

## Referat OB-møde den 4. april 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), AAB55_Christina Jensen (parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (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>	AAB73_David Jennow (Administrativ classic)
<b>Mødet slut:</b>	Kl. 19:10

Onsdag kl. 17:00

## Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Revisionsprotokol.....	4
3. Indstilling - Evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur .....	5
4. Indstilling - Afdeling 45; MgO - Tilskud til brandsikring af altaner .....	7
5. Indstilling - OB's debatoplæg om ny strategi for AAB samt dialogmøder .....	9
6. Orientering - personaleforhold februar 2018 (lukket).....	12
7. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk .....	13
8. Direktionsberetning .....	15
9. Direktionsberetning (lukket) (lukket) .....	18
10. Eventuelt .....	19

## Referat OB-møde den 4. april 2018

Onsdag kl. 17:00

### 1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

#### **Resume**

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 7. marts 2018.

#### **Indstilling**

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 7. marts 2018 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 4. april 2018:**

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

## Referat OB-møde den 4. april 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 4. april 2018:**

Intet at bemærke.

Onsdag kl. 17:00

### 3. Indstilling - Evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur

Sagsnr.: S2018-00288

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

#### Resume

Repræsentantskabets besigtigelsestur gik til Ballerup/Skovlunde, hvor man besøgte AAB's første driftscenter, der har lokaler i afdeling 107. Herefter gik turen til afdeling 54, der orienterede om LAR-projekt og boligsocial mini-helhedsplan. Der var 64 tilmeldte fra 36 afdelinger. I besigtigelsesturen 2017 var i alt tilmeldt 57 personer fra 28 afdelinger.

#### Indstilling

Det indstilles, at OB drøfter besigtigelsesturen og middagens forløb.

#### Sagsfremstilling

Den 14. marts 2018 blev der holdt besigtigelsestur for repræsentantskabets medlemmer, hvor man besøgte AAB's første driftscenter, der har lokaler i afdeling 107. Der blev orienteret om ideen bag etablering af driftscentre og om den styring, der sker via de ugentlige tavlemøder. Der deltog en inspektør og en ejendomsfunktionær, der kunne svare på spørgsmål om driften af afdelingerne.

Herefter gik turen videre til afdeling 54, hvor man orienterede om deres LAR-projekt. 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. Der er derfor udarbejdet et projekt, baseret på en 10-års hændelse.

Endvidere blev der orienteret om den boligsociale mini-helhedsplan, der er udarbejdet i samarbejde mellem AAB afdeling 54, Baldersbo afdeling 12 og Ballerup Kommune. Indsatsen i Hede- og Magleparken har bl.a. betydet, at det frivillige engagement blandt beboerne i området er steget, at flere børn og unge er i positive fritidsaktiviteter, og at udsatte og sårbare familier er blevet identificeret og guidet til relevant kommunal hjælp og støtte.

OB besluttede i forbindelse med fastlæggelse af mødeplan for 2018 at flytte repræsentantskabets besigtigelsestur fra september til første halvdel af marts, hvilket ville give en mindre mødebelastning for OB i september.

#### Økonomi

Samlet udgift ca. kr. 47.000 (restaurant ca. kr. 43.000 og bus ca. kr. 4.000). Deltagelse er gratis.

Jubilæumslegatet blev uddelt til Claus Cederholm, afdeling 111.

#### Beslutning OB den 4. april 2018:

Der havde været for lidt tid i afdelingerne; hellere god tid til at se det, der vises frem end hastige besøg flere steder. Orienteringen om det boligsociale arbejde havde været rigtig god. Der er ønske om på et senere tidspunkt at besigtige det færdige LAR-projektet i afdeling 54.

## Referat OB-møde den 4. april 2018

Onsdag kl. 17:00

Det bør fremover overvejes, om der skal arrangeres fælles transport efter middagen.

I 2019 fastholdes besigtigelsesturen til foråret. Der sigtes på slut marts eller primo april og dagen friholdes for afdelingsmøder, så alle fra repræsentantskabet har mulighed for at deltage.

Onsdag kl. 17:00

## 4. Indstilling - Afdeling 45; MgO - Tilskud til brandsikring af altaner

Sagsnr.: S2017-01565

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Sagen omhandler udskiftning af vindspærreplader udført af MgO-plader. Der i forbindelse med den igangværende renovering konstateret, at der er anvendt MgO-plader i større omfang end forundersøgelserne viste.

### Indstilling

BPU indstiller til OB, at foreningen bevilger yderligere trækningsretsmidler til færdiggørelse af MgO-sagen, som er estimeret til kr. 2,0 mio.

### Sagsfremstilling

OB besluttede på sit møde april 2017, at alle udgifter i forbindelse med voldgiftssag og afhjælpningsprojekt dækkes af boligforeningen i samarbejde med Landsbyggefonden. Endvidere blev det besluttet, at administrationen fremlægger forslag til, hvordan støtten gives, når der foreligger domsafsigelse i Voldgiftsnævnet, hvilket der gør nu.

I henhold til kendelsen fra Voldgiftsnævnet opnår afdeling 45 alene erstatning fra den til sagen knyttede totalrådgiver, og erstatningsbeløbet er opgjort til kr. 5,6 mio., hvorfor der vil være udækkede udbedringsudgifter mv. for i alt ca. kr. 14 mio. OB har den 4. oktober 2017 bevilget kr. 12 mio. i trækningsretsmidler.

Under udførelsen af afhjælpningsprojektet 2017-2018, konstateres der også at være MgO-plader i vægge mellem altaner, yderligere er der konstateret manglende BD60 beskyttelse af konstruktionsstål for bæring af fiberbeton/altaner fra renoveringen i årene 2010-2011.

Ovenstående afhjælpningsprojekt er udarbejdet af totalrådgiver EKas og omkostninger anslås til samlet udgifter at være i alt ca. kr. 3.308.000 inkl. moms

I oprindelig afhjælpningsprojekt er der overskud på kr. 1.530.272,38 inkl. moms iht. vedhæftet budgetskema.

Underskud som skal finansieres er ca. kr. 1.814.000 inkl. moms, samt afsat beløb til uforudset udgifter kr. 186.000,00. I alt kr. 2 mio. inkl. moms.

Bilag:

[Afd. 45 - MgO - ekas - overslag fra rådgiver.pdf](#)

[Afd. 45 - Budget- og flowopfølgning - 303105 - Voldgiftssagen ang. facadeplader.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. april 2018:

Der var flertal for at bevilge yderligere trækningsretsmidler til færdiggørelse af MgO-sagen, estimeret til kr. 2,0 mio.

## Referat OB-møde den 4. april 2018

Onsdag kl. 17:00



Onsdag kl. 17:00

## 5. Indstilling - OB's debatoplæg om ny strategi for AAB samt dialogmøder

Sagsnr.: S2017-22521

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### Resume

OB skal drøfte strategiarbejdsgruppens debatoplæg om AAB's fremtid og beslutte, at det udgør grundlaget for dialogmøder i foråret.

Formålet med dialogmøderne er at OB lytter til hvad afdelingerne har på hjerte med afsæt i temaer der beskrives i debatoplægget. Det er med andre ord ikke OB's endelige oplæg for fremtidens AAB. Det er en mulighed for at åbne debatten med afdelingerne, så input fra disse møder kan inddrages i strategi-arbejdsgruppens og OB's videre arbejde frem mod efterårskonferencen, hvor det er tanken at debattere de tiltag, der skal til for at realisere det AAB vi ønsker.

### Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller at OB:

- 1) debatterer oplægget, herunder om noget mangler eller skal ændres,
- 2) godkender at oplægget udgør grundlag for debat med afdelingsbestyrelserne til dialogmøderne, med de bemærkninger, der måtte falde under mødet,
- 3) fastlægger dato for igangsætning af tema to.

### Sagsfremstilling

OB har sammensat en arbejdsgruppe som blev bedt om at arbejde videre med anbefalingerne fra konsulent Bo Degns undersøgelse af AAB's aktuelle situation.

Arbejdsgruppen består af: formandskab, OB-medlem Christina Jensen samt direktionen. Gruppen sekretariatsbetjenes af: sekretariatschef Lasse Ryberg samt uddannelseskonsulent Tue Pedersen.

Der er formuleret to overordnede temaer for gruppens arbejde:

- Tema 1: Hvorfor er vi en forening og hvad vil vi med den fremover?
- Tema 2: Roller og opgaver i foreningen i hele "kæden" fra beboer til medarbejder.

Kommissoriet er udsendt til OB med mail af 26. februar 2018 fra direktionssekretæren.

#### *Tema 1: Hvorfor er vi en forening og hvad vil vi med den fremover?*

Arbejdsgruppen har bedt konsulent Bo Degn om at interviewe medlemmer af OB og et mindre antal af medlemmerne i repræsentantskabet, for at udforme en skitse til et debatoplæg om, hvorfor AAB er en forening, og hvad vi vil med den fremover? På baggrund af dette *debatoplæg* anbefaler strategiarbejdsgruppen, at der afholdes dialogmøder med afdelingerne for at lytte til deres tanker og meninger om emnet. Indtryk fra disse debatter vil strategiarbejdsgruppen tage med tilbage til en yderligere bearbejdning af et endeligt oplæg om AAB's fremtid. Dette forventes debatteret til efterårskonferencen og fremlagt til behandling i repræsentantskabet til november 2018.

Der er reserveret plads til tre dialogmøder: onsdag den 18. april, tirsdag den 24. april og torsdag den 3. maj, således at disse er afviklet inden sommerens repræsentantskabsmøde. Møderne afvikles med konsulent Bo Degn som facilitator. Til OB-mødet fremlægges forslag til præsentation og rollefordeling.

## Referat OB-møde den 4. april 2018

Onsdag kl. 17:00

OB bedes være opmærksomme på, at der ikke er tale om et endeligt oplæg, men et grundlag for en drøftelse med afdelingsbestyrelserne.

*Tema 2: Roller og opgaver i foreningen i hele "kæden" fra beboer til medarbejder.*

OB fik ved seminaret i september 2017 en generel introduktion til opgaver og ansvar i en bestyrelse. Dette blev forestået af advokat Bruno Månsson. Strategiarbejdsgruppen havde til seminaret primo marts 2018 bedt konsulent i BL, Bjarne Zetterström, om at give en introduktion til de særlige spilleregler, der findes for bestyrelser i den almene branche. OB tilkendegav under evalueringen et ønske om at komme videre med drøftelserne.

Strategiarbejdsgruppen har derfor bedt alle i OB om at melde de spørgsmål ind, som ønskes drøftet. Disse samles af sekretariatet med henblik på at samle dem under nogle overskrifter for at strukturere drøftelserne.

I forhold til tilrettelæggelsen af dette tema, er der dele af diskussionerne som skal tages uden administrationen, mens andre temaer, som f.eks. arbejdet i udvalgene, senere kan og bør drøftes med administrationen.

OB har som bekendt et stramt program i april/maj med bl.a. afdelingsmøder, rejser og forventeligt dialogmøder, hvorfor arbejdsgruppen skønner, at det først er realistisk, at indlede arbejdet i begyndelsen af juni måned.

Arbejdsgruppen anbefaler, at drøftelserne sker med assistance fra en ekstern facilitator, og har konkret foreslået konsulent Bo Degn til også dette tema. Der er ikke modtaget yderligere forslag til facilitator.

Vi har drøftet muligheden for at afsætte en hel hverdag, en eller flere ugeaftener eller en weekenddag til en første drøftelse, som så må vise, hvad der i øvrigt er behov for efterfølgende.

Bilag:

[Debatoplæg.pdf](#)

### **Beslutning OB den 4. april 2018:**

Strategiarbejdsgruppens debatoplæg blev kommenteret og rettet.

Debatoplægget udsendes sammen med indbydelse til dialogmøder henholdsvis den 18. april, 24. april og 3. maj 2018.

Dialogmødernes formål er at få en debat og input fra afdelingerne om hvorfor vi er en forening og hvilke ønsker der er til den fremover.

Der blev aftalt OB-møder den 19. og 20. juni 2018 kl. 17.00 for drøftelse af Tema 2: Roller og opgaver i foreningen i hele 'kæden' fra beboer til medarbejder. Konsulent Bo Degn deltager som

## Referat OB-møde den 4. april 2018

Onsdag kl. 17:00

facilitator efter behov.

## Referat OB-møde den 4. april 2018

Onsdag kl. 17:00

### 6. Orientering - personaleforhold februar 2018 (lukket)

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Onsdag kl. 17:00

## 7. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

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

### OB-udvalg:

- 8) **Afdelingsudvalget (AU)**  
v/Gunvor Abrahamsen
- 9) **Styregruppe for lokal IT-anvendelse**
- 10) **Arbejdsgruppen vedrørende risiko (RU)**
- 11) **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, Nørrebro og Indre by*  
OB'er: Hanne Dahlerup

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

## Referat OB-møde den 4. april 2018

Onsdag kl. 17:00

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

*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 4. april 2018:**

ØFU: der er planlagt ekstraordinært møde medio april.

Netværk 3, Østerbro: Næste møde holdes medio april, hvor Willis har oplæg om forsikringer.

Gruppe 4, Nørrebro og Indre by: Der er planlagt møde i april.

Gruppe 4+9, Nørrebro og Indre by og Brønshøj Husum: Der er planlagt møde i juni.

Onsdag kl. 17:00

## 8. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### Eksterne forhold og politik

#### **Nyt fra BL's 1. kreds:**

##### *Fællesmøde mellem ny borgmester i København og direktører i almene boligorganisationer i København*

Den nye borgmester for Teknik- og Miljøforvaltningen i København (TMF) Ninna Hedeager har inviteret direktørerne i 1. kreds til møde om mulighederne for at realisere alment boligbyggeri i kommunen. Boligsidens medlemmer vil på mødet også bringe p-deklarationer, tillægskøbesum, og at der bygges efter forskellige bygningsreglementer, samt kommunens måde at udføre tilsyn på, med ind i debatten på mødet.

##### *Partnerskabsforum den 26. april 2018*

Der afholdes møde i Partnerskabsforum med deltagelse af Københavns Kommunes borgmestre og (den nyvalgte) bestyrelse i 1. kreds. Temaerne forventes at skulle følge forhandlingerne af Hovedaftale (som forventes omdøbt i en ny aftaleperiode til Almen Boligaftale) og Udlejningsaftale. Desuden forventes en drøftelse af den blandede by/flere almene boliger, samarbejder mellem parterne samt Udlejningsaftalens drøftelser af behovet for en effektiv tilvejebringelse af de billigste boliger, samt mulighederne for en styrkelse af målgruppernes betalingsevne.

##### *Samarbejde om nybyggeri og renoveringer*

Kreds 1 har igennem længere tid haft en dialog med Københavns Kommune om at samarbejdet omkring bygge- og renoveringssager ikke er tilfredsstillende. En arbejdsgruppe med repræsentanter fra boligorganisationerne og Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) har sammen beskrevet en række principper for det fremtidige samarbejde i et notat, som suppleres med en folder om

fælles hovedprincipper. Der afholdes fælles workshop for kommunens og boligorganisationernes medarbejdere den 10. april 2018 for at få et fælles afsæt, for at realisere principperne. Når folderen modtages vil OB modtage kopi.

### Andet

#### ***Tilfredshedsundersøgelse i administrative afdelinger***

## Referat OB-møde den 4. april 2018

Onsdag kl. 17:00

I januar 2017 blev beboerne i de parlamentariske afdelinger stillet en række spørgsmål om tilfredsheden med driften og trygheden i afdelingen. Nu er turen kommet til de administrative afdelinger. Beboerne vil fortsat blive stillet spørgsmål til drift og tryghed i afdelingen. Som noget nyt er der også tilføjet enkelte spørgsmål til kendskabet til beboerdemokratiet. Udsendelsen af undersøgelsen vil ske medio april 2018. OB bliver orienteret om resultaterne når de foreligger.

### ***Lomme pengejobs til unge ml. 13 og 17 år kræver kontrakt***

Flere afdelinger bruger helt unge beboere i afdelingen til at omdele, sætte på opslagstavler mv. Dette er en rigtig god idé, som ansvarliggør de unge, til glæde for dem selv og for afdelingen.

Alle, der får løn i AAB, skal have kontrakt, der lever op til en af de gældende overenskomster. Kontrakten skal underskrives af den unges forældre. Løn skal udbetales via AAB's lønsystem for at sikre korrekt indberetning til SKAT.

Når det kommer til unge omdelere under 18 år, er der to typer af ansættelse, man kan lave. HR hjælper gerne med kontrakt og vejledning i de særlige krav. Der udsendes information om dette snarest fra HR.

### ***Forsikringer***

Administrationen har haft årsmøde med AAB's forsikringsmægler. Mægleren fortæller at AAB's skadesforløb har været så dårligt de seneste år, at Gjensidige varsler præmieforhøjelse.

Første bud lyder på 25%. AAB's mægler håber via forhandling at lande på 20%.

Da administrationen pt. udarbejder budgetter for afdelingerne for 2019, hvor forhøjelsen af forsikringspræmien alene er sat til 4%, anbefaler vi allerede nu at ændre denne sats til 20%.

### **Beslutning OB den 4. april 2018:**

Direktionen supplerede med følgende orienteringer:

Det er blevet oplyst, at 3B indstiller til deres repræsentantskab, at de fremover skal administreres af KAB. KAB bliver herefter en meget stor konkurrent, hvilket kan blive udfordrende.



## Referat OB-møde den 4. april 2018

Onsdag kl. 17:00

Med baggrund i tilfredsstillende løbende orienteringer, nye procedurer og AAB's opsatte kontrolmål har Tilsynet besluttet at ophæve det skærpede tilsyn og overgå til ordinært tilsyn med AAB. Der skal dog fortsat være opmærksomhed på den aftalte kontrol.

Der blev stillet spørgsmål til, om indsendelse af fordelingsnøgler og uddannelsesplaner er sket til tiden. Der udsendes status herpå til OB. Afdelingsudvalget vil drøfte, hvordan fordelingsnøglen kan gøres tydeligere.

## Referat OB-møde den 4. april 2018

Onsdag kl. 17:00

### 9. Direktionsberetning (lukket) (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

## Referat OB-møde den 4. april 2018

Onsdag kl. 17:00

### 10. Eventuelt

#### **Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

#### **Beslutning OB den 4. april 2018:**

Intet at bemærke.