

Referat af OB-møde

Mødedato: 1. februar 2017 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, formand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Søren Jensen
Claus Olander
David Jennow
Lean Bernhoff
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Inge Vilhof, direktionssekretær

Afbud: Gunvor Abrahamsen, næstformand

Næste møde: 1. marts 2017

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

Dato
25. januar 2017

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol
- c) Budgetopfølgning 4. kvartal 2016
- d) Formueforvaltning 4. kvartal 2016

2. Indstillingssager

- a) Fordeling af afdelingsmøder 2017
- b) Politik for underfinansierede dv-planer
- c) Kommissorium og arbejdsplan for Evalueringsudvalget
- d) **(lukket punkt)**

3. Orienteringssager

- a) Årsrapport parlamentariske afdelinger 2016
- b) **(lukket punkt)**
- c) Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

4. Direktionsberetning

Side 2

5. Eventuelt

København, den 1. marts 2017

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 7. december 2016.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 7. december 2016 godkendes, og at formand og direktør underskriver dette.

Sagsfremstilling

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt og underskrevet af formand og direktør.

1b. Revisionsprotokol

Side 4

Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

Indstilling

Indstilles taget til efterretning

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen skal godkende eventuelt nyt materiale i revisionsprotokollen. Side 106 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Intet at bemærke.

1c. Budgetopfølgning 4. kvartal 2016

Side 5

Resume

Budgetopfølgningen pr. 31. december 2016 viser et forventet overskud for året på t.kr. 667. Afvigelsen i forhold til seneste prognose kan i al væsentlighed tilskrives større indtægter på ajourføringsgebyrer end forventet, i alt kr. 8.090.438 mod budgetteret 7.300.000, samt positiv feriepengeregulering på kr. 140.413,- mod en budgetteret udgift på kr. 339.000 grundet vakante stillinger.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgningen pr. 31. december 2016 til efterretning.

Sagsfremstilling

Den første kolonne i budgetopfølgningen viser regnskabstal for perioden. Anden kolonne viser prognose fra sidste budgetopfølgning pr. 30/9. Derefter vises ændringer til den tidligere prognose. Sidste kolonne viser det godkendte budget for 2016.

Bemærkninger til forventet resultat for 2016

	Konto Navn	Tekst	Resultat		Ændring
			30/9	31/12	
	Udgifter		t.kr.	t.kr.	t.kr.
502	Repræsentantskab og udvalg	Færre udgifter til møder. Resultat justeret med 26 t.kr.	-40	26	66
511	Personaleudgifter	Færre personaleudgifter på grund af perioder med vakante stillinger. Resultat justeret med i alt 1.413 t.kr.	1.000	1.413	413
513	Kontorholdsudgifter	Besparelse på porto, faste bredbåndsforbindelser, og IT programmer og en mer udgift på konsulentydelse. Resultat 2016 justeret med i alt 1.242 t.kr.	1.224	1.242	18
514	Kontorlokaleudgifter	Besparelser på husleje, budgetteret med 2% stigning (max iflg. lejekontrakt), realiseret 0,6%. Resultat 2016 justeret med i alt 890 t.kr.	790	890	100
515	Afskrivninger, driftsmidler	Mindre afskrivning af IT. Resultat 2016 justeret med i alt 218 t.kr.	218	218	0
516	Egen kursusvirksomhed	Færre udgifter til efterårskonference end budgetteret. Resultat 2016 justeret med 107 t.kr.	0	107	107
	Indtægter				
601	Tillægsydelse	Færre indtægter fra varmecentraler, grundet nedlæggelse af varmecentraler. Resultat 2016 justeret med 516 t.kr.	-454	-516	-62
602	Lovmæssige gebyrer	Flere indtægter på ajourføringsgebyrer end budgetteret.	-400	217	617
606	Byggesagshonorarer, Drift og Køkkensager	Forventes færre indtægter på byggesagshonorarer. Resultat 2016 justeret med i alt 3.155 t.kr.	-3.089	-3.155	-66
611	Ekstraordinære indtægter	Ekstraordinære indtægter vedr. afslutning af boligbutikken samt vedr. tidligere år førte udgifter på i alt 225 t.kr.	198	225	27
		Samlet ændring (overskud)	-553	667	1.120

Bilaget viser et resultat pr. 31. december med de justeringer som er vist i ovenstående skema. Administrationen forventer på nuværende tidspunkt at årets resultat samlet set vil give et overskud på omkring t.kr. 667.

