

Referat af OB-møde

Mødedato: 1. marts 2017 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, formand
Gunvor Abrahamsen, næstformand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Søren Jensen
Claus Olander
David Jennow
Lean Bernhoff
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Helle Friis Nielsen, økonomichef (ad pkt. 1c, 2b, 2g og 3d)
Inge Vilhof, direktionsssekretær

Afbud: Ingen

Næste møde: 5. april 2017

Kontaktperson

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

Dato

2. marts 2017

1. Protokoller og økonomistyring

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

2. Indstillingssager

- a) Evaluering af OB-seminar den 4. februar 2017
- b) Revision af forretningsføreraftale med tilhørende ydelseskatalog
- c) Årsberetning 2016
- d) Tema for efterårskonference
- e) Kunstlegat
- f) **(lukket punkt)**
- g) **(lukket punkt)**
- h) AAB afdeling 25 – ommærkning af erhverv til beboelse

3. Orienteringssager

- a) Status for digitaliseringsstrategi

- b) Status på afdelingernes uddannelsesplaner og bestyrelseskørekort
- c) Status på reorganisering af 'Ejendomsservice & Fraflytning' (fase II)
- d) **(lukket punkt)**
- e) **(lukket punkt)**
- f) Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

København, den 5. april 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 1. februar 2017.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 1. februar 2017 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.

Resume

Ledelsesrapporten for 4. kvartal 2016 viser generelt såvel positiv målopfyldelse som udvikling. Undtagelsen er to steder. 4. kvartal viser, at antallet af fraflyttere er svagt stigende i forhold til samme kvartal sidste år. Og samtidig ser vi en svag stigning i antallet af udsættelser. Som opfølgning på tilsynets breve, om godkendelse af AAB's nye driftsmodeller, er vi påbegyndt opdelingen af relevante målepunkter på administration, bestyrelse, administrativ afdeling og parlamentarisk afdeling.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen, at tage ledelsesrapporteringen 4. kvartal 2016 til efterretning.

Sagsfremstilling

Gennem hele 2016 er der blevet fuldt op på for sent afleveret kassekladder. De tiltag der er blevet implementeret synes ikke at have nogen virkning. Der udarbejdes særskilt rapportering vedrørende de 10 afdelinger med det største antal for sent afleverede kassekladder til omdeling på organisationsbestyrelsesmødet.

AAB's økonomistyring består af:

Økonomistyring		
Ledelsesinformation Ledelsesrapport Afdelingernes styringsrapport BI, Business Intelligence (kommende) Forvaltningsrevision		
Finansiell styring Regnskab Budget Budgetopfølgning Formueforvaltning	Kapacitetsstyring kommende	Aktivitetsstyring Ledelsesrapport, indeholdende målstyring samt opfølgning på projekter og byggesager

Ledelsesrapporten er et 'kig ind i maskinrummet' og giver en status i overblikform på en række centrale områder for AAB. For at skabe en balanceret ledelsesrapportering, der kommer rundt om såvel de økonomiske fokusområder og de lidt mere 'bløde emner' som medarbejdere og processer. Derfor er målepunkterne opdelt i fire fokusområder efter teorien i Balanced Scorecard:

- Økonomi
- Kunde
- Hovedprocesser
- Medarbejder og forandring

Nogle af målepunkterne skal ses i det lys, at vi følger udviklingen for at kunne gribe ind, hvis data viser en afvigelse fra det velkendte. Det kunne f.eks. være et stigende sygefravær eller at der er udeståender hos fraflyttere, som stiger voldsomt. Så skal vi handle. Andre målepunkter skal sikre, at vi får fulgt op på beslutninger. Det er f.eks. beslutninger om tilskud til afdelinger fra dispositionsfonden eller ønsket om at øge fokus på kompetenceudvikling, for

at give medarbejderne et kompetenceløft. Også her kan der være brug for at justere indsatsen, hvis data viser at der er behov for det.

Side 6

Bilag

Bilag 1 - Ledelsesrapport 4. kvartal 2016

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Der arbejdes videre med ledelsesrapporteringen, så den får den udvidede form som afspejler tilsynets krav til afrapportering til OB.

Der var enighed om, at det er nødvendigt at få klare retningslinjer for konsekvenserne ved ikke at aflevere kassekladder til tiden. Dette inddrages i risikoudvalgets arbejde med opfølgning på rapporten om afdeling 19.

Ledelsesrapporteringen 4. kvartal 2016 blev taget til efterretning.

2a. Evaluering af OB-seminar den 4. februar 2017

Side 7

Resume

Der skal foretages evaluering af OB-seminar den 4. februar 2017.

Indstilling

Det indstilles, at OB evaluerer OB-seminar den 4. februar 2017.

