

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

<b>Tidspunkt:</b>	Kl. 17:00
<b>Sted:</b>	Mødelokale Axelborg, 2. sal
<b>Bemærkninger:</b>	Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
<b>Til stede:</b>	Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI), AAB50_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), AAB73_David Jennow (Administrativ classic), AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), AAB46_Jette Kragh (Administrativ light), AAB23_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic)
<b>Fraværende:</b>	
<b>Afbud:</b>	AAB55_Christina Jensen (parlamentarisk)
<b>Mødet slut:</b>	Kl. 20:30

Onsdag kl. 17:00

## Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Revisionsprotokol.....	4
3. Indstilling - Budget 2019 første behandling.....	5
4. Indstilling - Formueforvaltning 4. kvartal 2017 .....	7
5. Indstilling - Risikoreport 2017.....	9
6. Indstilling - Evaluering: Pilotprojekt om digital opmåling og udbud af istandsættelse af flytteboliger.....	11
7. Indstilling - Udbud af digital opmåling af flytteboliger samt udbud af istandsættelse ved fraflytning .....	12
8. Indstilling - Udbud af digital opmåling af udearealer .....	15
9. Indstilling - Politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse .....	17
10. Indstilling - Politik for huslejeudviklingen og huslejereguleringen i AAB's afdelinger .....	18
11. Indstilling - Politik for udlejning af erhvervslejemål .....	19
12. Indstilling - Regulering af institutionslejemål .....	21
13. Indstilling - Videoovervågning i boligafdelinger i AAB.....	23
14. Indstilling - Valgmuligheder efter Udlejningsbekendtgørelsen og Almenlejeloven.....	24
15. Indstilling - Arbejdslederrepræsentant til arbejdsmiljøgruppe 2 .....	26
16. Indstilling - Afskaffelse af kassekladder for saldi under kr. 5.000 og nedsættelse af kontantbeholdning.....	28
17. Indstilling - Jubilæumslegat 2018 (lukket).....	30
18. Indstilling - Temaer til OB-seminar 2.-4. marts 2018 .....	31
19. Indstilling - Overordnet tema og ramme for efterårskonferencen 2018 .....	32
20. Valg til BL's 1. kreds' repræsentantskab (lukket) .....	34
21. Valg til BL's bestyrelse (lukket) .....	35
22. Orientering - Repræsentantskabets besigtigelsestur den 14. marts 2018.....	36
23. Orientering - Støtte til udsatte beboere .....	38
24. Orientering - personaleforhold november-december 2017 (lukket) .....	39
25. Direktionsberetning .....	40
26. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk .....	44
27. Eventuelt .....	46

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

### 1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

#### **Resume**

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 6. december 2017.

#### **Indstilling**

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 6. december 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.

#### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

Det blev bemærket, at den vedtægtsbestemte frist for publicering af referater ikke er overholdt. Dette bør overholdes fremover.

Referatet blev godkendt med følgende ændringer/tilføjelser:

#### **ad punkt 2b, Evaluering af repræsentantskabsmødet**

Der var ikke enighed, men flertal for, at bede Bruno Månsson være dirigent på repræsentantskabsmødet den 13. juni 2018, samt fremover at se, om der er andre kandidater. Formandskabet arbejder med sagen.

#### **ad punkt 5, Eventuelt**

Der skal være en generel drøftelse af, om afdelingerne får den service, der er behov for fra administrationens side.

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

### 2. Revisionsprotokol

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### **Resume**

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

#### **Indstilling**

Indstilles taget til efterretning.

#### **Sagsfremstilling**

Organisationsbestyrelsen skal godkende eventuelt nyt materiale i revisionsprotokollen. Protokollen fremlægges på mødet.

#### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

Intet at bemærke

Onsdag kl. 17:00

### 3. Indstilling - Budget 2019 første behandling

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### Resume

AAB's budgetproces betyder, at budgettet behandles tre gange. Ved første behandlingen er budgettet fremskrevet uændret ift. året før, dvs. 2018. For at mindske stigningen i administrationsbidraget, har administrationen været inde og kigge på poster, der med nuværende kendskab kan reguleres. Ved 2. behandling i oktober 2018 indarbejdes projekter og tiltag. 2. behandlingen sker på OB mødet i oktober 2018.

Administration lægger op til, at administrationsbidraget stiger fra 2018 til 2019, så det årlige administrationsbidrag i 2018 vil udgøre kr. 3.760 pr. lejemålsenhed. En stigning på kr. 10 i forhold til 2018. Det er første gang budgettet førstebehandles allerede på OB mødet i februar. Ændringen skal sikre at satsen for administrationsbidraget er godkendt i OB inden det benyttes i afdelingsbudgetterne.

#### Indstilling

Administrationen indstiller, at OB drøfter første budgetudkast for 2019, og at administrationen indarbejder bemærkningerne herfra i 2. udkast til budget 2019.

#### Sagsfremstilling

Første budgetudkast 2019 er udarbejdet med den lavest mulig stigning i administrationsbidraget.

For at mindske stigningen i administrationsbidraget har administrationen vurderet hvilke poster, der med nuværende kendskab kan reguleres.

Ændringerne, der trådte i kraft 1. januar 2018 vedrørende afdeling 54 og 55 er indarbejdet i budgettet.

#### Udgifter

Løn er reguleret med 2%, hvilket svarer til niveauet i de nye overenskomster. Inden fremskrivning er antallet af medarbejdere reduceret svarende til et årsværk grundet nedjustering i kreditorbehandlingen efter implementeringen af robot.

Vikarer er budgetteret med de forventede barsler mv.

Husleje er reguleret i henhold til kontrakt.

Kontorholdsudgifter er justeret i forhold til forventninger om færre udgifter til it-udstyr og programmer i forhold til budget 2017.

Møde- og kursusudgifter er justeret til prognosen for regnskab 2017, tillagt 2%.

#### Indtægter

Administrationsbidraget stiger med kr. 10, så det kommer til at udgøre kr. 3.760 pr. lejemålsenhed. Der er i budget for 2019 regnet med, at der kommer 167 nye lejemål.

De øvrige bidrag stiger med 2%

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

Opnoterings- og ajourføringsgebyr vil begge stige med kr. 5, hvorefter de udgør kr. 195 og kr. 175.

Der forventes et lille fald i indtægter vedrørende byggesagshonorar i forhold til budget 2018.

Finansieringen af driftskonsulenten fremgår af linjen dækkes af arbejdskapitalen.

Bilag:

[Takstblad 2019.pdf](#)

[AAB budget 2019 1. behandling 070218.pdf](#)

### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

OB bad administrationen om at genoverveje niveauet for budget til uddannelse, da der er sat mange nye tiltag i gang, som det er nødvendigt at tilbyde afdelingsbestyrelserne uddannelse i.

Der var enighed om det fremlagte forslag om en stigning i administrationsbidraget på kr. 10. Formandskabet stillede forslag om yderligere en stigning i bidraget på kr. 20, som senere i forbindelse med budgetdrøftelserne skal udmøntes. Et flertal i OB tilsluttede sig dette.

Onsdag kl. 17:00

## 4. Indstilling - Formueforvaltning 4. kvartal 2017

Sagsnr.: S2018-00322

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Det ikke realiserede afkast på obligationerne er stadig positivt, og alle tre kapitalforvaltere ligger over benchmark. I 2018 forventer kapitalmarkedet et let stigende, men fortsat lavt renteniveau. Inflationsudviklingen vil være afgørende for fremtidige renteforhøjelser. Kapitalforvalterne bibeholder den forsigtige strategi og satser fortsat på konverterbare obligationer, hvor efterspørgslen, især fra udenlandske investorer, forventes at blive konstant eller stigende.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager afrapportering af formueforvaltningen for 4. kvartal 2017 til efterretning.

### Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 31. december 2017.

#### Status - formue

	3. kvartal 2017	4. kvartal 2017
Kursværdi inkl. likvider	1.442.170.022 kr.	1.498.699.329 kr.
Nominel værdi inkl. likvider	1.388.649.304 kr.	1.437.089.505 kr.

#### Afkast i procent (årsrente)

	2. kvartal 2017	3. kvartal 2017	4. kvartal 2017	Akk. afkast sidste 4 kvartaler
Ikke realiseret afkast	1,59	2,85	1,19	2,05

#### Udvikling i likvider (ultimo)

4. kvartal 2016	1. kvartal 2017	2. kvartal 2017	3. kvartal 2017	4. kvartal 2017
-121.637.390 kr.	-78.994.292 kr.	-92.763.145 kr.	-86.297.844 kr.	-94.043.915 kr.

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 4. kvartal 2017 opnået et afkast, beregnet som årsrente på 1,19% af den gennemsnitlige kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det akkumulerede afkast for de sidste fire kvartaler, dvs. for 2017, er 2,05%.

Afkastet, beregnet som årsrente, er faldet med 1,66%-point fra 2,85% i 3. kvartal 2017 til 1,19% i 4. kvartal 2017. Faldet skyldes blandt andet et stigende renteniveau på statsobligationer i december måned, hvorfor mange obligationer har givet negativt afkast. Korte løbende obligationer og obligationer med variabel rente klarede sig bedst, hvad der er passende med AAB's fastlagte risikomål.

Den korrigerende varighed, som er udtrykket for obligationens renterisiko, er i gennemsnit steget svagt fra 3. kvartal til 4. kvartal 2017 med 0,13 år. Det skyldes, at den nye kapitalforvalter fra

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

1.8.2017, Gudme Raaschou AM, efter en forsigtig start holder porteføljen nu mellem to og tre år, hvilket er indenfor risikomålet, jf. AAB's finansielle styringspolitik.

Bilag:

[Investeringsoversigt 4. kv. 2017.pdf](#)

### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

Afrapportering blev taget til efterretning.



Onsdag kl. 17:00

## 5. Indstilling - Risikorapport 2017

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Risikorapporten er en status på AAB's arbejde med risici. Ved udgangen af 2017 havde AAB to væsentlige risici: Implementeringen af persondataforordningen og indfrielse af effektiviseringskravet på 8.15%.

### Indstilling

Risikoudvalget indstiller risikorapporten til OB's godkendelse.

### Sagsfremstilling

Risikoudvalget har med udgangspunkt i risikorapporten for 2016 vurderet eksisterende risici og nye risici. Vi har valgt at flytte de to store risici, 'Formue' og 'Ejendomme', så de nu viser den risiko, vi mener de har efter vi hhv. har lagt vores formue hos tre forvaltere og låst risikoen ved at tage stilling til varigheden, samt at vores ejendommens vedligeholdelsesstand er gennemgået af eksterne rådgivere. Herudover har vi ændret sandsynligheden for fejl og svindel til et lavere niveau, da vi mener vi har iværksat tiltag bl.a. egenkontrol, der vil begrænse sandsynligheden. Derudover har vi ikke haft konstateret svindel i flere år.

Den nye risiko 'Persondataforordning' er placeret højt. Færdiggøres projektet ikke til tiden vil det medføre risiko for meget store bøder. Så store at det har en væsentlig økonomisk konsekvens for AAB.

Risikoen for at AAB ikke når effektiviseringskravene vurderes stadig som høj. Generelt vurderes det at det fokuserede arbejde med de højest prioriterede risici bærer frugt. Udvalget besluttede ultimo 2016 at arbejde med effektiviserings risici i 2017:

- 1) Vi når det ikke
  - Slagplan
  - Redskaber
  - Eksempler på forskellige priser
  - Hvor meget drejere det sig om i kr. pr/afdeling
  - Skal meldes ud
- 2) Vi får ikke hurtigt nok fulgt op på fejl
  - Implementering af egenkontrol
  - Forvaltningsrevision
- 3) Klare udmeldinger
  - Vi har to ben, parlamentarisk og administrativ
    - Selvom de er forskellige har de samme værdi
- 4) Hvem refererer til hvem – administrative afdelingsbestyrelser

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

### Hvad nåede vi i 2017:

Ad 1) Vi fik lavet en 2020 plan for arbejdet med effektivisering. Kom i gang med redskaber. Fik meldt målet for effektivisering ud til afdelingerne. Og fik offentliggjort timepris sammenligninger for vvs, el osv.

Ad 2) Vi fik implementeret egenkontrol for afdelingerne. Og vi fik ros af Tilsynet på styringsdialogmødet i november for arbejdet.

Ad 3) Udestår.

Ad 4) OB præciserede ved mødet i maj 2017 at vedtægternes §19 betyder at direktøren er tillagt den fulde instruktionsbeføjelse ift. de uddelegerede administrative opgaver. Og derfor er nyt organisationsdiagram efterfølgende udarbejdet.

Vi fortsætter i 2018 med de resterende risici.

Bilag:

[2017-12-18\\_Risikorapport\\_HFN.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. februar 2018:

AAB er efter udarbejdelse af rapporten blevet opmærksomme på nye udfordringer i forhold til lokal IT anvendelse, som nærmere skal afdækkes i 2018.

Det tilføjes i rapporten (sidste side), at der tillige skal være fokus på trivsel og arbejdsmiljø i forbindelse med de store forandringer.

Risikorapporten for 2017 blev godkendt med disse tilføjelser, som indarbejdes i rapporten inden offentliggørelse.

Onsdag kl. 17:00

## 6. Indstilling - Evaluering: Pilotprojekt om digital opmåling og udbud af istandsættelse af flytteboliger

Sagsnr.: S2017-00928

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Administrationen har udarbejdet evalueringsrapport for pilotprojektet om digital opmåling og udbud af istandsættelse af flytteboliger inkl. anbefalinger til det fremadrettede arbejde med digital opmåling af boliger og udbud af istandsættelse af flytteboliger.

### Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende evalueringsrapporten for pilotprojektet.

### Sagsfremstilling

På OB's møde den 7. december 2016 blev det besluttet at lave et forsøg med digital opmåling og udbud af istandsættelse af flytteboliger inkl. en evaluering.

Afdeling 23, 50 og 70 har deltaget i pilotprojekt om digital opmåling og udbud af istandsættelse af flytteboliger (759 boliger).

Evalueringen af pilotprojektet viser, at der kan effektiviseres ved, at foretage digital opmåling og udbyde istandsættelse af flytteboliger. Det forventede effektiviseringspotentiale er 30-40% i forhold til tidligere priser. Afdelinger som tidligere har indhentet to tilbud forventes ikke, at opnå samme effektivisering, idet opgaverne har været konkurrenceudsat løbende.

Flere afdelinger har over for administrationen udtrykt interesse for, at deltage i næste pulje af digital opmåling og udbud af istandsættelse af flytteboliger.

Opgaven og udbud af resten af AAB's boliger er så omfangsrig, at der skal gennemføres et EU-bud. Dette kan tidligst være klar til oktober 2018.

Bilag:

[Evalueringsrapport, pilotprojekt - OB 7. februar 2018.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. februar 2018:

Indstillingen blev godkendt.

Onsdag kl. 17:00

## 7. Indstilling - Udbud af digital opmåling af flytteboliger samt udbud af istandsættelse ved fraflytning

Sagsnr.: S2018-00320

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Pilotprojekt om digital opmåling og udbud af istandsættelse af flytteboliger har vist, at der kan opnås effektiviseringer ved digital opmåling af boliger til brug for istandsættelse af flytteboliger kombineret med konkurrenceudsættelse af istandsættelsesarbejderne. Derfor skal OB tage stilling til, hvordan processen fortsættes.

### Indstilling

Administrationen indstiller til OB at:

- a) administrationen udbyder digital opmåling af alle AAB's flytteboliger (rammeaftale) og
- b) administrationen udbyder rammeaftale for istandsættelse af alle AAB's flytteboliger
- c) administrationen parallelt med a) og b) i samarbejde med ekstern leverandør gennemfører geografisk afgrænset forsøg med udbud af istandsættelse af flytteboliger i samarbejde med interesserede afdelinger fra et afdelingsnetværk, f.eks. Ballerup/Skovlunde
- d) godkende at OB anbefaler afdelinger som har driftsoverskud i 2017 at disponere resultatet på afdelingsmødet til digital opmåling
- e) afdelinger som ikke selv har økonomi til digital opmåling får mulighed for, at låne fra dispositionsfonden med tilbagebetaling over 10 år.

### Sagsfremstilling

Administrationen anbefaler, at digital opmåling af alle AAB's boliger udbydes med henblik på indgåelse af en fireårig rammeaftale med én leverandør. Udbuddet vil omhandle to typer af digitale opmålinger:

- Digital opmåling ud fra tegningsmateriale for nyere montagebyggeri.
- Digital opmåling af ældre byggeri, hvor boligerne varierer i størrelse og der ikke er tidssvarende tegningsmateriale. Digital opmåling foregår manuelt ved besøg af et antal boliger i afdelingen.

Et udbud af digital opmåling forventes at tage fem-seks måneder – fra udarbejdelse af udbudsmaterialet inkl. en kravspecifikation til udbuddet er gennemført. Det forventes, at kontraktsummen vil overstige EU's tærskelværdi som for 2018/2019 er kr. 2.056.709 inkl. moms for køb af tjenesteydelser. Udbuddet skal derfor gennemføres som et EU-udbud. Afklaring af om et køb skal i EU-udbud beregnes ud fra forventet kontraktværdi i en fireårig periode. Forventet kontraktstart 1. september 2018.

Udbud af istandsættelse af flytteboliger kan udbydes parallelt med, at der foretages digital opmåling af boliger. Det forventes at tage fem-seks måneder – fra udarbejdelse af udbudsmaterialet inkl. en kravspecifikation til udbuddet er gennemført, data er indlæst i iSYN og der har været afholdt opstartsmøder hos afdelingerne med de leverandører, som fik tildelt kontrakterne. Såfremt der gennemføres udbud af istandsættelse af flytteboliger i et afdelingsnetværk samt i et antal boliger svarende til afdeling 55 i 2018 vil det være muligt, at alle

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

afdelinger har fået udbudt istandsættelse af flytteboliger inden udgangen af 2021. Fra foråret 2021 starter genudbud ud istandsættelse af flytteboliger for afdelingerne i pilotprojektet.

Derfor foreslås det at gennemføre endnu et forsøgsprojekt i et geografisk afgrænset område med montagebyggeri, for at få erfaringer med denne type opmåling også. Det kunne være interesserede afdelinger fra et afdelingsnetværk; f.eks. netværket i Ballerup/Skovlunde. Det forventes, at de digitale opmålinger kan foretages ud fra tegningsmateriale, da der er tale om montagebyggeri af nyere dato.

Køb af den digitale opmåling til næste pulje købes hos et eksternt firma. I hver afdeling opmåles antallet af boliger svarende til antallet af forskellige boligtyper. Det forventes at prisen pr. boliger bliver den samme som i pilotprojektet – kr. 1.125 inkl. moms pr. bolig. Det samlede udbud af istandsættelse af flyttelejligheder betales i henhold til takstkataloget med 2% af den afdelings køb.

Administrationen indstiller desuden at OB anbefaler afdelingerne at afsætte midler i dv-planerne til digital opmåling og at afdelinger med overskud i 2017 anbefales at disponere disse overskud på afdelingsmøde til dette formål.

Afdelinger som ikke har økonomi til digital opmåling tilbydes lån via dispositionsfonden med tilbagebetaling over 10 år.

Til projektstyring af digital opmåling (inde og ude), ansættes en projektleder som finansieres af digitaliseringspuljen. Lønnen udgør kr. 675.000 pr. år. Forventet fireårig ansættelse svarende til projektplanen.

Bilag:

[Tidsplan - OB 7. februar 2018.xlsx](#)

### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

OB godkendte indstillingen med følgende ændringer:

- a) Fsva. indstillingens punkt d): '2017' udgår, således at overskud i afdelinger i de kommende år kan disponeres til formålet.
- b) Digitaliseringspuljen finansierer
  - udbuddet af digital opmåling og flytteboliger,
  - ansættelse af projektleder til at forestå projektet.

Det blev besluttet, at David Jennow og Christian Høgsbro følger op på konkret kontrol af klausuler.

OB besluttede, at administrationen skal undersøge, hvilke afdelinger, der ønsker at få opmålt lejemål. Når der er overblik over dette, puljer administrationen disse i passende størrelser med henblik på udbud. Når der er skabt overblik over, hvor mange, der har tilmeldt sig, drøfter OB igen situationen.

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

Onsdag kl. 17:00

## 8. Indstilling - Udbud af digital opmåling af udearealer

Sagsnr.: S2018-00320

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sammen med udbud af digital opmåling af flytteboliger vil det være muligt, at udbyde digital opmåling af udearealer. Erfaringer fra andre boligorganisationer viser at digital opmåling af udearealerne kan bruges til optimering af driften af disse.

### Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende, at

- a) administrationen mod normal betaling i henhold til takstkatalog udbyder digital opmåling af udearealer sammen med udbud af digital opmåling af flytteboliger også i forsøget med montagebyggeri.
- b) afdelinger som har driftsoverskud i 2017 anbefales at disponere resultatet på afdelingsmødet til digital opmåling
- c) afdelinger som ikke selv har økonomi til digital opmåling får mulighed for, at låne fradispositionsfonden med tilbagebetaling over 10 år.

### Sagsfremstilling

Administrationen anbefaler, at der i forbindelse med arbejdet med optimering af driften udbydes digital opmåling af udearealer for et antal afdelinger sammen med udbud af digital opmåling af flytteboliger.

Erfaringer fra andre boligorganisationer viser, at ved at opmåle udearealer opnås et præcist overblik over udearealerne. Opmålingen foregår via drone og manuelle opmålinger. Målingerne efterbehandles således, at de kan anvendes i en database som kan tilgås via iPad.

Der kan opmåles udearealets m<sup>2</sup>, længde og højde på buske og træer, tagrender, status på tag og belægning mv.

De opmålte data kan anvendes til forvaltning af arealer, planlægning af driften samt vise tilstanden af udearealerne på opmålingstidspunktet.

AAB vil selv kunne bruge de digitale data til planlægning af driften af udearealer samt fordeling af arbejdsopgaver i driften.

Til projektstyring af digital opmåling (inde og ude), ansættes en projektleder som finansieres af digitaliseringspuljen. Lønnen udgør kr. 675.000 pr. år fordeles pr. ude m<sup>2</sup>.

Prisen for digital opmåling af udearealer forventes at være kr. 1,25 pr. m<sup>2</sup> af udearealet inkl. moms. Når den endelige pris foreligger vil det blive indarbejdet i takstkataloget.

### Beslutning OB den 7. februar 2018:

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

Indstillingen blev godkendt.

Der var enighed om, at når vi ved mere om hvilke afdelinger, der er interesseret i digital opmåling, så kan det blive nødvendigt at vurdere behovet for, om der er de nødvendige ressourcer til at gennemføre projekterne, idet der er igangsat mange nye tiltag.



Onsdag kl. 17:00

## 9. Indstilling - Politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse

Sagsnr.: S2016-00228

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

ØFU foreslår politik for "anvendelse af overskud og beboerindflydelse". Den foreslåede anvendelse af overskud skal være tydelig for beboerne ved at overskudsdisponeringen fremgår særskilt og godkendes på afdelingsmødet. Der er opsat forslag for i hvilken rækkefølge overskuddet kan disponeres.

### Indstilling

Økonomi og Forvaltningsudvalget indstiller til OB, at godkende ny politik "Politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse".

### Sagsfremstilling

Der ønskes ny politik for at styrke beboerdemokratiet ved at give beboerne større indsigt i hvordan overskuddet i afdelingen disponeres. Politikken følger bekendtgørelse af drift om almene boligers regler om overskudsdisponering. En fravigelse fra normal praksis skal ske ved en konkret indstilling på afdelingsmødet.

Bilag:

[Politik for anvendelse af overskud og beboerindflydelse.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. februar 2018:

Indstillingen blev godkendt.

Onsdag kl. 17:00

## 10. Indstilling - Politik for huslejeudviklingen og huslejereguleringen i AAB's afdelinger

Sagsnr.: S2016-00228

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Politik for "Huslejeudviklingen og huslejeregulering i AAB's afdelinger" skal efter planen revideres. Politikken er forelagt Økonomi og Forvaltningsudvalget (ØFU). Politikken har i den opdaterede version fået tilføjet mulighed for at regulere huslejen i løbet af året, hvis reguleringen er på mere end 3%.

### Indstilling

ØFU indstiller til OB, at politik for "Huslejeudvikling i AAB's afdelinger" ændres til 'Politik for huslejeudvikling og huslejeregulering i AAB's afdelinger', og at politikken med det ændrede indhold vedtages af OB.

### Sagsfremstilling

I enkelte tilfælde kan være situationer, hvor forudsætninger for det vedtagne budget har ændret sig markant i løbet af året. I politikken er beskrevet, at det i disse tilfælde skal være muligt at ændre huslejen i løbet af året. Tilføjelsen er skrevet med rødt i bilag.

Bilag:

[2017-10-25 Politik for huslejeudviklingen og huslejeregulering i AAB's afdelinger - Flyttet til 220118.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. februar 2018:

Indstillingen blev godkendt.

Onsdag kl. 17:00

## 11. Indstilling - Politik for udlejning af erhvervslejemål

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Politik for udlejning af erhvervslejemål skal efter planen revideres. Politikken er forelagt Boligudvalget. Politikken indeholder mindre redaktionelle ændringer og en række præciseringer.

### Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at godkende udkast til revideret politik for udlejning af erhvervslejemål.

### Sagsfremstilling

OB vedtog på sit møde den 3. december 2014 politik for udlejning af erhvervslejemål. Udkast til revideret politik for udlejning af erhvervslejemål blev drøftet på boligudvalgets møde den 10. januar 2018.

De fleste ændringer i politikken er primært af redaktionel karakter. Herudover præciseres det at:

1. administrationen vil forsøge at udleje et ledigt erhvervslejemål gennem en ejendomsmægler for afdelingens regning efter tre måneders tomgang i overensstemmelse med administrationens praksis.
2. det er administrationen, der har ansvaret for udarbejdelse af lejekontrakten, i hvilken forbindelse afdelingsbestyrelsen høres om deres lokalkendskab i forhold til det konkrete erhvervslejemål.
3. hverken bestyrelsesmedlemmer, medlemmers nære familie eller venner kan leje erhvervslejemål i den tillidsvalgte boligafdeling, da det kan give habilitetsproblemer i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

De foreslåede ændringer af politikken fremgår af bilag 1 med ændringsmarkeringer.

Bilag:

[Politik for udlejning af erhvervslejemål.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. februar 2018:

OB godkendte politikken med følgende ændringer:

afsnit 2 - 'at det skyldes, at det er dispositionsfonden, der skal dække' slettes.

Afsnittet 'AAB lægger vægt på ... medlemmets boligafdeling.' omformuleres til:

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

'Såfremt afdelingsbestyrelsen ønsker at udleje til lejere med relation til bestyrelsen skal al kontakt til lejer og hele udlejningsprocessen forestås af administrationen. Der skal foreligge en redegørelse fra bestyrelsen om relationerne, så de er kendte. I øvrigt skal de almindelige habilitetsregler overholdes, dvs. at det berørte bestyrelsesmedlem ikke kan deltage i behandlingen af alle spørgsmål vedrørende lejemål, lejeaftale mv.'

Onsdag kl. 17:00

## 12. Indstilling - Regulering af institutionslejemål

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

I lighed med de øvrige erhvervslejemål har lejen vedrørende institutionerne ikke været konsekvent reguleret. Administrationen har gennemgået lejemålene og opgjort den manglende opkrævning i perioden 2012-2016.

### Indstilling

Risikoudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens godkendelse, at de afdelinger, der har institutionslejemål, der kunne have været reguleret, bliver kompenseret på lige fod med kompensationen vedrørende de øvrige erhvervslejemål. Kompensationen indstilles overført til dv-henlæggelsen og bundet til brug for vedligeholdelse af institutionslejemålene. I alt en kompensation fra dispositionsfonden på t.kr. 715.

### Sagsfremstilling

I lighed med de øvrige erhvervslejemål har lejen vedrørende institutionerne ikke været konsekvent reguleret.

Risikoudvalget har derfor anmodet om et overblik over Boligforeningen AAB's institutioner.

Overblikket er vedlagt som bilag:

- 1) fakta om institutioner i AAB
- 2) hvorledes de enkelte institutioner kan reguleres samt status
- 3) indeholder en indstilling/drøftelse vedr. regulering evt. manglende regulering

Der er 16 institutioner i AAB. En enkelt af disse er opsagt pr. 30. november 2017 og skal rives ned. Herudover har AAB et lejemål, som pt. ikke er udlejet.

Københavns Kommune har på styringsdialog for et par år tilbage gjort AAB opmærksom på, at deres opfattelse er, at de betaler for meget i husleje til institutionslejemålene. Denne konklusion kom frem, fordi der manglede henlæggelser på dv-planerne til vedligeholdelse af institutionslejemålene. Med andre ord mente tilsynet ikke, at AAB havde vedligeholdt institutionerne, og at de derfor betalte for meget. Vi har siden bragt henlæggelserne i orden.

Ejendomsservice (EF) og Vedligehold og energi (VE) har på denne baggrund i primo 2017 besigtiget og vurderet alle institutionernes vedligeholdelsesmæssige stand. Konklusionen er, at institutionerne er i meget forskellige stand, svingende mellem god til middel og dårlig stand.

Den ældste lejekontrakt er fra 1925, og den nyeste er fra 1999. Ligesom vores øvrige erhvervslejekontrakter, er der som udgangspunkt ikke to lejekontrakter, der er ens, da det er individuelt, hvad der er aftalt med de enkelte institutioner vedrørende blandt andet lejeregulering.

Hver enkel institutionslejemål er ofte også skræddersyet med individuelt tilpassede faciliteter, hvilket betyder at det er svært at finde alternative lejere.

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

### **Lejeregulering for de 14 intuitioner**

Præcis som AAB's øvrige erhvervslejemål betyder de individuelt forhandlede kontrakter, at institutionslejemålene skal reguleres på vidt forskellig måde. Der er i bilag 1 vedlagt en oversigt over, hvordan lejemålene reguleres i dag.

Opgørelsen viser at der i alt kunne være opkrævet t.kr. 715 mere i leje i perioden 2012-2016.

Risikoudvalget foreslår at de berørte afdelinger med et tilgodehavende over kr. 1.500 kompenseres fra dispositionsfonden.

Bilag:

[bilag 1\\_ institutionslejemål.pdf](#)

### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

Gunvor Abrahamsen forlod mødet under dette punkt.

OB bad Risikoudvalget om at gendrøfte sagen, herunder de foreslåede reguleringer.

Onsdag kl. 17:00

## 13. Indstilling - Videoovervågning i boligafdelinger i AAB

Sagsnr.: S2017-22406

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Til tider er der brug for videoovervågning i en AAB-afdeling. Kompetencen til at godkende opsætning og nedtagning af videoovervågning foreslås delegeret til administrationen.

### Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at uddelegere godkendelse af opsætning af videoovervågning til administrationen.

### Sagsfremstilling

Det er et myndighedskrav, at politidirektøren, som efter en konkret vurdering af ansøgningen, vurderer om der kan/skal gives tilladelse til videoovervågning. Sagsforberedelsen sker naturligt i et tæt samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationens driftskordinator.

Dataloven kræver at proportionalitetsprincippet overholdes. Dette indebærer at videoovervågning kun bruges som en sidste udvej for at forhindre tyveri, hærværk o. lign. Denne dialog skal tages mellem afdelingsbestyrelsen og afdelingens driftskordinator. Driftskordinatoren kan i fællesskab med bestyrelsen gennemgå de evt. alternative tiltag, der findes indenfor mekanisk sikring, adgangskontrol m.m.

På den baggrund foreslås kompetencen til at godkende opsætning og nedtagning af videoovervågning delegeret til administrationen.

Vedligehold & Energi har ansvaret for at udarbejde en oversigt over alle afdelinger med videoovervågning. Heri angives også hvornår godkendelse fra politiet udløber - gives for en femårig periode.

### Beslutning OB den 7. februar 2018:

Indstillingen blev godkendt.

Onsdag kl. 17:00

## 14. Indstilling - Valgmuligheder efter Udlejningsbekendtgørelsen og Almenlejeloven

Sagsnr.: S2017-00263

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Boligudvalget har drøftet udlejningsreglerne i de tilfælde, hvor lovgiver har åbnet op for, at AAB i et vist omfang selv kan beslutte, hvad der skal gælde på udlejningsområdet. Organisationsbestyrelsen har senest taget stilling til reglerne i 2010 og 2011.

### Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB at godkende, at

- a) karensperioden for bytte nedsættes til to år (bilag 1, pkt. 2)
- b) selvom det normalt kræver 2 års fælles husstand før parter kan overdrage boligen til hinanden, så skal administrationen give dispensation selvom parterne har boet kortere end to år i deres AAB-bolig, hvis de også boede sammen i deres forrige bolig, således at den samlede boperiode er to år eller længere. (bilag 1, pkt. 4)

### Sagsfremstilling

Boligudvalget drøftede senest sagen ved møde 10. januar 2018. Udvalget ser kun grund til at ændre på to punkter ift. OB's tidligere beslutninger i 2010 og 2011.

#### *Ad a) Karensperioden for bytte (punkt 2 i bilag 1)*

Udvalget anbefaler at afkorte karensperioden for bytning fra tre år til to år for ikke at fastlåse beboere i en økonomisk eller familiemæssig uhensigtsmæssig situation. Anbefaling er begrundet i at antallet af fagedudsættelser er steget det seneste år antageligvis grundet kontanthjælpsloftet, se grafisk fremstilling sidst i bilag 1. Udvalget vurderede i forbindelse med de foreslåede ændringer, at der ville være minimal risiko for spekulation og snyd med ventelisterne.

#### *Ad b) Vedrører overdragelse af bolig mellem samlevende (punkt 4 i bilag 1)*

I dag skal personer der ikke er gift dokumentere samliv i deres AAB-bolig i mindst to år, hvis de ønsker at overdrage boligen til deres samlivspartner. Kan de ikke skaffe dokumentation for to års samliv kræver overdragelsen en administrativ dispensation.

Udvalget anbefaler at administrationen tildeler dispensation i de tilfælde hvor parterne forud for deres indflytning i AAB allerede har boet sammen i to år i anden bolig. Den samlede boperiode i deres nuværende og tidligere bolig skal dog være 2 år eller mere.

De tidligere vedtagne regler fremgår af bilag 1, punkterne 1, 3, 5-14.

Bilag:



## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

[2.b.ii Bilag 1 - oversigt over Valgmuligheder efter udlejningsbekendtgørelsen og Almenlejeloven\(1\).pdf](#)

### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

Indstillingen blev godkendt.

Onsdag kl. 17:00

## 15. Indstilling - Arbejdslederrepræsentant til arbejdsmiljøgruppe 2

Sagsnr.: S2018-00327

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### Resume

I forbindelse med reorganiseringen af Boligforeningen AAB's arbejdsmiljøorganisation, skal OB udpege en arbejdslederrepræsentant til hver af de tre arbejdsmiljøgrupper, der repræsenterer de administrative afdelinger.

### Indstilling

Arbejdsmiljøudvalget indstiller, at OB udpeger Per Boller afdeling 43 i Rødovre som arbejdslederrepræsentant i AAB's arbejdsmiljøgruppe 2.

### Sagsfremstilling

Den 7. juni 2017 besluttede OB en reorganisering af arbejdsmiljøorganisationen i AAB (bilag 1). Ændringen medfører bl.a. en udvidelse af antallet af arbejdsmiljøgrupper og en reduktion af antallet af medlemmer af arbejdsmiljøudvalget (AMU). Det betyder også en større involvering af beboerdemokrater i arbejdsmiljøarbejdet og en bedre afspejling af AAB's decentrale forvaltningskoncept.

Som følge af ændringen og af arbejdsmiljølovgivningen, skal OB udpege arbejdslederrepræsentanter i de tre arbejdsmiljøgrupper, der repræsenterer de administrative afdelinger.

De administrative afdelinger, der har lokalt ansatte, fik den 14. november 2017 et cirkulære, hvor opgaverne og muligheden for at stille op fremgik.

Der er efter fristen og efterfølgende rykkere kun modtaget et enkelt navn; Per Boller fra afdeling 43.

Administrationen vil fortsætte med opfordringen til at stille op til de to vakante poster i de to øvrige arbejdsmiljøgrupper, dvs.

- 4) arbejdsmiljøgruppe 4: afdelingerne: 16, 20, 21, 23, 28, 32, 36, 37, 38, 40, 41, 103, og
- 5) arbejdsmiljøgruppe 6: afdelingerne: 3, 6, 7, 9, 13, 15, 19, 22, 25, 31, 49, 50, 60, 66, 68, 72, 111, 113.

Bilag:

[Ad 2e Arbejdsleder til arbejdsmiljøgruppe 2.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. februar 2018:

Indstillingen blev godkendt.

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

Onsdag kl. 17:00

## 16. Indstilling - Afskaffelse af kassekladder for saldi under kr. 5.000 og nedsættelse af kontantbeholdning

Sagsnr.: S2016-00228

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Som et led i effektiviseringen og lettelse af afdelingernes arbejde foreslås, at afskaffe pligten til at indsende månedlige kassekladder for banksaldi under kr. 5.000. Kassebeholdning nedsættes til kr. 3.000 og der på sigt afskaffes mulighed for at modtage kontanter i afdelingerne.

### Indstilling

ØFU indstiller, at

4. at pligten til at lave kassekladder afskaffes for afdelinger med en saldo på bankbeholdning på maksimum kr. 5.000 til gengæld for at overførsel af penge til kontoen kun kan ske efter indsendelse af bilag,
5. højeste tilladte kassebeholdning nedsættes til kr. 3.000 og muligheden for at afdelinger kan modtage kontanter afskaffes på sigt.

### Sagsfremstilling

Udover disponeringen af arbejder i afdelingen har afdelingen typisk en bankbeholdning og en kassebeholdning.

I administrative afdelinger udgør kassebeholdningen højst kr. 5.000 og bankbeholdningen kan for boliger med under 100 lejemålsenheder højst have en bankbeholdning på kr. 20.000 og over 100 lejemålsenheder på kr. 50.000. Bortset fra afdeling 8 og 75, der kun har kr. 5.000, har alle den maksimale kassebeholdning, men det er ikke mange afdelinger, der har større transaktioner eller saldi på bankkontoen i løbet af året.

De parlamentariske afdelinger kan ikke have en kassebeholdning, men kan have et debetkort tilknyttet en bankbeholdning på maksimum kr. 5.000.

#### *Bankbeholdning*

Som et led i effektiviseringen af de administrative afdelingers arbejde foreslås det at afskaffe kassekladder, hvor saldo på afdelingens bankkonto er under kr. 5.000.

Når afdelingen ønsker overførsel af penge, skal der indsendes bilagsdokumentation for træk på kontoen samt bankkontoudtog for perioden. Der kan ikke overføres penge til bankkontoen uden alle bilag er modtaget og der er redegjort for alle træk på bankkonto. Bilag og anmodning om overførsel af penge skal sendes til Regnskab, der bogfører bilag og giver Kassefunktionen besked om overførsel.

Alle bilag på køb, siden sidste indsendelse, og et årligt bank kontoudtog skal være sendt ind med en kassekladder opgjort pr. 31. december. Kassekladden skal være administrationen i hænde senest den 10. januar.

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

Den månedlige fakturakontrol, der nu attesteres via den underskrevne kassekladderapport skal i stedet fremgå af bestyrelsesmødereferaterne, og i egenkontrolskemaerne udfyldes om fakturakontrol har fundet sted.

### *Kassebeholdning*

Det skal så vidt muligt undgås at have en kassebeholdning i afdelingerne. Som første skridt foreslås, at den højest tilladte kassebeholdning nedsættes fra kr. 5.000 til kr. 3.000.

Afdelingen skal som hidtil føre regnskab med kontantbeholdningen og føre kassekladde. Kassekladde med tilhørende bilag skal indsendes senest den 10. den efterfølgende måned.

Afdelinger uden kassebeholdning behøver ikke at indsende kassekladde og bilag før 31. december.

Afdelingerne skal ikke have mulighed for at modtage kontanter fra beboere. Beboer betaling skal foregå via MobilePay eller anden digital løsning. Alternativt via administrationen.

Afdelingen har mulighed for at få debetkort til ejendomsfunktionærerne så der heller ikke her er kontanter.

Egenkontrollen vil ved besøg i afdelingerne altid kontrollere, at kassebeholdningen er talt op og der forefindes bilag og føres kassekladde.

### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

OB kunne godkende indstillingen, hvis det er muligt at tilbageføre penge for depositum via Mobilepay. Det blev præciseret, at man som hidtil kan rekvirere større beløb til f.eks. arrangementer. Dette kræver dog indsendelse af kassekladde for den berørte periode. Det er efterfølgende blevet oplyst, at der kan tilbageføres penge for depositum via Mobilepay.

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

### 17. Indstilling - Jubilæumslegat 2018 (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Onsdag kl. 17:00

## 18. Indstilling - Temaer til OB-seminar 2.-4. marts 2018

Sagsnr.: S2018-00335

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### Resume

OB har besluttet at afholde seminar i weekenden den 2. til 4. marts 2018. Formandskabet tilrettelægger seminaret med afsæt i drøftelse af hvilke emner, OB ønsker at behandle. Formålet med punktet er at afstemme forventninger til weekendens programpunkter.

### Indstilling

OB skal beslutte hvilke emner, der skal behandles og evt. hvilke eksterne oplægsholdere, som kan inspirere på seminaret.

### Sagsfremstilling

Strategiarbejdsgruppen har indstillet, at lørdagen anvendes på at drøfte gruppens to spor:

- d) Hvorfor er vi en forening og hvad vil vi med den fremover?
- e) Roller og opgaver i foreningen i hele "kæden" fra beboer til medarbejder.

Spor 1 vil blive faciliteret af konsulent Bo Degn, og strategiarbejdsgruppen vil præsentere et diskussionsoplæg til drøftelse på seminaret.

Spor 2 vil blive faciliteret af BL-konsulent Bjarne Zetterstrøm.

Formandskabet foreslår derudover, at fredagen afsættes til en boligpolitisk drøftelse, hvor direktøren vil komme med et diskussionsoplæg. Søndag vil byggechef Andreas Damm og sekretariatschef Lasse Ryberg præsentere deres afdelinger og de arbejds- og udviklingsopgaver, som de har fokus på. Endelig vil økonomichef Helle Friis Nielsen give en status på "husleje, der er til at betale".

Seminaret afholdes på Hotel Bretagne i Hornbæk.

### Beslutning OB den 7. februar 2018:

Indstillingen blev godkendt.

Onsdag kl. 17:00

## 19. Indstilling - Overordnet tema og ramme for efterårskonferencen 2018

Sagsnr.: S2018-00331

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### Resume

OB skal beslutte overordnet tema og ramme for OB's efterårskonference 2018.

### Indstilling

Administrationen indstiller, at OB

- f) godkender "Husleje, der er til at betale" som det overordnede tema for efterårskonferencen 2018,
- g) godkender at fredagens program genindføres, men som muligt tilvalg mod merbetaling og med et oplæg af relevans for det igangværende arbejde med Boligforeningen AAB's koncept, værdier og kultur (strategiarbejdet),
- h) godkender at lørdagens program er indenfor det overordnede tema, men at der igen i år er mulighed for at tage moduler i bestyrelseskørekortet,
- i) drøfter og godkender at søndagens program er obligatorisk for alle og indenfor det overordnede tema. Alternativt kan søndagens program ligge indenfor undertemaet Boligforeningen AAB's koncept, værdier og kultur (strategiarbejdet).

### Sagsfremstilling

På baggrund af Uddannelsesudvalgets evaluering og drøftelse på møde den 5. december 2017 er udvalget kommet med følgende input til efterårskonferencen 2018:

- Efterårskonferencen bør fortsat have "Husleje, der er til at betale" som hovedtema. Det bør dog være i en version 2.0, så de mange deltagere fra 2017 ikke oplever en ren gentagelse.
- Fredag aften skal tilbage på programmet, men som tilvalgs mulighed.
- Det skal også i 2018 være muligt at tage bestyrelseskørekort, men fredag og også søndag bør have fælles program for alle deltagere.
- Opstart med arbejdet med Boligforeningen AAB's koncept, værdier og kultur (strategiarbejdet) kan med fordel også indtænkes.

Administrationen foreslår i forlængelse af bl.a. udvalgets drøftelser og OB's evaluering, at konferencen afholdes sidste weekend i oktober på Comwell Borupgaard med et program indeholdende et bredt udsnit af temabaserede workshops med både eksterne og interne undervisere.

For nyvalgte bestyrelsesmedlemmer vil der være mulighed for at komme i gang med bestyrelseskørekortet om lørdagen, når de øvrige deltagere beskæftiger sig med konferencens hovedtema.

Fredagen kommer tilbage på programmet som tilvalgs mulighed. Her vil der være et fagligt oplæg og fælles spisning. Deltagelse kan ske mod et tillæg på kr. 500, der kommer oveni det ordinære deltagergebyr på kr. 3.600.



## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

Med inspiration fra seneste Almene Boligdage kan der også afholdes en kåring af et eller flere projekter eller tiltag AAB-tiltag, hvor efterårskonferencens deltagere kan være med til at kåre og fejre årets gode arbejde i foreningen.

### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

Det blev foreslået, at der findes en anden titel end 'Husleje, der er til at betale'. Indholdet bør også vedrøre, hvordan det omsættes til glæde for beboerne. Der skal være mulighed for at OB's medlemmer inddrages mere, f.eks. ved at medvirke i workshops.

Indstillingen blev godkendt.

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

### 20. Valg til BL's 1. kreds' repræsentantskab (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

### 21. Valg til BL's bestyrelse (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Onsdag kl. 17:00

## 22. Orientering - Repræsentantskabets besigtigelsestur den 14. marts 2018

Sagsnr.: S2018-00288

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Repræsentantskabet besigtigelsestur er flyttet til foråret og afvikles den 14. marts 2018. Nedenfor gives en orientering om de foreløbige overvejelser om udflugten.

### Orientering

Besigtigelsestur den 14. marts vil besøge nedenstående projekter:

#### *LAR-projekt i afdeling 54*

Ballerup Kommune har for år tilbage udarbejdet et projekt for lokalområdet omkring afdeling 54, som angav risiko for oversvømmelse ved skybrud. Bygningerne i afdelingen er bygget på lerjord, hvor grundvandet samtidig står højt. Afdelingen har derfor i samarbejde med Gaihede projekteret et projekt baseret på en 10 års hændelse.

Projektet:

Vandet fra tagnedløb ledes bl.a. via faste betonvandrender nedlagt mellem fliserne samt via grønne render med ilagt vandtæt membran i en afstand på op til fem meter fra terræn ud til lavninger. Lavninger udformes således, at vandet ledes langsomt via et droslingslag som er placeret i bunden af lavningerne og er forbundet mellem hinanden. I den sidste lavning er etableret en vandbremse med overløb ved over hvis der er en regnhændelse, i en størrelse som forekommer indenfor 10 år som leder vandet til de eks. regnvandsledninger. Ledninger og brønde, som ikke efter projektets gennemførelse afproppes og nedlægges.

#### *Boligsocial mini-helhedsplan i afdeling 54*

Det er blevet vanskeligere at få midler fra Landsbyggefonden til boligsociale helhedsplaner. Midlerne bevilges ikke til forebyggende arbejde, men først 'når skaden er sket'. I overensstemmelse med 'politik for alment socialt ansvar', vil AAB understøtte sociale indsatser i afdelinger, hvor Landsbyggefonden ikke yder støtte til en boligsocial helhedsplan, men hvor afdelingen, administrationen og/eller kommunen har et ønske om at lave en forebyggende indsats. Det kalder vi en boligsocial mini-helhedsplan.

Boligsociale mini-helhedsplaner kan være af kortere eller længere varighed og omfang. De kan være baseret udelukkende på frivillige kræfter eller være drevet af professionelle. Kendetegnen for dem er, at kommunen altid er en part i dem.

AAB's afdeling 54 og Baldersbos afdeling 12 har siden 2008 samarbejdet med Ballerup Kommune om gennemførelsen af i alt tre boligsociale indsatser i Hede- og Magleparken. Først som en indsats støttet af Landsbyggefonden og siden har de tre parter ved hjælp af lokalt rejste midler til at fortsætte en boligsocial mini-helhedsplan uden bidrag fra Landsbyggefonden. Budgettet for er på ca. kr. 1,4 mio. pr. år og administreres af Baldersbo.

#### *Driftscenter Ballerup, i afdeling 107 i Skovlunde*

På turen vil der være mulighed for at besøge AAB's første driftscenter i afdeling 107 i Ballerup/Skovlunde. Administrationen vil fortælle om ideen bag etableringen af driftscentre og fortælle om den styring, der sker via de ugentlige tavlemøder. Det vil være muligt at stille

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

spørgsmål og der vil også være en inspektør og ejendomsfunktionær til stede, der kan svare på spørgsmål om driften i afdelingen.

### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

Orienteringen blev taget til efterretning.

Onsdag kl. 17:00

## 23. Orientering - Støtte til udsatte beboere

Sagsnr.: S2017-01553

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

På baggrund af en drøftelse på OB-mødet den 6. december 2017 har Boligudvalget drøftet praksis i forbindelse med afholdelse af servicebesøg ved mistanke om vanrøgt af boligen og generelt drøftet kontaktpersonordningen. Konklusionen var, at administrationen forsøger at fremskynde denne typer sager ved at indgå skriftlig aftale med beboeren så servicebesøget afholdes så tidligt som muligt.

### Orientering

Boligudvalget har på sit møde den 10. januar 2018 drøftet praksis i forbindelse med afholdelse af servicebesøg ved mistanke om vanrøgt af boligen samt drøftet kontaktpersonordningen i København.

På mødet fik udvalget en gennemgang af reglerne for udlejers varsling af adgang til det lejede ved mistanke om beboerens vanrøgt af det lejede.

Udvalget fik endvidere præsenteret et typisk sagsforløb i en vanrøgtssag, herunder også inddragelse af kommunal kontaktperson til at bistå beboeren. I forhold til kontaktpersonordningen oplyste administrationen, at ordningen er en ramme for samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunens boligrådgivere. Ordningen bliver hvert år evalueret på et årsmøde med Københavns Kommune, hvor der var aktiv deltagelse fra AAB's afdelingsbestyrelser. Administrationen er løbende i kontakt med Københavns Kommune for at sikre et godt samarbejde.

Administrationen bistår i øvrigt afdelingerne, uanset driftsmodel, i samarbejdet med kommunens boligrådgivere, f.eks. hvis en afdeling har vanskeligt ved at få kontakt til en boligrådgiver.

I forhold til servicebesøgene og boligudvalgets drøftelser har administrationen revideret skabelon til varsling af servicebesøg, revideret afdelingshåndbogen og forretningsgangen med henblik på at få planlagt servicebesøget tidligere, for at få disse sager fremskyndet mest muligt.

Lovgivningen foreskriver, at beboeren varsles med seks uger før vi kan komme ind i boligen. Administrationen forsøger fremover skriftligt at aftale en tidligere dato med beboeren.

Det blev aftalt, at administrationen koordinerer med afdelingsbestyrelserne i at forsøge at få aftalt et servicebesøg med forkortet varsel hos beboeren.

### Beslutning OB den 7. februar 2018:

Orienteringen blev taget til efterretning.

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

### 24. Orientering - personaleforhold november-december 2017 (lukket)

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

## 25. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### Eksterne forhold og politik

#### **Statsministerens nytårstale**

Statsministeren annoncerede i sin nytårstale et kommende regeringsudspil mod ghettoer. I skrivende stund vides, at justitsministeren, integrationsministeren og økonomi- og indenrigsministeren arbejder på et konkret udspil.

En foreløbig 10-punkts plan er lækket til Kristeligt Dagblad (KD) den 27. januar. Det var forventningen, at planen først skulle komme på gaden i uge 8 eller 9 efter vinterferien, men der er tilsyneladende sket det, at et diskussionsoplæg til ministermøde er blevet lækket til pressen. Det fremgår af artiklen i KD, at regeringen er stødt ind i vanskelige juridiske problemer, fordi den arbejder med særregler - fx strengere straffe - som kun skal gælde for folk, der bor i et boligområde, der defineres som Parallelsamfund. Juraen skal øjensynlig afklares i den kommende tid, og det endelige udspil forventes fortsat først at komme på gaden i uge 8 eller 9.

Samtidig har BL og flere medier påpeget, at regeringens måde at opgøre såkaldte ghettoer på er fejlbehæftet. I dag tæller uddannelser taget i udlandet ikke med i statistikken over antallet af beboere med uddannelse. Hvis de gjorde det, ville antallet af ghettoområder på listen blive halveret.

#### Regerings foreløbige Parallelsamfundspakke

- Fysiske forandringer i ghettoområder: En forudsætning er en ekstra indsats for fysiske forandringer, der grundlæggende opbryder og åbner ghettoområder. Der ønskes kontrol med, hvem der kan bo i ghettoområder. Der er et mål om, at ingen boligområder i 2030 er på ghettolisten.
- Tryghed i udsatte boligområder: Overvejelser om adgang til i perioder at skærpe straffene for visse kriminalitetsformer i særligt kriminalitetsbelastede områder. Overvejelser om styrket/mere synlig tilstedeværelse af politiet.
- God start på børnelivet: Flere af de yngste børn fra ghettoområder skal gå i daginstitution. Bedre danskundskaber ved skolestart.
- Lukning af institutioner med dårlige resultater: Staten skal kunne gribe ind over for skoler og institutioner med dårlige resultater. Der skal være mulighed for at lukke institutioner i ghetto-områder.
- Fordeling af børn i ghettoområder: Der arbejdes på modeller for at mindske koncentrationen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere for henholdsvis dagtilbud, skoler og gymnasier.
- Styrket forældreansvar: Der skal sikres tilskyndelse til, at forældrene påtager sig et ansvar for børnenes skolegang og deres generelle integration i det danske samfund. Der foreslås en ekstra indsats for at sikre tidlig opsporing gennem nye redskaber og forpligtelser for kommunale medarbejdere, herunder skoleledere.



Onsdag kl. 17:00

- Kriminalisering af genopdragelsesrejser: Det skal være muligt at straffe forældre, der sender deres børn på genopdragelsesrejse. Det er centralt, at børn ikke straffes. Det skal understøttes af styrket koordinering og samarbejde.
- Opgør med passivkultur i ghettoområder: Der skal sikres de rette incitamenter til, at borgere i parallelsamfund opnår en større tilknytning til arbejdsmarkedet. Det gælder særligt kvinderne, der i højere grad skal i beskæftigelse end at gå hjemme på offentlig forsørgelse.
- Kontant belønning til kommuner, der nedbryder parallelsamfund: Nye markante kommunale resultattilskud skal sikre, at kommunerne har stærke incitamenter til at få indvandrere og efterkommere i uddannelse og job. Pengene findes gennem en delvis omlægning af udlændingeudligningen, hvor analyser viser, at kommunerne i en årrække har været overkompenseret.
- Koordineret indsats mod fup og svindel: Med finansloven er der aftalt en række initiativer mod ulovlig ansættelse af udenlandsk arbejdskraft. Der kan følges op med en særlig indsats mod fup og svindel (herunder skat) målrettet ghettoområder.

### Andet

#### **Afdeling 10**

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 10 har meddelt administrationen at afdelingen forventer at overgå til driftsmodel 'parlamentarisk' ved afdelingsmødet i maj måned.

#### **Genhusnings hjælp afvist af Ishøj Kommune**

7. juni 2017 godkendte OB at give KAB en håndsrækning i form af fem genhusningsboliger i forbindelse med KAB's nedrivning af 188 boliger i Taastrupgaard. Den ene af disse genhusningsboliger skulle være en fire-rums-bolig i afdeling 55 i Ishøj. Desværre har Ishøj kommune afvist, at AAB hjælper KAB med en genhusningsbolig i afdeling 55.

Ishøj Kommune begrundet det med, at de har stor mangel på ledige boliger og mange aktivt søgende på deres venteliste. Bemærk, at AAB i Ishøj har 100 % kommunal anvisning. Det var aftalt med KAB at det var deres opgave at sikre, at kommunen var med på ideen, her har AAB forsøgt at hjælpe, men desværre uden held.

#### **Vedtagelse af husordener**

31 afdelinger mangler husorden. Der har siden juli 2017 været gjort en forstærket indsats for at få afdelingerne til at godkende husordener på afdelingsmøderne. 4. juli 2017 blev cirkulære nr. C5-2017 udsendt til samtlige afdelinger med information om vedtagelsen af den nye standardhusorden. Administrationen har skrevet til alle afdelinger der mangler husorden i forsøget på at hjælpe dem i mål med en godkendt husorden. I løbet af januar får alle afdelinger der mangler at godkende en husorden et telefonopkald, da vi ofte har mere held med telefoniske henvendelse. Hjælpen til afdelingerne koordineres med afdelingsrådgivningen så vi om muligt kan få forslagene på årets afdelingsmøder.

#### **Vedtagelse af vedligeholdelsesreglementer**

Onsdag kl. 17:00

10 afdelinger mangler vedligeholdelsesreglementer. Til hver afdeling der mangler vil afdelingens inspektør lave et forslag til vedligeholdelsesreglement, som skal behandles på afdelingsmøde i indeværende år. Inspektøren vil have forelagt og drøftet forslaget med afdelingsbestyrelsen inden det sendes til behandling på afdelingsmødet. Det er administrationens håb at forslaget kan stilles fra afdelingsbestyrelsen. OB vil blive orienteret om hvilke afdelingsmøder der evt. måtte nedstemme forslag til vedligeholdelsesreglement. Almenlejeloven § 25 stk. 2, foreskriver at en afdeling skal have et vedligeholdelsesreglement.

### **Kredsweekend – BL's 1. kreds (København og Frederiksberg)**

Under overskriften 'Lokalt demokrati – mer' af det – ja tak!' holder BL's 1. kreds konference den 17. – 18. marts 2018 på Konventum, LO-Skolen, i Helsingør, for afdelingsbestyrelser valgt i København og på Frederiksberg.

Der er fælles faglige oplæg 'Et velfungerende demokrati – men hvordan?' og derefter er der mulighed for at vælge blandt fem workshops under overskrifterne:

1. Beboerdemokrati, roller og kompetencer. Hvem skal gøre hvad, hvornår og hvorfor?
2. Afdelingsbestyrelsen og effektiviseringsopgaven. Hvilke forventninger skal afdelingsbestyrelsen stille til organisationsbestyrelsen?
3. Samskabelse – Har vi brug for afdelingsbestyrelsen også næste år? Hvordan ser den gode afdelingsbestyrelse ud, og hvad skal den lave?
4. Fællesskaber på tværs af de almene boligorganisationer. Styrker og svagheder ved forskelle og ligheder boligorganisationerne imellem.
5. Når vi arbejder på samme plattform. Det gode samspil mellem afdelingsbestyrelsen, driftskontoret, de boligsociale medarbejdere og naboerne/den omgivende by.

Invitationen sendes ud til alle AAB's afdelinger i København og Frederiksberg.

### **Kredsweekend – BL's 9. kreds (Københavns Omegn)**

Med fokus på lokal interessevaretagelse og lokal boligpolitik holder også BL's 9. kreds konference den 9. – 10. marts 2018 på Konventum, LO-Skolen, i Helsingør, for afdelingsbestyrelser.

Programmet er centreret om oplæg om almene boligers bidrag til lokalsamfundene og eftermiddagens to workshops handler om lokal interessevaretagelse og lokal boligpolitik.

Kreds 9 består af følgende kommuner: Ballerup, Brøndby, Dragør, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Albertslund, Hvidovre, Høje-Taastrup, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Ishøj, Tårnby og Vallensbæk. AAB's afdelinger som ligger i disse kommuner modtager invitationen.

### **Tabt landsretssag om udsættelse af lejer**

AAB har desværre tabt en sag ved Østre Landsret. AAB ønskede at udsætte en lejer i afdeling 52, Høje Gladsaxe, fordi sønnen havde overfaldet et avisbud på en naboejendom. Landsretten mente ikke, at der var tæt nok tilknytning mellem gerningsstedet og lejermålet til at en udsættelse var

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

påkrævet. Lovgivningen foreskriver at forseelsen skal være sket på ejendommen og da Høje Gladsaxe højhusene i andre sammenhænge betragtes som et sammenhængende boligområde var forhåbning, at domstolen havde tilsvarende syn på sagen.

### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

Følgende blev tilføjet:

Ishøj Kommune har besluttet at dispensere fra ovenlysvinduer, da det ikke er et krav i forhold til bygningsreglementet.

2Move har haft kontakt til HK om genforhandling af lejekontrakten. HK har oplyst, at de ikke ønsker at indgå i en dialog herom eller at fremlægge oversigt over driftsudgifter.

Pt. har 20 afdelinger ikke besvaret rykker vedrørende indsendelse af handlingsplaner for effektiviseringer. Administrationen vil på denne baggrund indarbejde handlingsplaner på vegne af afdelingerne i de kommende budgetudkast for 2019.

### **Afskaffelse af hårde hvidevarer**

Ved styringsdialog med Københavns Kommune i november 2011 drøftede AAB med tilsynet hvordan vi kunne hjælpe afdelinger, der ønsker at afskaffe hårde hvidevarer som en del af lejeaftalen. Vi fik oplyst, at det kunne vi ændre via vedligeholdelsesreglementet, og har siden vejledt flere afdelinger om dette. På baggrund af en konkret sag i afdeling 87 har administrationen indhentet en ekstern juridisk vurdering, som fortsat tillader afskaffelse af hårde hvidevarer, men efter en lidt mere tung proces. På den baggrund er praksis foreløbigt sat på pause, og vi beder tilsynet om et møde for at gøre opmærksom på en mulig problemstilling, herunder at få afklaret, hvordan vi håndterer sager, hvor der er sket afskaffelse, og hvordan vi skal gøre det fremover.

Onsdag kl. 17:00

## 26. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

- **Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)**  
v/Hanne Dahlerup
- **Bygge- og projektudvalget (BPU)**  
v/Bent Haupt Jensen
- **Boligudvalget (BU)**  
v/Jette Kragh
- **Uddannelsesudvalget (UU)**  
v/David Jennow

### OB-udvalg:

- **Afdelingsudvalget (AU)**  
v/Gunvor Abrahamsen
- **Styregruppe for lokal IT-anvendelse**
- **Arbejdsgruppen vedrørende risiko (RU)**
- **Strategiarbejdsgruppen**

### Øvrige:

- i) **Arbejds miljøudvalget (AMU)**  
v/Christian Høgsbro

### Afdelingsnetværk:

*Gruppe 1, Vesterbro, SV og Valby*  
OB'er: Charles Thomassen

*Gruppe 2, Frederiksberg*  
OB'er: Bjarne Lindqvist

*Gruppe 3, Østerbro*  
OB'er: Gunvor Abrahamsen

*Gruppe 4+9, Nørrebro og Indre by og Brønshøj Husum*  
OB'er: Hanne Dahlerup

*Gruppe 5+6, Indre og Ydre Amager*  
OB'er: David Jennow

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

*Gruppe 7, Nordvestkvarteret*

OB'er: Bent Haupt Jensen

*Gruppe 8, Vestegnen*

OB'er: Bent Haupt Jensen/Christina Jensen

*Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde*

OB'er Jette Kragh

*Gruppe 11, Nordsjælland*

OB'er: Lean Bernhoff

### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

Følgende blev oplyst:

Afdelingsnetværk 3, Østerbro, havde haft besøg af medlem af beboerklagenævnet Bjarne Larsson til deres seneste netværksmøde. Han var kommet med et rigtig godt oplæg. Det er aftalt at Ulla Lund-Rasmussen, Willis, deltager på næste møde.

Der er møde i netværk 11, Nordsjælland, den 8. februar 2018.

Senest planlagte møde i netværk 7, Nordvestkvarteret, blev aflyst, da der var for få tilmeldt.

## Referat OB-møde den 7. februar 2018

Onsdag kl. 17:00

### 27. Eventuelt

#### **Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

#### **Beslutning OB den 7. februar 2018:**

Det blev bemærket, at der var blevet udsendt oversigt over OB's deltagelse i afdelingsmøder. Hvis man ikke kan deltage i møderne tages kontakt til afdelingsrådgivningen.