

Referat OB-møde den 6. februar 2019

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), AAB55_Christina Jensen (parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), AAB46_Jette Kragh (Administrativ light), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI)
Fraværende:	
Afbud:	AAB23_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), AAB73_David Jennow (Administrativ classic)
Mødet slut:	Kl. 20:40

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Indstilling - Foreningen; revisionsprotokollat om forberedende revisionsarbejder 2018.....	3
3. Indstilling - Foreningens budget 2020 første behandling.....	4
4. Indstilling - Digital opmåling, istandsættelsesomkostninger og iSyn (genfremsat).....	5
5. Indstilling - Kommissorier for udvalg nedsat af repræsentantskabet.....	8
6. Indstilling - Kommissorier for OB's udvalg mv.....	10
7. Indstilling - Forretningsorden for direktionen.....	12
8. Indstilling - Afdækning af forsikringsrisici.....	13
9. Jubilæumslegat 2019 (lukket).....	15
10. Indstilling - Evaluering af OB-seminar den 1.-3. februar 2019.....	15
11. Indstilling - Flytning af OB-møde den 29. maj 2019.....	17
12. Orientering - Evaluering af afdelingsmøder 2018.....	17
13. Orientering - Årlig status for arbejdsmiljøet i AAB.....	20
14. Orientering - Afdeling 55 (lukket).....	21
15. Orientering - Foreningens budget 2019, inkl. udgifter nyt domicil.....	22
16. Orientering - Strategiarbejdsgruppens arbejde.....	22
17. Orientering - Repræsentantskabets besigtigelsestur den 27. marts 2019.....	24
18. Direktionsberetning.....	25
19. Direktionsberetning (lukket).....	28
20. Orientering fra udvalg.....	28
21. Eventuelt.....	29
22. Indstilling - Foreningens budget 2020 første behandling.....	30

1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referater fra organisationsbestyrelsens møder den 7. november 2018, 28. november 2018 og 5. december 2018 er godkendt, underskrevet og publiceret på intranettet.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møder den 7. november 2018, 28. november 2018 og 5. december 2018 er godkendt.

Sagsfremstilling

Referat fra organisationsbestyrelsens møder den 7. november 2018, 28. november 2018 og 5. december 2018 er fremsendt til godkendelse, hvorefter de åbne referater er publiceret på intranettet og sendt til revisionen. Der er ikke modtaget bemærkninger fra OB's medlemmer.

-

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Referat fra organisationsbestyrelsens møder den 7. november 2018, 28. november 2018 og 5. december 2018 er godkendt.

Referaterne er underskrevet af formand og direktør.

2. Indstilling - Foreningen; revisionsprotokollat om forberedende revisionsarbejder 2018

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revisor gennemfører en gang årligt analytiske undersøgelser af processer og forretningsgange. Revisionens gennemgang har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger. Protokollen fremlægges for OB til drøftelse og godkendelse.

Indstilling

Protokollen fremlægges til godkendelse og sendes til elektronisk underskrivelse. Protokol om forberedende revision 2018 vil blive gennemgået på mødet.

Sagsfremstilling

Revisionen har gennemført analytiske undersøgelser, vurderinger og stikprøver på følgende områder: løn, likvider, husleje og dv-planer. Revisionen har primært været rettet mod de interne kontroller. Ingen bemærkninger i protokollen: Likvider, husleje og dv-planer.

En bemærkning i protokollen for så vidt angår løn:

Revisionen har i stikprøver gennemgået lønsedler for udvalgte medarbejdere og konstaterer enkelte mangler i dokumentationen. Det drejer sig om henholdsvis et løntrins skift og tillæg til ejendomsfunktionærer. Alle ejendomsfunktionærer overgik til en ny tillægsstruktur i forbindelse med afskaffelsen af lønsumsafgiften. Tillæggene svarede tilsammen til den afskaffede lønsumsafgift. Dette kan ikke dokumenteres, da vi ikke har så gamle data. Alle de fundne løntrinsskift stammer fra perioden, hvor AAB havde sit forrige lønsystem. Administrationen har på denne baggrund besluttet at foretage en total gennemgang af dokumentationen for alle ansatte. Det er forventningen, at der ikke er dokumentationsmangler efter overgangen til nyt lønsystem.

Revisors konklusion

'Den del af revisionen, vi har udført, har givet os en begrundet opfattelse af, at selskabets regnskabssystemer som helhed giver et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af regnskabet, og vi er ikke under denne del af revisionen blevet opmærksomme på forhold, som kan medføre forbehold eller fremhævelser i vores revisionspåtegning på regnskabet. Opstår der senere under revisionen forhold, som bedømmes at kunne give anledning til forbehold eller fremhævelser i vores revisionspåtegning, vil dette straks blive meddelt bestyrelsen ved indførelse i revisionsprotokollen.'

Implementering

Administrationen vil inden OB mødet i juni foretage en total gennemgang af dokumentationen for alle ansatte.

-

Bilag:

[Revisionsprotokollat løbende revision 2018 AAB UDKAST.pdf](#)

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Protokol om forberedende revision 2018 blev godkendt. Protokollen udsendes elektronisk til underkrivelse.

3. Indtilling - Foreningens budget 2020 første behandling

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Materiale vil blive eftersendt

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Se punkt 22.

4. Indstilling - Digital opmåling, istandsættelsesomkostninger og iSyn (genfremsat)

Sagsnr.: S2017-01465

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Indstillingen er genfremsættelse af indstillingen fra OB-mødet d. 5. december 2018. Som bilag er de, af OB, efterspurgte uddybninger. Sagsfremstillingen indeholder opdateret projektstatus for digital opmåling, og opgørelser vedrørende istandsættelsesomkostninger er opdateret med november og december – tendenserne er uforandret.

Analysen af udgifterne til istandsættelse af flytteboliger, viser at projektet med digital opmåling og udbud virker. Hvis alle istandsættelser i årets 10 første måneder var blevet foretaget til de priser som de opmålte afdelinger har opnået, ville Boligforeningen AAB samlet kunnet have sparet kr. 8,4 mio. Heraf udgør 40% fraflytters udgifter.

Indstilling

Det indstilles til OB's godkendelse at træffe beslutning om:

- a) at gøre projektet vedrørende udbud og digital opmåling obligatorisk i alle afdelinger opdelt i puljer i de resterende geografiske områder
- b) at de 40 afdelinger, der ikke har afsat penge til projektet i deres dv-planer eller overskudsdisponering tilbydes henholdsvis, at finansiere udbud og opmåling via træk på egne midler eller via lån fra dispositionsfonden, som besluttet på OB mødet 7. februar 2018.
Begge finansieringsformer skal som udgangspunkt være med tilbagebetaling over maksimalt 10 år. Ydelsen på lånet forventes finansieret af afdelingens besparelse på udbuddet af istandsættelserne på flytteboligerne. Mindre afdelinger (under 100 lejemål), hvor antallet af flytteboliger er for få til at lånet kan afdrages via besparelsen på istandsættelsen på flytteboliger vil tilbagebetalingstiden kunne aftales til at være over 10 år. Det maksimale lån fra dispositionsfonden beløber sig til kr. 1.945.125.

Sagsfremstilling

Opmålingen af boliger og udbud er i gang for pulje 1 (Ballerup-Skovlunde) og pulje 2 (Taastrup & Ishøj). Her forventes kontraktstart i forbindelse med istandsættelse hhv. d. 1. januar 2019 og 1. februar 2019, mens opmåling af udearealer forventes at ske i perioden december 2018 - marts 2019.

De næste puljer er planlagt til 2. og 3. kvartal i 2019, og forventes at omfatte Amager, Nordsjælland og plejeboliger særskilt. For at sikre store nok udbud, og en optimal geografi i puljerne, indstilles der til at gøre projektet obligatorisk, så alle afdelinger kan komme med i deres respektive puljer.