Sagsfremstilling

OB holdt seminar den 4. februar 2017 i Tivoli Hotel & Kongrescenter under overskriften 'effektivisering' med blandt andet følgende emner:

- Status på lovprogram og initiativer – hvad er der sket siden sidst?
- Risikoudvalget - Status på arbejdet om effektiviseringer
- Handlingsplan for 2017 og 1. kvartal 2018
- Samdrift – er vi klar?
- Driftsplanlægning i praksis
- Familiemøde

Bilag

Ingen

Beslutning

Der var enighed om, at det havde været et rigtig godt seminar med gode drøftelser og inspiration fra afdeling 54 til driftsplanlægning. Familiemøderne gav anledning til nogle gode drøftelser på seminaret og forventes at blive godt modtaget når afdelinger mødes til disse. OB orienteres, hvis der ikke er tilslutning til familiemøderne.

2b. Revision af forretningsføreraftale med tilhørende ydelseskatalog

Side 8

Resume

Den 1. januar 2016 kom Danmarks første udbudslov, der skal implementeres i AAB. Samtidig revurderes AAB's interne regler, og der er udarbejdet en forretningsføreraftale for dv-arbejde på under kr. 600.000. På OB-møde den 5. oktober 2016, godkendte OB at sætte grænsen for bygge- og anlægsarbejder, der lokalt kan igangsættes, op til en økonomisk værdi på kr. 600.000 inkl. rådgiverhonorar og moms.

Indstilling

BPU og ØFU har på et fælles møde onsdag den 8. februar 2017 besluttet at indstille følgende ændringer af interne regler i AAB:

- 1) Organisationsbestyrelsen delegerer i medfør af vedtægternes § 19 tilrettelæggelse og udførelse af drift og vedligeholdelse af afdelingen til afdelingsbestyrelser, der benytter driftsmodellerne 'administrativ classic' og 'administrativ light', inden for disse rammer:
 - a) *De interne* regler om afholdelse af licitation for bygge- og anlægsarbejder over kr. 400.000 inkl. moms ophæves.
 - b) Køb af varer op til en økonomisk værdi på kr. 600.000 inkl. moms.
 - c) Tjenesteydelser (teknisk rådgivning) op til en økonomisk værdi på kr. 75.000 inkl. moms.
 - d) Øvrige tjenesteydelser (f.eks. serviceaftaler og rengøring) op til EU's tærskelværdi (ca. kr. 1,9 mio. i 2016-2017). Afdelingsbestyrelserne kan selv varetage disse aftaler, så længe de ikke forpligter afdelingen økonomisk ud over regnskabsåret, jf. den økonomiske fuldmagt.
 - e) For alle opgaver skal der indhentes to skriftlige tilbud.

Opgaverne varetages af administrative afdelingsbestyrelser under ansvar over for boligforeningens direktør. De nærmere forretningsgange beskrives i afdelingshåndbogen.

- 2) Administrationen varetager, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen:
 - f) *Køb af varer over kr. 600.00 inkl. moms.* Varetager opgaver iht. forretningsføreraftale med afdelingsbestyrelsen. Indhenter altid mindst to skriftlige tilbud fra leverandører
 - g) Obligatorisk licitation for bygge- og anlægssager, når den økonomiske værdi er over kr. 3,75 mio. inkl. moms, svarende til tærskelværdien i tilbudsloven
 - h) EU-udbud når håndværkerudgifterne er over tærskelværdien på ca. kr. 48,7 mio. inkl. moms (værdier i 2016-2017-niveau)
 - i) EU-udbud af varer- og tjenesteydelser, når indkøbene er over tærskelværdien på ca. kr. 1,9 mio. inkl. moms (værdier i 2016-2017-niveau)
 - j) *Tjenesteydelser (teknisk rådgivning)* når den økonomiske værdi er over kr. 75.000 inkl. moms.
 - k) For opgaver under tærskelværdien skal der indhentes to skriftlige tilbud.

Det indstilles ligeledes til OB at godkende den lille forretningsføreraftale for dv-arbejder under kr. 600.000.

Sagsfremstilling

Efter den nye udbudslov er grænsen for offentligt udbud af varer og tjenesteydelser forhøjet til ca. kr. 1,9 mio. inkl. moms (værdier i 2016-2017-niveau). For opgaver under tærskelværdien skal der indhentes to tilbud. Opgaver over tærskelværdien skal i EU-udbud.

For bygge- og anlægsager har AAB hidtil haft en intern regel om at arbejder over kr. 400.000

inkl. moms skulle i licitation. Denne grænse hæves til kr. 3,75 mio. inkl. moms, svarende til tilbudslovens grænse for at forenkle sagsgangen. Alle bygge og anlægssager under denne grænse skal konkurrenceudsættes ved at der indhentes to tilbud. Der kan stadig vælges licitation i stedet, såfremt dette forventes at give bedre tilbud.

For uddybning af de foreslåede retningslinjer, henvises der til oversigten i bilag 1 og der til hørende vejledning/beskrivelse i bilag 2.

Den lille forretningsføreraftale skal mindske det administrative arbejde på sager under kr. 600.000 og gøre det mere overkommeligt for bestyrelserne at indgå forretningsføreraftale med administrationen. Den lille forretningsføreraftale er vedlagt som bilag 6.

