

Referat OB-møde den 5. september 2018

- Tidspunkt:** Kl. 17:00
- Sted:** Mødelokale Axelborg, 2. sal
- Bemærkninger:** Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
- Til stede:** 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), AAB73_David Jennow (Administrativ classic), AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), AAB46_Jette Kragh (Administrativ light), AAB23_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic)
- Fraværende:**
- Afbud:**
- Mødet slut:** Kl. 20:20

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Revisionsprotokol.....	4
3. Indstilling - Budgetopfølgning 2. kvartal 2018	5
4. Indstilling - Politik for byggesagshonorar	8
5. Indstilling - Tilskud fra trækningsret; afdeling 38 ansøgning om øget støtte til helhedsplan.....	10
6. Indstilling - Tilskud fra dispositionsfond; regulering af institutionslejemål (3. behandling).....	12
7. Indstilling - Strategi; 'Boligforeningen AAB - en forening for stærke lokale fællesskaber'.....	14
8. Indstilling - Revision af Boligforeningen AAB's vedtægter	16
9. Indstilling - Ændring af udlejningsregler i afdeling 49, 50 og 80	18
10. Indstilling - Ekstern granskning af drifts- og vedligeholdelsesplaner	21
11. Indstilling - Dækning af udgifter til digital opmåling af udearealer.....	23
12. Efterretning - Forvaltningsrevision 1. halvår 2018	25
13. Efterretning - Forvaltningsrevision 1. halvår 2018 revisionsprotokollat.....	27
14. Efterretning - Arbejdskapital; forskydelse i perioden for brugen af digitaliseringspuljen.....	28
15. Efterretning - Dispositionsfond; tilskud til fortsættelse af boligsociale aktiviteter	29
16. Efterretning - Temaer til kommende styringsdialog	31
17. Efterretning - Revision af politik for udbud/valg af leverandører	33
18. Efterretning - Revision af politik for opfølgning på sygefravær	34
19. Efterretning - OB-seminar 14. til 16. september 2018	36
20. Efterretning - Efterårskonferencen 2018 revideret program	37
21. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk	39
22. Direktionsberetning	41
23. Direktionsberetning (lukkede punkter) (lukket)	47
24. Eventuelt	48

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøder den 6. og 20. juni 2018.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møder den 6. og 20. juni underskrives af formand og direktør.

Sagsfremstilling

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen. Der er ikke modtaget bemærkninger fra OB's medlemmer.

Beslutning OB den 5. september 2018:

Referatet blev underskrevet af formand og direktør.

Referat OB-møde den 5. september 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 5. september 2018:

Intet at bemærke.

Onsdag kl. 17:00

3. Indstilling - Budgetopfølgning 2. kvartal 2018

Sagsnr.: S2018-00325

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2018 viser et underskud i prognosen for året på i alt kr. 1,65 mio. Den væsentligste afvigelse i forhold til budgettet for 2018 er et lavere byggesagshonorar på ca. kr. 3,6 mio.

Indstilling

At OB tager budgetopfølgningen pr. 30. juni 2018 til efterretning.

Sagsfremstilling

Generelt følger prognose det lagte budget. Den store afvigelse ligger i posten omkring byggehonorarer, der afviger med kr. -3.6 mio. Den samlede budgetafvigelse reduceres af ændring af personaleomkostninger, kontorholdsudgifter og tillægsydelse.

I. Byggehonorar

Byggeri

I 2018 har Byggeri været ramt af en række personaleudskiftninger og det har taget tid at få genbesat stillingerne. Det er valgt at have en vakant stilling i 2018 og ikke genbesætte fuldt for at sikre at alle nye kan nå at komme ind i arbejdet og for at sikre at der er projekter nok. Hertil kommer at der byggesager, som har taget længere tid at få igang end forventet. Det betyder konkret at der ikke er kommet samme antal skema-godkendelser som forventet. F.eks. er afd. 105 ikke kommet i gang efter tidsplanen, da der mangler en byggetilladelse for det samlede byggeri på Grønttorvet. Dette betyder et forventet mindre honorar i 2018 på kr. 300.000. Se i øvrigt skema nedenfor.