Finansiering af udbud og opmåling

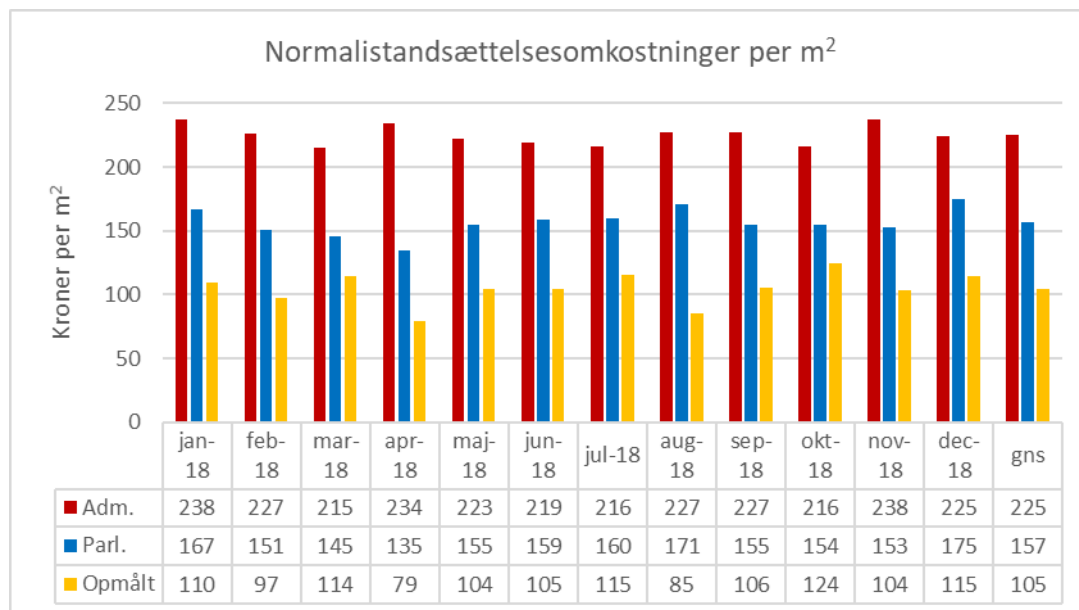
I alt er der 40 afdelinger, der ikke har afsat penge til projektet i deres dv-planer eller overskudsdisponering. Disse tilbydes henholdsvis, at finansiere udbud og opmåling via træk på egne midler eller via lån fra dispositionsfonden, som besluttet på OB mødet 7. februar 2018. Begge finansieringsformer skal som udgangspunkt være med tilbagebetaling over maksimalt 10 år. Ydelsen på lånet forventes finansieret af afdelingens besparelse på udbuddet af istandsættelserne på flytteboligerne. I de mindre afdelinger (under 100 lejemål), hvor antallet af flytteboliger er for få til at lånet kan afdrages via besparelsen på istandsættelsen på flytteboliger vil tilbagebetalingstiden kunne aftales til at være over 10 år. I alt 18 mindre afdelinger forventes at skulle låne af dispositionsfonden med mulighed for individuelt af aftale en tilbagebetalingstid på mere end 10 år. Hertil kommer 4 afdelinger der ikke kan låne af egne midler og låner derfor af dispositionsfonden med tilbagebetaling over maksimalt 10 år. Det maksimale lån fra dispositionsfonden beløber sig til kr. 1.945.125.

OB har efterspurgt en status på hvordan der står til med udgifter til istandsættelse af flytteboliger og de projekter som vedrører dette. Vedlagte notat gennemgår emnet i tre punkter:

1. Udgifter til istandsættelse af flytteboliger
2. Status på digital opmåling og udbud
3. Hvor mange afdelinger konkurrenceudsætter den enkelte bolig i iSYN?

Ad 1) Udgifter til istandsættelse af flytteboliger

iSYN anvendes ved flyttesyn i alle afdelinger. Nøgletallet vi ser på, er udgifterne til *normalistandsættelse* per boligkvadratmeter. Nedenfor er udviklingen i 2018 for administrative-, parlamentariske- og opmålte afdelinger:



I hele perioden har administrative afdelinger været dyrest, parlamentariske afdelinger i midten mens opmålte afdelinger er billigst. Dette viser, at opmåling af afdelinger fungerer efter hensigten. Selv om der stadig er relativt få fraflytninger for opmålte afdelinger, er forskellene så store og robuste, at der tegner sig et tydeligt mønster. Herudover påpegede tilsynet på vores dialogmøde i efteråret 2018 at forskellen var for stor til at sidde overhørig.

Ad 2) Status på digital opmåling og udbud

Digital opmåling går i luften med både droner og nye priser på istandsættelse af flytteboliger

Pilot-forsøget for digital opmåling af montagebyggeri er nu i gang. Pilot-forsøget består af to geografiske områder (puljer) og der deltager i alt ni afdelinger, med ca. 722.500 m² udearealer og flere end 4.000 boliger i alt. For begge puljer er projektet i gang med indhentning af tilbud på digital opmåling af udearealer og boliger.

De første digitale opmålinger af udvendige arealer med drone forventer opstart fra december 2018 og helt ind til udgangen af februar 2019, såfremt vejrforholdene tillader det (en drone kan ikke flyve i hård blæst, tung regn og slud/snevejr).

Ad 3) Hvor mange afdelinger konkurrenceudsætter den enkelte bolig i iSYN?

I 59 (21 administrative og 38 parlamentariske) afdelinger konkurrenceudsættes al istandsættelsesarbejdet ved, at der i iSyn er tilknyttet flere leverandører til serviceydelsen. I 21 (16 administrative og fem parlamentariske) afdelinger konkurrenceudsættes delvist, dvs. en enkelt ydelse mangler at have flere leverandører. Fsva. de fem parlamentariske afdelinger er der taget skridt til, at der indhentes flere tilbud på gulvarbejde fremover.

I egenkontrollen for 3. kvartal 2018 svarer 86% af de administrative afdelinger ja til at alle køb over kr. 10.000 er foretaget efter prissammenligning. I samme egenkontrol svarer 74% af de administrative afdelinger ja til spørgsmålet at de har dokumentation for denne prissammenligning.

Implementering

Senest 14 dage efter referatet fra mødet informeres afdelingerne om OB's beslutning.

Bilag:

[Bilag 1 - Uddyndinger til oprindelig indstilling.pdf](#)

[Bilag 2 - Oprindeligt bilag fra indstillingen.pdf](#)

[Forventet Udvikling AAB Dispositionsfond - Februar 2019.pdf](#)

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Det blev drøftet om digital opmåling kan pålægges uden repræsentantskabets og afdelingsmødets godkendelse. Administrationen oplyste, at OB i henhold til vedtægterne kan sætte et punkt på afdelingsmødet, såfremt forslaget stemmes ned, er det en tvist, som skal forelægges tilsynet.

OB drøftede forslaget og besluttede at:

- 1) administrationen skal tage kontakt til de afdelinger på Indre Amager og i Nordsjælland, der ikke har ønsket digital opmåling og undersøge muligheden for, at de stiller det som forslag på førstkommende afdelingsmøde.
- 2) finansiering kan ske ved anvendelse af overskud i afdelingens regnskab, lån af egne midler eller som lån fra dispositionsfonden i nævnte rækkefølge.

Såfremt afdelingsbestyrelserne ikke ønsker at sætte forslag om dette på afdelingsmødet, sætter OB punktet på dagsordenen.

OB orienteres om fremdrift til de ordinære OB-møder og OB vil give en samlet status til repræsentantskabsmødet til juni.

5. Indstilling - Kommissorier for udvalg nedsat af repræsentantskabet

Sagsnr.: S2017-22521

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB skal drøfte forslag til kommissorier for de udvalg, som foreslås nedsat af repræsentantskabet. Strategiarbejdsgruppen foreslår at kommissorierne, efter OB's behandling, sendes til kommentering i de eksisterende udvalg inden OB endeligt behandler disse med henblik på forelæggelse for repræsentantskabet i juni 2019.

Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller at:

- 1) godkende kommissorier for følgende udvalg:
 - a) Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU) (*BPU høres*)
 - b) Afdelingernes økonomi og drift (AØD) (*ØFU høres*)
 - c) Beboerdemokrati (BDU) (*AU og UU høres*)
 - d) Beboere og udlejning (BU) (*BU høres*)
 - Med henblik på at sende dem til kommentering i de eksisterende udvalg.
- 2) alle OB-udpegninger, inklusive formandsposterne, er til drøftelse, når der sker konstituering efter repræsentantskabet har godkendt kommissorierne.

Sagsfremstilling

Udvalgsstrukturen i AAB har senest været behandlet i repræsentantskabet i juni 2005. Som led i OB's strategiarbejde under tema 2: 'Roller og opgaver i foreningen i hele "kæden" fra beboer til medarbejder.' har strategigruppen haft til opgave at give udvalgssammensætningen et eftersyn, herunder kommissorierne. Over årene har emnerne udviklet sig og OB havde en første drøftelse af opgaver for udvalgene ved OB's seminar medio september måned.

På den baggrund er der udformet en standard for udvalgenes kommissorier, så de alle tydeliggør:

- Udvalgets politiske afgrænsning
- Udvalgets sammensætning
- Formanden for udvalget
- Udvalgets generelle og **specifikke** opgaver (sidstnævnte er med rød skrift for at lette læsningen)
- Udvalgsformandens opgaver
- Udvalgsmedlemmernes opgaver
- Mødehyppighed.

Med afsæt i drøftelserne ved OB-seminaret indgår det i forslagene at:

- udvide opgaverne for ét repræsentantskabsudvalg (nu: Beboerdemokrati)
- flytte nogle politikområder mellem udvalgene, se i de enkelte kommissorier.