Når der er truffet politisk beslutning, vil administrationen arbejde med fremtidige forretningsgange og nye paradigmer for aftaler med udgangspunkt i den nye udbudslov. Der vil endvidere blive udarbejdet en oversigt over gældende rammeaftaler, jf. bilag 4 og 5.

For at føre tilsyn med, at der sker konkurrenceudsættelse vil der i forbindelse med det nye esdh-system blive oprettet et arkiv for udbudsmateriale, og der tages årligt stikprøver i forbindelse med aflæggelse af årsregnskab.

Bilag

Bilag 1 - Oversigt over "Retningslinjer for konkurrenceudsættelse af bygge- og anlægsarbejder, varer og tjenesteydelser"

Bilag 2 - Vejledning til "Retningslinjer for konkurrenceudsættelse af bygge- og anlægsarbejder, varer og tjenesteydelser"

Bilag 3 - "Positivliste"

Bilag 4 - Oversigt over rammeaftaler i Almen Indkøb

Bilag 5 - Hjælpeværktøjer

Bilag 6 - Lille forretningsføreraftale

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Det blev oplyst, at ØFU-udvalget har drøftet bagatelgrænse på kr. 10.000 inkl. moms. Dette fandt nogle var et for lille beløb.

Direktøren bemærkede, at det i forhold til tilsynet ikke kan anbefales at bagatelgrænsen sættes højere.

Det blev bemærket, at det kan være problematisk hvis administrationen skal stå for vurdering af vådrumsmembraner, da der skal etableres vådrumsmembraner blot der skal sættes fliser op.

Dette kan f.eks. løses ved at den metode, der anvendes godkendes og registreres af administrationen, og der foretages ny registrering, hvis der skiftes håndværker.

Indstillingen blev godkendt med beslutning om en bagatelgrænse på kr. 10.000 inkl. Moms.

2c. Årsberetning 2016

Side 10

Resume

AAB's årsberetning er omstruktureret så den giver status på arbejdet med de vedtagne strategier. Årsrapporten foreslås igen i år udgivet digitalt, dog som print til repræsentantskabsmødet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen for 2016.

Sagsfremstilling

I medfør af årsregnskabsloven skal AAB udforme en årsberetning. Den udgives digitalt på aab.dk og sendes ud som den skriftlige beretning til repræsentantskabets juni møde. Den skriftlige beretning suppleres af formandens mundtlige beretning.

I 2016 har vi udformet årsberetningen efter en helt ny struktur for at sætte fokus på arbejdet med de strategiske indsatser.

Bilag

Bilag 1 - Udkast til årsberetning 2016

Beslutning

OB godkendte, at der arbejdes videre med årsberetningen for 2016.

2d. Efterårskonference 2017

Resume

På baggrund af de seneste års evalueringer fra deltagere, organisationsbestyrelse og administration, foreslås det at afholde en konference, der i indhold ligger i forlængelse af sidste års konference, med fokus på effektiv drift. Det foreslås forsøgsvis at konferencen finder sted lørdag og søndag, dvs. én dag kortere end tidligere.

Indstilling

Uddannelsesudvalget indstiller, at OB

- a. godkender temaet for årets efterårskonference, og at administrationen arbejder videre med konferencen,
- b. godkender at konferencen som et forsøg afholdes fra lørdag morgen til søndag til frokost.

Sagsfremstilling

Det overordnede tema for efterårskonferencen 2017 er 'Kompetencer + Engagement + Erfaring = Husleje, der er til at betale.

På baggrund af de gode evalueringer fra 2016 vil vi igen i år tilrettelægge et program som dels giver nyvalgte bestyrelsesmedlemmer mulighed for at tage det første modul af deres kørekort (modul M1), og samtidig tager højde for de mere erfarne bestyrelsesmedlemmers ønsker om at komme omkring flere emner. Det vil vi gøre med temabaserede workshops, hvor mulige emner kan være: 'samarbejdet mellem administration og afdelinger', 'kommunal boliganvisning – fordele og ulemper', 'mulighederne i det parlamentariske koncept', 'konflikthåndtering', 'opfølgning på netværksgrupper', 'få struktur på afdelingskontoret', 'digitalisering', 'effektivisering og sparekrav'. Disse emner er forslag, der kan komme flere og/eller andre. Søndagens program vil være en fortsættelse af lørdagens program.

Der vil igen i år være underholdning og musik til middagen lørdag aften.

Flere, afdelinger har givet udtryk for, at det er lang tid at være væk en hel weekend til efterårskonferencen. Derfor vil vi som forsøg i år indstille, at konferencen afholdes over to dage med start lørdag morgen og slut søndag til frokost som vi plejer. Dette vil samtidig betyde en besparelse i budgettet på omkring kr. 200.000.

Bilag

Ingen

Beslutning

Det blev oplyst, at netværkene i Brønshøj og på Nørrebro var kede af, hvis fredagen fjernes.

Der var enighed om at holde konferencen fra lørdag morgen til søndag til frokost og efterfølgende evaluere dette.