Bilag

Bilag 1 - Budgetopfølgning 4. kvartal 2016

Beslutning

OB tog budgetopfølgningen pr. 31. december 2016 til efterretning.

1d. Formueforvaltning 4. kvartal 2016

Side 6

Resume

Det fremgår af rapportering af formueforvaltning for 4. kvartal 2016, at afkastet beregnet som årsrente er faldet med 0,77%-point fra 1,43% i 3. kvartal 2016 til 0,66% i 4. kvartal 2016. Det ikke realiserede afkast på obligationerne er steget, og alle tre kapitalforvaltere ligger over benchmarket (EFFAS 1-3y) som fra 3. til 4. kvartal 2016 er faldet med 0,08 %-point og ligger ved 0,20%. Stigningen i afkastet skyldes primært stadig faldende renter. Afkast beregnet som årsrente er faldet, fordi der i 4. kvartal blev overført yderligere mio. kr. 120 til kapitalforvaltere, som har foretaget investeringer, der endnu ikke har haft fuld effekt på afkastet. Der forventes et fortsat lav renteniveau for 2017, men udviklingen er svært at forudsige, bl.a. på grund af usikkerheden omkring økonomien og renteniveauet i USA.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager afrapportering af formueforvaltningen for 4. kvartal 2016 til efterretning.

Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 31. december 2016.

Status - formue

	3. kvartal 2016	4. kvartal 2016
<i>Kursværdi inkl. likvider</i>	1.230.120.381 kr.	1.268.970.716 kr.
<i>Nominal værdi inkl. likvider</i>	1.200.679.468 kr.	1.239.764.699 kr.

Afkast i procent (årsrente)

	3. kvartal 2016	4. kvartal 2016	Akk. afkast sidste 4 kvartaler
<i>Ikke realiseret afkast</i>	1,43	0,66	1,57

Udvikling i likvider (ultimo)

4. kvartal 2015	1. kvartal 2016	2. kvartal 2016	3. kvartal 2016	4. kvartal 2016
58.616.497 kr.	4.610.635 kr.	69.326.502 kr.	853.682	-121.637.390

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 4. kvartal 2016 opnået et afkast, beregnet som årsrente på 0,66% af den kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det akkumulerede afkast for de sidste fire kvartaler er 1,57%.

Det bemærkes, at ændringen i likvide beholdninger mellem 3. og 4. kvartal 2016 primært kan forklares med følgende forhold:

- Overførsel af i alt kr. 120 mio. fra likvide beholdninger til kapitalforvaltningen
- handler på i alt mio. kr. 24,9 (kursværdi) fra 4. kvartal 2016 med valørdato i januar 2017

Bilag

Bilag 1 - Opgørelse pr. 31. december 2016.

Beslutning

Det aftales, at Claus Olander drøfter tallene nærmere med direktøren og økonomichefen. Hvis dette giver anledning til yderligere bemærkninger orienteres OB herom.

Afrapportering af formueforvaltningen blev herefter taget til efterretning.

2a. Fordeling af afdelingsmøder 2017

Side 8

Resume

Fordelingen af OB-medlemmernes deltagelse i de ordinære afdelingsmøder er behandlet i afdelingsudvalget den 25. januar 2017 og skal endeligt godkendes af OB.

Indstilling

Det indstilles fra afdelingsudvalget, at OB godkender fordelingen af afdelingsmøder i 2017.

Sagsfremstilling

Møderne er fordelt på OB's medlemmer, idet der så vidt muligt er taget højde for principperne om fordeling af afdelingsmøder truffet på OB-mødet den 4. december 2013:

- OB deltager på "valgmøderne", men ikke på budgetmøderne.
- Det overvejes, om der er afdelinger, hvor OB kun deltager hvert andet år. En del af disse kunne være OB's egne afdelinger. Udvælgelse vil kunne ske af OB, så man er enige om valg af afdelinger.
- OB'ere kan deltage 3 år i træk i samme afdeling.

