

Referat OB-møde den 2. september 2020

Tidspunkt:	Kl. 17:00
Sted:	CHO's kontor
Bemærkninger:	Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
Til stede:	AAB50_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light), 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:	AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk)
Mødet slut:	Kl. 20:30

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	3
2. Referat fra sidste møde	4
3. Indstilling - Afdeling 46; Slutrapport om afdeling 46-sagen og formandskabets anbefalinger om tiltag (lukket).....	5
4. Indstilling - Strategi for dispositionsfondens udvikling.....	6
5. Indstilling - Nybyggeri; opførelse af plejehjem i Sydhavnsgade, Kbh. (afdeling 119)	8
6. Indstilling - Nybyggeri; opførelse af almene boliger Ved Amagerbanen Nord, Kbh. (afdeling 120)	10
7. Indstilling - Ændring af kommissorium for udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)'.....	12
8. Indstilling - Status på arbejdet 'AAB - en forening for stærke lokale fællesskaber' (1. halvår 2020)	14
9. Indstilling - Udbud forsikringer	19
10. Indstilling - Ledelsesrapportering 2. kvartal 2020	21
11. Indstilling - Administrationsgrundlag; politik for løn i AAB.....	23
12. Indstilling - Afdeling 23; Forslag om nedlæggelse af institutionslejemål	24
13. Indstilling - Medlemsforslag om betegnelse for afdelingsmøder 2020	26
14. Efterretning - Revisionsprotokol (ingen ny protokol)	28
15. Efterretning - Budgetopfølgning 2. kvartal 2020	29
16. Efterretning - Finansiell styringspolitik 2020	31
17. Efterretning - Forsikringsårsrapport 2019	32
18. Orientering - Budgetopfølgning for afdelingerne; første halvår 2020 konto 114-119.....	34
19. Orientering - Revisionsfokus 2020-2021	36
20. Orientering fra udvalg	36
21. Direktionsberetning	37
22. Direktionsberetning (lukket)	41
23. Eventuelt	41

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsordenen 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. 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 efterretnings- eller orienteringssag på dagsorden, bedes dette tilkendegivet under behandlingen af dette punkt.

Regler

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

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

-

Beslutning OB den 2. september 2020:

Til OB's orientering oplyste formanden, at han til repræsentantskabets møde den 16. september 2020 ikke genopstiller som formand for AAB. Han vil gerne fortsætte arbejdet i de politiske udvalg, ligesom han fortsætter som formand for afdeling 50.

Charles Thomassen oplyste, at han vil stille op til formandsposten. Hanne Dahlerup oplyste, at hun vil stille op til næstformandsposten.

Der var enighed om, at dette skal fremgå af indstillingerne.

OB godkendte, at tre eftersendte indstillinger kunne behandles.

I forbindelse med dagsordenens punkt 13 'Indstilling - Medlemsforslag om betegnelse for afdelingsmøder 2020' drøftes OB's deltagelse på afdelingsmøder til september.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 24. juni 2020 er godkendt og sendt til underskrivelse den 18. august 2020.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 24. juni 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 8. juli 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 18. august. 2020. Alle mødedeltagere har

underskrevet referatet *eller* der er modtaget følgende bemærkninger til referatet, hvorfor det ikke er sendt til underskrivelse.

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.

s

-

Beslutning OB den 2. september 2020:

Intet at bemærke.

3. Indstilling - Afdeling 46; Slutrapport om afdeling 46-sagen og formandskabets anbefalinger om tiltag (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

4. Indstilling - Strategi for dispositionsfondens udvikling

Sagsnr.: S2017-00026

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Dispositionsfonden har i fremskrivningen intet disponibelt rådighedsbeløb i perioden 2022 til 2026. OB skal derfor drøfte handlemuligheder i de kommende år.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at:

- finansiere lederen af den boligsociale indsats fra 2021 i driftsbudgettet og
- tage til efterretning at det kan blive nødvendigt at opkræve 100 kr. pr. lejemål i årene 2023 og 2024 ekstra til arbejdskapitalen for efterfølgende at overføre den samlede opkrævning til dispositionsfonden.

Sagsfremstilling

Dispositionsfonden sættes i spil henholdsvis ved risikoafdækning f.eks. på byggesager, lejetab mv. og til direkte tilskud til afdelingerne f.eks. i forbindelse med renoveringssager (mini- og helhedsplaner) samt ved uforudset budgetoverskridelse ifm. nybyggeri. RU arbejder pt. på en opdatering af politikken for erhvervslejemål for at minimere risikoen for lejetab.

OB har gennem årene reserveret midler på dispositionsfonden til at yde tilskud til byggesager. Den faktiske belastning sker først når byggesagen er afsluttet. Af forskellige årsager er nogle byggesager ikke i gang eller forsinkede og de er derfor opført i oversigten på det tidspunkt som vi i dag forventer at det vil påvirke fonden. Dette vil kunne ændre sig, hvis der f.eks. opstår udefrakommende forhold som yderligere forsinker projekterne, og dermed letter belastningen af dispositionsfonden.

Manglende rådighedsbeløb i dispositionsfonden vil medføre at der ikke vil kunne gives tilskud til renoveringssager uden at der samtidig opkræves bidrag fra afdelingerne. Og da der lige nu er kommet gang i såvel renoveringssager som nybyggeri er der meget stor sandsynlighed for at dispositionsfonden vil komme i spil.

Lederen af den boligsociale indsats har gennem en periode været finansieret af dispositionsfonden og foreslås flyttet til driftsbudgettet. Erfaringen viser at der til stadighed vil være behov for sociale indsatser i vores boligområder, og derfor bør indgå i det løbende driftsbudget.

I bilag ses tre scenarier:

- 1) Uændret (før beslutninger)
- 2) Uden dispositionsfondsfinansiering af leder af boligsociale aktiviteter
- 3) Både situation 2) og opkrævning af 100 kr. pr. lejemål i 2023 og 2024.

Kombinationen af at lade den boligsociale leder overgå til driftsbudgettet og opkrævning af 100 kr. i årene 2023 og 2024 betyder at der forventes et disponibelt råderum.

Hvorvidt det bliver nødvendigt at opkræve de 100 kr. ekstra pr. lejemål besluttet i 2022 i forbindelse med budgettet for 2023.

Økonomi

For at skaffe et disponibelt rådighedsbeløb i dispositionsfonden vil der skulle tilføres midler i perioden 2021 til 2026. Finansieringen af lederen af den boligsociale indsats fra 2021 betyder at det på nuværende tidspunkt alene vil blive nødvendigt at opkræve 100 kr. pr. lejemål i 2023 og 2024.

Beboerdemokratisk behandling

RU følger udviklingen ved de kvartalsvise ledelsesrapporter og skal involvere OB når de vurderer at der er behov for en ændring af den hidtidige politik. RU behandlede forslaget den 12. august 2020.

Efter behandlingen i OB vil evt. beslutning om at opkræve til arbejdskapital eller dispositionsfonden skulle endeligt behandles i repræsentantskabet i forbindelse med budgettet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Såfremt OB vælger at opkræve til arbejdskapitalen vil beboerne vil udover de 100 kr. de allerede betaler til styrkelse af arbejdskapitalen skulle betale yderligere 100 kr. i årene 2023 og 2024.

Regler

Dispositionsfondens størrelse står beskrevet i driftsbekendtgørelsens §42. Administrationen orienterer på hvert møde OB om en beslutnings eventuelle konsekvenser på dispositionsfonden.

§ 42. Afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden skal årligt udgøre 544 kr. pr. lejemålsenhed, indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.434 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4. Hvis fondens saldo overstiger dette beløb, ophører de årlige henlæggelser. Hvis fondens saldo nedbringes under dette beløb, foretages på ny årlige henlæggelser. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med det nettoprisindeks, som Danmarks Statistik beregner. Reguleringen sker med pristallet for april måned 2012 som basis. Reguleringen foretages én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 2013.

Implementering

I forbindelse med budgettet for 2021.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens Egenkapital 2020 -2029.pdf](#)

[Eksempler på tilførsel til dispositionsfonden.pdf](#)

Beslutning OB den 2. september 2020:

OB godkendte indstillingen.

5. Indstilling - Nybyggeri; opførelse af plejehjem i Sydhavnsvej, Kbh. (afdeling 119)

Sagsnr.: S2019-05300

Sagsbehandler: Gorm Evers (GEV)

Resume

Sagen omhandler forslag om at AAB bliver som byg- og driftsherre ift. et nyt plejehjem, som vil omfatte ca. 110 boliger i Sydhavnen.

Indstilling

BRVU indstiller til OB, at Boligforeningen opfører plejehjem med tilhørende servicearealer i Sydhavnsvej som AAB-afdeling 119.

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har godkendt, at et stort erhvervsområde, som afgrænses af Sydhavnsgade, Borgmester Christiansens Gade og Scandiagade, nu omdannes til et bykvarter jf. lokalplan 584. I lokalplanen har kommunen fastlagt, at 25 % af de nye boliger i byudviklingsområdet skal være almene, samt at disse kan opføres som plejeboliger/plejehjem på ca. 110 boliger med tilhørende servicearealer.