Følgende emner tilføjes: 'Husleje, der er til at betale', egenkontrol og opsamling på familiemøderne samt 'esdh'.

2e. Kunstlegat

Side 12

Resume

Der er indkommet 2 ansøgninger til kunstlegatet. Fra afdeling 62 og afdeling 58. Der er i alt kr. 8.111,11 til uddeling. Organisationsbestyrelsen skal træffe afgørelse om ansøgningernes egnethed med hensyn til opfyldelse af formål, samt træffe afgørelse om, hvilke af de indsendte ansøgninger, der bør modtage helt eller delvist tilskud.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen imødekommer afdeling 62's ansøgning og melder afdeling 58 afslag.

Sagsfremstilling

Der er ved ansøgningsfristens udløb den 31. januar 2017 kommet følgende ansøgninger:

- Afdeling 62 – Indkøb af 8 plakater med trykte sort/hvide motiver på kanvaslærred af ejendommen og lokalområdet omkring Amagertorv og Amagerbrogade fra før 2. verdenskrig. Motiverne stammer fra Københavns Stadsarkiv og Københavns museum. Samlet udgift til materialer, tryk og levering er kr. 4.822,00.
- Afdeling 58 – Ønske om udførelse af gavlmaleri på dobbeltgavlen i krydset Tagensvej/Rovsinggade – anslået kr. 100.000,00.

Ansøgningen fra afdeling 58 mangler et detaljeret budget samt en beskrivelse af kunstværket og ikke mindst, hvilken kunstner, som påtænkes at udføre opgaven.

Bilag

Bilag 1 – Retningslinjer for uddeling af midler til kunstformål i Boligforeningen AAB (supplerende bilag)

Bilag 2 – Ansøgning fra afdeling 62

Bilag 3 – Ansøgning fra afdeling 58

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2f. (lukket punkt)

Side 13

Resume

Indstilling

Sagsfremstilling

Bilag

Beslutning

2g. (lukket punkt)

Side 14

Resume

Indstilling

Sagsfremstilling

Bilag

Ingen

Beslutning

2h. Afdeling 25 – Ombygning af erhvervslejemål til beboelse

Side 15

Resume

I forbindelse med gennemførelse af minihelhedsplan for afdeling 25 har afdelingen et ønske om samtidig at omdanne et erhvervslejemål (tidligere lægeklinik) til beboelse. Københavns Kommune kræver, at AAB's organisationsbestyrelse træffer afgørelse i sagen.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender, at afdeling 25 kan ombygge erhvervslejemålet (tidligere lægeklinik) til beboelse. Ombygningen er uden udgift for foreningen.

Sagsfremstilling

AAB afdeling 25 består af 254 familieboliger og 16 ungdomsboliger. Afdelingen ligger bl.a. på Hulgårdsvej i København NV.

I forbindelse med fremtidssikring af afdeling 25 i form af en mini-helhedsplan indgik bl.a. inddragelse af et tidligere erhvervslejemål; en dykker klub. Se referat fra OB's møde den 4. november 2015, hvor sagen blev behandlet. Under renoveringen har en anden erhvervslejer (lægen) opsagt sit lejemål. Sagen har haft hastende karakter, idet byggesagen pågår.

Afdelingsmødet besluttede ved et ekstraordinært møde den 2. februar 2017 at nedlægge erhvervslejemålet til fordel for etablering af bolig. Rådgiver har søgt om kommunens tilladelse og tilsynet har henvendt sig til administrationen for at få det fornødne beslutningsgrundlag. Det er oplyst overfor tilsynet at sagen er godkendt af afdelingsmødet, og at OB får forelagt sagen til godkendelse hurtigst muligt.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

3a. Orientering - status digitaliseringsstrategi

Side 16

Resume

Styregruppen for lokal IT-anvendelse er orienteret om nedenstående status på møde i gruppen den 23. februar 2017.

Orientering

Esdh

Projektgruppen er blevet udvidet med fire yderligere pilotafdelinger: afdeling 25, 27, 37 og 103, således at der nu er otte afdelinger, der er med til at sikre løsningen sammen med udvalgte medarbejdere fra administrationen. Administratorgruppen er fortsat ved at opbygge mapestrukturen, definere roller og rettigheder, lave skabeloner og sikre at de rette data fra Bolig 4 kommer over i DocuNote. Uddannelsen af afdelingsbestyrelser og administration planlægges således at tiden imellem uddannelse og ibrugtagningen er kortest muligt.

Kommunikationsplatformen Apsis

AAB-informerer og AAB-cirkulære har fået et nyt layout og udsendes via Apsis til alle afdelingsbestyrelser samt administrationen. Udsendelsen af beboernyt samt mulighed for at afdelinger kan sende sms'er til beboerne, afventer en forhåndsgodkendelse fra forbrugerombudsmanden om at et "Ja til elektronisk kommunikation" på Boligbasen giver os lov til at udsende relevant materiale til lejere.

Digital underskrivning – Penneo

Underskrift af en lejekontrakt eller et frivilligt forlig skal fremover underskrives elektronisk i AAB. Fra slutningen af februar modtager nye lejere en mail med et link til lejekontrakten som de efterfølgende underskriver med deres NemID. I løbet af marts måned vil aftaler om frivilligt forlig med lejere ligeledes blive underskrevet med NemID. Løsningen fra Penneo giver AAB mulighed for at underskrive en lang række dokumenter på sigt, blandt andet regnskaber, tavshedserklæringer, hr-dokumenter o. lign.

iSyn

Projektet er næsten klar til at få status i drift og dermed ikke være med i orienteringen fremover. Der er kun 12 afdelinger tilbage, som ikke anvender iSyn. Administrationen ved 'Ejendomsservice & Fraflytning (EF)' arbejder hårdt for at få disse afdelingerne på. EF kan dog konstatere, at de sidste afdelingerne ikke virker interesseret i at benytte løsningen.

iBygning

Vedligehold & Energi (VE) har gennemført projektets fase I og har dermed gennemført bygningsgennemgang via iPad's, hvilket har lettet deres arbejde. De er nu klar til at gå i gang med fase II, der involverer de parlamentariske afdelinger, hvor inspektørerne bliver undervist i at anvende systemet til at lave løbende registreringer til brug for næste årlige bygningsgennemgang. Samtidig med de parlamentariske afdelinger vil iBygning blive testet i en administrativ afdeling. Fase III i projektet bliver at bruge iBygning i alle afdelinger til løbende registreringer af opmærksomhedspunkter til følgende års bygningsgennemgang.

Workflow - Bestyrelsesweb

Projektet er gået i drift og vil ikke være med i orienteringen fremover.

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Det blev oplyst, at der er udviklet en webinterface, således at DocuNote kan tilgås via en webbrowser også fra både smart phones, ipads osv. Systemet kan tilgås på samtlige platforme, men i forskellige niveauer.

Administrationens personale uddannes i april og afdelingsbestyrelserne uddannes inden sommerferien. Målet er at ca. 85% af afdelingerne har taget esdh i brug inden årets udgang, og at det er fuldt implementeret i april 2018.

3b. Status på afdelingernes uddannelsesplaner og bestyrelseskørekort

Side 18

Resume

Produktionen af bestyrelseskørekortets undervisningsmaterialer, samt implementeringen af de seks moduler nærmer sig færdiggørelsen. De tre første moduler er lanceret, og de tre resterende er tæt på færdiggørelse.

Orientering

Alle moduler forventes implementeret ultimo februar, og styregruppens evaluering af implementeringsprocessen forventes afsluttet ultimo marts 2017. Herefter igangsættes normal drift, hvor indsatsen fokuseres på opfølgning og motivation af beboerdemokraternes deltagelse og færdiggørelse af de enkelte moduler.

Modulerne *Intro for nye bestyrelsesmedlemmer (M1)* og *Det gode bestyrelsesarbejde (M2)* er færdiggjort, og den første holdundervisning blev lanceret på efterårskonferencen 2016. Invitationer til begge moduler udsendes løbende til nye bestyrelsesmedlemmer, valgt efter 1. juni 2016. Der er pt. udsendt 117 invitationer til hhv. M1 og M2. Modulet *'Økonomi' (M3)* er færdiggjort og invitationer til seks nyvalgte kasserere er udsendt i uge 2. Modulet *'Drift og vedligeholdelse' (M4)* færdiggøres i uge 6. Modul *'Klargøring af boliger og modtagelse af nye beboere' (M6)* lanceres i uge 8. Modul *'Personaleansvar og daglig arbejdsledelse' (M5)* færdiggøres og lanceres primo uge 9.

Holdundervisningsdatoer er offentliggjort på uddannelsessiden i afdelingshåndbogen, og BestyrelsesNyt (december) omfattede bl.a. en artikel om kørekortet med henvisninger til holdundervisningssiderne i afdelingshåndbogen.

Uddannelsesplanen forventes at blive en integreret del af fordelingsnøglen. Udkastet er sendt til drøftelse i uddannelsesudvalget og afdelingsudvalget orienteres derefter om det færdige resultat. Vi forventer at implementere denne ifm. afdelingsmødeprocessen 2017. Det betyder, at afdelingsbestyrelserne indsender deres første uddannelsesplan sammen med ny fordelingsnøgle efter forårets afdelingsmøder.

Det forventes, at der udsendes cirkulærer til hhv. de administrative og parlamentariske afdelingsbestyrelser vedrørende uddannelsesplan/fordelingsnøgle i uge 10. I samme uge forventes udsendt 'AAB informerer' med samme tema – i en mere motiverende udgave. Administrationen udsender derefter løbende invitationer til de ønskede/relevante moduler til de enkelte bestyrelsesmedlemmer.

Uddannelsesudvalget diskuterer også opfølgning på manglende påbegyndelse af e-læring/holdundervisning på udvalgsrådet den 8. marts 2017.

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Intet at bemærke.