Udvalgene er omdøbt for at tydeliggøre for repræsentantskabet, hvilke emner der arbejdes med og det er hensigten at foreslå repræsentantskabet at OB har mulighed for at foretage mindre justeringer i udvalgenes opgaver, inden for den givne overskrift.

Referat OB-møde den 6. februar 2019

Onsdag kl. 17:00

Strategiarbejdsgruppen har drøftet størrelsen på udvalgene. Det er gruppens synspunkt, at der ikke skal være for stor forskel på repræsentationen fra henholdsvis repræsentantskabet og OB. Ob foreslår desuden at det er et medlem af OB, der fungerer som formand for udvalgene af hensyn til at sikre den nødvendige koordinering mellem udvalgene.

Implementering

Høring af udvalg 14 dage efter godkendelse af referat.

Nye konstitueringer: OB-mødet efter godkendelse i repræsentantskabet.

-

Bilag:

[Afdelingernes økonomi og drift \(AØD\).pdf](#)

[Beboerdemokrati \(BDU\).pdf](#)

[Beboere og udlejning \(BU\).pdf](#)

[Byggeri, renovering og vedligeholdelse \(BRVU\).pdf](#)

Beslutning OB den 6. februar 2019:

OB godkendte kommissorierne med enkelte rettelser.

Kommissorierne sendes herefter til kommentering i de eksisterende udvalg inden de forelægges OB til endelig behandling forud for forelæggelse for repræsentantskabet til juni 2019.

Når repræsentantskabet har godkendt kommissorierne, skal OB drøfte OB-udpegninger, inklusive formandsposterne.

6. Indstilling - Kommissorier for OB's udvalg mv.

Sagsnr.: S2017-22521

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB skal drøfte forslag til kommissorier for de udvalg, som er nedsat i henhold til OB's forretningsorden §7.

Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller at:

- 1) godkende kommissorier for følgende:
 - e) Risikoudvalg (RIU)
 - f) Styregruppen for Lokalt IT (SLIT)
- 2) alle OB-udpegninger, inklusiv formandsposterne er til drøftelse, når der sker konstituering efter nyvalg til OB i juni 2019.

Sagsfremstilling

Som led i OB's strategiarbejde under tema 2: 'Roller og opgaver i foreningen i hele "kæden" fra beboer til medarbejder.' har gruppen haft til opgave at give udvalgssammensætningen et eftersyn, herunder af kommissorierne. OB havde en første drøftelse af opgaver for disse ved OB's seminar medio september måned.

På den baggrund er der udformet en standard for udvalgenes kommissorier, så for alle bliver tydeliggjort:

- Udvalgets politiske afgrænsning
- Udvalgets sammensætning
- Formanden for udvalget
- Udvalgets generelle og **specifikke** opgaver (sidstnævnte er med rød skrift for at lette læsningen)
- Udvalgsformandens opgaver
- Udvalgsmedlemmernes opgaver
- Mødehyppighed.

Med afsæt i drøftelserne ved OB-seminaret indgår det i forslagene:

- at nedlægge afdelingsudvalget og sammenlægge opgaverne med opgaverne i det nuværende uddannelsesudvalg i et udvalg nedsat af repræsentantskabet (nu: Beboerdemokrati)

Styregruppen for Lokal IT forudsættes at være en midlertidig styregruppe, der forventes afsluttet i 2020.

Der er ikke for nuværende udformet nyt kommissorium for strategiarbejdsgruppen, der også er et midlertidigt udvalg. Gruppen vil på næste møde drøfte udestående opgaver og på den baggrund vurdere, om der er behov for en revision af det tidligere udformede kommissorium.

Implementering

OB-mødet fsva. indhold og opgaver mv. ny konstituering til september 2019.

-

Bilag:

[Risikoudvalg \(RIU\).pdf](#)

[Styregruppe - lokal IT-anvendelse \(SLIT\).pdf](#)

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Det blev oplyst, at Styregruppen for Lokalt IT (SLIT) opretholdes til udgangen af 2020, hvorefter opgaverne overgår til formandskabet.

OB godkendte kommissorierne.

7. Indstilling - Forretningsorden for direktionen

Sagsnr.: S2018-01865

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB skal godkende ny forretningsorden for direktionens arbejde. Forslaget blev drøftet ved mødet den 5. december 2018 og ændringerne herfra er indarbejdet.

Indstilling

Formandskabet indstiller, at OB godkender forretningsorden for direktionen.

Sagsfremstilling

I løbet af 2017/18 har OB med bistand fra ekstern 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 bestemmer den nærmere fordeling af opgaverne mellem OB og direktion og fastsætter direktionens forretningsorden, jf. forretningsorden for OB §1, stk. 10.

Sammen med vedtægter, forretningsorden for repræsentantskab og for OB er direktionens forretningsorden styrende for samarbejdet med direktionen. Dokumentet vil derfor, for nye medlemmer af OB, også være en indføring i hvordan de enkelte niveauer i AAB spiller sammen i arbejdet.

Forslaget er blev drøftet ved OB's møde den 5. december 2018 og der er i denne nye version foretaget ændringer i §'erne:

§1, stk. 1: Det er præciseret, at den administrerende direktør er ansvarlig for den samlede direktion.

§3, stk. 4 Formuleringen rettet så svarer til papir som var grundlag for OB's behandling af afd. 19's regnskab.

Det er tilføjet at administrerende direktør kan delegere instruktionsbeføjelsen, da administrationen skal kunne instruere afdelingsbestyrelserne om at følge politikker og forretningsgange.

§3, stk. 8 Formuleringen er ændret til 'administrerende direktør og dennes stedfortræder' isf. direktion.

§4, stk. 2 Præciseret at direktionen kan delegere ledelse og fordeling af dagligt arbejde, fastlæggelse af medarbejdernes arbejdsområder og beføjelser til funktionsledere.

Under OB's behandling blev også formuleringen af §4, stk. 3 drøftet. I personalepolitikken fra marts 2018 står: 'I de administrative afdelinger skal afdelingsbestyrelsen håndtere ansættelser og afskedigelser i samarbejde med administrationen v/HR'. Formålet med bestemmelsen er at præcisere, at direktionens ansættelseskompetence (beskrevet i §4, stk.1) er indskrænket i de administrative afdelinger, hvor ansættelseskompetencen ligger i afdelingsbestyrelsen. Og OB beder direktionen om at føre tilsyn med opgaven. Formuleringen er på dan baggrund uændret.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

-

Bilag:

[Forslag til forretningsorden for Direktionen.pdf](#)

Beslutning OB den 6. februar 2019:

OB godkendte forretningsorden for direktionen.

8. Indstilling - Afdækning af forsikringsrisici

Sagsnr.: S2018-02240

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

AAB har i 23 afdelinger fået udarbejdet rapporter, som belyser de enkelte afdelingers forsikringsrisici. Administrationen ønsker at få udarbejdet rapporter på de resterende afdelinger, og herefter udbedres og dokumenteres forholdene i samarbejde med afdelingerne. Dette er med til at skabe et bedre forhandlingsgrundlag i forhold til en lavere forsikringspræmie.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at:

- a. der udarbejdes rapporter på de resterende 82 afdelinger.
- b. udgifter til udarbejdelse af rapporter fordeles på foreningens 105 afdelinger,
- c. afdelinger på 100 lejemål eller færre får dækket udgiften på kr. 12.500 pr. afdeling inkl. moms og interne ressourcer som finansieres af dispositionsfonden. Samlet udgift for 51 afdelinger er kr. 637.500.
- d. De resterende 54 afdelinger med over 100 lejemål skal selv dække udgiften på kr. 12.500 pr. afdeling
- e. forholdene bliver udbedret i henhold til de forskellige sagskategorier beskrevet i indstillingen.

Sagsfremstilling

AAB har fået udarbejdet 23 rapporter i samarbejde med Gjensidige og Willis Towers Watson.

Yderligere én rapport vil blive udarbejdet i 2019 efter at en større renovering i afdelingen bliver afsluttet. Rapporterne belyser forhold der udgør en forsikringsrisiko. Forholdene er fra Willis inddelt i fire kategorier:

1. Sort kategori – Uacceptable forhold
2. Rød kategori – Kritiske forhold der kræver aktion
3. Gul kategori – Acceptabelt med forhold der kan forbedres
4. Grøn kategori – Ok, ingen bemærkninger.

Ud fra ovenstående kategorier indstilles der til følgende handlinger:

Alle forhold i *sort og rød kategori* udbedres omgående i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Hvis ikke der er afsat midler på konto 116 (dv-plan) skal udgiften afholdes på konto 115.