OB har desuden besluttet, at hvis det viser sig, at flere medarbejdere fra administrationen deltager på et afdelingsmøde, vurderes det, om OB-deltagelse er nødvendig (også selv om det først erfares kort tid før mødet). Administrationen er i gang med at bemande møderne, og det fremgår derfor ikke endnu. I alle parlamentariske afdelinger deltager inspektøren som sørger for at optage mødet i stedet for den deltagende OB'er.

Desuden er der taget højde for følgende forhold:

- at det enkelte medlem så vidt muligt ikke skal ud til afdelingsmøder på dage med træffetid i egen afdeling, kendte datoer for formandsmøder og udvalgsmøder i AAB, samt øvrige faste ugedage afsat til OB-medlemmernes andre aktiviteter, og
- at hver OB-medlem får nogenlunde lige mange møder.

Et antal afdelinger er ikke tildelt OB'er. Det gælder fire bestyrelsesløse afdelinger (afdelingerne 64, 65, 69 og 76), hvor administrationen vil være repræsenteret af tre medarbejdere fra Ejendomsservice & Fraflytning, Økonomi og Sekretariatet. Det samme gælder AAB's tre plejehjem (afdelingerne 93, 95 og 98), der i år inddrages i mødeprocessen, hvor administrationen vil forsøge at etablere beboerdemokrati.

Der er desuden ikke tildelt OB'er i afdeling 83, da det er en lille afdeling, hvor medarbejdere fra administrationen i forvejen deltager.

Afdeling 40 har ønsket at holde møde den 3. maj 2017, hvor der er OB-møde. Bestyrelsen er informeret herom, og medarbejdere fra administrationen deltager i stedet for OB. Afdelingsudvalgets eventuelle supplerende bemærkninger fremlægges ved mødet.

Afdelingsmøderne fordeler sig med følgende antal på de måneder der er til rådighed:

Side 9

Måned	Antal afdelingsmøder
Marts	3
April	21
Maj	35
August	6
September	39
I alt	104

Derudover holder fem afdelinger (afdelingerne 6, 27, 38, 40 og 86) også et budgetmøde i september. Disse møder er ikke fordelt til OB i henhold til ovenstående retningslinjer.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til fordeling af møder

Bilag 2 - Fordeling af afdelingsmøder pr. person

Beslutning

Hvis OB'erne bytter indbyrdes sendes mail til afdelingsrådgivning@aab.dk om ændringen.

OB godkendte fordelingen af afdelingsmøder 2017 med enkelte rettelser.

2b. Politik for underfinansierede dv-planer

Resume

Efter der blev gennemført tilstandsregistreringer i 2013 og 2014 har der vist sig behov for at give administrationen handlemuligheder i forhold til afdelinger med underfinansierede dv-planer.

Indstilling

Det indstilles til OB at drøfte politikken for underfinansierede dv-planer med henblik på at den oversendes til drøftelse i Bygge- og Projektudvalget.

Sagsfremstilling

I 2013 og 2014 blev alle AAB's afdelinger tilstandsregistreret af et eksternt rådgivningsfirma.

Efter tilstandsregistreringerne er blevet indarbejdet i dv-planerne har nogen afdelinger vist sig at være underfinansierede. Nogle i en sådan grad at de ikke vurderes at kunne løfte den vurderet huslejeforhøjelse, der forventes ved de fremtidige planlagte vedligeholdelsesprojekter.

Der er på den baggrund udarbejdet udkast til en politik, der skal give administrationen redskaber til at rådgive og hjælpe de afdelinger, der er berørt af underfinansierede dv-planer.

OB vil årligt blive orienteret om status på, hvilke afdelinger, der har underfinansierede dv-planer. Dette vil blive en del af den samlede ledelsesrapport.

Det forventes at den ændring af driftsbekendtgørelsen som følger af ændringerne i lov om almene boliger (effektivisering) vil indeholde krav om, at der skal gennemføres tilstandsregistreringer af en ekstern rådgiver hvert 3. til 5. år. Dette kan løbende påvirke omfanget af underfinansierede dv-planer. Dette vil på sigt kunne ændre det samlede billede af AAB's afdelinger.

Hvis der er behov for midler fra dispositionsfonden eller trækningssretten, vil administrationen udarbejde en indstilling til OB's godkendelse.

Bilag

Bilag 1 - Politik for underfinansierede dv-planer.

Beslutning

OB drøftede politik for underfinansierede dv-planer og oversendte den til behandling i Bygge- og Projektudvalget (PBU).

2c. Kommissorium og arbejdsplan for Evalueringsudvalget

Side 11

Resume

Administrationen har udarbejdet kommissorium for nyt ad hoc udvalg, som skal sikre, at AAB's erfaringer fra tidligere byggesager, mini- og helhedsplaner bruges konstruktivt fremadrettet.

Udvalget er navngivet Evalueringsudvalget. Udvalgets opgaver følger nøje repræsentantskabets vedtagelse jf. fremlagt indstilling på møde den 30. november 2016.

Evalueringsudvalgets arbejde ønskes fremlagt på repræsentantskabets junimøde.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB at

- godkende 'Kommissorium og arbejdsplan',
- udpege OB medlem til, sammen med formand og næstformand, at deltage i udvalgsarbejdet.

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet den 30. november 2016 blev det vedtaget, at der nedsættes et udvalg, der skal sikre en bedre erfaringsopsamling med tidligere byggesager, mini- og helhedsplaner i AAB. Vedtagelsen blev truffet iht. følgende sagsfremstilling;

"Formålet med udvalget er at formulere målepunkter til brug for evalueringer og kvalitetssikring af fremtidige projekter. Som minimum skal følgende punkter indgå:

- Involvering af afdelingsbestyrelsen.
- Løbende kvalitetskontrol.
- Afsluttende, skriftlig afrapportering fra rådgiver og projektleder.
- Forpligtelse til at sikre, at en af bestyrelsen udpeget person med taleret altid tilbydes at deltage i bygherremøder.

Udvalget skal bestå af AAB's byggechef, AAB's teknik- og driftschef, AAB's økonomichef samt en person fra hver af de etablerede netværksgrupper. Den enkelte gruppe vælger en repræsentant.

Derudover skal et medlem af OB udpeges.

Udvalget funderes hos OB's formandskab og direktøren."

AAB's netværksgrupper er allerede blev bedt om at vælge én repræsentant hver til Evalueringsudvalget.

Der vil blive indkaldt til tre møder i 1. halvår 2017: 2. marts 2017, 28. marts 2017 og 16. maj 2017). Det er planen at afrapportere til repræsentantskabsmødet den 14. juni 2017.

Bilag

Bilag 1 - Evalueringsudvalgets kommissorium og arbejdsplan

Beslutning

OB godkendte kommissorium og arbejdsplan for Evalueringsudvalget. Der var enighed om at udvalget skal komme med forslag til hvordan arbejdet forankres i et af de stående udvalg fremover. Dette vil blive tilføjet i kommissoriet.

OB udpegede OB-medlem Lean Bernhoff til sammen med formand og næstformand at deltage i udvalgsarbejdet.

2d. (lukket punkt)

Side 13

3a. Årsrapport parlamentariske afdelinger 2016

Side 14

Resume

OB godkendte den 1. juni 2016 en standard for afrapportering af driften i de parlamentariske afdelinger. Dette er den første årsrapport. Rapporten indeholder

- overordnede nøgletal,
- status på serviceaftaler og kvartalsvist udsendt statusrapporter til bestyrelserne,
- oplysninger om driften og
- resultater af en tilfredshedsmåling foretaget januar 2017.

Orientering

OB godkendte den 5. november 2014 påbegyndelsen af reorganiseringen af 'Ejendomsservice & Fraflytning' (EF). Der er siden sket omfattende ændringer af driften i de parlamentariske afdelinger. OB er løbende orienteret om fremdriften og godkendte overgang til fase II ved møde den 1. juni 2016.

Årsrapporten skal fungere som det redskab OB kan anvende til at sikre, at administrationens håndtering af de parlamentariske afdelinger forløber planmæssigt.