3c. Status på reorganisering af 'Ejendomsservice & Fraflytning' (fase II)

Side 19

Resume

Reorganiseringen forløber planmæssigt. 'Ejendomsservice & Fraflytning' (EF) er kommet godt i gang med fase II. Forude venter udbredelsen af samdrift som kræver store indsatser på kommunikativt og ledelsesmæssigt.

Orientering

Efter flere års stigning i antallet af parlamentariske afdelinger, og for at imødekomme de stigende krav til driften, besluttede OB den 5. november 2014, at EF skulle reorganiseres.

Reorganiseringen blev planlagt i to etaper. Første etape blev evalueret på OB's seminar den 30. januar 2016. OB godkendte overgangen til etape II den 1. juni 2016. Etape II forventes afsluttet i 2018.

- **Styregruppe**

For at sikre at etape II forløber planmæssigt etableres en styregruppe, hvor gruppeleder i EF vil fungere som projektleder. Der vil fortsat være kvartalsvise afrapporteringer til OB. Der vil som det første blive udarbejdet en tidsplan for den resterende del af etape II.

- **Opmåling af lejligheder**

Som et delprojekt til AAB's "Husleje der er til at betale" er EF projektansvarlig for "Forsøg med opmåling og udbud af istandsættelse af flytteboliger", hvor vi i samarbejde med Boligkontoret Danmark laver opmålinger og efterfølgende udbud på fire testafdelinger. Projektet starter i marts hvor der bliver udarbejdet en projektplan hvor fremdrift fremover indgår i den kvartalsvise afrapportering.

- **Tilfredshedsmålninger**

Som opfølgning på årsrapporten for de parlamentariske afdelinger på OB-møde afholdt den 1. februar 2017 vedlægges bilag med resultaterne fra bestyrelserne.

- **OneNote**

Da tilfredshedsmålingen har vist at få bestyrelsesmedlemmer i de parlamentariske afdelinger benytter linket til OneNote hvor afdelingsbestyrelsen kan følge med i de aftaler der er lavet med afdelingens inspektør har administrationen besluttet fremover at udsende status pr. mail til alle parlamentariske medlemmer af bestyrelserne. Mailen vil indeholde linket til OneNote, så bestyrelserne altid har mulighed for at følge udviklingen i afdelingen. På sigt forventes det at blive håndteret via ESDH.

- **Serviceaftalen mellem parlamentariske afdelinger og EF**

OB har den 1. januar 2016 godkendt en standard serviceaftale med tilhørende bilag. Serviceaftalen har vi været drøftet med alle parlamentariske bestyrelser og der mangler pt. at blive underskrevet fem aftaler. EF har valgt ikke at implementere serviceaftalen på plejehjemmene i afdelingerne 95 og 98, da der laves individuelle driftsplaner i samarbejde med relevant kommune.

- **Etablering af op til tre lokalkontorer**

Etablering af tre driftscentre er godt på vej. Etableringen af Driftscenter Ballerup er fuldført og der mangler kun små ting, for at kontoret er optimalt. De to inspektører, som skal være tilknyttet driftscenteret er pr. januar flyttet til Driftscenter Ballerup. Driftscenter København i afd. 33, er under indretning i et tidligere erhvervslejemål og der er forventet indflytning til april 2017. I sammen ombæring etableres Driftscenter Amager. Kort tid

efter etableringen af driftscentrene skal ejendomsfunktionærerne tilknyttet driftscentret samles til et team som i fællesskab skal sikre, at afdelingernes ønske til serviceniveau efterleves.

Det ligger en vigtig kommunikationsopgave forude. Både funktionærer, bestyrelser og beboere er bekymrede for konsekvenserne ved samdrift. Der udarbejdes en kommunikationsplan for at sikre en god overgang.

- **Analyse af forbruget i driften**

Der er ansat en indkøber, som skal understøtte EF i forbindelse med en analyse af, hvor der med fordel kan sættes ind med indkøbsaftaler og udbud for at optimere den daglig drift i de parlamentariske afdelinger.

- **Kompetenceudvikling**

Inspektørerne deltager fortsat i Inspektøruddannelsen og de vil tillige i 2017 deltage i kurser om lean og tavlemøder.

Kompetenceudviklingsprogram for funktionærerne i de parlamentariske afdeling skal også have fokus i 2017.

Bilag

Bilag 1 - tilfredshedsmåling i de parlamentariske bestyrelser

OB's bemærkninger

EF kan være meget tilfredse med tilfredshedsundersøgelsen hos beboerne. Svarprocenten hos afdelingsbestyrelserne kunne være højere. Et område – de grønne områder - var forskelligt vurderet. Tilfredshedsmålingen er rigtig pæn.

3d. (lukket punkt)

Side 21

3e. (lukket punkt)

Side 22

3f. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Side 23

- a) **Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)**
v/Hanne Dahlerup
- b) **Bygge- og projektudvalget (BPU)**
v/Bent Haupt Jensen
- c) **Boligudvalget (BU)**
v/Jette Kragh
- d) **Uddannelsesudvalget (UU)**
v/David Jennow
- e) **Afdelingsudvalget (AU)**
v/Gunvor Abrahamsen
- f) **Arbejdsmiljøudvalget (AMU)**
v/Jette Kragh
- g) **IT-udvalget – styregruppe**
- h) **Arbejdsgruppen vedrørende risiko**
- i) **Afdelingsnetværk:**

Gruppe 1, Vesterbro, SV og Valby

OB'er: Bent Haupt Jensen

Godt møde, men kun de administrative afdelinger, der deltog. Netværket består af meget små parlamentariske afdelinger.

Gruppe 2, Frederiksberg

OB'er: Bjarne Lindqvist

Udlejningsaftalen fyldte meget, og der var kritik af, at de ikke havde været involveret. Der har imidlertid forud for indgåelse af rammeaftalen været inviteret til et møde, hvor kun en enkelt afdeling var tilmeldt. Derfor blev mødet aflyst. Men de vil gerne mødes igen.

Gruppe 3, Østerbro

OB'er: Gunvor Abrahamsen

Alle afdelinger deltog, med undtagelse af afdeling 37, der ikke ønsker at deltage. 'Next' deltog og fortalte om ejendomsfunktionæruddannelsen og der blev givet orientering fra again om varmemåler. Driftscoordinatorer undersøger om der kan indgås en aftale.

Christian Høgsbro deltog i mødet.

Jytte Krogh, afdeling 41, blev valgt til Evalueringsudvalget.

På næste møde vil blive givet orientering om esdh m.v.

Gruppe 4, Nørrebro og indre by

OB'er: Hanne Dahlerup

Mødet blev holdt sammen med gruppe 9, Brønshøj Husum.

De små afdelinger og parlamentariske afdelinger deltager ikke i netværksmøderne, hvorfor det er aftalt næste gang at ringe rundt. På mødet var fokus på flyttelejligheder, hvordan man får indflyttere til at tilmelder sig el.

Det er aftalt at Christian Høgsbro og Henrik Schultz deltager på næste møde og orienterer om 'Husleje, der er til at betale' og flytteboliger. Efterfølgende møde vil omhandle tryghed, da en del af afdelingerne er plaget af bande problemer. De der deltager er meget aktive og interesserede.

Gruppe 5, Indre Amager

OB'er: David Jennow. Møde er planlagt til 7. marts 2017.

Gruppe 6, Ydre Amager

OB'er: Claus Olander

Der deltog fire administrative afdelinger og var afbud fra to parlamentariske pga. sygdom, hvorfor der ikke deltog nogen parlamentariske afdelinger.

Pia Skov deltog og der blev drøftet 'Husleje, der er til at betale' og familiemøder.

Gruppe 7, Nordvestkvarteret

OB'er: Søren Jensen

Gruppe 8, Vestegnen

OB'er: Bent Haupt Jensen

Gruppe 9, Brønshøj Husum

OB'er: Hanne Dahlerup

Se ovenfor

Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde

OB'er Jette Kragh

Gruppe 11, Nordsjælland

OB'er: Lean Bernhoff

Det blev oplyst, at Michael Storgaard og Simon Dohn meget gerne deltager på netværksmøderne vedrørende esdh. Marianne Helberg og Signe Hassing Edsberg deltager gerne vedrørende arbejdsmiljø.

Eksterne forhold og politik

Henvendelser fra tilsynet – Københavns Kommune

AAB er under skærpet tilsyn, oprindeligt meddelt i brev af 20. februar 2015. Administrationen har den 30. september udsendt cirkulære C11/2016 til alle afdelinger om at henvendelser fra kommunen skal koordineres i tæt samarbejde mellem afdelingsbestyrelse og administrationen.

Kommunen har af egen drift rettet henvendelse til AAB om følgende sager:

Afdeling 8/24 – affald i offentlige skraldespande

Byens Drift har skrevet til AAB i anledning af, at de var opmærksomme på, at der var beboere fra afdeling 8/24, der benyttede offentlige skraldespande til husholdningsaffald, Henvendelsen er besvaret således, at der er redegjort for beboernes muligheder for at skaffe sig af med affald i afdelingen, og desuden har vi markeret at afdelingen ikke generelt kan blive holdt ansvarlig for brug af offentlig skraldespande. I samarbejde med Byens Drift, og efter aftale med afdelingsbestyrelsen, er der omdelt et informationsbrev om brug af afdelingens faciliteter.

Afdeling 20 – redegørelse for omfanget af facadeændringer

En beboer har søgt kommunen om byggetilladelse til at foretage ændringer ved indgangspartiet, og kommunen bliver i den anledning opmærksom på at andre beboere har foretaget lignende ændringer. De beder derfor AAB om en redegørelse. Denne sendes til tilsynet den 23. november 2016, som bl.a. henviser til tilladelse af 22. marts 2004 til at gennemføre en lignende ændring.