Referat OB-møde den 6. februar 2019

Onsdag kl. 17:00

Forhold i *gul kategori* indarbejdes på dv-planen for det kommende år i et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og afdelingens drifts koordinator. Hvis der er midler på dv-planen til at udbedre forholdene i indeværende år, skal dette udføres omgående.

I *grøn kategori* foretages der ikke yderligere.

Rapporternes punkter bliver fremadrettet indarbejdet som fokusområder på de årlige bygningsyn.

Implementering

Willis vil igangsætte gennemgangene hurtigst muligt og forventes afsluttet i 2. halvår 2019.

-

Bilag:

[Forventet Udvikling AAB Dispositionsfond - Februar 2019.pdf](#)

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Der var enighed om at forsikringsforholdene er et fælles anliggende for foreningen, hvorfor det er rimeligt at udgiften dækkes af dispositionsfonden for alle afdelinger.

OB bad administrationen om at udforme retningslinjer til afdelingerne om, hvordan de skal agere hvis beboerne ikke overholder retningslinjerne, f.eks. fjernelse af genstande fra brandveje osv.

OB godkendte at udarbejde rapporter for afdækning af de resterende 82 afdelingers forsikringsrisici. Såfremt dispositionsfonden ikke kan dække udgifterne forelægges sagen OB på næste møde.

9. Jubilæumslegat 2019 (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

10. Indstilling - Evaluering af OB-seminar den 1.-3. februar 2019

Sagsnr.: S2016-00349

Referat OB-møde den 6. februar 2019

Onsdag kl. 17:00

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der skal foretages evaluering af OB-seminar den 1.- 3. februar 2019.

Indstilling

Det indstilles, at OB evaluerer OB-seminar den 1.- 3. februar 2019.

Sagsfremstilling

OB holdt seminar den 1.- 3. februar 2019 på Hotel Bretagne med bl.a. følgende emner:

- Boligpolitisk drøftelse
- Byggeri og Vedligehold
- Strategiske partnerskaber i byggebranchen
- Husleje, der er til at betale
- Egenkontrol og opfølgning på afdelinger
- OB's egentid

Implementering

Ingen

-

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Der var enighed om, at det havde været et godt seminar. Der var stor tilfredshed med byggechef Andreas Damms fremlæggelse og tanker for arbejdet i Byggeri. De eksterne oplægsholdere gav ikke det store input.

Der var ønske om på et senere seminar at drøfte egenkontrol, som det af tidsmæssige årsager havde været nødvendigt at prioritere ned.

11. Indstilling - Flytning af OB-møde den 29. maj 2019

Sagsnr.: S2018-02506

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der er fastlagt OB-møde den 29. maj 2019, hvor der samme dag er frist for indsendelse af forslag til repræsentantskabsmøde den 12. juni 2019. Af hensyn til formandskabets ønske om at deltage i afdelingsmøde i afdeling 55 den 29. maj 2019 foreslås mødet flyttet til den 3. juni 2019.

Indstilling

Det indstilles, at OB flytter OB-mødet den 29. maj 2019 til mandag den 3. juni 2019.

Sagsfremstilling

OB har tidligere fastlagt møde den 29. maj 2019, hvor der samme dag er frist for indsendelse af forslag til repræsentantskabsmøde den 12. juni 2019, således at OB samtidig kan drøfte eventuelt indkomne forslag.

Afdeling 55 har planlagt afdelingsmøde den 29. maj 2019, hvor formandskab og direktion ønsker at deltage, hvorfor mødet foreslås flyttet.

Da den 5. maj 2019 er grundlovsdag, er seneste frist for afsendelse af materiale til repræsentantskabet tirsdag den 4. maj 2019. OB-mødet foreslås derfor flyttet til mandag den 3. juni 2019.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Indstillingen blev godkendt.

12. Orientering - Evaluering af afdelingsmøder 2018

Sagsnr.: S2018-02523

Sagsbehandler: Frederik Witte (FWI)

2. Evaluering af afdelingsmøderne 2018

Resume

Årlig evaluering af afdelingsmøderne, hvoraf bl.a. fremgår, at der igen i år har været udfordringer med opfølgningen på møderne, dvs. indhentelse af diverse erklæringer mv. fra bestyrelserne.

Orientering

Afdelingsudvalget evaluerer hvert år årets afdelingsmøder ud fra en række punkter:

1. Blev afdelingsmøderne afholdt – og var det rettidigt?
2. Flytning og bytning af møder samt administrationens og OB's deltagelse i afdelingsmøderne
3. Tilbageløb på forslag
4. Driftsmodeller i afdelingerne
5. Forventede tendenser på afdelingsmøderne 2019
6. Manglende indsendelse af obligatoriske dokumenter
7. Fordelingsnøgler og uddannelsesplanen (FU-planen)

Ad 1 Formalia i forbindelse med afdelingsmøderne

Jf. § 14, stk. 1 i AAB's vedtægter skal der inden tre måneder før næste regnskabsårs begyndelse afholdes ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. Samtlige AAB-afdelinger, undtagen AAB afd. 93, fik afviklet deres ordinære afdelingsmøde rettidigt.

Ud af 103 afviklede afdelingsmøder har 81 afdelinger benyttet sig af standardskabelonen som afdelingsbestyrelserne kan hente fra AAB-net. I 2017 var der 77 afdelinger, der benyttede standardskabelonen mens det i 2016 var 64 afdelinger.

Ad 2 Flytning og bytning af møder samt administrationens og OB's deltagelse i afdelingsmøderne

I løbet af mødeprocessen er otte møder blevet flyttet af afdelingsbestyrelser – i denne sammenhæng er det administrationens opfattelse, at de øvrige medlemmer af OB været gode til at byde ind i det omfang det har været muligt, hvis det OB-medlem der oprindeligt skulle have mødet var forhindret – dette gælder i særlig grad for de møder, som næstformanden var forhindret i at tage.

Der har været repræsentanter for foreningen til stede ved samtlige afviklede møder.

Ud af 103 afviklede afdelingsmøder deltog der således OB'ere i de 90, mens der deltog repræsentanter fra administrationen i de resterende 13.

Ad 3 Tilbageløb på forslag

På afdelingsmøderne i foråret blev 88% af de forslag, som var på dagsordenen behandlet uden tilbageløb. I september var det 78% af forslagene, som blev behandlet uden tilbageløb.

Administrationen vil også fremover, via påmindelser og bestyrelsesnyt, opfordre afdelingsbestyrelserne til at forberede og vurdere forslag på dagsordenen, så de kan bringes til afstemning. For at have så god tid som muligt til kvalitetssikring vil administrationen fremover bede afdelingsbestyrelserne om at indsende indkomne forslag, så snart de er afdelingsbestyrelsen i hænde. I forbindelse med påmindelsen forud for den første indkaldelse, vil administrationen ligeledes opfordre afdelingsbestyrelserne til at omdele forslagsskabelonen sammen med den første indkaldelse.

Ad 4. Driftsmodeller i afdelingerne

Der er 24 afdelinger der benytter driftsmodellen administrativ classic.

Der er 35 afdelinger der benytter driftsmodellen administrativ light.

Der er 38 afdelinger der benytter driftsmodellen parlamentarisk.

Der er ni bestyrelsesløse afdelinger (59, 64, 65, 67, 69, 89, 93, 95 og 98).

I denne sammenhæng er det væsentligt at bemærke, at afdeling 95 og 98 er plejehjem, og at afdeling 93 er et botilbud for udviklingshæmmede.

Ad 5 Forventede tendenser på afdelingsmøderne 2019

Sekretariatet udarbejder orienteringsskrivelser til OB (samt medarbejdere fra administrationen der deltager på afdelingsmøder) om de temaer og tendenser, som forventes at fylde på afdelingsmøderne i 2019. I år udarbejdes der skrivelser vedr. følgende emner:

- Digitale afdelingsmøder – Se evt. orientering pkt. 4b
- Husleje der er til at betale (effektiviseringskrav)
- Digital kommunikation med lejere– Se evt. orientering pkt. 4a

Ad 6 Manglende indsendelse af obligatoriske dokumenter

Godt to måneder efter afdelingsmødeprocessen er afsluttet mangler administrationen fortsat syv valgliste, 13 referater og fire fordelingsnøgler og uddannelsesplaner (FU-planer) fra henholdsvis otte parlamentariske afdelinger og ni administrative afdelinger.

Hvad angår sanktionsmuligheder for manglende indsendelse af obligatoriske dokumenter, har OB den 6. december 2017 besluttet, at "... manglende indsendelse af obligatoriske dokumenter i første omgang betyder, at der ikke udbetales honorar, og at fortsat manglende indsendelse i yderste konsekvens kan medføre fratagelse af driftsansvar."