Det private udviklingsselskab AG Gruppen har erhvervet 1/3 af det allerede lokalplanlagte område, og det er i deres del af planområdet, at plejehjemmet kan opføres. Med baggrund i det mangeårige samarbejde med AAB har AG Gruppen afgivet hensigtserklæring om, at plejehjemmet opføres med AAB som almen operatør. Det er samtidig tilkendegivet, at byggeopgaven gennemføres med AG Gruppen som delegeret bygherre, og at AG Gruppen efterfølgende indtræder som totalentreprenør.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i København har tiltrådt, at AAB varetager opgaven som almen bygherre og efterfølgende driftsherre. Sundheds- og Omsorgsudvalget har politisk godkendt, at forvaltningen indgår aftale med AAB herom. Projekteringen af plejehjemsbyggeriet til brug for Skema A ansøgning er igangsat.

I henhold til foreløbigt estimeret tidsplan forventes Skema A godkendt inden udgangen af 2020 og med Skema B godkendelse medio 2021. Byggetiden er vurderet til 18 måneder med forventet aflevering primo 2023.

Økonomi

De samlede anlægsudgifter (grundkøb + håndværkerudgifter + omkostninger) til plejeboligerne finansieres i henhold til gældende regler for opførelse af alment nybyggeri.

De samlede anlægsudgifter til servicearealerne, som vil være ejet af afdelingen, finansieres med 30-årigt realkreditlån. Københavns Kommune/Sundhedsforvaltningen indtræder som lejer af servicearealerne med en uopsigelighedsperiode, svarende til realkreditlånets løbetid.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen drøftes i BRVU den 31. august 2020.

Opførelse af nybyggeri skal forelægges repræsentantskabet til behandling.

Opførelsen af plejehjem i København er i overensstemmelse med den af repræsentantskabet vedtagne byggepolitik.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Opførelse af nybygget plejehjem har ikke direkte betydning for ansøgere på AAB's venteliste, idet anvisning til plejeboliger sker ved kommunen.

Regler

Byggeriet opføres i henhold til gældende regler for nybyggeri i almenboligloven. Herudover følges de særkrav, som Københavns Kommune stiller i forbindelse med nyt alment boligbyggeri og plejehjemsbyggeri.

Implementering

Administrationen vil arbejde videre ud fra den beskrevne tidsplan i indstillingen.

Beslutning OB den 2. september 2020:

OB godkendte indstillingen til behandling på repræsentantskabsmødet.

6. Indstilling - Nybyggeri; opførelse af almene boliger Ved Amagerbanen Nord, Kbh. (afdeling 120)

Sagsnr.: S2020-02600

Sagsbehandler: Gorm Evers (GEV)

Resume

Sagen omhandler forslag om at AAB bliver som byg- og driftsherre ift. ca. 70 familieboliger i byudviklingsområdet "Ved Amagerbanen Nord" tæt på Amager Strandpark.

Indstilling

BRVU indstiller til OB, at Boligforeningen opfører familie- og betalelige boliger på Yderlandsvej som AAB-afdeling 120.

Sagsfremstilling

AAB har indgået samarbejdsaftale med det private udviklingselskab 'AG Gruppen' om opførelsen af de almene boliger, der vil blive krævet for 'AG gruppens' andel af det nye lokalplanområde "Ved Amagerbanen Nord". De almene boliger vil udgøre 25% af det samlede antal etagemeter, som bygges på AG Gruppens areal. De almene boliger opføres som familieboliger i forskellige størrelser og 10% af det samlede antal boliger skal være små betalige boliger. Det forventes at kunne opføre i alt ca. 70 boliger.

Den almene boligbebyggelse bliver en del af en selvstændig lukket karrébebyggelse hvor stueetagen og 1. salen anvendes til kommunal daginstitution efter opfordring fra Københavns Kommune. Den almene boligafdeling får fællesrum og indgangspartier i Karréens stueetage og boligerne placeres på etagerne 2., 3. og 4. sal, hvor der udlægges friarealer og opholdsarealer i form af tagterrasser. Visionen er at skabe en unik boligafdeling med "svævende" grønne uderum og naturlige mødesteder.

Som bygherre på den almene del, deltager AAB nu direkte i det videre lokalplanarbejde. Og det er sikret, at kommunens tekniske forvaltning, som varetager 'den almene støttesagsbehandling', ligeledes deltager.

I samarbejdsaftalen med AG Gruppen indgår, at byggeopgaven gennemføres med AG Gruppen som delegeret bygherre, at AG Gruppen efterfølgende indtræder som totalentreprenør, og at AAB, så vidt muligt, indtræder som bygherreforretningsfører på opførelsen af Københavns Kommunes daginstitution.

Der indgives Skema-A ansøgning, når endeligt vedtaget lokalplan foreligger. Det samlede byggeri er meget foreløbigt estimeret klar til indflytning andet halvår 2023.

Økonomi

De samlede anlægsudgifter (grundkøb + håndværkerudgifter + omkostninger) til boligerne finansieres i henhold til gældende regler for opførelse af alment nybyggeri.

Beboerdemokratisk behandling

Opførelse af nybyggeri skal behandles i Repræsentantskabet.

Opførelsen af boliger i København er i overensstemmelse med den af repræsentantskabet vedtagne byggepolitik.

Sagen behandles i BRVU den 31. august 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Referat OB-møde den 2. september 2020

Onsdag kl. 17:00

Opførelse af nybyggeri har den afledte effekt, at der bliver flere boliger i foreningen som beboerne kan søge at flytte til, ligesom der bliver flere boliger til ansøgerne på ventelisten.

Regler

Byggeriet opføres i henhold til gældende regler for nybyggeri i almenboligloven. Herudover følges de særkrav, som Københavns Kommune stiller i forbindelse med nyt alment boligbyggeri.

Implementering

Administrationen arbejder videre ud fra tidsplanen beskrevet i indstillingen.

-

Beslutning OB den 2. september 2020:

OB godkendte indstillingen til behandling på repræsentantskabsmødet.

7. Indstilling - Ændring af kommissorium for udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)'

Sagsnr.: S2018-02496

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler ændring af udvalgets opgaver, så udvalget høres om forslag til ændringer i IT-systemer, der anvendes af AAB's afdelinger.

Indstilling

Formandskabet indstiller, at OB til repræsentantskabet indstiller at ændre kommissoriet for udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)', jf. bilaget.

Sagsfremstilling

Forskellige IT-systemer er nødvendige værktøjer til løsning af en lang række opgaver i AAB's afdelinger, særligt afdelinger, der benytter driftsmodellerne 'administrativ' og 'administrativ light'.

Der opstår jævnligt ønsker og forslag til nye funktionalteter til disse systemer, og det er relevant at administration og formandskab får input fra de decentrale brugere, så de lokale behov også bliver tilgodeset.

Udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' har som overordnet opgave at drøfte 'generelle spørgsmål om afdelingernes driftsanliggender', jf. kommissoriet. Derfor foreslås det, at udvalget får tre nye opgaver:

- Afgive udtalelse ifm. anskaffelse/udskiftning af IT, der anvendes i afdelingerne.
- Afgive udtalelse til hhv. formandskabet og/eller administration ved forslag/ønsker til ændring af it-systemer, der anvendes i AAB's afdelinger.
- Være orienteret om større fejl i IT-systemer, der benyttes i AAB's afdelinger samt status på fejlrettelser.

Udvalgets udtalelser vil indgå i det samlede beslutningsgrundlag for prioriteringerne af de økonomiske midler der er afsat til formålet i foreningens budget.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

ØDA drøfter til mødet den 24. august 2020 forslaget til ændringer. Udvalgets eventuelle bemærkninger fremlægges for OB til mødet.

Det gældende kommissorium er godkendt af repræsentantskabet den 12. juni 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingerne kan via udvalget opnå indflydelse på prioriteringen af udviklingsønsker til IT, der benyttes i afdelingerne.

Regler

Udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' er nedsat af repræsentantskabet, jf. §5, stk. 2 i forretningsorden for repræsentantskabet.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

-

Bilag:

[Økonomi og drift i afdelingerne \(ØDA\).pdf](#)

Beslutning OB den 2. september 2020:

Formanden for ØDA oplyste at sagen blev behandlet i ØDA den 15. juni 2020 og udvalget påtager sig gerne opgaverne. Administrationen orienterer ØDA om at ændringen forelægges for

repræsentantskabet.

OB godkendte på den baggrund indstillingen.

8. Indstilling - Status på arbejdet 'AAB - en forening for stærke lokale fællesskaber' (1. halvår 2020)

Sagsnr.: S2018-02853

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB har godkendt en model for evaluering af direktionen med afsæt i strategien. Der gives i denne orientering en midtvejsstatus i året på arbejdet med strategien.

