

Referat OB-møde den 3. april 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),
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. 18:40

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Godkendelse af dagsorden.....	3
3. Indstilling - Revisionsprotokol; forvaltningsrevision 2. halvår 2018.....	4
4. Indstilling - Årsberetning 2018	8
5. Indstilling - Evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur den 27. marts 2019.....	10
6. Indstilling - Evaluering af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. marts 2019.....	11
7. Efterretning - Efterårskonferencen 2019.....	13
8. Efterretning - Politik for modvirkning af tomgang	15
9. Efterretning - Ledelsesrapportering 4. kvartal 2018 (revideret)	18
10. Efterretning - Flyttegodtgørelse ved beboerens egen flytning i forbindelse med genhusning ...	20
11. Efterretning - Tidsbegrænset udlejning ved helhedsplaner	22
12. Efterretning - Politik for udlejning af bi-lejemål og fælleslokaler (revision).....	24
13. Efterretning - Uddeling/opløsning Bramsnæs Legat	26
14. Orientering - Årligt informationsmøde med parlamentariske bestyrelser	28
15. Orientering fra udvalg	29
16. Direktionsberetning	31
17. Direktionsberetning (lukket)	36
18. Eventuelt	36

1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 6. marts 2019.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 6. marts 2019 er godkendt og kan underskrives af formand og direktør.

Sagsfremstilling

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen har været fremsendt til godkendelse, og det åbne referat er publiceret på intranettet og sendt til revisionen.

Beslutning OB den 3. april 2019:

Der er 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 dagsorden 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 den 7. november 2018.

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 3. april 2019:

Dagsordenen blev godkendt, dog således at OB ønskede mundtlig drøftelse af punkt 11, Tidsbegrænset udlejning ved helhedsplaner og punkt 14, Årligt informationsmøde med parlamentariske bestyrelser. Punkt 13, Uddeling/opløsning Bramsnæs Legat, ønskedes behandlet som en indstilling.

3. Indstilling - Revisionsprotokol; forvaltningsrevision 2. halvår 2018

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revisor protokol omhandler den rapport over forvaltningsrevision som udarbejdes to gange årligt. Rapporten for 2. halvår 2018 viser, at der er lagt et rigtigt fokus i forvaltningsrevisionen efter ændringerne i driftsbekendtgørelsen ultimo 2017. Overordnet viser resultaterne at arbejdet er i gang men også, at der fortsat er en del arbejde foran os.

Indstilling

Formandskabet indstiller at OB:

- a. drøfter og tager rapport for forvaltningsrevision 2. halvår 2018 til efterretning, og
- b. underskriver revisionsprotokollatet 2. halvår 2018.

Rapporten blev drøftet ved formandskabsmødet den 25. marts 2019.

Sagsfremstilling

Revisionen bemærker at de i forbindelse med de kommende års forvaltningsrevision vil fortsætte deres arbejde med at efterprøve forretningsgange, målsætninger og vurdere disse i lyset af sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Revisionen anbefaler at:

- drifts- og vedligeholdelsesplanerne udvides til at dække alle omkostninger til forventede arbejder.
- de underliggende omkostningsanalyser til forvaltningsrevisionsrapporten bør være mere dybdegående for at give et mere nuanceret billede.

Revisionen foreslår at:

- de udbudte personaleledelseskurser indgår som obligatorisk del i forløbet til bestyrelseskørekontoret, da kurserne omhandler væsentlige områder ved personaleledelse.

Revisionen er enige i at:

- der skal ske opfølgning i forhold til de afdelinger, der mangler at indrapportere deres skemaer, så der kan skabes overblik over eventuelt manglende afholdelse af MUS samtaler.

Revisionens anbefalinger mv. vil indgå i administrationens videre arbejde med egenkontrol i 2019.

Overordnet viser rapporteringen, at der er tale om et arbejde, som kræver nye rutiner i en stærkt decentralt forankret organisation. Det må forventes at tage nogen tid.

Forvaltningsrevisionsrapporten fra 2. halvår 2018 er opdelt i fire hovedoverskrifter med 11 målpunkter, hvor status ved udgangen af 2018 vurderes således:

NR.	Målpunkter	Resultat ADM. AFD.	Resultat PARL. AFD.
A	Effektivisering		
a. 1	Effektivitet og produktivitet i AAB's afdelinger.		
B	Egenkontrol		
b. 1.1	Fejl i den decentrale forvaltning (fire fokus områder)		
b. 1.2	Fejl i den decentrale forvaltning (Niveaueet af svig)		
b. 2	Egenkontrol i administrationen		
b. 3	Egenkontrolskemaet, herunder besøg i afdelingerne		
C	Økonomisk situation		
C. 1.1	Rangdeling af afdelinger		
C. 1.2	Rangdeling af afdelinger (Ledelsesrapporten)		
D	Implementering af den nye driftsbekendtgørelse		
d. 1	Forretningsgange der fremmer sparsomlighed		
d. 2	Gennemgang af økonomistyringen		
d. 3	Udført arbejde der metodisk fremmer effektivitet og kvalitet		
d. 4	Plan 2017-2020		

De enkelte punkter er uddybet i rapport for forvaltningsrevision for 2. halvår 2018, jf. bilaget.

Københavns Kommune har i brev af 19. september 2016 pålagt AAB at rapportere halvårligt ift. forvaltningsrevision. Det vanskeliggør sammenligninger til andre boligorganisationer, da tal for disse oftest foreligger på årsbasis.

Regler

Ifm. ændring af driftsbkg. i 2017 er begrebet forvaltningsrevision udgået som begreb. Bestyrelsen skal påse at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger, jf. driftsbkg. §13.

En ekstern revisor skal ifølge driftsbkg.'s instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber (§ 7, stk. 4) undersøge, hvorvidt boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed, således at der kan rapporteres herom. Ved rapporteringen anføres, hvorvidt gennemgangen har givet anledning til bemærkninger og eventuelle væsentlige anbefalinger anføres.

Ifm. Københavns Kommunes besked om tilbagevenden til almindeligt tilsyn med AAB har de fastsat krav om halvårlig egenkontrol/forvaltningsrevision. Københavns Kommune foreslog en kontrol i tre niveauer: 1) Afdelingernes selvkontrol, 2) OB's udvidede ledelsesinformation og 3) Revisors udvidede revision.

Punkt 1 "Afdelingernes selvkontrol" udføres af AAB's interne supportgruppe (egenkontrol)

Punkt 2 "Organisationsbestyrelsens udvidede ledelsesinformation". Den består af en samlet ledelsesrapport for hele AAB hvert halvår, en årlig risikoreport, budgetopfølgning for hhv. foreningen og alle afdelinger samlet. Desuden udarbejdes der ad hoc rapporter, hvor det efterfølgende beslutes om en delmængde skal indgå i den faste ledelsesrapport.

Punkt 3 "Revisors udvidede revision" svarer nu til revisors opgave i alle almene boligorganisationer, jf. ændringen fra 2017 af instruks til revisor med ændringen.

Økonomi

Ved forvaltningsrevisionen undersøges det, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Revisionen udføres med udgangspunkt i boligorganisationens rapportering om mål og opnåede resultater samt om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 7. december 2016 at forvaltningsrevisionens hovedfokus er effektivisering og egenkontrol. Ved mødet den 5. september 2018 blev punktet om for sent betalte regninger udskiftet med 'egenkontrol i administrationen'.

OB godkendte den 10. maj 2017 en række opgaver og kontroller som afdelingerne skal overholde for at leve op til AAB's decentrale koncept. OB afsatte ifm. budget 2018 to årsværk i administrationen til at supportere afdelinger, der har brug for hjælp og vejledning for at løse opgaverne lige så professionelt som hvis de blev løst af ansatte.

Protokollen behandles af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingsbestyrelser og inspektører skal månedligt indberette egenkontrol. Supportgruppen følger op på indberetninger, manglende indberetninger og besøger afdelinger, der har behov for bistand. I samme anledning tages relevante stikprøver og dialog med afdelingsbestyrelsen om opgaveløsningen således, at de selv kan opfylde deres administrative pligter. Der kan dog aftales hjælp med nogle opgaver over længere periode, hvor tilstanden ikke skønnes permanent. Ved besøg udarbejdes handlingsplaner på de områder, hvor afdelingen har brug for hjælp, og en tidsplan for, hvornår målet forsøges nået. Supportgruppen har en løbende dialog med bestyrelsen om opgaver og handlingsplaner. Når behovet opstår, kan den interne supportgruppe vejlede og rådgive om de forskellige driftsmodeller. Når vejledningmulighederne anses for udtømt, kan supportgruppen indstille til direktionen, at afdelingen fritages for driftsansvaret.

Implementering

Ikke relevant

Bilag:

[Protokollat forvaltningsrevision efterår 2018 UDKAST.pdf](#)

[Forvaltningsrevision 2. halvår 2018.pdf](#)

Beslutning OB den 3. april 2019:

Af indstillingen fremgår det, at egenkontrollen foretages månedligt. Det er en skrivefejl idet den sker kvartalsvis.

Der blev orienteret om, hvilke tiltag, der er iværksat vedrørende de anbefalinger og forslag revisionen har fremsat vedrørende drifts- og vedligeholdelsesplaner; dybdegående omkostningsanalyser og indsamling af MUS-materiale.

OB godkendte indstillingen. Revisionsprotokollatet vil blive sendt til digital underskrivelse.

4. Indstilling - Årsberetning 2018

Sagsnr.: S2019-01529

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsberetningen er en kortfattet opsummering af AAB's aktiviteter i 2018 og den er opbygget efter kravene i driftsbekendtgørelsen. Nogle af nøgletallene afventer endelig revisionsgodkendelse og underskrift af afdelingsregnskaberne og de forventes derfor klar primo april.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB godkender årsberetning for 2018.

Sagsfremstilling

Udkastet beskriver status for hvad vi har nået i 2018 og hvilke forventninger vi har til 2019.

Årsberetningen indeholder overordnet fire områder:

- Indledning – 'AAB 2018 kort fortalt'
- Status på tiltag i 2018
- AAB's forventninger og tiltag 2019-2022 – økonomistyring og egenkontrol
- Økonomiske nøgletal

OB bedes kommentere det foreliggende udkast med henblik på, at den kan blive færdig til behandling sammen med årsregnskabet.

Regler

Bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017 angiver hvad årsberetningen for almene boligforeninger skal indeholde:

”§ 70. I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisations bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:

- 1) *Eventuelle særlige økonomiske problemstillinger i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf.*
- 2) *Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation.*
- 3) *Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.*
- 4) *De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 12 a, stk. 6*
- 5) *Forhold, som revisor måtte have påtalt.”*

Økonomi

Der er ingen økonomisk konsekvens ved årsberetningen.

Beboerdemokratisk behandling

Det er OB, der afgiver årsberetningen på vegne af boligforeningen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årsberetningen giver afdelingerne/beboerne information om hvad der er sket i AAB i 2018 og hvad målene er for de kommende år.

Implementering

Årsberetningen bliver endeligt behandlet af repræsentantskabet sammen med årsregnskabet for foreningen på repræsentantskabsmødet i juni.

Bilag:

[Årsberetning 2018 -OB møde i april.pdf](#)

Beslutning OB den 3. april 2019:

Afsnittet vedrørende regeringens ghettoplan flyttes frem til første side, og ved teksten om digital opmåling skal fremhæves at der må forventes flere tiltag som iværksættes på tværs for at aflaste i afdelingsbestyrelserne. Nogle steder skal teksten skrives i mere positive vendinger, f.eks. er Accubizz indført for at aflaste afdelingerne. OB anbefaler at der sættes billeder ind for at løfte årsberetningen, f.eks. ved byggesagerne. OB godkendte årsberetningen med de nævnte bemærkninger.

5. Indstilling - Evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur den 27. marts 2019

Sagsnr.: S2019-00823

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Repræsentantskabets besigtigelsestur gik til AAB's nye domicil, Havneholmen 21, 1561 København V.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB drøfter besigtigelsesturen og middagens forløb.

Sagsfremstilling

Den 27. marts 2019 blev der holdt besigtigelsestur for repræsentantskabets medlemmer, hvor der var rundvisning i AAB's nye domicil på Havneholmen. AAB's administration vil til september 2021 flytte til 1. og 2. sal på Havneholmen 21.

Middagen blev holdt i restauranten på Copenhagen Island, Kalvebod Brygge 53, 1560 København V.

Jubilæumslegatet blev uddelt til Birthe Faxøe Larsen, afdeling 66.

Regler

-

Økonomi

Referat OB-møde den 3. april 2019

Onsdag kl. 17:00

Samlet udgift ca. kr. 55.000 (fortæring Havneholmen ca. kr. 5.000, restaurant ca. kr. 50.000) som afholdes af foreningens budget. Deltagelse er gratis.

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabet har mulighed for at besigtige AAB's kommende administrationslokaler.

Implementering

-

Beslutning OB den 3. april 2019:

Der var enighed om, at repræsentantskabet havde været positivt stemt over for AAB's nye domicil. Det bør i forbindelse med AAB's indflytning overvejes, om kantinen kan indrettes anderledes, så fremtidige repræsentantskabsmøder vil kunne holdes der. Restauranten på Copenhagen Island var på grund af dårlig akustik ikke helt velegnet til repræsentantskabsmiddage. Der ønskes fremover fokus på mulighed for at kunne kommunikere under middagen.

6. Indstilling - Evaluering af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. marts 2019

Sagsnr.: S2019-01323

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal evaluere det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 27. marts 2019.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB drøfter forløbet af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 27. marts 2019.

Sagsfremstilling

Der blev holdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. marts 2019 vedrørende beslutning om forskellige nye byggeprojekter, delegation fra repræsentantskabet til OB af væsentlige bygningsændringer samt salg af institutioner. Mødet blev holdt i forbindelse med repræsentantskabets besigtigelsestur på Havneholmen.

Der var tilmeldt 71 medlemmer af repræsentantskabet.

Til sammenligning deltog der:

52 repræsentantskabsmedlemmer i december 2018 (ekstraordinært møde)

72 repræsentantskabsmedlemmer i november 2018

68 repræsentantskabsmedlemmer i juni 2018

76 repræsentantskabsmedlemmer i november 2017

78 repræsentantskabsmedlemmer i juni 2017

84 repræsentantskabsmedlemmer i november 2016

101 repræsentantskabsmedlemmer i juni 2016

Mødet blev ledet af dirigent Birte Flæng Møller, BL's dirigentteam.

Regler

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde kan afholdes, når organisationsbestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 25% af repræsentantskabsmedlemmerne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet, jf. vedtægternes § 7, stk. 2.

Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal ske med mindst to ugers varsel.

Økonomi

Kr. 4.000 + moms for dirigentopgave.

Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede ved mødet den 6. marts 2019 at indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Mulighed for opførelse af flere boliger til ansøgere på ventelisten.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 3. april 2019:

Det var uheldig, at deltagerantallet havde været forkert oplyst til start, hvilket gjorde dirigentens hverv vanskeligt ved test af det elektroniske afstemningsudstyr. Mødet forløb i øvrigt tilfredsstillende.

7. Efterretning - Efterårskonferencen 2019

Sagsnr.: S2019-01548

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

OB skal beslutte overordnet tema og ramme for OB's efterårskonference 2019.

Indstilling

Administrationen indstiller at OB tager til efterretning, at:

- a. årets efterårskonference afholdes sidste weekend i oktober på Comwell Borupgaard under temaet 'Forstå den almene sektor og AAB i sektoren' som det overordnede tema / den røde tråd for efterårskonferencen 2019
- b. fredagens program igen i år er et tilvalg mod merbetaling, mens lørdagens og søndagens program er obligatorisk for deltagerne.

Sagsfremstilling

Uddannelsesudvalgets evaluering og drøftelse på møde den 26. februar 2019 har medført følgende input til efterårskonferencen 2019:

- Det fungerede godt med ét program, der samlede alle – mere af det

- Det fungerer godt med videndeling og deling af erfaringer
- Gerne programpunkter, man kan gå hjem og implementere direkte i afdelingen
- Ønske om at se de andre afdelingers handleplaner og erfaringer i øvrigt.

Administrationen foreslår i forlængelse af bl.a. uddannelsesudvalgets drøftelser og OB's evaluering, at konferencen afholdes med et program, der afveksler mellem aktiviteter i plenum og i mindre grupper/workshops med både eksterne og interne undervisere/oplægsholdere. Programmet skal sikre, at der er fælles emner og aktiviteter, som der efterfølgende kan tales om på tværs af deltagerne. Også i år vil der være indslag med brug af elektroniske muligheder som afstemninger, quiz mv.

Opsamling på arbejdet fra sidste års efterårskonference – og forårets dialogmøder vil indgå som et programpunkt – evt. søndag.

Fredag er som i 2018 en tilvalgs mulighed med fagligt indslag og fælles spisning.

Programmets elementer:

- Ombygninger i afdelingen – helhedsplaner, mini-helhedsplaner, fortætningsbyggeri etc. (workshop)
- Processen med en helhedsplan fra start til slut med f.eks. deltagelse af Byggeri, Boligsocial og en afdelingsformand, der har været gennem processen (workshop)
- Hvor kommer pengene i den almene sektor egentlig fra? (workshop)
- Reorganiseringen af 'Ejendomsservice & Fraflytning' ift. de parlamentariske afdelinger. Med evt. efterfølgende grupperefleksioner (workshop eller plenum)
- Status på effektiviseringsarbejdet i organisationen (plenum)
- Politisk indspark om den nye boligpolitiske virkelighed efter folketingsvalget 2019 (plenum)
- Demografisk data – hvem er vi, der bor alment? (plenum)
- Kommunikation – hvordan kommunikerer vi – hvad kan I gøre for at forbedre jeres kommunikation i afdelingen (workshop)
- Messeområde/markedsplads med både leverandører og administrationen/beboerdemokrater/OB. Boder med f.eks. digital opmåling af boliger, digital opmåling udearealer m. drone, digitalt afdelingsmøde, demo af beboerapp, administrationen svarer på spørgsmål m.m. Opsamlende quiz/Kahoot fra alle messestande (plenum)

Søndag:

Arbejde videre med /status på 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber' – bl.a. i forhold til forårets dialogmøder.

Regler

Ingen.

Økonomi

Deltagergebyret er uændret ift. 2018, dvs. kr. 3.700. Dertil kommer merbetaling på kr. 600 for deltagelse fredag. Den budgetterede udgift til konferencen er kr. 600.000. Fratrullet deltagerbetaling har foreningens andel udgifterne de seneste par år været i omegnen af kr. 130-340.000.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i uddannelsesudvalget den 26. februar 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Samtlige af AAB's beboerdemokrater får muligheden for at socialisere, videndele og få større tilhørsforhold til foreningen.

Implementering

Tilmeldingsfristen er typisk ved udgangen af september.

Beslutning OB den 3. april 2019:

Taget til efterretning.

8. Efterretning - Politik for modvirkning af tomgang

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

AAB's administration og afdelinger skal aktivt medvirke til at sikre, at der ikke opstår ledige boliger uden en lejer til at betale huslejen (tomgang).

Indstilling

Boligudvalget indstiller, at OB godkender "Politik for forebyggelse af tomgang".

Formandskabet har drøftet sagen den 25. marts 2019 og indstiller, at sagens behandles som efterretningssag.

Sagsfremstilling

Tomgang opstår når en bolig står uden lejer. Det betyder manglende husleje, som til syvende og sidst kan medføre huslejestigninger for de øvrige beboere i afdelingen.

Administrationen skal følge udviklingen nøje og sikre en fornuftig sammenhæng mellem udbud og efterspørgsel, så der i tide kan reageres ved begyndende udlejningsvanskeligheder.

De hyppigst forekommende årsager til tomgang er:

- a. Fraflytninger, hvor der skal udføres arbejder, som ikke kan rummes inden for istandsættelsesperioden på to uger. Det kan f.eks. være, hvis et lejemål kræver omfattende istandsættelse, eller undtagelsesvist at der i forbindelse med fraflytninger indsættes nye køkkener.
- b. Forsinkelser i udlejningen. Dette kan opstå, hvis det er nødvendigt at sende en bolig i tilbud ad flere omgange, f.eks. fordi boligsøgende takker nej til boligen eller ikke opfylder betingelserne for at leje boligen. Forsinkelser opstår også ved dødsboer, da genudlejning ofte må afvente behandlingen i Skifteretten.
- c. Renoveringer og helhedsplaner, hvor der ofte vil være behov for at genhuse beboerne, så arbejdet kan gå i gang som planlagt. Da permanente genhusninger foretages løbende i perioden op til byggestart, og der vil derfor opstå tomgang, hvor lejen skal dækkes af byggesagen.

Administrationen skal tilrettelægge arbejdsgange, der medvirker til at minimere perioder hvor der er tomme boliger uden lejebetalere.

Da tomgang i forbindelse med helhedsplaner som regel kan forudses, skal der ved udarbejdelse af helhedsplaner og renoveringsprojekter lægges en plan for, hvordan tomgang minimeres, f.eks. ved at de fraflyttede boliger benyttes til midlertidige genhusninger eller udlejes tidsbegrænset til renoveringen går i gang.

Viser der sig en begyndende tendens til udlejningsproblemer, skal der iværksættes tiltag, der kan fremme udlejningen, og der skal lægges en langsigtet strategi for, hvordan udlejningen kan og skal sikres i fremtiden.

Regler

Bekendtgørelsen om drift af almene boliger § 13:

'Stk. 5. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen. Udlejning er ifølge Den almene boligsektors egenkontrol et væsentligt område:

3) Udlejning

- *Administration af udlejning, herunder tomgang/lejeledighed*
- *Udsættelser...*

Lov om leje af almene boliger kapitel 14 (opsigelse og genhusning)

Lov om almene boliger § 20 og § 64 (dispositionsfondens, samt fortrinsret og udlejnings-vanskeligheder).
Driftsbekendtgørelsens §§ 43, 44 og 51 (dispositionsfondsmidler).

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger mv. kapitel 9-10 (udlejning efter annoncering og tilsyn).

Økonomi

Tab ved udlejningsbesvær:

Boligforeningen AAB

Dispositionsfond opgjort i kr.

	2014	2015	2016	2017	2018
Tab ledige boliger	-2.599.444	-1.433.703	-950.589	-1.438.324	-836.858

De øvrige beboeres husleje risikerer at blive ramt.

Tomgang i forbindelse med helhedsplaner og reoveringssager: Tomgang medfører risiko for budgetoverskridelse i helhedsplaner, hvilket vil få betydning for den endelige huslejefastsættelse efter reoveringen. Landsbyggefonden har p.t. en tommelfingerregel om at de dækker ca. kr. 50.000 med støttet lån pr. bolig i reoveringssager.

Beboerdemokratisk behandling

Politikken er drøftet i Boligudvalget den 20. marts 2019. Der vil i visse tilfælde også være en beboerdemokratisk proces i afdelingen, f.eks. i forbindelse med afdelingsmødets behandling af helhedsplaner.

Merudgifter (forhøjet anlægsbudget) i en helhedsplan kan godkendes på et afdelingsmøde

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Tomgang kan ramme huslejen og skabe utryghed såfremt afdelingen har mange tomme boliger.

Implementering

Politikken publiceres senest 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[2.a.ii Notat - Politik for forebyggelse af tomgang.pdf](#)

Beslutning OB den 3. april 2019:

Taget til efterretning.

9. Efterretning - Ledelsesrapportering 4. kvartal 2018 (revideret)

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Generelt fortsættes den gode udvikling fra forrige kvartal. På ingen målepunkter er der konstateret væsentlig tilbagegang. Derudover er der tilføjet punkter som har været efterspurgt af risikoudvalget (RU).

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at tage den reviderede ledelsesrapport til efterretning. Formandskabet har den 25. marts 2019 drøftet ændringerne og anbefaler at sagen behandles som efterretningssag.

Sagsfremstilling

Rapporteringen for 4. kvartal 2018 er revideret på to punkter ift. den version, der blev udsendt til mødet i marts 2019:

- Status vedrørende byggesagen i afdeling 50 er ændret.
- Punktet vedrørende forretningsgang på erhvervslejemål er taget ud.

Ledelsesrapporten for 4. kvartal 2018 gennemgår seneste kvartal, og evaluerer også på mange punkter hele 2018.

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

Rapporten indeholder flere nye punkter, som er blevet efterspurgt af Risikoudvalget:

- Sygefravær – og anciennitetsstatistik fordelt om administrationens områdeniveau (LT)
- Formueforvaltning indgår fremadrettet som kvartalsrapportering til OB alene gennem ledelsesrapporten
- Forretningsgang for at opkræve korrekte skatter og afgifter for erhvervslejemål (udgået efter ønske ved OB's møde 6. marts 2019)
- Status på opfølgning vedr. 14-dages svarfrist.

Derudover er der også tilføjet punkter omkring afholdelse af MUS, APV-opfølgning og telefonstatistik.

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

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.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Første udkast til ledelsesrapport for 4. kvartal 2018 er drøftet og behandlet i Risikoudvalget den 20. februar 2019. Den reviderede rapport er drøftet med formandskabet den 25. marts 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Ledelsesrapportering 4. kv. '18.pdf](#)

Beslutning OB den 3. april 2019:

Taget til efterretning.

10. Efterretning - Flyttegodtgørelse ved beboerens egen flytning i forbindelse med genhusning

Sagsnr.: S2019-01722

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

I forbindelse med de seneste planlagte helhedsplaner har vi erfaret, at AAB's takster for flytteomkostninger ved genhusning er højere end i andre boligorganisationer. Det har en væsentlig betydning for økonomien i en helhedsplan og Boligudvalget (BU) foreslår derfor at taksterne sættes ned.

Indstilling

BU indstiller til OB at godkende, at administrationen fremover anvender følgende takster for flytteomkostninger i forbindelse med beboerens egen genhusning:

<i>Antal rum</i>	<i>Ny takst</i>
1- og 2-rum	6.000 kr.
3-rum	8.000 kr.
4- rum og opefter	10.000 kr.

Formandskabet har drøftet sagen den 25. marts 2019 og anbefaler OB, at behandle sagen som efterretningssag.

Sagsfremstilling

BU drøftede sagen ved møde den 20. marts 2019. Boligudvalget fandt, at det var mest rimeligt, at AAB's takster følger branchenormen og altså nedsættes til et mere rimeligt niveau, særligt grundet hensynet til

omkostningerne i helhedsplanerne. Udvalget pointerede at der i forbindelse med genhusning skulle udvises et fornuftigt hensyn til beboerne, men samtidig var det vigtigt at huske på, at det også er beboerne, der bliver boende, der dække omkostninger via huslejen. Det var vigtigt, at beløbet ikke blev så lavt, at beboerne hellere så, at byggesagen påtog sig opgaven, da dette også var ressourcekrævende og omkostningstungt.

Herudover følges indstillingen fra 2015. Dvs. beløbet er til fuld og endelig afregning og dækker også omkostninger som f.eks. tæpper, hårde hvidevarer, gardiner mv. Beløbet udbetales først til fraflytter, når boligen er tømt og alle nøgler overgivet til administrationen. Den genhusede kan alternativt vælge, at AAB dækker rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Beboeren skal dokumentere omkostninger med originale kvitteringer.

Regler

Almenlejelovens § 86 a:

'...Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig...'

Økonomi

Det er byggesagen og dermed afdelingens beboere der dækker omkostningerne til en flytning. I helhedsplaner opleves det at Landsbyggefonden ofte dække visse omkostninger til genhusning.

Beboerdemokratisk behandling

Drøftet i Boligudvalget og indstillet til OB.

Omkostningen til flyttegodtgørelse er til syvende og sidst en omkostning der tilskrives byggesagen og dermed afdelingen. Det er derfor også en omkostning der skal indgå når helhedsplanen godkendes på et afdelingsmøde.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Udgiften rammer huslejen i afdelingen. Tommer boliger i afdelingen skaber utryghed. Genhusning er et område som kræver meget præcis kommunikation og skaber uro blandt beboere i afdelingen.

Implementering

Beslutningen implementeres med virkning for genhusning i helhedsplaner som efter dagens behandling fremlægges for afdelingsmøder.

Bilag:

[2.c.ii Notat om flytteomkostninger.pdf](#)

Beslutning OB den 3. april 2019:

Taget til efterretning.

11. Efterretning - Tidsbegrænset udlejning ved helhedsplaner

Sagsnr.: S2019-01721

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

For at helhedsplaner kan tilvejebringes, er det nødvendigt at fraflyttede boliger udlejes på tidsbegrænsede lejeaftaler, så udgifter til tomgangsleje minimeres.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB at delegere til administrationen ved hver enkelt helhedsplan at beslutte hvilken model for tidsbegrænset udlejning, der er mest hensigtsmæssig, under hensyntagen til afdelingens økonomi og beboersammensætning.

Formandskabet har drøftet sagen den 25. marts 2019 og anbefaler OB, at sagen behandles som efterretningssag.

Sagsfremstilling

Når beboere genhuses forud for en helhedsplan, vil det ofte ske løbende i årene op til byggeriets start. Der kan derfor opstå en periode fra boligen fraflyttes til byggeriet påbegyndes, hvor der er risiko for at boliger står tomme uden en lejer til at betale (tomgang).

Omkostningerne forbundet med tomgang kan være så store, at det kan ende med at sætte en hindring i vejen for helhedsplanens tilvejebringelse. For at begrænse de økonomiske tab, bør boligerne derfor udlejes på tidsbegrænsede lejeaftaler, der ophører ved byggeriets start.

Nedenfor er fem modeller for midlertidig genudlejning. Der er fordele og ulemper ved alle modeller, og det vil være helhedsplanens i kombination med afdelingens karakter og størrelse, der afgør, hvilken model der vil være den mest tabsbegrænsende for det konkrete projekt.

Hovedformålet med at anvende tidsbegrænset udlejning er at begrænse tomgang og derved undgå unødige omkostninger for helhedsplanen samtidig med at beboersammensætningen ikke sættes over styr. Derfor ønsker administrationen mulighed for at gøre brug af alle de oplistede modeller. Beslutningen om, hvilke model(ler) der anvendes, træffes i samarbejde med afdelingen.

Fælles for modellerne er at:

- Tidsbegrænset udlejning sikrer mod økonomiske tab og tomme lejemål, der kan skabe utryghed
- Beboersammensætningen ikke forrykkes, så afdelingen/området risikerer at blive optaget på listen over udsatte boligområder
- Boligerne vil ikke blive istandsat inden den tidsbegrænsede udlejning, og vil derfor blive udlejet som beset
- Lejer skal ved fraflytning betale for relevant normalistandsættelse og misligholdelse i forhold til renoveringen
- Lejer skal være på AAB's venteliste ved indflytning
- Lejemålet giver ikke intern oprykningsret til andre boliger i afdelingen eller i AAB.

Bemærk, at model 2-5 kræver kommunal godkendelse/accept:

1. De fraflyttede boliger udlejes efter ventelisten
2. Udlejning efter "først til mølle"-princippet
3. Særlig opskrivningsliste
4. Eksternt samarbejde
5. Udlejning til kommunen

Regler

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger mv. kapitel 2-7, kapitel 9 (almindelige udlejningsregler, samt udlejning efter annoncering)

Lov om leje af almene boliger § 86 (tidsbegrænset leje)

Lov om almene boliger kapitel 4 (når der skal indgås aftale med kommunen)

Økonomi

Tidsbegrænset udlejning vil bidrage til at sikre økonomien i helhedsplanerne.

Beboerdemokratisk behandling

Ikke nødvendig

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Færre tomgangsudgifter og bedre økonomi i helhedsplanerne.

Implementering

Påbegyndes straks efter OB's godkendelse.

Bilag:

[2.b.ii Tidsbegrænset udlejning ved helhedsplaner.pdf](#)

Beslutning OB den 3. april 2019:

Der blev opfordret til at indgå et samarbejde med kommunerne om henvisning til tidsbegrænsede lejeaftaler.

Taget til efterretning med ovennævnte bemærkning.

12. Efterretning - Politik for udlejning af bi-lejemål og fælleslokaler (revision)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Erfaringerne siden vedtagelsen af politik for udlejning af bi-lejemål og fælleslokaler i 2014 har vist at det er nødvendigt at præcisere målgruppen for brug af lokalerne og at visse formalia ved udlejningen er nødvendigt for at sikre dokumentation af aftaler mv.

Indstilling

BU indstiller til OB at godkende den revideret politik for bi-lejemål og fælleslokaler.

Formandskabet har drøftet sagen ved møde den 25. marts 2019 og anbefaler OB, at behandle sagen som efterretningssag.

Sagsfremstilling

Der er foreslået følgende ændringer ved denne revision af politikken:

- Det er præciseret at lejer af fælleslokaler, udover at være AAB-beboer også selv skal deltage i arrangementet
- Det er præciseret at lejere af bi-lejemål ikke kan udleje eller fremleje disse
- Det er beskrevet at ventelisten skal føres i docunote så også efterfølgende bestyrelser har adgang til denne
- Det er præciseret at der altid skal laves en kontrakt ved udlejning af fællesarealer og bi-lejemål

Regler

Lov om leje af almene boliger §§ 9 og 10.

Vejledning om drift af almene boliger m.v., kapitel 17.2.

Økonomi

Afdelingsmødet fastsætter lejeprisen for bi-lejemål og fællesarealer.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte politikken første gang 5. november 2014.

Boligudvalget drøftede indstillingen om revision ved møder den 21. november 2018 og 23. januar 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Bi-lejemål og fælleslokaler er et gode for beboerne. Det er også dem der betaler for dette gode og derfor også dem der skal have adgang til at anvende bi-lejemål og fælleslokaler inden for regler, som fastsættes af afdelingsmødet.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse lægges politikken på intranettet og kommunikeres til afdelingsbestyrelserne.

Bilag:

[2.a.i Politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer 2.0.pdf](#)

Beslutning OB den 3. april 2019:

Taget til efterretning.

13. Efterretning - Uddeling/opløsning Bramsnæs Legat

Sagsnr.: S2018-00325

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Civilstyrelsen har godkendt, at administrationen opløser C.V. Bramsnæs Legat indenfor en treårig periode ved uddeling af kapitalen. Administrationen forventer at uddele større legatportioner end hidtil, idet ansøgerne opfordres til at oplyse og begrunde et beløb svarende til deres behov.

Efterretning

Administrationen indstiller at påbegynde uddeling af kr. 1,1 mio. fra C.V. Bramsnæs Legat med det formål, at legatet kan opløses indenfor en treårig periode ved uddeling af legatportioner af varierende størrelse svarende til ansøgernes behov.

Formandskabet drøftede sagen den 25. marts 2019 og anbefaler OB, at behandle sagen som efterretningssag.

Sagsfremstilling

På mødet den 5. december 2018 besluttede OB, at administrationen skulle søge Civilstyrelsen om tilladelse til at afvikle C.V. Bramsnæs Legat over tre år ved uddeling af fondskapitalen til formålet. Civilstyrelsen har efterfølgende givet tilladelse til at opløse legatet på én gang eller over en periode på op til 3 år.

På dette grundlag påbegynder administrationen nu uddeling af legatets kapital med tillæg af afkast i overensstemmelse med formålsbestemmelsen, hvilket vil sige som tilskud til betaling af husleje for beboere i AAB, som på grund af "forsørgers død, langvarig sygdom eller lignende" har vanskeligheder ved at betale den sædvanlige husleje.

I henhold til udkast til årsregnskab for 2018 udgør kapitalen i C.V. Bramsnæs Legat pr. 31. december 2018 kr. 1,2 mio. Efter estimerede udgifter til revisor, advokat og administration i en op til treårig afviklingsperiode kan der således uddeles et beløb i størrelsesordenen ca. kr. 1,1 mio.

Da Københavns Kommune i 2016 begyndte at modregne legatet i de sociale ydelser besluttede OB den 1. november 2017 at legatet skulle hæves til kr. 2.000, og at det alene kunne tildeles folke- og førtidspensionister. Dette har dog ikke afstedkommet tilstrækkeligt med ansøgere, hvorfor administrationen ønsker at opfordre ansøgerne til selv at foreslå et beløb i ansøgningen. Beløbet må udgøre så meget, som beboeren har trang til for at kunne betale sin husleje i cirka et år, og ansøgningen skal derfor indeholde en begrundelse for beløbet.

Bramsnæs Legat er skattepligtig indkomst for modtageren og skal dermed indregnes i den indkomst, som personen modtager ved siden af sin pension eller kontanthjælp. Der skal gøres opmærksom på dette, når information vedrørende ansøgning af legatet sendes til afdelingerne.

Ifølge advokat Bruno Månsson har AAB ikke pligt til at kontrollere ansøgernes oplysninger, hvormed graden af efterprøvning må bero på konkrete vurderinger.

Regler

OB tegner C.V. Bramsnæs legat som derfor kan træffe beslutning om opløsning med de nødvendige myndighedsgodkendelser. Administrationen anvender advokat Bruno Månsson som rådgiver og konsulent i forbindelse med afviklingen, herunder kommunikation med Civilstyrelsen.

Økonomi

Afvikling af C.V. Bramsnæs Legat vil medføre en besparelse for foreningen i form af færre udgifter til administration.

Beboerdemokratisk behandling

C.V. Bramsnæs Legat tegnes af OB, jf. Fundats for C.V. Bramsnæs' legat punkt 5 .

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afvikling af C.V. Bramsnæs Legat vil mindske OB's opgaver med et årligt dagsordenspunkt.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 3. april 2019:

Ændres til et indstillingspunkt.

OB besluttede, at der højst kan uddeles kr. 20.000 til en ansøger, ligesom der skal være særligt fokus på socialt og økonomisk dårligt stillede beboere. Her skelnes mellem husordens og inkassosager. Der fastsættes ikke nogen ansøgningsfrist men ansøgninger behandles løbende. OB bemyndigede administrationen til at behandle indkomne ansøgninger. OB bad administrationen om at gøre en ekstra indsats for at informere om uddelingen til beboere og afdelinger. Der udarbejdes status til OB om et halvt år.

14. Orientering - Årligt informationsmøde med parlamentariske bestyrelser

Sagsnr.: S2019-01312

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Årsmødet med de parlamentariske afdelinger blev afholdt den 20. marts 2019. Emnerne var "2018 i korte træk", "digital opmåling", "bestyrelsens indflydelse og forbedringer, herunder en workshop", "reorganisering", samt "kommende tiltag". Stemningen på mødet var positiv og oplæggene blev vel modtaget af de fremmødte bestyrelser. Næste årsmøde planlægges afholdt i foråret 2020.

Orientering

Årsmødet for de parlamentariske afdelingsbestyrelser blev afholdt for fjerde år i træk.

26 bestyrelsesmedlemmer var mødt op fra 12 forskellige parlamentariske afdelinger, hvilket var et væsentligt bedre fremmøde end i 2018. Fra OB deltog næstformand Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, Jette Kragh, afdeling 46, Christina Jensen, afdeling 55, og Charles Thomassen, afdeling 60. Administrationen deltog med kundechef, driftschefer og inspektører.

Oplæggene blev godt modtaget af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer. Der var livlig diskussion og engagement undervejs i oplæggene. Spørgelysten bar tydeligt præg af, at bestyrelserne ønskede at støtte op om og tage ansvar for deres afdeling. Ligeledes var der en længere ikke planlagt diskussion omkring repræsentantskab, organisationsbestyrelse og driftsmodeller.

Specielt omkring emnet "Digital opmåling" var det tydeligt, at de fremmødte bestyrelsesmedlemmer havde forstået vigtigheden af disse tiltag, og der blev udtrykt villighed til at hjælpe med at få disse

tiltag udført i egne afdelinger, hvor også OB's næstformand Gunvor Abrahamsen forklarede om succeserne i afdeling 23.

Under emnet "bestyrelsens indflydelse og forbedringer", som blev fremlagt af driftschef Rasmus Milling, producerede bestyrelserne forslag til forbedringer i egne afdelinger og/eller på tværs af afdelingerne. Blandt forslagene var bl.a. at:

- bestyrelserne kunne beslutte at fremsætte forslag om f.eks. tryghedstiltag (belysning, beskæring, hegn), arrangementer/fester, legepladser, fodboldbaner, grillpladser, nyttehaver mm.
- bestyrelserne godt kunne uddelegere opgaver til aktive beboere
- administrationen skulle være bedre til at oplyse om bestyrelsesopgaverne på afdelingsmøderne både før valg af bestyrelser men bestemt også når man var nyvalgt
- administrationen skulle undgå for mange udskiftninger/rokader af inspektører og at inspektørerne ved rokaderne skulle blive bedre til at overlevere en afdeling
- drøftelserne på mødet viste at bestyrelsesmedlemmer i parlamentariske afdelinger med fordel kunne tage et bestyrelseskørekort for at få mere viden
- administrationens kommunikation kunne være mere velovervejet
- p-bestyrelser skulle tage ansvaret mere på sig.

Forslagene blive udsendt til alle parlamentariske afdelinger sammen med slides fra aftenen.

Slutteligt gennemgik kundechefen afslutningen på projekt "reorganisering", som tidligere har været forelagt OB. Deltagerne var meget interesserede i dette emne og havde adskillige spørgsmål af forskellig karakter til oplægget.

Grundet den fremskredne tid berørt administrationen kun kort de fremtidige tiltag i parlamentariske afdelinger, som bl.a. er BeboerApp, Driftssystem, Grønne Teams mv.

Beslutning OB den 3. april 2019:

De OB'ere der deltog oplyste at mødet havde været godt med meget engagerede deltagere. Lokalet havde dog ikke været tilfredsstillende.

OB beder om at der næste år udsendes dagsorden inden mødet, ligesom den vedtagne strategi skal omtales.

15. 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) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)

v/Christian Høgsgbro

Beslutning OB den 3. april 2019:

ad 15f) Styregruppe for Lokal IT-anvendelse

Formanden oplyste at der er stor bekymring for antallet af brugere, der benytter deres mails, idet Datatilsynet er af den opfattelse, at der kun må være adgange, der benyttes, da det ellers udgør en sikkerhedsrisiko. Udvalget ønsker konsekvenserne undersøgt samt hvilke tiltag, der kan sættes i værk.

Anvendelsen af DocuNote er fortsat bekymrende, men brugen er trods alt svagt stigende. Der er en betydelig risiko, hvis gamle data overføres, da dette ikke er i overensstemmelse med GDPR-lovgivningen.

Flere afdelinger benytter ikke officepakken, hvilket kan være en økonomisk risiko.

Det er besluttet at fortsætte med et uddannelseskøps, dels til uddannelse af funktionærer samt afdelinger, der ønsker hjælp.

De afsatte IT-midler er reserveret, og der vil blive udarbejdet en indstilling om at nogle af midlerne overføres til brug efter 2020. Herudover skal det drøftes, hvilke tiltag der skal foretages fremover, samt hvordan de skal finansieres.

ad 15 e) Afdelingsudvalget

På baggrund af en konkret sag undersøges det om det er lovligt at holde bestyrelsesmøder på engelsk.

Desuden vil afdelingsudvalget tage en drøftelse af kravene til økonomi på forslag fra beboerne til afdelingsmødet.

16. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Opsamling på OB's studietur til Aarhus & Aalborg.

I forbindelse med OB's evaluering af OB's studietur til Aarhus og Aalborg den 28. februar – 1. marts 2019 blev der efterspurgt en vurdering fra administrationen af, hvilke anbefalinger studieturen giver anledning til.

Set fra administrationens side var formålet med studieturen at samle inspiration fra andre boligorganisationer i provinsen i forhold til eksempelvis nybyggeri, drift og renoveringer.

Nybyggeri

AAB's nybyggede afdeling 65, Hjortshøj samt AI2bolig, afdeling 128, Lisbjerg blev besøgt. Begge afdelinger var karakteriseret ved en ambitiøs bæredygtighedsstrategi i forhold til anvendelse af byggematerialer og energiforbrug. AAB-afdeling 65 havde kunnet konstatere, at anvendelse af varmepumper var en energieffektiv opvarmningsmetode, men samtidig dyr i drift, hvilket har fået AAB Aarhus til at omlægge varmekonsumet til fjernvarme.

AI2boligs afdeling i Lisbjerg er noget af det første etage-træbyggeri, der er skabt ud fra et bæredygtigt perspektiv og konstrueret og designet i holdbare materialer. Byggematerialerne er valgt ud fra et bæredygtighedsprincip og byggeriet er DGNB-certificeret. Byggeriet blev i 2014 kåret som Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Generelt kan det konstateres, at Lisbjerg Bakke viser trækonstruktionen som et seriøst og bæredygtigt bud på fremtidens bolig. MEN begge besigtigelser viser også, at anvendelse af nye og uafprøvede materialer og klimaløsninger kan være svære at realisere økonomisk inden for rammebeløbet og sikre en solid driftsøkonomi. Det anbefales, at AAB som bygherre primært efterspørger gennemprøvede tekniske løsninger og materialer.

Ombygning af eksisterende ejendomme

AAB Aarhus' skal opføre 220 familieboliger i de fredede og bevaringsværdige bygninger, som tidligere husede psykiatrisk hospital i Risskov. Ambitionen er at omdanne de fredede bygninger til en blandet by med ejerlejligheder og almene boliger.

Det var en interessant case, som vi vil følge, da det at etablere nybyggeri i eksisterende byggeri sker på bygningens betingelser med de særlige udfordringer det giver. Det vil give inspiration til at byde ind på en

tilsvarende opgave den dag Frederiksberg Hospital skulle blive udbudt af kommunen. Det anbefales derfor, at AAB løbende følger med i AAB Aarhus' ombygning af psykiatrisk hospital i Risskov.

Ungdomsboliger

Himmerland Boligforening har i en årrække satset markant på at bygge almene ungdomsboliger. Det var opfattelsen, at tilgangen af ungdomsboliger giver vitalitet og nye kræfter til beboerdemokratiet, hvilket også kommer det generelle foreningsliv til gavn. Således er der mange unge beboere i organisationsbestyrelsen og stor aktiv deltagelse i repræsentantskabsmøderne.

Det anbefales, at AAB bygger ungdomsboliger som led i en strategi om at fremtidssikre beboerdemokratiet og foreningslivet.

Drift

Flere af de besøgte organisationer har solide økonomiske erfaringer med at etablere driftsfællesskaber, hvor flere boligafdelinger serviceres af et fælles driftscenter, hvor der tilvejebringes fælles it-løsninger f.eks. i form af beboerapps m.v. Dette var dog ikke et egentligt tema for studieturen. Det anbefales, at AAB arbejder videre med etablering af fælles driftscentre.

Helhedsplaner

To primære helhedsplaner blev besøgt: Gellerup og Aalborg Øst. Gellerup er karakteriseret ved en gennemgribende turn around med massive nedrivninger af eksisterende almene familieboliger og fortætning af privat boligbyggeri. Hertil kommer udflytning af kommunale arbejdspladser til boligområdet.

I Aalborg Øst så vi en massiv fortætning af visse boligområder i form af privat udlejningsbyggeri. Hertil kommer en omfattende ombygning af de eksisterende boliger, hvori der var indtænkt permanent genhusning og efterfølgende store huslejstigning. Dette greb skal sikre en helt ny beboersammensætning. Himmerland Boligforening har satset stort på at etablere store, centrale fælleshuse, der kan fungere som samlingspunkt for beboerne på tværs af afdelingerne og understøtte det lokale fællesskab og det sociale liv i boligområdet.

Med etableringen af et sundhedshus i Aalborg Øst har man ikke alene sikret gode servicetilbud til de lokale beboere, men også tilført boligområdet arbejdspladser og en dynamik, der beriger hele bydelen.

Det anbefales, at det overvejes i fremtidige renoveringer og helhedsplaner at indtænke mulighed for fortætning af private boliger samt indflytning af kommunale servicefunktioner. Især sidstnævnte kunne f.eks. være relevant i forbindelse med den aktuelle renovering af bycenteret i Vejleåparken. I forhold til strategien om at sikre det stærke lokale fællesskaber, skal der i højere grad indtænkes fælleshuse i renoveringer og minihelhedsplaner.

Ændring af udlejningsbekendtgørelsen

Minister Ole Birk Olesen har sendt udkast til høring om ændring af udlejningsbekendtgørelsen til høring. Ændringen vedrører den interne oprykningsret (intern omflytning). Ministeren foreslår at den hver anden ledig bolig fremover skal lejes ud til ventelisten (almenindelig/fleksibel). Det betyder at den interne oprykningsret fremover alene kommer til at gælde hver anden ledig bolig. Boligudvalget vil modtage en nærmere orientering.

Styringsdialog med Københavns Kommune

Trods adskillige rykkere er der endnu ikke modtaget referat fra styringsdialogmødet med Københavns Kommune den 28. november 2018.

Tilskud til affaldshåndtering i boliger i Københavns Kommune

Københavns Kommune har holdt informationsmøde for boligorganisationer om en tilskudsordning til affaldssortering i boliger i Københavns Kommune (<https://kbhsorterer.kk.dk/>):

- Københavns Kommune åbner i løbet af april (efter påske) op for et system til at søge om tilskud til at købe og/eller montere indendørs affaldsbeholdere til boliger. Op til 400 kr. pr. bolig. **Ansøgningsfrist er 1. juli 2019.** Ansøgningsfrist udskydes muligvis, men 1. juli er den fastlagte frist foreløbigt. Kommunen starter også egen kampagne i april.
- Ansøgninger har en forventet behandlingstid på tre uger.
- Det er muligt at søge som individuel beboer *eller* samlet som en hel boligafdeling. Som hel boligafdeling skal administrationen logge ind med NemID og indtaste samtlige boliger i afdelingen manuelt (man kan ikke blot levere en excel-/csv-fil).
- For den samlede ansøgning for en hel boligafdeling foreslår Københavns Kommune to udrulningsmodeller, en hvor beboerne aktivt skal framelde sig en fælles ordning og en hvor beboerne aktivt skal tilmelde sig. Kommunen har udarbejdet nogle informationsbreve, som kan leveres til bestyrelser og beboere. Administrationen skriver ud til alle afdelinger i København om dette.
- Afdelingsrådgivning og 'Vedligehold & Energi' udformer forslag til afdelingsmøderne april, maj og juni, som afdelingsbestyrelserne kan bruge som forslag til afdelingsmødet (hvis de ønsker det).
- Der står i vilkårene for tilskud/refusion at den endelige ansøgning med frist 1. juli 2019 skal indeholde kvittering for anskaffelse eller installation af beholdere. Dette gælder også hvis man fra kommunens side har fået forhåndsgodkendelse (fået reserveret midler). Administrationen forudser at det bliver vanskeligt at installere, da vi skal varsle beboerne seks uger hvis beboerne ikke frivilligt lukker op. Administrationen har skrevet til kommunen om dette kan være rigtigt.

BL – Danmarks Almene Boliger fylder 100 år

I anledning af fødselsdagen opfordrer BL til at branchen fejrer jubilæet med Danmarks længste fødselsdagsbord, nemlig lørdag den 15. juni 2019, hvor beboere i almene boligområder så mange steder i Danmark som overhovedet mødes i afdelingen og spiser fælles morgenmad. For at fejre det lokale fællesskab og vise omverdenen, at vi i de almene boligområder skaber endnu bedre liv – sammen.

Formålet med arrangementet er dels at støtte op om fællesskabet i de enkelte boligområder, dels at skabe positiv opmærksomhed om de almene boliger – både lokalt og nationalt.

Afdelingen skal selv sørge for morgenbrød. BL leverer det, der skal til for at skabe de festlige rammer for fejringen, nemlig en gratis fødselsdagskasse med servietter, kopper og pynt. Derudover leverer de udkast til skåltale, pressemeddelelse til lokalaviser mv.

Andet

Dialogmøde

Det har været nødvendigt at aflyse det første af tre planlagte dialogmøder; den 18. marts 2019. Det skyldes at der ved tilmeldingsfristens udløb var meget få tilmeldte. De er kontaktet i håb om, at de har mulighed for at deltage i et af de to øvrige dialogmøder planlagt til den 4. og 10. april 2019.

OB's årshjul

BPU afholder workshop om ny byggepolitik for den 11. april 2019, hvorefter den forventes at kunne blive behandlet i OB til september.

På grund af et stort antal sager i BPU til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 27. marts 2019 fremlægges revision af politik for underfinansierede dv-planer til BPU's møde i maj og derefter til OB's endelige behandling i juni 2019.

Digital Kommunikation med lejerne

Alle lejere er varslet ved brev 22. februar 2019 om, at AAB indfører digital kommunikation fra 1. april 2019. I perioden fra 22. februar 2019 er dataindsamling i forhold til e-mail, cpr-nummer (e-Boks og NemKonto) og mobilnummer påbegyndt. Før opstart af indsamling, manglede vi 7.109 e-mailadresser, 10.072 cpr-numre og 8.907 mobilnumre. I de første tre uger af dataindsamlings-perioden, har 6.666 lejere aktivt opdateret deres personlige oplysninger. Brevet har, som forventet, givet en øget telefonbelastning i ugen efter udsendelsen – primært fra lejere, der er fritaget Digital Offentlig Post og derfor også er fritaget digital kommunikation fra AAB. Der er påbegyndt aktiv dataindsamling via telefon og e-mail, ligesom der påbegyndes udsendelse af push SMS og e-mail, til de lejere, vi endnu ikke har hørt fra – og stadig mangler oplysninger på.

Opfølgning på effektivisering

Alle afdelingsbestyrelser har modtaget opfølgning på effektivisering. Budskabet er uforandret i forhold til hvad der blev præsenteret på OB-seminaret. 15 afdelinger vil i forbindelse med udarbejdelsen af budget 2020 blive inviteret til fælles møde om budget og effektivisering.

Administrationen arbejder nu på en model for de afdelinger, der har fået indregnet en helhedsplan i perioden mellem 2014 og 2020. Tanken er stadig at disse afdelinger skal effektivisere med 8,15% når effekten af helhedsplanen holdes ude af opgørelsen. Afdeling 50 er testafdeling for denne opgørelse.

DN_D_DocumentTitle – status

Udbuddet af de resterende boliger efter pulje 2, foregår som et samlet udbud til en leverandør. Udrulningen foregår i puljer – vi er nået til pulje 3.

Pulje 3 i digital opmåling består af 20 afdelinger og indeholder ca. 1.700 boliger og ca. 160.000 kvm udearealer. Følgende afdelinger er med i pulje 3:

Afd. [6], 7,15, 17, [19], 59, 62, 65, 66, 73, 75, (77), (87), 92, 100, 111, 112, 113, 114 og (115)

- I alt 15 afdelinger med godkendt økonomi til digital opmåling deltager
- Projektet arbejder for at få de sidste afdelinger med i Pulje 3
 - En afdeling har ikke meldt tilbage, afdeling (77) (opfølgning sker i uge 12)
 - To afdelinger vil gerne genoverveje, nemlig afdelingerne (87) og (115) (projektet har dialog med driftsordinator og afdelingsbestyrelserne)
 - To afdelinger [6] og [19] har tydeligt meldt ud, at de ikke deltager, projektet har kontaktet afdelingsbestyrelserne i uge 12. Såfremt afdelingsbestyrelsen ikke selv til afdelingsmøde stiller forslag om finansiering af digital opmåling, vil administrationen anbefale OB at stille forslaget. Afdelingsmøderne ligger i henholdsvis maj og september måned.
- Pulje 3 deltager med en total mængde på:
 - ca. 160.000 kvm udearealer
 - ca. 1.700 boliger fra netværksgrupperne Indre og Ydre Amager
 - min. 275 boligtyper forventes opmålt i de 20 afdelinger
 - erhvervslejemål, vaskerier, opgange, kældernedgange, beboerlokaler m.m. forventes også opmålt

AAB's projekt om digital opmåling har modtaget henvendelse fra SBi, på vegne af LBF, fordi de gerne vil gennemføre et par test-opmålinger af de nye krav til handicaptilgængelighed. I den forbindelse har LBF udpeget bl.a. afdeling 45 og 97, som de gerne vil teste i.

Digital opmåling – udearealer – foregår i puljer

Udbuddet af de resterende udearealer efter pulje 2, foregår som et samlet udbud til en leverandør. Udrulningen foregår i puljer – vi er nået til pulje 3.

Ifølge sagsfremstillingen i forbindelse med indstillingen vedrørende digital opmåling af udearealer på OB-mødet 5. september 2018 er det besluttet at alle AAB-afdelinger, der tilmelder digital opmåling af boliger, også skal have en digital opmåling af udearealer (uden egenbetaling) – så projektet kan foretage de digitale opmålinger samtidig i afdelingerne.

Beslutning OB den 3. april 2019:

Intet at tilføje.

17. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

18. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 3. april 2019:

Der blev orienteret om formandskabets videre bearbejdning af drøftelserne på OB-seminaret den 3. februar 2019 med henblik på fastsættelse af krav til henholdsvis direktion og OB.

Der blev efterlyst tilbagemelding fra administrationen og direktionen med bud på udbyttet af studietur og hvad der kan arbejdes videre med omkring fremtidig byggepolitik. Direktionen oplyste at der afholdes workshop med BPU om byggepolitik den 11. april 2019.

Formanden opfordrede til at oplevelser af fejl/mangler i forbindelse med afdelingsmøder sendes til ham med henblik på udarbejdelse af en samlet oversigt.