Når det gælder parlamentariske afdelinger, der ikke indsender/udarbejder referat og valgliste, er der imidlertid ikke umiddelbart nogen sanktionsmuligheder, hvilket udgør en særskilt udfordring.

Særligt valglisten er det vigtigt at få hurtigt, da det er ud fra denne, at administrationen opretter og nedlægger AAB-mail, adgang til intranet og bankadgange. Afdelingsudvalget anbefaler derfor, at den OB'er (eller medarbejder fra administrationen) som deltager på afdelingsmødet, sørger for at valglisten bliver udfyldt lige efter mødet. OB'eren sørger herefter for at sende den ind til administrationen.

Ad 7 Fordelingsnøgle og uddannelsesplanen (FU-planen)

Fordelingsnøglen for udbetaling af honorar blev i 2017 kombineret med en uddannelsesplan for afdelingsbestyrelsen (cirkulære C4-2017). Dette for at sikre at ansvar for en administrativ (honorargivende) driftsopgave blev fulgt af de relevante kompetencer/uddannelse i bestyrelseskørekortet.

FU-planen fik en blandet modtagelse i afdelingsbestyrelserne, og der var en del bestyrelser, som var i tvivl om, hvordan den skulle udfyldes og i øvrigt ikke mente, at den stemte overens med virkeligheden ude i netop deres afdeling. I forbindelse med afdelingsmødeprocessen i 2019 vil administrationen derfor arbejde videre med at øge brugervenligheden i FU-planen. Det skal f.eks. tydeliggøres, at FU-planen er en overordnet ansvarsfordeling (hovedansvaret) – og ikke afdelingens praktiske opgavefordeling.

Ovenstående blev behandlet på møde i Afdelingsudvalget den 22. november 2018.

-

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Ny bekendtgørelse om digitale afdelingsmøder blev efterspurgt. Det blev oplyst, at der pt. ikke er kommet en ny bekendtgørelse. AU har drøftet digitale afdelingsmøder og aftalt en proces for afdækning af efterspørgsel i afdelingerne.

Der var enighed om, at den OB'er (eller medarbejder fra administrationen), der deltager i afdelingsmødet, sørger for, at valglisten bliver udfyldt i forbindelse med mødet og efterfølgende sender den ind til administrationen. For de, der ikke er på valg, er det tilstrækkeligt at skrive navnet. Eventuelt manglende oplysninger indhentes af administrationen.

13. Orientering - Årlig status for arbejdsmiljøet i AAB

Sagsnr.: S2019-00878

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Årlig orientering om status for arbejdsmiljøet og arbejdsmiljøarbejdet i Boligforeningen AAB.

Orientering

I forbindelse med det treårige arbejdsmiljøprojekt er det besluttet, at OB en gang årligt modtager en orientering om det forgangne års arbejde på arbejdsmiljøområdet i AAB. OB får denne i umiddelbar forlængelse af den lovpligtige årlige arbejdsmiljødrøftelse i arbejdsmiljøorganisationen (AMO), hvor der gøres status på det forgangne år, og det kommende planlægges.

På baggrund af det samlede resultat fra APV'en og antallet og karakteren af de indberettede arbejdsulykker er det vurderingen, at arbejdsmiljøet i AAB er overvejende godt.

I referatet fra den årlige arbejdsmiljødrøftelse (bilag) fremgår, hvilke områder fra år 2018, der skal arbejdes med fortsat.

Drift af arbejdsmiljøorganisationen (AMO)

- To arbejdslederrepræsentanter fra administrative afdelinger er nu udpeget og introduceret til arbejdsmiljøarbejdet. Der mangler fortsat to arbejdsmiljørepræsentanter (arbejdstagersiden) fra administrative afdelinger.
- Arbejdet i AMO har blandt andet været fokuseret omkring en skarpere opdeling af det strategiske og det operationelle arbejdsmiljø i hhv. AMU og arbejdsmiljøgrupperne. Dette er der fortsat fokus på, og der er enighed om, at der er behov for tid.

Arbejdsulykker og Arbejdstilsyn

- Der er anmeldt 13 arbejdsulykker i 2018, hvilket er færre end de to forgangne år (bilag).
- Der har været seks tilsynsbesøg fra Arbejdstilsynet i 2018, hvoraf to tilsyn udløste et påbud. Begge påbud er efterkommet indenfor fristen.

Arbejdspladsvurdering (APV) 2018

- APV-kortlægningen er gennemført med en relativ høj svarprocent (84%), og resultatet er overvejende positivt på tværs af organisationen.
- Ved årsskiftet manglede 13 handlingsplaner, hvoraf tre var under udarbejdelse. Der er fokus på problemstillingen i både arbejdsmiljøgrupper, arbejdsmiljøudvalg og administrationen.

Referat OB-møde den 6. februar 2019

Onsdag kl. 17:00

- Det elektroniske APV-system har givet markant bedre overblik over udeståender i alle faser. På baggrund af interviews med arbejdslederne er det vurderingen, at de manglende handlingsplaner ikke skyldes indførelsen af et digitalt system.

Andet

- Politik for anmeldelse af vold og trusler og politik for opfølgning på sygefravær er blevet revideret i 2018. Retningslinjer for forebyggelse af hudkræft er blevet beskrevet i overensstemmelse med BL's anbefaling.
- Evalueringen af det treårige arbejdsmiljøprojekt i OB resulterede i, at der fortsat bliver en intern resurse som tovholder på arbejdsmiljøområdet.
- Det er besluttet, at tidspunktet for afholdelse af den årlige temadag for ejendomsfunktionærer flyttes fra efteråret til foråret. Den næste temadag er derfor i 2020.

2019

Udover det videre arbejde med driften af AMO, vil der det kommende år være fokus på de emner, der indgår i de tværgående APV-handlingsplaner.

- Tunge løft, skub og bæringer
- Arbejdsstillinger
- Eftersyn af maskiner og elektronisk håndværktøj
- Arbejdet ved computeren (brugervenlighed etc.)
- Nøddplaner ved ulykker og brand – viden om hvad der skal gøres
- Forstyrrelser i arbejdet

Arbejdsmiljøudvalget har konstateret, at der har været en stigning i antallet af anmeldte arbejdsulykker, der handler om vold/trusler, og dette vil derfor få særlig opmærksomhed.

Sagen er behandlet i Arbejdsmiljøudvalget den 22. november 2018.

-

Bilag:

[Referat fra AMU-møde og årlig arbejdsmiljødrøftelse 2018.pdf](#)

[Bilag 2 OB orientering årlig status på arbejdsmiljø 2018.pdf](#)

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Intet at bemærke.

14. Orientering - Afdeling 55 (lukket)

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

15. Orientering - Foreningens budget 2019, inkl. udgifter nyt domicil

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Administration har tilrettet budget 2019 med de forventede udgifter til driften af Havneholmen og indtægterne i forbindelse med udlejning til KAB. Samlet giver rettelserne ingen driftseffekt for 2019 budgettet.

Orientering

I forbindelse med køb af nyt domicil på Havneholmen har administration tilrettet budget 2019, så budgettet indeholder de udgifter og indtægter, der er ved eget og udleje domicilet. Fremgangsmåden er bekræftet af revisor den 27. januar 2019.

Formanden vil omtale dette i beretningen til det ordinære repræsentantskabsmøde i juni 2018, sammen med en status på købet af domicil.

Tallene er fremskrevet med årligt 2% ud fra udgifter, der blev godkendt på repræsentantskabsmøde december 2018 og dækkes af lejeindtægter der komme fra KAB.

Bilag:

[AAB budget 2019, inkl. udgifter nyt domicil.pdf](#)

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Det blev ønsket til næste møde at få en oversigt over alle udgifter i 2018/2019 vedrørende købet af Havneholmen 21. Endvidere ønskes oversigt over låneudvikling og afvikling for en fem-års periode, herunder evt. udgifter til låneomlægning efter den fem-årige periode.

Der blev stillet spørgsmål om, hvad personaleudgifter på 233.000 kr. dækker [udgift til parkering på Havneholmen, ref.].

16. Orientering - Strategiarbejdsgruppens arbejde

Sagsnr.: S2017-22521

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB holdt møde den 19. og 20. juni 2018 om roller og ansvar i foreningen. Møderne blev faciliteret af ekstern konsulent Bo Degn. OB bad strategiarbejdsgruppen arbejde videre med en række emner og i denne orientering gives en status. Strategiarbejdsgruppen forventer at kunne afslutte arbejdet til sommer.

Orientering

Afsluttet:

- Nye vedtægter
- Revision af forretningsorden for OB
- Revision af forretningsorden for formandskab

I gang:

- Forretningsorden for direktion – februar 2019
- Udvalgsstruktur (og roller) – februar 2019 mhp. repræsentantskab i juni 2019.
- Forretningsorden for repræsentantskab – OB marts mhp. repræsentantskab i juni 2019.

