

## Referat OB-møde den 5. februar 2020

**Tidspunkt:** Kl. 17:00  
**Sted:** CHO's kontor  
**Bemærkninger:**  
**Til stede:** AAB50\_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light), AAB4\_Charlotte Berit Lindquist (Parlamentarisk), AAB111\_Kasper Cederholm (Administrativ Classic), AAB55\_Christina Jensen (Parlamentarisk), AAB86\_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15\_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB60\_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), AAB46\_Jette Kragh (Administrativ light), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI)

**Fraværende:**  
**Afbud:** AAB5\_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic)  
**Mødet slut:** Kl. 20:30

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	4
3. Indstilling - Foreningen; Revisionsprotokol og forberedende revisionsarbejder 2019 .....	4
4. Indstilling - Foreningsbudget 2021 - 1. behandling .....	6
5. Indstilling - Afdeling 98/99; Dispositionsfond - merudgifter nybyggeri .....	10
6. Indstilling - Afdeling 47 m.fl.; Dispositionsfond ved nybyggeri i eksisterende afdelinger .....	13
7. Indstilling - Dispositionsfond; Ansøgning om støtte til ny boligsocial helhedsplan i Husum .....	15
8. Indstilling - Dispositionsfond (lukket).....	17
9. Indstilling; Etablering af AAB Sideaktivitetsselskab (lukket) .....	18
10. Indstilling - Evaluering af OB-seminar 31. januar - 2. februar 2020 .....	18
11. Indstilling - Afholdelse af dialogmøder 2020 .....	19
12. Indstilling - Procedure for udlevering af legitimation for AAB's ejerkreds .....	21
13. Indstilling - Ikke forhøjet feriegodtgørelse til beboerdemokrater i AAB .....	22
14. Indstilling - Kollektiv råderet .....	24
15. Indstilling - Jubilæumslegat 2020 (lukket).....	27
16. Indstilling - Revision af politik: 'Huslejeudvikling og huslejeregulering i AAB's afdelinger' .....	27
17. Indstilling - Revision af politik: 'Anvendelse af overskud og beboerindflydelse' .....	28
18. Efterretning - Revision af politik 'Flyttesyn og istandsættelse af flytteboliger' .....	30
19. Orientering - Afdeling 55; Klage til tilsynet (lukket) .....	31
20. Orientering - Revisionserklæring (lukket).....	31
21. Orientering - Revisions manageletter (lukket).....	32
22. Orientering - Egenkontrol i administrationen; organisationsudvikling .....	32
23. Orientering - Repræsentantskabets besigtigelsestur 18. marts 2020 .....	33
24. Orientering - Digitaliseringspuljen .....	33
25. Orientering fra udvalg .....	36
26. Direktionsberetning .....	37
27. Direktionsberetning (lukket) .....	44
28. Eventuelt .....	44

## 1. 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. forretningsorden for formandskabet §5.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

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

### Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

## Implementering

-

-

### Beslutning OB den 5. februar 2020:

Dagsordenen blev godkendt.

## 2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 4. december 2019.

### Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 4. december 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. Der er ikke modtaget bemærkninger fra OB's medlemmer

-

### Beslutning OB den 5. februar 2020:

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

## 3. Indstilling - Foreningen; Revisionsprotokol og forberedende revisionsarbejder 2019

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## **Resume**

Revisor gennemfører en gang årligt analytiske undersøgelser af processer og forretningsgange. Revisionens gennemgang har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

## **Indstilling**

Protokollen fremlægges til godkendelse og sendes til elektronisk underskrivelse. Protokol om forberedende revision 2019 vil blive gennemgået på mødet.

## **Sagsfremstilling**

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

### *Revisors konklusion*

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

## **Økonomi**

Ikke relevant

## **Beboerdemokratisk behandling**

Da protokollen er modtaget sent og er uden kritiske bemærkninger er den ikke forbehandlet i risikoudvalget.

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

Ikke relevant

## **Regler**

*§ 98. Revisionen af boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber foretages af en godkendt revisor.*

*Stk. 2. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, således som dette begreb er fastsat i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m. og i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber, jf. bilag 4.*

*Stk. 5. Til brug for boligorganisationens bestyrelse skal revisor føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold, hvor der er usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen har handlet i overensstemmelse med gældende regler. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål (navnlig om dispositioner udenfor formålet), sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Endvidere indføres oplysninger om særlige kontrolarbejder, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance.*

*Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.*

## Implementering

Ikke relevant

Bilag:

[Revisionsprotokollat løbende revision 2019 AAB UDKAST 2.pdf](#)

## Beslutning OB den 5. februar 2020:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Udkast til revisionsprotokollat har ikke været forbehandling i risikoudvalget, da det ikke indeholder kritiske bemærkninger.

Administrationen skal sikre, at der ikke igangsættes istandsættelse af køkkener uden kommunal godkendelse.

Formuleringen under punkt 20 vedrørende politianmeldelse af en tidligere medarbejder skal nuanceres, da det tidligere er oplyst, at det er uvist om arbejdet faktisk er udført. Såfremt det udløser erstatning fra forsikringen tilfalder den de berørte afdelinger.

Revisionsprotokollatet sendes til elektronisk underskrivelse, når korrekte datoer og ovennævnte bemærkninger er tilføjet.

## 4. Indstilling - Foreningsbudget 2021 - 1. behandling

Sagsnr.: S2019-00978

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) besluttede ved mødet den 6. november 2019 at administrationsbidraget i fremskrivningen, dvs. kr. 3.862, udgør budgetforudsætning for afdelingsbudgetter 2021. Til dette møde skal OB drøfte om der er ønsker til ændringer frem mod næste behandlingen af budgettet i efteråret.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at OB:

- a. drøfter 1. budgetudkast for 2021 og træffer beslutning om der er nye aktiviteter eller andre ændringer som administrationen skal indarbejde inden ny behandling i efteråret.
- b. tager til efterretning, at budgetudkastet er udformet på et så tidligt tidspunkt at de på nuværende kendte priser og aktiviteter kan ændre sig frem mod behandlingen i andet udkast til efteråret.

## Sagsfremstilling

Formålet med denne tidlige fremskrivning af budgettet til 2021 er først og fremmest at OB drøfter oplægget og at administrationen efterfølgende får indarbejdet OB's prioriteringer i 2. budgetudkast. Administrationsbidrag og takst for inspektørydelse til parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger blev politisk behandlet i efteråret 2019 således at de kan indarbejdes i forslag til afdelingsbudgetter for 2021.

Udgifter og indtægter er som hovedregel beregnet med en stigning på 1,5% i forhold til det fastsatte budget for 2020.

Det forventes forsat, at de forventede lejemålsenheder i året udgør 19.663. Det svarer til en tilgang på 201 lejemålsenheder i forhold til 2020.

Administrationsbidraget blev ved OB's møde 6. november 2019 fastsat til kr. 3.862 pr. lejemålsenhed. Stigningen i administrationsbidraget i forhold til 2020 svarer til en stigning på 1,5%, hvilket er den forventede prisudvikling. Der må tages forbehold for udfaldet af forårets overenskomstforhandlinger og andre endnu ukendte prisstigninger.

Inspektørbidrag fra parlamentariske afdelinger er budgetteret med en stigning på 1,5%, så det stiger med kr. 10 i forhold til 2020.

Øvrige tillægsydelse er budgetteret uændret i forhold til 2020.

Poster omkring it er korrigeret med forventningerne til udgifter i året i alt netto t.kr. 188:

## Referat OB-møde den 5. februar 2020

Onsdag kl. 17:00

Konto	Tekst	Beløb i t.kr.
513	Faste Datalinier (WAN)	-19
513	Abonnementer, IT-udstyr og programmel	871
513	Mindre anskaffelser, IT og kommunikation	-98
515	Afskrivning, IT	-566
	<b>Ændring udgifter i alt</b>	<b>188</b>

Posten vedligeholdelse, inventar m.m.

Konto	Tekst	Beløb i t.kr.
513	Vedligeholdelse, inventar m.m.	-188
	<b>Ændring udgifter i alt</b>	<b>-188</b>

### Havneholmen

Det er i budgettet indregnet, at der pr. 1. august 2021 ikke længere modtages lejeindtægt fra KAB. Det betyder, at der i budgettet er indregnet dobbelte udgifter til lokaler indtil 30. september 2021, hvor nuværende lokaler (Svend Aukens Plads) fraflyttes. Der er i budget 2021 indregnet udgifter i forbindelse med flytning på t.kr. 673.

### Økonomi

Afdelingernes udgifter til administrationsbidrag vil stige fra kr. 3.805 i 2020 til kr. 3.862 i 2021 pr. lejemålsenhed, svarende til en stigning på 1,5%.

I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger stiger inspektørbidraget fra kr. 683 i 2020 til kr. 693 i 2021 pr. lejemålsenhed, svarende til en stigning på 1,5%.

### Beboerdemokratisk behandling

OB behandlede første forslag til administrationsbidrag for 2021 ved møderne i efteråret.

2. behandling af budgettet behandles på OB møde i efteråret. Herefter indstiller OB budgettet til godkendelse i repræsentantskabet.

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

Afdelingernes budgetter for 2021 vil blive udarbejdet med udgifter til administrationsbidrag kr. 3.862 pr. lejemålsenhed. Og i parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger budgetteres inspektørbidraget til kr. 693 pr. lejemålsenhed.



## Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 15,

*'§ 69: Driftsbudget for den almene boligorganisation og for hver enkelt afdeling skal udarbejdes så betids, at eventuelle lejeforhøjelser kan træde i kraft ved regnskabsårets begyndelse.'*

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

*'Stk. 1. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.'*

*'Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1.'*

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

*'Organisationsbestyrelsen indstiller næste års budget til repræsentantskabets godkendelse inden regnskabsårets udløb.'*

## Implementering

Takster og satser benyttes til budgetlægning i afdelingerne umiddelbart efter godkendelsen i OB.

-

Bilag:

[AAB budget 2021 Version 2.pdf](#)

[Takstblad 2021.pdf](#)

[Ændringslog budget 2021.pdf](#)

[Notat øgede udgifter til IT, budget 2021.pdf](#)

## Beslutning OB den 5. februar 2020:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt med forbehold for eventuelt udefrakommende ændringer.

## 5. Indstilling - Afdeling 98/99; Dispositionsfond - merudgifter nybyggeri

Sagsnr.: S2017-02051

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

I forbindelse med udarbejdelsen af byggeregnskabet, blev der godkendt afsætningsregnskaber med merudgifter, som skyldes ekstra grundudgifter og ekstra omkostninger ved genopførelsen efter brand, som ikke var dækket af forsikringselskabet. Københavns Kommune har to gange afslået at genåbne sagen. Administrationen foreslår, at merudgiften må dækkes af dispositionsfonden.

### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen (OB), at:

- OB tager til efterretning at det ikke er lykket at få Københavns Kommune til at genåbne sagen
- foreningen bevilger dispositionsfondsmidler til dækning af merudgiften i forbindelse med nybyggeriet, i alt kr. 924.535.

### Sagsfremstilling

Afdeling 98/99 er 136 ældreboliger i etagebyggeri med boligareal på 1.299,19 m<sup>2</sup> samt servicecenter. Den 20. oktober 2016 blev afsætningsregnskaber i afdeling 98/99 udarbejdet. Der var merudgifter på afsætningsregnskaberne, som skyldes ekstra udgifter til grundkøb, og ekstra omkostninger ved genopførelsen efter brand, som ikke var dækket af forsikringselskabet. Administrationen har kontaktet Københavns Kommune for at få afklaret, hvorvidt ekstra udgifter på afsætningskontiene kunne indgå i den samlede finansiering af byggeriet med støttet lån. Københavns Kommune afviste ved afgørelse den 9. november 2017 at genåbne sagen. Efter fornyet kontakt til kommunen, afviste de igen ved afgørelse den 30. maj 2018 at genåbne sagen.

Begrundelsen for afslag er:

1. Tilsynet har fundet, at en fortolkning af støttebekendtgørelsens §47, stk. 4, sammenholdt med §47, stk. 6, medfører, at der udelukkende kan afholdes beløb efter indberetningen af byggeregnskabet, som der i forvejen var afsat til i byggeregnskabet.
2. De afsatte beløb, som er afsat og afholdt efter skema C, er indberettet til tilsynet senere end seks måneder efter byggeregnskabets godkendelse (skema C-tilsagnet).
3. De afsatte beløb, der ikke indgik i skema C-ansøgningen, burde have været forudset af Boligforeningen AAB, og derved medregnet, på tidspunktet for ansøgning om godkendelse af Skema C.

Administrationen finder, at kommunen burde genåbne sagen fordi:

For så vidt angår 1. mener vi, at fortolkningen af bestemmelsen skal forstås sådan, at alle udgifter skal være endeligt opgjorte inden indberetning af byggeregnskab, men at dette ikke gælder afsatte beløb, jf.

støttebekendtgørelsens §47, stk. 4, 1. pkt., der direkte henviser til støttebekendtgørelsens §47, stk. 6, omkring efterfølgende afholdelse af afsatte beløb.

For så vidt angår 2. og 3. mener vi, at tilsynet – selv hvor 6-måneders fristen er sprunget – kan dispensere for fristen. Dette fremgår af støttebekendtgørelsens §47, stk. 6, 3. pkt. Her mener vi, at der bør dispenseres, da der har været tale om uforudsete udgifter, som Boligforeningen AAB ikke kunne forudse på tidspunktet for skema C-ansøgningen. Vejledningen til støttebekendtgørelsen side 20 nævner følgende eksempler på uforudsete udgifter:

- Vinterforanstaltninger og udtørring i helt ekstraordinære situationer.
- Regulering af den faste pris efter 12 måneder fra tilbudsdagen.
- Tilbudsgivers konkurs, betalingsstandsning eller lignende.
- Skatte- og afgiftsforhøjelser, herunder forhøjelse af energiafgifter, der ikke var kendt ved byggeriets påbegyndelse.
- Merudgifter til byggelånsrenter, som er forårsaget af, at byggelånsrenten siden byggelånets etablering i gennemsnit er steget med mere end 1 procentpoint.

Brand, der ikke kan tilregnes Boligforeningen AAB, må anses som en uforudset udgift i kategori med ovennævnte, som Boligforeningen AAB ikke kunne have forudset på tidspunktet for Skema C-ansøgning.

Administrationen er efterfølgende blevet opmærksom på en mulighed for at indbringe spørgsmålet om genåbning for styrelsen. Denne vil fortsat blive forfulgt og hvis det lykkes indgår beløbet i byggesagen og tilbageføres til dispositionsfonden.

### Økonomi

Afdeling 98/99 har en ekstra udgift på t.kr. 2.994, som ikke er dækket, og som derfor er optaget som et tilgodehavende i regnskabet. Udgifterne omhandler ekstra grundudgifter på kr. 1.970.058 og ekstra omkostninger for kr. 1.024.360 til genopførelsen efter brand, som ikke var dækket af forsikringsselskabet. Den 31. december 2016 blev der afsat kr. 1.552.141 i forbindelse med udskillelsen af Dronning Ingrid's hjem fra afdeling 50. Der har været merudgifter på afsætningskontiene på kr. 534.789, og der er difference på finansieringen af anskaffelsessummen på kr. 1.052.533. Samlet set giver det en merudgift i afdeling 98/99 på byggesagen på kr. 924.534. Se nedenstående tabel:

Kr.	Faktiske omk.
Ekstra grundudgifter	1.970.058,14
Genopførelse efter brand	1.024.360,52
Merudgifter afsætningskonti	534.789,25
Afsat ifm. udskillelsen fra afd. 50	-1.552.141
Finansiering anskaffelsessum	-1.052.533
<b>Samlede merudgifter i alt</b>	<b>924.533,91</b>

### **Beboerdemokratisk behandling**

På repræsentantskabsmødet den 22. juni 2005 blev det godkendt at afhænde Dronning

Ingrids Hjem, som er en del af afdeling 50, og oprette en ny afdeling 98, ældreboliger samt oprette en ny afdeling 99, servicecenter.

Byggesagen blev omtalt i revisionens protokolbemærkninger 2018, fremlagt ved OB's møde den 8. maj 2019 (vedlagt i uddrag).

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

Huslejen ved et nybyggeri er fastsat inden for et maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen. Hvis dette maksimumsbeløb bliver overskredet, skal dispositionsfonden dække merudgiften, da afdelingens drift ikke må belastes, jf. støttebekendtgørelsens §47, stk. 5.

### **Regler**

Tilsynet har fundet, at en fortolkning af støttebekendtgørelsens §47, stk. 4, sammenholdt med §47, stk. 6, medfører, at der udelukkende kan afholdes beløb efter indberetningen af byggeregnskabet, som der var afsat til i forvejen i byggeregnskabet.

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

-

Bilag:

[Uddrag fra previsionsrotokollen 2018.pdf](#)

### **Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Der vil blive søgt agtindsigt hos Københavns Kommune i tilsvarende sager, hvor skema C er genåbnet.

OB besluttede, at rette henvendelse til styrelsen med anmodning om genåbning af sagen. Dette kan blive en langvarig proces.

Hvis styrelsen ikke godkender åbning af sagen godkendte OB, at merudgiften i forbindelse med nybyggeriet dækkes af dispositionsfondsmidler.

## **6. Indstilling - Afdeling 47 m.fl.; Dispositionsfond ved nybyggeri i eksisterende afdelinger**

Sagsnr.: S2017-01654

Sagsbehandler: Gorm Evers (GEV)

### **Resume**

Administrationen har brug for at få løst en konkret problemstilling i Ballerup Kommune, og ønsker samtidig at gøre det nemmere og billigere at etablere nye almene boliger i eksisterende boligafdelinger. Derfor indstilles det til organisationsbestyrelsen (OB) at bekræfte, at AAB's dispositionsfond dækker eventuelle udgifter til støttet nybyggeri i eksisterende afdelinger, som ikke kan godkendes af kommunen, også når nybyggeriet ikke oprettes som en ny selvstændig afdeling.

### **Indstilling**

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

- Vi følger gældende regler ved opførelse af støttede almene boliger i eksisterende boligafdelinger, således at Boligforeningens dispositionsfond dækker eventuelle nybyggeriudgifter, som ikke kan godkendes af boligkommissionen, også selvom der ikke oprettes særskilt afdeling og/eller udarbejdes særskilt skøde til nybyggeriet.

### **Sagsfremstilling**

Ballerup Kommune har i forbindelse med behandling af skema A ansøgning for nybyggeri i afdeling 45 meddelt, at der i kommunens godkendelse vil være indskrevet krav om udmatrikulering og skødeoverdragelse for den del af ejendommen, hvor de nye almene boliger kommer til at ligge. Kommunen har samtidig oplyst, at de ligeledes kræver udmatrikulering og udarbejdelse af skøde i afdeling 47, selvom der i denne sag er afgivet såvel skema A, som skema B godkendelse uden at der er indskrevet krav herom. Hvis kommunen fastholder dette krav, vil det betyde en masse unødigt arbejde og unødige udgifter til landinspektør, advokat, tinglysningsafgifter og efterfølgende matrikelsammenlægning på kr. 225.000 – kr. 275.000 for hver af byggesagerne. Hertil kommer, at det vil tage et halvt år eller mere at få skøde på plads.

Henset til disse udgifter indstilles det, at byggesagerne gennemføres uden udmatrikulering med henvisning til almenlovens §16, stk. 2 - efter hvilken kommunen kan give dispensation for krav om udmatrikulering og tilskødning til nybyggeriet i eksisterende afdelinger, mod at dette sker økonomisk forsvarligt for afdeling og boligorganisation.

Til støtte for ansøgning om ovenstående, er der brug for særskilt OB-beslutning, som entydigt juridisk fastslår, at eventuelle nybyggeriudgifter, som ikke kan godkendes af kommunen, dækkes af AAB's dispositionsfond. OB's godkendelse af denne indstilling sikrer således, at der kan gennemføres fortætninger i boligforeningens eksisterende afdelinger, uden at der skal oprettes ny selvstændig boligafdeling med selvstændigt skøde til det ny bygningsafsnit.

### **Økonomi**

Tiltrædelse af denne indstilling vil formindske tids- og ressourceforbrug samt give besparelser på en række unødige udgifter.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Indstillingen har ingen beboerdemokratisk konsekvens. Inden en anmodning om skema A godkendelse til beliggenhedskommunen, skal beboermødet i den eksisterende afdeling godkende en sammenlægning med den nye etape. Dette er sket i såvel afdeling 47 og 45.

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

AAB's dispositionsfond skal i henhold til gældende lovgivning dække eventuelle nybyggeriudgifter, som ikke kan godkendes af beliggenhedskommunen, således at nybyggeriet er uden risiko for den eksisterende afdeling.

### **Regler**

*Almenlovens §16, stk. 2 - efter hvilken kommunen kan undlade at stille krav om udmatrikulering og tilskødning til nybyggeriet i eksisterende afdelinger mod at dette sker økonomisk forsvarligt for afdeling og boligorganisation.*

### **Implementering**

Hurtigst muligt

-

### **Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Indstillingen blev godkendt.

## **7. Indstilling - Dispositionsfond; Ansøgning om støtte til ny boligsocial helhedsplan i Husum**

Sagsnr.: S2019-04631

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### **Resume**

Landsbyggefonden (LBF) samt Københavns Kommune (KK) har givet økonomisk tilsagn om videreførelse af den boligsociale helhedsplan 'Husum for alle', der blandt andet omfatter AAB's afdeling 38 og 80.

Foreningens politik for finansiering af sociale indsatser, giver mulighed for at søge dispositionsfonden om økonomisk støtte til dækning af den kontante medfinansiering, som Landsbyggefonden kræver.

### **Indstilling**

Beboere og Udlejning (BU) indstiller til Organisationsbestyrelsen (OB), at dispositionsfonden dækker den kontante medfinansiering, som AAB skal lægge til den boligsociale helhedsplan i perioden 1. september 2020 – 31. august 2024 på i alt kr. 750.000.

### **Sagsfremstilling**

AAB og fsb har siden 2008 samarbejdet om i alt tre boligsociale indsatser i Husum Nord. Den seneste boligsociale helhedsplan 'Husum for alle' udløber 31. august 2020, og LBF og KK har givet foreløbigt økonomisk tilsagn til fornyelse og videreførelse af den. Helhedsplanen administreres af fsb og omfatter i den nye periode i alt seks afdelinger, herunder AAB's afdeling 38 og 80 samt fire fsb-afdelinger.

Den boligsociale helhedsplan omfatter i alt ca. 3.580 beboere, hvoraf ca. 1/3 bor i AAB's to afdelinger.

Det overordnede problemkompleks i Husum Nord, er i høj grad klassisk, hvis man sammenligner med andre særligt udsatte boligområder. Kvarteret ligger i udkanten af København og savner mange af de bymæssige kvaliteter, der er typisk for udsatte boligområder, ligesom beboersammensætningen adskiller sig markant fra resten af København ift. alder, etnicitet, uddannelsesniveau, indkomst og kriminalitet. Yderligere viser data, at forskellen, mellem Husum Nord og København som helhed på flere parametre, er øget over de sidste fire år, hvilket giver en tydelig indikation af voksende ulighed i København og risiko for yderligere stigmatisering af et i forvejen udsat boligområde.

Indsatsområderne for den boligsociale helhedsplan, fastlægges af LBF med udgangspunkt i den gældende boligaftale. Da der pt. forhandles om en ny boligaftale, som forventes at træde i kraft i løbet af foråret 2020, og hvis indhold endnu ikke er kendt, kan der ske justeringer i de indsatser og aktiviteter, der foreløbig er planlagt igangsat i den nye helhedsplan.

Disse er blandt andet:

- Beboerrådgivning
- Lommepenge- og fritidsjob
- Job- og uddannelsesvejledning
- Bydelsmødre
- Legepatrulje og ungeråd
- Familiekurser

Disse aktiviteter er valgt, fordi de samlet set kan bidrage til at afhjælpe nogle af de udfordringer, der er i Husum Nord og fordi AAB og fsb, både i den igangværende helhedsplan, og de øvrige boligsociale helhedsplaner, har erfaret, at det er indsatser, der har god effekt bl.a. til:

- At sikre, at beboerne får den kommunale støtte, de er berettiget til og øge deres handlemuligheder i eget liv
- At styrke fællesskabet og netværk beboerne imellem
- At øge beboernes tryghed
- At bidrage til at flere unge får en uddannelse og et job
- At bidrage til at færre børn og unge tiltrækkes til kriminelle aktiviteter
- At styrke forældre i at tage aktivt del i deres børns skole- og fritidsliv

### **Økonomi**

Dispositionsfonden har siden 2008 støttet de boligsociale helhedsplaner i Husum Nord med i alt kr. 2.180.000.

Det foreløbige budget for den nye helhedsplan er på kr. 16.700.000, hvoraf LBF og KK betaler hhv. 75% og 12,5%, mens AAB og fsb tilsammen dækker de sidste 12,5 % med en fordeling, der beregnes på baggrund af antallet af lejemål i de deltagende afdelinger.

Den samlede medfinansiering fra AAB udgør i alt kr. 750.000 for hele perioden.

Dispositionsfondens udvikling er et selvstændigt punkt på dette mødes dagsorden.

### **Beboerdemokratisk behandling**



Deltagelse i en ny boligsocial helhedsplan er blevet behandlet og godkendt på afdelingsmøderne i afdeling 38 og 80 i september måned, og forventes godkendt af LBF og KK i løbet af foråret 2020. Da den ikke er godkendt endnu, kan det endelige budget afvige en smule fra ovenstående i begge retninger.

Beboere og udlejning (BU) behandlede sagen den 20. november 2019.

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

I den boligsociale helhedsplan arbejdes der for, at Husum er et rart og trygt sted at bo. Helhedsplanen arbejder på tværs af afdelingerne og laver derfor både indsatser, der skaber trivsel for den enkelte beboer, er forebyggende og er med til at styrke fællesskabet og medejerskabet for området som helhed.

Det boligsociale arbejde i Husum Nord har bl.a. betydet, at det frivillige engagement blandt beboerne i området er steget, at flere børn og unge er i positive fritidsaktiviteter, og at udsatte og sårbare familier er blevet identificeret og guidet til relevant kommunal hjælp og støtte.

### **Regler**

LBF's regulativ for tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger

Politik for finansiering af sociale indsatser

### **Implementering**

Den nye boligsociale helhedsplan træder i kraft den 1. september 2020.

-

### **Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

### **8. Indstilling - Dispositionsfond (lukket)**

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## **9. Indstilling; Etablering af AAB Sideaktivitetsselskab (lukket)**

Sagsbehandler: Gorm Evers (GEV)

## **10. Indstilling - Evaluering af OB-seminar 31. januar - 2. februar 2020**

Sagsnr.: S2019-03529

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

OB-seminaret den 31. januar – 2. februar 2020 skal evalueres.

### **Indstilling**

Det indstilles, at OB evaluerer OB-seminar den 31. januar – 2. februar 2020.

### **Sagsfremstilling**

OB holdt seminar den 31. januar – 2. februar 2020 på Hotel Bretagne med følgende emner:

- AAB andelsbolig
- Oplæg til afrapportering på strategiarbejdet
- Strategiarbejde: projektkommissorier
- Mål for effektiviseringer
- Præsentation af IT
- GDPR i AAB

### **Økonomi**

Ca. kr. 75.000.

### **Beboerdemokratisk behandling**

-

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

-

**Regler**

-

**Implementering**

-

-

Bilag:

[Program OB-seminar.pdf](#)

**Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Der var enighed om, at det havde været et godt seminar, hvor der samtidig havde været plads til drøftelser.

Der var stor ros til de medarbejdere, der havde deltaget i seminaret. Fsv angår GDPR var budskabet at det langt hen ad vejen handler om at bruge sin sunde fornuft og at der ikke er en egentlig facitliste.

Der arbejdes videre i samme stil mod næste seminar, der holdes på Hotel Bretagne.

**11. Indstilling - Afholdelse af dialogmøder 2020**

Sagsnr.: S2019-02084

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

**Resume**

OB skal fastlægge emner for årets dialogmøder med afdelingsbestyrelserne. Mødedatoerne fremgår af OB's mødeplan for 2020 og afholdes den 5. marts og 11. marts 2020. Begge dage kl. 18 – 20.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at OB drøfter og fastlægger emner for årets dialogmøder med afdelingerne.

### **Sagsfremstilling**

Som afløsning for de tidligere faciliterede afdelingsnetværk, har OB besluttet at afholde årlige dialogmøder med AAB's afdelingsbestyrelser for at opretholde en god dialog om foreningens forhold, og så OB kan lytte til, hvad der rører sig i afdelingerne.

Udvalget for Beboerdemokrati drøfter den 29. januar 2020 form for de kommende dialogmøder. Resultatet heraf vil blive eftersendt inden mødet.

Foreløbig bruttoliste af emner:

- Præsentation af nyt Bestyrelsesweb
- Præsentation af Beboerapp
- Status på effektiviseringer og drøftelser
- Status på digital opmåling og drøftelser
- Rundbordsdrøftelser: hvilken support får afdelingerne og hvad efterspørger de? (rækker ind i strategien).

### **Økonomi**

Kr. xxx. (afhænger af om/hvilken forplejning)

### **Beboerdemokratisk behandling**

Ved mødet den 8. maj 2019 besluttede OB at 'såfremt repræsentantskabet godkender nedsættelse af udvalget 'Beboerdemokrati' foreslås planlægning af dialogmøder forankret der.'

Datoer for dialogmøderne blev fastlagt den 2. oktober 2019 med godkendelse af OB's mødehjul.

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

Det er en mulighed for afdelingsbestyrelserne at have dialog med OB om udvalgte emner.

### **Regler**

Ingen.

### **Implementering**

Der udsendes invitation umiddelbart efter afholdelse af OB-mødet.

-

### **Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Dialogmøderne struktureres, så der kan vælges mellem to emner - Beboerapp og

Husordenssager.

Der var enighed om at tilbyde en let anretning til møderne.

## **12. Indstilling - Procedure for udlevering af legitimation for AAB's ejerkreds**

Sagsnr.: S2018-01105

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Der skal sikres korrekt og sikker behandling ved udlevering af organisationsbestyrelsens personoplysninger i forbindelse med finansielle institutters kundekendskabsprocedure.

### **Indstilling**

Det indstilles, at OB godkender den forelagte forretningsgang for udlevering af legitimation for Boligforeningen AAB's ejerkreds - OB og direktion.

### **Sagsfremstilling**

Som et led i hvidvaskreglerne og de finansielle institutters compliance-processer, skal der udleveres legitimation for Boligforeningen AAB's ledelse (tegningsberettigede) – OB og direktion.

Den legitimation, der ønskes, er tydelig kopi af gyldigt pas eller kørekort (fotolegitimation) samt adresselegitimation i form af kopi af gyldigt sundhedskort.

Direktionssekretæren indhenter dokumentationen fra den tegningsberettigede og indsender efter anmodning dokumentationen til det finansielle institut. Oplysningerne videregives pr. sikker mail, ved overbringelse eller ved hjælp fra IT med anden sikker forbindelse.

Dokumentationen opbevares i en mappe i DocuNote, hvortil kun direktionssekretær og en betroet medarbejder fra Økonomi har adgang. Dokumentationen udleveres kun mod forudgående godkendelse fra den tegningsberettigede.

Alle indkomne og sendte mails, samt papirkurv, indeholdende dokumentationen slettes umiddelbart efter modtagelse/afsendelse.

Udlevering af dokumentation noteres i et ark, hvoraf det fremgår, hvad der er udleveret, til hvem, hvordan og hvilken dato.

Ved den tegningsberettigedes fratræden kontaktes det finansielle institut med anmodning om, at slette den fremsendte dokumentation, ligesom dokumentationen slettes i mappen i DocuNote.

### **Økonomi**

-

### **Beboerdemokratisk behandling**

-

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

-

## Regler

*Bekendtgørelse af lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask og finansiering af terrorisme (hvidvaskloven)*

## Implementering

Med øjeblikkelig virkning

-

Bilag:

[Forretningsgang - hvidvask og de finansielle institutioner.pdf](#)

## Beslutning OB den 5. februar 2020:

Indstillingen blev godkendt.

## 13. Indstilling - Ikke forhøjet feriegodtgørelse til beboerdemokrater i AAB

Sagsnr.: S2017-00043

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

## Resume

Forslag om ikke længere at udbetale forhøjet feriegodtgørelse til de afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der modtager honorar for at varetage administrative opgaver.

## Indstilling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der fra og med 1. september 2020 ikke længere betales forhøjet feriegodtgørelse på tre procent af honoraret for varetagelse af de administrative opgaver, samt af organisationsbestyrelsens honorar. Den forhøjede feriegodtgørelse svarer årligt til t.kr. 157.

## Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB har en meget lang tradition for at lade afdelingsbestyrelse varetage visse administrative opgaver – i AAB kaldet det decentrale forvaltningskoncept. AAB har i mange år betalt enkelte beboerdemokrater løn ud fra en individuel beslutning af, hvilke opgaver og opgavemængder, vedkommende har påtaget sig.

Denne årelange praksis har været accepteret af det kommunale tilsyn, ligesom ministeriet har forholdt sig til den, jf. nedenfor i afsnittet ”regler”.

Der foreligger ikke et klassisk ansættelsesforhold, ligesom der ikke er en overenskomst, der dækker arbejdet. Beslutningen om, at der overhovedet skal betales, er derfor i vid udstrækning AAB's egen. Betalingen af honoraret for udførelsen af arbejdsopgaverne i de administrative afdelinger sker som løn.

Konkret får de honorarmodtagende beboerdemokrater løn efter de vedtagne takster, ligesom der udbetales feriepenge. Ved fratræden afregnes der 12,5% i feriepenge som ved ordinære ansættelser. Imidlertid udbetales der også en forhøjet feriegodtgørelse på 4%. Denne forhøjelse kan der ikke findes beslutning for i OB i perioden 2013-2019.

Nogle overenskomster og lokalaftaler har i en årrække indeholdt en forhøjet feriegodtgørelse til de omfattede medarbejdere. Der har desuden været en praksis i administrationen for, at man har udbetalt forhøjet feriegodtgørelse på tre procent mere end lovgivningen, dvs. i alt fire procent.

Forhøjet feriegodtgørelse i medfør af lokalaftalerne er nu aftalt væk for alle nyansatte, ligesom praksis i administrationen også er ændret for nyansatte.

Det er på denne baggrund formandskabets indstilling, at lade forhøjelsen bortfalde pr. 1. september 2020, således at beboerdemokraterne fremadrettet kun får den ene procent i feriegodtgørelse, der fremgår af ferieloven.

Hvad angår den nye ferielov, så indbetales der feriepenge fra beboerdemokrater på samme vis, som der indbetales for ansatte, dvs. 12,5% indefrysning, svarende t.kr. 52 pr. måned. Indefrysningen udbetales til den enkelte i forbindelse med pensionering.

### **Økonomi**

Ændringen udgør forventeligt t.kr. 157, svarende til et gennemsnit på kr. 809 pr. honorarmodtager.

### **Beboerdemokratisk behandling**

-

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

Ændringen medfører et mindre fald i honorar for det enkelte bestyrelsesmedlem. Mens det ikke påvirker afdelingernes økonomi.

### **Regler**

Almenboliglovens §14 a giver mulighed for, at organisationsbestyrelsen tildeles vederlag for dens arbejde.

Dertil kommer Københavns Kommunes praksis, hvorefter AAB kan udbetale løn til afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der varetager specifikke opgaver, der ellers skulle varetages af administrationen/ejendomsfunktionærer. Praksis er bl.a. nævnt i ministeriets breve af 14. september 1994 og 11. december 1996.

### **Implementering**

Udmelding til beboerdemokraterne sker inden udgangen af 1. kvartal 2020.

-

**Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Indstillingen blev godkendt.

**14. Indstilling - Kollektiv råderet**

Sagsnr.: S2020-00277

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

Branchen og Københavns Kommune har igennem flere år drøftet praksis for kollektiv råderet med særlig fokus på fordelingen af udgifter på beboer og afdelingens pligt til at vedligeholde. Styrelsen har afgivet udtalelse, og det er nødvendigt for AAB at ændre praksis.

**Indstilling**

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse, at AAB implementerer den nye praksis for finansiering af kollektiv råderet inden udgangen af 2020. Det betyder at ønsker en beboer at benytte en afdelingsmødegodkendt kollektiv råderet, før afskrivningsperioden er udløbet:

- så skal beboeren også betale restværdien af afskrivningen, eller
- så skal beboeren vente med udskiftningen til afskrivningsperioden er udløbet.

**Sagsfremstilling**

I sagsfremstillingen tages udgangspunkt i udskiftning af køkken, idet det er den hyppigst forekommende kollektive råderet. Principperne gælder al anden kollektiv råderet.

AAB har hidtil - som store dele af branchen - haft en praksis, at når der forelå afdelingsvedtagelse og kommunal godkendelse af kollektiv råderet, så kunne den enkelte beboer med afdelingsbestyrelsens godkendelse iværksætte eksempelvis en køkkenudskiftning indenfor den godkendte ramme.

Efter at have drøftet spørgsmålet flere gange har BL's 1. kreds og Københavns Kommune fælles rettet henvendelse til Styrelsen for at få tydeliggjort retningslinjerne. Den nye fortolkning indebærer, at AAB skal ændre praksis for alle kollektive råderetssager med virkning snarest muligt.

Fremover skal køkkenudskiftninger og anden afdelingsmøde godkendt kollektiv råderet indeles i en vedligeholdelsesdel og en forbedringsdel:



- a. Vedligeholdelsesdelen: værdien af boligens vedligeholdte basis-/standardkøkken. Afdelingens 'basis-køkken' beskrives i afdelingens vedligeholdelsesreglement, og der fastsættes på den baggrund af afdelingsmødet en pris for dette.

Vedligeholdelsesdelen opspares på afdelingens dv-plan i en opsparingsperiode, der modsvarer afskrivningsperioden.

Er der ikke henlæggelser nok til basiskøkkenet noteres det i dv-planen, at der er brug for fremmed finansiering. Hvis afdelingen har friværdi i ejendommen, er det således stadig muligt at låneoptage for at finansiere vedligeholdelsesdelen af kollektive råderetssager.

På sigt skal henlæggelserne øges, så der fremover er tilstrækkelig opsparing til vedligeholdelsesdelen af råderetssager. Afdelingen skal med andre ord kunne udskifte et basis-køkken med et nyt via henlæggelser, når det er slidt. AAB's politik for henlæggelser til dv-planer skal på dette punkt revideres snarest.

- b. Forbedringsdelen: merværdien i forhold til boligens vedligeholdte basiskøkken. Forbedringsdelen betales af lejer via lejetillæg over afskrivningsperioden, som afdelingen fastsætter. Denne del følger således hidtidig praksis.

Ønsker en beboer at benytte en afdelingsmødegodkendt kollektiv råderet, før afskrivningsperioden er udløbet, så skal beboeren også betale restværdien af afskrivningen. AAB kan i dette tilfælde vælge at afvise råderetssagen.

### **Økonomi**

Vedligeholdelsesopsparingen opgøres til den skønnede værdi af et basiskøkken mv. Værdien forventes for køkkener at udgøre mellem kr. 20.000 og kr. 40.000 pr. køkken, i alt maksimalt kr. 760 mio. for hele AAB.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Hver enkelt afdeling skal på deres afdelingsmøde sikre, at vedligeholdelsesreglementet beskriver afdelingens basiskøkken og fastlægge værdien samt den forventede levetid af dette. Administrationen vil udforme skabeloner til brug for fremlæggelse på afdelingsmødet, så det sikres at forslag om kollektiv råderet indeholder oplysning om såvel vedligeholdelses- og forbedringsdelen af sagen.

Afdelingerne skal desuden sikre, at der i afdelingens dv-plan er afsat de nødvendige midler til vedligeholdelse af boligerne også indvendigt, når der ses bort fra den del, som beboeren skal vedligeholde,

dvs. hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling (vedligeholdelsesordning A). AAB's politik for henlæggelse til vedligeholdelse (dv-plan) skal ved først kommende lejlighed revideres med dette punkt.

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

Ændringen betyder, at alle afdelingens beboere, alt andet lige, vil få en årlig lejestigning på en tiendedel af et normalkøkken, hvilket svaret til vedligeholdelsesdelen af en køkkenudskiftning. Afdelingen skal henlægge til dette på dv-planen. Den beboer, der ønsker at udskifte køkken, udover ovenstående lejeforhøjelse, forhøjes svarende til forbedringsdelen af det nye køkken.

### Regler

Driftsbekendtgørelsen:

*§ 62, stk. 1 skal der én gang årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand.*

*§ 63, stk. 3 henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.*

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, brev af 25. april 2019:

*Når der ikke er henlagt tilstrækkelige midler, kan den almene boligorganisation hverken helt eller delvist lægge vedligeholdelsesdelen over på den pågældende lejer gennem et lejetillæg; uanset hvordan arbejderne så ellers finansieres.*

### Implementering

Inden udgangen af 2020

-

Bilag:

[Kollektiv råderet BL KBH.pdf](#)

### Beslutning OB den 5. februar 2020:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Punktet blev trukket. Der udsendes et AAB informerer til alle om, at kollektiv råderet er sat i bero indtil der er fundet en løsning.

### **15. Indstilling - Jubilæumslegat 2020 (lukket)**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **16. Indstilling - Revision af politik: 'Huslejudvikling og huslejeregulering i AAB's afdelinger'**

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### **Resume**

Udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) har behandlet politik for huslejudvikling og huslejeregulering i AAB's afdelinger. Der er ikke foretaget ændringer i politikken.

#### **Indstilling**

ØDA indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende politik for huslejudvikling og huslejeregulering i AAB's afdelinger.

#### **Sagsfremstilling**

Der er ikke foretaget ændringer i politikken.

#### **Økonomi**

Ikke aktuel.

#### **Beboerdemokratisk behandling**

Politik for huslejudvikling og huslejeregulering i AAB's afdelinger er behandlet af ØDA den 3. februar 2020.

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

Beboerne tilstræbes at få en jævn huslejudvikling.

## **Regler**

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (Driftsbekendtgørelsen):

*"§ 79. Lejen for en afdelings boliger og øvrige lokaler skal være fastsat således, at den sammen med afdelingens eventuelle øvrige indtægter er tilstrækkelig til at dække alle afdelingens påregnelige driftsudgifter, herunder udgifter til foreskrevne bidrag og påkrævede henlæggelser."*

## **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

-

Bilag:

[Politik for huslejudviklingen og huslejeregulering i AAB's afdelinger.pdf](#)

## **Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Indstillingen blev godkendt med enkelte små rettelser i politikken side 2.

## **17. Indstilling - Revision af politik: 'Anvendelse af overskud og beboerindflydelse'**

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## **Resume**

Udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) har behandlet politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse. Forslaget indeholder alene sproglige ændringer.

## **Indstilling**

ØDA indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse.

## **Sagsfremstilling**

Der er foretaget ændringer i forhold til:

Sætning: *"I driftsbekendtgørelsens om lov om almene boliger §66 stk. 3 står der "eventuelle indeståender på afdelingernes resultatkonto, jf. §74, skal budgetteres afviklet over højst 3 år"."*

Rettes til: *"Indeståender på afdelingernes resultatkonto skal budgetteres afviklet over højst tre år."*

Til sætningen *"Eventuelle afdelingsønsker om brug af overskud til aktiviteter, der ikke er planlagt på dv-planen"* tilføjes *"eller til vedtagne aktiviteter, der ikke kan dækkes af det afsatte beløb på dv-planen"*.

### **Økonomi**

Ikke aktuel

### **Beboerdemokratisk behandling**

Politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse behandles af ØDA den 3. februar 2020.

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

Størst mulig beboerdemokratisk indflydelse på disponering af afdelingens resultat.

### **Regler**

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (Driftsbekendtgørelsen):

*"§69, stk. 3 "Eventuelle indeståender på afdelingernes resultatkonto, jf. § 77, skal budgetteres afviklet over højst 3 år.*

*Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo dog afvikles over højst 10 år."*

*§77 Overskud ved en afdelings drift skal anvendes til dækning af underfinansiering eller til dækning af eventuelt underskud på resultatkontoen, jf. § 69.*

*§77, stk. 2 Overskud udover det overskud, der er nævnt i stk. 1, og underskud ved en afdelings drift overføres til en resultatkonto, jf. § 69."*

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

-

Bilag:

[Politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse.pdf](#)

### **Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Den side der udsendes om disponering af overskud, der udsendes sammen med budgettet, skal ændres.

Indstillingen blev godkendt med denne tilføjelse.

### **18. Efterretning - Revision af politik 'Flyttesyn og istandsættelse af flytteboliger'**

Sagsnr.: S2020-00364

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

#### **Resume**

Politik for flyttesyn og istandsættelse af flytteboliger skal revideres. Forslag om at indarbejde, at administrationen skal stille værktøjer til rådighed for at sikre, at afdelingen kan indhente konkurrencedygtige priser på istandsættelsesarbejder.

#### **Indstilling**

Beboer- og udlejningsudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende den reviderede politik for flyttesyn og istandsættelse af flytteboliger.

#### **Sagsfremstilling**

I AAB istandsættes årligt flytteboliger for mellem kr. 40-45 mio. Det er en af de tungeste løbende udgifter for afdelingerne og det er vigtigt, at politikken understøtter en serviceorienteret, prisbevidst og kvalitetsmæssigt fornuftig udførelse af opgaven.

Der er i denne version ændret følgende:

- Det er fremhævet, at administrationen skal stille værktøjer til rådighed for at sikre, at afdelingen kan indhente konkurrencedygtige priser på istandsættelsesarbejder, og at disse værktøjer skal gøre det muligt at overholder gældende lovgivning om konkurrenceudsættelse og udbud.

#### **Økonomi**

I AAB istandsætter vi årligt flytteboliger for mellem kr. 40-45 mio.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Politik for flyttesyn og istandsættelse af flytteboliger er senest godkendt den 6. december 2017. Beboere og udlejning (BU) har drøftet sagen ved møde den 22. januar 2020.

Vedligeholdelsesordning og -reglementet vedtages på afdelingsmødet.

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

Politikken skal understøtte, at flytteboliger istandsættes til det niveau, beboerne på afdelingsmødet har vedtaget i det lokale vedligeholdelsesreglement.

### **Regler**

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

### **Implementering**

Den reviderede politik lægges på AAB's intranet senest 1. marts 2020, hvis politikken godkendes.

-

Bilag:

[Indstilling - Politik for flyttesyn og istandsættelse af flytteboliger 2.0.pdf](#)

### **Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Intet at bemærke.

### **19. Orientering - Afdeling 55; Klage til tilsynet (lukket)**

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### **20. Orientering - Revisionserklæring (lukket)**

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## 21. Orientering - Revisions manageletter (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## 22. Orientering - Egenkontrol i administrationen; organisationsudvikling

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### Resume

Den administrative ledelse har som led i arbejdet med at udvikle egenkontrol i administrationen beskrevet, hvordan AAB arbejder med organisationsudvikling. Notatet afleveres til revisor og indgår i dennes arbejde med forvaltningsrevision.

### Orientering

Det er bestyrelsens ansvar, at driften organiseres og tilrettelægges effektivt. Bestyrelsen skal sikre, at boligorganisationen gennemfører egenkontrol, og derved løbende fremmer kvalitet og effektivitet.

Vi startede i 2018 på den nye struktur for opfølgning på kvalitet og effektivitet. Udgangspunktet var det materiale vi allerede havde:

- Målstyringstavlen
- Valuestreams
- Politikker
- Forretningsgange
- Flerårig plan for effektiviseringsprojekter.

Vi valgte som metode at tage afsæt i ministeriets 'værktøjskasse' fra den første vejledning om udformning af forvaltningsrevision.

I værktøjskassen indgår et punkt, hvor vi beskriver hvordan vi vil arbejde med organisationsudvikling generelt. Notatet er bygget op således:

- Styring
- Det gør vi
- Mål

Administrationen udarbejder årligt to rapporter (tidligere forvaltningsrevision) til OB, og revisor udformer på den baggrund forvaltningsrevision til OB.

-

Bilag:

[Egenkontrol - organisationsudvikling generelt.pdf](#)



**Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Orienteringen blev taget til efterretning.

**23. Orientering - Repræsentantskabets besigtigelsestur 18. marts 2020**

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

**Resume**

Repræsentantskabets besigtigelsestur afvikles den 18. marts 2020. Nedenfor gives en orientering om de foreløbige overvejelser om udflugten.

**Orientering**

Besigtigelsestur den 18. marts vil besøge nedenstående projekter:

Afdeling 105, Torveporten.

Afdeling 105 ligger på det gamle Grønttorv i Valby og er med sine 59 boliger fordelt på 5 etager en af AAB's mindre afdelinger. I december 2019 blev byggeriet af 53 familie- og 6 ungdomsboliger færdigt. Projektlederen for projektet vil fortælle om tilblivelsen af de nye boliger.

Grønttorvet, FB-Gruppen

Administrationen er dialog med FB-gruppens direktør omkring at få FB-gruppen til at fortælle om udviklingen af Grønttorvet. Herunder de mange forskellige samarbejder som FB-gruppen har indgået med de forskellige samarbejdspartnere og investorer som er repræsenteret i det "nye" Grønttorvet.

-

**Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Orienteringen blev taget til efterretning.

**24. Orientering - Digitaliseringspuljen**

Sagsnr.: S2017-22336

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

## Resume

Alle digitaliseringstiltag, der blev besluttet i forbindelse med vedtagelsen af digitaliseringspuljen, er enten gennemført eller planlagt. Prognosen for puljens samlede disponering er kr. 18,5 mio. Administrationen vil anbefale formandskabet, at der inden for rammerne af de afsatte midler i puljen igangsættes en analyse af de kommende behov, inden der træffes beslutning om yderligere systemer, der rækker ud mod afdelingerne.

## Orientering

Ved OB-mødet den 4. november 2015 reserverede OB kr. 20 mio. til at realisere strategien (den såkaldte 'digitaliseringspulje'). OB besluttede at nedsætte en styregruppe (SLIT), der godkendte projekter, der trækker midler fra digitaliseringspuljen. SLIT har løbende fulgt udviklingen og forbruget af puljen.

SLIT er nedlagt, og den videre orientering går til formandskabet. OB-seminaret i slutningen af januar har et dagsordenspunkt om IT og digitalisering. Denne er en oversigt over den aktuelle status for midlerne i puljen.

Der er bevilliget projekter for ca. kr. 22,3 mio. af en pulje på kr. 20 mio. Dette er med udgangspunkt i, at bevillingerne er givet på baggrund af et estimat i forhold til den endelige projektsum på de enkelte projekter. Der er med udgangen af 2019 brugt kr. 7,8 mio. med en prognose på, at det samlede træk fra puljen bliver kr. 18,5 mio.

Tidligere orienteringer har haft fokus på, at der er mange digitaliseringsprojekter, der er rettet til afdelingerne, og at det tager længere tid for beboerdemokraterne at tage systemerne til sig. Med den erfaring er antallet af samtidige projekter reduceret, og anvendelsen af bevillingen strækker sig derfor over en længere periode end først antaget.

De initiativer, der blev planlagt i forbindelse med vedtagelsen af digitaliseringspuljen, er alle planlagt eller gennemført. Der er derfor behov for at gøre sig overvejelser om, hvad de næste tiltag skal være. Det er administrationens anbefaling til formandskabet, der disponerer puljen, at bruge nogle af de resterende midler i digitaliseringspuljen til at analysere brug af eksisterende systemer, barrierer for anvendelsen og afdække evt. udækkede behov. Det er samtidig en anbefaling om, at få gennemført analysen inden der igangsættes flere it-projekter, som er rettet mod afdelingerne.

---

Lokal IT-bevilling opgjort i kr.

		Oprindelig beviling opgjort pr. 1. juni 2019	Prognose pr. 1. november 2019	Forbrugt 3. december 2019
Tilgang:				
Arbejdskapital	20.000.000			
Tilgang i alt	20.000.000			
Afgang:				
Projektleder i alt		2.329.228	2.326.424	1.196.424
Studenter		344.282	344.282	70.144
DocuNote, i alt		4.332.916	4.179.916	2.308.351
Afsluttede projekter		327.448	261.795	261.795
Penneo fase II		75.000	75.000	0
Persondataforordningen		1.350.000	1.350.000	39.411
Sikker IT samt awareness		600.000	600.000	585.071
Personleadministrativt system		1.820.000	500.000	26.460
First Agenda		350.000	250.000	55.000
RPA		500.000	400.000	252.887
Driftssystem		2.250.000	1.308.785	0
Digital styring af driftsopgaver - Beboerapp		900.000	1.663.547	719.917
Opmåling af udearealer		3.000.000	2.000.000	568.081
Hjemtagelse af forbrugsregnskaber		280.500	280.500	0
Acubiz		57.000	62.225	62.225
SMS til beboerne		250.000	130.000	59.625
BestyrelsesWeb og iRekvi		275.000	275.000	0
Digital kommunikation til beboerne		1.000.000	500.000	436.305
Scanning af arkiver		1.000.000	1.000.000	750.000
Løsning til indlæsning af data i iSYN		825.000	825.000	819.375
Digitalt løft af IT-udstyr		418.000	200.000	120.476

## Referat OB-møde den 5. februar 2020

Onsdag kl. 17:00

Afgang i alt	22.284.374	18.532.474	7.765.079
--------------	------------	------------	-----------

Resterende arbejdskapital	1.467.526
---------------------------	-----------

-

### Beslutning OB den 5. februar 2020:

Orienteringen blev taget til efterretning.

### 25. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

#### Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

- a) **Beboerdemokrati (BDU)**  
v/Christina Jensen
- b) **Beboere og udlejning (BU)**  
v/Jette Kragh
- c) **Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)**  
v/Bent Haupt Jensen
- d) **Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)**  
v/Hanne Dahlerup

#### OB-udvalg:

- e) **Risikoudvalg (RU)**  
v/Bent Haupt Jensen

-

### Beslutning OB den 5. februar 2020:

#### Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Udvalget har drøftet grønne teams, og udvalget ser at der er nogle udfordringer. Udvalget har

derfor tilkendegivet, at det er nødvendigt med test. Som løsningen pt. er konstrueret kan den være svær at indpasse i en administrativ afdeling.

## 26. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### Eksterne forhold og politik

*Ændring af lov om almene boliger m.v. - tilsagn til nybyggeri opført i samarbejde med en privat part (delegeret bygherre)*

Den 28. november 2019 er der vedtaget en ændring af lov om almene boliger m.v., der skaber hjemmel til, at almene boligorganisationer kan modtage offentlig støtte til at etablere almene boliger i samarbejde med en privat part.

Der har i nogle år eksisteret forskellige fortolkninger af en samarbejdspraksis for den såkaldte delegerede bygherremodel – hovedsageligt i hovedstadsområdet – men ikke nogen entydig lovreguleret adgang. Med lovændringen ønsker regeringen at styrke opførelsen af blandet boligbyggeri ved at fjerne de barrierer i lov om almene boliger mv., der forhindrer, at en almen boligorganisation og andre tilsagnsmodtagere kan etablere almene boliger også i situationer, hvor etableringen af de almene boliger forudsætter, at der samarbejdes med en privat part.

Lov om almene boliger har fået ny bestemmelse i §116, hvorefter kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen kan give tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger i et samarbejde mellem en almen boligorganisation og en privat part. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilsagn, selvom boligorganisationen ikke har skøde på ejendommen under boligens opførelse. I begge situationer er det en forudsætning, at samarbejdet er nødvendigt for at etablere boligerne, og at boligorganisationen ikke løber unødige risici. Kommunalbestyrelsen skal betinge tilsagn efter, at den private part udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler boligorganisationen. Loven træder i kraft den 1. januar 2020.

*Aftale mellem BL og Dansk Byggeri om fravigelser til AB 18*

Dansk Byggeri og BL-Danmarks Almene Boliger har sammen udarbejdet en oversigt over fravigelser, som de to foreninger er enige om kan være konkret velbegrundede for en almen boligorganisation.

De enkelte fravigelser anvendes efter konkret behov, og skal under alle omstændigheder godkendes af kommunen. Boligorganisationen skal ved ansøgningen angive en kort begrundelse for, hvorfor fravigelsen er relevant.

Gadelandet/Husumgård	310AAB	80	Gadelandet i Husum	143	Røde områder - ghetto	Orange	
Sjælør Boulevard	310AAB	50	Sjælør Boulevard	258	Orange områder	Gul	
Emdrup	310AAB	32	Emdrup Vænge	364	Gule områder	grøn	35 minus
Emdrup	310AAB	34	Emdrup Banke	323	Gule områder	grøn	35 minus
Emdrup	310AAB	36	Emdrup Huse	241	Gule områder	grøn	35 minus

Alme  
ne  
byghe  
rrer  
skal  
efter  
støtte  
beken  
dtgør  
elsens  
§31,  
stk. 2,

lægge AB, ABT og ABR til grund for aftaler om støttet byggeri uden fravigelser. Kommunalbestyrelsen kan efter modtaget begrundelse i særlige tilfælde godkende fravigelser. Efter AB 18, §1, stk. 2, gælder fravigelser kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives i aftalen på hvilke punkter, fravigelse skal ske.

Aftalen mellem BL og Dansk Byggeri omfatter de fravigelser, de to organisationer er enige om kan være konkret velbegrundede for en almen boligorganisation. Der kan konkret være behov for andre fravigelser. Det er ikke udelukket, at kommunen kan godkende andre fravigelser, når betingelserne i støttebekendtgørelsen er opfyldt. BRVU orienteres i det nye år nærmere om aftalen.

#### Københavns Kommune – ændring af udlejningskategorier

Efter offentliggørelse af regeringens liste over udsatte boligområder den 1. december 2019 har AAB ikke længere nogen afdelinger på ghettolisten. I forhold til udlejningsaftalen med Københavns Kommune betyder de nye tal, at afdeling 80 nu er et 'orange område' hvilket betyder at afdelingens ledige boliger nu obligatorisk lejes ud efter fleksible kriterier, men ikke længere de særlig skærpede fleksible kriterier (som omfatter hele husstanden). Afdeling 50 har flyttet sig fra at være orange til at være gul, hvilket betyder at afdelingen fortsat obligatorisk udlejes efter fleksible kriterier.

Den helt store forskel for os ligger dog i de afdelinger, der har flyttet sig fra gul til grøn. Det drejer sig om afdeling 32, 34, 36 og 40. I disse afdelinger udlejes til almindelig venteliste og til fleksibel udlejning i 1/3 genudlejningerne. Det forventes særligt at lette udlejningen i afdeling 40, hvor det er vanskeligt at leje ud på tidsbegrænset vilkår efter skærpede fleksible kriterier.

De nye kategoriseringer fremgår af skemaet:

Bellahøj	310AAB	40	Bellahøj	271	Gule områder	grøn	35 minus
----------	--------	----	----------	-----	--------------	------	----------

*Kritik fra Datatilsynet*

Datatilsynet har udtalt kritik af Boligforeningen AAB, da tilsynet fandt, at videregivelse af data ikke havde gyldig behandlingshjemmel i databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra a – f.

Sagen omhandler, at Boligforeningen AAB i forbindelse med genudlejning af en bolig, videregav fraflytters (den fraflyttende beboer/lejer) navn og telefonnummer til Ballerup Kommune med henblik på fremvisning af boligen til potentiel ny lejer. Fraflytter havde navne- og adressebeskyttelse samt hemmeligt telefonnummer, ligesom der havde været afholdt flyttesyn, da videregivelsen af oplysningerne om fraflytter skete til Ballerup Kommune.

Datatilsynet lagde i deres afgørelse vægt på, at det – ifølge Datatilsynet - ikke har været nødvendigt for Boligforeningen AAB at videregive oplysninger om fraflytter i forbindelse med udlejning af lejemålet til en ny lejer – særligt fordi den fraflyttende lejer allerede var fraflyttet lejemålet på tidspunktet for videregivelsen. Det kan ikke udelukkes, at Datatilsynet ville være kommet frem til det modsatte resultat, hvis fraflytter a) ikke var navne- og adressebeskyttet og havde hemmeligt nummer samt b) ikke var fraflyttet på tidspunktet for videregivelsen.

Boligforeningen AAB's administration har efter afgørelsen ændret sin procedure således, at lejere der fraflytter en bolig hos Boligforeningen AAB ved angivelse af deres telefonnummer på opsigelsesblanketten giver samtykke til, at administrationen må videregive telefonnummeret til maksimalt 3 boligsøgende. Derudover har Boligforeningen AAB's administration bedt Ballerup Kommune tage kontakt til de borgere, som kommunen har videregivet fraflytterens nummer til, og bede dem slette hans telefonnummer.

**Andet**

*Due diligence*

Team Jura foretager en konkret vurdering ved indhentelse af due diligence oplysninger fra erhvervslejere ved genudlejning og afståelse af AAB's erhvervslejemål. Team Jura har oplevet at flere erhvervslejemål er svære at udleje på grund af de krav vi pt. stiller. I forbindelse med genudlejning og afståelse, vil Team Jura fremadrettet inddele lejemål og lejere i kategorier, således at det vil være muligt i nogle tilfælde at stille færre krav til indhentelse af due diligence oplysninger, og på den måde sikre en hurtigere udlejning, skabe liv i afdelingerne samt minimere tomgangsleje.

*Aflyst gå-hjem møde om lokalaftaler og HR*

Administrationen har for nogle måneder siden inviteret alle personaleledere til fyraftensmøde den 22. januar 2020 om ny lokalaftale og andre aktuelle HR-problematikker.

Invitationen er udsendt flere gange. Ved tilmeldingsfristen 15. januar var der dog kun en personaleleder, der havde tilmeldt sig. Mødet er derfor aflyst.

#### *C.V. Bramsnæs legat*

Siden oktober 2019 har der været arbejdet målrettet med at gøre opmærksom på legatet, og muligheden for at ansøge. Dette har resulteret i, at der i 2019, i perioden oktober til december, er modtaget 25 ansøgninger. 23 ansøgninger er behandlet, og de 2 øvrige er under behandling.

Samlet beløb, der er ansøgt om i 2019: kr. 249.378,00.

Værdi af godkendte ansøgninger: kr. 56.745,95.

Værdi af de to ansøgninger under behandling: kr. 34.000,00.

#### *Aktiviteter i forbindelse med udbredelse af kendskab til legatet*

Der har i forbindelse med håndtering af opgaven været fokus på at klæde medarbejderne i administrationen, særligt medarbejderne i Huslejeopkrævningen, på omkring legatet og målgruppen for denne. Dette er bl.a. sket ved gruppe- og område møder. Desuden er der udsendt et *AAB informerer nr. 32 – 2019*, hvor der gøres rede for muligheden for at ansøge om et C.V. Bramsnæs legat. Muligheden for at ansøge legatet er også kommet på BeboerNyt udsendt den 22. november 2019. Ligeledes er der på AAB's hjemmeside oprettet en side med oplysninger om legatet og link til ansøgningskemaet.

Foruden ovenstående aktiviteter, har Huslejeopkrævningen målrettet sendt tilbuddet om legatansøgning til lejere som ikke har betalt husleje rettidigt. Dette er sket i forbindelse med udsendelse af advarselskrivelser om mange påkrav. Der er sendt tilbud til 61 beboere i den forbindelse. 8 af disse beboere har ansøgt om legatet. Dette betyder at cirka 35% af de samlede ansøgninger har været fra beboere, som allerede har modtaget påkravsskrivelser.



*Nyt regulativ samt tilhørende vejledning vedr. boligsociale indsatser i udsatte almene boligområder*

Landsbyggefondens bestyrelse har godkendt nyt regulativ, der medfører at der inden for rammen af 2019-26-midlerne ydes støtte til lokal koordinering og evaluering i almene afdelinger/boligområder. Der skal ske en prioritering af udsatte boligområder (hårde ghettoer, ghettoer og udsatte boligområder).

I årene 2019-2026 inden for en årlig ramme på 380 mio. kr. kan give tilsagn til en boligsocial indsats i almene boligområder i form af huslejestøtte og boligsociale aktiviteter, organisering mv. Støtte kan yderligere gives i form af tilsagn om støtte til nedsættelse af huslejen i afdelingerne.

Der skal være opmærksomhed på koordinering af indsatser i områderne. I særdeleshed i områder, hvor der er en udviklingsplan. Fokus vil ligge på beskæftigelse, uddannelse, kriminalitetsforebyggelse og integration.

De boligsociale indsatser skal arbejde vidensbaseret med at bryde parallelsamfund, sikre trygge og stimulerende opvækstvilkår, samt give beboerne gode forudsætninger for at få fodfæste i uddannelsessystemet og på arbejdsmarkedet gennem indsatser, der er målrettet uddannelse, beskæftigelse, kriminalitetsforebyggelse og integration.

Under udarbejdelse af den egentlige plan for indsatsen, herunder udarbejdelse af den strategiske samarbejdsaftale, er det et krav, at boligorganisationer og beliggenhedskommune tager afsæt i faste mål og indikatorer, som Landsbyggefonden har fastsat som retningsgivende med afsæt i lovgivningen:

- Der skal ske et fagligt løft af børn og unge, så flere bliver skoleparate, og flere tager en uddannelse
- Flere bliver tilknyttet arbejdsmarkedet
- Børn og unge skal støttes i et liv uden kriminalitet, og områderne skal opleves som trygge
- Flere er en del af fællesskabet og deltager aktivt i samfundet

Aktiviteter og delmål under indsatsen skal relatere sig til de overordnede mål og falde inden for fire indsatsområder:

- Uddannelse og livschancer
- Beskæftigelse
- Kriminalitetsforebyggelse
- Sammenhængskraft og medborgerskab

Der er fortsat krav om entydig ledelse af den boligsociale indsats, herunder etablering af en bestyrelse på tværs af kommune og boligorganisationer.

*Projekt – digital opmåling møder problemer med at komme ind i boliger*

Pilot afsluttet pr. 30-09-2019 under budget med få uopmålte boligtyper som afventer manuel behandling (gennemsnit ca. 1 pr. afdeling). Erfaringer fra pilotforsøget i Ballerup-Skovlunde har vist, at der aktivt skal varsles flere gange inden projektet får adgang til boligerne. Efter den første uge med opmålinger, er der blot blevet opmålt 1/3 af de varslede boliger. Det betyder brug af flere timer til formålet end der er afsat i projektet og risiko for forsinkelser. Projektet har sammen med leverandøren iværksat en handlingsplan, for at mindste risiko for manglende opmålinger, fordi beboerne ikke åbner til deres boliger, og der er tilført yderligere 100 timer til varslinger.

Projekt igangsat med Pulje 3, med opmåling af boliger på Amager. Risici er vokset markant i forhold til piloten:

- ❖ Flere boligtyper end antaget
- ❖ Beboerne deltager ikke, melder ikke afbud til projektet og leverandøren foretager mange genbesøg, der øger projektets omkostninger
- ❖ De mange genbesøg kan rykke projektplanen for både projekt digital opmåling og andre projektet som er afhængige af data herfra
- Dels bliver der i nogle afdelinger udpeget mere end 100% flere boligtyper end Bolig4 rummer. Dette betyder at projektet måske skal opmåle 2.600-3.000 (plus) boligtyper – altså mere end 20% ekstra end det antal som udbuddet rummer
  - Ekstra boligtyper vil selvsagt øge projektets omkostninger. Dette kan evt. få betydning for den samlede projektpriis og dermed prisen pr. lejemål i afdelingen
- Dels er der store problemer for Leverandøren i at få adgang til boligerne. I den første uge var der kun adgang til hver tredje bolig, og derfor iværksatte projektet en udvidet handlingsplan øjeblikkelig. Efter iværksat handlingsplan er det på en uge lykkes det at få adgang til ca. 70-75 procent af de udpegede boligtyper. Desværre har uge 3 ikke vist yderligere succes med flere opmålte boliger
- En forsinket tidsplan vil få stor betydning for de besparelser andre projektet forventer at få ifm. brug af data fra projektet

Iværksat handlingsplan for at forebygge rød risiko i adgang til boligerne i projekt digital opmåling:

- Sms sendes til alle udvalgte boligtyper to dage før opmåling
- Sms sendes til alle udvalgte boligtyper dagen før opmåling inkl. tidspunkt
- Sms sendes til alle udvalgte boligtyper i afdelingen på selve dagen inkl. tidspunkt for besøg
- Ekstra ressource bevilliget fra Team Udlejning
- Når antallet af boligtyper pr. dag er endeligt aftalt med leverandøren vil Team Udlejning overtage en del af kontakten til beboerne i de udvalgte boligtyper
  - Team Udlejning vil ringe ud til alle beboere i de udpegede boligtyper ca. én uge før dato for opmåling
  - Team Udlejning vil ringe ud til alle beboere i de udpegede boligtyper dagen før dato for opmåling
  - Team Udlejning vil overtage opgaven med sms til udvalgte boligtyper
- I de afdelinger som har en ejendomsfunktionær tages denne med på listen over kontaktpersoner
- Ejendomsfunktionæren vil være til rådighed i løbet af dagen, og være behjælpelig med at banke på hos beboere med særlige udfordringer

- Ejendomsfunktionæren vil forsøge at finde en erstatningsbolig magen til den bolig Leverandøren ikke kan få adgang til – på dagen, hvis muligheden foreligger
- I de afdelinger, hvor der hverken er ejendomsfunktionær eller bestyrelse, vil en Inspektør stå til rådighed for samme hjælp som en ejendomsfunktionær
- Hver måned vil der blive opmålt flytteboliger såfremt de matcher udpegede boligtyper i afdelingen
- Projektet belønner de beboere der giver adgang med en pakke luksus-chokolade fra firmaet Sommerbird inkl. et AAB-logo med ”Tak for hjælpen”
- Orientering om digital opmåling i afdelingen fremsendes til afdelingsbestyrelser, ejendomsfunktionærer og andre, som har mulighed for at sætte

### Konsekvens ved ikke opmålte boligtyper

- Genbesøg koster ekstra startgebyr og dette skal dækkes af afdelingen – ca. kr. 1.875 pr. bolig (pris endnu ikke endeligt forhandlet, da genbesøg overstiger kontraktens vilkår)
- Modellering af boligtyper på baggrund af gamle tegninger er omkostningsfyldt, og skal dækkes af afdelingen (pris endnu ikke endeligt forhandlet – se ovenstående punkt)
- Tidsplan for opmåling af boliger i afdelingerne kan ikke sluttet som planlagt – og tidsplan for både projekt digital opmåling, samt snitflader til andre projekter som bl.a. Istandsættelse af flytteboliger med udbud af håndværkerpriser og evt. renoveringsopgaver skubbes yderligere bagud.

Forsinkelser i implementeringen af iSYN for pilotafdelingerne (Pilot-afdelinger:45, 54, 96, 102, 106 og 108)

### *Indlæsning i iSyn*

Projektet og dermed AAB kan ikke løse opgaven med iSYN uden et tæt samarbejde med Logicmedia. Hidtil har Logicmedia ikke set behovet for dette tætte udviklingsforløb. Projektet håber, at Logicmedia nu opprioriterer opgaven, og at vi dermed får etableret et nyt iSYN, som fungerer lige så godt som det nuværende og med muligheder for bl.a. selv at kunne rette en kreditor til en enkelt afdeling - uden at skulle kontakte supporten hos Logicmedia.

Siden december har vi forsøgt at lægge pilotafdelinger i produktion og der har hidtil kunnet konstateres flere fejl og børnesygdomme.

### *OB's årshjul - lønpolitik*

OB's årshjul indeholder til mødet i februar en rutinemæssig revision af foreningens lønpolitik. Vi har fra Dansk Erhverv (DE) ikke modtaget lønstatistikker, som gør det relevant at foretage revision og foråret byder på overenskomstforhandlinger, hvorfor punktet udsættes til efteråret 2020.

### *OB's årshjul - politik for udlejning af erhverv*

Politik for udlejning af erhverv skal planmæssigt revideres til februar 2020 via Beboer- og udlejningsudvalget. Da der er et ønske om en politisk drøftelse af aspekter, hvor politik for udlejninger af erhverv påvirker trækket på dispositionsfonden, ønskes den yderligere drøftet i udvalget for økonomi og drift i afdelingerne den 3. februar 2020. Det betyder, at politikken først kommer til behandling i OB til marts 2020.

### **Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Intet at tilføje.

### **27. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### **28. Eventuelt**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

### **Beslutning OB den 5. februar 2020:**

Henholdsvis den 13. september og 6. november 2019 godkendte henholdsvis Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU) og OB at igangsætte et projekt om udbud af ventilation. Projektet skulle være tilendebragt i uge 12, men er endnu ikke udbudt. BRVU, den pågældende afdeling og OB burde have været orienteret om forsinkelsen og årsagen hertil. Administrationen skal udforme en ny tidsplan til BRVU.

