeplanen indeholder dato for de møder og arrangementer, der er for repræsentantskab og OB i 2019.

De dagsordenspunkter, der fast og tilbagevendende behandles af OB er søgt fordelt ud over årets møder, så de hænger sammen med eksterne forhold (f.eks. styringsdialog) og produktionsplaner i administrationen. Det fremgår også af oversigten, hvilke emner udvalgene skal forberede inden forelæggelse for OB.

Indstilling

Formandskabet indstiller årshjul 2019 til godkendelse.

Sagsfremstilling

Af hensyn til, at så mange medlemmer har mulighed for at deltage, fastlægges OB's mødekalender for et år ad gangen.

Mødeplanen fastholder første onsdag i måneden som OB's mødedag, dog er der mødefri i januar, juli og august. I 2019 falder første onsdag i året på Grundlovsdag og mødet er i stedet henlagt til den 29. maj 2019, hvilket falder sammen med dagen for afholdelse af ekstraordinært OB-møde om eventuelle forslag til repræsentantskabsmødet i juni.

Udover de ordinære møder indeholder årshjulet:

- Tre dialogmøder med afdelinger (april)
- OB-seminarer (fredag – til søndag; januar og september)
- Studietur til Jylland (28. februar – 1. marts; alternativt: 25. og 26. april)
- Årsmøde for parlamentariske afdelinger (marts)
- Besigtigelsestur (slut marts)
- Ekstraordinære møde(r) inden repræsentantskabsmøder (maj og november).

Årsmiddagen fremgår ikke men ligger traditionelt i november måned. Såfremt OB ønsker at fortsætte med efterårskonferencen ifm. evalueringen, vil den normalt ligge sidste weekend i oktober.

Tilbagevendende dagsordenspunkter

OB's tilbagevendende dagsordenspunkter er fordelt ud på årets møder, så det efter bedste vurdering hænger sammen med eksterne forhold, så emner i relation til hinanden behandles samtidig, og at det er muligt at nå at producere materiale. OB besluttede ny plan for ledelsesrapportering den 7. marts 2018 og ændringerne er indarbejdet i årshjulet.

Tilkendegivelserne fra seminaret om drøftelse af efterårskonference er der desuden søgt taget højde for: december 2018: evaluering af efterårskonferencen og drøftelse/brainstorm ift. temaer for konferencen i 2019. I april indstilling om ramme, tema(er) mv. og i september orientering om program.

Udvalgsbehandling af emner

Referat OB-møde den 3. oktober 2018

Onsdag kl. 17:00

Revision af politikker skal forberedes gennem udvalgene, og det fremgår af oversigten, hvornår udvalget senest skal have behandlet revision af den relevante politik, så den kan behandles i OB på det fastsatte tidspunkt.

Er der behov for nye politikker drøfter udvalgsformanden med formandskabet om den skal starte i OB eller kan fremlægges direkte i OB fra udvalget.

Udvalgene opfordres til at lægge en mødeplan for hele 2019 inden årsskiftet.

Implementering

Pr. 1. januar 2019.

Bilag:

[Mødeårshjul 2019.pdf](#)

[Kalender 2019.pdf](#)

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

Der var enighed om studietur til Jylland. Den endelige dato fastsættes efter afdækning af OB's mulighed for deltagelse.

OB godkendte årshjul 2019.

9. Indstilling - Afdeling 11 - Tagboliger

Sagsnr.: S2018-00562

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Frederiksberg Kommune, har udbudt kommunal grundkapital til etablering af 100 nye almene boliger på Frederiksberg. AAB har i konkurrence med øvrige boligselskaber på Frederiksberg fået forhåndstilsagn om tildeling af grundkapital til opførelse af 44 nye tagboliger i afdeling 11.

