

## Referat OB-møde den 3. juni 2019

**Tidspunkt:** Kl. 17:00  
**Sted:** Christians kontor, 2. sal  
**Bemærkninger:** Samtidig gennemgang af eventuelle forslag til repræsentantskabsmøde den 12. juni 2019

**Til stede:** Der serveres middag i kantinen kl. 19.00  
AAB50\_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light),  
AAB23\_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic),  
AAB55\_Christina Jensen (Parlamentarisk), AAB86\_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15\_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5\_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), AAB73\_David Jennow (Administrativ classic), AAB60\_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), AAB46\_Jette Kragh (Administrativ light), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI)

**Fraværende:**

**Afbud:**

**Mødet slut:** Kl. 20:00

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Godkendelse af dagsorden.....	3
3. Indstilling - Indkomne forslag til repræsentantskabsmøde den 12. juni 2019.....	5
4. Indstilling - Delegation af kompetence fra OB til administrationen fsva. væsentlige forandringer på AAB's ejendomme.....	6
5. Indstilling - Forretningsorden for repræsentantskabet.....	8
6. Indstilling - Dispositionsfonden; Øget lånebevilling til udvikling af byggemuligheder/nybyggeri ..	10
7. Indstilling - Manglende MUS og APV-handleplaner.....	12
8. Efterretning - Afdeling 54; Dispositionsfond - støtte til boligsocial mini-helhedsplan.....	14
9. Efterretning - Afdeling 113; Tilskud til mini-helhedsplan.....	17
10. Efterretning - Iværksættelse af "skærpede fleksible kriterier"; udlejning i Københavns Kommune.....	20
11. Efterretning - Revisionsprotokol.....	22
12. Efterretning - Ledelsesrapportering 1. kvartal 2019.....	23
13. Efterretning - Forsikringsårsrapport 2018.....	25
14. Orientering - Opsamling på styringsdialog 2018.....	26
15. Orientering - IT-sikkerhed juni 2019.....	28
16. Orientering - Boligsocial årsrapport 2018.....	35
17. Orientering - Effektivitetsrapport pba. regnskab 2017 fra Boligstyrelsen.....	36
18. Orientering - Proces for byggepolitik.....	39
19. Orientering - Status for strategiarbejdet.....	43
20. Orientering fra udvalg.....	44
21. Direktionsberetning.....	45
22. Direktionsberetning (lukket).....	49
23. Eventuelt.....	49

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

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 8. maj 2019

### **Indstilling**

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 8. maj 2019 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.

### **Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Der var ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet.

Referatet blev godkendt og underskrives digitalt af formand og direktør.

## **2. Godkendelse af dagsorden**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

OB skal godkende dagsordenen for dagens møde, herunder fordelingen mellem indstillings- og efterretningssager.

### **Indstilling**

Formandskabet indstiller dagsordenen til OB's godkendelse, herunder fordelingen mellem indstillings- og efterretningssager.

### **Sagsfremstilling**

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i to grupper:

1. Indstillinger, dvs. med forudgående mundtlig drøftelse og derefter beslutning og
2. Efterretningssager, dvs. beslutning træffes på det foreliggende skriftlige grundlag.

Formandskabet har ifm. forberedelse af mødet godkendt dagsordenen og drøftet fordelingen af punkterne på de to typer af beslutningspunkter.

Ønsker et medlem af OB egentlig drøftelse af en sag angivet som efterretningssag på dagsorden, bedes dette tilkendegivet under behandlingen af dette punkt.

### **Regler**

Formandskabet forbereder OB's møder, jf. forretningsordenen for formandskabet §5.

### **Økonomi**

-

### **Beboerdemokratisk behandling**

Forretningsordenen for formandskabet er godkendt af OB 7. november 2018.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen?**

-

### **Implementering**

-

### **Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Det blev aftalt under eventuelt at drøfte brev vedrørende Socialdemokratiets oplæg om boligpolitik samt valg til repræsentantskabet.

Dagsordenen blev herefter godkendt, dog således at OB tager punkterne vedrørende forsikringsrapport, styringsdialog og effektiviseringsrapport til efterretning og beder risikoudvalget behandle punkterne. Punktet vedrørende effektiviseringsrapport behandles efterfølgende også i 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA).

### 3. Indstilling - Indkomne forslag til repræsentantskabsmøde den 12. juni 2019

Sagsnr.: S2019-01352

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

#### Resume

OB skal drøfte eventuelt indkomne forslag til ordinært repræsentantskabsmøde den 12. juni 2019

#### Indstilling

Det indstilles, at OB drøfter eventuelt indkomne forslag til repræsentantskabsmødet den 12. juni 2019

#### Sagsfremstilling

Der blev den 15. maj 2019 udsendt første indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde den 12. juni 2019.

Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for mødet skal være administrationen i hænde senest den 29. maj 2019 kl. 12.00. Eventuelt indkomne forslag vil derfor blive eftersendt.

#### Økonomi

-

#### Beboerdemokratisk behandling

-

#### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

#### Regler

§8

*Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet.*

*Forslag og emner, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til organisationsbestyrelsen senest to uger før mødet.*

*Endelig dagsorden og indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest en uge før mødet.*

## Implementering

Materiale udsendes til repræsentantskabets medlemmer senest tirsdag den 4. juni 2019 (da onsdag den 5. juni 2019 er grundlovsdag).

## Beslutning OB den 3. juni 2019:

Der er ikke modtaget forslag til repræsentantskabsmødet den 12. juni 2019.

## 4. Indstilling - Delegation af kompetence fra OB til administrationen fsva. væsentlige forandringer på AAB's ejendomme

Sagsnr.: S2018-02520

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## Resume

For at lette sagsgangen foreslås det at delegere beslutningskompetencen omkring væsentlige forandringer af AAB's afdelingers ejendomme fra OB til de tegningsberettigede.

## Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at delegere beslutningskompetencen omkring væsentlige forandringer af AAB's afdelingers ejendomme til de tegningsberettigede.

## Sagsfremstilling

Repræsentantskabet har på deres møde 27. marts 2019 delegeret beslutningskompetencen omkring væsentlige forandringer af AAB's afdelingers ejendomme til OB. En væsentlig forandring efter ministeriets opfattelse, er renoveringer og øvrige bygningsændringer i en almen boligafdeling, der medfører:

- Låneoptagelse
- Ændring i antallet af beboelseslejemål
- Ændringer i antallet eller fordelingen af rum i de enkelte beboelseslejligheder, eller
- Lejeforhøjelser, bortset fra helt ubetydelige forhøjelser.

Boligforeningen AAB anser de af ministeriet opremsede dispositioner, som en udtømmende opremsning af de dispositioner, der udgør en "væsentlig forandring" efter almenboliglovens § 28, stk. 1.

Administrationen foreslår at OB videredelegerer denne kompetence til de tegningsberettigede som også har fået delegeret kompetencen til at godkende pantsætning. Formålet er at lette sagsgangen og sikre at AAB fremadrettet kan få godkendt projekter i kommunen.

### **Økonomi**

Det har ikke nogen økonomisk konsekvens.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Repræsentantskabet traf den 27. marts 2019 beslutning om delegation af væsentlige forandringer af AAB's ejendomme til OB.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Hurtigere sagsbehandlingstid end hvad der kan forventes hvis sagen skal forelægges for OB, som holder 10 møder årligt.

### **Regler**

Af driftsbekendtgørelsens §6, stk. 4, pkt. 4, fremgår det, hvilke forhold boligorganisationens øverste myndighed godkender og træffer beslutning om. Ifølge driftsbekendtgørelsens §7 stk. 1, kan boligorganisationens øverste myndighed beslutte at delegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen.

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse vil der blive sendt en orientering til Københavns Kommune om OB's beslutning og AAB's håndtering af fremtidige sager, der indebærer væsentlige forandringer. OB's forretningsorden skal desuden konsekvensrettes (§1), hvilket sker til kommende OB-møde.

**Beslutning OB den 3. juni 2019:**

OB godkendte indstillingen og bad om en orientering om proceduren for behandling af ansøgninger om ændring i antal rum, både for så vidt angår bærende og ikke-bærende vægge.

## 5. Indstilling - Forretningsorden for repræsentantskabet

Sagsnr.: S2018-00515

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### Resume

Der skal tages stilling til en helt ny forretningsorden for repræsentantskabet.

### Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller at OB indstiller ny forretningsorden til godkendelse i repræsentantskabet.

### 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.

Med afsæt i disse diskussioner og fordi forretningsordenen for repræsentantskabet på en del punkter er mangelfuld og forældet, er der udformet en helt ny forretningsorden:

- Repræsentantskabets opgaver (kapitel 1)
- Repræsentantskabets sammensætning (kapitel 2)
- Repræsentantskabets arbejdstilrettelæggelse (kapitel 3)
- Ordinære møder i repræsentantskabet (kapitel 4)
- Ekstraordinært møde (kapitel 5)
- Afvikling af møder i repræsentantskab (kapitel 6)
- Afstemningsregler (kapitel 7)
- Valg (kapitel 8)
- Øvrige deltagere (kapitel 9)
- Ikrafttræden (kapitel 10).

Med afsæt i drøftelserne i strategiarbejdsgruppen om roller og opgaver, er der gjort en mere ud af at beskrive repræsentantskabets overordnede opgaver og det er beskrevet hvordan repræsentantskabet arbejder mellem møderne via udvalg, så det medvirker til at skabe gennemsigtighed omkring samarbejdet på tværs af organisationen.



Der er generelt foretaget en gennemskrivning af bestemmelserne og der er på en række punkter skrevet praksis ind. Af nye bestemmelser kan fremhæves:

Beskrivelse af repræsentantskabets opgaver, herunder udvalg (kapitel 1).

- Det foreslås at delegere godkendelse af afdelings- og servicearealregnskaber til OB.
- Det er præciseret at suppleanter ikke kan opnå valg til udvalgene. Medlemmer af repræsentantskabet, der er indtrådt som medlem fordi afdelingens valgte repræsentant er valgt til OB, er (ordinært) medlem af repræsentantskabet og kan derfor godt vælges til udvalg.
- Udvalgene skal være mere synlige for repræsentantskabet og derfor foreslås det at de giver repræsentantskabet indsigt i udvalgets aktiviteter og diskussioner i det forgangne år.
- Som noget nyt kan repræsentantskabet nedsætte fokus-/følgegrupper. Valgperioden kan være kortere end de sædvanlige to år og kan sammensættes efter repræsentantskabets behov. Det er med andre ord ikke begrænset til at omfatte medlemmer af repræsentantskabet.
- At repræsentanterne skal registrere sig i administrationen. Det er en praktisk foranstaltning for at kunne indkalde dem. Samtidig indføres ny bestemmelse om at afdelingerne modtager materiale til orientering, så de kan følge med i arbejdet og evt. få valg en repræsentant hvis dette udestår. Er der ikke registreret en repræsentant kan vedkommende få adgang til mødet ved at medbringe kopi af referat fra det møde hvor den pågældende er valgt i afdelingen.
- Der er indsat en mulighed for at kandidater kan anmelde kandidaturet, så det fremgår af dagsorden for repræsentantskabet. Fristen er den samme som for indsendelse af forslag til repræsentantskabsmødet.

I forhold til ikrafttræden foreslås det at den træder i kraft til førstkomende repræsentantskabsmøde efter vedtagelsen, dvs. forventeligt il mødet i november.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Forslaget er behandlet i OB's strategiarbejdsgruppe den 9. maj 2019.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Forretningsordenen for repræsentantskabet har til formål at udfylde og supplere rammerne der er givet i vedtægterne. Samtidig skal det være det dokument som medlemmer af repræsentantskabet kan orientere sig i for at få indblik i hvad repræsentantskabet laver og hvordan det foregår, således at det er gennemsigtigt for de der er valgt til forsamlingen.

### **Regler**

I overensstemmelse med almindelig foreningsret fastsætter repræsentantskabet selv sin forretningsorden. OB fremsætter forslaget til behandling i repræsentantskabet.

## Implementering

Udsendes som forslag til repræsentantskabsmødet den 12. juni 2019.

Bilag:

[Forslag til forretningsordenen for Repræsentantskabet.pdf](#)

## Beslutning OB den 3. juni 2019:

Indstillingen blev godkendt med enkelte rettelser til forretningsordenen, som indarbejdes inden den udsendes til endelige behandling i repræsentantskabet den 12. juni 2019.

## 6. 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. 8 mio. til

udvikling af byggemuligheder/nybyggeri. Grundet at nybyggerisagerne generelt udskydes, er der behov for at hæve lånerammen til kr. 10 mio. Afholdte udgifter overføres til den konkrete byggesag, når der foreligger skema A godkendelse.