Indstilling

Formandskabet indstiller at OB at tage fremlagte status på arbejdet med strategien til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen har igangsat arbejdet med strategien. Som fremlagt for OB til seminaret i januar/februar 2020 ville der blive arbejdet med at skabe baseline for succeskriterierne. For de projekter som OB bad administrationen om at arbejde videre med, forestod et arbejde med at gå i dialog med leverandører, indhente og konkurrenceudsætte priser osv. Vi må erkende at organisationen under hjemsendelsen pga. COVID-19 har været på at holde den daglige drift i luften. Vi kunne med andre ord have tænkt os at være længere, men har dog alligevel nået noget.

Nedenfor give en status pr. 20. august 2020.

Succeskriterier

OB har fastsat 25 succeskriterier for om arbejdet med strategien er en succes. Strategien er et udtryk for et nyt fokus og derfor er der mange målepunkter, hvorfor der ikke tidligere er indsamlet data. Arbejdet er igangsat og der foreligger nu baseline og data for 12 af målepunkterne, hvoraf tre er 'grønne' dvs. på niveau med eller over målsætningen. Det bekræfter nok, at der er noget at arbejde med.

Der udestår med andre ord baseline for 13 succeskriterier

COVID-19 medfører en atypisk situation i beboerdemokratiet og derfor har den administrative ledelse vurderet, at baseline for nogle målepunkter vil være misvisende ift. en normaltilstand. Det omfatter succeskriterierne nr. 9 (Stigning i andel af lejemål, som deltager i afdelingsmøder siden 2019), 13 (andel afdelinger med afdelingsgodkendt profil) og 19 (andel bestyrelsesmedlemmer som deltager i mindst to af foreningens årlige arrangementer).

De resterende målepunkter forventer den administrative ledelse at kunne etablere baseline for i indeværende år. Dog bemærkes at to af målepunkterne afhænger af om OB kan afsætte tid til drøftelse af henholdsvis politisk interessevaretagelse (nr. 24) og bestyrelsesevaluering (nr. 25).

Vi er i opstartsåret og derfor udformede og præsenterede vi også en oversigt med forventede aktiviteter. Den er vedlagt som bilag. Oversigten viser at:

19 aktiviteter er meldt gennemført (grøn 'OK')

11 aktiviteter er meldt i gang (gul 'delvist')

15 aktiviteter er ikke påbegyndt (rød 'afventer').

Endelig er tre aktiviteter besluttet overflyttet til andet regi og vil derfor udgå og vil derfor udgå efter fremlæggelse af denne oversigt (pkt. 3.3, 21.2 og 21.3).

Målepunkterne vil nu blive indarbejdet i ledelsesrapporten og der afgives status halvårligt.

Politikker mv.

Ny strategi kan give anledning til at justere på politikker, så de understøtter de strategiske mål.

I forbindelse med revision af politik for finansiering af sociale indsatser har OB ved mødet den 24. juni ændret politikken, så AAB's afdelinger eller administrationen kan tage initiativ til eller deltage i større eller mindre udviklings- og forsøgsprojekter rettet mod løsningen af sociale udfordringer i eller på tværs af afdelingerne. Puljen kan med andre ord støtte op på initiativer i bl.a. afdelingerne som fremmer strategiens mål om stærke lokale fællesskaber.

Projekterne kan være helt eller delvist finansieret af eksterne midler, eksempelvis private fonde eller statslige puljer eller de kan være finansieret af afdelingen selv. Der forudsættes en vis medfinansiering i afdelingen.

Desuden har formandskabet bedt administrationen om at forberede en ændring af ØDA's kommissorium, så udvalget fremover bliver hørt om ændringer i IT-systemer, som anvendes af afdelingerne samt følger status på de væsentligste fejl i IT-systemer, som benyttes af afdelingsbestyrelserne. Sagen er på dagens dagsorden til behandling i OB.

Indsatser

Til OB's seminar i januar/februar 2020 blev fremlagt en række projektkommissorier og OB besluttede at få fremlagt businesscases for en række indsatser, som der nedenfor gives en aktuel status på.

Under det forberedende arbejde har vi identificeret en række indbyrdes afhængigheder mellem projekterne/indsatserne som vil have betydning for den rækkefølge som de kan igangsættes. Disse afhængigheder søges også beskrevet nedenfor.

1. Support til afdelingerne - kommissorium for supportgruppens arbejde

OB fik til mødet den 4. december 2019 en orientering om supportgruppens (egenkontrollens) arbejde sammen med et forslag fra idékataloget om en taskforce, der kunne rykke ud til afdelingerne. OB besluttede i stedet at bede administrationen om at udforme et egentligt kommissorium for supportgruppen. Det bemærkes at supportgruppen har ligget stille i perioden marts til nu pga. COVID-19. Arbejdet genoptages her efter sommerferien.

Kommissoriet forventes fremlagt for RU ultimo september og OB efterfølgende. Punktet behandles herefter i regi af RU og udgår fra denne rapportering.

2. Opgaver og rammer for AAB's afdelingsbestyrelser

OB besluttede at henlægge arbejdet til en ad hoc arbejdsgruppe. På grund af situationen omkring COVID-19 har formandskabet besluttet at vente med at fremlægge forslag til kommissorium i løbet af efteråret.

3. Analyse: 'At føle sig hjemme i AAB'

OB godkendte ved mødet den 24. juni 2020 at igangsætte projektet og bevilgede 400.000 kr. fra arbejdskapitalen til at gennemføre analysen. Den vil være grundlag for evt. yderligere projekter som understøtter at AAB's beboere føler sig hjemme i AAB.

Projektet forventes gennemført i indeværende år, så der kan afrapportere til OB primo 2021.

Projektet har snitflader til projekterne 'Velkommen i AAB' og 'Sammen om fællesskabet', som derfor må afvente dette input inden disse igangsættes. Vi forventer at der fra analysens output kommer input til de (endnu ikke identificerede) initiativer, som skal understøtte succeskriterium nr. 13, som handler om at afdelingerne har afdelinger en afdelingsmødegodkendt profil.

4. Genskabe fortællingen om AAB – i tekst og tale

Som grundlag for at fremlægge et forslag til et endeligt projektkommissorium og businesscase for OB har administrationen afholdt møder med flere eksterne leverandører. Sagen er til behandlingen på dagens møde. .

Projektet forventes at kunne levere input til indsatserne 'Velkommen i AAB', 'Sammen om fællesskabet', 'Onboarding af nye afdelingsbestyrelser' og formentlig også i evt. senere tiltag som understøtter at beboerne føler sig hjemme i AAB. Dette projekt forventer vi også leverer input til succeskriterium 13, jf. ovenfor.

5. **'Velkommen i AAB'**

Handler om en indsats for at byde beboerne godt velkommen i AAB og OB nikkede til projektkommissoriet.

Ifm. bearbejdning af projektkommissoriet og udformning af businesscase, er det blevet klarlagt at det vil være hensigtsmæssigt at afvente output fra især projektet 'Genfortælle AAB i tekst og tale' og analysen 'At føle sig hjemme i AAB'. Derfor vil vi tilrettelægge projektet sådan at vi klargør projektet til at modtage input fra de nævnte snit-fladeprojekter, så aftrækket til implementering bliver så kort som muligt, når dette foreligger. Vi forventer at fremlægge en endelige projektbeskrivelse og businesscase for OB til mødet i oktober.

6. **'Sammen om fællesskabet'**

Indsatsen handler om at yde proceshjælp til afdelingsbestyrelserne og OB bad om at dette blev samtænkt med et spor omkring frivilliges arbejde i afdelingen.

Målet er at etablere et katalog af idéer og en værktøjskasse, så der er hjælp til bestyrelser der ønsker at aktivere deres beboere mere, så de også støtter op om arrangementer. Det skal være nemt at få folk til at hjælpe. Projektet vil omfattes afprøvning/pilotforsøg, så vi får det prøvet af i praksis, også for at få en vurdering af hvor meget support, der vil være behov for i en afdeling.

Der forventes fremlagt revideret forslag til projektkommissorium for OB i oktober, så der er enighed om retningen inden der udformes egentlig businesscase.

7. **Fælleslokaler i AAB**

OB ønskede at parkere drøftelserne om evt. fyrtårns projekt om et moderne fælleshus. I stedet blev igangsat et afklaringsarbejde, for at afdække hvilke fælleslokaler der er i AAB's afdelinger.

Resultatet forventes at foreligge ultimo 2020 og derefter blive præsenteret for OB. Den vil kunne danne grundlag for drøftelser om der f.eks. skal udformes politikker eller andre initiativer på området, for at understøtte livet mellem husene i afdelingerne.

8. **On-boarding af nye afdelingsbestyrelser**

Indsatsen blev forankret i BDU, der skulle drøfte indsatser. Udvalget har ved mødet den 25. juni 2020 drøftet afholdelse af nyvalgsseminar. Udvalget erklærede sig enig i det af administrationen foreslåede formål med og ramme for sådanne seminarer, der skal afvikles som et pilotprojekt begyndende med et møde i juni 2021. Når to møder er afholdt i 2021, skal det vurderes, om sådanne møder skal gøres tilbagevendende.

Der var også ønske om at ændre på, hvornår Bestyrelseskørekorret skal være afsluttet af nyvalgte og en opfordring til bestyrelsesmedlemmer om at tage bestyrelseskørekorret for at få bedre indsigt i de decentrale administrative og driftsrelaterede opgaver, for med tiden at modnes til selv at overtage opgaverne. Begge disse tiltag er implementeret efter beslutning i OB den 4. marts 2020.

Administrationen blev bedt om at være ekstra opmærksomme hvis hele bestyrelsen skiftes ud og kun én tilbage. Det har vi endnu ikke set eksempler på. Erfaringen er, at på det tidspunkt hvor den samlede bestyrelse trækker sig, er det for sent at gennemføre et forløb. Der gives løbende driftssupport til afdelingsbestyrelser med henblik på, at det ikke er driftsopgaven, der får bestyrelsen til at trække sig. Der er også gennemført et særligt tilrettelagt forløb for afdelingsbestyrelsen i afdeling 33 som igennem længere tid ikke har været velfungerende. Resultatet af dette forløb vil kunne anvendes i tilrettelæggelsen af tilbuddet til afdelingerne. BDU orienteres om disse formentlig ved mødet til 14. oktober 2020.

Fra OB-seminaret er der følgende yderligere emner til drøftelse i udvalget:

- Hvordan byder vi i dag velkommen? Opprioritere at få arbejdet med hvad der ligger i rollen 'at være bestyrelsesmedlem'. Det praktiske om åbning af bankkonti, mail ms. skal egentlige bare køre på skinner.
- Mød 'OB' - velkomstmøde for alle nye afd.bestyrelsesmedlemmer med medlem for OB, der byder velkommen og sige at man står til rådighed for spørgsmål. Mentorordning som supplement for de, der ikke kommer til fyraftensmøder eller føler tid nok på fælles møder. Måske er man mere tryk på hjemmebane end til fællesmøder.
- Overveje flot grafisk A5 'Velkommen til AAB' til nye bestyrelsesmedlemmer, som OB'eren udleverer som forklarer om on-boarding forløbet.
- Mentorordning med OB'er, når det er nyvalgt og nybygget bestyrelse.

9. Afdelingerne kan finde information om driftsprojekter i andre afdelinger

I stedet for en egentlig digital portal bad OB administrationen udforme et lavpraktisk værktøj til AAB net, hvor afdelingerne let kan hente inspiration om oplysning om hvilke andre afdelinger der har gennemført eller står overfor at skulle gennemføre lignende opgaver.

Der forventes fremlagt for ØDA's næste møde i november og efterfølgende i OB.

10. Fælles arrangementer i AAB

Udsat til 2021 bl.a. pga. situationen omkring COVID-19.

Økonomi

OB besluttede den 2. oktober 2019 at overføre kr. 13,5 mio. fra egenkapital til arbejdskapital og reservere beløbet til strategiske formål.

Der er disponeret følgende:

- 0,4 mio. kr. til analysen 'at føle sig hjemme i AAB', jf. beslutning af den 24. juni 2020
- 2,0 mio. kr. til etablering af sideaktivitetsselskab 'AAB Andel' (under forudsætning af godkendelse i repræsentantskabet den 26. august 2020)

Beboerdemokratisk behandling

OB blev ved seminar den 31. januar til 2. februar 2020 præsenteret for model for afrapportering på strategien.

Referat OB-møde den 2. september 2020

Onsdag kl. 17:00

RU og OB vil via de halvårslige ledelsesrapporter få status og korrigerende handlinger ift. succeskriterier fra næste halvår.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

At foreningen arbejder med strategien om at foreningen AAB, består af afdelinger med stærke lokale fællesskaber.

Regler

-

Implementering

Bilag:

[Strategi - rapportering på succeskriterier 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 2. september 2020:

OB godkendte indstillingen.

9. Indstilling - Udbud forsikringer

Sagsnr.: S2017-00020

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

AAB's forsikringer udløber og derfor skal der foretaget fornyet udbud gældende fra 1. januar 2021.

Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse at AAB's forsikringer sendes i udbud og det gennemføres med og uden selvrisko for at afdække forskelle i præmieniveau.

Sagsfremstilling

AAB udbyder sine forsikringer ca. hvert tredje år. Fra og med dette udbud overgår forsikringsåret til at svare til kalenderåret.

Den nye forsikring forventes at træde i kraft pr. 31. december 2020 kl. 24.00. Der udbydes en tre årigaftale med mulighed for forlængelse i ét eller to år, efter AAB's valg.

Efter udløbet af denne periode har forsikringsselskabet ret til at forlænge kontrakten for yderligere ét eller to år, efter AAB's ønske.

Hvis AAB vælger at forlænge kontrakten med et år, har AAB efterfølgende mulighed for at forlænge kontrakten med yderligere et år. Alle forlængelser skal meddeles forsikringsselskabet senest tre måneder før hovedforfald, der er januar måned. Kontrakten udløber dog senest efter fem år.

Økonomi

Udgiften til udbuddet er inkluderet i foreningens udgift til forsikringsmægler.

Beboerdemokratisk behandling

ØDA orienteres på mødet den 24. august 2020 og igen når resultatet af udbuddet foreligger. OB orienteres ved udbudsstart og igen ved kontrakts indgåelse formentlig til mødet i november.

Repræsentantskabet orienteres efter kontraktens indgåelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Udbuddet forventes at give en besparelse i forhold til den nuværende præmie.

Regler

Der afholdes offentligt udbud i henhold til udbudsloven § 56 i overensstemmelse med de grundlæggende principper om gennemsigtighed og ligebehandling respekteres under udbudsprocessen.

Implementering

Udbuddet behandles i OB på november mødet. Og vil være gældende fra 31. december 2020 kl. 24.00.

-

Bilag:

[Skadesstatistik.pdf](#)

Beslutning OB den 2. september 2020:

OB godkendte indstillingen.

10. Indstilling - Ledelsesrapportering 2. kvartal 2020

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Overordnet set, har udviklingen på de fleste målepunkter været stabil i første halvår 2020. På målepunkter, hvor der er konstateret tilbagegang, er korrigerende handling beskrevet. Der er meget få rapporteringer vedrørende projekter som dels skyldes COVID-19 og afvikling af sommerferie.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende ledelsesrapporten for første halvår 2020.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 2. kvartal 2020 gennemgår seneste kvartal, og viser udviklingen over de seneste kvartaler på væsentlige forretningsområder.

Derudover er der givet en status på udviklingsprojekterne BeboerAAB, driftsstyringssystem og byggeriprojekter. Øvrige projektrapporteringer er udsendt til rapporteringen vedrørende 3. kvartal 2020.

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

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.

RU behandlede hele rapporten og specielt udviklingen af dispositionsfonden. Herunder de første års manglende disponibel beholdning, de bagvedliggende forudsætninger for rentetilskrivning og tilskud til boligsociale aktiviteter.

RU ønsker udgiften til den faste lederstilling til boligsocial aktivitet finansieret af administrationsbidraget. Dette forslag vil blive indarbejdet i budgetudkastet for 2021.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Ledelsesrapporten er gennemgået på RU den 12. august 2020.

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 Q2 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 2. september 2020:

Under ledelsesrapportens punkt 10 fremgår det, at der har været en stor stigning i istandsættelsesomkostninger. Dette undersøges nærmere og drøftes på næste møde i risikoudvalget.

OB godkendte herefter ledelsesrapporten.

11. Indstilling - Administrationsgrundlag; politik for løn i AAB

Sagsnr.: S2020-04317

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Indstilling om præcisering af administrationsgrundlag for lokal løndannelse for at sikre, at AAB fastholder en ordentlig og ensartet lønudvikling.

Indstilling

Formandskabet indstiller overfor OB at godkende en præcisering af det gældende regelsæt "Aftaler om løn- og ansættelsesvilkår skal altid godkendes i administrationen" således, at:

- a) afdelingsbestyrelsers ønske om at yde varige og engangstillæg til lokalt ansatte kun har gyldighed for foreningen efter forudgående godkendelse i administrationen.
- b) større engangstillæg eller tilbagevendende udbetalinger af løndelev kan ikke ske inden for rammerne af lønpolitikken,
- c) varige kvalifikationstillæg, reduktion i arbejdstid uden lønnedgang eller ændringer af funktioner med tillæg skal ske inden for rammerne af den gældende overenskomst og kun med administrationens forudgående godkendelse,
- d) administrationen skal påse, at pålagt overarbejde honoreres efter reglerne i overenskomsten.

Sagsfremstilling

Det fremgår gældende lønpolitik for AAB og af afdelingshåndbogen, at:

'Daglig arbejdsledelse i de administrative afdelinger er delegeret til et medlem af afdelingsbestyrelsen. Det er derfor daglig personaleleder, der forhandler løn på baggrund af et mandat fra den samlede afdelingsbestyrelse.

Aftaler om løn- og ansættelsesvilkår skal altid godkendes i administrationen. Administrationen skal ved gennemgangen sikre, at overenskomsterne overholdes.'