'Byggeri' har i 2018 forsøgt sig med totalentreprise i stedet for hovedentreprise. Det fungerer godt, men har den konsekvens at der går længere tid fra skema B til byggestart, hvilket påvirker det tidspunkt hvor honoraret falder.

Vedligehold & Energi

Annulerede byggesager (eller byggesager sat i bero eller udskudt)

I afdeling 9 er deres vinduesprojekt blevet sat på standby. Her var der et forventet byggesagshonorar på kr. 179.000 i 2018. Ligeledes er der en sag i afd. 36, hvor tidsplanen har rykket sig og dermed er der et mindre honorar i den sag i 2018 på kr. 131.000.

Der er et par andre sager der ligeledes er gået i stå, men med mindre økonomisk konsekvens end de før omtalte.

Mini-helhedsplaner

Mini-helhedsplanerne ser ud til at give det honorar der også var i prognosen ved 1. kvartal. Der er flere mini-helhedsplaner på vej, som tager en del tid at forberede, men også giver et stort honorar i de kommende år, såfremt de bliver vedtaget på afdelingsmøder.

Skema over sager, hvor byggesagshonoraret bliver mindre end forventet:

Afdeling	Projekt	VE/BYG	Forskel i kr.
9	Forbedringssag - vinduesprojekt	VE	- 179.200,00
17	Badeværelser 2014	Byg	- 145.575,00
22	Altaner	VE	- 85.867,00
36	Udskiftning af vinduer mv	VE	- 131.300,00
80	Forundersøgelse helhedsplan 2014	Byg	- 130.050,00
102	Faldstammer + udskift af vandinstallation	VE	- 233.000,00
105	Grønttorvet, nybyggeri	Byg	- 297.628,57
113	Renoveringer 2018	VE	- 387.750,00

II. Bemærkninger til prognose

Gennemgangen af forbruget gør det realistisk at justere prognosen i den øvrige drift som delvis justering af det prognosticerede underskud:

	Konto Navn		Ændring
	Udgifter	Tekst	t.kr.
502	Repræsentantskab og udvalg	Der forventes lavere udgifter til agitation. Forventet udgifter 2018 justeret ned med t.kr. 112	112
511	Personaleudgifter	Der forventes lavere udgifter til personale grundet vakant stilling i Byggeri. Forventet udgifter 2018 justeret ned med t.kr. 611	611
513	Kontorholdsudgifter	Der forventes besparelse på porto, rammebeløb udbetalt til afdelingerne. Der forventes flere omkostninger til frokostordning. Forventet udgifter 2018 justeret ned med t.kr. 461	461
514	Kontorlokaleudgifter	Lavere stigning på lejeomkostning end forventet. Forventet udgifter 2018 justeret ned med t.kr. 132	132
	Indtægter		
601	Administrationsbidrag og tillægsydelse	Stigning i antallet af parlamentariske afdelinger giver større inspektørbidrag. Forventet indtægter 2018 justeret op med t.kr. 420	420
602	Lovmæssige gebyrer	Flere indtægter på ajourføringsgebyr end forventet. Forventet indtægter 2018 justeret op med t.kr. 185	185

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

606	Byggesagshonorarer, Drift og Køkkensager	Forventes færre indtægter på byggehonorarer. Forventet indtægter 2018 justeret ned med i alt t.kr. 3.571	-3.571
		Samlet ændring (underskud)	-1.650

Implementering

November i forbindelse med endeligt budget for 2019 .

Bilag:

[Total Budgetopfølgning AAB pr 30-06-18.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2018 blev taget til efterretning.

OB bad administrationen overveje om der fremover kan anvendes en mere forsigtig/konservativ tilgang ved budgetlægning af byggesagshonorarer.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

4. Indstilling - Politik for byggesagshonorar

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Anders Holding Laursen (AMA)

Resume

Der er en række byggesager, hvor tidsplanen bliver forlænget væsentligt. Dette binder ressourcer, der tidligere ikke har givet honorar. Der lægges derfor op til, at der faktureres timer for tidsplansforlængelse på mere end 10%. Målet med politikken for byggesagshonorar er, at sikre at byggesagshonoraret i AAB er omkostningsægte.