## Indstilling

Det indstilles til OB, at den stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af byggemuligheder/nybyggeri maksimeres til 10 mio. kr. (tidligere højst kr. 8 mio.).

## Sagsfremstilling

For at opnå kommunal godkendelse til opførelse af nyt alment boligbyggeri, er der altid behov for at udarbejde 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. Denne bevilling blev efterfølgende forhøjet til kr. 8 mio. på OB-møde den 3. oktober 2018.

For at sikre, at administrationen kan videreføre igangsatte udviklingsprojekter samt igangsætte nye, i takt med at mulighederne viser sig, indstilles det at hæve lånebevillingen til kr. 10 mio.

Behovet for øget lånebevilling skyldes:

- At indsendelse af skema A projekt for afdeling 109 i Carlsberg Byen fortsat er forsinket, og at skema A godkendelsen først kan forventes at foreligge oktober 2019. Indsendelse af skema A ansøgning afventer alene, at Carlsberg Byens bestyrelse tiltræder og underskriver den betinget købsaftale, hvilket forventeligt sker i uge 20 eller 21. Købsaftalen er underskrevet af AAB. Byggeprojektet omfatter 199 ungdomsboliger og 26 familieboliger.
- At skema A ansøgning om 44 nye almene tagboliger i afdeling 11 på Frederiksberg endnu ikke er godkendt af kommunen. Eneste udestående punkt for skema A godkendelse vedrører tilvejebringelse af nødvendigt antal p-pladser og løsningsmulighederne er fundet. Godkendelsen forventes at foreligge inden udgangen af 2019.

### Økonomi

Oversigt forelagt på risikoudvalgsmøde 5. maj 2019 - Projektudvikling nybyggeri før skema A

Afdeling	Dispositionsfondens maksimeret dækningsbevilling	Afholdte udviklingsomk.
11		Kr. 1.910.705
45		Kr. 195.264
106		Kr. 425.591
109	-	Kr. 4.412.467
<b>I alt kr.</b>	<b>Kr. 8.000.000</b>	<b>Kr. 6.944.026</b>

Note: Afd. 11 forventes at få godkendt skema A inden årets udgang. Afd. 109 forventes Skema A godkendelse oktober 2019.

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

Oversigt over vurderet risiko beløbsramme for dispositionsfonden:

	2019
Nybyggeri	Kr. 1.736.006,53

### **Beboerdemokratisk behandling**

Beslutning træffes alene af OB.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Hvis midlerne til projektudvikling ikke er tilstrækkelige, kan der blive behov for at sætte udvikling af fortætningsbyggerier i eksisterende boligafdelinger på pause.

### **Regler**

AAB's udlån til nybyggeri, udlæg til rådgiverbistand og projektering via dispositionsfonden sker i henhold til gældende Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 26.1.2018, § 43 stk. 4 samt Vejledning om drift af almene boliger m.v. kapitel 10.

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse

### **Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Indstillingen blev godkendt.

## **7. Indstilling - Manglende MUS og APV-handleplaner**

Sagsnr.: S2019-02359

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### **Resume**

12 administrative afdelinger har trods tilbud om vejledning og støtte, og efter gentagne rykkere, ikke afholdt eller dokumenteret medarbejderudviklingssamtale for 2018 og/eller udformet handleplaner på baggrund af APV 2018. Begge undladelser er uforeneligt med at have personaleansvar lokalt.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller til OB at godkende, at

- a. Afdelinger, der ikke indenfor en snarlig frist dokumenterer afholdelse af MUS og APV, fratages ansvaret for den daglige drift.

### Sagsfremstilling

12 administrative afdelinger med i alt 3.115 lejemål har trods gentagne rykkere og tilbud om støtte og vejledning ikke udarbejdet eller dokumenteret APV-handleplaner og/eller medarbejderudviklingssamtaler (MUS).

Udarbejdelse af APV-handleplaner i samarbejde med medarbejderne er et direkte krav i medfør af arbejdsmiljølovgivningen, og udarbejdelse af MUS følger af overenskomsten for ejendomsfunktionærerne. Der er således risiko for såvel påbud for manglende handleplan ift. APV som bod fsva. manglende MUS for den enkelte afdeling.

Den manglende dokumentation for de to forhold kan også have betydning for foreningen som sådan. I forbindelse med Københavns Kommunes tilsyns godkendelse af AAB's driftsmodeller betingede tilsynet sig, at lokalt ansatte medarbejdere oplevede en lige så professionel ledelse og rettigheder, som var de ansat centralt. Det er derfor væsentligt for bevarelsen af konceptet, at den udøvede lokale ledelse rent faktisk sker på professionel vis, og at dette kan dokumenteres.

Administrationen har i en række omgange forsøgt at hjælpe afdelingerne til at udføre og dokumentere ovenstående men uden held. I bilaget ses optegnelse over de handlinger, administrationen har foretaget for at få dokumentationen i hus.

AAB's administrerende direktør vil invitere de relevante afdelinger til møde og hvis de mod forventning ikke inden for en kort frist bringes orden på vilkårene, er det hensigten at fratage afdelingsbestyrelsen det lokale driftsansvar, hvorved afdelingen overgår til parlamentariske status.

### Økonomi

Ingen.

### Beboerdemokratisk behandling

Ingen.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

### Regler

#### MUS

Det fremgår af overenskomst mellem BL – Danmarks Almene Boliger og ESL at :

*'§ 1 Formål:*

*1.2: (...) I personalepolitikken skal bl.a. indgå årlige medarbejderudviklingssamtaler (MUS).*

*1.3: Ledelse og medarbejdere er i samarbejde gensidigt forpligtet til at medvirke til at skabe et godt arbejdsmiljø, herunder ved at fremme enhver form for relevant uddannelse og efteruddannelse for medarbejderne.*

*§23 Kompetenceudvikling, herunder kurser, efteruddannelse og uddannelses- og elevfonde:*

*23.1: Boligorganisationerne skal målrettet arbejde med at udvikle den enkelte medarbejders kvalifikationer og - om muligt - arbejdsområder, hvilket bl.a. sker i forbindelse med årlige MedarbejderUdviklingsSamtaler – såkaldte MUS-samtaler. MUS-samtaler er som udgangspunkt en samtale mellem ledelsen og den enkelte medarbejder, men kan ved lokal enighed gennemføres bl.a. gruppevis.'*

Denne forpligtelse er også nævnt i AAB's personalepolitik. Heraf fremgår, at:

*'AAB er omfattet af en række lovgivningsmæssige krav indenfor områder som sygdom, ferie, barsel, medarbejderudviklingssamtaler (MUS) (...).*

## Referat OB-møde den 3. juni 2019

Mandag kl. 17:00

*Personalepolitikken er den daglige leders ansvar, men i AAB forventer vi, at medarbejderne viser engagement og aktivt bidrager til god opgaveløsning og godt samarbejde. Initiativpligten er hos lederen, men det er et fælles ansvar at arbejde med udvikling af hver enkelt medarbejder. Det er derfor vigtigt, at medarbejderne byder ind med ønsker om kompetenceløft og efteruddannelse.*

*AAB lægger vægt på saglig og professionel opgaveløsning, og derfor skal både ledere og medarbejdere have fokus på kompetenceudvikling. MUS skal afholdes én gang årligt, hvor der kan tages en åben dialog mellem daglig leder og medarbejder. Der skal være mulighed for at drøfte medarbejdernes bidrag til arbejdspladsen, og det er ligeledes vigtigt at have fokus på medarbejdernes trivsel og udvikling.'*

Ovenstående fremgår af afdelingshåndbogen og meldes ud i cirkulæreform årligt, senest ved cirkulærer C3-2018 og C9-2018.

### APV-Handleplaner

Det fremgår af arbejdsmiljølovens § 15A, stk. 2 og 3, at der skal udarbejdes handleplan på baggrund af den gennemførte APV, og at medarbejderne skal inddrages i udarbejdelsen af denne.

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Rykkere og tilbud om hjælp MUS og APV.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. juni 2019:

Siden udsendelse af materialet til mødet er der modtaget MUS-dokumentation fra afdeling 32 og afdeling 113, ligesom der er truffet aftale om egenkontrolmøde med afdeling 37.

OB beder om at blive orienteret om manglende dokumentation forud for deltagelse i afdelingsmøder.

Der udarbejdes en opdateret liste, hvorefter OB tager kontakt til afdelingerne. Det skal inden undersøges, om honorarudbetalingen er stoppet for de pågældende afdelinger.

### 8. Efterretning - Afdeling 54; Dispositionsfond - støtte til boligsocial mini-helhedsplan

Sagsnr.: S2019-02182

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Indstillingen omhandler en forlængelse af den boligsociale minihelhedsplan i Afdeling 54 i perioden 2020-2022. Der ansøges derfor organisationsbestyrelsen om økonomisk støtte fra dispositionsfonden til fortsat deltagelse i den boligsociale minihelhedsplan 'Hedegaven' i Hede- og Magleparken.

## Indstilling

Administrationen anbefaler, at afdelingsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at godkende ansøgningen og støtte projektet med kr. 400.000 pr. år i perioden 2020-22.

## Sagsfremstilling

Afdeling 54 er beliggende i Ballerup Kommune og er en af AAB's største boligafdelinger med 944 boliger i alt, fordelt på 80 2-rumsboliger, 673 3-rums boliger og 191 4-rums boliger.

Afdeling 54 og Baldersbo afdeling 12 har siden 2008 samarbejdet med Ballerup Kommune om gennemførelsen af en række sociale indsatser i Hede- og Magleparken. Først som en 5-årig indsats støttet af Landsbyggefonden. Siden 2013 har de tre parter ved hjælp af lokalt rejste midler samt økonomisk støtte fra de to boligorganisationer fortsat indsatsen uden bidrag fra Landsbyggefonden.

Der er sket meget med området siden 2010/11, hvor Hede- og Magleparken var præget af en høj grad af utryghed med hærværk, skyderier, fund af våben og euforiserende stoffer i kælderrum og indførelse af visitationszone. Den positive udvikling tilskrives i høj grad et tæt og målrettet samarbejde mellem de to boligorganisationer i området samt Ballerup Kommune, blandt andet i form af den boligsociale minihelhedsplan 'Hedegaven'.

Dette til trods er det overordnede problemkompleks i Hede- og Magleparken i høj grad klassisk, hvis man sammenligner med andre socialt udfordrede boligområder. Området lukker sig fysisk om sig selv og beboersammensætningen adskiller sig væsentligt fra resten af Ballerup Kommune ift. blandt andet etnicitet, uddannelsesniveau, indkomst og kriminalitet.

Udvalgte nøgletal viser, at andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande er dobbelt så stor i Hede- og Magleparken, sammenlignet med kommunen som helhed og ligger på hhv. 25% og 12,4%. Herudover er andelen af beskæftigede væsentligt lavere, ligesom uddannelsesniveaue generelt også er lavere blandt beboere i Hede- og Magleparken end i resten af kommunen. Dette understøttes af data, der både viser, at den gennemsnitlige husstandsindkomst også er ca. 25% lavere end i kommunen som helhed. Sidst viser de statistiske nøgletal, at antallet af sigtelser og sigtede pr. 1000 personer er faldende, men at det stadig er dobbelt så højt i området, sammenlignet med resten af Ballerup Kommune.

Administrationen bakker i forlængelse heraf op om afdelingens og kommunens opfattelse af, at der er behov for at videreføre den boligsociale minihelhedsplan i en ny periode. Dette begrundes med, at projektet med sine mange indsatser, aktiviteter og samarbejdspartnere, bidrager til at forebygge og imødekomme sociale udfordringer i området og at det er i foreningens interesse at sikre, at også afdelinger

med sociale udfordringer, vedbliver at være et godt sted at bo for både nuværende og kommende beboere (jf. bilag 1 og 4).

### **Økonomi**

Dispositionsfonden har siden 2013 støttet med ca. kr. 400.000 om året, i alt kr. 2.790.000, mens afdelingen selv har bidraget med i alt kr. 1.415.000. Hertil kommer udlån af lokaler samt deltagelse i projektets styregruppe og samråd.

Forslaget indebærer, at der afsættes i alt kr. 1.200.000 fra dispositionsfonden til den nye boligsociale minihelhedsplan.

Afdelingen er dog villig til indgå i dialog om en eventuel anden økonomisk fordeling mellem foreningens og afdelingens støtte til projektet.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Indhold og økonomi for en ny boligsocial helhedsplan er blevet drøftet og godkendt af projektets styregruppe på møde den 2. maj 2019.

Indstillingen behandles i Afdelingsudvalget på mødet den 16. maj 2019 og er således med forbehold for udvalgets godkendelse.