Den 18. januar 2018 vender kommunen tilbage og tilkendegiver, at de ikke er tilfredse med redegørelsen idet omfanget af facadeændringer ikke er opgjort. De anmoder på ny om at ændringerne opgøres, og beder om at den foreligger senest ved udgangen af marts måned. Tilsynet beder om, at der også ønskes redegjort for 'alle de andre ændringer, som der ikke er ansøgt om – eksempelvis flytning af vægge'. Og ændringerne ønskes fotodokumenteret i bilag med oplysning om hvornår ændringen er udført. Kommunen ønsker tillige redegørelse for en etableret skraldesorteringsgård.

Redegørelsen vil kræve at AAB får adgang til alle lejemaal, og har meddelt kommunen at vi er i tvivl om, om der er den fornødne hjemmel til at varsle adgang til boligerne, når der udelukkende foreligger en generel mistanke om ændringer i vægkonstruktioner og bygningsfacader. Administrationen har bedt om en ekstern advokats vurdering af spørgsmålet og denne er enig i vurderingen af, at AAB ikke kan kræve adgang til lejemaalene.

Afdeling 20 – byggesagshonorar for 10 år gammel byggesag

Københavns Kommune (tilsynet) er i gang med at granske AAB afdeling 20 for forskellige forhold. I den er København Kommune blevet opmærksomme på, at de ikke rettidigt har fået fremsendt en faktura for en byggetilladelse for kloakprojektet, som er tilbage fra 2007. KK har således fremsendt en faktura den 9 januar 2017 på kr. 288.285. Det er administrationens opfattelse, at der er en forældelsesfrist på tre år på denne type fakturaer.

Ansøgning om fremleje

Administrationen har fået en høflig forespørgsel fra tilsynet i anledning af at et barnebarn til en lejer i afdeling 9 ønsker at flytte ind hos en bedsteforælder. Tilsynet gør opmærksom på at det bilag, der var vedlagt indeholder henvisning til boligreguleringslovens regler om overbefolkning, som ikke gælder i København. Det viste sig, at det var en fejl i skabelonen (den gælder i visse omegnskommuner), og det er straks rettet. Vi har oplyst tilsynet om, at vi ikke anser barnebarnet og dennes familie som en del af husstanden, og at vi allerede inden henvendelsen vejledt barnebarnet om, at der kan søges om delvis fremleje, men da husstanden efter det overfor AAB oplyste er forholdsvis stor vil det sandsynligvis kollidere med reglen i lov om leje af almene boliger §64, hvorefter det samlede antal personer, der bor i lejligheden, ikke må overstige antallet af beboelsesrum.

Andet

Almene Boligdage 2017

BL – Danmarks Almene Boliger er igen i 2017 vært for 'Almene Boligdage', som denne gang finder sted i dagene den 17. og 18. november i Aarhus. Det er en kombination af conference og en lang række aktiviteter og arrangementer rundt omkring i Aarhus, som skal vise almene boligernes bidrag til udviklingen af velfærdssamfundet.

I år fokuserer Almene Boligdage på debat, workshops og møder i konferencelokalet og ude i boligområderne i Aarhus by.

Der er fem overordnede temaer: • Fremtidens beboerdemokrati • Fremtidens familie og boformer • Effektivisering • Boligsociale indsatser • Byudvikling og bæredygtighed. Læs mere om temaerne på www.almeneboligdage.dk.

AAB deltager med en workshop om 'leanledelse i driften' som afholdes af medarbejdere. Desuden deltager direktionen. Medlemmer af organisationsbestyrelsen er velkomne til at deltage og de som ønsker dette bedes give besked til Inge Vilhof hurtigst muligt og senest den 15. marts 2017 af hensyn til den praktiske tilrettelæggelse.

Afdeling 8-24 - storbrand

Følgearbejderne ifm. branden forventes afsluttet, således at der regnes med tilbageflytning 1. oktober 2017. Informationen vil blive meldt ud til beboerne primo marts. I informationen vil der være en beskrivelse af hvordan beboerne skal forholde sig, hvis deres indboforsikring har en begrænsning på 12 måneder til dækning af genhusning og opmagasinering af indbo.

Det er forsikringsselskabet, der har stået for hele genopførelsen efter branden. Og det er på den baggrund administrationens opfattelse, at den langsommelige opsætning af stillads som har forlænget byggeperioden væsentligt, bl.a. fordi der kom store mængder nedbør inden der var fuldt afdækket. Det er derfor administrationens opfattelse, at Gjensidige også bør påtage sig ansvaret for den forlængede periode – og derfor udgiften til genhusning og opmagasinering i denne periode.

Administrationen har gentagne gange rettet henvendelse til Gjensidige via Willis omkring dette. På trods af løbende rykkere, har Gjensidige ikke givet en klar tilkendegivelse på, om de er villige til at dække genhusningen af de berørte beboere for den periode, som dækker udover de 12 måneder, der typisk er i en almindelig indbo-/familieforsikring. Willis oplyste den 20 februar, at Gjensidige ikke umiddelbart mener, at de er forpligtet til at dække udgiften. På den baggrund holder administrationen møde med foreningens forsikringsmægler Willis og Gjensidige, for at få en tilkendegivelse omkring dækningen fra Gjensidige.

5. Eventuelt

Side 27

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt