

## Referat fra ordinært Repræsentantskabsmøde

**Mødedato:** Onsdag den 26. november 2014 kl. 19.00

**Sted:** HK's mødesal  
Svend Aukens Plads 11  
2300 København S

**Kontaktperson**  
Inge Vilhof  
Direktionssekretariatet  
Direkte tlf.: 33 76 01 02  
E-mail: ivi@aab.dk

**Dato:**  
21. december 2014

*Formanden, Bent Haupt Jensen*, bød velkommen til repræsentantskabsmødet og præsenterede Organisationsbestyrelsens medlemmer.

Han bød specielt velkommende til de repræsentantskabsmedlemmer, der er valgt for første gang, samt velkommen til genvalgte repræsentantskabsmedlemmer. Han takkede videre for en rigtig god efterårskonference.

### Ad dagsordenens punkt 1.

#### Valg af dirigent

*Formanden* indstillede på vegne af Organisationsbestyrelsen Hanne Dahlerup, afdeling 86, som dirigent.

Der kom ikke andre forslag.

Det blev herefter konstateret, at Repræsentantskabet valgte Hanne Dahlerup som dirigent.

*Dirigenten, Hanne Dahlerup*, takkede for valget og konstaterede, at Repræsentantskabet var lovligt indkaldt, hvorefter hun gennemgik dagsordenen.

Leif Nehm, stemmeudvalget var ikke til stede.

Dirigenten oplyste, at der kl. 19.15 var mødt 91 deltagere mod 185 mulige.

### Ad dagsordenens punkt 2.

#### Budget 2015

*Dirigenten* gav ordet til formand Bent Haupt Jensen for gennemgang af budgettet.

*Formanden* oplyste, at det oprindelige udgangspunkt for budget 2015 var, at administrati-  
onsbidraget skulle holdes i ro, hvilket næsten er tilfældet. OB foreslår en stigning på godt  
1%, svarende til 30 kr. pr. lejermålsenhed, samt en omlægning af finansieringen af Ejen-  
domsservice.

Det indgår i budgettet, at der er nedlagt en stilling i Økonomi og en studenterstilling i Kunde-  
service.

Der er dog hen over efteråret kommet bl.a. synspunkter fra afdelinger, der betød, at der langt inde i budgetprocessen blev foretaget en række markante kursændringer, der omfatter finansiering af inspektørydelser m.v. til de parlamentariske afdelinger, samt ikke mindst øget fokus på udvikling af it-området.

Ejendomsservice og fraflytning (tidligere AAB-drift) har været stedmoderligt behandlet gennem sin levetid, da det ikke har været en del af vores kerneydelser, og vi havde håbet, at afdelingerne vendte tilbage til det decentrale koncept. Der har derfor ikke været fokus på finansieringen af driftsdelen, da den har været betragtet som en midlertidig hjælp i en begrænset periode.

Der er nu 35 afdelinger, der serviceres af Ejendomsservice.

Afdelingerne har hidtil kun betalt for det egentlige gårdmandsarbejde, men ikke for inspektørydelserne, fx tilbudsindhentning, bestilling af ydelser, kontakt til driftskordinator om DV-plan/DV-planarbejde, tilsyn, instruktion, beboerhenvendelser, deltagelse i afdelings- og bestyrelsesmøder og opfølgning på beslutninger på afdelings- og bestyrelsesmøder.

Opgaver, som de administrative afdelinger selv udfører – ofte i sene aftentimer eller på søn- og helligdage.

Der har været kritik – og til tider med rette – af leverede ydelser fra Ejendomsservice og fraflytning. Ikke på grund af medarbejderne, men på grund af manglende ressourcer, da der ikke har været utilstrækkelig bemanning og fokus.

Det er derfor nødvendigt at se på finansiering og en forbedring af betingelserne for Ejendomsservice og fraflytning. Både gennem øgede ressourcer, men også en analyse og forventelig optimering af Ejendomsservice og fraflytning.

Ejendomsservice og fraflytningsudgifter skal økonomisk hvile i sig selv, men reduceret med de beløb Boligforeningen ville udbetale i bestyrelshonorar til en administrativ afdelingsbestyrelse.

Herudover betaler foreningen for en ½ inspektør, der bl.a. skal varetage det nødvendige beredskab, hvis afdelingen med dags varsel skal overtage inspektørfunktionen for eventuelle afdelinger, der bliver parlamentariske. Pågældende skal samtidig yde hjælp, når en afdeling skal tilbage til det decentrale koncept.