Efter organisationsbestyrelsens behandling på møde den 3. juni 2019, fremlægges projektøkonomien til godkendelse ved afdelingsmøde i september 2019.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Afdelingen opnår økonomisk tilskud til fortsættelse af den boligsociale minihelhedsplan.

### **Regler**



## Referat OB-møde den 3. juni 2019

Mandag kl. 17:00

Det er administrationens vurdering, at den boligsociale minihelhedsplan er i overensstemmelse med AAB's politik for finansiering af sociale indsatser, og at den ligger inden for rammerne af foreningens politik for alment socialt ansvar.

### Implementering

Efter afdelingsmødets godkendelse og med start 1. januar 2020.

Bilag:

[Bilag 1 Ansøgning fra afdeling 54.pdf](#)

[Bilag 2 Projektbeskrivelse Projekt Hedegaven 2020-2022.pdf](#)

[Bilag 3 Budget Projekt Hedegaven 2020-22 2.0.pdf](#)

[Bilag 4 Anbefaling af Projekt Hedegaven\\_Ballerup Kommune.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. juni 2019:

Indstillingen blev godkendt.

## 9. Efterretning - Afdeling 113; Tilskud til mini-helhedsplan

Sagsnr.: S2018-00813

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Sagen omhandler tilskud til støtte til mini-helhedsplan vedrørende energioptimering/fremtidssikring af afdelingens varmecentral, samt efterisolering af tag og opførelse af altaner efter den individuelle, kollektive råderet.

### Indstilling

BPU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- a. Der ydes tilskud fra trækningsretsmidlerne på op til 6% af den endelige anlægssum, svarende til kr. 2.524.016 til gennemførelse af minihelhedsplan (forslag 1).
- b. Der ydes tilskud fra trækningsretsmidlerne på op til 20% af den endelige anlægssum, svarende til kr. 5.308.000 til gennemførelse af åbne altaner (kollektiv råderet).

### Sagsfremstilling

Ejendommen har løbende gennemgået det nødvendige vedligehold og fremstår i dag i en rimelig byggeteknisk stand. De fire lavtliggende bygninger/lavblokkene har i 2008-2010 fået renoveret facaderne.

Ejendommene er opført i 1968 og ligger Tårnby Torv 1-38, Glamsbjergvej 1A-3B i Tårnby. Det nuværende huslejeniveau er på kr. 2.734 - 4.896 for henholdsvis en 1 rums bolig til 4 rums bolig for lavblokkene, samt et huslejeniveau på kr. 2.472 - 3.692 for højhusets 1 rumsboliger.

Fordelingen af de 122 boliger i lavblokkene er på to 1-rumsboliger på ca. 48 m<sup>2</sup>, ni 2-rumsboliger på ca. 78 m<sup>2</sup>, 94 2-rumsboliger på 77-92 m<sup>2</sup> og 17 4-rumsboliger på ca. 92 m<sup>2</sup>.

Afdelingen har i dag store udfordringer med en gammel varmecentral, som leverer varme til højhuset og lavblokkene Tårnby Torv 1-38. Centralvarmeanlægget og installationer er fra 1951 og er ikke blevet udskiftet siden.

Der er foretaget forundersøgelser på kloak, tag, varmecentral og miljøfarlige stoffer, der blev afsluttet med PCB-undersøgelser marts 2019.

Der anbefales en energioptimering renovering af nuværende varmecentral samt opførelse af to nye varmecentraler til lavblokkene, som vil give den bedst mulige energioptimering og fremtidssikre afdelingens varmecentral. Ydermere udskiftes nedslidt ydertag af bølgeeternit samt asbestholdige skifereternittag til nyt tag med undertog og ny isolering. Herved opnås forbedret klimaskærm og bedre isoleringsevne, hvilket giver reduceret varmeforbrug og øget komfort hos beboerne.

Altaner ønskes opført på de fire lavtliggende bygninger samt på Glamsbjergvej 1-3.

Da beboerne i højhuset ikke er en del af altanprojektet. Beboerne i højhuset vil ikke blive berørt af huslejestigningen på opførelse af altaner kun minihelhedsplan (Forslag 1).

Ydermere indgår der i mini-helhedsplanen følgende arbejder, som ikke er støttede:

- Udskiftning af brugsvandsinstallationer højhus, samt de vandrette brugsvandsinstallationer i kældre under lavblokkene.
- Renovering af afdelingens kloaknet i terræn, som anbefales at blive udskiftet inden for de næste fire til fem år, iht. udvidet screening udført af ABC Kloak juni 2017.

### Økonomi

Minihelhedsplanen er på nuværende tidspunkt estimeret til at koste kr. 48 mio.

Opførelse af altaner er på nuværende tidspunkt estimeret til at koste kr. 26,5 mio.

Afdelingens nuværende gennemsnitshusleje ligger på kr. 729 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Ved gennemførelse af mini-helhedsplanen, vil afdelingens gennemsnitlige, årlige husleje pr. m<sup>2</sup>, stige til kr. 911. Administrationen vurderer, at afdelingens boliger og beliggenhed kan bære en husleje på kr. 1.050 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Afdelingens drifts- og vedligeholdelsesbudget har et henlæggelsesniveau på kr. 167 pr. m<sup>2</sup>.

### **Beboerdemokratisk behandling**

På ekstraordinært afdelingsmøde den 30. april.2019 fik beboerne mulighed for at stemme om to anlægsbudgetter, hhv. mini-helhedsplan med støtte (forslag 1) eller renoveringsprojekt (forslag 2). Der blev med stort flertal af de 63 tilstedeværende beboer valgt forslag 1.

Altanudvalget fremlagde anlægsbudget for 122 stk. åbne altaner den 7. maj 2019 på det ordinære afdelingsmøde.

Indstilling om åbne eller lukkede altaner på de 4 lavblokke /Glamsbjergvej 1-3 blev behandlet i BPU første gang februar 2017, hvor altanerne blev godkendt. Inden indstillingen blev forelagt OB, blev altanprojektet dog sat på hold, indtil forhold omkring nødvendige arbejder i afdelingen som er indarbejdet i minihelhedsplanen. Indstillingen har derfor ikke tidligere været forelagt OB

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Afdelingen/beboerne vil ved mini-helhedsplan samt etablering af altaner opnå betydelige besparelser på driftsudgifterne samt økonomiske fordele for beboerne ved energioptimering / efterisolering. Altanerne vil give beboerne øget velvære, fremtidssikre afdelingen og gøre dem mere attraktive.

I overensstemmelse med repræsentantskabets politik for fremtidssikring, vil energioptimering af varmecentral, etablering af nyt isoleret tag og etablering af altaner gøre boligerne mere attraktive for familier, som ønsker at blive boende i byen, og projektet kan derfor betragtes som et vigtigt element i fremtidssikringen af afdelingens lejemål.

### **Implementering**

Tilskuddet forventes udbetalt i 2021 og reguleres i henhold til den endelige entreprisenum

Bilag:

[Anlægsbudget for minihelhedsplan Forslag 1 – med tilskud.pdf](#)

[Anlægsbudget åbne altaner \(kollektiv råderet\).pdf](#)

**Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Indstillingen blev godkendt.

**10. Efterretning - Iværksættelse af "skærpede fleksible kriterier"; udlejning i Københavns Kommune**

Sagsnr.: S2019-01538

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

**Resume**

Rammeaftalen om udlejning mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune indeholder som noget nyt såkaldte "skærpede fleksible kriterier". Disse "skærpede fleksible kriterier kan anvendes ved udlejning i boligafdelinger, der er beliggende i boligområder, der enten er udpeget som udsatte boligområder, eller er i risiko for at blive det.

**Indstilling**

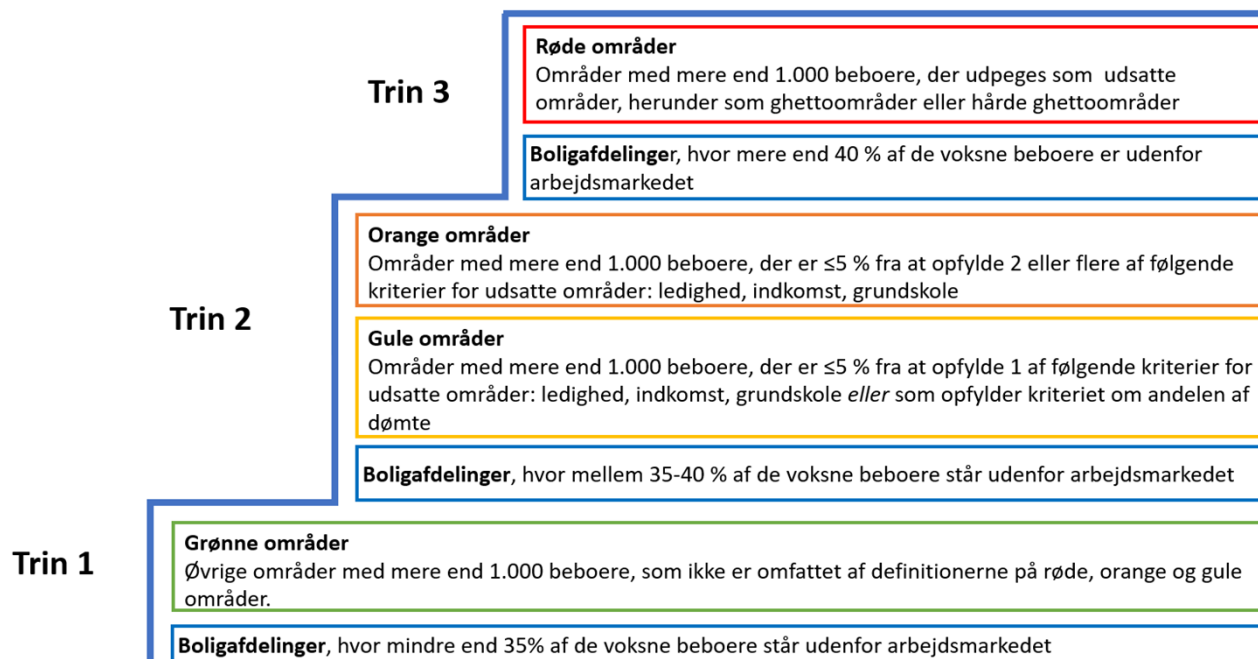
Administrationen indstiller til OB at godkende, at AAB anvender "skærpede fleksible kriterier" i AAB-afdelinger beliggende i boligområder, der betegnes som udsatte boligområder, så snart rammeaftalen træder i kraft (formodentlig ved udgangen af juni).

**Sagsfremstilling**

Rammeaftalen om udlejning mellem Københavns Kommune og de almene boligorganisationer i BL's 1. kreds for 2019-2023 er allerede godkendt af OB 8. maj 2019. Der vil inden udgangen af 2019 blive forhandlet individuelle aftaler med boligorganisationerne på baggrund af rammeaftalen.

Dog kan OB med fordel allerede nu beslutte at udleje efter de såkaldte "skærpede fleksible kriterier". Kriterierne kan anvendes i AAB-afdelinger placeret i områder med mere end 1.000 beboere, som enten er udpeget som udsatte boligområder (røde områder), eller er i risiko for at blive det (orange og gule områder).

Det er altså afdelinger beliggende i boligområder på trin 2 (orange og gul) og trin 3 (rød) der kan anvende skærpede fleksible kriterier:



Formålet med at anvende skærpede fleksible kriterier er, afhjælpe udfordringerne i udsatte boliger, så de ophører med at være på listerne, og samtidig sikre at der ikke udpeges nye områder.

I dag er det kun AAB-afdeling 80, der er i en del af et udsat boligområde (dvs. rød i tabellen nedenfor). 'AAB afventer endelig oplysning om hvilke af AAB's boligafdelinger, der indgår i boligråder der er kategoriseret i beskyttelseszonerne, 'orange' og 'gule'.

#### Skærpede fleksible kriterier:

Skal i røde, orange og gule områder opfyldes af alle husstandsmedlemmer i den relevante aldersgruppe. I disse områder skal alle husstandens voksne medlemmer være i arbejde eller uddannelse og fortrinsretten via fleksibel udlejning er betinget af, at følgende supplerende krav er opfyldt:

- Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 30-59 år har en uddannelse over grundskoleniveau.
- Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 15-64 år, som har været skattepligtige i Danmark hele året og ikke er uddannelsessøgende, har en indtægt, som ligger over grænseværdien for, hvornår et område kan udpeges som udsat område. Indtægtsgrænsen justeres årligt og udgør i 2019 19.600 kr. pr. måned.

I røde områder stilles yderligere følgende krav:

- Ingen domme for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer indenfor de seneste to år.

#### Økonomi

Der må forventes øget administration ifm. kontrol af dokumentation af ansøgers særlige fleksible kriterier. Evt. merudgifter forventes dækket af opnoterings- og ajourføringsgebyret, som genberegnes årligt ifm. budgetlægning for foreningen.

