

Referat
af ordinært repræsentantskabsmøde
onsdag den 14. juni 2017 kl. 19.00

1. Valg af et medlem til repræsentantskabets stemmeudvalg
2. Valg af dirigent.
3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af Boligforeningen AAB's, C. V. Bramsnæs' Legat og afdelingernes årsregnskab for 2016 med tilhørende revisionsberetning
5. Behandling af indkomne forslag:
 - a. Organisationsbestyrelsen – Revision af repræsentantskabets forretningsorden
 - b. Organisationsbestyrelsen – Afrapportering fra evalueringsudvalget
 - c. Organisationsbestyrelsen – Afdeling 45, opførelse af nye rækkehuse
 - d. Organisationsbestyrelsen – Afdeling 47, opførelse af nye rækkehuse
 - e. Organisationsbestyrelsen – Afdeling 118, opførelse af nye familieboliger
 - f. Organisationsbestyrelsen – Afdeling 119, opførelse af nye familieboliger
 - g. Organisationsbestyrelsen – Revision af politik for Alment Socialt Ansvar
6. Valg af
 - a. næstformand
 - b. fire medlemmer til organisationsbestyrelsen
 - c. to medlemmer til Økonomi- og forvaltningsudvalget
 - d. to medlemmer til Bygge- og Projektudvalget
 - e. to medlem til Boligudvalget
 - f. to medlemmer til Uddannelsesudvalget

7. Valg af revisor

8. Eventuelt

Formanden, Bent Haupt Jensen, bød velkommen til repræsentantskabsmødet og præsenterede organisationsbestyrelsens medlemmer og direktøren.

Bent Haupt Jensen er formand for boligforeningen og afdelingsformand for afdeling 50 i Valby.

1. Valg af et medlem til repræsentantskabets stemmeudvalg

Sagsfremstilling

Lars Christensen, afdeling 21, afgår efter tur og modtager genvalg.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Ingen.

Afstemningsresultat:

Dirigenten konstaterede, at Lars Christensen blev enstemmigt genvalgt.

2. Valg af dirigent

Sagsfremstilling

Der skal vælges en dirigent til at lede mødet.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Formanden indstillede på organisationsbestyrelsens vegne advokat Bruno Månsson som advokat.

Der kom ikke yderligere kandidater.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: Alle

Imod: 0

Undlod at stemme: 0

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at repræsentantskabet var lovligt indkaldt, hvorefter dagsordenen blev gennemgået.

Der var kl. 19.15 mødt 78 ud af 188 stemmeberettigede deltagere.

3. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning

Sagsfremstilling

Formanden vil aflægge organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Bilag

AAB Årsberetning 2016

Tilkendegivelser fra salen

Formanden fik ordet for afgivelse af beretning.

Skærpet tilsyn

Formanden bemærkede, at vi alle kender historien om Peter og ulven, hvor Peter uden grund råber 'ulven kommer' så mange gange, at ingen tager ham alvorligt, da ulven rent faktisk dukker op.

Budskabet til repræsentantskabet er, at ulven ER kommet. Den hedder Københavns Kommune.

Det er i effektiviseringslovgivningen præciseret, at driften af en boligafdeling alene er organisationsbestyrelsens ansvar, og at Tilsynet i styringsdialogen skal følge op på effektiv drift. Tilsynet ønsker derfor, at der udarbejdes handlingsplaner for afdelinger med stort effektiviseringspotentiale, som skal drøftes med tilsynet.

Tilsynet har en meget kritisk holdning til AAB's særlige decentrale koncept. De accepterer alene vores koncept, fordi det er historisk begrundet, og fordi Boligministeriet historisk ikke har haft bemærkninger til konceptet.

Men vi er sat under skærpet tilsyn.

Tilsynet har i deres afgørelse vedrørende afdeling 19-sagen yderligere præciseret bekymringspunkter og kontroller. Sagen er fortsat omtvistet af afdeling 19, hvorfor der på nuværende tidspunkt ikke foretages yderligere drøftelser vedrørende afgørelsen i forhold til den tidligere fremlagte rapport.

Revisionen er ligeledes stærkt bekymrede for konsekvenserne af vores koncept, og har bl.a. i protokollen indskærpet OB's ansvar for implementering af forretningsgange og kontroller til imødegåelse af risici.

Det skærpede tilsyn betyder, bl.a., at vi både skal sikre og kunne dokumentere at:

- vores decentrale arbejdsledelse er professionel og forsvarlig i forhold til at efterleve lovgivningens krav om APV, MUS, arbejdsmiljø osv.,
- der ikke forekommer svig i vores decentrale forvaltning,
- vores decentrale forvaltning er effektiv og produktiv, og at den ikke fører til ringere administrativ praksis,
- vores decentrale forvaltning lever op til krav om habilitet, så afdelingsbestyrelsesmedlemmer f.eks. ikke deltager i beslutninger om deres egne eller nærtstående personers råderetssager,
- vores koncept ikke er dyrere end andre almene boligorganisationer
- afdelingsbestyrelsesmedlemmer ikke bestiller arbejder eller leverancer i egne lejemål og lejemål, tilhørende nærtstående personer

- administrative afdelingsbestyrelser tager fyldestgørende mødereferater og gør dem tilgængelige for beboerne straks,
- renoveringsarbejder lever op til lovgivningens krav om udbud, og at vores arbejder konkurrenceudsættes i fornødent omfang
- administrative afdelinger anvender fælles journalisering og arkiv, så sager let kan overdrages fra én afdelingsbestyrelsen til én ny og fællesskabet har den fornødne dokumentation.

Tilsynet indskærper, at det i sidste ende er organisationsbestyrelsen, der er ansvarlig for driften af vores afdelinger, hvilket betyder, at det enkelte OB-medlem i yderste konsekvens kan blive gjort personligt ansvarlig, hvis der er grove svigt i den decentrale forvaltning, eller hvis der ikke er taget hånd om væsentlige bekymringspunkter.

Grundpillen i vores model har hidtil været tillid til, at vores afdelingsbestyrelser løser deres decentrale opgaver effektivt og inden for lovens rammer, og at væsentlige dele af den løbende kontrol foregik ude i afdelingsdemokratiet.

Københavns Kommune konstaterer, at den tillidsbaserede tilgang til tilsyn og kontrol ikke virker, og at de kræver derfor, at vi fremover har en mere systematisk kontrol ud fra devisen: *tillid er godt, men kontrol er bedre.*

Der vil derfor fremover være en mere systematisk kontrol, der skal foregå på tre niveauer:

- Afdelingerne skal fremover månedligt udfylde en egenkontrol
- OB skal have en udvidet ledelsesinformation om de administrative afdelingers drift
- Foreningens revisor skal føre udvidet revision med afdelingerne, hvor det skal påses, at afdelingerne drives effektivt og forsvarligt og lever op til Tilsynets krav.

OB skal sikre, at AAB drives som en moderne og professionel organisation.

På denne baggrund og af hensyn til vores beboere er der ikke noget mærkeligt i, at vi skal kunne dokumentere, at tingene gøres rigtigt. Det er heller ikke mærkeligt, at man i en stor organisation skal have ensartede administrative procedurer i alle led for at sikre en effektiv administration – ikke mindst af hensyn til omkostningerne.

Der vil i den kommende tid blive stillet krav om ensartede administrative rutiner og tiltag, der skal sikre, at den fornødne dokumentation for arbejdets udførelse er til stede.

Det kan være svært at se en fremtid for det decentrale koncept under disse skærpede kår, men OB har besluttet at ville arbejde stenhårdt for at bevare vores decentrale forvaltning.

Derfor har OB besluttet, at de, der kan leve op til de skærpede krav skal have lov til at forvalte decentralt, men de, der ikke kan eller vil leve op til kravene, ikke skal have lov til at ødelægge det for andre. De må derfor overgå til at blive parlamentariske.

Vi skal huske, at ændring af driftsform ikke ændrer på beboernes rettigheder i henhold til almen boliglovgivningen.

Vores beboere har en forventning om, at afdelingerne og det samlede AAB drives professionelt og effektivt. Det bliver nødvendigt at stille krav om, at et flertal i bestyrelser med administrative beføjelser skal have en basal viden om det at administrere en almen boligafdeling.

OB har på sit møde den 10. maj 2017 præciseret, at vedtægternes bestemmelser om uddelegering af de administrative opgaver fra direktøren betyder, at

- Direktøren har instruktionsbeføjelsen for løsning af de administrative opgaver, der løses i administrative afdelinger, helt på samme måde, som hvis det var ansatte
- Direktøren bemyndiges til at foretage hel eller delvis inddragelse af de administrative beføjelser, hvis opgavevaretagelsen ikke opfyldes.

Vi skal være professionelle i alle led. Det forventer beboerne.

Til det professionelle hører også, at OB og udvalg skal flytte fokus fra at beskæftige sig med sagsbehandling til at tage sig af de store linjer, sikre fremtiden, og sikre at de udstukne retningslinjer og politikker bliver fulgt.

Formandskab og direktion har møde med tilsynet i næste uge, hvor de vil blive præsenteret for en model for, hvordan vi vil gennemføre tilsynets krav om mere systematisk kontrol. Så snart tilsynets accept foreligger vil formanden og direktøren holde dialogmøder med afdelingerne for at informere om det kommende kontrolsystem.

Der er 12 afdelinger (ni administrative og tre parlamentariske), der endnu ikke her efter fire år har fået vedtaget et vedligeholdelsesreglement. Det er ikke i orden.

Der er 35 afdelinger (20 administrative og 15 parlamentariske), der ikke har vedtaget en husorden, f.eks. ved at afdelingsmødet tilslutter sig standardhusordenen. De afdelinger, der har møder i august og september, og som ikke har vedtaget en husorden, skal sætte det på dagsordenen. Øvrige afdelinger må indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde. De berørte afdelinger vil blive kontaktet af sekretariatet.

Husleje, der er til at betale

Vores koncept er under voldsomt pres. Effektiviseringskravet gør det ikke nemmere, når der skal findes effektiviseringer for godt kr. 62 mio.

AAB's decentrale koncept er baseret på, at administrative afdelingsbestyrelser har ansvaret for og tilrettelægger selv, den lokale drift af afdelingen. Derfor skal de også selv finde effektiviseringsmulighederne og stå på mål, når sammenligningerne på udgifter kommer.

Der har været inviteret til familiemøder, hvor lovgivning og afdelingernes effektiviseringspotentiale er blevet gennemgået. Der er 28 afdelinger, som har deltaget i møderne, men det er rystende, at 44 administrative afdelinger ikke har deltaget.

Afdelingerne kommer til at redegøre for, hvordan de vil bidrage til effektiviseringerne.

Det er i sidste ende OB's ansvar, at vi når målet.

Det betyder, at fællesskabet må iværksætte de nødvendige tiltag i de afdelinger, der enten ikke kan, eller ikke vil støtte op om fællesskabets udfordringer.

AAB er bagud i forhold til kollegaerne i branchen, som har fuld fokus på udbud, fælles indkøb, samdrift og driftsmæssige effektiviseringer.

Vi er udfordret af, at vi kommer til at bruge ressourcer i administrationen på kontrolforanstaltninger, hvilket gælder alle vore decentrale enheder, uanset om det er administrative eller parlamentariske afdelinger. Der vil blive stillet krav om udvidet servicering, herunder IT-support.

Vi skal derfor være påpasselige med at skære i administrationens ressourcer i en tid, hvor der bliver brug for flere ydelser og øget support. Det bliver formentlig nødvendigt i en periode

at investere i fremtiden og bruge penge på at digitalisere nogle af de kontrolforanstaltninger, som det er nødvendigt at iværksætte.

Det skal undersøges, om der er administrative opgaver, som skal løses i fællesskab med andre, ligesom det også kan være relevant at se på administrationens huslejeudgifter. Det skal sikres, at vi fortsat er konkurrencedygtige.

Som altid er den service, der modtages i administrationen til debat. Senest har der været kritik af vores telefonsystem, og at det kan være vanskeligt at komme igennem til medarbejderne eller få tilbagemelding på en indtalt besked. Der arbejdes på indkøb af et nyt telefonsystem. Hvis man oplever ikke at få tilbagemeldinger på telefonbeskeder, skal man tage kontakt til lederen af den pågældende afdeling eller sende en mail via AAB-mail.

Det blev oplyst, at bestyrelseslinjen også har åben om onsdagen.

Driften af de parlamentariske afdelinger ligger OB meget på sinde. For at sikre den fortsatte fokus holdes der årligt et møde med de parlamentariske afdelinger, administrationen og repræsentanter fra OB, hvor eventuelle udfordringer og status drøftes, ligesom der informeres om nyheder. Der deltog desværre kun fem afdelinger i forårets møde. Hvis de årlige møder skal fortsætte kræver det opbakning fra de berørte afdelinger.

Bo Degn undersøgelse

AAB har i de senere år gennemgået store forandringer, hvilket vil fortsætte.

Hen over foråret har konsulent Bo Degn foretaget en temperaturmåling af AAB. OB vil gennemgå undersøgelsen nærmere og træffe beslutninger om det videre forløb.

Nogle få markante udsagn kom frem i undersøgelsen:

- Ingen tror på, at det administrative kan fastholdes!
- Det at danne en forening handler om fællesskab, men i AAB har vi tilsyneladende glemt den fælles ide og det fællesskab, vi bygger på. Det er i alt fald Bo Degns konklusion. Hver afdeling i AAB vil have lov til at passe sig selv og have ret til forskellighed.
- De ansatte føler, at de får skæld ud. De oplever brok og dårlig adfærd fra afdelingsbestyrelserne. Oplevelsen er, at dette ikke påtales af OB eller direktion, hvorimod selv den mindste fejl hos en medarbejder udløser påtale.
- Lokale interesser er vigtigere end at følge aftalte arbejdsgange, retningslinjer, lovgivning eller faglige hensyn.

Formanden var personligt af den opfattelse, at

- vi skal starte et omfattende arbejde med at finde vores fælles identitet og et fælles mål, der passer til en ny tid og er samlende for både administrative og parlamentariske afdelinger.
- vi skal finde ud af, hvor vi vil hen
- vi skal have en revision af vores vision, mission og strategi og finde vores forskellige roller i organisationen og respektere dem
- vi skal fastlægge fremtidens koncept, både i relation til opgaver, tidsforbrug og effektiviseringskrav.

Visionen er at få samlet alle disse ideer i én samlet plan – AAB for fremtiden.

For at skabe grundlag for de indledende overvejelser i OB ser *formanden* personligt gerne, at Bo Degn holder workshops for henholdsvis administrative, parlamentariske og nye bestyrel-

sesmedlemmer for at få klarhed over, hvad de mener om AAB og hvor vi skal hen i fremtiden.

Det er vigtigt med input fra nogle af de beboerdemokrater, som vi normalt ikke hører meget til, men som trækker et stort læs. Og fra dem, som vi er til for – beboerne. Men også den næste generation af beboerdemokrater.

Vi skal gennem en bred og grundig debat om 'AAB for fremtiden' finde ud af, hvordan dilemmaet mellem skærpede lovkrav, foreningstanken og en konkurrencedygtig administration håndteres.

Efterårskonferencen 2018 kan blive et omdrejningspunkt for disse drøftelser med en endelig status på repræsentantskabsmødet i 2019.

Form og rammer, og om der skal igangsættes et projekt 'AAB for fremtiden' skal drøftes i OB i den kommende tid. Der er ingen tvivl om, at det er en opgave der skal løses, og at der er behov for ekstern hjælp til arbejdet.

Det skal gøres grundigt, men det skal tages i betragtning, at både beboerdemokrater og administration har rigtig mange arbejdsopgaver i den kommende tid.

Det koster alt sammen, men der SKAL investeres i fremtiden. Det er for dyrt at lade være.

Digitalisering

Arbejdet med digitalisering af de vigtigste kerneprocesser forløber planmæssigt. Udrulning af vores esdh-system, Docunote, påbegyndes sidst på efteråret. Administrationen er i gang og de første pilotafdelinger er påbegyndt undervisning. Holdet bag Docunote har deltaget i flere netværksmøder og deltager gerne i flere møder. Kontakt herom kan ske til Michael Storgaard eller Simon Dohn.

Der bliver stillet krav om, at alle administrative afdelinger skal anvende et fælles IT-system. Digitalisering vil være en væsentlig nøgle til at sikre os i forhold til de krav om effektivitet, produktivitet og dokumentation, som kommer.

Ny regering, boligminister og skatteforliget

Vi kan glæde os over, at det er lykkedes for vores interesseorganisation BL at overbevise Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti om, at betænke de almene lejere, da der skulle forhandles boligskatteaftale.

Der er indgået en fornuftig aftale, hvor hovedparten af de almene lejere faktisk har fået en dobbelt tryghed. Dette viser med al tydelighed værdien af BL som interesseorganisation.

Der ses desværre hele tiden tiltag, hvor finansministeriet og regeringen forsøger at angribe den almene sektor.

Til efteråret forventes tiltag vedrørende Landsbyggefonden. Fondens midler tilhører lejerne i de almene boliger, og de er altafgørende for udvikling af vores bebyggelser i sektoren og i AAB.

Tak til afdelingsbestyrelser og ansatte

På OB's vegne takkede *formanden* afdelingsbestyrelser og ansatte for årets indsats. Det har været et hårdt år med mange spændende opgaver. Det kommende år bliver ikke mindre spændende med mange nye opgaver.

AAB er boligideen om at leve det gode liv i en smuk, sund og miljørigtig bolig, der er til at betale.

Vi er et fællesskab, der skal løse en opgave sammen. Lad os hjælpe hinanden. Lad os komme væk fra dem og os-kulturen. Det handler om vores beboere.

Der blev udtrykt bekymring for kommunikationen mellem afdelingsbestyrelser og administration, hvorfor det blev foreslået at udarbejde retningslinjer for behandling af sager samt sagsbehandlingstid.

Ved etablering af driftscentre skal det sikres, at afdelingerne er klar over, hvor de kan rette henvendelse.

Der blev ønsket yderligere oplysninger om årsagen til, at istandsættelsesomkostningerne er faldet i de parlamentariske afdelinger end i de administrative afdelinger.

Det nye fakturerings- og rekvisitionssystem blev af nogle kritiseret for ikke at være brugervenligt og tidsbesparende som lovet. Andre udtrykte stor ros og tilfredshed med systemerne. Der blev fremsat ønske om superbrugerkurser for mere garvede brugere.

Der var utilfredshed med, at det koster penge at få juridisk hjælp fra administrationen. Man så hellere, at administrationsbidraget i så fald var højere.

Formanden oplyste, at OB har bedt om, at der sættes fokus på udgifter til istandsættelse af flyttelejligheder, og at der er igangsat et pilotprojekt.

Ved henvendelse i administrationen bør man kunne få en tilbagemelding indenfor 14 dage. Hvis det ikke sker tages kontakt til lederen af den pågældende afdeling.

Det er repræsentantskabet, der har vedtaget, hvilke ydelser, der er indeholdt i administrationsbidraget og hvilke, der skal betales for.

På bemærkning om at der ikke var mange repræsentantskabsmedlemmer til stede, oplyste *dirigenten*, at 48 afdelinger var repræsenteret.

Der blev udtrykt bekymring for de mange opgaver, det bliver pålagt afdelingerne at varetage, hvilket kan gøre det vanskeligt at rekruttere nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Der er tale om en kulturændring, der skal medvirke til at bevare det decentrale koncept.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: Alle

Imod: 0

Undlod at stemme: 0

Dirigenten konstaterede, at den skriftlige og mundtlige beretning énstemmigt blev taget til efterretning.

4. Boligforeningen AAB's, afdelingernes og C. V. Bramsnæs' Legat årsregnskab med tilhørende revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Årsregnskab og revisionsprotokollat 2016 vil blive gennemgået på mødet.

Bilag

Bilag 1 - Årsregnskab for 2016 – AAB foreningen

Bilag 2 - Revisionsprotokol 2016 – AAB foreningen

Bilag 3 – Supplerende revisionsprotokol 2016 – AAB foreningen

Bilag 4 - Sammendrag af årsregnskaber for afdelingerne for 2016

Bilag 5 - Årsregnskab 2016 - C.V. Bramsnæs' Legat

Bilag 6 - Revisionsprotokol 2016 – C.V. Bramsnæs' Legat

Tilkendegivelser fra salen

Regnskaber og revisionsprotokol blev gennemgået.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: Alle

Imod: 0

Undlod at stemme: 0

Dirigenten konstaterede, at årsregnskab og revisionsprotokollat 2016 blev énstemmigt godkendt.

5a. Organisationsbestyrelsen – Revision af repræsentantskabets forretningsorden

Resume

AAB's repræsentantskab godkendte den 15. juni 2016 en *forretningsorden for Boligforeningen AAB's repræsentantskabsmøder*. Denne bør revideres, så det fremgår, hvem der er valgbar til repræsentantskabspladserne i repræsentantskabets faste udvalg.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen indstiller den vedlagte forretningsorden til endelig godkendelse i repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

Der er behov for at beskrive, hvad der sker med medlemskab af et udvalg, når et udvalgsmedlem valgt i repræsentantskabet flytter fra én AAB-afdeling til en anden. Det fremgår i dag ikke af forretningsordenen, og det er derfor ønskeligt at få retningslinjer for dette.

Organisationsbestyrelsen anbefaler, at udvalgsmedlemmer, der træder ud af repræsentantskabet, har mulighed for at fortsætte i udvalget indtil det kommende repræsentantskabsmøde, hvor suppleringsvalg kan foregå. Herved tilføjes følgende til forretningsorden for Boligforeningen AAB's repræsentantskabsmøder § 9:

Medlemmer af repræsentantskabet (jf. AAB's vedtægter § 5, stk. 2) er valgbare til repræsentantskabets faste udvalg.

Hvis et medlem af et udvalg træder ud af repræsentantskabet, kan denne sidde i udvalget indtil førstkommande repræsentantskabsmøde, hvorefter vedkommendes mandat bortfalder. Hvis medlemmet fraflytter Boligforeningen AAB, bortfalder dennes mandatet på fraflytningstidspunktet.

Bilag

Bilag 1 – Forretningsorden for Boligforeningen AAB's repræsentantskabsmøder.

Tilkendegivelser fra salen

Ingen

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: Alle

Imod: 0

Undlod at stemme: 0

Dirigenten, konstaterede, at revision af repræsentantskabets forretningsorden blev énstemmigt godkendt.

5b. Organisationsbestyrelsen - Afrapportering fra evalueringsudvalget

Resume

Repræsentantskabet besluttede den 30 november 2016, at der skulle nedsættes et evalueringsudvalg for at sikre at erfaringer fra tidligere byggesager, mini- og helhedsplaner bliver brugt konstruktivt fremadrettet i kommende byggesager. Sagen lister de konklusioner og emner op som evalueringsudvalget er kommet frem til.

Indstilling

OB indstiller, at Repræsentantskabet godkender afrapporteringen

Sagsfremstilling

På OB-mødet den 1. februar 2017 blev kommissoriet for evalueringsudvalget vedtaget. Endvidere blev det besluttet, at evalueringsudvalget skulle komme med et oplæg til hvordan arbejdet fra evalueringsudvalget efterfølgende skal forankres i et af de stående udvalg.

Udvalgets havde til opgave at:

- beskrive roller og ansvar i en byggesag samt fremlægge tiltag, der kan reducere risiko for fejl og forsinkelser i byggeprocessen,
- indstille til BPU, som videreindstiller til OB, efter hvilke overordnede retningslinjer afdelingsbestyrelserne involveres i byggesager, mini- og helhedsplaner, samt hvordan der udføres kvalitetskontrol og evalueres på udførte arbejder,
- udarbejde forslag til proces for afdelingsbestyrelsens involvering i byggesager, mini- og helhedsplaner, herunder udarbejde forslag til organisationsmodel for byggesager, som sikrer afdelingsbestyrelsens indflydelse under byggesagens udførelse,
- udarbejde forslag til løbende kvalitetskontrol på udførte byggearbejder,
- udarbejde forslag til indhold, form og procedure for den skriftlige evalueringsrapport som ekstern rådgiver og projektleder/driftskoordinator skal afslutte sagen med, og
- komme med forslag til, hvordan arbejdet forankres i et af de stående udvalg fremover.

Udvalgets skulle afrapportere på følgende punkter til OB og efterfølgende repræsentantskabet:

- Proces for afdelingsbestyrelserne involvering
- Procedure for løbende kvalitetskontrol på udførte arbejder
- Byggesags- og organisationsmodel for bestyrelsens indflydelse
- Form, indhold og procedure for evaluering af alle renoveringssager

Der blev afholdt tre evalueringsudvalgsmøder, henholdsvis den 2. marts, 28. marts og 16. maj 2017. På udvalgsmøderne var der repræsentanter fra ni af netværkerne samt deltagelse fra formandskabet samt Lean Bernhoff fra OB.

Udvalgsmøderne blev afviklet som workshops, hvor temaerne fra kommissoriet blev behandlet. I forbindelse med drøftelserne i udvalget kom udvalget med en forbedringsforslag til fremtidige byggesager bliver løftet op på det næste niveau. Alle forbedringsforslagene er listet op i bilag 1.

Et tema i evalueringsudvalget som gik igen i alle workshops'ene var, at der fremadrettet skulle være en bedre forventningsafstemning i forbindelse med opstarten og under gennemførelsen af byggesager, mini- og helhedsplaner. Det var udvalgets oplevelse, at mange af de frustrationer som er blevet tilkendegivet fra afdelingerne vil blive imødekommet med bedre forventningsafstemning. Under dette emne blev det endvidere drøftet, hvordan kommunikatio-

nen kan højnes både i forhold til afdelingsbestyrelsen, men også beboerne i afdelingen.

Et andet gennemgående tema var hvordan beslutningsprocesserne kan tydeliggøres. Herunder hvilken ramme en bestyrelse har, når et projekt er godkendt på afdelingsmødet og i hvilke tilfælde projekterne vil skulle forelægges igen på et afdelingsmøde.

Organiseringen af byggeprojekter blev endvidere diskuteret, herunder hvordan rollefordelingen er imellem de involverede parter i projekterne. Det blev endvidere præciseret, at det er administrationen, der udarbejder beslutningsgrundlaget, og at det er afdelingsbestyrelserne, der er beslutningstagerne i projekterne.

Et punkt som under flere workshops blev drøftet var om der i administrationen er de fornødne ressourcer til at løfte den professionelle forretningsførerrolle, med afsæt i de drøftelser, der var på de tre møder i udvalget.

Tidsplan for den videre proces.

Administrationen vil inden udgangen af 2017 have implementeret de af punkterne i bilag 1 som er markeret med (1). De resterende punkter vil der blive udarbejdet en tidsplan for, som vil blive forelagt i det udvalg, som det videre arbejde forankres i.

Bilag

Bilag 1 - Evalueringsudvalg - Endelige punkter

Tilkendegivelser fra salen

Næstformanden motiverede forslaget.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: Alle

Imod: 0

Undlod at stemme: 0

Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabet énstemmigt godkendte afrapporteringen.

5c. Organisationsbestyrelsen - Afdeling 45 – Opførelse af nye rækkehuse

Resume

Ballerup Kommune har skriftligt meddelt AAB, at der kan opføres op til 40 almene familieboliger på afdeling 45's i dag uudnyttede institutionsarealer. Aktiveringen af de tidligere institutionsarealer vil give en driftsmæssig besparelse for afdelingen, og de nye boliger vil blive udlagt som rækkehuse.

Indstillingen behandles i OB den 7. juni 2017.

Indstilling

OB indstiller til Repræsentantskabet at godkende opførelsen af rækkehuse som en ny del af AAB afdeling 45.

Sagsfremstilling

Direktøren motiverede forslaget.

Bilag

Ingen

Tilkendegivelser fra salen

Der blev fremsat ønsker om fremover at få planmateriale, så byggetæthed, arealer m.v. kan vurderes inden der træffes beslutning.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: Alle

Imod: 0

Undlod at stemme: 0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var énstemmigt godkendt.

5d. Organisationsbestyrelsen - Afdeling 47 – Opførelse af nye rækkehuse

Resume

Ballerup Kommune har valgt at fraflytte deres lejemål i eksisterende daginstitution i afdeling 47 og bygge ny institution på egen grund. Kommunen har samtidig godkendt bevilling af kommunal grundkapital til opførelse af 40 nye rækkehuse, så afdelingens frigjorte arealer kan aktiveres til nyt formål.

Sagen blev behandlet på OB møde den 5. april 2017.

Indstilling

OB indstiller til Repræsentantskabet at godkende opførelsen af rækkehuse som en ny del af AAB afdeling 47.

Sagsfremstilling

Afdeling 47 ligger i Skovlunde og består af 3-etages boligblokke med i alt 300 boliger. Boligerne er fordelt på 54 stk. 2-værelses, 213 stk. 3-værelse og 30 stk. 4-værelses.

I starten af 2016 varslede Ballerup Kommune, at de vil opgive institutionslejemålet i afdeling 47 og bygge ny daginstitution på egen grund i området. På den baggrund har administrationen og afdelingsbestyrelsen arbejdet på, at få kommunens godkendelse til at anvende de frigjorte arealer til opførelse af støttet nybyggeri, blandt andet for at sikre afdelingens beboere mod lejestigninger som følge af kommunens opsigelse.

Ballerup Kommunes har skriftligt meddelt boligforeningen, at man har reserveret grundkapital til opførelse af 40 rækkehuse á gennemsnitligt 95 m² i afdeling 47. Og afdelingsbestyrelsen har nu efter indstilling fra administrationen valgt de eksterne rådgivere, som skal forestå udarbejdelsen af byggeprojektet.

Beboerne er orienteret om projektideen via afdelingsbestyrelsen på afdelingens ordinære afdelingsmøde i 2016, og et konkretiseret projektforslag skal derfor forelægges beboerne på et kommende afdelingsmøde, for deres godkendelse. Sideløbende med projektudviklingen skal der i samarbejde med Ballerup Kommune udarbejdes lokalplan for området og den nye rækkehusbebyggelse i afdeling 47.

Opførelse af boliger i henhold til ovenstående er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik, om at bygge nye almene familieboliger, hvor boligforeningen i forvejen er repræsenteret.

Indstilling om opførelse af rækkehuse i afdeling 47 blev behandlet i OB den 5. april 2017.

Bilag

Ingen

Tilkendegivelser fra salen

Direktøren motiverede forslaget.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: Alle

Imod: 0

Undlod at stemme: 0

Dirigenten konstaterede, at punktet var énstemmigt vedtaget.

5e. Organisationsbestyrelsen - Afdeling 118 - Opførelse af ny boligafdeling på Falkoner Allé, Frederiksberg

Resume

AAB har efter forudgående prækvalifikation indsendt konkurrenceprojekt til Frederiksberg Kommune i form af skema A-ansøgning på opførelse af 13 almene boliger. Halvdelen af de nye boliger skal udlejes til flygtninge og den anden halvdel efter gældende udlejningsaftale. Samtidig stiller AAB, som en engangsforanstaltning, 6-7 eksisterende boliger til rådighed for flygtninge i den takt relevante boligtyper bliver lediggjort.

Opførelsen af boliger på Frederiksberg er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik, og Boligudvalget anbefalede på møde 8.3. 2017 AAB's deltagelse.

Sagen behandles i OB den 7. juni 2017.

Indstilling

OB indstiller til Repræsentantskabet at godkende opførelse af afdeling 118 beliggende Falkoner Allé 118.

Sagsfremstilling

AAB er blevet prækvalificeret af Frederiksberg Kommune til at afgive tilbud på opførelse af almene boliger på Falkoner Allé 118. Halvdelen af de nye boliger udlejes efter venteliste og i overensstemmelse med gældende udlejningsaftale med Frederiksberg Kommune. Den anden halvdel udlejes som deleboliger til flygtninge med 100% anvisningsret for kommunen både ved førstegangsudlejning og efterfølgende. Hertil kommer, at AAB stiller eksisterende boliger på Frederiksberg til rådighed for kommunal anvisning af flygtninge, i et omfang svarende til den andel nye boliger, som AAB får i nybyggeriet. Disse boliger udlejes som deleboliger i takt med, at der frigives anvendelige boliger til formålet, jf. kommunes krav til størrelser, indretning og lejepris. Kommunens anvisning af boliger i eksisterende AAB afdelinger er en engangsleverance, og det må forventes, at frigivelse og udlejning af relevante deleboliger i eksisterende afdelinger vil strække sig over 5-7 år.

Udover AAB er Frederiksberg forenede Boligselskab v/KAB prækvalificeret til at afgive tilbud.

Administrationen har i henhold kommunens konkurrencevilkår indsendt dispositionsforslag og skema A-ansøgning for byggeprojekt på i alt 15 boliger. Og boligerne er fordelt på henholdsvis 4 stk. 3-værelses, 8 stk. 4-værelses og 1 stk. 5 værelses lejligheder med størrelser i spændet 69 - 110 m². Alle boliger er i udgangspunktet tegnet, så de kan anvendes som deleboliger. Og alle boliger er med interne lette skillevægge, som kan demonteres eller flyttes, således at boligen kan tilpasses den enkelte husstands behov.

Frederiksberg Kommune forventes af meddele sin afgørelse senest medio juni 2017 og byggeriet er fra AAB's side planlagt gennemført i totalentreprise.

AAB's boligudvalg har haft sagen forelagt og påpeger, at selvom antallet af boliger til AAB's venteliste er yderst beskedent med det nye byggeri, så er det vigtigt, at AAB deltager i konkurrencen - dels for at vedstå sit samfundsmæssige sociale ansvar, dels for at sende et positivt signal til Frederiksberg Kommune i forhold til fremtidige byggemuligheder.

Opførelse af AAB boliger på Falkoner Allé er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik om at bygge nye almene familieboliger, hvor boligforeningen i forvejen er repræsenteret. Det anbefales på dette grundlag, at godkende opførelse af en ny boligafdeling på Frederiksberg, AAB afdeling 118.

Sagen behandles på OB møde den 7. juni 2017.

Bilag

Ingen

Tilkendegivelser fra salen

Direktøren motiverede forslaget.

Der blev stillet forslag om at stemme imod opførelse af den nye boligafdeling, da man var af den opfattelse, at det ikke vil medvirke til at integrere flygtninge, og der samtidig stilles krav om levering af permanente boliger.

Andre var af den opfattelse, at man skal vise socialt ansvar og stemme ja for forslaget.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: 45

Imod: 28

Undlod at stemme: 6

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

5f. Organisationsbestyrelsen - Afdeling 119 - Opførelse af ny boligafdeling Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

Resume

AAB har efter forudgående prækvalifikation indsendt konkurrenceprojekt til Frederiksberg Kommune i form af skema A-ansøgning på opførelse af 15 almene boliger. Halvdelen af de nye boliger skal udlejes til flygtninge og den anden halvdel efter gældende udlejningsaftale. Samtidig stiller AAB, som en engangsforanstaltning, 6-7 eksisterende boliger til rådighed for flygtninge i den takt relevante boligtyper bliver lediggjort.

Opførelsen af boliger på Frederiksberg er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik, og Boligudvalget anbefalede på møde 8.3. 2017 AAB's deltagelse.

Sagen behandles i OB den 7. juni 2017.

Indstilling

OB indstiller til Repræsentantskabet at godkende opførelse af afdeling 119 beliggende Søndre Fasanvej 26.

Sagsfremstilling

AAB er blevet prækvalificeret af Frederiksberg Kommune til at afgive tilbud på opførelse af almene boliger på Søndre Fasanvej. Halvdelen af de nye boliger udlejes efter venteliste og i overensstemmelse med gældende udlejningsaftale med Frederiksberg Kommune. Den anden halvdel udlejes som deleboliger til flygtninge med 100% anvisningsret for kommunen både ved førstegangsudlejning og efterfølgende. Hertil kommer, at AAB stiller eksisterende boliger på Frederiksberg til rådighed for kommunal anvisning af flygtninge, i et omfang svarende til den andel nye boliger, som AAB får i nybyggeriet. Disse boliger udlejes som deleboliger i takt med, at der frigives anvendelige boliger til formålet, jf. kommunes krav til størrelser, indretning og lejepris. Kommunens anvisning af boliger i eksisterende AAB afdelinger er en engangsleverance, og det må forventes, at frigivelse og udlejning af relevante deleboliger i eksisterende afdelinger vil strække sig over 5-7 år.

Ud over AAB er Frederiksberg forenede Boligselskab v/KAB prækvalificeret til at afgive tilbud.

Administrationen har i henhold kommunens konkurrencevilkår indsendt dispositionsforslag og skema A-ansøgning for byggeprojekt på i alt 15 boliger. Og boligerne er fordelt på henholdsvis 1 stk. 3-værelses, 13 stk. 4-værelses og 1 stk. 5 værelses lejligheder med størrelser i spændet 69 - 115 m². Alle boliger er i udgangspunktet tegnet, så de kan anvendes som deleboliger. Og alle boliger er med interne lette skillevægge, som kan demonteres eller flyttes, således at boligen kan tilpasses den enkelte husstands behov.

Frederiksberg Kommune forventes af meddele sin afgørelse senest medio juni 2017 og byggeriet er fra AAB's side planlagt gennemført i totalentreprise.

AAB's boligudvalg har haft sagen forelagt og påpeger, at selvom antallet af boliger til AAB's venteliste er yderst beskedent med det nye byggeri, så er det vigtigt, at AAB deltager i konkurrencen - dels for at vedstå sit samfundsmæssige sociale ansvar, dels for at sende et positivt signal til Frederiksberg Kommune i forhold til fremtidige byggemuligheder.

Opførelse af AAB boliger på Falkoner Allé er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik om at bygge nye almene familieboliger, hvor boligforeningen i forvejen er repræsenteret. Det anbefales på dette grundlag, at godkende opførelse af en ny boligafde-

ling på Frederiksberg, AAB afdeling 119.

Sagen behandles på OB møde den 7. juni 2017.

Bilag

Ingen

Tilkendegivelser fra salen

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: 46

Imod: 27

Undlod at stemme: 6

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

5g. Organisationsbestyrelsen - Politik for Alment Socialt Ansvar (ASA) i Boligforeningen AAB

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet godkendte i november 2014 derfor en politik for Alment Socialt Ansvar i Boligforeningen AAB. Organisationsbestyrelsen har efterfølgende ønsket at skærpe denne, så den nu udelukkende beskriver en række principper som de sociale indsatser, der søger økonomisk støtte fra dispositionsfonden, skal knytte an til.

Som en konsekvens af dette, er der også en række beskrivelser af tiltag som AAB vil igangsætte, der er udgået. Herunder også afsnittet om finansiering af sociale indsatser, der nu i stedet er formuleret i en selvstændig politik.

Politikken skal finde anvendelse når afdelinger søger om økonomisk støtte til en social indsats - det være sig boligsociale helhedsplaner, -minihelhedsplaner eller andre sociale forsøgsprojekter. Politikken skal herudover også følges når administrationen på eget initiativ søger om midler til udviklingsprojekter med socialt sigte.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabet at drøfte og vedtage det vedlagte forslag til den reviderede politik for AAB's sociale ansvar.

Bilag

Forslag til "Politik for Alment Socialt Ansvar i Boligforeningen AAB".

Tilkendegivelser fra salen

Næstformanden motiverede punktet.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: Alle

Imod: 0

Undlod at stemme: 0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var énstemmigt vedtaget

6a. Valg af næstformand for organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet

Sagsfremstilling

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, afgår efter tur og modtager genvalg.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Der kom ikke yderligere kandidater.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: Alle

Imod: 0

Undlod at stemme: 0

Dirigenten konstaterede, at Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, blev genvalgt som næstformand.

Gunvor takkede for valget og bemærkede, at dialog og kommunikation skal være i højsædet, hvilket OB skal blive bedre til, ligesom OB også skal stille krav til repræsentantskabet. OB har igangsat en større undersøgelse af organisationen. Nogle af konklusionerne er, at vores organisation ikke er særlig gennemskuelig og at de politiske mål ikke er klare nok. Det er nødvendigt, at OB arbejder med dette, da det ellers ikke bliver muligt at bevare det decentrale koncept.

Hun ser som sin opgave i OB at få flere politiske drøftelser og klare mål at arbejde efter.

6b. Valg af fire medlemmer til organisationsbestyrelsen

Sagsfremstilling

Hanne Dahlerup, afdeling 86, Søren Jensen, afdeling 33, Claus Olander Christensen, afdeling 87 og Lean Bernhoff, afdeling 15 afgår efter tur og modtager genvalg.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Der kom yderligere følgende kandidater:

Charles Thomassen, afdeling 60
Maria Torr  Borch, afdeling 38
Christina S by Jensen, afdeling 55

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

Hanne Dahlerup afdeling 86, 42 stemmer
Søren Jensen, afdeling 33, 21 stemmer
Claus Olander Christensen, afdeling 87, 9 stemmer
Lean Bernhoff, afdeling 15, 38 stemmer
Charles Thomassen, afdeling 60, 35 stemmer
Maria Torr  Borch, afdeling 38, 35 stemmer
Christina S by Jensen, afdeling 55, 44 stemmer

Da der var stemmelighed mellem Charles Thomassen, afdeling 60 og Maria Torr  Borch, afdeling 38, blev der foretaget valg mellem disse med følgende resultat:

Charles Thomassen, afdeling 60, 44 stemmer
Maria Torr  Borch, afdeling 38, 30 stemmer

Dirigenten konstaterede, at Hanne Dahlerup, afdeling 86, Lean Bernhoff, afdeling 15, Charles Thomassen, afdeling 60 og Christina S by Jensen, afdeling 55, var valgt som medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

Bent Haupt Jensen, afdeling 50, formand (2018)
Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, næstformand (2019)
Jette Kragh, afdeling 46 (2018)
Bjarne Lindqvist, afdeling 5 (2018)
David Jennow, afdeling 73 (2018)
Hanne Dahlerup, afdeling 86 (2019)
Lean Bernhoff, afdeling 15 (2019)
Christina S by Jensen, afdeling 55 (2019)
Charles Thomassen, afdeling 60 (2019)

6c. Valg af to medlemmer til økonomi- og forvaltningsudvalget (ØKF)

Sagsfremstilling

Maria Torr  Borch, afdeling 38 og Birthe Fax e Larsen, afdeling 66, afg r efter tur og modtager genvalg.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Ingen.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

Dirigenten konstaterede, at Maria Torr  Borch, afdeling 38 og Birthe Fax e Larsen, afdeling 66, blev énstemmigt genvalgt.

Repræsentantskabets medlemmer i  FU er herefter:

Vakant (2018)

Inge Rasmussen, afdeling 87 (2018)

Maria Torr  Borch, afdeling 38 (2019)

Birthe Fax e Larsen, afdeling 66 (2019)

6d. Valg af to medlemmer til bygge- og projektudvalget (BPU)

Sagsfremstilling

Per Boller, afdeling 43 og Birger Nielsen, afdeling 45, afgår efter tur og modtager genvalg.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der som konsekvens af repræsentantskabets vedtagelse af ny forretningsorden skal vælges yderligere en kandidat for en ét-årig periode, idet Ole Heilmann, afdeling 28/30, er flyttet til en anden afdeling og ikke længere er medlem af repræsentantskabet.

Der kom følgende kandidat:

Jørn Nielsen, afdeling 47

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

Dirigenten konstaterede, at Per Boller, afdeling 43 og Birger Nielsen, afdeling 45, var valgt for en to-årig periode, og at Jørn Nielsen, afdeling 47, var valgt for en et-årig periode.

Repræsentantskabets medlemmer i BPU er herefter:

Vakant (2018)

Jørn Nielsen, afdeling 47 (2018)

Per Boller, afdeling 43 (2019)

Birger Nielsen, afdeling 45 (2019)

6e. Valg af to medlemmer til boligudvalget (BU)

Sagsfremstilling

Gerda Bilde, afdeling 40 og Claus Luckow-Nielsen, afdeling 21, afgår efter tur og modtager genvalg.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Ingen.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

Dirigenten konstaterede, at Gerda Bilde, afdeling 40, og Claus Lückow-Nielsen, afdeling 21, blev genvalgt.

Repræsentantskabets medlemmer i BU er herefter:

Maria Torré Borch, afdeling 38 (2018)
Jens Nyboe Stilling Sørensen, afdeling 106 (2018)
Gerda Bilde, afdeling 40 (2019)
Claus Luckow-Nielsen, afdeling 21 (2019)

6f. Valg af to medlemmer til uddannelsesudvalget (UU)

Sagsfremstilling

Palle Madsen, afdeling 9, afgår efter tur og modtager genvalg. Erik Jensen, afdeling 32, afgår efter tur og modtager ikke genvalg.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Der kom følgende kandidater:

Lise Riise, afdeling 46

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

Dirigenten konstaterede, at Palle Madsen, afdeling 9, og Lise Riise, afdeling 46 var valgt.

Repræsentantskabets medlemmer i UU er herefter:

Allan Lund, afdeling 38 (2018)
Gerda bilde, afdeling 40 (2018)
Palle Madsen, afdeling 9 (2019)
Lise Riise, afdeling 46 (2019)

7. Valg af revisor

Sagsfremstilling

I henhold til AAB's vedtægt skal repræsentantskabet vælge revisor for det kommende år.

Organisationsbestyrelsen indstiller, at Boligforeningens nuværende revisor Statsautoriseret Revisionspartnerselskab PricewaterhouseCoopers vælges for det kommende år.

Bilag

Ingen

Tilkendegivelser fra salen

Det blev på spørgsmål om baggrunden for indstillingen om genvalg af nuværende revisor oplyst, at det er sket på baggrund af udbud, hvor pris og det at de sidder på en stor andel af det almene marked var udslagsgivende.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For:

Imod: 0

Undlod at stemme: 0

Dirigenten konstaterede, at Statsautoriseret Revisionspartnerselskab PricewaterhouseCoopers blev valgt for det kommende år.

8. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under eventuelt.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Formanden takkede de afgående OB-medlemmer for deres indsats og ønskede de nyvalgte tillykke med valget.

Alle blev ønsket en god sommer.

Den 11. juli 2017

Bruno Månsson, Dirigent

Bent Haupt Jensen, Formand