Opsummeret betyder det, at

- Parlamentariske afdelinger skal betale for de særlige inspektørydelser
- Betalingen udgør for 2015 335 kr. pr. lejemålsenhed, inkl. Inspektørfunktion, og 69 kr. ekskl. Inspektørfunktion (inspektør finansieret i afdelingens regnskab)
- Der vil ske en oprustning af Ejendomsservice og fraflytning, men også en effektivisering

Foreningens it-drift er løbende blevet optimeret og udviklet, men det har kun påvirket afdelingerne i begrænset omfang.

Tiden er inde til et massivt it-løft med central dokumentlagring, rekvisitionssystem og adgang for beboerne til egne oplysninger. Der er tale om omkostningstunge områder, der ikke modsvares af omkostningsreduktioner, da det primært er afdelingsbestyrelsernes arbejde, der vil blive påvirket.

OB har derfor i forbindelse med behandling af budget 2015 tilkendegivet, at der skal sættes et omfattende analysearbejde i gang for at finde de rigtige løsninger og efterfølgende implementering. Målsætningen er, at der senest i 1. kvartal 2016 er rullet central dokumenthåndtering ud i de første afdelinger.

Der forventes implementeringsudgifter på 4-5 mio.kr. til de helt nødvendige it-tiltag. Udgifter, der er tænkt finansieret via arbejdskapitalen, men der må også påregnes øgede udgifter til it ud over 2015-niveauet for it-udgifter. Det skal også sikres, at der er den nødvendige support og hjælp i dagligdagen.

Administrationen skal inden udgangen af 1. kvartal 2015 levere en faseopdelte projektplan, hvor OB skal godkende overgang til næste fase, samt frigive de nødvendige midler. Økonomi- og forvaltningsudvalget vil blive inddraget i takt med, at de endelige løsningsforslag foreligger.

Opsummeret vil det sige

- Budgetforslaget indeholder en oversigt over it-udgifter
- Egentlige anskaffelses- og implementeringsudgifter vil blive afholdt over arbejdskapitalen
- Der må påregnes øgede it-udgifter i 2016, som ikke modsvares af besparelser, da it-udviklingen primært vil påvirke afdelingsbestyrelsernes arbejde
- Det handler om sikkerhed og service, men også om at lette afdelingsbestyrelsernes arbejde

*Adm. direktør Christian Høgsbro* fik ordet for gennemgang af budgettet.

Siden 2012 er administrationsbidraget steget med 6%, hvilket primært skyldes opførelse af 11 nye afdelinger. Det har givet øgede arbejdsopgaver for administrationen, men betyder også stordriftsfordele. Personalnormeringen er i samme periode steget med 4%.

Der er afsat ekstraordinære udgifter til it-projekter. Der er afsat midler til foranalyse af ESDH (dokumenthåndtering) og ansøgerweb. Sidstnævnte hviler i sig selv økonomisk, da opnoteringsgebyret er hævet med 5 kr. HR fase II og bestyrelsesweb er engangsinvesteringer.

Administrationsgebyret forhøjes med 30 kr. og der foreslås et ekstraordinært bidrag til arbejdskapitalen på 50 kr., da revisionen mener det er nødvendigt at styrke arbejdskapitalen.

De samlede udgifter er steget fra 100.000 mio.kr. til 104.000 mio. kr. De boligsociale medarbejdere og projektansatte dækkes af dispositionsfonden. På indtægtssiden er det primært administrationsbidrag, gebyrer og byggesager, der figurerer.

*Gunvor Abrahamsen, afdeling 23*, undrede sig over, at personaleudgifterne igen stiger voldsomt, men at der fortsat er 108 fuldtidsstillinger. Hun undrede sig over, at OB accepterer at

budgettet bliver ved med at vokse. Hun var godt tilfreds med planerne om at rulle et sagsstyringssystem ud i 2016 til gavn for alle. Med de problemer afdelingerne står med, mangler man realitetssans, når man styrker direktionen, når afdelingerne har hårdt brug for støtte fra drift og økonomi.

*Lars Christensen, afdeling 21*, bemærkede, at portoen i budgettet fortsat er uforandret, ligesom udgifter til tryksager og formularer er stigende, trods beslutningen om digitalisering. Han opfordrede til, at AAB afskaffer PBS-gebyrer, hvilket vil give en besparelse på 1,6 mio.kr.

Lønstigningen for de 108 medarbejdere svarer til en stigning på 34.000 kr. i snit pr. medarbejder – hvilket er i overkanten.

*Formanden* oplyste, at administrationen var blevet bedt om at komme med et neutralt budgetforslag. Denne beslutning blev dog ændret efter forespørgsler i afdelingerne og på efterårskonferencen. Budgettet indeholder derfor en omlægning af drifts- og vurderingsinspektørernes funktioner. Det er vigtigt med en effektiv administration, og at der er fundament for det arbejde der påbegyndes, bl.a. gennem Lean og it-projektet, hvorfor OB har valgt at styrke ledelsen med en vicedirektør. Hvilket i øvrigt er i overensstemmelse med lignende boligorganisationer. Administrationens lønninger følger branchen.

*Christian Høgsbro* oplyste, at lønningerne er steget med 10% fra 2012 til nu. I 2014 blev administrationen opnormeret med en stilling i byg, en drifts koordinator, en HR-medarbejder og 1 vicedirektørstilling, hvilket giver en øget udgift på 5 mio.kr. Samtidig er der kommet yderligere 11 afdelinger at administrere.

Han var enig i, at portoudgifterne vil falde i takt med en stigende digitalisering, samt at det kan undersøges om PBS-udgifterne kan minimeres.

*John Bøgh, afdeling 42*, bemærkede, at bidraget stiger, mens servicen er faldende med flere fejl, fx i forbindelse med syn.

*Per Hede, afdeling 19*, efterlyste information med oversigt over grupper af ansatte og disse gruppers lønninger, så det kan ses, at AAB ikke er lønførende, men holder sig indenfor normalen i branchen.

*Erik Jensen, afdeling 32*, bemærkede, at synene ikke altid er tilfredsstillende, hvilket betyder, at alle de sager, der køres i beboerklagenævnet tabes. Han opfordrede til, at der åbnes mulighed for, at de afdelingsbestyrelser, der har mulighed for det, kan deltage i synet

*Formanden* bemærkede, at han var opmærksom på, at synsmændene har udfordringer med at huske 111 vedligeholdelsesreglementer, det skal iSyn være med til at hjælpe på. Det skal undersøges, om der er en linje i de sager, der tabes i beboerklagenævnet. Hvis ikke der synes korrekt, må det rettes op. Tilsynet ønsker ikke, at afdelingsbestyrelserne står for syn, og er man uenig i synet, må der tages en drøftelse med vurderingsafdelingen.

*Christian Høgsbro* oplyste, at synsfolkene er hårdt arbejdsramt. Det er besluttet at slå ejendomsservice og fraflytning sammen, så alle kan forestå syn og afdelingernes drift. Han var opmærksom på, at kvaliteten af synene er altafgørende for, hvordan beboerklagenævnet vurderer sagerne.

*Lars Christensen, afdeling 21*, oplyste, at de havde haft to sager i beboerklagenævnet i 2014 der begge var vundet 100%.

*Christian Høgsbro* bemærkede, at der på sidste repræsentantskabsmøde blev stillet forslag om, at alle skal have adgang til personalesager, hvilket blev nedstemt. Det er tidligere vedtaget, at AAB's lønpolitik hverken skal være løntrykkende eller lønførende, og at den gældende overenskomst følges.

*Dirigenten* oplyste, at der kl. 19.55 var 92 stemmeberettigede til stede

Stemmeudvalget konstaterede, at der var

Stemmer for: 84

Stemmer imod: 0

Undlader at stemme: 8

### **Ad dagsordenens punkt 3.**

#### **Mødeplan for 2015**

*Christian Høgsbro* fik ordet for gennemgang af mødeplanen for 2015.

Der blev stillet forslag om at flytte repræsentantskabsmødet til den 26. november 2015, da mødesalen ikke er ledig den 25. november 2015.

*Dirigenten* konstaterede, at Repræsentantskabet enstemmigt kunne godkende mødeplanen for 2015 med den foreslåede ændring.

### **Ad dagsordenens punkt 4.**

#### **Indkomne forslag**

##### **a) Afdeling 19 – Udredning af økonomiske forhold hos AAB, Afdeling 19**

*Per Hede, afdeling 19*, fik ordet for gennemgang af forslaget.

Han bemærkede, at han ønskede skriftlig afstemning.

Indledningsvis påpegede han, at sagsfremstillingen er et partsindlæg, der ikke kan stå alene, hvorfor han var af den opfattelse, at afdeling 19's bestyrelse ikke har fået adgang til administrationens undersøgelse eller resultater. Han gjorde opmærksom på, at revisionspåtegningen for 2013 havde været blank. I revisionsprotokollen for 2013 bemærkes, at årets resultat på 4,8 mio.kr. er usædvanlig stort. Det fremgik ikke af afdelingens årsregnskab.

Han var af den opfattelse, at OB's ændringsforslag ikke bør følges, da det vil bevirke, at man undersøger sig selv for fejl, ansvar og erstatning. Neutralitet vil være et kritikpunkt, der ikke kan afvises. Selvundersøgelse kan kun gå galt og er ikke en mulighed, der praktiseres udenfor AAB. Administrationen kan ikke undersøge sig selv, PWC, eller tilsynsmyndigheden, Københavns Kommune. Afdeling 19's nuværende bestyrelse er tiltrådt den 18. august 2014, hvilket har betydning for sagens fremstilling, idet et foreløbigt gennemsyn af visse udgiftsbilag og visse oplysninger, er eksempler på forhold, der umiddelbart

ikke kan ses være behandlet korrekt. Dermed sagt, at der kan være flere forhold end opremset i forslaget seks punkter; der kan være forhold som omfakturering og fakturaer uden leverancer. At administrationen giver forklarende oplysninger er opsigtsvækkende, og giver sikkert grundlag for at forslaget vedtages med stor tilslutning.

*Formanden* bemærkede, at OB bliver meget bekymrede, når der fremsættes påstande om urent trav i vores afdelinger. Normalt kritiseres vi for at sætte afdelinger under administration i flæng. Her læses forslaget som, at vi har handler for langsomt. Vi har organiseret os sådan, at afdelingsbestyrelsen har det lokale kendskab, hvorfor administrationen ikke har dette kendskab for at udføre disse kontroller. Han var af den opfattelse, at der ikke er nogen afdelingsbestyrelse, der har intention eller ønske om at forvalte afdelingen forkert eller for dyrt.

Han var af den opfattelse, at et rekvisitionssystem til alle afdelinger vil være med til at understøtte, at utilsigtede budgetoverskridelser undgås. At der er underskud behøver ikke nødvendigvis at betyde, at der er sket noget kriminelt. Der kan være nødvendige arbejder, der skal udføres. OB er interesseret i at kende de faktuelle oplysninger, som den nuværende bestyrelse giver udtryk for, at de er i besiddelse af i de nævnte 6 punkter. Det ønskes undersøgt. Hvis afdeling 19 ønsker den foreslåede udredning, må dette forelægges og godkendes på et afdelingsmøde, da det vil være afdelingen, der vil skulle afholde udgiften.

*Formanden* var af den opfattelse, at hvis der er afdelinger, der er utilfredse med tilsynet, må de eksisterende klageinstanser benyttes. Han var enig i, at det bør overvejes, om den måde, der arbejdes på i dagligdagen skal styrkes, men var ikke enig i, at ethvert bilag skal passere en administrativ medarbejder. I så fald kan vi afskaffe vores decentrale koncept.

OB indstiller, at det stillede forslag afvises, og at der nedsættes en styregruppe med repræsentanter fra afdeling 19, samt at afdeling 19 vil få mulighed for at kommentere rapporten.

*Willy Jensen, afdeling 27*, bemærkede, at det ikke fremgår af OB's indstilling, hvad man vil gøre, hvis der er sket ubevist eller bevist overtrædelse. Vil der blive taget stilling til det, når styregruppen har lavet rapporten?

*Gunvor Abrahamsen, afdeling 23*, var rystet over at en afdeling kan komme så langt ud, inden der gribes ind. Det viser en tydelig svaghed i vores system. Hun var af den opfattelse, at der er brug for opnormering i økonomi og drift, så der er medarbejdere, der kan hjælpe og støtte afdelingerne. Hun var enig i, at AAB selv skal forestå undersøgelsen. Hun foreslog, at OB på repræsentantskabsmøde i 2015 på baggrund af undersøgelsen oplyser, hvordan sager af denne karakter fremover behandles.

*Formanden* var enig i, at det er nødvendigt nærmere at undersøge, hvad der er sket, og at der vil blive givet en tilbagemelding til repræsentantskabet, hvis der skal foretages justeringer. Nogle af de ting, der er nævnt påvirkes af de beskrivelser, der arbejdes med omkring det decentrale koncept. Til repræsentantskabsmødet i juni 2015 vil der kunne gives en statusrapport, men det vil ikke kunne forventes, at der foreligger et oplæg med evt. tiltag som følge af rapporten. Hvis det viser sig, at der er foregået kriminelle handlinger,

ger, vil der blive taget hånd herom. Andre sanktionsmuligheder kan være at sætte afdelingen under administration, hvilket dog ikke vil blive aktuelt her, da der er skiftet bestyrelse.

*Per Hede, afdeling 19*, bemærkede, at der ifølge vedtægterne skal gribes ind, hvis der foreligger uregelmæssigheder. Administrationen har flere gange i forbindelse med budgetopfølgninger gjort opmærksom på problemer, men der er ikke sket yderligere. Det har ved møder i administrationen vist sig, at afdelingens fakturaer ikke stemmer overens med administrationens fakturaer. Om det skyldes kriminelle handlinger vides ikke, men hvis det viser sig at være tilfældet, må det anmeldes. Han var af den opfattelse, at det ikke er muligt at undersøge sig selv, samt at det er AAB, der er noget galt med, ikke afdeling 19, hvorfor det ikke er afdelingen, der skal betale en sådan undersøgelse.

Afdelingen ønsker, at der bliver placeret et ansvar, og hvis ikke, der sættes en undersøgelse i gang som foreslået, vil sagen blive bragt til tilsynsmyndigheden og statsforvaltningen. De, der stemmer forslaget ned vil være ansvarlige for en beslutning, der vil få meget stor økonomisk betydning for beboerne. Afdeling 19 har foreslået, at forhøjelsen deles over 10 år, som loven hjemler mulighed for, hvilket ikke er imødekommet.

*Ole Heilmann, afdeling 28/30*, bemærkede, at hvis der inddrages en advokat i en sådan undersøgelse vil det blive en bekostelig affære. Han var af den opfattelse, at repræsentantskab og OB er det politiske kontrolorgan i AAB, hvorfor det må betyde, at de vil kunne stå inde for validiteten i en sådan undersøgelse. Han kunne stemme for OB's forslag.

*Erik Jensen, afdeling 32*, var af den opfattelse, at sådanne undersøgelser bør foretages internt, da det ellers kan få store konsekvenser for AAB. Han undrede sig over, at arbejder er sat i gang uden de har været budgetlagt. Han var af den opfattelse, at det ikke er beboernes ansvar. Han foreslog afdeling 19 at trække forslaget.

*Jørgen Thjellesen, afdeling 32*, var ikke enig i, at beboerne ikke har et ansvar, men at de naturligvis må have tillid til, at afdelingsbestyrelsen har gjort det godt nok. Han mente, at det var et problem, at tilsynet ikke har reageret.

*Gunvor Abrahamsen, afdeling 23*, synes ikke repræsentantskabet skal acceptere trusler. Der skal arbejdes på med hjælp fra administrationen, at få større egenkontrol i afdelingerne. Samtidig er det nødvendigt at overveje, om afdelinger med problemer skal sættes under administration tidligere.

*Per Hede, afdeling 19*, bemærkede, at afdeling 19 stod i samme situation i 2006, hvor man havde kontakt til tilsynet. Tilsynet bad Christian Høgsbro deltage i et møde, men han dukkede ikke op. Dengang blev der ikke gjort noget ved det. Det fremgår af vedtægternes § 18, stk. 6, at FU efter indstilling fra direktøren kan fratage en afdeling sine administrative opgaver. Den mulighed har beboerne ikke. I det af OB foreslåede ændringsforslag får afdeling 19 en meget lille rolle. En beboer i afdeling 19 har oplyst, at man vil gå til pressen med denne historie. Han mente ikke, at det vil give nogen mening at undersøge sig selv.

*Peter Hjort, afdeling 45*, undrede sig over, at dette emne forelægges repræsentantskabet. Han var af den opfattelse, at sådanne drøftelser holdes med administrationen. Hvis

afdelingen ikke er enig i beslutningerne, er der mulighed for at klage over det. Han var enig i, at det er vigtigt at drøfte, hvornår administrationen skal gribe ind, og en afdeling skal sættes under administration. Han var ikke tilfreds med de fremsatte trusler om at gå til tilsynet eller andet. Han mente ikke, at sagen var godt nok belyst til at følge afdeling 19's forslag, men ønskede, at der udarbejdes en undersøgelse som foreslået af OB, således at sagen kan forelægges repræsentantskabet med henblik på drøftelser af principielle spørgsmål

*Formanden* bemærkede, at der siden 2005 har været handlet konsekvent, når der har været forelagt sager omkring afdelingsbestyrelser, ligesom der har været handlet, hvis der har været tale om kriminelle handlinger. OB's forslag indebærer, at rapporten skal være tilgængelig for alle. Hvis rapporten afdækker, at der er brug for yderligere undersøgelser eller væsentlige ændringer i vores forretningsgange, vil dette naturligvis blive forelagt repræsentantskabet til juni eller novembermødet i 2015. Han pointerede, at hvis der opstår begrundet mistanke om kriminelle handlinger vil det blive anmeldt til politiet.

Han var enig i, at trusler om pressen og tilsynet ikke er tilfredsstillende.

Han oplyste, at afdeling 19's budget allerede er behandlet i tilsynet i Københavns Kommune.

OB ønsker at det i en rapport bliver belyst, om de 4,8 mio.kr. har været en nødvendig udgift, selv om den ikke var budgetlagt.

*Per Hede, afdeling 19*, bemærkede, at han ikke havde givet udtryk for, at der var nogen, der skulle meldes til politiet. Dette skal undersøgelsen medvirke til at afdække. Han var af den opfattelse, at såfremt der er begået fejl, har afdeling 19 behov for at få erstatning. Han oplyste, at sagen ikke slutter her, hvis forslaget stemmes ned.

*Dirigenten* oplyste, at der ifølge vedtægterne kan foretages skriftlig afstemning, såfremt 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det. Spørgsmålet om skriftlig afstemning blev derfor sat til afstemning.

Stemmer for skriftlig afstemning: 12  
Stemmer imod skriftlig afstemning: 76  
Undlader at stemme: 4

*Dirigenten* konstaterede herefter, at der ikke foretages skriftlig afstemning. Forslaget fra afdeling 19 blev herefter sat til afstemning.

Stemmeudvalget oplyste følgende stemmetal:

Stemmer for afdeling 19's forslag: 4  
Stemmer imod afdeling 19's forslag: 79  
Undlader at stemme: 9

*Dirigenten* konstaterede, at forslaget var nedstemt. Forslaget fra OB blev herefter sat til afstemning.



Stemmeudvalget oplyste følgende stemmetal:

Stemmer for OB's forslag: 81  
 Stemmer imod OB's forslag: 0  
 Undlod at stemme: 11

Dirigenten konstaterede at forslaget var godkendt.

**b) Afdeling 27 – Alle AAB's afdelinger skal have mulighed for at råde over max 2 mobiltelefoner**

*Afdeling 27* havde ikke yderligere kommentarer.

*Dirigenten* konstaterede, at forslaget var énstemmigt godkendt.

*Dirigenten* oplyste, at Formanden ville varetage dirigenthvervet under det næste punkt.

**c) Politik for Alment Socialt Ansvar i AAB**

*Hanne Dahlerup, afdeling 86*, fik ordet for gennemgang af forslaget.

AAB's mission er fortsat at skabe gode, billige og sunde boliger til vores medlemmer, da en god bolig er fundamentet for vores liv. Der er ønske om at sætte fokus på foreningens sociale ansvar, og der er derfor behov for fælles rammer for anvendelse af foreningens midler til boligsociale indsatser, både økonomisk, socialt og i forhold til miljøet. Vi ønsker fortrinsvis at deltage i projekter, der skønnes bæredygtige ved projektets afslutning, så beboere og afdelingsbestyrelse i fællesskab kan køre det videre. Det er nødvendigt i større projekter at have en strategi, så kommunen kan overtage projektet.

Beboerdemokratiet er hjørnестenen i arbejdet for AAB, hvorfor beboerne skal inddrages og deltage i slutningerne fra starten af projektet. Vi deltager ikke i projekter for projektets skyld, men ønsker at skabe fælles interesse og ansvar for at boligerne er i god stand og tilpasses nutidens og fremtidens krav. Der skal være fokus på frivillighed, da det er vanskeligt at få midler til den sociale indsats fra Landsbyggefonden før skaden er sket.

Forebyggelse er bl.a. renoveringer, fleksibel udlejning og iværksættelse af sociale indsatser generelt i afdelingerne, udover de boligsociale indsatser. Det er vigtigt at synliggøre det arbejde, beboere og bestyrelser udfører, så de der deltager får oplevelsen af, at det nytter noget. Vi ønsker at indgå partnerskaber med bl.a. Dansk Røde Kors. De initiativer, der er bør vi støtte, bl.a. med lokaler. I 2011 indgik BL og Dansk Byggeri partnerskabsaftale, hvor der opfordres til oprettelse af praktik og lærlingepladser i vores byggeri og renoveringssager. AAB har indgået aftale med BL og Københavns Kommunes jobcenter om at finde en smidig proces med at finde lærlinge til byggeriet. Denne har med stor succes været anvendt i Ørestad. Vi medvirker ikke til social dumping, hvorfor vi i kontrakter stiller krav, så de ansatte sikres løn og ansættelsesforhold, der ikke er ringere end de øvrige på arbejdspladsen.

Det er en stor katastrofe for en familie at blive sat ud af sin bolig, hvorfor vi gør en stor indsats for at hjælpe. Vi ønsker at medvirke til at gøre beboerne stolte af deres boligområde. Beboerne skal være afdelingernes ambassadører, så ressourcestærke beboere flytter ind og bliver en del af fællesskabet. Der skal stilles krav til kommunernes medvirken, så AAB ikke skal påtage sig det kommunale arbejde. Vi ønsker at vide, om den indsats, vi udfører nytter. Om der kommer flere i arbejde eller uddannelse, om kriminaliteten falder eller lignende. Det er oplysninger vi ikke selv kan skaffe, men som Københavns Kommune kan hjælpe med. Vi ønsker ikke at finansiere professionelle projektmagere.

*Per Boller, afdeling 43*, var godt tilfreds med forslaget, da han flere gange havde efterlyst en klar social profil i boligområderne. Han mente, at det giver mening at støtte projekter, der er bæredygtige, men det er svært at vide hvilke projekter, der er bæredygtige. En af de ting man kan være sikker på er, at beboersammensætningen og behovet hele tiden ændrer sig. Han efterlyste, at der også tages hensyn til, at der kan være behov for tilskud til enkeltprojekter, der kan løfte en opgave i et område for en kortere tid.

*Gerda Bilde, afdeling 40*, var af den opfattelse, at afdelingsbestyrelserne skal involvere nogle af de ressourcestærke beboere. Hun opfordrede til at sende gode forslag til, hvordan man rammer de udsatte grupper til afdelingsrådgivningen og eventuelt samle dem i bestyrelsesnyt, så andre kan blive inspireret og lære af det. Afdeling 40 samarbejder med andre boligorganisationer og boligafdelinger, der 4-5 gange om året holder møder, hvor forskellige forvaltninger og politiet også deltager. Kommunen har givet en ekstrabevilling på 300.000 kr. og der er ansat en socialrådgiver, der skal vurdere børnene og forsøge at involvere fædregruppen. Afdeling 40 støtter økonomisk til fodboldarrangementer, stiller lokaler til rådighed for kommunen til lokale sundhedsdage og sørger for information til beboerne herom.

*Gunvor Abrahamsen, afdeling 23*, var godt tilfreds med at få ord på, hvad afdelingerne skal prioritere. Hun var dog ikke enig i, at vi skal støtte og stable foreningsliv på benene. Vi skal sørge for gode og sunde boliger, vedligehold og udenomsarealer. Det er ikke afdelingernes ansvar at støtte og stable foreningsliv på benene. Der er dog ikke noget i vejen for at løse opgaver sammen med frivillige foreninger. Forsøg på at minimere udsættelser vil være en stor arbejdsopgave, og vil kræve nogle faglige kompetencer, som afdelingerne ikke er i besiddelse af. Hun var af den opfattelse, at det ikke er de enkelte afdelinger, der skal fokusere på opbyggelse af sociale færdigheder og hjælpe med at danne netværk. Det fremgår, at AAB's tiltag omkring socialt ansvar altid vil ske i samarbejde med de enkelte afdelinger og i respekt for AAB's brede lokale beboerdemokrati. Det bør være en selvfølge og skal derfor tages ud af politikken.

*Arne Jensen, afdeling 54*, bemærkede, at det er meget få, der får tilskud fra Landsbyggefonden. Afdeling 54 har et samarbejde med kommunen, og håber at det kan fortsætte.

*Hanne Dahlerup* bemærkede, at det er rigtigt, at vi ikke ved, hvad der er bæredygtigt, hvorfor problematikken må afdækkes så godt som muligt, så vi mindsker spild af både menneskelige ressourcer og økonomisk.

OB er ikke af den opfattelse, at der som udgangspunkt kun bør ydes tilskud, hvis Landsbyggefonden deltager. Det betyder dog, at der ikke automatisk gives tilskud, men at man vil tage stilling til begrundede ansøgninger.

Hun bemærkede, at det var spændende at høre om de mange flotte arrangementer i Bel-lahøj og var enig i, at det vil være en god idé at udveksle erfaringer.

Det er ikke OB's opfattelse, at afdelingsbestyrelsen skal bære hele denne opgave, men at det skal være i samarbejde mellem bestyrelsen og beboerne.

*Hanne Dahlerup* var enig i at slette afsnittet om beboerdemokrati. Det er ikke meningen at bestyrelsesmedlemmer skal lege socialrådgivere, men afdelingen skal hjælpe ved at fortælle, hvor de kan gå hen og få hjælp. Det er den viden afdelingerne skal have. Hun var derfor enig i at slette afsnittet om sociale færdigheder.

*Dirigenten* spurgte, om forslaget kan tiltrædes med de 2 ændringer, hvilket blev bekræftet.

Det blev oplyst, at der var 87 stemmer til rådighed.

Stemmeudvalget oplyste følgende stemmetal:

Stemmer for: 76

Stemmer imod: 2

Undlod at stemme: 9

*Dirigenten* konstaterede herefter, at forslaget var vedtaget.

Hanne Dahlerup overtog herefter hvervet som dirigent.

#### **d) Byggepolitik for AAB's nybyggeri**

*Christian Høgsbro* fik ordet for gennemgang af forslaget.

Baggrunden for ændringen er, at der i 2006 blev vedtaget en byggepolitik for foreningen med 2 hovedenheder: geografisk og hvilken type boliger vil vi bygge.

Geografisk ønskes ikke ændret, men det er tidligere besluttet at AAB ikke vil bygge ungdomsboliger. Nu har dagsordenen i Københavns Kommune dog ændret sig væsentligt, og man har i budgetforlig for 2015 reserveret grundkapital til 625 nye ungdomsboliger, hvorfor AAB ønsker at satse på ungdomsboligbyggeri. Derfor foreslås det, at AAB's byggepolitik fremadrettet også indeholder ønsket om at opføre ungdomsboliger.

*Dirigenten* konstaterede, at forslaget kunne vedtages.

#### **Ad dagsordenens punkt 5a.**

##### **Valg af 1 medlem til Organisationsbestyrelsen**

*Dirigenten* oplyste, at Michael Bendixen, afdeling 7, er udtrådt af Organisationsbestyrelsen, hvorfor der skal vælges 1 medlem for perioden 26. november 2014 til 24. juni 2015.

*Dirigenten* efterlyste kandidater.

*Erik Jensen, afdeling 32*, opstillede på afdelingens vegne, Gunvor Abrahamsen, afdeling 23.

*Dirigenten* konstaterede herefter, at Repræsentantskabet valgte Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, som medlem af Organisationsbestyrelsen.

#### **Ad dagsordenens punkt 5b.**

##### **Valg af 1 medlem til Økonomi- og forvaltningsudvalget**

*Dirigenten* oplyste, at Hanne Dahlerup er valgt til Organisationsbestyrelsen, hvorfor der skal vælges 1 medlem til Økonomi- og forvaltningsudvalget for perioden 26. november 2014 til 24. juni 2015.

*Ronnie Nielsen, afdeling 55*, ønskede at stille op til Økonomi- og forvaltningsudvalget.

*Dirigenten* konstaterede herefter, at Repræsentantskabet valgte Ronnie Nielsen, afdeling 55, som medlem af Økonomi- og forvaltningsudvalget.

#### **Ad dagsordenens punkt 6.**

##### **Eventuelt**

*Dirigenten* spurgte, om der var nogen bemærkninger under eventuelt.

*Formanden* oplyste, at 2015 bliver et hårdt år for Repræsentantskabet. Der vil blive indkaldt til et ekstraordinært møde i løbet af foråret, hvor omegnskommunernes hjemfaldspligt skal drøftes. De berørte afdelinger vil inden få et grundigt indblik i aftalen.

*Formanden* ønskede på Organisationsbestyrelsens vegne rigtig god jul og godt nytår.

Den 21. december 2014

Hanne Dahlerup, Dirigent

Bent Haupt Jensen, Formand