#### Beboerdemokratisk behandling

Rammeaftalen behandles 18. juni 2019 repræsentantskabet i BL's 1. kreds. Rammeaftalen underskrives af BL og relevante borgmestre i slutningen af juni. Kriterierne har været drøftet med boligudvalgets formand. Formanden udtrykker bekymring for at de "skærpede fleksible kriterier" betyder, at vi overser vores svage beboere. Formanden erkender dog, at vi står i en situation, som kræver skærpede kriterier, og acceptere derfor indstillingen. Boligudvalget orienteres på næste BU-møde 11. juni 2019.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Målet er at have velfungerende boligafdelinger, som er attraktive at bo i. Afdelinger, der omfattes af reglerne om udlejning efter skærpede fleksible kriterier, vil opleve, at beboersammensætningen styrkes. Nogle ansøgere på ventelisten vil opleve, at det bliver sværere at få adgang til en ledig bolig i de områder, hvor der stilles krav om udlejning efter skærpede fleksible kriterier.

### **Regler**

Rammeaftalen indgås mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune og er udformet inden for rammerne i almenboliglovens kapitel 4. Rammeaftalen er grundlaget for udlejningsaftaler mellem AAB og Københavns Kommune, som forventes at blive udformet i efteråret 2019. Det forventes at Københavns Kommune accepterer, at de skærpede fleksible kriterier tages i anvendelse pr. 1. juli 2019.

### **Implementering**

Så snart aftalen er underskrevet og den tekniske løsning er på plads. Det skal løbende sikres, at de skærpede fleksible kriterier er gældende i AAB-afdelinger beliggende i de udsatte boligområder der figurerer på statens lister over udsatte boligområder.

### **Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Det blev bemærket, at iværksættelse af skærpede fleksible kriterier vil medføre en betydelig indskrænkning af ansøgningsmulighederne for nogle ansøgere. Det vurderes dog at være dog nødvendigt for at undgå at afdelingerne kommer på regeringens ghettoliste og dermed risiko for at skulle nedlægge boliger. Indstillingen blev godkendt.

## **11. Efterretning - Revisionsprotokol**

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

### **Indstilling**

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

### **Sagsfremstilling**

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

**Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Orienteringen blev taget til efterretning.

**12. Efterretning - Ledelsesrapportering 1. kvartal 2019**

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

Generelt fortsættes den gode udvikling fra forrige kvartal. På få målepunkter er der konstateret tilbagegang. Årsag og korrigerende handling er beskrevet i rapporten for disse. Derudover er rapportens punkter tilpasset som efterspurgt af risikoudvalget (RU).

**Indstilling**

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tager ledelsesrapporten for 1. kvartal 2019 til efterretning.

**Sagsfremstilling**

Ledelsesrapporten for 1. kvartal 2019 gennemgår seneste kvartal, og viser på udviklingen over de seneste kvartaler på væsentlige forretningsområder.

Derudover er der givet en status på udviklingsprojekter, og byggeriprojekter.

Rapporten er tilpasset som efterspurgt af Risikoudvalget på følgende områder:

- Målepunktet vedrørende egenkontrol er ændret, så der nu er mere fokus på besøgene og hvordan afdelingerne svarer.
- Sygefraværstatistikken bliver opgjort på en ny måde, og der er blevet opdateret grundlag for benchmark.
- Årsrapport for genudlejninger udgør fra 2019 også et punkt i ledelsesrapporten.

Få målepunkter er gået tilbage, og der er beskrevet korrigerende handlinger for de punkter som ikke er i mål.

Risikoudvalget er bekymret for udviklingen i de faktiske udgifter i forbindelse med forundersøgelser til helhedsplaner, og vil på det kommende RU møde se nærmere på reglerne for beboergodkendelse af forundersøgelser.

### **Økonomi**

Ikke relevant.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Indstillingen er behandlet af RU den 6. maj 2019. Og fremlægges til efterretning i OB den 3. juni 2019.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Ikke relevant.

### **Regler**

Driftsbkg. §13 hvorefter boligorganisationens bestyrelse bl.a. skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

OB's forretningsorden §1, stk. 5: OB skal med passende mellemrum vurdere, om foreningens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, hvad angår ønskede resultater, kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

### **Implementering**

Ikke relevant

Bilag:

[Ledelsesrapportering 1. kv. '19.pdf](#)

**Beslutning OB den 3. juni 2019:**



Ledelsesrapporten blev taget til efterretning.

### **13. Efterretning - Forsikringsårsrapport 2018**

Sagsnr.: S2017-00020

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### **Resume**

Udbetalingerne i 2018 var på kr. 10,6 mio. AAB er således tilbage på et skadesudbetalingsniveau som i 2014. Udbetalingerne er i alle årene under indbetalt præmie med undtagelse af 2017. På den baggrund har Gjensidige meldt ud, at de ikke varsler præmieforhøjelse for perioden 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at OB tager rapporten til efterretning.

#### **Sagsfremstilling**

I 'AAB statusrapport 2018' fra Willis (WTW), er oplyst de væsentligste forhold vedrørende AAB's forsikringsvilkår og skader i det forgangne år.

Skadesudviklingen fremgår af bilaget side 21. Her ses det, at udbetalingerne i alle årene er under indbetalt præmie med undtagelse af 2017. I 2017 var udbetalingerne på kr. 20,4 mio.

Foreningens forsikringsforhold gennemgås i bilagets side 11 til 18.

Gjensidige har meldt ud at de ikke varsler præmieforhøjelse for perioden 1. oktober 2019 – 30. september 2020. Præmien vil derfor alene stige med indekseringen på ca. 2%.

I 2019 planlægges det at igangsætte 5-7 risikoområder af særlig relevans som identificeres og kontrolleres ved igangsættelse af systematisk risikoforbedrende arbejde.

Herudover skal AAB's forsikringer i udbud.

#### **Økonomi**

Igen i 2018 varslede Gjensidige en præmiestigning på bygningsforsikringen pr. 1. oktober 2018 – denne gang til kr. 26,9 mio. netto, mod at AAB i et tæt samarbejde med Gjensidige og WTW gennemførte en række risikobesigtigelser med fokus på brandforebyggelse. Der er blevet afholdt rigtig mange og gode møder mellem AAB, Gjensidige og WTW, ligesom afdelingerne også har været imødekommende i forhold til gennemgang af deres afdelinger. 23 afdelinger er blevet besigtiget og rapporter udarbejdet. Erfaringerne fra disse gennemgange er blevet gennemgået på henholdsvis et OB-seminar og på ejendomsfunktionærdagen. Risikobesigtigelserne er blevet så godt modtaget, at OB har besluttet at de resterende 82 afdelinger også skal have foretaget disse risikogennemgange i 2019, og at udgifterne afholdes af dispositionsfonden.

#### **Beboerdemokratisk behandling**

OB orienteres årligt om skadestatistikken, som led i arbejdet med risikobegrænsning, og for at sikre, at foreningen er tilstrækkeligt forsikret.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Først og fremmest skal det være trygt at bo i AAB's afdelinger. En høj forsikringspræmie slår direkte igennem på huslejen.

### **Regler**

Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol, samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger, jf. driftsbekendtgørelsens §13.

OB skal gennemgå forsikringerne og overbevise sig om, at foreningen er tilstrækkeligt forsikret mod almindelige og særlige risici, jf. OB's forretningsorden § 1, stk. 7.

### **Implementering**

Risikobesigtigelserne af de resterende afdelinger sker i løbet af 2019.

Bilag:

[AAB - statusrapport 2018.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Rapporten blev taget til efterretning og sendt til behandling i risikoudvalget.

## **14. Orientering - Opsamling på styringsdialog 2018**

Sagsnr.: S2017-01013

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

AAB inviteres hvert år til styringsdialog møde i de kommuner, hvor AAB er repræsenteret. Dette er den årlige tilbagemelding fra de tre største kommuner, hvor AAB er repræsenteret. Referaterne afspejler at møderne er forløbet tilfredsstillende.

### Orientering

#### *København*

Mødet blev afholdt den 22. november 2018: Hovedemnerne var effektiv drift, tilbagemeldinger på basisstyringsdialogen, partnerskab om opførsel af almene boliger og køb af nyt domicil.

Effektiv drift: Effektiviseringsenhedens tal viser, at AAB har en effektivitet på gennemsnitlig 74,7% og dermed ligger under regionens gennemsnit på 76,7%. Kommunen konstaterede, at AAB har et stort potentiale for at effektivisere, jf. bl.a. data fra effektiviseringsenheden. Kommunen anbefalede derfor AAB at sætte et mere ambitiøst mål end de gennemsnitlige 8,15 %.

Kommunen kommenterede i forhold til boligforeningens istandsættelsesudgifter, hvor der ses en stor forskel på de parlamentariske og de administrative afdelingers udgiftsniveau. Kommunen påpegede, at det er et punkt, som AAB skal have stor opmærksomhed på, da forskellene ikke ses at være velbegrundede. Boligforeningen er generelt enige med kommunens betragtninger

og oplyste, at de arbejder på at forbedre forholdene.

Herudover henledte tilsynet AAB's opmærksomhed på, at selvom AAB er ude af et skærpet tilsyn, så er opgaven nu, at bestyrelsen holder fast i et gennemgående fokus på egenkontrol/forvaltningskontrol og ledelsesrapportering, som er bestyrelsens måde at vurdere den daglige drift i såvel administrative som parlamentariske afdelinger.

Kommunen roste boligforeningen for at arbejde godt med de forskellige effektiviseringsinitiativer og kvitterede for, at AAB har sat mange forskellige initiativer i gang.

Ved styringsdialogmødet blev det aftalt at kommunen svarer på boligforeningens henvendelse om køb af nyt domicil.

#### *Ballerup*

Mødet blev afholdt den 23. maj 2018: Hovedemnerne var anvisning, kvarterprofiler, gennemgang af styringsrapporter, effektivitet og energimærkning.

## Referat OB-møde den 3. juni 2019

Mandag kl. 17:00

Ingen bemærkninger.

### *Ishøj*

Mødet blev afholdt 29. november 2018: Hovedemnerne var status fra Ishøj Kommune (byggeplaner, budget), status for boligorganisationen (nybyggeri, budget og regnskab, nye tiltag), status for afd. 55 (daglig drift m.v.), beboerdemokratiet (hvad arbejder afdelingsbestyrelsen med), drøftelse af interne venteliste – og status på anvisningsaftalen (herunder udlejningssituationen/ boligrapporten) og gennemgang af dokumentationspakken.

Ingen bemærkninger.

Bilag:

[Referat af styringsdialog med København kommune og AAB 2018.pdf](#)

[Referat af dialogmøde mellem Ishøj kommune og AAB 2018.pdf](#)

[Referat på dialogmødet mellem Ballerup Kommune og AAB 2018.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Orienteringen blev taget til efterretning med henblik på efterfølgende behandling i risikoudvalget.

## **15. Orientering - IT-sikkerhed juni 2019**

Sagsnr.: S2018-00956

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

### **Resume**

IT-sikkerhedsniveauet vurderes at være tilfredsstillende i administrationen. IT-sikkerheden i afdelingerne vurderes at være under middel.

### **Orientering**

Denne orientering dækker perioden den 1. juni 2018 til den 30. april 2019 og fremlægges for OB på juni mødet. Orienteringen omkring afdelingernes IT-sikkerhed er forelagt Styregruppen for Lokal IT (SLIT) i april og den samlede orientering er forelagt Risikoudvalget (RIU) i maj.

Styregruppen for Lokal IT (SLIT), besluttede at kigge nærmere på afdelinger, der ikke anvender DocuNote, samtidig med at de ønsker at se anvendelsesgraden af DocuNote, hvis der er en afdelingsbruger på systemet mindst én gang om måneden.

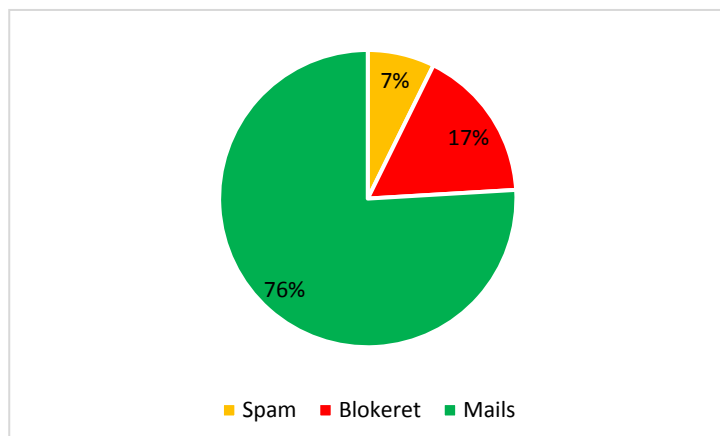
AAB har i perioden fra juni 2018 til april 2019 ikke haft tilfælde af antivirus, hvor det har været nødvendigt at isolere enheden på netværket. AAB's IT-sikkerhedssystemer har fanget følgende:

- Ekstern mailskanner har blokeret 24% af den samlede mængde mails
- Firewallen har blokeret 5,52 mio. hændelser
- Antivirus har blokeret to tilfælde af vira/malware
- Secure DNS har stoppet 2.275 angreb og blokeret 39.423 forespørgsler
- Reset password med NemID, 262 brugere er registreret på løsningen.

Backup af data sker til alternativ adresse, hvormed risikoen for et datatab er minimeret til næsten nul.

### *Mailskanning*

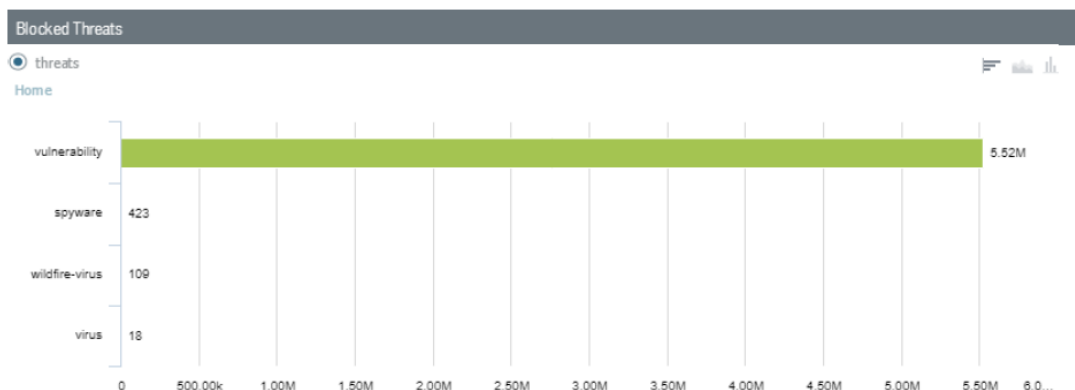
AAB har i perioden modtaget 1.4 mio. mails og har sendt 1.45 mio. mails. Ud af de modtagne mails er 101.813 mails kategoriseret som spam og dermed afvist. Derudover er 234.207 mails afvist på baggrund af afsender land f.eks. fra Rusland og Kina. Mailskanningen har dermed blokeret/filteret 24 % af den samlede mængde mails.



Figur 1 - Mailskanning

### *Firewall*

Trafikken gennem AAB's firewall er blevet blokeret 5,52 mio. gange i forhold til sårbarheder, 423 gange i forhold til spyware og 127 gange i forhold til virus. Firewallen har blandt andet blokeret angreb hvor eksterne forsøger at afvikle kode på AAB's servere via sårbarheder i software (3,4 mio. gange).



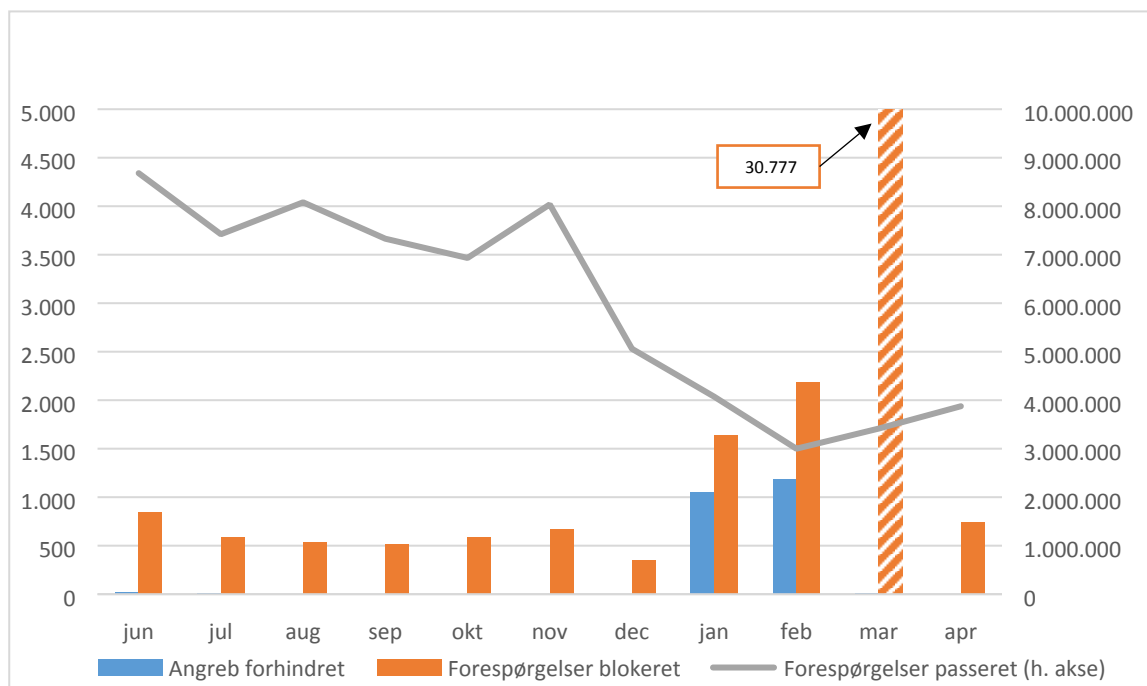
Figur 2 - Firewall

### Antivirus

Alle pc'er i AAB har en lokal antivirus agent installeret som skanner pc'en og eksterne harddiske, der tilsluttes. I perioden har softwaren blokeret to tilfælde af inficeret filer som begge er stoppet af softwaren inden de har gjort skade og dermed har det ikke været nødvendigt at isolere pc'erne på nettet.

### Secure DNS

AAB anvender en ekstern skanner som tjekker alle websider som tilgås fra AAB's pc'ere og servere. I perioden er der skannet omkring 58 mio. websider, ud af dem er der fundet ondsindet software (angreb) som er blevet blokeret 2.268 gange, 7.909 gange er siderne blevet blokeret i forhold til at de henviser til en side som er blevet kategoriseret som ondsindet.

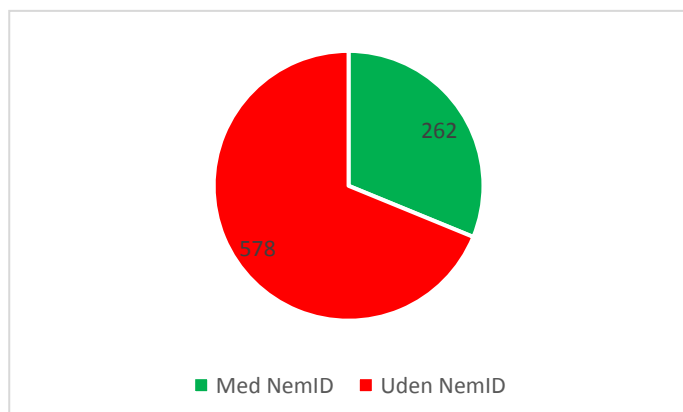


Figur 3 - Secure DNS

### *Reset password med NemID*

AAB har valgt at alle brugere skal registre deres private NemID i forhold til at kunne skifte password. Dette øger blandt andet sikkerheden i forbindelse med et password skifte, idet en tilfældig person ikke bare kan ringe ind og få nulstillet en brugers password. AAB har på nuværende tidspunkt 840 brugere oprettet som er fordelt på beboerdemokrater, lokalt ansatte samt medarbejdere i administrationen.

Ud af disse brugere er der pt. kun registreret 262 NemID'er, svarende til 32% af brugerne



Figur 4 - Samlet antal brugere der har registreret deres NemID

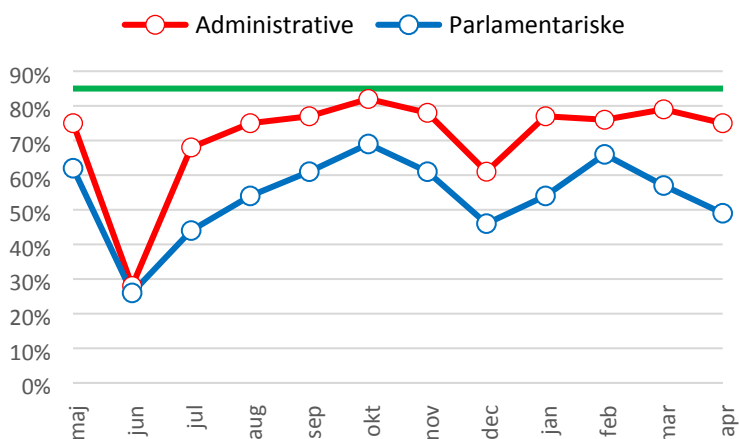
### **Vurdering af IT-sikkerheden i afdelingerne**

De referencepunkter, der er anvendt i forhold til vurderingen af IT-sikkerheden i afdelingerne er:

- Anvender afdelingen deres AAB-mail
- Anvender afdelingen DocuNote
- Anvendes der en AAB indkøbt licens til Microsoft
- Anvender NemID til skift af password
- Anvender afdelingerne deres AAB-konto

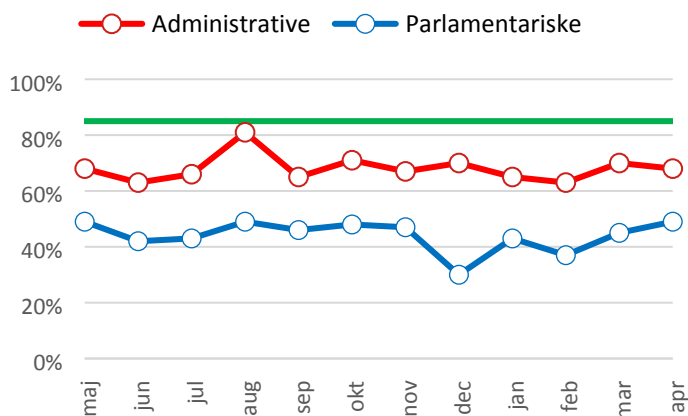
#### *AAB-mail*

Det er omkring 80% af de administrative afdelinger og omkring 60% af de parlamentariske formænd/kasserere, som anvender deres mail mindst én gang om ugen



Figur 5 - Formand/kasserer - der anvender mailen mindst én gang om ugen

Hvis vi kigger på den øvrige bestyrelse, er det omkring 70% af de administrative og omkring 50% af de parlamentariske, som anvender deres mail én gang om måneden.

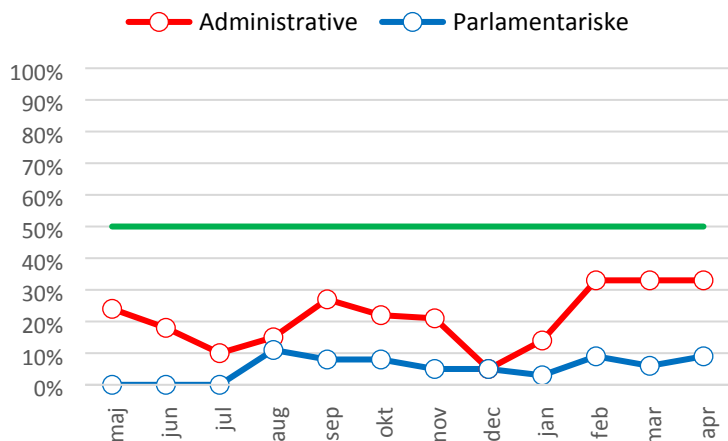


Figur 6 - Bestyrelsesmedlemmer - der anvender mailen mindst én gang om måneden

### DocuNote

Anvendelsen af DocuNote er endnu ikke slået helt igennem, da anvendelsen er under 35% når vi kigger på, om der har været én fra bestyrelsen på systemet om ugen. Styregruppen for Lokal IT vil på juni mødet kigge på anvendelsesgraden af DocuNote, hvis målet ændres til at én fra bestyrelsen har været på DocuNote mindst én gang om måneden.

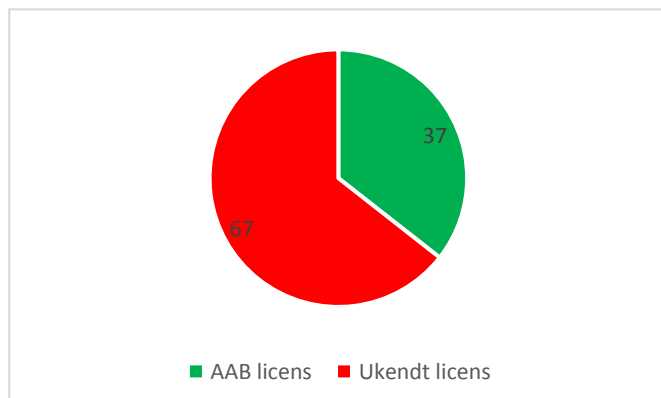




Figur 7 - Mindst én fra bestyrelsen anvender DocuNote om ugen

### AAB-licens til Microsoft

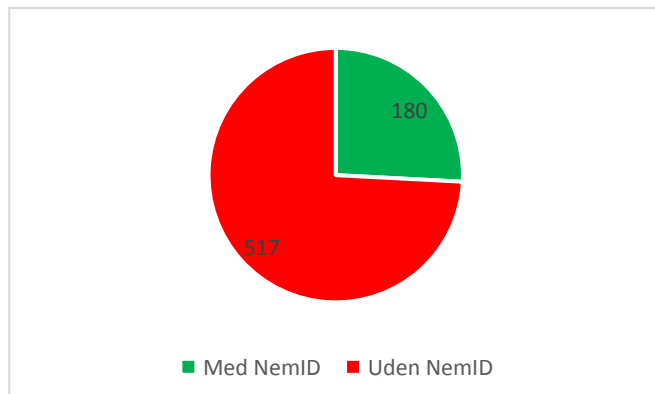
Der er til dato registreret 116 licenser fordelt på 37 ud af AAB's 104 afdelinger.



Figur 8 - Afdelinger der anvender en Microsoft licens fra AAB

### Reset password med NemID

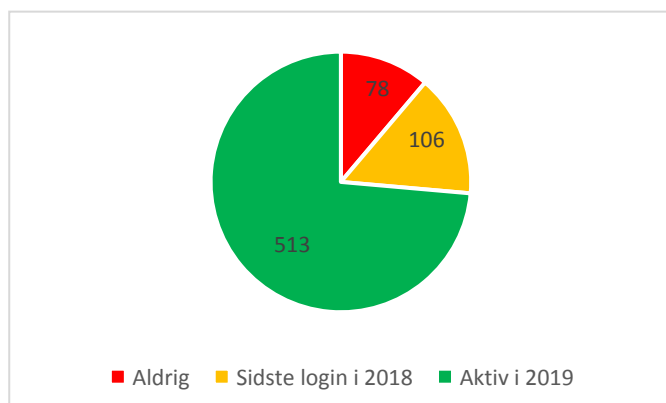
AAB har 697 brugere fordelt på beboerdemokrater og lokalt ansatte. Heraf har de 180 registreret deres NemID.



Figur 9- Beboerdemokrater og lokalt ansatte der har registreret deres NemID

### Anvender afdelingerne deres AAB-konto

Ud af de 697 brugere, der er oprettet i forbindelse med deres tiltrædelse som beboerdemokrat eller lokalt ansat, er der 78 brugere, der aldrig har været logget på, 106 brugere, der sidst har været logget på i 2018 og 513 brugere, der senest har været logget på i 2019.



Figur 10 - Fordeling af bruger logins

Samlet set vurderes IT-sikkerheden i afdelingerne under middel. Dette sker med henvisning til, at der er omkring 20-30% af formænd/kasserere samt 30-50% af bestyrelsesmedlemmerne, der ikke anvender deres AAB-mail ud fra de fastsatte kriterier. Gemmes afdelingens data lokalt fremfor at bruge DocuNote. Der er kun 37 afdelinger, der har registreret en AAB-licens til Office-pakken og det forventes derfor, at der er flere home eller studenter licenser til Office-pakken i afdelingerne. Dertil er det kun 180 brugere, der har registreret deres NemID for at højne sikkerheden omkring password skift, samtidig med at der er 184 brugere, der ikke anvender deres konto og dermed udgør en sikkerhedsrisiko, idet de er oprettet med et simpelt førstegangs-password.

### Beslutning OB den 3. juni 2019:

Orienteringen blev taget til efterretning.

## 16. Orientering - Boligsocial årsrapport 2018

Sagsnr.: S2019-02212

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

I den boligsociale årsrapport 2018, afrapporteres der på mål og resultater for de sociale indsatser, der modtager økonomisk støtte fra AAB's dispositionsfond samt på de indsatser, der knytter sig til fysisk og social sammentænkning i bygge- og renoveringsprojekter.

### Orientering

I 2018 modtog seks boligsociale helhedsplaner og to boligsociale minihelhedsplaner økonomisk støtte på i alt kr. 1.721.800 fra dispositionsfonden. Støtten fordelte sig på kr. 1.276.800 til de boligsociale helhedsplaner og kr. 445.000 til de boligsociale mini-helhedsplaner.

I årsrapporten er hovedfokus lagt på de indsatser, der modtager økonomisk støtte fra AAB's dispositionsfond, samt de indsatser, der knytter sig til fysisk og social sammentænkning i bygge- og renoveringsprojekter, men derudover er det værd at nævne, at der i mange af vores afdelinger findes ildsjæle, der hver dag yder en stor frivillig indsats for at understøtte og drive sociale indsatser af større eller mindre omfang til gavn for vores beboere.

Sammentænkningen af fysiske og sociale indsatser skal sikre, at renoveringer tager udgangspunkt i et grundigt kendskab til beboernes ønsker og behov, ejendomsfunktionærernes arbejdsgange og den enkelte boligafdelings konkrete udfordringer og muligheder. Denne viden bidrager bl.a. til at styrke bestyrelsernes beslutningsgrundlag i de større bygge- og renoveringssager, samtidigt med, at beboernes involvering i byggesagen styrker beboerdemokratiet og beboernes ejerskab og engagement i deres egen boligafdeling. Den nye arbejdsgang for sammentænkning af de fysiske og sociale indsatser blev blandt andet anvendt med positivt resultat i afdeling 49, afdeling 106 samt afdeling 88 og afdeling 89.

Data om de boligsociale helhedsplaner som AAB deltager i, er knyttet op på de succeskriterier og målopfyldelesdata, som er indrapporteret til Landsbyggefonden, de boligsociale bestyrelser og AAB.

Landsbyggefonden stiller krav om, at de boligsociale helhedsplaner, der modtager støtte skal gennemføre aktiviteter, der understøtter følgende fire indsatsområder:

- Tryghed og trivsel
- Kriminalpræventiv indsats
- Uddannelse og beskæftigelse
- Forebyggelse og forældreansvar.

Målgrupperne for indsatserne er primært udsatte børn, unge og forældre.

I 2018 blev der i alt gennemført 236 aktiviteter på tværs af de helhedsplaner, som AAB deltager i. Af udvalgte resultater, kan blandt andet nævnes:

- I 2018 blev der gennemført 682 beboerrådgivninger og brobygninger i de boligsociale helhedsplaner, som AAB deltager i
- I 2018 blev 232 børn og unge fra de boligsociale helhedsplaner, som AAB deltager i, guidet og/eller fastholdt i et fritids- eller foreningstilbud
- I 2018 har de boligsociale helhedsplaner, som AAB deltager i, bidraget til at få hhv. 61 unge i lommepengejob og 87 unge i fritidsjob
- I 2018 var der 47 aktive bydelsmøder i de boligsociale helhedsplaner, som AAB deltager i.

Bilag:

[Årsrapport 2018.pdf](#)

**Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Orienteringen blev taget til efterretning med bemærkning om, at rapporten er blevet flot.

**17. Orientering - Effektivitetsrapport pba. regnskab 2017 fra Boligstyrelsen**

Sagsnr.: S2017-01465

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har sendt en effektiviseringsrapport for Boligforeningen AAB. Rapporten bygger på afdelingsregnskaberne for 2017, og viser som noget nyt også udviklingen i effektivitet i perioden 2014 til 2017.

AAB's afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 76%, hvilket er lige under Region Hovedstadens gennemsnit på 78%.

Resultatet for AAB viser, at vi fra 2014 til 2017 er blevet 8% mere effektive på de udvalgte konti. Dette svarer til gennemsnitlige udvikling i Region Hovedstaden.

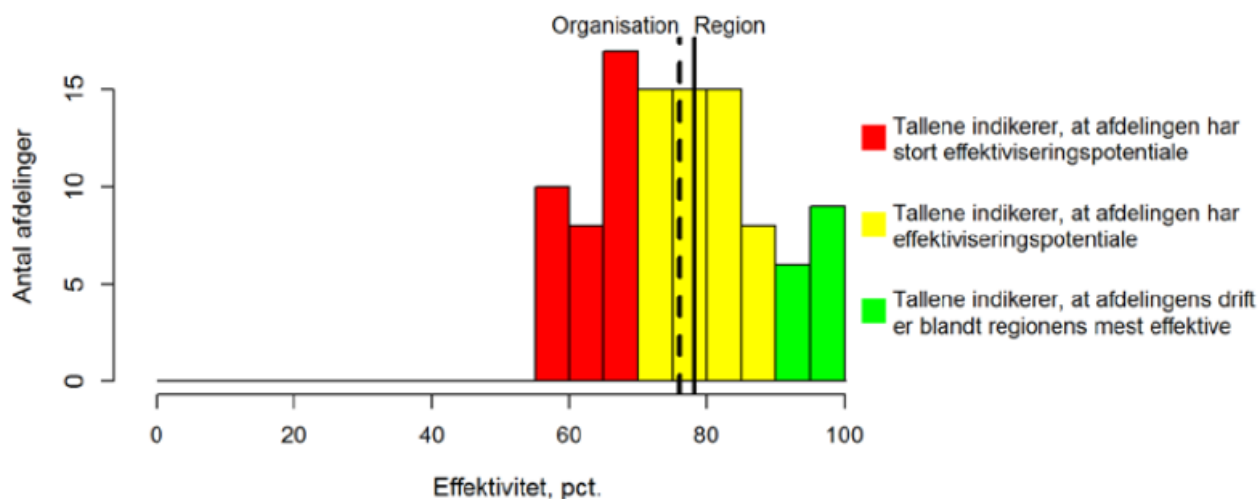
**Orientering**

Effektiviseringsenheden under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har til opgave at understøtte den effektiviseringsopgave, som den almene boligsektor står overfor. I den forbindelse, har de fremsendt en rapport, som ved hjælp af en benchmarkanalyse, beregner effektivitetstal for alle AAB's afdelinger. Rapporten forholder sig til syv driftskonti (Konto 109, 110, 111, 112.1, 114, 115 og 117h. 117h er defineret som summen af 117, 121 og 122), og udgør dermed en delmængde af de udgifter som er en del af effektiviseringsindsatsen.

Jo tættere effektivitetstallet er på 100, jo tættere af afdelingen på bedste praksis.

Afdelingerne fordeler sig således:

Figur 2: Effektivitetsfordeling



Hovedkonklusioner fra rapporten:

- Benchmarkanalysen indikerer, at mange afdelinger i Boligforeningen AAB (AAB) har effektiviseringspotentiale.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 76%, hvilket er lige under Region Hovedstadens gennemsnit på 78%.
- Sammenlignet med regionens bedste praksis er det samlede effektiviseringspotentiale for afdelingerne på de medtagne konti kr. 65 mio.

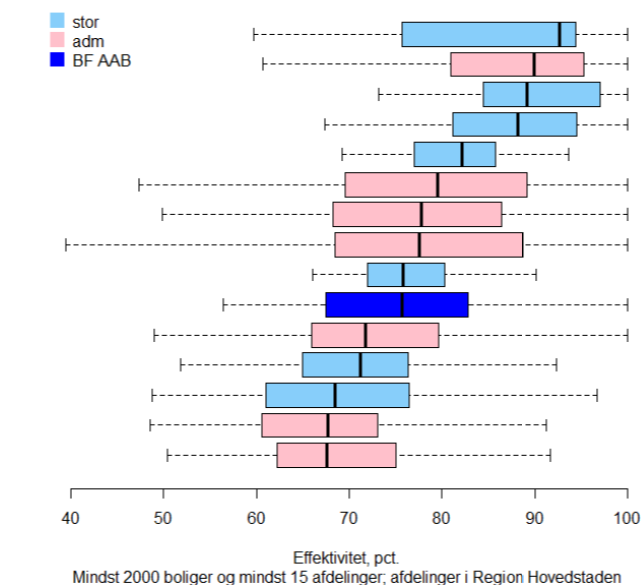
- Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i AAB gennemsnitligt øget deres effektivitet med 8%. Den gennemsnitlige stigning i effektivitet for de almene familieboligafdelinger i Region Hovedstaden er 8%.

Figur 3 i rapporten viser, at AAB hører til i den nederste fjerdedel, målt på effektivitet, blandt landets store boligorganisationer. Dette er status quo i forhold til tidligere, og viser at vi har et stort effektiviseringspotentiale.

Vores håb er, at vi vil opleve forbedret effektivitet når data for 2018 medregnes, da vores udgifter på de syv konti er faldet med kr. 3,8 mio. fra 2017 til 2018. Dog afhænger effektivitetstallene også af, hvor hurtigt resten af sektoren realiserer effektiviseringer.

Derudover forholder rapporten sig også til, hvordan de enkelte afdelinger klarer sig. Figur 4 i rapporten, viser at 79% af afdelinger har oplevet forbedret effektivitet, 5% uændret og 16% faldende effektivitet.

På opfordring fra AAB har styrelsen udformet denne figur, der viser AAB's placering blandt de store boligorganisationer i Region Hovedstaden:



Rapporten og dens resultater, samt data for de enkelte afdelinger, vil indgå i det fremadrettede arbejde med effektiviseringer i AAB. Efteråret 2019 vil indeholde såvel familiemøder version 2, inspirations gåhjemmøder og individuelle møder med de afdelinger der er bagud.

Bilag:

[Rapport Boligstyrelsen\\_maj19.pdf](#)

[AAB Effektiviseringsrapport data pr. afdeling 2017.pdf](#)

**Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Orienteringen blev taget til efterretning og sendt til behandling i risikoudvalget og derefter i repræsentantskabsudvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA).

**18. Orientering - Proces for byggepolitik**

Sagsnr.: S2017-22248

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

**Resume**

Der blev den 4. maj afholdt en fælles workshop for OB og BPU. Orienteringen samler de temaer op som der blev drøftet på workshoppen og et oplæg til en plan for den videre proces.

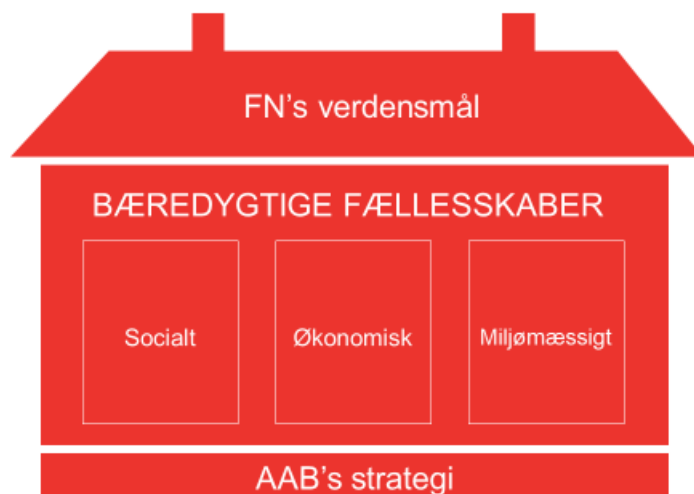
**Orientering**

AAB's nuværende byggepolitik er udarbejdet i 2006, senest revideret i 2014 og står nu foran revision igen.

Byggepolitikken er et vigtigt brandingelement og et grundlag for samarbejde med kommuner, developere og eksterne leverandører og således et dokument, der afspejler, hvad AAB gerne vil være kendt for i byen og branchen.

Processen for udarbejdelse af en ny byggepolitik blev igangsat lørdag den 4. maj 2019, hvor administrationen faciliterede en fælles workshop for BPU og OB.

Drøftelserne i denne er opsummeret nedenfor i et oplæg til byggepolitikens fundament, ramme og tematikker, der kan sammenfattes således:



*Fundamentet* for AAB's nye byggepolitik er AAB's strategi 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber', da den både er central for AAB's selvforståelse og for andres forståelse af, hvem Boligforeningen AAB er.

*Rammen* for den fremtidige byggepolitik er FN's verdensmål. AAB er en stor bygherre og har derfor et ansvar for at bidrage til en positiv samfundsudvikling. Verdensmålene er i den sammenhæng ikke til at komme udenom og kan bruges som en løftestang til at stille ambitiøse krav i byggeriet.

*Hovedtemaet* og overskriften for byggepolitikken foreslås på den baggrund at være '**Bæredygtige fællesskaber**', da den indrammer både fokus på og sammenkobling af pejlemærkerne i AAB's strategi for stærke lokale fællesskaber og FN's verdensmål.

Med udgangspunkt i verdensmålene foreslås det, at byggepolitikken struktureres efter tre tematikker, der – til trods for, at de visuelt er adskilte – i praksis er internt forbundne og afhængige af hinanden:





### **Økonomi**

Når AAB bygger boliger, der er til at betale, bygger vi for fællesskaber, der kan inkludere beboere med forskellige økonomiske ressourcer. Det er ved at være i et fællesskab i AAB, at vi får adgang til at genbruge gode løsninger, at udvikle solide standarder og søge fælles platforme, der giver en økonomisk gevinst.

Stikord fra workshoppen til temaet:

- AAB genbruger de gode løsninger, og skaber dermed en besparelse på udviklingen af nye projekter
- AAB udvikler gode standarder, så vi i stedet kan have mere fokus på udvendig arkitektur/gode uderum og livet mellem husene
- Med respekt for afdelingernes særegenhed, bygger vi med mulighed for, at flere afdelinger kan være fælles om de store opgaver, herunder at indgå i driftsfællesskaber

### **Social**

Byggeriernes og boligernes sociale fokus fremmer fællesskaber ved at bygge på en måde, der skaber rum til noget at være fælles om og rum til de spontane møder mellem beboere.

Fællesskabernes dynamik anerkendes ved, at der prioriteres plads til de løbende beboerinitiativer. Når beboerinddragelsen prioriteres i byggeprojekter, sker det netop med respekt for, at AAB består af boligafdelinger med hver deres særegenhed, altså af stærke lokale fællesskaber.

Stikord fra workshoppen til temaet:

- AAB skaber plads til at udvikle fællesskab og anerkender at fællesskaber er dynamiske
- AAB fokuserer på, at byggerierne ikke bliver "over-designede" men giver plads til, at nye beboerinitiativer kan vokse op i afdelingen over tid
- Rum, som skaber de uformelle møder mellem beboere, tænkes ind i byggeriet
- Der skal prioriteres rum til fælleslokale og fællesfaciliteter, hvis der er opbakning til det i afdelingen
- Størstedelen af AAB's byggerier har forskellige typer boliger indenfor samme afdeling, så beboerne har mulighed for at blive boende – og vedligeholde det gode naboskab – i forskellige livsfaser og livssituationer.
- 

### **Miljø**

Når vi passer på miljøet og mindsker klimabelastningen i byggeriet handler det både om samfundsansvar (det store fællesskab), men også om at skabe en identitet og historik i såvel boligafdeling som boligforening. Når vi deles om rum og ressourcer handler det både om fællesskabelse og miljøhensyn.

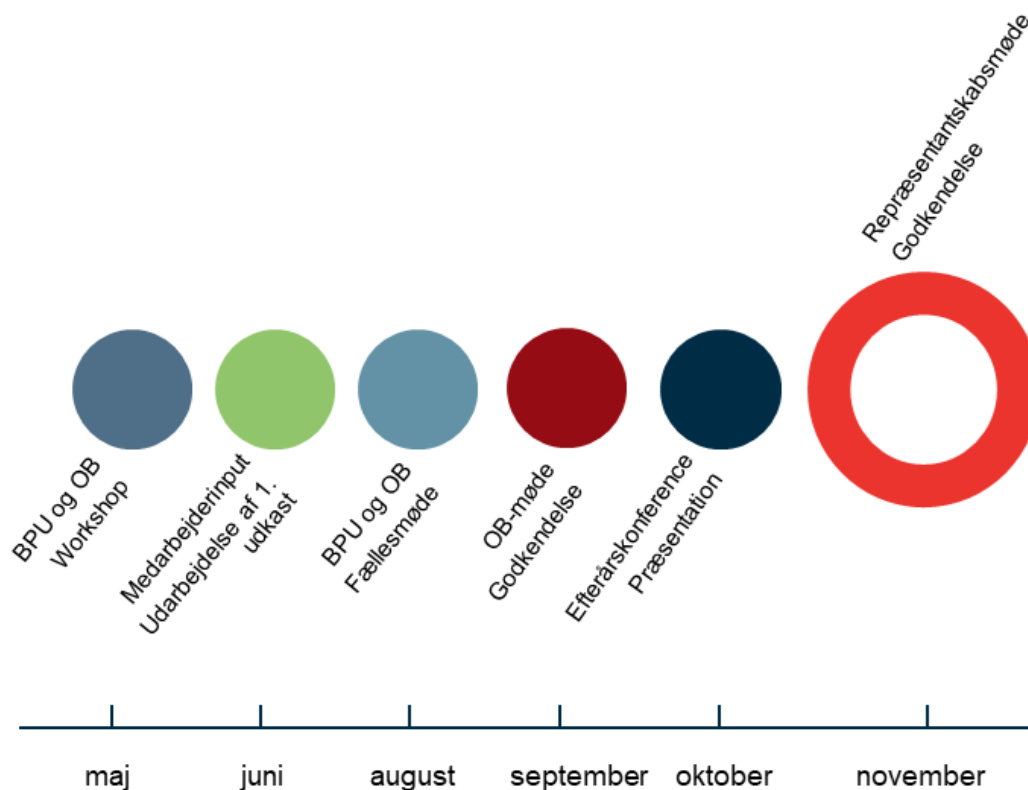
Stikord fra workshoppen til temaet:

- En smuk bolig skabes af materialer, der ældes med ynde
- Et smukt byggeri harmonerer med omgivelserne, både hvad angår type af boliger, lokalområde og natur, og hvad angår de funktioner, der efterspørges i det omgivende bykvarter
- En miljørigtig bolig handler om at mindske klimabelastning:
  - Bæredygtige boliger, der holder længe
  - Indtænker alternative energikilder og fx strøm til el-biler

- Benytter bæredygtige materialer og prioriterer re-anvendelse af materialer
- Prioriterer beplantning med lokal flora og høj biodiversitet
- Arkitektur, der gøder for en grøn og bæredygtig livsstil (fx gode tørrepladser, nem affaldssortering)
- Bygninger, der skaber et godt klima – fx fremme læ og solrige steder, skærmer mod vind – så det bliver rart at opholde sig på fællesarealer udendørs

### Proces for udarbejdelse og godkendelse af byggepolitik

Med udgangspunkt i AAB's strategi, FN's verdensmål og de nævnte temaer, udarbejdes et 1. udkast til en fremtidig byggepolitik, der fremlægges til drøftelse og bearbejdning for BPU og OB ved et fællesmøde i august. OB forelægges det reviderede udkast til godkendelse på OB-møde i september. Ved efterårskonferencen præsenteres OB's oplæg til byggepolitikken og den fremlægges til endelig godkendelse på Repræsentantskabets møde i november måned.



### Beslutning OB den 3. juni 2019:

Orienteringen blev taget til efterretning.

## 19. Orientering - Status for strategiarbejdet

Sagsnr.: S2017-22521

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### Resume

Administrationen har på foranledning af strategiarbejdsgruppen igangsat et arbejde munder ud i en række konkrete forslag, fra medarbejderne, til indsatser, der er relevante for at nå målene i AAB's nye strategi om stærke lokale fællesskaber. OB får disse forelagt til seminaret til september af ledelsesteamet (LT).

### Orientering

Som led i arbejdet med at omsætte den strategiske retning om stærke lokale fællesskaber, har strategiarbejdsgruppen bedt administrationen om at få de bedste ideer frem hos medarbejderne, således, at de kan indgå i OB's overvejelser om prioritering af indsatser for at indfri strategiens målsætninger.

I samarbejde med konsulent, erhvervspsykolog og ph.d. Lone Christensen tilrettelagt en proces, hvor i første omgang medarbejderne i administrationen skal arbejde med strategien. Konkret anvendes den hver anden årlige personale dag for administrationens medarbejdere, den 24. maj, til at introducere strategien og debattere hvilke indsatser medarbejderne ser kan understøtte strategien. Lokalt ansat personale vil senere blive involveret i arbejdet.

I vedlagte præsentation er processen kort præsenteret. Der vil være behov for politisk forankring undervejs særligt inden for to punkter:

1. Formulering af forslag succeskriterier
2. Drøftelse af forslag fra medarbejderne med henblik på evt. yderligere kvalificering inden fremlæggelse for OB til seminaret i september måned.

Det er foreslået at det samlede ledelsesteam (LT) deltager i den del af OB's seminar, for at kunne deltage i drøftelserne af de fremkomne forslag.

På baggrund af seminaret og egne ideer, skal OB beslutte:

1. Endelige indsatser, succeskriterier og mål
2. Integrere beslutninger i budgetter
3. Skabe rammer for det videre arbejde med at konkretisere og implementere handleplaner i 2020
4. Fastlægge kriterier for løbende monitorering/evaluering af indsatserne, så der kan justeres undervejs
5. Monitorere arbejdet med implementering samt realisering af mål og succeskriterier.

Strategiarbejdsgruppen blev orienteret om processen ved møde den 9. maj 2019 og har bedt om at OB modtager denne orientering. Det blev drøftet at det ville give mening, at strategiarbejdsgruppen fortsætter arbejdet under denne proces, dvs. foreløbig i resten af 2019.

Bilag:

[AAB Proces til strategiarbejdsgruppe og OB.pdf](#)

**Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Orienteringen blev taget til efterretning.

**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 3. juni 2019:**

Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU) arbejder på at få udarbejdet et egenkontrolskema med tre svar muligheder. Der skal udarbejdes forretningsgang for, hvad de kr. 5.000, der afsættes til hvert bestyrelsesmedlem kan anvendes til.

Bygge- og projektudvalget (BPU) har drøftet indarbejdelse af ventilation i energistrategien.

Afdelingsudvalget (AU) har været på besøg i projekt PULS.

**21. Direktionsberetning**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

**Eksterne forhold og politik**

***Ændring af udlejningsbekendtgørelsen***

Pr. 1. juli 2019 træder en ændring af udlejningsbekendtgørelsen i kraft. Efter de hidtil gældende regler i udlejningsbekendtgørelsen anvises ledige almene familieboliger altid først til boligsøgende på oprykningsventelisten (i AAB kaldet intern omflytning) og dernæst til boligsøgende på den eksterne venteliste. Med ændringen af bekendtgørelsen skal kun hver anden ledige almene familiebolig i boligorganisationen tilbydes lejere på oprykningsventelisten, jf. udlejningsbkg. §7. Administrationen sørger for implementering og kommunikation til afdelinger og medlemmer.

***Møde i Boligforum på Frederiksberg***

Den 21. maj 2019 blev afholdt møde i Boligforum på Frederiksberg, dvs. det politiske mødeforum for samarbejde mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer i kommunen. Dagsorden omfatter en evaluering af den gældende udlejningsaftale som parterne vurderer, har fungeret tilfredsstillende. Desuden var der en orientering om de foreløbige overvejelser om ny rammeaftale for samarbejdet, hvor parterne som præmis har at den nuværende rammeaftale har fungeret godt og tages som udgangspunkt for en ny aftale. Desuden drøftes økonomisk, klimamæssig og social bæredygtighed med afsæt i FN's verdensmål og Frederiksbergstrategien. Og der er også sat fokus på "Parallelsamfundspakken" og på forebyggelse af ghettoer/udsatte boligområder. De aftalte særboliger fra denne rammeaftale som ikke er leveret forventes videreført i ny rammeaftale. Ny rammeaftale forventes at blive forhandlet på plads i efteråret med henblik på at træde i kraft fra januar 2020.

Der blev desuden givet en status på opførelse af nye almene boliger på Frederiksberg og om kommunens arbejde med at skabe en vision for hospitalsgrunden.

### **Repræsentantskabsmøde i BL – Danmarks Almene Boliger**

BL holder ordinært repræsentantskabsmøde den 4. juni. Foruden aflæggelse af beretning og regnskab skal repræsentantskabet også vedtage handlingsplan for 2019/20 med titlen 'Sammen om et endnu bedre liv'.

Overskrifterne er:

- Samfundsansvar – en del af vores DNA
- Beboerdemokrati
- Effektiv drift og administration
- Interessevaretagelse
  - Social Bæredygtighed
  - Miljømæssig bæredygtighed
  - Økonomisk bæredygtighed.

Når handleplanen er godkendt, vil den kunne tilgås fra BL.dk, som i øvrigt har fået et imageløft.

Repræsentantskabet skal også behandle forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægterne, der handler om:

1. Forslag til valg af formand og næstformand skal indsendes tre uger før et ordinært repræsentantskabsmøde. Repræsentantskabets medlemmer orienteres senest to uger før mødet, hvis der er mere end én kandidat. Formålet er at repræsentantskabets medlemmer på forhånd skal være orienterede om de kandidater, der opstiller. (§ 10, stk. 3).
2. Mødestrukturen for medlemmer af BL's bestyrelse har ændret karakter, og de hidtil gældende regler om mulighed for at udbetale godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste har vist sig at være utilstrækkelige. (§ 16, stk. 5). D

Der foreslås tillige disse ajourføringer:

3. Navnet på BL ændres fra Boligselskabernes Landsforening til BL – Danmarks Almene Boliger (§ 1).
4. Indkaldelse til møder i Repræsentantskabet kan ske ved e-mail (§ 11, stk. 3).
5. Som følge af BL's indmeldelse i Dansk Erhverv tilføjes det i vedtægterne, at BL's medlemmer forpligter sig til at respektere de aftaler om løn- og ansættelsesvilkår, som BL indgår med en arbejdsgiverorganisation (§ 2, stk. 5).
6. Begreberne "almen andelsboligorganisation" og "andelsselskab" er ved ændringer i lov om almene boliger ændret og falder nu ind under fællesbetegnelsen "almene boligorganisationer". Vedtægternes ordvalg føres op til aktuel lovgivning. (§ 5, stk. 3, § 7, stk. 5 og stk. 8, § 10, stk. 2).

### **Kommunikationskanaler - BL – Danmarks Almene Boliger**

Vores brancheorganisation har besluttet at ændre strategi for kommunikation til forskellige målgrupper, hvilket bl.a. betyder at 'Beboerbladet' og 'Fagbladet Boligen' nedlægges som trykte magasiner. Begge vil leve videre i digitale formater:

- 'Fagbladet Boligen' er den kommunikationsindsats, der er rettet mod boligorganisationer, valgte og ansatte. Den fremtidige primære udgivelseskanal vil være et elektronisk Nyhedsbrev med en række egen-historier. I nyhedsbrevet indlægges endvidere  
bl.a. BL's kursustilbud samt jobannoncer fra den almene sektor, som allerede i dag findes på.
- Beboerbladet er den kommunikationsplatform, der er rettet mod de almene beboere. Den primære udgivelseskanal vil fremover være Facebook. Her vil artikler, videoer og andet indhold kunne deles og målrettes præcis de relevante målgrupper.
- Eventaktiviteter vil fremover blive overvejet ganske nøje og prioriteret skarpere. Samtidig vil BL have et øget fokus på effektiv kommunikation af de events, som bliver afholdt.

### ***København ændrer 'skoledistriktsreglen'***

Tidligere har kommunen kun anvendt kravet om 25 procent almene boliger i skoledistrikter, hvor der i forvejen var under 20 procent almene boliger. Nu er grænsen sat ved 30 procent, og dermed vil planlovens bestemmelse kunne bruges i tre fjerdedele af Københavns skoledistrikter. Desuden har kommunens teknik- og miljøforvaltning ændret på en række andre retningslinjer, som efter kommunens egne beregninger betyder mulighed for op til 140 flere almene boliger årligt.

### **Andet**

#### ***Dialogmøde med AAB's afdelinger – opsamling***

Til OB's dialogmøde den 10. april 2019 opstod der nogle it-relaterede spørgsmål, som administrationen har undersøgt og afklaret:

1. Nogle tilkendegav, at de fejl og visninger sim afdelingerne har i Docunote, ikke er kendt af it-supporten, når afdelingerne kontakter denne. IT har aftalt en procedure, hvor medarbejderne til ugentlige tavlemøder orienterer øvrige kollegaer om kendte fejl i Docunote. Afdelingerne henvises fortsat til at melde ind på [doconote@aab.dk](mailto:doconote@aab.dk). Fejlen omkring at udtjekkede dokumenter, der redigeres i længere tid, ikke kan gemmes er fortsat under udredning hos leverandøren.
2. Nogle tilkendegav, at de ikke kan nulstille password med NemId. De som rejste spørgsmålet er kontaktet, og det viste sig bl.a., at der var problemer med Appeld, ikke NemID. Kontakt derfor altid [helpdesk@aab.dk](mailto:helpdesk@aab.dk), hvis der opleves problemer.

3. Et nyvalgt medlem af afdelingsbestyrelsen oplevede at have modtaget en vejledning med links på papir. Det var sket fordi der ikke var oplyst en mailadresse. Administrationen har vurderet at det kan være nyttigt at vejledningen om brug af systemet også ligger i AAB-mailboksen når ny bruger logger sig på. Den vil derfor fremover også altid blive sendt til den nyoprettede AAB-mail.

### **Afdeling 80**

Mandag den 29. april hos AAB sammen med fsb et informationsmøde for beboere i Gadelandet/Husumgaard. Panelet bestod af adm.direktør i fsb Bjarne Larsson, MF (S) Kaare Dybvad, kontorchef i Københavns Kommune Rune Lyngvig Jespersen og adm.direktør i AAB Christian Høgsbro. I alt ca. 30 deltog i debatten.

Ved mødets afslutning gav en række beboere udtryk for utryghed ifm. unge der opholder sig i opgange mv. Oplevelsen er, at der dagligt opholder sig unge i vindfang, opgange og/eller kældergange. De unge skaber utryghed, da de dels er mange (op til 10-15 stykker ad gangen), dels sviner – ryger, drikker, urinerer mm. og dels laver hærværk (stjæler beboernes elektriske køretøjer i kælderen, kører rundt på dem og ødelægger både dem og inventar). Det er også oplevelsen, at der fra tid til anden sælges stoffer og at nogle beboere er blevet truet af dem.

Ifølge AAB's ejendomsfunktionær er der tilsvarende udfordringer i Husumgaard (fsb). Her har de unge blot skaffet sig adgang til lofterne i stedet. Det er oplevelsen, at de unge turer rundt i hvert fald i afd. 80, Husumgård og afd. 38 og at de også kommer derfra.

Fra AAB's side, vil vi nu gøre følgende:

På den korte bane:

- Ophæng i opgange med info om, hvor vigtigt det er, at beboerne anmelder deres oplevelser
- Dialog med fsb om afholdelse af fællesmøde
- Drøfte problemstillingen i tryghedspartnerskabet – både i arbejdsgruppen og i styregruppen.

På den længere bane:

- Tiltag i forbindelse med den fysiske helhedsplan, der dels vil gøre det sværere for de unge at komme ind i opgangene, dels vil gøre det lettere for beboerne at indtage området (igen)
- Nultolerance ved domme, der giver mulighed for at sætte beboere ud
- Evt. ansøgning – sammen med fsb – om at få lov til at betragte området som et sammenhængende boligområde ift. at det så ikke er muligt for en beboer at blive sat ud af et lejemål i én afdeling, men så bare flytte ind i afdelingen ved siden af.

Endelig kontaktes politiet for en status og der er aftalt et fælles møde med fsb for at koordinere indsatsen.

### **Vores bidrag**

BL – Danmarks Almene Boliger har udviklet undersøgelsen 'Vores bidrag', der skal give en status på de almene boligorganisationers bidrag til verdensmålene. Fremover vil landets boligselskaber,



der er cirka 530 af slagsen, hvert år i løbet af foråret blive bedt om at bidrage med information, så branchen kan følge udviklingen og de mange bidrag, der hver dag flugter FN's Verdensmål.

'Vores bidrag' består af to forbundende spørgeskemaer, der udfyldes af boligorganisationer og administrationselskaber. De afdækker de forskellige aktiviteter, der er med til at sikre en bæredygtige udvikling i den almene sektor. Det handler bl.a. om energi- og miljøtiltag, om bæredygtighed i nybyggeriet, boligsociale indsatser og samfundsmæssige bidrag som f.eks. praktikforløb og uddannelsespladser. AAB's bidrag eftersendes.

#### **Beslutning OB den 3. juni 2019:**

Boligpolitikken er trukket frem i valgkampen og Socialdemokratiet er kommet med nogle rigtig gode synspunkter. Det kan dog blive vanskeligt at opnå flertal for forslagene, hvorfor det er vigtigt med så bred politisk beslutning bag vores sektor som muligt.

Der er pt. kø til Landsbyggefondens renoveringsstøtte på kr. 11 mio. Mette Frederiksen har i Boligen udtalt, at der er behov for forøgelse af renoveringsstøtten.

#### **22. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

#### **23. Eventuelt**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

#### **Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

#### **Beslutning OB den 3. juni 2019:**

OB drøftede udkast til udmelding om Socialdemokratiets boligpolitik. OB tisluttede sig, at der til beboere med mailadresser sendes Beboernyt ud med opfordring til at stemme, på et parti med en aktiv boligpolitik. Den skal også sendes til afdelingerne og på AAB's Facebook.

## Referat OB-møde den 3. juni 2019

Mandag kl. 17:00