Udvalget har desuden drøftet (prikpunkterne stammer fra Bo Degns planche):

- **Arbejdsdeling mellem OB og direktion, afgrænsningen af kompetence ml. OB og administration/direktion og OB's mødetilrettelæggelse:**
 - Afgrænse hvilke opgaver direktion/administration kan løse udenom OB
 - Temadrøftelser henlagt til seminarer?
 - Formandskabet sorterer i punkter og evaluering efter nogle møder
 - Udvalg i OB regi
 - OB's øvrige opgaver, som f.eks. deltagelse i afdelingsmøder og som netværkskoordinatorer
- *Temadrøftelser:* Enighed om, at de må henlægges til seminarerne. De ordinære møder har ikke plads. Yderligere drøftelse er ikke nødvendig.
- *OB's facilitering af afdelingsnetværk:* Er besluttet erstattet med tre årlige dialogmøder. Yderligere drøftelse er ikke nødvendig.
- *OB's rolle ved afdelingsmøder:* Der er behov for at afklare, hvad der ligger i punktet. Er det antal møder? udveksling af erfaringer mhp. ensartet mødeledelse eller noget tredje? Evt. et aftenarrangement for OB.

Udvalget har drøftet OB-møder og de omfangsrige dagsordener. Der var enighed om at afvente virkning af den nye udvalgssammensætning og beslutningen om, at formandskabet i højere grad skal sortere i dagsordenspunkter.

Det må forventes, at der bliver flere punkter til hhv. efterretning (dvs. beslutning på skriftligt grundlag) eller orientering, og at de sidstnævnte med tiden helt udgår fra OB's dagsorden og bilag.

Der var enighed om, at det ikke giver mening at lave en udtømmende liste over punkter, der ikke behandles i OB. Det må i stedet formes via formandskabets beslutninger. Formandskabet vil gennemføre dette igennem en periode, hvorefter OB kan evaluere det. Der føres en liste til OB's orientering om sager, der er behandlet i formandskabet, men ikke forelagt for OB.

- **Repræsentantskabet – fokus på aktivering/mobilisering:**

AAB's udvalg skal redegøre for årets arbejde på en måde, hvor forsamlingen aktiveres ved debat. Det skal ikke være en slavisk gennemgang af årets møder og punkter. Administrationen kan være behjælpelig med form og indhold.

Der er enighed om at forsøge sig med temadrøftelser på repræsentantskabsmøderne. Eventuelt kan repræsentantskabet og andre indkaldes til selvstændige temamøder, der vil bidrage til fællesskab, mobilisering og debat.

Der udestår en drøftelse i strategiarbejdsgruppen af, hvor arbejdet forankres.

- Der arbejdes ikke videre med sagkyndige i repræsentantskabet. Lovgivningen giver ikke mulighed for det.

Arbejdsgruppen har foreslået, at der i dirigentmanualen for afdelingsmøderne opfordres til at reklamere for repræsentantskabets vigtighed i de afdelinger, hvor repræsentantskabsmedlemmerne vælges direkte. Administrationen følger op.

- **AAB i den boligpolitiske debat:**
Arbejdsgruppen ser ikke behov for yderligere tiltag.
- **Etik for samtalen internt i OB samt i samarbejdet mellem afdelingsbestyrelser, OB og administration:**
Såvel Bo Degns undersøgelse, APV 2018 samt en nylig pulsmåling viser, at der er en arbejdsmiljømæssig udfordring. Administrationen udformer oplæg til, hvordan administrationen arbejder med dette og hvordan og hvornår, der er behov for politisk involvering. Gruppen var enige om at det er nødvendigt at arbejde videre med samarbejdstonen/etik internt i OB.

Endeligt har arbejdsgruppen bedt afdelingsudvalget om at give forretningsordenen for afdelingsbestyrelser et konsekvens eftersyn, når de øvrige forretningsordener er endeligt godkendte.

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Intet at bemærke.

17. Orientering - Repræsentantskabets besigtigelsestur den 27. marts 2019

Sagsnr.: S2019-00823

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Repræsentantskabets besigtigelsestur afvikles den 27. marts 2019. Nedenfor gives en orientering om de foreløbige overvejelser om udflugten.

Orientering

Besigtigelsesturen den 27. marts 2019 vil gå til AAB's nye domicil Havneholmen 21, hvor der vil være planlagt rundvisninger i huset.

-

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Rundvisninger i huset vil foregå i hold, hvorfor det kan overvejes at holde workshop/infostand om digital opmåling og udbud af istandsættelse af flytteboliger. Der arbejdes videre med dette. Administrationen vil gerne afholde et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i forbindelse med udflugten, idet der er nogle nybyggeriprojekter, der skal godkendes.

18. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Fortovsordningen i Københavns Kommune

Sagen om renholdelse af fortove, er nu ud til at ende med at opgaven tildeles til NCC til en betydelig lavere pris end den der hidtil er opkrævet. Skattebilletten for 2019 er endnu ikke modtaget, så den varige besparelse kendes ikke. AAB har for 2016 og 2017 samlet fået tilbagebetalt kr. 237.135,62.

Væsentlige bygningsændringer

Administrationen er blevet kontaktet af Københavns Kommune, der har gjort opmærksom på at væsentlige forandringer i afdelingerne skal godkendes af øverste myndighed, jf. driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, pkt. 4. Der skal i den forbindelse udarbejdes retningslinjer for hvordan dette håndteres i AAB. Hidtil har OB haft en praksis for at behandle sager hvortil der ydes økonomisk tilskud fra foreningen, hvilket også er indarbejdet i forretningsordenen for OB. Københavns Kommunes nye praksis viser imidlertid at de anlægger en ny vurdering. Vi har haft en sag, hvor ombygning af et skur i en afdeling til under kr. 0,5 mio. anses som en væsentlig forandring. Hvis vi er på det økonomiske niveau, vil OB skulle behandle mange byggesager. Vi er derfor i dialog med Københavns Kommune om hvordan vi kan udforme retningslinjer, helst således at væsentlige forandringer skal kunne godkendes sammen med pantsætning af afdelingerne, hvor det er de tegningsberettigede der kan godkende det, således der ikke skal udarbejdes yderligere dokumenter eller en ekstra proces. Derudover påtænkes at fastholde at godkender OB projekter, der får støtte fra foreningen.

LBF – nøgletal og regnskabsmateriale fra boligforeningen og afdelinger

Landsbygefonden har den 20. november 2018 meddelt, at de har foretaget en gennemgang af blandt andet nøgletal og aktuelt regnskabsmateriale for boligorganisationen og afdelingerne.

Landsbygefonden har konstateret kun to forhold, som de ikke forventer tilbagemelding på. Der skal blot tilrettes i regnskabsindberetningen fremadrettet. Begge forhold drejer sig om mellemregninger mellem henholdsvis foreningen og afdelingerne samt foreningen og sideaktiviteter.

Andet

Afdeling 33 – driftsmodel

I direktionsberetningen til december mødet blev det tilkendegivet at afdelingen var interesseret i at overgå til administrativ driftsmodel. Det har efterfølgende vist sig at være en misforståelse, som beror på at der virker til at være et behov for at sætte fokus på samarbejdsrelationerne til inspektør og driftskoordinator. De har ikke aktuelt et ønske om at overgå fra parlamentariske afdeling.

Afdeling 80 – gennemgang af folkeregisteroplysninger

Afdeling 80 er pr. 1. december 2018 fortsat ghetto allerede inden den nye listes offentliggørelse var igangsat en gennemgang af postkasseoplysninger og folkeregister tilmeldinger i afdelingen.

Ud af de 167 boliger var der ved første gennemgang afvigelser på 94 lejemål. Disse har

ultimo oktober 2018 modtaget brev hvor de blev bedt om at redegøre for relationen på de personer der er tilmeldt i folkeregisteret. De lejemål der ikke har besvaret henvendelsen er efterfølgende rykket for svar.

- I 68 lejemål er relationen mellem juridisk og øvrige i boligen sådan, at alle kan blive boende i boligen.
- I 13 lejemål er det kun den juridiske lejer der bor i lejemålet. De øvrige navne på postkasse og dørtelefon er ikke ændret ved fraflytning.
- I 13 lejemål kom svarene først efter fristen primo januar og alle har tilstrækkeligt godtgjort årsagen til uoverensstemmelsen.

Konkret er ingen lejer således ophævet og vi kan ikke med sikkerhed vide, om indsatsen betyder at nogle de facto er flyttet fra lejemålet. En række delvis fremlejerforhold er lovliggjort, men hvordan disse påvirker afdelingens nøgletal kan vi ikke vide med sikkerhed.

Foreløbig har projektet kostet kr. 12.525 og omkring 75 timers arbejde. Det er med andre ord en omkostningstung øvelse at skulle igennem for afdelingerne. AAB indgår i en arbejdsgruppe i regi af BL's 1. kreds om i samarbejde med Folkeregistret om at finde en løsning på problemerne med tilmelding uden udlejers godkendelse.

Erfaringerne viser også, at der er behov for en bedre sikring af navne på postkasser, så ejendomsfunktionærer hurtigt kan se om nye navne fremgår. Administrationen vil desuden drøfte tiltage som afdelingsbestyrelserne kan gøre i den anledning, så juridisk lejer bliver vejledt meget hurtigt om at lejeaftalen kan ophæves, hvis ikke forholdene bringes i orden. Ordningen vil blive drøftet med Boligudvalget.

Trygheden daler i Høje Gladsaxe

Hvert år udpeger politikredsene en række særligt udsatte boligområder (SUB-områder) ud fra en politifaglig vurdering af, hvilke boligområder der er mest belastede af kriminalitet og utryghedsskabende adfærd. Den politifaglige vurdering tager udgangspunkt i en lokal trusselsvurdering samt en lokal analyse af de relevante områder i hver enkelt politikreds.

Høje Gladsaxe kom på listen i 2014 hos Københavns Vestegns Politi og har nu været med fem gange i alt. I 2018 har kun to områder på Vestegnen været med på listen: Gadehavegård i Høje Taastrup Kommune og Høje Gladsaxe i Gladsaxe Kommune.

Nye tal viser, at trygheden er faldet i Høje Gladsaxe det seneste år. I 2017 følte 79,6 procent af beboerne sig trygge, men det faldt med 8,5 procentpoint til 71,1 procent i 2018. Trygheden er således dalende, men trygheden er dog stadig højere end i 2016, hvor tryghedsprocenten var på 68,8. Trygheden for hele Vestegnen var i 2018 på 84,9 procent. Til sammenligning er trygheden i Tingbjerg/ Husum Nord på 67,1 procent - her er tallet 85,8 for hele Københavns politikreds.

Digital kommunikation

AAB overgår, i det omfang det er muligt, til Digital Kommunikation med beboerne fra 1. april 2019. Enkelte dokumenttyper vil fortsat, som loven er nu, blive sendt som brevpost – eksempelvis rykkerskrivelser og ophævelser. Vi er i gang med integrering af e-Boks og analysedel af, hvilke dokumenttyper vi fremover vil sende til henholdsvis mail og e-Boks. Beboere fritaget for Digital Offentlig Post, vil også automatisk være fritaget for at modtage dokumenter i e-Boks fra AAB. Vi forventer at advisere alle beboere inden udgangen af februar måned pr. brevpost (overgang til Digital Post, skal varsles med brevpost). Samtidig igangsættes kampagne for at sikre, at vi har aktuelle kontaktoplysninger (mail og mobilnummer) og får registreret cpr. numre, til brug for levering af dokumenter til e-Boks.

Måling af svartider i administrationen

Arbejdet er igangsat med foranalyse af hvad der skal til at kunne understøtte det i Docunote. Som aftalt fokuseres der i første omgang på svartid på behandling i Team Jura. Teamets styringsreol skal under alle omstændigheder omlægges fordi Excel ikke er et stabilt nok redskab på sigt. Det er naturligt at vælge Docunote som redskab for at undgå at de skal arbejde i flere forskellige systemer med øget risiko for fejl til følge. Det har også den fordel at der kan laves styrede workflows i Docunote. Opgaven er større – i størrelsesorden 800 timer. For den del der vedrører husorden udgør det forventede timeforbrug ca. 108 timer og sagstypen prioriteres for at kunne måle på svartider, som aftalt. Arbejdet forventes påbegyndt i uge 7.

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Intet at tilføje.

19. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

20. Orientering fra udvalg

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

-

Beslutning OB den 6. februar 2019:

ØFU har igangsat et forsøg med Acubiz, en app på telefonen, hvor regninger lægges ind og påføres kontonr., hvorefter de automatisk bogføres. Det forventes på sigt at betyde, at det ikke er nødvendigt med kassekladder. ØFU har også drøftet et ønske om, at inspektører og andre fra administrationen, der deltager i afdelingsmøder, skal klædes bedre på til at gennemgå dv-planer og regnskaber, så beboerne får en bedre orientering.

21. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Strategiarbejdsgruppen beder OB om at drøfte om og i givet fald hvilke emner der ønskes drøftet ift. OB's rolle ved afdelingsmøder.

Administrationen beder om OB's bemærkninger til anvendelse af Prepare by First Agenda som dagsordensystem af hensyn til udvikling af integration til DocuNote for at lette forberedelsesfasen.

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Direktøren orienterede om, at administrationen pr. 1. marts 2019 har ansat en ny driftschef Rasmus Milling, der som ansvarsområde får driftscentrene Ballerup og Ishøj. Allan Klitgaard varetager fra den dato ledelsen af driftscentrene i Nordvest og Amager.

OB vil gerne til næste OB seminar drøfte OB's rolle ved afdelingsmøderne, fordi det fylder en stor del af OB's opgaver. Hvilke opgaver og ansvar har man som OB'er ved møderne, uanset eller med dirigentopgaven. Formålet er at have en politisk drøftelse af opgaven og afstemme, således at OB agerer nogenlunde ens på møderne.

Mødedeltagerne var godt tilfredse med Prepare som mødeprogram og bad administrationen om at spørge de tre medlemmer af OB, som havde forfald om det også er deres opfattelse.

22. Indstilling - Foreningens budget 2020 første behandling

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

AAB's budgetproces betyder, at budgettet behandles tre gange. Ved første behandlingen er budgettet fremskrevet uændret ift. året før, dvs. 2019. For at mindske stigningen i administrationsbidraget, har administrationen gennemgået poster, der med det nuværende kendskab til situationen i 2020, kan reguleres.

Administration lægger op til, at administrationsbidraget stiger fra kr. 3.780 i 2019 til kr. 3.811 i 2020. En stigning på netto kr. 31 i forhold til 2019. Ændringen skyldes tilskud til kontorhold fra 2020 bortfalder, svarende til kr. -40 pr. lejemålsenhed, stigning grundet driftsmæssige konsekvenser af nye it-tiltag med kr. 86 og de øvrige poster netto stiger med kr. 24.

Holdes administrationsbidrag på kr. 3.811 op mod et beregnet administrationsbidrag, der først er prisfremskrevet efter ministeriets vejledning og herefter er reduceret i henhold til effektiviseringskravet på de 8,15% ligger administrationsbidraget kr. 203 for højt i 2020.

Derfor vil administrationen efter aftale med formandskabet komme med oplæg til at reducere personalebudgettet med kr. 2 mio. i forbindelse med næste budgetbehandling i oktober 2019.

Indstilling

Administrationen og formandskabet indstiller, at OB:

- 1) beslutter at administrationen udarbejder afdelingsbudgetter for 2020 med afsæt i et administrationsbidrag på kr. 3.811 pr. lejemålsenhed.
- 2) drøfter administrationens oplæg til at reducere personalebudgettet med kr. 2 mio. En medarbejderreduktion skal afstemmes i forhold til de ønsker som OB/afdelingsbestyrelserne har til det serviceniveau, der efterspørges. Formandskabet har bedt administrationen komme med et oplæg herom på OB-seminaret i september.

Sagsfremstilling

Første budgetudkast 2020 er udarbejdet med den lavest mulig stigning i administrationsbidraget. Udgangspunktet for budgettet er budget 2019 efter opdatering med driftsposterne vedrørende AAB's nye domicil.

For at mindske stigningen i administrationsbidraget har administrationen vurderet hvilke poster, der med nuværende kendskab kan reguleres.

Kr.	I alt	Pr. lejemålsenhed	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed
Budget 2019			3.780
Nedsættelse kontorhold bortfalder fra 2020	-780.000		-40
			3.740
127 nye lejemål indregnet netto 95	-359.000		-18
			3.722
Prisfremskrivning, netto	481.000		24
Besparelse porto	-400.000		-21
Heraf:			
IT budget 2019	8.664.000	445	
Stigning nye it-tiltag:			
Programmer og licenser	854.000		
IT-sikkerhed	430.000		
Øvrige	399.000		
IT budget 2020	10.347.000	531	86
Budget 2020			3.811

Udgifter

Løn er reguleret med 2% i forhold til budgettet for 2019 hvilket svarer til niveauet i de nye overenskomster og anciennitetsstigninger. Vikarer er budgetteret med de forventede barsler mv.

Lønudvikling 2017-2018

Budgettet for 2018 var i udgangspunktet udarbejdet på samme måde som budgettet for 2019. 2% stigning i forhold til budgettet for 2017. Hertil var tillagt besluttede nyansættelser.