For at sikre en helhedsorienteret fremtidssikring af afdelingen, er det økonomisk nødvendigt, at der udover rammebeløbet for de nye boliger bevilliges trækingsretsmidler til projektet. Således, at der kan skabes gensidige synergier mellem nye og eksisterende boliger med henblik på en fremtidssikring af afdelingen, med særlig fokus på tilgængelighed, og forbedrede fællesarealer.

Indstilling

BPU indstiller til OB, at;

- a. der etableres 44 nye tagboliger i afdeling 11
- b. der gennemføres en minihelhedsplan
- c. der bevilliges trækningsretsmidler til minihelhedsplanen
- d. der ydes tilskud på kr. 25.000.000, svarende til 30% af anlægsudgiften
- e. tilskuddet forventes at blive udbetalt i 2020 og reguleres i henhold til den endelige entreprisesum

Sagsfremstilling

AAB afdeling 11 er beliggende på Frederiksberg og består af 209 boliger, opført i år 1919. I forbindelse med tidligere minihelhedsplan, er der tilføjet badetårne og altaner mod gårdfacade.

På baggrund af indsendt konkurrenceforslag om 44 tagboliger i afdeling 11, har AAB fået tilsagn om tildeling af grundkapital af Frederiksberg Kommune, såfremt projektets økonomi og udformning godkendes af kommunalbestyrelsen

Administrationen har videreudviklet i samarbejde med afdelingen, ligesom der har været afholdt dialogmøder med den kommunale forvaltning og stadsarkitekten i forbindelse med projektudviklingen. Gennem processen, er der lagt særlig vægt på, at fremtidssikre ejendommen i forhold til en bæredygtig lejlighedsfordeling, klimatilpasning, nutidige fællesarealer og tilgængelighed i form af elevator til samtlige boliger i afdelingen

Projektet omfatter i hovedtræk:

- Udskiftning af eksisterende tagbelægning
- Udnyttelse af uudnyttet tagrum i to etager
- Etablering af ca. 44 familieboliger i både én og to etager.
- Etablering af elevator i eksisterende bagtrapperum med stop på samtlige etager
- Brandsikring af hovedtrapper
- Energooptimering i forbindelse med nyt boliglag– evt. solceller
- Optimering af eksisterende fællesarealer- herunder affaldsløsning
- Etablering af nye skillerum for opbevaring i kælder
- Fælles arealer og tagterrasser

En gennemførelse af projektet forudsætter, at der gennemføres en række forbedrende tiltag/arbejder. Herunder en brandsikring af eksisterende hovedtrapper, inddragelse af eksisterende loftsrums, genindretning og istandsættelse af kældre, etablering af elevatorer, samt opgradering af nuværende affaldsløsning. Da omfanget af forberedende arbejder ikke udelukkende kan finansieres indenfor rammebeløbet, er det en forudsætning at projektet tilføres yderligere finansiering i form af tildeling af trækningsretsmidler og en huslejustreregulering.

Administrationen, har på den foranledning i samarbejde med afdeling 11 viderebearbejdet projektet således, at samtlige beboere opnår markante forbedringer i form af tilgængelighed, nye fællesarealer og en samtidig gennemførelse af planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Derudover giver nyt boliglag mulighed for en internoprykning til de nye familieboliger, der bidrager til en bæredygtig lejlighedssammensætning i afdelingen og området.

Med en delvis medfinansiering af de nødvendige forudsætninger for projektet, vil de eksisterende beboere opleve en generel opgradering af egne faciliteter, ligesom det nye boliglag vil bidrage til en styrket driftsøkonomi.

Da afdelingen indenfor en 5-årig periode står for en udskiftning af taget og tagkonstruktionen, er timingen i forhold til projektet særdeles god.

Det oprindelige tag blev i 1984 udskiftet med et nyt tag af betontegl. Taget er udført efter datidens anvisninger, hvor tagbelægningen blev lagt op på eksisterende konstruktion uden udskiftning af lægter og skotrender. Da tagstenene ikke passede til den oprindelige konstruktion og vitale dele ikke blev udskiftet, har konstruktionen givet anledning til utætheder og nedfaldne sten gennem tiden.

Såfremt afdelingen ikke gennemfører tagboligprojektet vil det være nødvendigt at udskifte taget, da det fremadrettet kan give anledning til væsentlige byggetekniske svigt. En tagudskiftning vil betyde en huslejestigning.

Økonomi:

Administrationen har i samråd med afdelingsbestyrelsen, udarbejdet en finansieringsplan, der beskriver nedenstående to scenarier

- 1. Udskiftning af det eksisterende tag og renovering af trappeopgange**
- 2. Etablering af 44 nye boliger alt inkl.**

Som det fremgår af økonomiberegningen for scenarie 1, vil en udskiftning af det nuværende tag betyde en huslejestigning på op til 27%, og en gennemførelse af minihelhedsplanen. Scenarie 2, vil betyde en huslejestigning på 25%, såfremt der tilføres trækingsretsmidler, svarende til 30% af anlægsudgiften.

De nye boliger finansieres indenfor rammebeløbet for nybyggeri. Projektet opføres som en selvstændig afdeling, der efterfølgende sammenlægges med afdeling 11

Der gennemføres p.t. beboerinformationsmøder i afdelingen, forud for ekstraordinært afdelingsmøde d.9. oktober 2018.

Implementering

I henhold til Frederiksberg Kommunes konkurrenceprogram

2018 marts	Boligorganisationer indsender ideoplæg til Frederiksberg Kommune
2018 maj	De politiske udvalg i Frederiksberg Kommune træffer beslutning om projekt ideer der skal

	arbejdes videre med
2018 maj	BPU/OB projektorientering
2018 juni - september	Projekt udvikling med helblik på gennemførelse af helhedsplan
2018 august -september	Informationsmøder i afd.11
2018 september	BPU
2018 9 oktober	Ekstraordinært afdelingsmøde afd.11
2018 10 oktober	Boligorganisationer indsender skema A projektforslag til Frederiksberg Kommune
2018 september/oktober	BPU indstiller til OB om anvendelse af trækingsretsmidler til minihelhedsplan
2018 december	Bevilling af grundkapital fra Frederiksberg Kommune Indstilling
2019 -	Projektstart

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

Oversigt over brug af trækingsretsmidler blev omdelt og gennemgået.

OB godkendte indstillingen. Hvis anlægsudgiften stiger, så tilskuddet overstiger kr. 25 mio. skal der forelægges en ny indstilling for OB.

OB ønskede de af repræsentantskabet godkendte regler for minihelhedsplaner fremsendt.

10. Indstilling - Dispositionsfonden; øget lånebevilling til udvikling af byggemuligheder/nybyggeri

Sagsnr.: S2018-01823

Sagsbehandler: Gorm Evers (GEV)

Resume

OB har tidligere bevilliget administrationen en stående "kassekredit" på kr. 4 mio. til

udvikling af byggemuligheder/nybyggeri. Grundet at nybyggerisagerne generelt udskydes, er der behov for at hæve lånerammen til kr. 8 mio. Udgifterne dækkes af byggesagen, når der foreligger skema-A-godkendelse.

Indstilling

Det indstilles til OB, at den stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af byggemuligheder/nybyggeri maksimeres til 8 mio. kr. (tidligere højest kr. 4 mio.).

Sagsfremstilling

For at opnå kommunal godkendelse til opførelse af nyt alment boligbyggeri, er der altid behov for at udvikle skitseprojekter mv. på de potentielle byggemuligheder, administrationen arbejder med. Kommunerne kræver enten via konkurrenceudskrivning eller på anden vis, at byggeprojekt-muligheder belyses mht. volumen, planløsninger, arkitektur og økonomi. Administrationen har derfor brug for et økonomisk grundlag til udvikling af potentielle byggemuligheder i samarbejde med eksterne rådgivere m.fl.

På baggrund af ovenstående besluttede OB på sit møde november 2016, at give administrationen en stående "kassekredit" eller lånebevilling på kr. 4 mio. via dispositionsfonden til dette formål.

Beklageligvis har administrationen overskredet denne lånebevilling. Der vil nu blive foretaget løbende ledelsesrapportering på udgifterne, så dette ikke sker igen.

Overskridelsen skyldes især:

- At færdigudviklingen af skema A projekt, afdeling 109, Carlsberg Byen, fortsat er forsinket og fordyret pga. krav om opførelse af ungdomsboliger i stedet for familieboliger, lang dialog og udredning med Københavns Kommune om ungdomsboligernes størrelse som betød at vi skulle bygge en mockup (1:1 model) af en bolig. Derudover har det været et langt fortløbende forhandlingsforløb med Carlsberg Byen om købsvilkår, adkomst til at bygge samt byggepladsforhold.
- At Ballerup Kommune har udskudt godkendelsen af skema A for rækkehusprojekt i afdeling 47 indtil AAB har godkendt en udlejningsaftale for de nye boliger.

Oversigt - projektudvikling nybyggeri før skema A

Afdeling	Dispositionsfondens maksimeret dækningsbevilling, i kr.	Afholdte udviklingsomkostninger, i kr.
11		1.082.648,47
42		-
45		-
47		2.255.741,94
106		237.115,63
109	-	3.371.965,81
I alt kr.	4.000.000,00	6.947.471,85

Når byggesagen opnår skema-A-godkendelse afholdes udgifterne via byggesagen.

For årene 2019 og 2020 er der indsat afskrivning på kr. 500.000 på ikke realiserbare sager, således at de kr. 0,5 mio. som udgiftsføres i 2018 vil være intakte til brug for den løbende udvikling af nybyggerisager.

Oversigt over vurderet risiko beløbsramme for dispositionsfonden:

	2018	2019	2020
Nybyggeri, kr.	500.000	500.000	500.000

Implementering

Ved godkendelse af referat fra mødet.

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

Formanden konkluderede, at det var utilfredsstillende, at der var sket en væsentlig overskridelse af bevillingen uden forelæggelse for OB. Det skal i lighed med de store byggesager sikres, at der ikke sker overskridelse uden bevilling, samt at økonomien for udvikling af byggemuligheder/nyt byggeri fremover bliver en fast del af ledelsesrapporteringen.

OB godkendte indstillingen med formandens bemærkninger.

11. Efterretning - 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 3. oktober 2018:

Revisionsprotokol ønskes fremover behandlet som en indstilling, når der er ændringer.

12. Efterretning - C. V. Bramsnæs Legat

Sagsnr.: S2018-00266

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Beslutning medfører at Bramsnæs Legat udloddes til pensionister og førtidspensionister, i portioner på kr. 2.000. Dette svarer til praksis i 2017. Administrationen undersøger forsat om legatet kan afvikles.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender at C. V. Bramsnæs Legat udloddes til pensionister og førtidspensionister, og at legatet er på kr. 2.000.

Formandskabet har drøftet indstillingen den 24. september 2018 og indstiller at sagen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Da der blevet udbetalt meget få legater i 2017 henstår der fra årsregnskabet 2016 kr. 20.000 til udlodning. Ud over dette beløb er der et overskud i årsregnskabet 2017 på kr. 8.000.

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

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

Folkepensionister

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

Grundbeløb

Referat OB-møde den 3. oktober 2018

Onsdag kl. 17:00

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

Pensionstillæg

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

Førtidspensionister

Indkomst ved siden af førtidspensionen kan blive modregnet ydelsen.

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

Administrationen er i gang med en afdækning af mulighederne for nedlæggelse af legatet.

Implementering

December 2018.

Bilag:

[FUNDATS BRAMSNÆS LEGAT.pdf](#)

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

Indstillingen blev taget til efterretning.

13. Orientering - Efterårskonferencen 2018

Sagsnr.: S2018-00331

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Orientering om OB's deltagelse på efterårskonferencen som forelagt på OB-seminaret 16. september 2018

Orientering

På OB-seminaret 16. september 2018 fik de tilstedeværende OB'ere en orientering om program og forventet deltagelse. Da ikke alle OB'ere var tilstede ved orienteringen, vedhæftes de slides, der blev brugt (bilag).

Bilag:

[Om efterårskonferencen 2018 til OB.pdf](#)

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

Orienteringen taget til efterretning.

14. 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

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 3. oktober 2018:

Intet at bemærke

15. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Justering af politisk aftale

Partierne bag parallelsamfundsaftalen på boligområdet er enige om en ny overgangsordning. I 2018, 2019 og 2020 skal ghettoområder have været på ghettolisten i de seneste fem og ikke fire år i træk, som der ellers var lagt op til, før de bliver kategoriseret som et hårdt ghettoområde. Efter fem år på listen forpligtes områderne til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 procent inden 2030.

Andet

OB's årshjul

Lønstatistik/benchmark skulle efter planen være fremlagt til dette møde, men er udskudt til november pga. sygdom.

OB har besluttet at ledelsesrapporteringen skal forelægges risikoudvalget inden forelæggelse for OB. Det har været nødvendigt at udsætte mødet i udvalget, hvorfor det først fremlægges til mødet i november.

Byggehonorar, opfølgning fra OB møde 5. september 2018 - afvigelsesforklaring budgetopfølgning 30. juni 2018

Som opfølgning på spørgsmål til OB-mødet 5. september til budgetopfølgningen for halvåret ønskede OB en uddybning af faldet i byggesagshonorarerne.

Vedligehold & energi (VE):

For VE er der de seneste år blevet beregnet budget ud fra modellen for omkostningsægte byggesagshonorar. Derudover er der blevet set på tidligere års realiseret byggesagshonorar og hvilke større projekter der er i fremtiden. Ifølge prognosen forventes VE at levere byggesagshonorar for i alt kr. 5,3 mio. hvilket er kr. 0,6 mio. mindre end budgetteret. Dette skyldes bl.a. følgende projekter, der i august 2017 var forventet at give honorar i 2018:

Afdeling	Projekt	VE/BYG	Forskel i kr.
9	Forbedringssag - vinduesprojekt	VE	-179.200,00
22	Altaner	VE	-85.867,00
36	Udskiftning af vinduer mv	VE	-131.300,00
102	Faldstammer + udskift af vandinstallation	VE	-233.000,00
113	Renoveringer 2018	VE	-387.750,00
	Ændring i VE's honorar siden budgetteringen i 2017		-1.017.117,00

Byggeri:

Administrationen planlægger byggeprojekter to år frem i tiden, med rullende opdatering af tidsplaner og dermed forventede byggesagshonorarer. Når administrationen beregner forslaget til budgettet, gøres det ved hjælp af honorarmodellen. Herved sikres at honoraret svarer til den forventede bemanning. Modellen blev beskrevet i notat af 30. september 2015 og fremlagt for OB ved mødet den 4. november 2015

Inden det beregnede byggehonorar går videre til OB's godkendelse, kontrolleres honoraret op mod AAB's to årsplan for byggeri og større renoveringssager. Dette gøres for at sikre at der er sager som mindst genererer dette honorar. For at administrationen ikke skal tilpasse bemanningen er kravet at der skal være en del flere sager med honorar i planen end beregnet i modellen. Det gør vi for at sikre at vi har plads til at der er projekter, der bliver forsinket eller slet ikke bliver til noget.

Da honorarbudget for 2018 blev lagt midt i august 2017 var der forventning om at sagerne i Byggeri ville udløse honorar på samlet indtægt i 2018 på kr. 12,7 mio. Skemaet nedenfor viser hvilke sager der ved budgetteringen var forventet at give honorar i 2018, med angivelse af hvad de forventes at give mindre i honorar for 2018.

AAB's model gav et honorarkrav på mio. 7,7 kr. Ud fra et forsigtighedsprincip blev der derfor budgetteret med kr. 7,7 mio. i 2018, hvilket svarer til 60%. Efterfølgende har det vist sig at projekterne generelt i perioden fra august 2017 til august 2018 er blevet langt hårdere ramt af forsinkelser eller de er slet ikke er blevet til noget, hvilket betyder færre indtægter end forudset. I alt opgøres den samlede ændring til kr. 7,9 mio. Dermed bliver forventningen til honoraret for Byggeri for 2018 kr. 4,8 mio.

Afdeling	Projekt	BYG	Forskel i kr.
11	Tagboliger	Byg	-23.206,50
17	Badeværelser 2014	Byg	-145.575,00
20	Helhedsplan	Byg	-88.350,00
23	Helhedsplan	Byg	-435.000,00
25	Helhedsplan	Byg	-349.148,00
38	Helhedsplan	Byg	-293.100,00
40	Helhedsplan	Byg	-2.261.600,00
45	Rækkehuse	Byg	-217.500,00
47	Rækkehuse	Byg	-179.000,00
49	Helhedsplan	Byg	-240.000,00

Referat OB-møde den 3. oktober 2018

Onsdag kl. 17:00

55	Rækkehuse	Byg	-754.400,00
55	Butikscenter	Byg	-933.333,00
80	Forundersøgelse helhedsplan 2014	Byg	-130.050,00
88	Helhedsplan	Byg	-525.691,93
95	Plejeboliger, Nybyggeri	Byg	-210.000,00
105	Grønttorvet, nybyggeri	Byg	-297.628,57
109	Carlberg, nybyggeri	Byg	-388.400,00
117	Ørestad Syd, nybyggeri	Byg	-434.750,00
Ændring i Byggeris honorar siden budgetteringen i 2017			-7.906.733,00

I forbindelse med prognosen pr. 30. juni 2018, fremlagt på sidste OB-møde, har vi beregnet, at vi samlet set er kr. 3,6 mio. efter budgettet for 2018.

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

Modellen for Vedligehold & energi (VE) bliver gennemgået på næste OB-møde under budgetbehandlingen.

16. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

17. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

OB ønskede oplyst, hvor mange lejemål, der er i henholdsvis administrative og parlamentariske afdelinger. Oversigten ønskes tre år tilbage, så udviklingen fra administrativ til parlamentarisk afdeling afdækkes.

18. Indstilling - Udlejningsaftale vedr. nybyggeri i Ballerup Kommune

Sagsnr.: S2018-01979

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

OB skal tage stilling til om en anvisningsaftale med Ballerup Kommune gældende for de kommende nybyggerier i AAB-afdeling 47, 45 og 106.

Indstilling

Det indstilles til OB at godkende anvisningsaftale frem til 2024 med Ballerup Kommune for kommende nybyggerier efter de retningslinjer, der er beskrevet nedenfor.

Sagsfremstilling

AAB er i gang med en række nybyggeriprojekter i Ballerup. Konkret drejer det sig om opførelse af 39 rækkehuse i AAB-afdeling 47, op til 40 rækkehuse i AAB-afdeling 45, 14 rækkehuse i AAB-afdeling 106. Herudover har Ballerup Kommune anmodet AAB om at undersøge mulighederne for opførelse af et bofællesskab med ca. 35 rækkehuse ligeledes i Skovlunde.

I forbindelse med nybyggeriet har Ballerup Kommune ønsket en særskilt udlejningsaftale for de nye boliger. Administrationen har på den baggrund forhandlet en aftale på plads efter følgende retningslinjer:

Førstegangsudlejning:

Kommunal anvisning: 25 procent.

AAB's udlejning til ventelisteansøgere (75%):

1. De nuværende beboere i Boligforeningens afdeling 47
2. De nuværende beboere i Boligforeningens afdeling 107
3. De nuværende beboere i Boligforeningens andre afdelinger i Ballerup (afdelingerne 42, 45, 46, 54, 101, 102, 106, 108)
4. Boligsøgende på ventelisten, som opfylder det fleksible kriterie "Bopæl i Ballerup Kommune."
5. Boligsøgende på ventelisten, som opfylder øvrige fleksible kriterier.

For udlejninger efter punkt 4 og 5 gælder kommunal godkendelsesordning efter lov om almene boliger m.v. § 61.

Efterfølgende udlejninger:

Kommunal anvisning: 50 procent, heraf udlejes mindst 50 procent efter rammeaftalen om udlejning indgået 22/11-2016 ("Ballerupaftalen mellem Ballerup Kommune og de almene boligorganisationer om adgangen til kommunens almene boligmasse") punkt: 2.1 Kommunal anvisning, hvilket betyder at de anviste skal opfylde et af følgende kriterier: 1) være bosat i Ballerup og i arbejde mindst 30 timer/uge, 2) være bosat i Ballerup og være seniorer over 60 år med boligbehov 3) være bosat i Ballerup og være unge under uddannelse 4) Være i arbejde i Ballerup mindst 30 timer/uge 5) være i arbejde mindst 30 timer/uge.

AAB-udlejning (50%):

1. Beboere i Boligforeningens afdeling 47, der er opnoteret på oprykningsventelisten (intern venteliste)
2. Beboere i Boligforeningens afdeling 107, der er opnoteret på oprykningsventelisten (intern venteliste)
3. Beboere i Boligforeningens andre afdelinger i Ballerup (afdelingerne 42, 45, 46, 54, 101, 102, 106, 108), der er opnoteret på oprykningsventelisten (intern venteliste)
4. Boligsøgende på ventelisten, som opfylder det fleksible kriterie "Bopæl i Ballerup Kommune."
5. Boligsøgende på ventelisten, som opfylder øvrige fleksible kriterier.

For udlejninger efter punkt 4 og 5 gælder kommunal godkendelsesordning efter lov om almene boliger m.v. § 61.

Aftalen gælder alene nybyggeri i de berørte afdelinger. De eksisterende boliger er ikke omfattet heraf.

Aftalen har været forelagt Boligudvalget til orientering. Boligudvalget har udtrykt utilfredshed med at udlejningsaftalen for nybyggeri ikke følger den eksisterende rammeaftale. Henset til, at aftalen for nybyggeri har en begrænset løbetid kunne Ballerup Kommunes krav dog accepteres.

Afdelingsbestyrelsen i AAB-afdeling 47 har godkendt aftalen telefonisk.

Der findes i dag ikke afdelinger i AAB, hvor der er to sideløbende udlejningsaftaler. Administrationen arbejder på at finde en brugbar løsning sammen med UnikBolig, så vi systemmæssigt kan håndtere to udlejningsaftaler i samme afdelinger. Løsningen vil blive testet og forhåbentligt implementeret inden udgangen af 2018.

For de fremtidige aftaler vedrørende nybyggeri i afdeling 45 og afdeling 106 vil det naturligvis være deres beboere, der står opnoteret på oprykningsventelisten og får fortrinsret til byggeriet i deres afdeling. Punkt 2, hvor der gives fortrin til naboafdelingen 107, vil helt udgå. Afdeling 107 vil til gengæld blive indsat sammen med de øvrige afdelinger i punkt 3.

Aftalen er gældende til 2024 med mulighed for forlængelse.

Implementering

Aftalen er endeligt indgået inden udgangen af 2018

Beslutning OB den 3. oktober 2018:

OB besluttede at behandle indstillingen trods den sene udsendelse.

Indstillingen blev godkendt.