På baggrund af flere konkret sager, hvor der fra afdelingsbestyrelse er ønsket/lovet større beløb til ansatte, foreslås administrationsgrundlaget for afvigelser fra overenskomstens løndelev præciseret sådan, at lokale arbejdsledere **aldrig** kan aftale stigning i løndelev uden først at aftale det med administrationen v. HR.

Med indstillingen tydeliggøres det, at administrationen skal ind over sådanne ønsker inden aftale godkendes og at væsentlige forhøjelser af løn, udstedelse af større engangsvederlag eller reduktion i arbejdstid uden tilsvarende lønnedgang ikke kan ske. Dette for at hjælpe afdelingerne og foreningen med at overholde målsætningen om ikke at være lønførende indenfor gældende overenskomst, samt sikre et ensartet lønniveau afdelingerne.

Boligforeningen har fagretsligt ret til at ansætte en ejendomsfunktionær på mere gunstige vilkår, end det som fremgår af overenskomst og lokale aftaler. Men da boligforeningen hverken ønsker at være lønførende eller løntrykkende, ansættes nye ejendomsfunktionærer på de vilkår og satser, der fremgår af overenskomst og lokalaftale, ligesom løn til disse reguleres årligt i henhold til samme.

Der skal derfor noget særligt til for at en ejendomsfunktionær kan få en individuel lønforhøjelse/engangsvederlag, deltid uden lønnedgang eller lignende.

Administrationens rettesnor for vejledning og vurdering vil være, at der i udgangspunktet ikke anvendes engangsvederlag eller andre stigninger i løndelev udover de i overenskomsten og lokalaftalen nævnte. I helt særlige tilfælde kan sådanne stigninger tillades. Som eksempel på dette kan være mindre tillæg givet for langvarige gener gennem en større renovering i afdelingen.

Administrationen vil løbende vurdere, om præciseringen af administrationsgrundlaget giver rekrutteringsproblemer i afdelingerne. Er dette tilfældet, vender administrationen tilbage med oplæg til revision af lønpolitikken.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

AAB's lønpolitik er godkendt af OB i december 2019 og kan læses her:

https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/loenpolitik_i_aab

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En virksom lønpolitik medvirker til at holde huslejen i ro og samtidig skabe grundlag for ordentlig løndannelse og dermed rekruttering og fastholdelse af medarbejdere.

Regler

Gældende overenskomster på BL's område findes [her](#).

Implementering

Inden 14 dage fra godkendelsen udsendes cirkulære eller AAB Informerer om de eksisterende retningslinjer og deres administrationsgrundlaget opridses med administrationen. Desuden tilrettes afdelingshåndbogen med bl.a. en blanket til brug for de lokale arbejdsledere.

Beslutning OB den 2. september 2020:

Der er tale om en præcisering af reglerne i den gældende lønpolitik for AAB. Udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)' vil på deres næste møde drøfte revision af lønpolitikken.

Præciseringen skal indsættes i afdelingshåndbogen, og der skal udsendes information herom til afdelinger, inspektører og faglige organisationer efter repræsentantskabsmødet den 16. september 2020.

OB godkendte indstillingen.

12. Indstilling - Afdeling 23; Forslag om nedlæggelse af institutionslejemål

Sagsnr.: 1-23-40-2

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Bestyrelsen i afdeling 23 har fremsat forslag på afdelingsmødet om at opsig institutionsejemål. Da kompetence til opsigelse af lejemål hører under organisationsbestyrelsens (OB) skal beslutning tages her.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB, at

- institutionsejemålene i afdeling 23 ikke opsiges af hensyn til samarbejdet med Københavns Kommune
- forslaget på afdelingsmødet, hvis det bliver vedtaget som et principforslag, så retter vi henvendelse til Københavns Kommune og indgår i dialog om afdelingens beslutning med henblik på at imødekomme afdelingsmødets ønske og kommunens institutionsplanlægning.

Sagsfremstilling

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 23 har henvendt sig til boligforeningens administration vedrørende ønske om opsigelse af tre institutionsejemål i afdelingen. Institutionsejemålene ønskes i stedet anvendt til beboerlokaler og mødelokale for afdelingsbestyrelsen.

Da Boligforeningen AAB ikke tidligere har stået overfor et lignende ønske om at opsig institutionsejemål, har formandskabet henvendt sig til BL for at få afklaret, hvem der har beslutningskompetencen. I et skriftligt høringssvar har BL klart tilkendegivet, at det er OB, der har kompetencen til at opsig institutionsejemål.

Af hensyn til samarbejdet med Københavns Kommune foreslår formandskabet derfor at forslaget, hvis det bliver vedtaget som et principforslag, bliver medtaget ved et kommende møde i kommunen om institutionsejemål, så det kan indgå i kommunens planlægning vedrørende daginstitutioners tilbud.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

Forslaget behandles på kommende afdelingsmøde i afdeling 23 den 7. september 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Hvis forslaget vedtages og Københavns kommune gensidigt ønsker at opsig institutionsejemålene kan lejemålene omdannes til beboerlokaler og mødelokaler for afdelingsbestyrelsen.

Regler

Kompetence til opsigelse af erhvervslejemål/institutionsejemål fremgår af lov om almene boliger § 14 b og normalvedtægterne § 6, stk. 5. og 6.

Implementering

-

Bilag:

Referat OB-møde den 2. september 2020

Onsdag kl. 17:00

[Afdeling 23 Forslag om nedlæggelse af erhvervslejemål.pdf](#)

[BLs svar til Bent Haupt Jensen.pdf](#)

[Til afdelingsbestyrelsen i afdeling 23.pdf](#)

Beslutning OB den 2. september 2020:

Der var enighed om, at rette henvendelse til Københavns Kommune og indgå i dialog om afdelingens beslutning, hvis afdelingsmødet stemmer for forslaget. OB godkendte indstillingen.

13. Indstilling - Medlemsforslag om betegnelse for afdelingsmøder 2020

Sagsnr.: S2020-03538

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Forslag fra OB-medlem om at lade den enkelte afdeling beslutte, om afdelingsmødet for 2020 skal betegnes som ordinært eller ekstraordinært.

Indstilling

Administrationen indstiller overfor OB, at Hanne Dahlerups forslag drøftes.

Sagsfremstilling

OB-medlem Hanne Dahlerup har den 1. september 2020 skrevet følgende og ønsket det drøftet på OB-mødet den 2. september 2020 (vedlagt som bilag).

Tidslinje

Den 12. marts 2020 opfordrede BL og ministeren i et [fælles brev](#) både minister og BL alle boligorganisationer til at aflyse og ikke indkalde til nye beboerdemokratiske møder.

Den 4. april 2020 trådte [bekendtgørelse](#) i kraft, der hjemlede udskydelse eller aflysning af bl.a. afdelingsmøder. Det fremgår heraf, at hvis et afdelingsmøde aflyses, indebærer det, at der ikke afholdes ordinært afdelingsmøde. Af dette følger, at OB har ret til at godkende driftsbudgetterne for 2021.

Uddrag

§ 4. En boligorganisation med almene boligafdelinger kan udskyde eller aflyse et ordinært afdelingsmøde, når sundheds- og ældreministeren har udstedt forbud mod større forsamlinger. Hvis det ordinære afdelingsmøde udskydes, skal det afholdes, når det er muligt, efter forbuddet mod forsamlinger er ophævet.

...

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.

Den 17. april 2020 skrev foreningens formand til alle afdelinger, at alle afdelingsmøder frem til 31. august 2020 måtte aflyses.

Den 8. juni 2020 blev forsamlingsforbuddet ændret til 50 personer.

Den 10. juni 2020 Administrationen kontakter BL for at afklare, hvorvidt det er muligt at vente med at aflyse afdelingsmøder til primo august. BL's chefjurist meddeler, at OB skal have truffet beslutning inden bekendtgørelsen bortfaldet den 1. juli 2020.

Den 12. juni 2020 trådte en ændringsbekendtgørelse i kraft, der bl.a. gav boligorganisationerne mulighed for at kræve forhåndstilmelding samt pligt til at acceptere fuldmagter. Endelig forlængedes fravigelserne af de beboerdemokratiske regler til foreløbigt 1. oktober 2020.

Den 24. juni 2020 besluttede OB at aflyse alle ordinære afdelingsmøder, samt at godkende budgetter med huslejestigning på indtil to procent.

Den 8. juli blev forsamlingsforbuddet ændret til 100 personer. Dagen efter blev det lovligt at forsamlingsmaksimalt 500 siddende deltagere ved arrangementer, som f.eks. afdelingsmøder, hvis konkrete forhold blev iagttaget.

Administrationen har henvendt sig til tilsynet, der telefonisk giver udtryk for følgende:

1. Kombinationen af OB's beslutning om at aflyse de ordinære møder samt det forhold, at der er indkaldt til et ekstraordinært møde gør, at mødet i afdeling 40 den 9. september ikke f.eks. ved beslutning på afdelingsmødet kan ændre status.
2. AAB's vedtægters § 14, stk. 7, som er en afskrift af normalvedtægtens § 15, stk. 7, medfører et forbud mod at et spørgsmål, der i al væsentlighed er identisk med det nedstemte, kan genbehandles på et nyt ekstraordinært afdelingsmøde.

Imidlertid kan et forslag, hvor der er indarbejdet ændringer f.eks. som følge af kritikken på afdelingsmødet, hvor det blev stemt ned, godt behandles ved endnu et ekstraordinært møde. Det samme gælder, hvor et behandlet forslag efterfølgende indgår som del af et forslag til helhedsplan, der præsenteres på et andet ekstraordinært afdelingsmøde.

Lægger man vurderingen i pkt. 1 til grund, vil det kun være de møder, der afholdes fra omkring 8. oktober og frem, hvor beboerne kan nå at modtage besked om, at møderne nu er ordinære.

Ønsker OB at tilbagerulle sin beslutning om aflysning af de ordinære møder, rejser det spørgsmålet, om hvorvidt også beslutningen om godkendelse af afdelingsbudgetter må anses for værende rullet tilbage, idet grundlaget for den oprindelige beslutning er ændret.

Økonomi

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Ingen

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

.

Regler

Links til bekendtgørelse mv. findes [her](#).

Implementering

Afhænger af udfaldet af OB's drøftelser.

Bilag:

[Forslag fra Hanne Dahlerup_afdelingsmøder 2020 1.0.pdf](#)

[Indsigelse_beboer afd. 40.pdf](#)

Beslutning OB den 2. september 2020:

OB drøftede forslaget og var enige om ikke at ændre den tidligere beslutning om afholdelse af ekstraordinære afdelingsmøder, da materiale til møderne allerede er udsendt.

OB var af den opfattelse, at deres beslutning om at sprede afdelingsmøderne ud over sidste halvår ikke er blevet kommunikeret godt nok videre. Samtidig havde OB's medlemmer meget sent fået fremsendt oversigten over afdelingsmøderne, og nogle skulle deltage i mange møder i september.

Administrationen skal sikre, at beslutningen om fuldmagtsreglerne er kommunikeret til beboerne. Hvis ikke det er sket inden afholdelse af afdelingsmøde bliver det nødvendigt at acceptere de oplysninger, der er givet i indkaldelsen til mødet. Dirigentsedlen skal opdateres med de udmeldte anbefalinger for indkaldelse af afdelingsmøder og det skal fremgå, at der er tale om midlertidige regler. Optagelse af møderne skal være i overensstemmelse med beslutningen om, at mødet kan optages af afdelingen til brug for referatskrivning og efterfølgende destrueres. OB optager som hidtil møderne og fremsender lydfilen til afdelingsrådgivningen.

Der var enighed om, at evaluering af afdelingsmøder udskydes til december eller når afdelingsmøderne er afsluttet.

14. Efterretning - Revisionsprotokol (ingen ny protokol)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

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

-

Beslutning OB den 2. september 2020:

OB tog indstillingen til efterretning.

15. Efterretning - Budgetopfølgning 2. kvartal 2020

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2020 viser en forventning om et overskud for året på 49 t.kr., hvilket er en ændring i prognosen på 622 t.kr. i forhold til sidste aflagte prognose.

Hovedårsagen til overskuddet skyldes primært besparelse på kontorlokaler og lavere udgifter til afskrivning af IT-investeringer.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage budgetopfølgning pr. 30. juni til efterretning.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2020 viser en forventning om overskud for året på 49 t.kr., hvilket er en ændring i prognosen på 622 t.kr. i forhold til sidste aflagte prognose.

Konto	Konto navn	Tekst	Prognose	Prognose	Ændring
			pr. 31/3-20	pr. 30/6-20	
			i 1.000 kr.		
Udgifter					
514	Kontorlokaleudgifter	Besparelse grundet afgivne lokaler Svend Aukens plads samt lavere stigning af husleje udgør 507 t.kr. Justering af udgifter vedr. Havneholmen forventes 557 t.kr. lavere end budget. Samlet forventet udgifter til kontorlokaler justeret ned med 1.064 t.kr.	330	1.034	704
516	Egen kursusvirksomhed*	Årets besparelse grundet aflysning af efterårskonference udgør 600 t.kr. Årets indtægter vedr. konferencen ligger under tillægsydelse.	0	600	600
Indtægter					
601	Tillægsydelse*	Aflysning af efterårskonference. Manglende indtægter vedr. kursusgebyrer mindsker indtægter med 400 t.kr.	0	-400	-400
602	Lovmæssige gebyrer	Justering af indtægter vedrørende Havneholmen udgør 795 t.kr. Beløbet svarer til ændringerne på parkering og kontorlokaleudgifter. Øvrige gebyrer er justeret op med 70 t.kr. grundet flere indtægter på ajourføringsgebyrer. Samlet forventes det at indtægter justeres ned med 725 t.kr.	-568	-725	-157
606	Byggesagshonorarer	Der forventes lavere byggehonorar for året. Forventet indtægt justeret ned med 575 t.kr. Skyldes hovedsageligt markant mindre byggesagshonorar for kollektiv råderet (køkkener) i 2020 pba. implementering af nye retningslinjer og midlertidigt	-442	-575	-133
Ændring overskud					622
Resultat (budgetteret dækket af arbejdskapital)					-573
Samlet forventet resultat året					49

* Samlet betyder aflysning af efterårskonference en besparelse på 200 t.kr.

Væsentlige grunde til årets prognose til resultat:

Kontorlokaleudgifter

Der er afgivet kontorarealer, hvilke giver en årlig besparelsen. Desuden er huslejen ikke steget så meget som forventet. Det forventes at disse ting vil give en yderligere besparelse i forhold til seneste prognose for året på 704 t.kr.

Efterårskonference

Aflysning af årets konference, netto 200 t.kr.

Lovmæssige gebyrer

Der er budgetteret med flere påkravsgebyrer end der er realiseret, i alt -157 t.kr.

Byggehonorar

I prognosen efter 1. kvartal var der en forventede afvigelse i forhold til budgettet på 442 t.kr. Der forventes efter 2. kvartal en afvigelse på 575 t.kr. Den største ændring i forhold til byggesager er udskydelse af minihelhedsplan i afd. 107, hvor det undersøges, om projektet skal opgraderes til helhedsplan, hvorfor projektet forventeligt udskydes. Der forventes desuden stadig et markant mindre byggesagshonorar for kollektiv råderet (køkkener) i 2020 på baggrund af implementering af nye retningslinjer og midlertidigt stop for nye sager. Manglende byggesagshonorar for kollektiv råderetssager forklarer hele afvigelsen på totaltallet. I alt -133 t.kr.

Økonomi

Arbejdskapitalen vil ud fra prognosen, med årets udgang blive påvirket positivt med 49 t.kr., hvilket er 622 t.kr. højere end det budgetterede for året.

Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgning for 2. kvartal er behandlet af RU den 12. august 2020.

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.

-

Beslutning OB den 2. september 2020:

OB tog indstillingen til efterretning.

16. Efterretning - Finansiell styringspolitik 2020

Sagsnr.: S2017-00161

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Den finansielle styringspolitik er blevet gennemgået og tilpasset. Der er ingen større ændringer.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende revisionen af den finansielle styringspolitik.

Sagsfremstilling

Den finansielle styringspolitik er blevet gennemgået ved den løbende revision af politikker.

RU debatterede om AAB skulle overgå til to kapitalforvaltere i stedet for tre. Der var enighed om at fastholde tre kapitalforvaltere.

Økonomi

Den finansielle styringspolitikks formål er at fastlægge rammerne og retningslinjerne for indgåelse af aftaler på det finansielle område for AAB.

Beboerdemokratisk behandling

Den finansielle styringspolitik er behandlet af RU den 12. august 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Politikken har til formål at forvalte foreningens midler bedst muligt med fokus på at sikre kapitalforvaring, for at mindske risikoen for negativt afkast.

Regler

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

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse

-

Bilag:

[Finansiel styringspolitik 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 2. september 2020:

OB godkendte indstillingen.

17. Efterretning - Forsikringsårsrapport 2019

Sagsnr.: S2017-00020

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Udbetalingerne i 2019 var på 12,2 mio. kr., hvilket er 1,6 mio. kr. højere end i 2018. Udbetalingerne er i årene 2015-2019 under indbetalt præmie med undtagelse af 2017, hvilket er et godt udgangspunkt for det kommende forsikringsudbud.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) tager rapporten til efterretning.

Sagsfremstilling

I 'AAB statusrapport 2019' fra Willis (WTW), er oplistet de væsentligste forhold vedrørende AAB's forsikringsvilkår og skader i det forgangne år.

Skadesudviklingen fremgår af skemaet og af bilaget side 17. Her ses det, at udbetalingerne i alle årene er under indbetalt præmie med undtagelse af 2017. I 2017 var udbetalingerne på 21,2 mio. kr.

Skadestatistik - Bygning

Den angivne udgift dækker over udbetalt erstatning inkl. eventuelle afsatte reservebeløb

(Kkr. tusinde)	2015		2016		2017		2018		2019		I alt		Gennemsnit pr. år	
	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal
Anden skade	612	20	600	25	355	16	323	14	589	19	2.479	94	496	18,8
Brandskade	4.204	31	3.266	32	10.214	43	2.519	27	3.662	23	23.864	156	4.773	31,2
Husejeransvar	500	8	88	3	32	2	2	1	30	2	651	16	130	3,2
Rørskade	997	26	1.382	35	2.519	28	3.215	35	2.385	32	10.498	156	2.100	31,2
Stormskade	523	28	120	7	66	4	27	2	79	9	815	50	163	10,0
Glas & sanitet	371	94	274	64	289	69	298	75	402	61	1.635	363	327	72,6
Svamp & insekt	862	6	175	6	345	3	240	3	111	5	1.732	23	346	4,6
Tyveri	963	92	617	74	678	71	341	45	462	44	3.061	326	612	65,2
Hærværk	29	3	182	23	55	10	234	16	327	23	827	75	165	15,0
Vandskade	3.498	72	5.171	80	6.632	84	3.369	66	4.115	93	22.785	395	4.557	79,0
I alt	12.559	380	11.875	349	21.185	330	10.568	284	12.161	311	68.348	1.654	13.670	330,8

"Anden skade" dækker skadestyper som ikke er angivet, f.eks. påkørsel, død beboer, osv.

Foreningens forsikringsforhold gennemgås i bilagets side 7 til 15.

AAB har forespurgt Gjensidige om forlængelse af aftalen til 31. december 2020. Forlængelsen er begrundet i to forhold. For det første ønsker AAB at ændre aftaleperioden til at følge kalenderåret, og for det andet betød COVID-19 forsinkelse på udsendelse af udbuddet. Gjensidige har sagt ja til forlængelsen og har meldt ud, at de ikke varsler præmieforhøjelse for perioden 1. oktober 2020 – 31. december 2020. Præmien vil derfor alene stige med indekseringen på ca. 2%. Fra 1. januar 2021 vil præmien afhænge af udbuddet.

I 2020 og 2021 fortsættes med det systematisk risikoforbedrende arbejde.

Herudover udbydes AAB's forsikringer i efteråret 2020.

Økonomi

Den lavere skadesprocent og arbejdet med det systematisk risikoforbedrende arbejde forventes at blive afspejlet i præmien i forbindelse med udbuddet.

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

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

Regler

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

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

Implementering

Udbuddet af forsikringer bliver i efteråret 2020.

-

Bilag:

[AAB - Statusrapport 2019.pdf](#)

Beslutning OB den 2. september 2020:

OB tog indstillingen til efterretning.

18. Orientering - Budgetopfølgning for afdelingerne; første halvår 2020 konto 114-119

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Samlet er 30 % af budgettet på konto 114-119 brugt efter første halvår 2020, mod 38 % efter anden kvartal 2019. Det er især det almindelige og planlagte vedligehold og konto 119, hvor aktiviteten har været mindre.

Orientering

Afdelingerne budgetopfølgning koncentrerer sig om konto 114 til konto 119. Det er de konti, hvor afdelingsbestyrelserne har størst indflydelse på udgifterne:

Kto.	Navn	Forbrug 1. halvår	Budget år	Pct. 2020	Pct. 2019
114	Renholdelse	53.987.096 kr.	113.322.000 kr.	48%	48%
115	Alm. vedligeholdelse	21.005.889 kr.	49.522.000 kr.	42%	52%
116	Planlagt vedligeholdelse	124.688.184 kr.	520.318.273 kr.	24%	34%
117	Normal istandsættelse	6.957.080 kr.	15.229.000 kr.	46%	44%
118	Særlige aktiviteter	7.255.498 kr.	19.379.000 kr.	37%	38%
119	Diverse udgifter	5.035.743 kr.	13.119.000 kr.	38%	62%

*Konto 116 målt på konto 11696. Konto 117 målt på konto 11720, 11721 og 11722.

Oversigten viser den procentuelle anvendelse af hovedkontiene efter anden kvartal. Der kan forventes en udnyttelsesgrad på 50 % givet en ligelig fordeling af udgifterne.

Konto 114 Renholdelse

Kontoen er konstant og ikke særlig påvirkelig af Covid-19, da der stadig er de samme funktionærer ansat og rengøring sker i henhold til aftalte serviceniveau. Det forventes at budgettet igen i år samlet vil være tæt på 100 % udnyttet. Der er ikke budgetteret med samdriftsfordele f.eks. i form af færre ejendomsfunktionærer og forventes heller ikke i større omfang realiserede besparelser i 2020. Afdelingerne genforhandler renholdelseskontrakter løbende og besparelserne er typisk indeholdt i budgettet.

Konto 115 Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er nedjusteret løbende i forbindelse med en opjustering af det planlagte vedligehold, og er budgetteret i 2020 til at udgøre 10 % af det totale vedligehold. Der ses alligevel en betydelig mindre brug af konto 115 også set i forhold til første halvår 2019. Det kan til dels måske skyldes nedlukning af samfundet i forbindelse med Covid-19 i midten af marts. Pr. 5. august er brugt 49 % af budget, mod forventet 60 % af budgettet. Det tyder på, at nedlukningen stadig har en negativ indvirkning på udførsel af vedligeholdelsesopgaver.

Konto 116 Planlagt vedligeholdelse

Det planlagte vedligehold ses også at være påvirket af Covid-19. Der er kun udført 24 % af det planlagte vedligehold mod 34 % i første halvår 2019. Pr. 5. august er bogført 27 % af de budgetterede udgifter. Det kan derfor blive svært at nå at få udført det planlagte vedligehold for 2020.

Konto 117 Normal istandsættelse

På kontoen er forbrugt det forventede.

Konto 118 Særlige aktiviteter

Kontoen dækker over vaskeri, fællesfaciliteter som f.eks. gårdlaug og beboerlokaler. Det forventes, at der ikke bruges hele budgettet. Kontoen er på niveau med sidste år.

Konto 119 Diverse udgifter

Der skal efter anden kvartal forventeligt være et større forbrug end 50 %, da bl.a. kontingent til BL bogføres primo året, men her ser vi også et mindre forbrug på grund af nedlukning, der er forstærket i de efterfølgende måneder. Der er overhovedet ikke brugt midler på kurser til afdelingsbestyrelsen, samt et meget lavere forbrug på bestyrelsesmøder og afdelingsmøder. Dette forventes der at blive rettet noget op på til efteråret, men kontoen vil efter året formentligt være under budget.

-

Beslutning OB den 2. september 2020:

Intet at bemærke

19. Orientering - Revisionsfokus 2020-2021

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I 2020 er revisionen blevet bedt om at udtale sig ekstraordinært om AAB's forretningsgange vedrørende leverandørstyring/ kreditorprocessen samt interne kontroller.

Sagsfremstilling

Risikoudvalget (RU) behandler løbende og mindst en gang om året behovet for at revisionen sætter fokus på et område.

AAB har ekstra i 2020 i forbindelse med besvigelsessagen i afdeling 46 bestilt:

- at revisionen ekstraordinært gennemgår AAB's forretningsgange vedrørende leverandørstyring/ kreditorprocessen samt interne kontroller i de administrative afdelinger.
- at revisionen afdækker omfanget af sagen.

RU har senest på mødet den 12. august 2020 behandlet emnet og har på nuværende tidspunkt ikke ønsker om yderligere ekstraordinære revisionshandling.

-

Beslutning OB den 2. september 2020:

Intet at bemærke

20. 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 2. september 2020:

Udvalget 'Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)' har drøftet affaldshåndtering. Der ønskes udarbejdet et idekatalog, indeholdende prisniveauer.

Udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)' har besluttet at genoptage introduktionen af den ny web-bestyrelse. Politik for samarbejde mellem parlamentariske bestyrelser og driftsorganisation er tilføjet de værktøjer administrationen stiller til rådighed for afdelingsbestyrelsen, bl.a. Webbestyrelse, logbog, MasterCard etc.

Der var enighed om på et senere tidspunkt at tage en principiel drøftelse af, hvornår nye tiltag skal efterprøves i nogle afdelinger inden det sendes videre til udvalgsbehandling.

ØDA har endvidere drøftet aftale om leasing/køb af maskiner til vaskerier. Ud fra de leasingregler, der er pt, viser beregningerne, at det ikke er reentabelt at lease maskinerne, da der kræves minimumsindtægt. ØDA anbefaler derfor at købe maskinerne. OB tilkendegav at de gerne vil have en indstilling fra udvalget om dette til behandling.

Udvalget 'Beboerdemokrati' har møde den 17. september 2020.

Administrationen er blevet gjort opmærksom på, at der til flere udvalgsmøder er blevet udsendt dagsorden, uden at denne er blevet drøftet med udvalgsformanden. Det er derfor indskærpet overfor lederne, at dagsordenen skal drøftelse mellem udvalgssekretær og formand inden udsendelse. Udvalgsformændene skal have materialet i god tid. Endvidere vil procedure for udarbejdelse og godkendelse af referater fra udvalgsmøder blive gennemgået, således at indstillinger, der sendes videre til OB, er endeligt godkendt af udvalgsformanden.

Der bør umiddelbart efter godkendelse af OB's årshjul for 2021 fastlægges mødeplaner for udvalgene for at sikre at processerne forløber smidigt.

21. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Hudya har begæret sig konkurs

AAB har den 25. juni 2020 i pressen kunne læse at Hudya Group har begæret sig selv konkurs i Oslo. For AAB's afdelinger har det den betydning, at der er skiftet til Ørsted, som fungerer til vi finder noget andet. Der er ud sendt AAB Informerer til afdelingerne den 20. juni 2020. EnergiDK varetager ikke flytteboliger. Punktet forventes drøftet i ØDA til september.

Mangel på ungdomsboliger

Med lige så stor sikkerhed som at juleaften falder på den 24. december, har pressen slut juli igen interesseret sig for manglen på ungdomsboliger. BL har i år medvirket til en nuancering ved at udgive en egentlig rapport om ungdomsboliger i Danmark. Konklusioner er, at der stadig mangler ungdomsboliger, særligt i København. Rapporten er udsendt til OB med mail af 3. august 2020 og vil blive drøftet i udvalget 'Beboere & Udlejning' (BU). Rapporten kan læses her: <https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2020/7/ungdomsboligrapporten-2020/>.

Høring over lovforslag vedr. 'tag-over-hovedet-garanti', digitalisering af den almene sektor (E-boks) og forsøg med opsigelse af almene ældre- og plejeboliger

Ministeriet har gennemført en høring af lovforslag der dels omhandler, at kommunerne kan stille midlertidige boliger til rådighed for unge uddannelsessøgende, som en slags 'tag-over-hovedet-garanti'. Lovforslaget indeholder også mulighed for at sende visse brevttyper digitalt; breve som i dag skal sendes med brevpost. Endelig indeholder lovforslaget et forsøg med at kunne opsiges beboere i ældre- og plejeboliger, hvis plejebehovet ændrer sig.

BL har på vegne af branchen afgivet høringssvar som kan læses her: <https://bl.dk/politik-og-analyser/hoeringssvar/lovforslag-vedr-tag-over-hovedet-garanti-digitalisering-af-den-almene-sektor-og-forsog-med-opsigelse-af-almene-aeldre-og-plejeboliger/>

BL's kredse sætter fokus på affaldshåndtering

Affaldssortering og håndteringen heraf udgør en betydelig udgiftspost i en almen boligafdeling, økonomisk såvel som personalemæssigt. Det er kommunerne, der er myndighed på affaldsområdet, og det er derfor kommunerne, som er ansvarlige for at overholde den gældende lovgivning på affaldsområdet. Udgifterne skal efter lovgivningen dækkes af indtægter fra brugerne. Det er kommunerne, der fastsætter taksterne, som skal være kostægte.

BL er blevet gjort opmærksom på, at der gælder flere problemstillinger hos boligorganisationerne, når det gælder håndteringen af affald. BL har derfor identificeret tre forskellige problemstillinger:

1. Takster for affaldshåndtering
 - a. Prisniveau for boligafdelingerne i forhold til andre typer af forbrugere (f.eks. parcelhuse)
2. Genbrugsstationer
 - a. Boligafdelingerne oplever at blive opkrævet erhvervsgebyr

3. Affaldssortering

- a. Kommunerne er forpligtede ved lov til at indføre affaldssortering. Det koster mange penge at omlægge affaldssorteringen. Derfor skal det sikres, at omlægningen sker med fornøden hensyntagen til de særlige forhold i boligafdelingerne, og at anlægsudgifterne bliver sat rimeligt fordelt set i forhold til investeringerne på boligafdelingernes arealer.

Administrationen vil drøfte problemstillingen med ØDA.

Vedligeholdelsestilstand, granskning m.v. af den almene bygningsmasse

Landsbyggefonden har primo 2020 iværksat et arbejde om at opbygge et administrativt register over hele den almene bygningsmasse.

Ifølge driftsbekendtgørelsen, ændret ved bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017, skal boligorganisationerne foranstalte ekstern granskning af deres drifts- og vedligeholdelsesplaner hvert 5. år. Første gang inden 1. januar 2022. Det er hensigten, at resultaterne af den eksterne granskning opsamles i det administrative register. Landsbyggefonden vil derfor forestå udbud og finansiering af de to første runder af ekstern granskning, som AAB vil tilslutte sig. Det er herefter hensigten at afsætte midler på dv-planen til granskningen.

For at sikre bredde i varetagelse af granskningsopgaven også geografisk vil udbuddet sikre, at der entres med et stort antal rådgivende firmaer (arkitekter og ingeniører) over hele landet.

Det administrative register forventes at være etableret medio 2021. Opgaven vedrørende granskning udbydes efteråret 2020. Boligorganisationerne orienteres løbende omkring det videre forløb.

Demokrati Fitness for unge

AAB har sammen med Foreningen Demokrati Garage søgt fondsmidler til at gennemføre et projekt med titlen 'Projekttitle: Demokrati Fitness for unge i hele Danmark'. Samarbejdets formål er at uddanne og træne unge i demokratiske værdier og færdigheder. Konkret går aktiviteten ud på at træne unge i at deltage og engagere sig i demokratiet, herunder i beboerdemokrati.

Hvis projektet bliver fondsstøttet, påbegyndes samarbejdet ultimo 2020 og frem til ultimo 2023.

Andet

OB's årshjul

Iht. OB's årshjul skal følgende politikker revideres:

Politik for genhusning er forsinket, da den behandles i BU i september. Forventes fremlagt for OB til mødet i oktober.

Politik for genudlejning af erhvervslejemål har været første behandlet i RU og skal drøftes igen i RU, inden sagen forelægges for OB.

Revision af sygefraværspolitik for alle medarbejdere i AAB er forsinket og forventes fremlagt til mødet i oktober.

Revision af politik for udbud/valg af leverandører blev pga. tidsnød på mødet den 24. august 2020 af ØDA udsat til behandling på næste møde i november. Forventes fremlagt for OB til december.

Orientering om finansiering af forundersøgelser udgår, da principperne for disse indgår i dagsordenspunktet om revision af politik for byggesagshonorar og der ifm. ledelsesrapportering gives status på forbrug af godkendte rammer, som forventes fremlagt for OB til oktober.

Forsikrings sag: YouSee

Afdeling 8/24 og afdeling 49 fik begge et stort tab på deres kommunikationsregnskab for 2018. Det skyldes i begge tilfælde, at antennebudgetterne for 2018 var udregnet ud fra afdelingsbestyrelsen og beboernes forventning om, at YouSee havde ombygget sløjfeanlæg til stikanlæg inden 2018, og udbudt grund tv-pakker i stedet for de fuld pakker, de havde modtaget hidtil.

Ombygningen blev imidlertid betydeligt forsinket i begge afdelinger. YouSee har derfor opkrævet og leveret beboerne for fuldpakke i op til hele 2018, imens beboerne kun har betalt for den lille tv-pakke.

Begge afdelingsbestyrelser har bedt administrationen om at undersøge om YouSee eller administrationen ville dække differencen på henholdsvis 645.623 kr. for afdeling 8/24 og 1.192.752 kr. Administrationen forsøgte forgæves at opkræve beløbet hos YouSee, hvorefter kravet blev anmeldt til forsikrings selskabet.

Forsikringselskabet har også forgæves forsøgt at få dækket omkostningen hos YouSee og har nu indvilliget i at betale erstatning på de nævnte beløb fratrukket selvrisko på 50.000 kr. pr. skade. På baggrund af sagen er der i administrationen indført kvartalsvist opfølgning på antennebudgetterne og der må ikke laves ny opkrævning for antennebudgetterne før ændring i aftale er bekræftet med de involverede parter for at undgå fremtidige sager.

Beslutning OB den 2. september 2020:

Administrationen lev bedt om at tilmeldingsmulighed til Hudya bliver fjernet i iSyn.

Lanceringen af AAB's sideaktivitetsselskab blev bragt i 'Politiken' i lørdags, og er blevet taget godt imod på de sociale medier. Der er flere der har udtrykt at de gerne ville have været AAB's samarbejdspartner i denne sammenhæng.

Der var enighed om, at det er vigtigt at promovere projektet fra starten.

OB ønskede Q&A om AAB-andel udsendt til brug for evt. spørgsmål på afdelingsmøderne.

22. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

23. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

Beslutning OB den 2. september 2020:

Referat OB-møde den 2. september 2020

Onsdag kl. 17:00

Der er tvivl om, om regnskabet skal godkendes eller forelægges til orientering på afdelingsmøderne. Administrationen følger op.

Det blev bemærket, at det er positivt at fire OB-medlemmer har valgt at repræsentere AAB på kommende BL-kursus om organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar.