

Referat OB-møde den 24. juni 2020

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: CHO's kontor
Bemærkninger: Deltagere:

Bent Haupt Jensen, formand

Charles Thomassen, næstformand

Hanne Dahlerup

Bjarne Lindquist

Lean Bernhoff

Kasper Cederholm

Charlotte Lindquist

Christina Jensen

Christian Høgsbro, adm. direktør

Pia Skov, vicedirektør

Inge Vilhof, direktionssekretær

Til stede:

Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
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), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ
classic), AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen
(Administrativ classic), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov
(PSK), Inge Vilhof (IVI)

Fraværende:

Afbud:

Mødet slut: Kl. 19:40

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Referat fra sidste møde	4
3. Indstilling - Rapport og revisionsprotokol; egenkontrol 2. halvår 2019	6
4. Indstilling - Afdelingsbudgetter 2021; lejeændring op til 2 pct.....	9
5. Indstilling - Overførsel fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden	12
6. Indstilling - Afdeling 45; Trækningsret og dispositionsfond; tilskud til brandsikring af altaner	13
7. Indstilling - Strategiindsats; Undersøgelse af at føle sig hjemme	16
8. Indstilling - Ledelsesrapport 1. kvartal 2020	18
9. Indstilling - Afdelingsmøder 2020 og repræsentantskabsmøde i lyset af midlertidige regler.....	20
10. Indstilling - Afdeling 80; øget lånebevilling fra dispositionsfonden.....	22
11. Indstilling - Ekstraordinært repræsentantskabsmøde (lukket)	24
12. Indstilling - Afdeling 39; Genudlejning af ledigt erhvervslejemål (lukket).....	24
13. Efterretning - Budgetopfølgning 1. kvartal 2020	24
14. Efterretning - Boligsocial årsrapport 2019.....	26
15. Efterretning - Rameaftale for udlejning i Ballerup Kommune.....	28
16. Efterretning - Politik 'Finansiering af sociale indsatser'	33
17. Efterretning - Revision af politik 'God almen ledelse'	34
18. Efterretning - Revision af politik 'Habilitet i AAB's afdelingsbestyrelser'	36
19. Efterretning - Revision af politik 'IT-anvendelse i den decentrale forvaltning'.....	37
20. Efterretning - Revision af 'Persondatapolitik'	39
21. Orientering om status på undersøgelsen i AAB afdeling 46 - juni (lukket).....	40
22. Orientering - IT-sikkerhed (lukket)	41
23. Orientering - Status på LBF-byggesager (lukket)	41
24. Orientering - Tilfredshedsmåling 2020.....	41
25. Orientering fra udvalg	43
26. Direktionsberetning	44
27. Direktionsberetning (lukket)	48
28. Eventuelt	48

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsorden for dagens møde, herunder fordelingen mellem indstillings-, efterretnings- og orienteringssager.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i to grupper:

1. Indstillinger, dvs. med forudgående mundtlig drøftelse og derefter beslutning og
2. Efterretningsager, 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 efterretnings- eller orienteringssag 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 24. juni 2020:

Der var enighed om at flytte punkt 11 op som punkt 5. OB tilsluttede sig at behandle de på dagen to udsendte dagsordenspunkter, dvs. punkterne om overførsel fra arbejdskapital til dispositionsfond (pkt. 5) og afdeling 39 - Udlejning af erhvervslejemål (pkt. 12). Med disse ændringer blev dagsordenen godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 20. maj 2020 er godkendt og sendt til underskrivelse den 4. juni 2020.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 20. maj 2020 er godkendt uden bemærkninger.

Sagsfremstilling

Ifølge OB's forretningsorden forhåndsgodkendes referatet af formandskabet, hvorefter det sendes til alle medlemmer af OB.

Hvis der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, sendes referatet til digital underskrivelse hos alle OB-medlemmer.

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 27. maj 2020 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 4. juni 2020. Ikke alle underskrifterne er pt. modtaget.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 4. september 2019 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Boligforeningen AAB § 4, stk. 12:

I en protokol optages et kort referat fra møderne. Det skal fremgå specifikt med navn af referatet, når et medlem af OB ikke deltager i mødet eller i behandling af et punkt.

Referatet forhåndsgodkendes af formandskabet og sendes derefter til digital underskrift til alle medlemmer af OB. Det skal så vidt muligt være udsendt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Såfremt der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, underskrives referatet digitalt.

OB-medlemmer, der ikke har deltaget i mødet bekræfter ved sin digitale signatur at have læst referatet.

Har et OB-medlem indsigelser til referatet skal disse fremsættes skriftligt til formandskabet senest otte dage efter udsendelse af referatet.

Kan der ikke opnås enighed om referatet træffer formanden beslutning om formuleringen, jf. stk. 11, 4. punktum, således at referatet kan publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse, vedtægternes § 13, stk. 4.

Implementering

Sendes så vidt muligt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Intet at bemærke.

3. Indstilling - Rapport og revisionsprotokol; egenkontrol 2. halvår 2019

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Egenkontrolrapporten for 2. halvår af 2019, viser en generel tilbagegang i målopfyldesen i forhold til forrige rapport. Årsagen til dette er både, at vi har ændret og skærpet målsætningerne i denne rapport, samt tilbagegang på nogle områder.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) behandler sagen den 17. juni 2020 med henblik på at indstille til organisationsbestyrelsen (OB), at:

- a. godkende rapport for egenkontrol 2. halvår 2019,
- b. underskrive revisionsprotokollatet 2. halvår 2019 og
- c. godkende områderne til forvaltningsrevisionen, herunder godkende kriterierne for, at der sker målopfyldelse af områderne, således som de er beskrevet i bilaget 'Notat af 5. maj 2020 Kriterier for målopfyldelse i egenkontrol'

med eventuelle bemærkninger, som fremlægges mundtligt til OB's møde.

Sagsfremstilling

I revisionens protokol vedr. egenkontrol efter 1. halvår 2020 foreslog revisionen:

'kontrolgruppen foretager kontrol af valgte leverandører, flere beholdningseftersyn, pålagt brug af minimum 2 leverandører ved iSyn og indførelse af tro og loveklæring for kassererne, herunder at formanden ikke kan varetage kasserer-rollen samtidig med formandsposten.'

Status på dette er:

Kontrol af valgte leverandører: Kreditor giver input til supportgruppens besøg. Og Kreditor står for kontrol af leverandør før oprettelse i kreditorsystemet. Herudover er der indført årlig gennemgang af alle leverandører.

Flere beholdningseftersyn: Beholdningseftersyn er normal praksis ved supportgruppes besøg.

Pålagt brug af minimum 2 leverandører ved iSyn: Ikke systematisk kontrol af, at dette er implementeret. De fælles udbud skulle fjerne denne risiko. I perioden til fuld implementering af udbud indføres stikprøvekontrol ved supportgruppens besøg.

Tro og love erklæring for kassererne: AAB har indført digital underskrift på den økonomiske fuldmagt

Formand/kasserer: Implementeringen afventet de afdelingsmøder, der skulle have været holdt i foråret 2020

Egenkontrolrapporten fra 2. halvår 2019 er opdelt i fire hovedoverskrifter med 11 målpunkter, hvor resultatet er følgende:

NR.	Målpunkter	Administrative afdelinger	Parlamentariske afdelinger
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 (Niveauet 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 sparsomhed	●	●
d. 2	Gennemgang af økonomistyringen	●	●
d. 3	Udført arbejde der metodisk fremmer effektivitet og kvalitet	●	●
d. 4	Plan 2017-2020	●	●

Det er en tilbagegang i forhold til forrige rapport, hvilket skyldes at vi har skærpet målene, samt at der har været en sag vedrørende svig. De røde målepunkter betyder, at der skal ske handling med det samme, hvilket er beskrevet i vedlagte rapport.

Revisionen anbefaler i revisionsprotokollen vedrørende egenkontrollen at:

- der arbejdes med at gøre målsætningerne mere præcise inden for de enkelte områder, da klarere definitioner af de enkelte områders mål og grænser vil øge effekten af tiltagene, og give mere værdi for AAB.
- der fortsat arbejdes med at gøre de underliggende analyser til forvaltningsrevisionsrapporten mere dybdegående for at give et mere nuanceret billede.
- OB ved godkendelsen af områderne til forvaltningsrevisionen ligeledes godkender kriterierne for, at der sker målopfyldelse af områderne.
- der sker øget fokus på at sikre overholdelse af områderne i egenkontrollen. Dette bør sikres for fortsat at kunne efterkomme de krav Københavns Kommune har anført i brev af 9. september 2016.

Revisionens anbefalinger mv. vil indgå i administrationens videre arbejde.

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 normalt foreligger på årsbasis.

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 egenkontrolrapportering 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.

Egenkontrolrapporten for 2. halvår 2019 indeholder resultater for de målpunkter, som blev godkendt af OB den 2. oktober 2019. Rapporten er behandlet elektronisk af risikoudvalget (RU) i perioden fra den 3. til den 8. maj og på RU's møde den 17. juni 2020. Rapporten fremlægges for organisationsbestyrelsen på mødet den 24. juni 2020.

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.

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.

Referat OB-møde den 24. juni 2020

Onsdag kl. 17:00

En ekstern revisor skal ifølge driftsbkg.'s instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber (§ 7, stk. 4) undersøge, hvorvidt boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed, så 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 kommunen 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.

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

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

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

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Egenkontrolrapport - 2. halvår 2019 \(UDKAST\).pdf](#)

[Protokollat egenkontrol efterår 2019 UDKAST.pdf](#)

[Kriterierne for, at der sker målopfyldelse af områderne.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

OB-medlemmer tilkendegav at det er vanskeligt at nå at forberede sig, når der er stor rapporter og bad om, at de - i det omfang det er muligt - bliver udsendt før det øvrige mødemateriale.

Indstillingen blev godkendt.

4. Indstilling - Afdelingsbudgetter 2021; lejeændring op til 2 pct

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Organisationsbestyrelsens (OB's) godkendelse af budgetter med lejestigning i 2021 under 2 % i henhold til særbekendtgørelse i forbindelse med COVID-19. Budgetter med lejestigning i 2021 over 2 % behandles i særskilt indstilling.

De to nye afdelinger 105 og 118 er ikke omfattet af denne godkendelse.

Indstilling

Afdelingsbudgetter for 2021, der henholdsvis er godkendt af afdelingsbestyrelsen eller for bestyrelsesløse afdelinger af inspektøren, med ændring i huslejen op til 2 %, indstilles til OB godkendelse.

Sagsfremstilling

OB har den 20. maj 2020 besluttet at godkende afdelingsbudgetter for 2021 op til 2 % i henhold til bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus sygdom 2019 (COVID-19) under forudsætning af, at budget er godkendt af afdelingsbestyrelse.

Budgetter til godkendelse er hermed i henhold til bilag: **(foreløbig. Der indsamles bestyrelsesgodkendelse og endelig huslejestigning inden OB møde):**

	Budget 2021	Budget 2020	Budget 2019
Afdelinger med nedsat husleje	2	2	2
Afdelinger med uændret husleje	74	68	74
Afdelinger med 1 % huslejestigning	8	7	7
Afdelinger med 2 % huslejestigning	15	13	11

I alt 99 afdelinger

Det ses af oversigten ovenfor, at budget 2021 er på samme niveau som budgetlægningen for 2019 og 2020. I 2021 er der dog en lidt mindre andel af budgetter over 2 %. Ændringer i huslejen for 2021 er især drevet af stigninger i henlæggelser og holdt nede af besparelser på bl.a. el og forbrugsregnskaber.

Derudover er der to nye afdelinger; afdeling 105 Torveporten, Grønttorvet, 2500 Valby med indflytning i november 2019 og afdeling 118 Falkoner Allé 128, 2000 Frederiksberg med indflytning i maj 2020. Administrationen vil afholde særskilte møder med afdelingsbestyrelsen til efteråret, hvor der forefindes lidt

flere data om afdelingens økonomi og fastlægge forslag til huslejeniveauet for 2021 til afdelingsmødets godkendelse. Det vil ikke være rimeligt for de nyindflyttede beboere med en større huslejestigning, så denne skal holdes uændret eller på maksimalt 2 % for afdeling 105, og uændret for afdeling 118.

Der er dermed syv afdelinger, der har en budgetstigning på mere end 2 %. Der skal enten foretages urafstemning eller afholdes møder i disse, jf. dagsordens punkt 5.

Økonomi

Beboerne påvirkes, svarende til den godkendte huslejestigning.

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingsbestyrelserne har godkendt budgettet. For de bestyrelsesløse afdelinger er der indhentet godkendelse fra inspektør. Der sker kun godkendelse fra OB på de i bilaget nævnte afdelinger vedrørende budget 2021. Beboerne vil blive orienteret om budgettet, når det igen er muligt at afholde afdelingsmøder.

OB har på mødet den 24. juni 2020 iht. bekendtgørelsen godkendt, at alle budgetter med en stigning på op til og med 2 % godkendes af OB. OB's godkendelse forudsætter, at afdelingsbestyrelsen er enig i budgetforslaget. Administrationen skal forud for OB's behandling indhente indstilling fra afdelingsbestyrelsen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Godkendelse af budget 2021 er det afgørende for beboernes husleje i 2021.

Regler

Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus sygdom 2019 (COVID-19) §4 stk. 3:

Boligorganisationen kan beslutte et driftsbudget for det kommende budgetår, uden det godkendes på et afdelingsmøde, jf. § 36, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., når sundheds- og ældreministeren har udstedt forbud mod større forsamlinger. Det er en betingelse, at driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct.

Dog kan der ved opgørelsen af de 2 pct. ses bort fra budgetforhøjelser, som skyldes en beslutning, som tidligere er truffet på et afdelingsmøde.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse skal være skrevet ud til bestyrelserne og meddelt godkendelse.

Bilag:

[Huslejeændringer i budget 2021 op til to pct.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

OB godkendte indstillingen, dog med undtagelse af afdeling 97, hvor der afholdelse afdelingsmøde inden udgangen af september måned for at afdelingsmødet kan tage stilling til budgetforslaget.

5. Indstilling - Overførsel fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden

Sagsnr.: S2017-00026

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I 2023 og 2024 viser fremskrivningen af dispositionsfonden at der er behov for tilførsel af samlet 1,154 mio. kr. Pengene overføres fra arbejdskapitalen.

Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at

- a) overføre henholdsvis 0,452 mio. kr. i 2023 og 0,702 mio. kr. i 2024 fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden. Overførslen markeres som besluttet fremtidig handling på egen linje i fremskrivningen.
- b) behandle den forventede udvikling på dispositionsfonden efter fremskrivning med de forventede byggesager de næste tre år i forbindelse med budgetbehandlingen.

Sagsfremstilling

Fremskrivningen af dispositionsfonden viser at der er behov for tilførsel af samlet 1,154 mio. kr. i 2023 og 2024. Kapitaltilførslen kan komme henholdsvis fra opkrævning hos beboerne eller fra arbejdskapitalen. En opkrævning til dispositionsfonden udgør minimum 577 kr. i 2020 priser. Hvilket samlet giver en kapitaltilførsel på godt 11 mio. kr.

En anden mulighed er overførsel fra arbejdskapitalen. En eventuel styrkelse af arbejdskapitalen i form af ekstra opkrævning fra beboerne vil blive behandlet i forbindelse med budgetbehandlingen for 2021.

Økonomi

Arbejdskapitalen bliver derved reduceret men forventes ikke at komme under det niveau OB har fastsat som minimum.

Beboerdemokratisk behandling

Beslutningen behandles i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger. Kapitel 10 Dispositionsfond og særlig henlæggelseskonto:

§ 40. En almen boligorganisation skal foretage henlæggelser til en dispositionsfond i boligorganisationen.
Stk. 2. En administrationsorganisation kan beslutte at etablere en dispositionsfond. Beslutningen er gældende fra det kommende regnskabsår. § 41. I almene boligorganisationers dispositionsfond indgår følgende:

- 1) Særlige bidrag fra boligorganisationens afdelinger, jf. § 42.
- 2) Beløb, som boligorganisationen beslutter at overføre fra arbejdskapitalen, jf. § 39, stk. 1.

§ 39. Boligorganisationen kan beslutte at overføre midler fra arbejdskapitalen til boligorganisationens dispositionsfond, såfremt arbejdskapitalen ikke herved kommer under det minimum, der er nævnt i § 38, stk. 1, 2. pkt

Implementering

Fremskrivningen af dispositionsfond og arbejdskapital opdateres i henhold til beslutningen gældende fra OB-mødet i september.

Bilag:

[Mail fra pWc.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Egenkapital 2020 24062020.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Det blev fremhævet, at dispositionsfondens ikke er tom, men at det er nødvendigt at tilføre midler for at undgå at komme under minimumsgrænsen for disponible midler. OB godkendte at overføre midler fra arbejdskapitalen, svarende til de træk på dispositionsfonden, OB godkender på dagens møde. OB ønsker til mødet i september, at administrationen fremlægger oversigt over forventede træk på dispositionsfonden med henblik på drøftelse af strategi for denne.

6. Indstilling - Afdeling 45; Trækningsret og dispositionsfond; tilskud til brandsikring af altaner

Sagsnr.: S2017-01565

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler udskiftning af vindspærreplader udført af MgO-plader. Det blev i forbindelse med den daværende renovering konstateret, at der var anvendt MgO-plader i større omfang end forundersøgelserne viste. I forbindelse med projekteringen er det konstateret, at der er mere, der skal brandsikres end tidligere antaget af rådgiveren.

Indstilling

Udvalget Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)/administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at foreningen bevilger:

- a. yderligere trækingsretsmidler på 2/3 af beløbet 2.300.020 kr. samt
- b. støtte fra dispositionsfonden på den resterende 1/3 af beløbet 1.153.464 kr.

Sagsfremstilling

Afdeling 45 er opført i 1927 og består af 300 boliger, beliggende på Lilletoften, 2740 Skovlunde.

OB har besluttet, at alle udgifter i forbindelse med voldgiftssag og afhjælpningsprojekt dækkes af boligforeningen i samarbejde med trækingsretsmidler.

I henhold til kendelsen fra Voldgiftsnævnet, opnår afdeling 45 alene erstatning fra den til sagen knyttede totalrådgiver, og erstatningsbeløbet er opgjort til 5,6 mio. kr., hvorfor der var udækkede udbedringsudgifter mv. for i alt ca. 14 mio. kr.

I forbindelse med udførelsen af afhjælpningsprojektet 2017-2018, blev det konstateret, at der også var MgO-plader i vægge mellem altaner, og yderligere blev der konstateret manglende BD60 beskyttelses af konstruktionsstål for bæring af fiberbeton/altaner fra renoveringen i årene 2010-2011.

Der har siden besigtigelsen med ekstern brandrådgiver været en løbende dialog. Hvor et af spørgsmålene var om altanerne på opførelsestidspunktet overholdt de daværende krav til brand. Det er af rådgiveren og myndighederne konkluderet, at altanerne ikke ved opførelsen overholdt kravene til brand.

Hvorfor entreprisomkostningerne og rådgivning til projektering, er et tillæg til den forrige indstilling.

Den samlede udbedringssum forventes herefter at udgøre 17,5 mio. kr., hvoraf OB tidligere har godkendt 14 mio. kr.

Økonomi

Ovenstående afhjælpningsprojekt er udarbejdet af totalrådgiver EKAS, og omkostningerne anslås til samlet at være i alt ca. 7.235.915 kr. inkl. moms.

I det oprindelige afhjælpningsprojekt er der et overskud på 3.782.431 kr. inkl. moms iht. vedhæftet budgetschema. Heri er der afsat beløb til entreprisen på 6.559.231 kr., hvor 10 % er til uforudsete udgifter (596.294 kr.)

Underskud som skal finansieres i alt 3.453.484 mio. kr. inkl. moms.

I henhold til kendelsen fra Voldgiftsnævnet opnår afdeling 45 alene erstatning fra den til sagen knyttede totalrådgiver, og erstatningsbeløbet er opgjort til 5,6 mio. kr., hvorfor der vil være udækkede udbedringsudgifter mv. for i alt ca. 14 mio. kr. OB har den 4. oktober 2017 bevilget 12 mio. kr. i trækingsretsmidler.

Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede på sit møde i april 2017, at alle udgifter i forbindelse med voldgiftssag og afhjælpningsprojekt dækkes af boligforeningen i samarbejde med Landsbyggefonden.

OB har den 4. oktober 2017 bevilget 12 mio. kr. i trækingsretsmidler.

OB har den 4. april 2018 bevilget yderligere 2 mio. kr. i trækingsretsmidler til færdiggørelse af MgO-sagen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingen opnår finansiering til afslutning af MgO-sagen, som har påvirket beboerne igennem en længere årrække. Sagen påvirker ikke beboernes husleje yderligere.

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43 yde tilskud til moderniseringsarbejder.

Der søges tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden, jf. § 90 i Almenboligloven

Implementering

Ved referatets godkendelse.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond juni 2020.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Trækingsret juni 2020.pdf](#)

[Afd. 45 - MgO-plader og brandsikring 200520.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Det blev oplyst, at de arbejder indstillingen vedrører ikke er igangsat, men projekteret.

OB godkendte indstillingen.

7. Indstilling - Strategiindsats; Undersøgelse af at føle sig hjemme

Sagsnr.: S2019-03663

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Projektet 'At føle sig hjemme' er en del af udmøntningen af foreningens strategi 'Stærke lokale fællesskaber', og på baggrund af OB's opbakning til projektet ved seneste seminar, er der nu indhentet tilbud og udformet business case med økonomi for projektet.

Indstilling

Formandskabet indstiller, at OB fra de afsatte midler til strategiske indsatser bevilger i alt 400.000 kr. til at gennemføre projektet.

Sagsfremstilling

Som beskrevet i projektkommissoriet, skal det for at understøtte foreningens strategi og vision, undersøges, hvordan AAB's beboere føler sig hjemme i AAB.

At føle sig hjemme i AAB kan forstås på tre niveauer:

- a. at føle sig hjemme i sin bolig
- b. at føle sig hjemme i sin boligafdeling
- c. at føle sig hjemme i foreningen

Med udgangspunkt i forskning om hjemskabelse og hjemfølelse gennemføres 1) kvalitative interviews med beboere i AAB og - med afsæt i disse - 2) en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, der afdækker forståelser af, hvad det vil sige for AAB's beboere at føle sig hjemme i AAB: I boligen, boligafdelingen og i foreningen, samt hvad der eventuelt fremmer og hæmmer oplevelsen af hjemfølelse.

Undersøgelsen skal samlet give svar på, i hvilken grad på en skala fra 1-10 beboerne føler sig hjemme i AAB, samt hvad de efterspørger for at styrke deres hjemfølelse.

Spørgeskemaundersøgelsen skal udformes sådan, at den kan gentages og resultaterne sammenlignes over tid.

Der udarbejdes en opsamlende rapport, der formidler undersøgelsens resultater og præsenterer anbefalinger til indsatser, der kan understøtte det at føle sig hjemme i AAB.

Undersøgelsen gennemføres af et konsulentbureau, men forankres med en projektleder og arbejdsgruppe fra AAB's administration. Det er forventningen, at projektet kan igangsættes på den anden side af sommerferien og være afsluttet inden årets udgang.

Økonomi

Jf. projektets business case, er indsatsen estimeret til at koste 400.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Projektkommissariatet fik OB's tilslutning ved OB-seminar den 31. januar til 2. februar 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

På kort sigt har projektet den betydning for beboerne, at de involveres i besvarelsen af spørgeskemaundersøgelsen.

På længere sigt vil beboerne, afhængigt af undersøgelsens resultater, mærke indsatser igangsat i forening og afdelinger, der kan understøtte og styrke hjemfølelsen i AAB yderligere.

Regler

-

Implementering

3. og 4. kvartal 2020.

Referat OB-møde den 24. juni 2020

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Business case - At føle sig hjemme.pdf](#)

[3: Projektkommissorium_ At føle sig hjemme.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Det blev oplyst, at afdelingernes eksisterende erfaringer vil kunne indgå i næste fase.

Med denne bemærkning blev indstillingen godkendt.

8. Indstilling - Ledelsesrapport 1. kvartal 2020

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Overordnet set, har udviklingen på de fleste målepunkter været stabil i første kvartal 2020, sammenholdt med resultaterne i 2019. På målepunkter, hvor der er konstateret tilbagegang, er korrigerende handling beskrevet.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) behandler sagen den 17. juni 2020 med henblik på at indstille til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende ledelsesrapporten for 1. kvartal 2020 med eventuelle bemærkninger som fremlægges mundtligt til OB's møde.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 1. kvartal 2020 gennemgår seneste kvartal, og viser udviklingen over de seneste kvartaler på væsentlige forretningsområder.

Derudover er der givet en status på udviklingsprojekter og byggeriprojekter.

Rapporten er tilpasset med de årlige målepunkter og med de ændringer, som er efterspurgt af risikoudvalget. Disse ændringer omfatter:

- Det årlige målepunkt med årsrapporten for udlejning.
- Målepunktet om 14-dages svarfrist i administrationen er taget ud efter aftale med RU. Årsagen er, at datagrundlaget til målepunktet, er for spinkelt, da den mailboks, der skal klages til, ikke bliver brugt ofte nok.

- Enkelte målepunkter er påvirket af situationen med COVID-19, hvilket bliver kommenteret under de enkelte punkter. Generelt konkluderes det, at driften fungerer i AAB under COVID-19, men udviklingsprojekterne er blevet påvirket.

For målepunkter, hvor der er tilbagegang, eller som af anden årsag giver anledning til kommentarer, er der beskrevet en korrigerende handling.

Økonomi

Ikke relevant

Beboerdemokratisk behandling

Ledelsesrapport fremlægges og drøftes på RU den 17. juni 2020. Udvalgets bemærkninger fremlægges mundtligt ved mødet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

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

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

OB har den 7. marts 2018 besluttet, at RU skal behandle ledelsesrapportering kvartalsvis, mens OB alene skal behandle materialet halvårligt. Ledelsesrapportering behandles i RU, inden sagen forelægges OB med RU's eventuelle bemærkninger.

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Ledelsesrapportering Q1 2020.pdf](#)

[Format iSyn.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Risikoudvalget (RU) har bedt administrationen om følgende ifm. behandling af rapporten:

- 1) At kommissorium for supportgruppen behandles i OB til september
- 2) En oversigt over udgifter til driftscentrene, sammenholdt med tilsvarende udgifter i de administrative afdelinger,
- 3) Belysning af regler for fortrolighed omkring MUS-samtalen i forhold til lagring i DocuNote.
- 4) Administrative afdelingers procedure for indberetning af sygefravær skal genopfriskes
- 5) OB skal have eftersendt en opdateret tidsplan for udbud af istandsættesle af flytteboliger, nu hvor formatet til iSyn er løst.
- 6) Ledelsesrapporteringen uddybes med oplysning om status på dv-arbejder overdraget til vedligehold & energi, herunder sager, hvor OB har bevilget støtte, så det er muligt at følge forbrug af bevilligede midler.

Med disse bemærkninger godkendte OB indstillingen.

9. Indstilling - Afdelingsmøder 2020 og repræsentantskabsmøde i lyset af midlertidige regler

Sagsnr.: S2020-03538

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Lovgivningen om afholdelse af møder i beboerdemokratiet er midlertidigt ændret. På denne baggrund indstilles en model for afholdelse af møder, herunder krav om forhåndstilmelding til repræsentantskabsmøde og afdelingsmøder, samt muligheden for at stemme ved fuldmagt til afdelingsmøder.

Indstilling

Administrationen indstiller overfor organisationsbestyrelsen (OB), at

- a. administrationen udarbejder plan for afholdelse af ekstraordinære afdelingsmøder, hvor møder med huslejestigning på +2 % og akutte renoveringsprojekter prioriteres særligt, så urafstemninger i videst mulige omfang undgås,
- b. bemyndige administration til at stille krav om forhåndstilmelding (f.eks. ved benyttelse af NemTilmeld eller lignende) ved repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, når det på grund af afdelingens størrelse er relevant
- c. administrationen informerer afdelingerne om muligheden for at stemme ved fuldmagt til afdelingsmøder, og udarbejder skabelon til hjælp for beboere, der ønsker at afgive eller opnå fuldmagt, som skal omdeles sammen med mødematerialet,
- d. afdelingerne opfordres til i videst muligt omfang at udsende indkaldelse og endelig dagsorden/bilag inden frist for forhåndstilmelding, så den enkelte beboer har bedst mulighed for at tage stilling til deltagelse.

Sagsfremstilling

Som det fremgår af [BL-informerer](#) af 16. juni 2020, har ministeriet ændret bekendtgørelsen om fravigelse af beboerdemokratiske regler i den almene sektor, der bl.a. har givet

boligorganisationerne en midlertidig adgang til at udskyde eller aflyse afdelingsmøder som følge af Corona-krisen.

Ændringerne består blandt andet af følgende:

- Bekendtgørelsen forlænges og bortfalder nu først 1. oktober i stedet for som hidtil 1. juli 2020
- Boligorganisationen kan fremover alene aflyse et ordinært afdelingsmøde, hvis sundhedslovgivningen *forhindrer* afholdelsen. AAB *har* inden bekendtgørelsen truffet beslutning om aflysning af alle ordinære afdelingsmøder. Dette meldes ud til afdelingerne efter OB's møde den 24. juni 2020.
- Afdelingsmøder må afholdes, hvis der er mindst to kvadratmeter pr. siddende deltager. Det er dog ikke tilladt at holde afdelingsmøder med 500 eller flere deltagere
- For at sikre et sundhedsmæssigt forsvarligt deltageantal, kan boligorganisationen stille krav om tilmelding til afdelingsmøder og repræsentantskabsmøde.
- Stemmeberettigede kan til afdelingsmøder – uanset hvad der fremgår af den enkelte boligorganisations vedtægter – stemme ved fuldmagt. Det gælder dog ikke repræsentantskabet.

Som man kan læse i ministeriets følgebrev (se BL-informerer), finder ministeriet det vigtigt, at boligorganisationerne afvikler udsatte møder snarest muligt. OB's beslutning af 20. maj 2020, hvor alle ordinære møder blev aflyst, indeholdt også en intention om at afholde ekstraordinære møder, så snart det er muligt. Indstillingspunkterne i denne indstilling ligger i forlængelse af denne intention.

Skulle situationen normalisere sig i den periode hvor de ekstraordinære afdelingsmøder afvikles, overgår resten af møderne til de sædvanlige regler, dvs. ikke pladskrav, krav om forhåndstilmelding og ingen adgang til at stemme ved fuldmagt.

Fremfor at afvikle urafstemning foretrækkes det, at afholde afdelingsmøder inden udgangen af september i de ganske få afdelinger, som i budgetforslag for 2021 har huslejestigning på mere end 2 %. Det samme gælder i afdelinger med renoveringsprojekter. Også i disse situationer vil der være krav om forhåndstilmelding, så længe de midlertidige regler gælder.

De øvrige ekstraordinære afdelingsmøder forventes afviklet inden årets udgang.

Økonomi

Udgifter til evt. urafstemning afholdes af afdelingen. Derudover består udgifterne alene i timeforbrug i administrationen og lokalt.

Beboerdemokratisk behandling

OB behandlede senest sagen ved mødet den 20. maj 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne vil få mulighed for at stille forslag ved ekstraordinære afdelingsmøder, og oplysning og beslutning om bl.a. renoveringsprojekter og huslejestigninger vil i større omfang ske ved fysiske møder, frem for ved urafstemning.

Grundet forholdene vil afdelingerne kunne opleve, at der ikke i helt samme omfang som tidligere bliver repræsentation fra OB til de ekstraordinære afdelingsmøder.

Regler

Bekendtgørelsen er der linket til i sagsfremstillingen og kan ses her:

<https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2020/845>

Implementering

Afdelingsrådgiverne kontakter samtlige afdelinger umiddelbart efter OB's beslutning med henblik på at informere og herunder kortlægge, hvilke fysiske lokaliteter, der er mulige, og hvad der følgelig er smertegrænsen ift. at afholde afdelingsmøder. OB må regne med, at der ligger flere møder en vanligt, hvilket øger arbejdspresset på de deltagende OB'ere, men også kan medføre, at flere afdelingsmøder må ske med deltagelse uden OB'ere.

Beslutning OB den 24. juni 2020:

OB bad direktionen sikre at afdelingsrådgiverne opfordrer til, at de afdelinger, der ikke skal stemme om budget, fordeler møderne over oktober/november måned, og samtidig gør opmærksom på, at pga. situationen kan afdelingerne ikke forvente, at OB har mulighed for at være repræsenteret på alle møder i efteråret. Med disse bemærkninger blev indstillingen godkendt.

10. Indstilling - Afdeling 80; øget lånebevilling fra dispositionsfonden

Sagsnr.: S2017-01499

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

I forbindelse med boligforliget af 19. maj 2020 blev det besluttet, at der skal foretages en energiscreening af alle renoveringssager i Landsbyggefonden (LBF). Der arbejdes på en vejledning om energiscreeningen men det ligger fast at den skal foretages af en ekstern rådgiver. Det forventes, at energiscreeningen i forbindelse med udviklingen af helhedsplanen i AAB-afdeling 80 vil medføre en overskridelse af den af OB bevilgede låneramme på kr. 7 mio. Derfor søges der om øge bevillingen.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at den stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af helhedsplanen og infrastrukturprojekt i afdeling 80 hæves fra 7 mio. kr. til 8,5 mio. kr. således at,

- den stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af helhedsplanen i afdeling 80 hæves til 6.5 mio. kr.
- bevilger lån på kr. 2 mio. kr. via dispositionsfonden til udvikling af infrastrukturplanen.

Sagsfremstilling

Afdeling 80, Gadelandet der er en tvillingebebyggelse, har sammen med Husumgård (fsb) været på ghattolisten frem til 1. december 2019. I forbindelse med renoveringen af diverse byggeskader er der fra København Kommune stillet krav om koordinering af helhedsplanerne for AAB og fsb.

Helhedsplanen i afdeling 80 består af en fysisk helhedsplan samt et infrastrukturprojekt. Boligforliget af 19. maj 2020 indeholder aftale om, at der skal foretages en energiscreening af alle renoveringssager i LBF's kø. LBF har ikke tidligere har yder støtte til den type renoveringer, hvorfor det ikke er indgået i de hidtidige forundersøgelser. Aftalen medfører merudgifter for projektet fordi de nye støtteregler forudsætter en udført energigennemgang og projektet skal medtage mulige

Referat OB-møde den 24. juni 2020

Onsdag kl. 17:00

energitiltag. Infrastruktursagens fremdrift gerne skulle kunne udføres uden at skulle afvente Københavns Kommunes Skema A godkendelse på helhedsplanen.

Der er for nærværende opnået enighed mellem AAB og fsb om de fælles tiltag i de respektive helhedsplaner, ligesom Københavns Kommune har accepteret de valgte løsninger. Der forventes en finansieringsskitse for helhedsplanen fra Landsbyggefonden omkring 1. juli 2020.

Administrationen forsøger ved et afdelingsmøde at få beboergodkendelsen igennem i august 2020. Lykkes det, vil vi med corona-situationens store fokus på almene helhedsplaner måske kunne få accept fra København Kommune til at indsende Skema A ansøgning inden 1. september 2020, så de kan få sagen på borgerrepræsentationsmødet i december 2020.

Økonomi

I henhold til fremtidssikringspolitikken skal udgifterne til forundersøgelser til en helhedsplan afholdes af byggesagen, når en sådan gennemføres.

OB godkendte den 6. marts 2019 at hæve lånebevillingen til forundersøgelserne til kr. 7,0 mio. For at forhindre fremtidige budgetoverskridelser på udvikling af nybyggeri- og renoveringssager indførtes der bl.a. månedlig rapportering til byggechef, økonomichef og direktionen, som rapporterer på det disponerede forbrug på sagerne.

Per 16. juni 2020 er det faktiske forbrug på helhedsplanen kr. 5.611.374 og kr. 584.431 på infrastruktursagen.

Afd. 80 Helhedsplan	Opgjort 16-06-2020
Teknisk rådgiver, Arkitekt	2.044.938,10 kr.
Øvrige omkostninger	3.566.435,91 kr.
Rådgiver infrastruktur	408.905,18 kr.
Forundersøgelser infrastruktur AAB	175.526,24 kr.
Samlede afholdte udgifter	6.195.805,43 kr.
Forventning op til Skema A	
Rådgiver - Helhedsplan	500.000,00 kr.
Projektleder - Helhedsplan	200.000,00 kr.
Rådgiver - Infrastruktur	1.000.000,00 kr.
Projektleder - Infrastruktur	200.000,00 kr.
Samlet forventning	2.100.000,00 kr.
I alt prognose	8.295.805,43 kr.

Legeplads - fremskudt arbejde Fra DV-planen overført til helhedsplanen	192.156,25 kr.
---	----------------

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Sagen omhandler ikke et lån fra dispositionsfonden, men om at dispositionsfonden garanterer at dække udgifterne, såfremt helhedsplanen ikke realiseres, jf. den godkendte politik for fremtidssikring. Det skal fremover fremgå af sådanne indstillinger, hvilket beløb der reserveres på dispositionsfonden (inkl. procentsats (afsætning til evt. tab)). Med disse bemærkninger godkendte OB indstillingen.

11. Indstilling - Ekstraordinært repræsentantskabsmøde (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

12. Indstilling - Afdeling 39; Genudlejning af ledigt erhvervslejemål (lukket)

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

13. Efterretning - Budgetopfølgning 1. kvartal 2020

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 31. marts 2020 viser en forventning til året, der svare til budgettet.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) behandler sagen den 17. juni 2020 med henblik på at indstille til organisationsbestyrelsen (OB) at tage budgetopfølgning for 1. kvartal 2020 til efterretning.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 31. marts 2020 viser en forventning til året, der svarer til budgettet.

Der er i 2020 budgetteret med 573 t.kr., der dækkes af arbejdskapitalen.

Beløbet er øremærket til finansiering til at omlægge model for bemanningen af driftscentrene, samt ansættelse af en driftskonsulent til udvikling af driftsopgaver i såvel de administrative, som parlamentariske afdelinger.

Som følge af, at der ikke sker køkkenudskiftninger, forventes der et lavere byggesagshonorar. Dette opvejes af, at der i budgettet var budgetteret med flere IT-investeringer i 2019 end der blev foretaget. Dette medfører et fald i afskrivningerne.

Nedenstående tabel er skrevet i bemærkninger til prognosen:

Konto	Konto navn	Tekst	Budget 2020	Prognose pr. 31/3-20 i 1.000 kr.	Ændring
511	Personaleudgifter	Justering af forventet udgifter skyldes at der i budgettet er medtaget 238 t.kr. til parkeringsudgifter i Havneholmen. Denne udgift kommer først når vi tilflytter lokalerne.	81.684	81.446	238
514	Kontorholdsudgifter	Justering af forventet udgifter til prioritetsydelse vedrørende Havneholmen. Forventet udgifter justeret ned med 330 t.kr.	12.774	12.444	330
515	Afskrivninger, driftsmidler	Der forventes lavere afskrivning på IT. Forventet udgifter justeret ned med 1.149 t.kr.	2.208	1.766	442
602	Lovmæssige gebyrer	Justering af indtægter vedrørende Havneholmen. Beløbet svarer til ændringerne på parkering og prioritetsydelse. Samlet forventes det at indtægter justeres med 568 t.kr.	-17.933	-17.365	-568
606	Byggesagshonorarer	Der forventes lavere byggehonorar for året. Forventet indtægt justeret ned med 442 t.kr.	-13.095	-12.653	-442
Samlet ændring underskud					

Økonomi

Arbejdskapitalen vil ud fra prognosen, med årets udgang blive påvirket negativt med t.kr. 583.

Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgning for 1. kvartal behandles af RU den 17. juni 2020, hvorefter sagen fremlægges til efterretning i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant

Regler

AAB's vedtægter §12:

'Organisationsbestyrelsen har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.'

Det er besluttet politisk, at der hvert år aflægges fire kvartalsvise budgetopfølgninger.

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Budgetopfølgning AAB pr. 31-03-20.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Intet at bemærke.

14. Efterretning - Boligsocial årsrapport 2019

Sagsnr.: S2020-03639

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

I boligsocial årsrapport 2019 afreporteres der på de sociale indsatser, der modtager økonomisk støtte fra AAB's dispositionsfond, samt de indsatser, der knytter sig til fysisk og social sammenhæng i bygge- og renoveringsprojekter. I alt modtog seks boligsociale helhedsplaner og én boligsocial minihelhedsplan økonomisk støtte på i alt kr. 1.676.800 fra dispositionsfonden. Målgrupperne er primært udsatte børn, unge og forældre, og der blev gennemført en lang række succesfulde aktiviteter på tværs af helhedsplanerne i, bl.a. beboerrådgivning, fritidsjob- og fritidslivsvejledning, bydelsmødre og fædregrupper.

Indstilling

Udvalget Beboere og udlejning (BU) indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) tager boligsocial årsrapport 2019 til efterretning.

Sagsfremstilling

I 2019 modtog seks boligsociale helhedsplaner og en boligsocial minihelhedsplan økonomisk støtte på i alt kr. 1.676.800 fra dispositionsfonden. Støtten fordelte sig på kr. 1.276.800 til de boligsociale helhedsplaner og kr. 400.000 til den boligsociale mini-helhedsplan. I 2018 var støttebeløbet på i alt kr. 1.721.800, mens det i 2017 var på kr. 1.262.000.

I årsrapporten er hovedfokus lagt på de indsatser, der modtager økonomisk støtte fra AAB's dispositionsfond, samt de indsatser, der knytter sig til fysisk og social sammentænkning i bygge- og renoveringsprojekter. Herudover igangsætter det boligsociale område også andre typer af sociale indsatser, og yder hen over året sparring til afdelingerne i forhold til f.eks. udfordringer med uro- skabende unge, etablering af børneråd og afholdelse af børnemøder, velkomstindsatser og opgangsrepræsentanter. Men det er også værd at nævne, at der i mange af vores afdelinger findes ildsjæle, som hver dag yder en stor frivillig indsats for at understøtte og drive sociale indsatser af større eller mindre omfang til gavn for vores beboere.

I 2019 har fokus for det boligsociale arbejde i foreningen primært været på involvering i driften af de boligsociale helhedsplaner, som AAB administrerer og deltager i. Derudover har der været særligt fokus på fornyelsen af den boligsociale minihelhedsplan i Ballerup, der har stået på hen over det meste af året. Udvalgte projekter og aktiviteter præsenteres løbende i Bestyrelsesnyt, og der lægges jævnligt små historier fra helhedsplanerne ud på AAB's Facebookprofil. Det boligsociale område har også været involveret i en lang række projekter, knyttet til indsatsen 'Fysisk og social sammentænkning', ved internt at bidrage til udviklingen af foreningens nye byggepolitik og projekter knyttet til implementeringen af foreningens strategi. Derudover har det boligsociale område været med til at igangsætte og facilitere et længere workshopforløb for medarbejderne i Byggeri & Vedligehold, der skal munde ud i en ny byggesagsproces.

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

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

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

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

I 2019 blev der gennemført en lang række af aktiviteter på tværs af de helhedsplaner, som AAB deltager i. Af udvalgte resultater, kan blandt andet nævnes:

- I 2019 blev der gennemført 1225 beboerrådgivninger og brobygninger i de boligsociale helhedsplaner, som AAB deltager i
- I 2019 blev 266 børn og unge fra de boligsociale helhedsplaner, som AAB deltager i, guidet og/eller fastholdt i et fritids- eller foreningstilbud
- I 2019 har de boligsociale helhedsplaner, som AAB deltager i, bidraget til at få hhv. 45 unge i lommepengejob og 142 unge i fritidsjob
- I 2019 var der 46 aktive bydelsmøder i de boligsociale helhedsplaner, som AAB deltager i.

Økonomi

OB har de seneste år godkendt ansøgninger til boligsociale helhedsplaner og mini-helhedsplaner med en årlig udgift på i alt ca. kr. 1.675.000. Støtten har fordelt sig på kr. 1.275.000 til de boligsociale

ciale helhedsplaner og kr. 400.000 til boligsociale mini-helhedsplaner. Det er forventningen, at der også de kommende år vil være behov for økonomisk støtte i den samme størrelsesorden.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet pr. mail i BU den 22. maj 2020 og indstillet til efterretning i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Regler

-

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Boligsocial årsrapport 2019 2.0.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Intet at bemærke.

15. Efterretning - Rammeaftale for udlejning i Ballerup Kommune

Sagsnr.: S2018-01979

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Sagen omhandler godkendelse af rammeaftale om udlejning af familieboliger i Ballerup Kommune.

Indstilling

Udvalget Beboere og udlejning (BU) indstiller til OB at godkende, at rammeaftalen godkendes med følgende rammevilkår:

- a. 25 % kommunal anvisning
- b. 75 % kan den enkelte afdeling selv disponere over på visse vilkår:
 - a. De 75 % kan afdelingen enten vælge skal fordele sig som 50 % til ventelisten uden fleksible kriterier og de sidste 25 % til venteliste med fleksible kriterier eller omvendt
 - b. Der skal anvendes tre obligatoriske fleksible kriterier: beskæftigelse, uddannelse og senior
 - c. Der er yderligere to valgfrie fleksible kriterier: børnefamilier, ballerupborgere (særlige kriterier)

- d. Fortrinsretten for internt boligsøgende, til de ledige boliger på ventelisten bevares, uanset om det er den almindelige venteliste eller venteliste med fleksible kriterier.
- c. Administration bemyndiges til at forhandle de individuelle aftaler med hver enkelt afdeling, så længe de holder sig inden for rammeaftalen.

Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB har ca. 6.200 beboere i 3.547 boliger, fordelt på 11 afdelinger i Ballerup.

AAB har i fællesskab med de øvrige boligorganisationer og Ballerup Kommune forhandlet en rammeaftale om udlejning for perioden 2020-2023, også kaldet 'Ballerupaftalen'. Denne nye aftale tager i høj grad afsæt i de erfaringer og målsætninger, der er i den gældende Ballerupaftale.

Det overordnede formål med Ballerupaftalen er, at sikre en bred beboersammensætning med social og økonomisk sammenhængskraft i de almene boligområder i Ballerup Kommune, gennem samarbejde mellem boligorganisationerne og Ballerup Kommune.

Målsætninger

Forhandlingsgruppen har analyseret udviklingen i beboersammensætningerne gennem den seneste aftaleperiode, og har på den baggrund justeret målsætningerne for beboersammensætningen i afdelingerne i den kommende aftale. Det får den betydning, at målgruppen for uddannelseskriteriet er tilpasset, så det afspejler kriteriet i statens liste over udsatte boligområder.

Den ønskede aldersprofil i afdelingerne justeres, så målsætningen om yngre beboere nedjusteres, og målsætningen om ældre beboere over 70 år afskaffes.

Kriterie	Nuværende målsætninger	Kommende målsætninger
Beskæftigelse (uændret)	Højst 21 % af beboerne i alderen 18-64 år står uden for arbejdsmarkedet.	Højst 21 % af beboerne i alderen 18-64 år står uden for arbejdsmarkedet.
Uddannelse	Mindst 65 % af beboerne er i gang med en kompetencegivende uddannelse.	Mindst 65 % af beboerne i alderen 15-64 år har en grundskole som højeste uddannelse eller er i gang med en uddannelse.
Aldersprofil	I den gældende aftale er målet, at omkring 25 % af beboerne er mellem 0-18 år, samt maksimalt 16 % beboere over 70 år.	Mindst 20 % af beboerne er i aldersgruppen 0-17 år.

Kommunal anvisning

Kommunen har anvisningsret til 25 % af de ledige boliger, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1, den såkaldte boligsociale anvisning.

Herudover kan der aftales yderligere anvisning af familieboliger efter almenboliglovens § 59, stk. 2, med henblik på at sikre en afbalanceret beboersammensætning i hver enkelt afdeling. Boliger, der anvises efter denne bestemmelse, anvises til personer med et aktuelt boligbehov, der opfylder ét af Ballerup Kommunes anvisningskriterier.

Fleksibel udlejning

Der udlejes med fleksible kriterier i alle boligafdelinger, der er omfattet af Ballerupaftalen. Der vil som minimum indgå et arbejdsmarkedskriterium i alle aftaler om fleksibel udlejning.

Derudover sammensættes de fleksible udlejningskriterier i de enkelte boligafdelinger ud fra, hvad den enkelte boligafdeling har brug for at styrke i relation til arbejdsmarkedstilknytning, uddannelsesniveau og aldersprofil. Ligeledes aftales det i hver enkelt anvisnings- og udlejningsaftale, hvor stor en andel fleksibel udlejning, der er brug for i den enkelte afdeling.

Der indgår følgende fleksible udlejningskriterier i Ballerupaftalen:

1. Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde.
2. Fortrinsret for uddannelsessøgende.
3. Fortrinsret for Ballerupborgere over 60 år, der er i arbejde eller på alderspension og som har behov for en mere senioregnet bolig end deres nuværende bolig.

Derudover kan der indgås aftale om:

4. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 4 eller flere beboelsesrum
5. Fortrinsret for ballerupborgere, der har behov for en bolig pga. skilsmisse, samlivsophør og lignende. Der kan aftales kriterier, tilpasset den enkelte boligorganisations konkrete behov under hensyn til, at disse kriterier også skal understøtte formålet med Ballerupaftalen.

Sammensætningen af fleksible kriterier forhandles individuelt

Intern oprykning

Efter ændringen af udlejningsbekendtgørelsen i juli 2019 skal hver anden ledige bolig, der går til ventelisten, tilbydes boligsøgende på den eksterne venteliste.

Ballerupaftalen giver mulighed for, at det mellem boligorganisation og kommune kan aftales, at internt boligsøgende bevarer fortrinsretten til alle ledige boliger til ventelisten.

Øvrige tiltag i aftalen

- Fokus på byggepolitik og på byggeri af billige og alternative boliger, punkt 2.7
- Boligområder kan søge om tilskud til boligsociale projekter i deres områder, punkt. 2.5
- Samarbejde om at modvirke ulovlig fremleje, punkt 2.5.
- Forsøg med fortrinsret for tilrejsende medarbejdere (frivilligt), punkt. 2.6.

Afdelingerne

Aftaleudkastet har været i høring i Ballerup-Skovlunde netværket. Der er bred enighed om, at de internt boligsøgendes fortrinsret til ledige boliger skal fastholdes. Bortset fra det har ingen afdelinger udtalt sig generelt om aftalen, men derimod forholdt sig til enkelte punkter:

- En afdeling har ønsket, at målsætningen om 16 % af beboerne i en afdeling er over 70 år, bortfaldt, sådan som det er sket.
- En enkelt afdeling er bekymret for, at personer der ikke er i beskæftigelse, får for svært ved at få en bolig, hvis andelen af boliger, der udlejes efter fleksible kriterier, er for høj.
- AAB afdeling 96 har en særlig aftale om fleksibel udlejning. Et af punkterne er, at man som lejer skal være over 50 år, og det fungerer fint.
- En afdeling mener ikke, at der skal gøres brug af fortrinsret for børnefamilier og Ballerupborgere, som beskrevet ovenfor i punkt 4 og 5.

Kommunikation

Nyhed i Bestyrelsesnyt

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Et enig BU har via mail den 13. april 2020, sendt indstillingen til godkendelsen i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Efter ændringen af udlejningsbekendtgørelsen skal hver anden ledige bolig, der går til ventelisten, tilbydes boligsøgende på den eksterne venteliste. Boligforeningen AAB har et politisk ønske om, at internt boligsøgende skal bevare fortrinsretten til samtlige ledige boliger, der går til ventelisten. Administrationen vil ved forhandlingen af de individuelle aftaler forsøge at bevare fortrinsretten. Lykkes dette ikke, vil hver anden ledige bolig skulle gå til den eksterne venteliste.

Regler

Almenboliglovens § 59, stk. 1, og stk. 2, almenboliglovens § 60, stk. 1.

§ 59. Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Reglerne i stk. 1 om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse ved anvisninger, der sker efter aftale i henhold til 1. pkt., samt ved anvisninger, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen.

§ 60. For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen.

Implementering

Rammeaftalen forventes at træde i kraft i august 2020.

I løbet af de næste par måneder vil administrationen forhandle en individuel aftale mellem AAB og Ballerup Kommune, som godkendes af OB.

Bilag:

[Ballerupaftalen 2020 - endelig version 050520.pdf](#)

[Bilag 1.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Intet at bemærke.

16. Efterretning - Politik 'Finansiering af sociale indsatser'

Sagsnr.: S2020-02228

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

I forslaget til revision af politikken lægges op til, at afdelingerne for at understøtte arbejdet med foreningens nye strategi, i en tidsbegrænset periode, kan søge om økonomisk støtte til gennemførelse af initiativer, der bidrager til dette arbejde. Politikken indeholder derudover primært mindre justeringer.

Indstilling

Udvalget Beboere og udlejning (BU) indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) godkender den reviderede politik for finansiering af sociale indsatser.

Sagsfremstilling

OB vedtog i 2017 politik for finansiering af sociale indsatser, der nu efter planen er blevet revideret. Størstedelen af de ændringer, der er foretaget i den reviderede udgave, er mindre justeringer.

De væsentligste er, at:

- afdelingen selv bidrager med penge og/eller ressourcer, svarende til mindst 50 % af den andel, som AAB samlet skal betale til indsatsen. Den resterende andel kan søges dækket af dispositionsfonden.
- I den tidligere politik lød denne formulering: 'At afdelingen bidrager med op til 50 % af medfinansieringen til den boligsociale minihelhedsplan, dog max 20 kr./mdr./lejemål (udregnet på baggrund af antal m²)'.
- afdelingerne ekstraordinært og i en tidsbegrænset periode kan søge om tilskud til lokale initiativer, der styrker fællesskaberne i afdelingerne. Dette for at understøtte udmøntningen af foreningens nye strategi om 'Stærke lokale fællesskaber'.

Økonomi

OB har de seneste år godkendt ansøgninger til boligsociale helhedsplaner og -minihelhedsplaner med en årlig udgift på i alt ca. kr. 1.675.000. Støtten har fordelt sig på kr. 1.275.000 til de boligsociale helhedsplaner og kr. 400.000 til boligsociale mini-helhedsplaner. Det er forventningen, at der

også de kommende år vil være behov for økonomisk støtte i den samme størrelsesorden.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet pr. mail i BU den 22. maj 2020 og indstillet til OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Med politikken gives der mulighed for, at administration og afdelinger kan anbefale og søge økonomisk støtte i foreningen til gennemførelse af både boligsociale helhedsplaner, mini-helhedsplaner og andre større og mindre udviklingsprojekter, hvor der er et socialt behov. Indsatserne har til formål at forebygge sociale udfordringer og understøtte en positiv social udvikling.

Regler

-

Implementering

Umiddelbart efter OB's godkendelse.

Bilag:

[Politik for finansiering af sociale indsatser.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Intet at bemærke.

17. Efterretning - Revision af politik 'God almen ledelse'

Sagsnr.: S2019-04599

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Forslag til revidering af Boligforeningen AAB's politik for god almen ledelse. Der foreslås præciseringer og sproglige rettelser.

Indstilling

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller overfor OB at godkende den reviderede politik for god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser (bilag).

Sagsfremstilling

Alle beboerdemokrater skal arbejde ud fra en overordnet målsætning om god almen ledelse.

I Boligforeningen AAB er der et særligt skærpet ansvar i administrative afdelinger, da afdelingsbestyrelsen ud over de beboerdemokratiske opgaver også løser administrative driftsopgaver, og derfor forvalter beboernes betroede midler.

Politik for god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser oplister en række af de forhold vedrørende uddannelsespligt, habilitet og tavshedspligt, økonomisk fuldmagt mv., som skal sikre god ledelse i afdelingerne. Derfor er det også forhold, bestyrelserne skal være særligt opmærksomme på.

Den reviderede politik indeholder præciseringer og sproglige rettelser.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Politik for god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser er senest godkendt den 6. juni 2019. Indstillingen har været behandlet skriftligt af BDU i maj 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse opdateres politikken på aab-net.

Bilag:

[Politik - God almen ledelse.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Intet at bemærke.

18. Efterretning - Revision af politik 'Habilitet i AAB's afdelingsbestyrelser'

Sagsnr.: S2019-04599

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Forslag til revidering af Boligforeningen AAB's politik for habilitet. Der tilføjes afsnit om uddelegering af administrative opgaver samt sproglige rettelser.

Indstilling

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller overfor OB at godkende den reviderede politik for habilitet (bilag).

Sagsfremstilling

AAB's politik for habilitet blev senest godkendt i 2018 og skal derfor revideres.

Alle tillidsvalgte beboerdemokrater er omfattet af lov om almene boligers særlige regler om interessekonflikter og inhabilitet. Det samme gælder ansatte i administrationen.

AAB's politik for habilitet udfolder de regler, der fremgår om habilitetskravene i lov om almene boliger, som beboerdemokrater og ansatte skal være særligt opmærksomme på.

I den reviderede politik er der tilføjet et afsnit vedrørende uddelegeringen af administrativt driftsansvar til administrative afdelingsbestyrelser, og det er samtidig præciseret, hvad det er særligt vigtigt at være opmærksom på, når ansatte samtidig er tillidsvalgte. Derudover er der foretaget sproglige rettelser.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Politiken er senest behandlet af OB den 6. juni 2018.

BDU behandlede sagen via e-mail 25. maj 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Regler

[Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.](#) § 17-18

Implementering

Inden 14 dage efter OB's beslutning lægges politikken på aab-net.

Bilag:

[Politik for habilitet.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Intet at bemærke.

19. Efterretning - Revision af politik 'IT-anvendelse i den decentrale forvaltning'

Sagsnr.: S2018-00802

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

AAB's politik for IT-anvendelse i den decentrale forvaltning er blevet opdateret, således at den præciserer, at data kan gemmes lokalt i forbindelse med en sagsbehandling i en kortere periode. Samt hvad der skal ske ved mistanke om, at tredje-part har tilegnet sig brugernavn og password.

Indstilling

Udvalget indstiller til OB, at godkende den reviderede politik for IT-anvendelse i den decentrale forvaltning (bilag).

Sagsfremstilling

Politik for IT-anvendelse står overfor revision i henhold til den almindelige frekvens for eftersyn hvert andet år.

Alle beboerdemokrater anvender IT udstyr i forbindelse med deres opgaveløsning i AAB.

AAB's politik for IT-anvendelse i den decentrale forvaltning beskriver de krav, der er til udstyr og licenser i AAB.

I den reviderede politik er det præciseret, at data kan gemmes lokalt i forbindelse med sagsbehandling, i op til tre uger, når politikken for persondata overholdes, og at data efterfølgende gemmes i DocuNote. Det er samtidig præciseret, hvad der skal ske, hvis der er mistanke om, at tredje-part har tilegnet sig brugernavn og password. Derudover er der foretaget sproglige rettelser.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Politik for IT-anvendelse i den decentrale forvaltning blev senest godkendt den 2. maj 2018.

ØDA behandlede sagen på mødet den 15. juni 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingens beboere skal kunne være trygge ved databehandling i AAB.

Regler

-

Implementering

Inden 14 dage efter OB's beslutning lægges politikken på AAB-net.

Bilag:

[Politik for IT-anvendelse i den decentrale forvaltning.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Intet at bemærke.

20. Efterretning - Revision af 'Persondatapolitik'

Sagsnr.: S2018-00696

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

AAB's Politik for persondata er blevet opdateret, således at den efterlever kravene i databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14. Der er derfor tilføjet præciseringer om, hvordan vi indsamler og behandler data, samt hvordan der kan klages til Datatilsynet.

Indstilling

Afventer behandling på Risikoudvalget (RU) den 17. juni 2020, hvor det indstilles til OB, at godkende den reviderede politik for persondata (bilag).

Sagsfremstilling

Politik for persondata står overfor revision i henhold til den almindelige frekvens for eftersyn hvert andet år.

Alle valgte og ansatte i AAB er omfattet af persondata politikken, og skal dermed altid tage stilling til, hvilke former for data, der behandles og opbevares.

I den reviderede politik er der tilføjet præciseringer i forhold til artikel 13 og 14 om, hvordan vi indsamler og behandler data på beboere, erhvervslejere, beboerdemokrater, ansøgere på ventelisten og ansatte i forhold til:

- Den registreredes ret til berigtigelse (sletning)
- Ret til begrænsning af behandling
- Ret til at transmittere oplysninger (dataportabilitet)
- Klage til Datatilsynet.

Derudover er der foretaget sproglige rettelser.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Politik for persondata blev sidst behandlet i OB den 2. maj 2018.

RU behandler sagen på mødet den 17. juni 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Regler

Databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14.

Implementering

Inden 14 dage efter OB's beslutning lægges politikken på AAB-net.

Bilag:

[Persondatapolitik for Boligforeningen AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Intet at bemærke.

21. Orientering om status på undersøgelsen i AAB afdeling 46 - juni (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

22. Orientering - IT-sikkerhed (lukket)

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

23. Orientering - Status på LBF-byggesager (lukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

24. Orientering - Tilfredshedsmåling 2020

Sagsnr.: S2020-03272

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Ifølge OB's årshjul, skal der afrapporteres på resultater for den årlige tilfredshedsmåling, udsendt til bestyrelser og beboere i AAB. I år indeholder undersøgelsen – udover de sædvanlige spørgsmål vedrørende drift og tryghed - en række nye spørgsmål, som har til formål at undersøge emner, der vedrører AAB's nye strategi: "En forening for stærke lokale fællesskaber".

Orientering

Der er udsendt to tilfredshedsmålinger i januar 2020. En til bestyrelserne i AAB og en til beboerne.

Bestyrelsesmåling

Tilfredshedsmålingen er i parlamentariske afdelinger udsendt til 175 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf 32 (18 %) har svaret. I 2019 svarede kun 11 %. Der er i administrative afdelinger udsendt til 264 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf 73 (28 %) har svaret.

Beboermåling

Den er udsendt pr. e-mail til 5.359 beboere i parlamentariske afdelinger og til 8.479 beboere i administrative afdelinger. Der har været 1.180, svarende til 22 % (21 % i 2019) besvarelse fra de parlamentariske afdelinger og 2.176, svarende til 26 % (15 % i 2018) besvarelse fra de administrative afdelinger.

Målingen er foretaget på en skala fra 1-10, hvor 10 er "mest tilfreds".

Spørgsmål tilknyttet AAB's strategi (dias 5-12)

Spørgsmålene vedrørende primært AAB's strategi. Emnerne handler om foreningsengagement, samt viden om foreningslivet og beboerdemokratiet. Da det er første gang spørgsmålene stilles, vil resultatet danne grundlag for lignende evalueringer i fremtiden.

Spørgsmål vedrørende drift og vedligehold (dias 13-21)

Spørgsmålene vedrørende alle aspekter af drift og vedligehold. Resultatet i 2020 er en smule bedre end i 2019. Generelt er alle svar lige omkring målet på syv. Men på enkelte områder, som f.eks. indvendigt renhold, er der plads til forbedringer.

Spørgsmål vedrørende drift i parlamentariske afdelinger (dias 22-26)

Spørgsmålene vedrører specifikt driften i parlamentariske afdelinger. Her er det Ejendomsservice & Fraflytning ved inspektøren, der understøtter afdelingens drift og rapporterer til bestyrelsen. Resultatet i 2020 er væsentligt bedre end i 2019. Der skal dog flere steder fortsat ske forbedringer for at sikre en målopfyldelse på syv.

Spørgsmål vedrørende tryghed (dias 17-18)

Spørgsmålene handler om, hvorvidt beboerne føler sig tryk i deres afdeling. Både i 2019 og 2020 er resultater rigtig positivt og langt over målet på syv.

Afdelingsopdelt statistik (dias 27-28)

Her er resultatet for de enkelte afdelinger. Resultatet vil blive udsendt til de enkelte afdelinger sammen med et gennemsnitsresultat for alle afdelinger AAB. Det kan danne grundlag for gode drøftelser om serviceniveauet i de administrative afdelinger. I de parlamentariske afdelinger vil den specifikke viden om beboernes tilfredshed blive anvendt i dialogen med bestyrelsen om evt. justeringer af driften.

Kommentar fra Beboer- og Udlejningsudvalget

- Det ville være rart hvis også beboere, som ikke er på mail, kan få lov at svare på tilfredshedsmålingen.
Administrationens bemærkning: Det vurderes at ville koste ca. 120.000-200.000 kr. at udsende en papirversion af målingen inkl. returkuvert, og derefter skal der ske en manuel gennemgang af svarene. Der er ca. 2.500 beboere, der ikke har oplyst mail.
- Det undrer at kun 28 % af de administrative bestyrelser havde svaret.
- Der kan med fordel arbejdes på at forbedre arbejdet med at involvere de parlamentariske bestyrelser, så de oplever at have indflydelse på serviceniveauet i forhold til den daglige drift.
- Administrationens bemærkning: Der var tiltænkt workshop om dette emne på det årlige orienteringsmøde for de parlamentariske afdelinger i marts. Mødet blev desværre aflyst grundet Corona. Dette arbejde vil blive genoptaget når forholdene tillader det.

Bilag:

[Tilfredshedsundersøgelser 2020 - sendt til BU 21. maj 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Det blev bemærket, at der bør arbejdes på at forbedre svarprocenterne fra afdelingsbestyrelserne. Det ønskes, at beboerne til næste måling spørges, om de er bekendt med afdelingens serviceniveau.

25. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

- a) Beboerdemokrati (BDU)**
v/Christina Jensen
- b) Beboere og udlejning (BU)**
v/Charles Thomassen
- 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 24. juni 2020:

Formanden oplyste ift. ØDA:

Udsendelse af egenkontrol er blevet drøftet. Pga. COVID-19 er denne ikke udsendt i første kvartal, men er aftalt udsendt for første halvår i stedet.

Der er fundet fejl i det nye Webbestyrelse, hvorfor der skal foretages nogle justeringer inden det idriftsættes. Alternativt skal det beskrives, hvordan fejlen håndteres indtil den er udbedret. Ved udmelding om ny Webbestyrelse skal vedlægges en udførlig vejledning i systemets muligheder, da det byder på virkelig mange gode nyheder.

Udvalget har bedt om beregning på udgifterne ved henholdsvis køb eller leje af maskiner til vaskerier.

Udvalget har bedt administrationen om at øge informationen om fejl i systemer, som anvendes i afdelingerne, herunder når fejl er løst. Formanden oplyste at han ser et behov for at udvalget drøfter ønsker til ændringsønsker til it-systemer der benyttes i afdelingerne. Der forberedes en ændring af kommissorium fsva. dette.

OB opfordrede til at uddannelse i Webbestyrelse kan ske for forskellige målgrupper (kigge/udføre) samt brug af videoer om, hvad systemet kan.

Det blev oplyst, at Beboerapp er blevet positivt modtaget.

Beboerdemokrati (BDU) holder møde den 25. juni 2020.

26. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Affald

Den lokale fastsættelse af taksstrukturer og tilrettelæggelse af affaldshåndtering i kommunerne kan give anledning til udfordringer, og det kan have stor betydning for boligafdelingens udgiftsniveau. BL har nu sat fokus på området og noteret sig, at der på tværs af kommuner er forskellige uhensigtsmæssigheder i kommunernes tilrettelæggelse af takststrukturer mv.

Det er kommunerne, der er myndighed på affaldsområdet og dermed ansvarlige for at overholde den gældende lovgivning på affaldsområdet. Taksterne, som kommunerne fastsætter, skal være kostægte og dækkes af indtægter fra brugerne.

I regi af BL's 1. kreds arbejder kredsen med emnet både på Frederiksberg, hvor den administrative styregruppe sammen med kommunen er i gang med at analysere affaldsområdet, bl.a. som led i arbejdet med FN's Verdensmål. I København kommune foreslås det, at der sammensættes en lignende gruppe i regi af SAF til belysning af området.

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj til lokalplaner

Københavns Kommune har gennemført en høring i regi af BL's 1. kreds om bæredygtighed i ifm. udarbejdelsen af lokalplaner. Til formålet er udviklet et bæredygtighedsværktøj til at forvalte Københavns Kommunes planer politikker og strategier, hvor bæredygtighed indgår gennem lokalplanlægning i udarbejdelsen af lokalplaner.

Målet er, at bæredygtighed skal være en integreret del af lokalplanlæggernes arbejde, og skal indgå som en fast del i dialogen med bygherre og som følges op af en mødestruktur til denne dialog.

Bæredygtighedsværktøjet består af 29 konkrete initiativer, inddelt i seks faglige temaer. Ved hvert initiativ indikeres det, om der er hjemmel i planloven til at stille krav om det pågældende initiativ (§), eller om det bør indgå i den generelle dialog med bygherre på frivillig basis (F). Initiativerne er ordnet efter et tidsligt forløb, som svarer til de overordnede processer i lokalplanarbejdet. Disse processer kan groft sagt oversættes til en møderække, hvor planlæggeren sammen med bygherre arbejder på STEDET's potentiale, og derefter ned igennem FUNKTIONER, BYGGEFELTER OG HØJDER og til sidst detaljering på FACADER OG INDRETNING. Initiativerne er opdelt i seks temaer, bestemt ud fra forståelsen om, at bæredygtighed er sammensat af tre dele: social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed, der samlet set sikrer en bred afdækning af Teknik- og Miljøforvaltningens samlede strategier og planer.

BL's 1. kreds har afgivet høringssvar efter tæt dialog med bl.a. AAB's projektudviklingschef og høringssvaret er vedlagt til orientering.

Fremrykning af betalinger

Også i juni er der sket fremrykning af betalinger af godkendte fakturaer. AAB skubbede på den måde 15 mio. kr. ud den 2. juni 2020 til nogle af de mange danske virksomheder, der er ramt økonomisk af COVID-19 situationen. Beløbet er halveret ift. tidligere og administrationen vil undersøge hvorfor aktivitetsniveauet tilsyneladende er faldende.

Digitale opmålinger

Projektet har været hårdt ramt af COVID-19. Men har "kun" ligget stille i knap tre uger og blev genoptaget ultimo maj 2020.

Genopstart af opmålinger af boliger sker den 8. juni 2020 og startes op i pulje 4 (er varslet). Opmålingerne antages at vare 14 dage. Herefter vil der blive lavet ca. 1 uges opsamling på pulje 3. Og herefter går Puljerne 5, 6 og 7 i gang.

Krisen vil give noget forsinkelse mht. boligopmålingerne. Det er dog for tidligt at vurdere, om det drejer sig om 2 eller 3 måneder.

Opmåling af udearealer og fællesarealer

Tiden under nedlukningen er således brugt på opmålinger af udendørsarealer og fællesarealer (eks. opgange, vaskerier, afdelingskontorer etc.). Disse arealer var sat til at skulle opmåles sidst i projektet, men for at undgå spild af såvel kr./ører og tid, vurderede vi at det ville formindske en eventuel ekstraomkostning. Her er vi således forud for den oprindelige tidsplan med et par måneder.

Droneopmålingerne på udearealer blev ligeledes sat i værk og her er der opmålt i Pulje 3, Pulje 4, Pulje 5. Pulje 6 er i gang. Pulje 7 sættes i gang efterfølgende.

Udbud af istandsættelse af flytteboliger

Puljer som er planlagt udbudt i 2020 er pulje 3 og 4, for afdelinger som har vedtaget digital opmåling af boliger på Amager og i Nordsjælland. Udbudsmaterialet er under udarbejdelse, og der er planlagt orientering af afdelingerne. Selve udbuddene gennemføres ikke før iSYN fungerer for Ballerup-Skovlunde, Ishøj/Taastrup, nyt gulvfirma i afdeling 23, 50 og 70 (pilotafdelingerne) og de digitale opmålinger af boliger for pulje 3 Amager er i iSYN. Tidshorisont kende pt. ikke.

Forsinkelser i implementeringen af format iSYN for afdelingerne 45, 54, 96, 102, 106 og 108

Formatet er endeligt godkendt af inspektørerne men forbehold for nogle små ændringer i teksterne.

Testmiljøet er opsat og inspektørerne har oprettet testsyn for de seks afdelinger, således de kunne sikre at det fungerede for alle afdelingerne. Den tidligere fejl med manglende behandlinger er løst, da vi fandt en fejl i genereringen af filerne. De godkendte data er indlæst i driften og inspektørerne har gennemført syn i afdeling 54.

De tilbageværende opgaver er tilretning af de sidste tekster samt konvertering af afdeling 23, 50 og 70 således de ændres fra gammelformat til nyt format hvorefter ny leverandør kan indlæses.

Verdensmål: Vores bidrag 2020

BL har i marts/april gennemført anden runde af kortlægning af den almene sektors bidrag til verdensmål og AAB har indberettet. Vi modtager senere en rapport om resultaterne som OB vil modtage til orientering.

Andet

OB's årshjul 2021

I henhold til OB's årshjul skulle følgende sager være fremlagt til behandling ved dette møde. Sager er af forskellige årsager udskudt:

- Revision af finansiel styringspolitik: afventer møde i RU. Forventes fremlagt til september.
- Revision af politik for genhusning: er forsinket og forventes fremlagt for BU i september og OB i oktober.

Revision af retningslinjer for individuel råderet afventer ligeledes afholdelse af møde i RU for at kunne udforme endeligt oplæg til OB.

Administrationens åbningstid i sommerperioden

Med afsæt i gode erfaringer fra sommeren 2019 er der i sommerperioden (ugerne 26 til 32) åbent for telefoniske eksterne henvendelser fra kl. 10-13 mandag, tirsdag, torsdag og fredag.

Kunder har også mulighed for at bestille tid til at blive ringet op af en medarbejder i Kundecentret kl. 8:30-10:00 og kl. 14:30-16:00.

Afdelingsbestyrelsen kan uændret henvende sig via bestyrelseslinjen på tlf.: 33 76 01 16 der er åben kl. 8.30 til 16.00.

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Landsbyggefondens bestyrelse har mandag godkendt ansøgning fra AAB på 0,5 mio.kr. til projekt for tryghedsskabelse i kælderrum i afdeling 80. Arbejdet skal munde ud i anbefalinger og ideer.

Der har været holdt møde med direktøren for fællesskabet Danske Seniorer for at blive klogere på seniorers ønsker til fremtidige boliger. Det er aftalt at mødes igen og holde en lille workshop om emnet og oprette en form for partnerskab. AAB deltog sammen med Danske Seniorer i byrådsseminar i Ishøj Kommune for at fortælle om mulighederne. Ishøj Kommune har efterfølgende oplyst, at AAB er velkomne, hvis der viser sig muligheder for at bygge.

27. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

28. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Beslutning OB den 24. juni 2020:

Risikoudvalget (RU) har drøftet individuel råderet og der er ingen ændringer. Administrationen eftersender til OB materialet fra RU til orientering.