Det skal bemærkes, at data vedrørende driften beror på dataindsamling udelukkende fra Driftscenter Ballerup/Skovlunde. Data fra de øvrige parlamentariske afdelinger vil blive indsamlet efterhånden som driftscentre etableres.

Overordnet er rapporten positiv. Følgende bemærkninger knyttes til rapporten:

- Huslejeniveauet er højere end i de administrative afdelinger, hvilket kan forklares med at der er en klar overvægt af nybyggede afdelinger blandt de parlamentariske afdelinger.
- I enkelte afdelinger er der en del dv-arbejde, der er udsat, hvilket der kan være gode grunde til. Administrationen er opmærksom på, at det generelt ikke er hensigtsmæssigt at udskyde arbejde der er vedtaget på afdelingsmødet og der vil være øget fokus på dette i 2017 fra såvel 'Ejendomsservice & Fraflytning' som 'Vedligehold & Energi'.
- Det er administrationens oplevelse, at ikke alle bestyrelser læser statusrapporten i One-Note. EF vil arbejde for at forbedre udbredelsen, da rapporten udgør et godt dialog værktøj på bestyrelsesmøderne.
- I forhold til forbedringstiltag fremkommet ved tavlemøderne er det blevet særdeles positivt opfattet, at ejendomsfunktionærerne har et fast forum, hvor de kan sparre med hinanden og kommer med forslag til forbedringer. Her er meget værdifuld information.

Bilag

Bilag 1 – Årsrapport parlamentariske afdelinger 2016 med bilag

OB's bemærkninger

Formanden udtrykte tilfredshed med årsrapportens form og indhold. Ved sammenligning af boligafgifter skal det markeres, om vand og køle-/fryseskabe er inkluderet.

Der er pt. kun indkommet 17 svar på tilfredsmålingen blandt de parlamentariske afdelingsbestyrelsesmedlemmer, hvorfor der vil blive ringet rundt med opfordring til at svare.

OB var forundret over, at OneNote ikke anvendes af alle parlamentariske bestyrelser.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3b. (lukket punkt)

Side 15

3d. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Side 16

a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)

v/Hanne Dahlerup

b) Bygge- og projektudvalget (BPU)

v/Bent Haupt Jensen

c) Boligudvalget (BU)

v/Jette Kragh

Der var møde den 11. januar, hvor standardhusorden blev drøftet.

d) Uddannelsesudvalget (UU)

v/David Jennow

e) Afdelingsudvalget (AU)

v/Gunvor Abrahamsen

f) Arbejds miljøudvalget (AMU)

v/Jette Kragh

Næste møde er den 9. februar 2017

g) IT-udvalget – styregruppe

h) Arbejdsgruppen vedrørende risiko

i) Afdelingsnetværk:

Gruppe 1, Vesterbro, SV og Valby

OB'er: Bent Haupt Jensen

Gruppe 2, Frederiksberg

OB'er: Bjarne Lindqvist

Første møde er fastsat til den 6. februar 2017. Alle afdelinger har sagt, at de kommer. Endvidere deltager Pia Skov og Lasse Ryberg.

Gruppe 3, Østerbro

OB'er: Gunvor Abrahamsen

Gruppe 4, Nørrebro og indre by

OB'er: Hanne Dahlerup

Gruppe 5, Indre Amager

OB'er: David Jennow

Næste møde er fastsat til den 9. februar 2017.

Side 17

Gruppe 6, Ydre Amager

OB'er: Claus Olander

Gruppe 7, Nordvestkvarteret

OB'er: Søren Jensen

Gruppe 8, Vestegnen

OB'er: Bent Haupt Jensen

På seneste møde var der fokus på det boligsociale område. De boligsociale medarbejdere deltog og Per Boller orienterede om, hvad de gør i deres afdeling.

Wagn Jensen, afdeling 55, blev valgt til evalueringsudvalget.

Gruppe 9, Brønshøj Husum

OB'er: Hanne Dahlerup

Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde

OB'er Jette Kragh

Møde næste uge

Gruppe 11, Nordsjælland

OB'er: Lean Bernhoff

4. Direktionsberetning

Eksterne forhold og politik

Boligforum – Frederiksberg

Den 12. december 2016 var der møde i politisk Boligforum på Frederiksberg. Fra AAB deltog OB-medlem Bjarne Lindqvist og vicedirektør Pia Skov. Dagsordenen omhandlede primært de foreløbige erfaringer med den nye udlejningsaftale og status på aftalen om at skaffe boliger til flygtninge samt effekterne af kontanthjælpsloftet. I forlængelse af aftalerne mellem BL's 1. kreds og Frederiksberg Kommune udbyder kommunen for første gang i mange år to kommunale grunde til salg, ligesom de forventer at sælge kommunale beboelsesejendomme til almene boligorganisationer. Formålet er at understøtte Frederiksbergstrategiens målsætning om en bæredygtig by.

Udlejningsaftale med Københavns Kommune – midtvejsevaluering af udlejningsmodeller

Som en del af udlejningsaftalen mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune 2015-2018 indførtes en model, hvorefter andelen af boligsocial anvisning og fleksibel udlejning afhæng af, hvor mange af den enkelte afdelings beboere i alderen 18-65, der stod udenfor arbejdsmarkedet.

De tre kategorier er: Afdelinger med færre end 38% udenfor arbejdsmarkedet, afdelinger med 38-40% udenfor arbejdsmarkedet og afdelinger med flere end 40% udenfor arbejdsmarkedet.

Modellens logik er sådan, at jo flere arbejdsløse i afdelingen, desto mindre boligsocial anvisning, men mere fleksibel udlejning.

Ved aftalens begyndelse, havde AAB tre afdelinger (afdelingerne 4, 17 og 24) i de øverste to kategorier.

Ved midtvejsevalueringen af aftalen har Københavns Kommune nu oplyst, at alle AAB's afdelinger nu befinder sig i nederste kategori, dvs. har færre end 38% beboere udenfor arbejdsmarkedet. Afdelingerne skal derfor pr. 1. januar 2017 have 33% boligsocial anvisning, ligesom alle andre af AAB's afdelinger i København.

Meget tyder derfor på, at det markante fokus på fleksibel udlejning til ansøgere under uddannelse eller i arbejde virker.

Andet

Tiltag overfor stigende trafik og salg af euforiserende stoffer i afdeling 57, Helsingørskommunen
Bestyrelsen i afdeling 57 i Helsingørskommunen har rettet henvendelse til administrationen for at få hjælp, idet afdelingens beboere over en længere periode har oplevet tiltagende problemer med en stor gruppe unge, der bruger afdelingens udendørsarealer og vaskeri, som salgssted for hash og andre euforiserende stoffer. Salget medfører en masse trafik til området og skaber utryghed for både børn og voksne.

Administrationens boligsociale enhed er i dialog med både kommune og politi, og der arbej-

des på at få såvel kommunen og politiet til at styrke indsatsen for at komme problemet til livs.

Samtidig tager den boligsociale enhed nu initiativ til, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, at få gennemført trykghedsgennemgang og finde tiltag til imødegåelse af problemerne. Det overvejes endvidere, at få aftalt og gøre brug af fleksibel udlejning.

Administrationen vil indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde snarest for beboernes godkendelse af tiltagene samt for at få drøftet og synliggjort, at der gøres noget ved problemet. Det overvejes at invitere lokalpressen til at deltage for at få offentlig bevågenhed omkring problemerne og stressen de unge, som bruger området til handel med euforiserende stoffer.

Bestyrelsesnyt – læserundersøgelse

I efteråret 2016 blev der gennemført en læserundersøgelse blandt modtagerne af BestyrelsesNyt. Undersøgelsen blev sendt ud pr. mail til 541 personer, og der blev efterfølgende udsendt tre remindere, til de, der ikke havde svaret.

143 personer svarede på undersøgelsen, hvilket giver en svarprocent på godt 26, og der er modtaget besvarelser fra 70 forskellige afdelinger.

Af de 143 personer der besvarede undersøgelsens spørgsmål, er 80 fra administrative afdelinger og ca. 60 procent er mellem 50 og 70 år gamle.

Udvalgte resultater

- 60 procent mener "i nogen grad" og 25 procent "i høj grad", at BestyrelsesNyt er relevant for deres arbejde som bestyrelsesmedlem.
- 70 procent mener, at BestyrelsesNyt skal udkomme mellem tre og seks gange på et år.
- 92 procent svarer nej til, at der er emner, de savner i BestyrelsesNyt.
- 80 procent læser BestyrelsesNyt digitalt.

Læserundersøgelsen har bl.a. givet anledning til justering af udgivelsesplanen for BestyrelsesNyt i forhold til antal udgivelser, som er justeret fra 10 til 7 gange om året.

(lukket punkt)

Hjemfald

Københavns Kommune har orienteret om to institutioner med hjemfald, bl.a. en børnehave i afdeling 31, hvor kommunen oplyser, at de kan købe den for 4.600 kr. + ejendomsværdien, hvilket blot skal varsles 5 år forinden. Det skal derfor undersøges, hvordan vi forholder os til dette. Hvis de vælger at købe en institution i en af vores afdelinger skal der laves ejerforinger med 2 almene afdelinger. Der er taget kontakt til BL herom og administrationen er i gang med at analysere, hvad det vil koste at overtage institutionerne.

Der skal ske koordinering med de øvrige boligforeninger i 1. kreds.

Persondataforordning

Nye EU-regler om persondataforordning træder i kraft 1. maj 2018 og skal tages meget alvorligt. Overtrædelse kan give bøder i op til 4% af omsætningen. Vi har gennem det sidste 9 måneder afventet at BL stillet redskaber til rådighed, men da det ikke er sket og ikrafttræden

nærmer sig er der påbegyndt undersøgelser af, hvordan det skal struktureres, samt hvordan det kan understøttes bl.a. med nye ESDH-system. Arbejdet vil kræve ressourcer af både afdelingsbestyrelser og administration.

Fejl ved HTH køkkener

HTH køkkener har oplyst, at det er nødvendigt at foretage udskiftning af hængsler i et stort antal opsatte køkkenskabe, idet der er risiko for, at skabene falder ned.

Dette kan måske give anledning til at nogle, der ikke har søgt om at få godkendt deres køkken kan komme frem og få godkendelsen bragt i orden.

Administrationen udarbejder et opslag til ophængning i opgangene.

AAB informerer – nyt fra organisationsbestyrelsen

Der er tidligere blevet refereret fra OB-møderne i Bestyrelsesnyt. Men efter den afsluttede læserundersøgelse blandt modtagerne af Bestyrelsesnyt er det besluttet at indhold og længde justeres. I stedet vil der når et OB-referat er godkendt og publiceret på hjemmesiden blive udsendt et AAB informerer med et link til referatet.

5. Eventuelt

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Opnoteringsgebyr

Der blev gjort opmærksom på, at forbrugerombudsmanden har fokus på for høje opnoteringsgebyrer i den almene sektor. Det blev oplyst, at AAB's gebyrer beregnes kostægte årligt.

(lukket punkt)

Lejlighedsoplysninger hos EDC

Det blev oplyst, at oplysninger vedrørende vores lejligheder i EDC's systemer fremstår som om lejlighederne er til salg. EDC har oplyst, at årsagen er, at de anvender google til deres system.

Stemmesedler til afdelingsmøder

Det blev aftalt at stemmesedler altid skal udskrives enkeltvis, så der udleveres 2 stemmesedler til hver husstand.

Konvertering af statsstøttede realkreditlån i det almene boligbyggeri

Det blev oplyst, at alle landsbyggefondens lån er konverteret til flexlån, hvilket ikke har nogen konsekvens for AAB. Pt sparer fonden penge. Der er dog en vis bekymring for renterisikoen, der er blevet større.

(lukket punkt)

Møde med afdelinger vedrørende erhvervslejemål

Der har været holdt møde med de afdelinger, der havde erhvervslejemål, hvor nogle skal have penge tilbage og nogle ikke reguleres for skatter og afgifter. Der deltog i alt 6 personer i mødet og der var ikke specielle bemærkninger.

OB-dialog via mails

Der blev udtrykt tvivl om drøftelser og besvarelser via mails internt i OB skal besvarelse eller efterfølgende vil blive taget op på et møde.

Der var enighed om, at tvivlsspørgsmål kan stilles og besvares via mail, men at politiske drøftelser bør ske på et møde.