To medarbejdere i egenkontrol, en ekstra inspektør og en driftskonsulent. Inspektør og driftskonsulent havde ikke driftsmæssig konsekvens da de blev finansieret af arbejdskapitalen.

	Budget 2017	Ændringer budget 2018 2% af budget		Budget 2018
		2017	Ny ansættelser	Samlet
Løn	58.659	1.173	2.857	62.689
Pension	8.256	165	268	8.689
	66.915	1.338	3.125	71.378
Finansieret af arbejdskapitalen			1.646	1.646
	66.915	1.338	1.479	69.732

Samtidig skal det bemærkes at budget 2017 lå en del over regnskab 2017; idet der hele året var flere vakante stillinger i BYG og VE.

	Budget 2017	Regnskab 2017	Ændring
Løn	58.659	56.730	1.929
Pension	8.256	7.816	440
	66.915	64.546	2.369

Samlet betyder det at der er en stigning i personaleudgifterne fra regnskab 2017 til budget 2018 på i alt t.kr. 6.832. Personaleudgifterne er fremskrevet med 2% pr. år fra 2018 til 2020, samtidig med at vi nedlagde en stilling i budget 2019. Netto er personalebudgettet steget med i alt kr. 2.023 fra 2018 til 2020.

Andre udgifter

Husleje er reguleret i henhold til kontrakt.

Kontorholdsudgifter er justeret ned, med rammebeløb til kontorhold bortfalder svarende til en nedsættelse af administrationshonoraret på kr. 40 pr. lejemålsenhed.

Som følge af øget digitalisering er it-udgifter justeret med stigende udgifter til licenser, øget IT-sikkerhed og telefoni, svarende til en stigning i administrationsbidrag på kr. 86 pr. lejemålsenhed.

Møde- og kursusudgifter er justeret til prognosen for regnskab 2018, tillagt 4%.

Indtægter

Administrationsbidraget stiger med kr. 31, så det udgør kr. 3.811 pr. lejemålsenhed.

Der er i budget for 2020 regnet med, at der i løbet af dette år ibrugtages 127 nye lejemål i drift.

Bidrag til arbejdskapitalen udgør kr. 100 pr. lejemål.

Der opkræves ikke bidrag til dispositionsfonden.

De øvrige bidrag stiger med 2%

Opnoterings- og ajourføringsgebyr vil begge være uændrede.

Med udgangspunkt i at der er den samme bemanning i 2020 som i 2019 er byggesagshonoraret budgetteret svarende til AAB's model for byggesagshonorar. Dette giver en lille stigning svarende til prisfremskrivningen. AAB's model for byggesagshonorar forventes gennemgået og godkendt af OB i forbindelse med udarbejdelsen af andet budgetudkast i september 2019.

Finansieringen af driftskonsulenten fremgår af linjen 'dækkes af arbejdskapitalen', da udgiften er besluttet afholdt herfra.

Status ift. effektiviseringsmål

Holdes administrationsbidrag på kr. 3.811 op mod det beregnede administrationsbidrag, der først er prisfremskrevet efter ministeriets vejledning og herefter er reduceret i henhold til effektiviseringskravet på de 8,15% ligger administrationsbidraget kr. 203 for højt i 2020.

Det skyldes at vi først realiserer effektiviseringen ved:

- flytning af domicil i 2022
- nye lejemål (633 stk.) kommer i 2024 og
- at udgifterne til drift af de nye it-systemer stiger mere end prisfremskrivningen.

Skal administrationen komme i mål med effektiviseringerne i 2020 kan det blive nødvendigt at reducere personalebudgettet med kr. 2 mio. Formandskabet har bedt administrationen udarbejde et oplæg til reduktion personalebudgettet. Herunder beskrivelse af hvilke opgaver, der enten ikke løses i det omfang de normalt bliver løst eller opgaver der slet ikke løses fremadrettet; idet det vil være nødvendigt at justere på opgaver og serviceniveau.

Formandskabet foreslår at dette behandles på OB-seminaret i september 2019.

Referat OB-møde den 6. februar 2019

Onsdag kl. 17:00

Administrationsgebyr, kr/lejemålsenhed	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Uændret niveau (ministeriets fremskrivning)							
Prisudvikling*	-	1,23%	1,40%	1,57%	1,66%	1,50%	1,50%
Fremskrivning, administrationsgebyr, kr/lejemålsenhed	kr. 3.598	kr. 3.642	kr. 3.693	kr. 3.751	kr. 3.813	kr. 3.870	kr. 3.928
Faktisk udvikling	kr. 3.598	kr. 3.628	kr. 3.700	kr. 3.700	kr. 3.750	kr. 3.780	kr. 3.811
Effektiviseringsmål på 8,15%						kr.	3.608
Manglende effektivisering:							
Administrationsgebyr kr./lejemålsenhed (kr. 3.811- kr. 3.608)						kr.	203
Administrationsgebyr kr.						kr.	3.946.612
Nyt domiciel						kr.	-2.000.000
Nedlæggelse af stillinger i administrationen						kr.	-2.000.000
						kr.	-53.388

* Efter ministeriets vejledning sammenevjes netteprisindexet (25%) og lønindex (75%)

Implementering

Der arbejdes videre med budgettet frem mod OB mødet i oktober 2019.

Bilag:

[AAB Budget 2020, første behandling.pdf](#)

[Takstblad 2020, første behandling.pdf](#)

Beslutning OB den 6. februar 2019:

Formanden præciserede, at det var vigtigt at få besluttet en foreløbig udmelding om et fremskrevet administrationsbidrag til brug for de afdelingsbudgetter, der skal udarbejdes nu. Ønsker ikke at komme i en situation som sidste år, hvor der var diskussion om en efterfølgende forhøjelse. Formandskabet er ikke sikker på, at der kan ske en personalereduktion under hensyn til de mange krav om øget service. Kræver nøje overvejelser.

Der blev fra OB's side peget på, at budgettet for enkelte udgifter ikke kun omfattede en fremskrivning.

Det er tilstrækkeligt med afklaring af administrationsbidraget til næste møde.

OB drøftede det fremlagte forslag og bad om følgende til mødet i OB i marts måned:

- a) specifikation af de øgede udgifter til it. OB bad også om, at fremtidige it-projekter altid følges af oplysning om forventet driftsudgift. Udgift til digitale afdelingsmøder skal udgå, og må tages som evt. driftsunderskud hvis afdelinger efterspørger dette (såfremt det besluttes at foreningen finansierer udgiften)
- b) hvordan indregnes de nye 127 lejemål og afklaring af hvor sikker er administrationen på, at de bliver taget i brug i 2020
- c) som en del af budgetgrundlaget skal OB kunne se budgetforudsætningerne for byggesagshonoraret. Det skal også afklares om faktureringen er omlagt, så den sker i takt med at opgaven løses i stedet for ved faseskifter, og om det er slået igennem i budgetlægningen. Forskellen på økonomichefens og byggechefens tal fsva. byggesagshonorarer historisk bedes belyst
- d) det skal afklares hvor længe udgift til driftskonsulent og inspektør finansieres af arbejdskapitalen
- e) det skal afdækkes hvorfor møde- og kursusudgifter fremskrives med 4% isf. den generelle 2%-fremskrivning.

For at administrationen i 2020 kan realisere en effektivisering på 8,15% ift. 2014 har direktionen peget på, at det vil være nødvendigt at beskære personaleudgifterne med ca. kr. 2 mio., idet administrationens anden store udgift er lokaleudgifter, og der slår besparelsen først igennem ved flytningen til Havneholmen i 2020. Det er direktionens forventning at noget af besparelsen vil kunne findes ved at kapitalisere lokallaftalerne, således som der er lagt op til i overenskomsterne. Det betyder at allerede ansatte bevarer nuværende vilkår, og at nye ansatte vil blive ansat på vilkårene i (normalløns-)overenskomsten. Forhandlinger med de faglige organisationer om dette pågår aktuelt.

OB havde en foreløbig drøftelse af den varslede besparelse. Der var et ønske om at få belyst, hvordan en reduktion af personalebudgettet påvirke service til afdelinger og politisk ledelse. OB ønsker om muligt denne drøftelse inden sommerferien, da det vurderes at være lidt sent i september, såfremt der skulle vise sig behov for yderligere oplysninger. Formandskabet drøfter med direktionen, hvad der er muligt.

Direktionen oplyste supplerende, at det indtil videre meldes ud, at alle ledige stillingers genbesættelse vil blive overvejet ekstra grundigt.

Formanden opfordrede OB til at eventuelle ekstra spørgsmål til budgettet sendes til økonomichef eller direktion, så de kan være belyst til mødet i marts måned.