Indstilling

BPU har behandlet forslaget og indstiller politikken for byggesagshonorar til OB.

Sagsfremstilling

Der er blevet udarbejdet en politik for byggesagshonorar, der forklarer, hvornår administrationen er berettiget til byggesagshonorar. Der har de senere år været udfordring med byggesager, hvor forundersøgelsesfasen har taget længere tid end forventet, og opstart dermed blevet forskudt, og sager hvor byggeperioden er blevet væsentligt forlænget. Det har betydet en stigning i ressourcer, der er bundet til projekter, der hidtil ikke har givet honorar.

Det at være forretningsfører for byggesager, må ikke blive dækket af administrationshonoraret. Med bundne ressourcer på projekter, der oplever forlængede forundersøgelser eller forlængelse af byggeperioden, er der i politikken tilføjet, at der faktureres timer for den tid, der ligger ud over 10% forlængelse af tidsplanen. Derudover faktureres der timer for forundersøgelser på alle typer projekter, herunder også for arbejdet på nybyggeri frem til skema A.

Dette skal være med til at sikre at administrationshonoraret ikke går til at dække udgifter til forretningsførelse af byggesager og dermed er kostægte.

Derudover vil der også blive faktureret for anden teknisk rådgivning, herunder for at forestå udbud eller juridisk bistand, der normalt tilkøbes eksternt.

Timehonorar faktureres ud fra tidsforbrug og med den til en hver tid gældende timesats. Timesatsen afspejler den faktiske pris ud fra løn, husleje mm. og fastsættes årligt i forbindelse med budgetlægningen for foreningen.

Implementering

Inden for 14 dage.

Bilag:

[Politik for byggesagshonor.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

Det aftaltes at fjerne sidste afsnit.

OB godkendte herefter politikken og bad om, at det blev tydeliggjort hvilke projekter, der omfattes af den yderligere fakturering.

Allerede indgåede forretningsføreraftaler fortsætter uforandret efter gældende regler, medmindre der opstår arbejder udover det planlagte.

Onsdag kl. 17:00

5. Indstilling - Tilskud fra trækingsret; afdeling 38 ansøgning om øget støtte til helhedsplan

Sagsnr.: S2017-01501

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Administrationen har i flere år sammen med skiftende afdelingsbestyrelser arbejdet for at få udarbejdet en helhedsplan, som beboerne kunne godkende. Helhedsplanen blev godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 25. juni 2018. Der er tidligere reserveret kr. 16,3 mio. af trækingsretsmidlerne og denne indstilling er derfor et tillæg til den tidligere beslutning.

Indstilling

Administrationen anbefaler overfor OB, at:

- a. der ydes trækingsretsmidler på i alt kr. 17,8 mio., samt
- b. OB godkender en fritagelse for årlig indbetaling til dispositionsfonden på kr. 255.000 pr. år. Der er fra LBF's side ikke sat nogen tidshorizont på. Fritagelsen gælder derfor indtil LBF vurderer at afdelingens drift kan klare sig uden støtte
- c. der ydes et tilskud på kr. 300.000 fra dispositionsfonden til dækning af AAB's andel af kapitaltilførslen (1/5 ordning) samt
- d. der ydes et tilskud på kr. 1.200.000 pr. år fra dispositionsfonden til dækning af prioritetsudgifter fra færdiggørelsen i 2021/2022, indtil afdeling 38's lån med samme prioritetsudgift udløber 1. april 2023.

Sagsfremstilling

Afdeling 38 er opført i 1951 og erklæret bevaringsværdigt. Afdelingen har 400 boliger heraf 56 stk. 2 rums, 236 stk. 3 rums, 93 stk. 4 rums og 15 stk. 5 rums. Afdelingen ligger i Husum Nord på Kobbelvænget, Arildsgård og Gadelandet 19, 2700 Brønshøj.

Afdelingen har store problemer med skimmel og bruger årligt mange penge på skimmelsanering. Afdelingens status som bevaringsværdig har krævet langvarige forhandlinger med Københavns Kommune for at finde frem til en løsningsmodel, som de kunne godkende blandt andet ifm. udvendig efterisolering af gavlene.

Afdelingen ligger i et byområde med ghetto-problemer og en del kriminalitet, herunder bandekriminalitet. Landsbyggefonden har derfor givet principiel tilladelse til, at afdelingen sammen med afdeling 80 og fsb, Husumgård kan søge om infrastrukturmidler (med 100% finansiering) til en forbindelsessti gennem afdelingen, som skal fortsætte via Gadelandet og AAB's afdeling 80 / fsb til Frederikssundsvej.

I henhold til boligforeningens politik for fremtidssikring har afdelingsbestyrelsen og administrationen udarbejdet en helhedsplan indeholdende:

- Skimmelsanering ved efterisolering af gavle, etablering af mekanisk ventilation og radiatorer i uopvarmede rum i boligerne.
- Ombygning af 20 boliger til tilgængelighedsboliger
- Opgradering af udearealerne inkl. en række kriminalitetsforebyggende herunder belysning og franske altaner i gavlene
- Opgradering af beboerfaciliteter.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

Alle nødvendige moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder er endvidere medtaget under helhedsplanen, herunder bl.a. udskiftning af kloak, ledninger i jord og reovering af varmecentraler.

Københavns Kommune har meldt positivt tilbage på helhedsplanens tiltag, og Landsbyggefonden har godkendt helhedsplanen og dens finansiering under forudsætning af OB's godkendelse af finansieringsskiten.

På denne baggrund ansøges der om forhøjet støtte til helhedsplanens gennemførelse, idet det daværende FU tidligere ved mødet den 1. oktober 2008 har reserveret kr. 16,3 mio. i trækingsretsmidler til afdeling 38.

Afdelingen har reserveret udamortiserede lån i 2023 til delvis finansiering af projektet. Landsbyggefonden er herefter kommet med ovenstående finansieringsskitse, som sikrer, at afdelingen kan undgå en boligafgiftsforhøjelse, da den nuværende husleje allerede ligger på et relativt højt niveau med en gennemsnitlig boligafgift på pr. 908 pr. m² pr. år.

Dette gælder dog ikke for de kommende 20 tilgængelighedsboliger, som gennemrenoveres med bl.a. nyt køkken og bad. Med ovenstående finansieringstilskud er den månedlige lejeforhøjelse for tilgængelighedsboligerne kalkuleret til kr. 116 pr. m² pr. år, svarende til en stigning på 12,7%, hvilket giver en gennemsnitlig boligafgift på kr. 1.024 pr. m² pr. år.

Bilag:

[Afd. 38 AAB Anlægsbudget Skema A indsendes LBF 23-04-2018.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Egen trækingsret.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB godkendte indstillingen.

Onsdag kl. 17:00

6. Indstilling - Tilskud fra dispositionsfond; regulering af institutionslejemål (3. behandling)

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Lejen vedrørende boligafdelingernes institutioner har ikke været konsekvent reguleret. Administrationen har gennemgået lejemålene og opgjort den manglende opkrævning i perioden 2012-2016. Organisationsbestyrelsen bad på mødet 2. maj 2018 Risikoudvalget gennemgå listen over institutionslejemål og se om de berørte institutioner fortsat fysisk består, og dermed om der er et vedligeholdelsesbehov.

Indstilling

Risikoudvalget indstiller til OB's godkendelse, at de afdelinger, der har institutionslejemål, der kunne have været reguleret, bliver kompenseret på lige fod med kompensationen vedrørende de øvrige erhvervslejemål. Undtaget herfra er afdelinger med institutioner, der er revet ned eller ikke længere er institution.

Kompensationen indstilles overført til dv-henlæggelsen og bundet til brug for vedligeholdelse af institutionslejemålene. I alt en kompensation fra dispositionsfonden på t.kr. 472.

Sagsfremstilling

Indstillingen har været forelagt OB første gang 7. februar 2018. OB bad Risikoudvalget (RU) om at gendrøfte sagen, herunder de foreslåede reguleringer. Indstillingen har været gendrøftet på RU 21. marts 2018. RU genindstiller uden ændringer samme indstilling på mødet 2. maj 2018. OB beder på mødet 2. maj 2018 RU gennemgå listen over institutionslejemål og se om de berørte institutioner fortsat fysisk består, og dermed om der er et vedligeholdelsesbehov.

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.

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 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.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

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

Lejeregulering for de 14 intuitioner

Præcis som AAB's øvrige erhvervslejemål betyder de individuelt forhandlede kontrakter, at institutionslejemålene skal reguleres på vidt forskellig måde.

Opgørelsen viser at der i alt kunne være opkrævet t.kr. 715 mere i leje i perioden 2012-2016. Heraf vedrører t.kr. 243 to lejemål der ikke længere eksisterer. RU har herefter opgjort tilbagebetalingsbeløbet til t.kr. 472.

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

Implementering

Inden for 14 dage.

Bilag:

[bilag 1_ institutionslejemål 270818.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

Gunvor Abrahamsen forlod mødet under dette punkt.

OB godkendte indstillingen.

Onsdag kl. 17:00

7. Indstilling - Strategi; 'Boligforeningen AAB - en forening for stærke lokale fællesskaber'

Sagsnr.: S2017-22521

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB's strategiarbejdsgruppe har færdiggjort forslag til ny strategi under overskriften 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber'. Forslaget skal godkendes af OB med henblik på drøftelse til efterårskonference og i afdelinger i efteråret 2018, således at strategien kan debatteres og evt. justeres mhp. forelæggelse for repræsentantskabet ultimo november 2018. Forslaget til strategi afløser den strategi repræsentantskabet vedtog i 2014.

Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller, at OB godkender forslaget med henblik på at sende det til debat i foreningen i efteråret.

Sagsfremstilling

I 2017 påbegyndte OB et arbejde, der havde til formål at give hele AAB et serviceeftersyn. Arbejdet blev fulgt op med et debatoplæg om foreningens videre udvikling. Det blev debatteret ved tre dialogmøder i foråret 2018 med repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne.

Dialogmøderne bekræftede OB's analyse om, at afdelingsbestyrelserne oplever et stigende pres, som tilsammen gør det endnu vanskeligere at rekruttere beboere til at deltage aktivt i beboerdemokratiet:

- forventninger til 'forretningen AAB' som bl.a. omfatter udefrakommende forventninger om (professionel) løsning af opgaver, som vi i AAB har tradition for, og ønsker, bliver løst lokalt i afdelingerne og stort fokus på effektivitet med deraf følgende forventninger til lokal opgaveløsning.
- 'foreningen AAB' rammes også af en generel samfundstendens, hvor færre engagerer sig i det organiserede, formelle foreningsarbejde.

Strategiarbejdsgruppen har arbejdet videre med strategipapiret og foreslår at papiret nu sendes til debat i organisationen. Efterårskonferencen vil have fokus på forslaget til strategi og afdelingerne vil blive inviteret ind til at drøfte hvilke initiativer der skal igangsættes for at nå målene.

Til OB's møde den 7. november 2018 vil OB kunne nå at behandle og godkende eventuelle ændringer inden der sendes et endeligt forslag ud til repræsentantskabet med henblik på behandling ved mødet i november 2018.

Tanken er, at OB årligt omsætter den fireårige strategi til årlige handleplaner, som afdelingernes repræsentanter bliver orienteret om ved den årlige efterårskonference og ifm. repræsentantskabsmødet i efteråret. Afdelingerne vil forinden blive inviteret til at bidrage til hvad årets fokus skal være. I den forbindelse skal der ske tæt koordinering til budgetproces.

Foreløbige overskrifter for arbejdet kunne være:

1. Fremtidssikring af beboerdemokrati
2. AAB som forening
3. AAB's afdelinger; stærke lokale fællesskaber
4. AAB's fælles administration
5. Samarbejde og kultur

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

[Overskrifterne skal helst være så bredde, at de både kan favne initiativer på forenings- og på afdelingsniveau. Som eksempel kan nævnes: 'AAB som forening' kan dække over både initiativer om strategiske samarbejder og initiativer, der sikrer at alle beboere i AAB er bekendt med, at de er en del af et fællesskab. Tanken er at disse skal udgøre rammen for drøftelse af initiativer såvel i OB som på efterårskonferencen, som OB efterfølgende opsamler i en handlingsplan for ét til to år].

Implementering

Senest 14 dage efter godkendelse sendes ud til afdelinger til almindelig debat.

Formelt udsendes sammen med materiale til repræsentantskabsmødet i november 2018.

Bilag:

[AAB en forening for stærke lokale fællesskaber.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB bemærkede, at det ved udsendelse til afdelingerne skal det fremgå, at det er hele papiret om mission, vision og strategi, der er til debat.

OB godkendte indstillingen.

Onsdag kl. 17:00

8. Indstilling - Revision af Boligforeningen AAB's vedtægter

Sagsnr.: S2016-00113

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Forslaget, der er udformet af strategiarbejdsgruppen, opdaterer AAB's vedtægter til ny normalvedtægt med de afvigelser, der følger af boligforeningens decentrale forvaltningskoncept. Forslaget skal godkendes af repræsentantskabet med kvalificeret flertal, jf. §10, stk. 1. Efterfølgende skal vedtægterne sendes til tilsynsmyndigheden, der skal påse, at vedtægterne opfylder lovens regler om almene boligorganisationer eller regler fastsat i medfør heraf.

Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller, at OB indstiller nye vedtægter til godkendelse i repræsentant-skabet.

Sagsfremstilling

En almen boligorganisation bestemmer i princippet selv indholdet i vedtægterne. Der er dog i normalvedtægterne fastsat en række minimumsbestemmelser, som skal være overholdt. Såfremt foreningens egne vedtægter indskrænker beboerindflydelsen gælder reglerne i normalvedtægten alligevel ift. reglerne i almenboligloven, jf. denne lovs §12, stk. 4.

Vedtægter og forretningsordener skal tilsammen beskrive hvordan foreningens formelle demokrati fungerer, hvordan arbejdet tilrettelægges mv. Beboerne skal med andre ord kunne få en samlet forståelse af den rolle og ansvarsfordeling, der er i foreningen, ved at sætte sig ind i disse papirer. Vedtægter skal ændres med kvalificeret flertal, jf. nedenfor, mens ændring af forretningsordenen kan ske med simpelt flertal. Dette bør være in mente, når det besluttes om en regel/praksis fastlægges i vedtægterne eller i forretningsordenen fordi det kan have betydning hvor svært senere tillidsvalgte har ved at få ændret en praksis/regel.

Bilaget læses sådan:

Venstre kolonne: forslaget til nye vedtægter

Midterste kolonne: teksten fra gældende AAB-vedtægter, så det tydeligt fremgår hvordan teksten nu er formuleret ift. formuleringen i det nye forslag.

Højre kolonne: Evt. bemærkninger.

AAB's vedtægter er senest revideret i 2010 og med virkning fra 1. juli 2016 trådte ny bekendtgørelse nr. 718 om normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boligafdelinger i kraft. Ændringerne er indarbejdet i forslag til nye vedtægter. De væsentligste er:

- A) Tilføjelse af emner hvor repræsentantskabet har besluttende kompetence iht. normalvedtægten men det er uomtalt i AAB's gældende vedtægter:
- Beslutning om overgang af en afdeling fra AAB til en anden organisation
 - Beslutning om nedlæggelse af afdeling fra AAB
 - Pantsætning af foreningens og afdelingernes ejendomme
 - Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.
- B) Ramme for afvikling af digitale afdelingsmøder som supplement til afdelingsmødet.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

Der er desuden foretaget mindre tekstmæssige justeringer i forslaget til nye vedtægter.

Det skal også oplyses, at den gældende normalvedtægt også indeholder regler om digital udsendelse af mødemateriale, men da der forventes nye regler om digital kommunikation fra 1. januar 2019 er disse udeladt. AAB's repræsentantskab har besluttet at repræsentantskabet indkaldes digitalt, og man kan rekvirere materialet i papirformat.

Nye vedtægter skal godkendes af repræsentantskabet. Det er et krav at 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden to uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, jf. (gældende) vedtægter §10, stk.1.

Implementering

Udsendes med materiale til repræsentantskabsmødet i november. Efter godkendelse sendes cirkulære ud samt information i Bestyrelsesnyt mv.

Bilag:

[Udkast til nye vedtægter for Boligforeningen AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

Nyt forslag til formulering af §1, stk. 3, udarbejdes og godkendes af OB til oktobermødet.

Det undersøges, om der i §14, stk. 5, skal tilføjes, at der højst kan vælges syv medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

OB godkendte indstillingen med ovennævnte bemærkninger.

Onsdag kl. 17:00

9. Indstilling - Ændring af udlejningsregler i afdeling 49, 50 og 80

Sagsnr.: S2018-01590

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Ifølge regeringens parallelsamfundsudspil er tre AAB-afdelinger i risiko blevet tvunget reduceret med mindst 60 %. Afdeling 80 risikerer i 2020 at blive defineret som en "hård ghetto" og afdelingerne 49 og 50 risikerer at blive det i 2021. Hvis afdelingerne efter 2020 er en "hård ghetto" vil afdelingen blive pålagt en udviklingsplan, hvor andelen af almene boliger i det almene boligområde reduceres med mindst 60%.

I afdeling 80 har vi et år og fire måneder til at påvirke beboersammensætningen og i afdeling 49 og 50 har vi to år og fire måneder. For at imødegå en tvungen udviklingsplan kræves omgående handling.

Indstilling

Administrationen skal indstille til OB at godkende, at udlejningsreglerne i afdeling 49, 50 og 80 ændres, jf. dispensationsansøgningen til Københavns Kommune af 20. august 2018:

- a. Afdeling 49
 - ansøgere fra andre afdelinger i AAB skal opfylde enten det fleksible kriterie A1 (beskæftigelse 36,5 time) eller A2 (uddannelse)
- b. Afdeling 50
 - ansøgere fra andre afdelingerne skal opfylde enten det fleksible kriterie A1 eller A2
- c. Afdeling 80
 - Fleksibel udlejning ændres fra de nuværende 4/9 til 9/9, dvs. suspension af den kommunal anvisning
 - ansøgere fra andre afdelingerne skal opfylde enten det fleksible kriterie A1 eller A2.

Sagsfremstilling

- a. Afdeling 49 - Stærevej er opført i 1969 og har i dag 376 lejligheder, heraf bl.a. 156 stk. et-rums boliger og 82 stk. tre-rumsboliger.

Pt. opfylder afdelingen, sammen med 3B's afdeling Vestergårdsvej og SAB's afdeling Fynshuse, to (dømte og indkomst) ud af de fire kriterier. Området er derfor betegnet et "udsat boligområde".

Københavns kommune har beregnet at området ikke længere er udsat, hvis den gennemsnitlige indkomst stiger med 0,7 procentpoint, hvilket svarer til en stigning på kr. 2.900 kr. mere i gennemsnitlig årsindkomst pr. beboer. Området risikerer at få prædikatet "hård ghetto" pr. 1. januar 2021.

- b. Afdeling 50 – Sjælør Boulevard er opført i 1971 og består i dag af to et-rumsboliger, 38 to-rumsboliger, 134 tre-rumsboliger, 62 fire-rumsboliger og 14 fem-rumsboliger.

Pt. opfylder afdelingen, sammen med AKB, Københavns afdeling 1051 to (dømte og uddannelse) ud af de fire kriterier samt ghettokriteriet om ikke vestlig herkomst. Området er derfor betegnet et "ghettoo område".

Københavns kommune har beregnet at området ikke længere er en ghetto hvis 55 personer får en uddannelse, 1 dømt flytter eller der bor 70 færre beboere med ikkevestlig herkomst. Området risikerer at få prædikatet "hård ghetto" pr. 1. januar 2021.

Onsdag kl. 17:00

- c. Afdeling 80 – Gadelandet er opført i 1994 og består af 12 to-rumsboliger, 101 tre-rumsboliger, 29 fire-rumsboliger og 3 fem-rumsboliger.

Pt. opfylder afdelingen, sammen med fsb's afdeling Husumgård, to (uddannelse og indkomst) ud af de fire kriterier samt ghettokriteriet om ikke vestlig herkomst. Området er derfor betegnet et "ghettoområde".

Københavns Kommune har beregnet at området ikke længere er ghetto hvis 153 personer får en uddannelse eller den gennemsnitlige indkomst stiger med 0,6 procentpoint, hvilket svarer til en stigning på kr. 2.500 kr. mere i gennemsnitlig årsindkomst pr. beboer. Området risikerer at få prædikatet "hård ghetto" pr. 1. januar 2020.

Det er dog vigtigt, at påpege, at vi i dag alene har værktøjer til at påvirke afdelingerne ved hjælp af de beboere som flytter ind fra d.d. og ind til henholdsvis 31. december 2019 (afdeling 80) og 31. december 2020 (afdelingerne 49 og 50). Vi vil i meget begrænset omfang kunne påvirke de nuværende beboeres påvirkning af kriterierne. Derudover skal man være opmærksom på, at når f.eks. området Gadelandet/Husumgård i 2020 skal vurderes på de fem kriterier, så er det de beboere, som bor i afdelingerne pr. 1. januar 2020, men data opgøres i et vist omfang historisk:

- Ikke vestlig baggrund pr. 1. januar 2020
- Deres uddannelse pr. 1. januar 2020
- Deres arbejdsmarkedstilknytning i perioden 2018-19 opgjort som gennemsnit over de seneste to år.
- Deres kriminalitet i perioden 2018-2019 opgjort som gennemsnit over de seneste to år.
- Deres gennemsnitlig indkomst i 2018 beregnet i forhold til det regionale gennemsnit.

Det er også vigtigt at påpege, at det er alle de tilmeldte til en bolig, som tæller med i statistikken, og ikke kun juridisk lejer, samt at indkomsten for unge under uddannelse ikke tæller med i kriteriet "indkomst". Derfor har vi også dialog med kommunen om at gennemgå tilmeldte i Folkeregistret. I første omgang i området Gadeladet/Husumgaard.

Som beskrevet i administrationens notat af 25. maj om Parallelsamfundspakken er der en del drastiske konsekvenser ved at en afdeling opnår prædikatet "hård Ghetto". Herunder at afdelingen senest 6 måneder efter opnåelse af prædikatet, skal fremkomme med en plan for, hvorledes områdets almene boliger skal reduceres med mindst 60%, en såkaldt udviklingsplan.

Den metode, som mest realistisk vil have en effekt på de tre afdelinger er brugen af de fleksible kriterier. Ved hjælp af de fleksible kriterier kan man styre, at indflytterne i afdelingerne er beboere, som har en vis indtægt eller er under uddannelse. Herved vil man primært kunne påvirke kriteriet "indkomst", men det vil også kunne have en effekt på f.eks. antallet af dømt i en afdeling, samt hvor mange, der har en uddannelse.

Da Boligforeningen AAB i mange afdelinger har op til 50%, som får en bolig via den interne venteliste, er det vigtigt, at også disse beboere skal opfylde de fleksible kriterier for at opnå en bolig.

Boligforeningen har indgået udlejningsaftale inden for rammerne af udlejningsaftalen mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds. Denne er under genforhandling og forventes at træde i kraft først i det nye år. På det tidspunkt vil lovforslaget være endeligt vedtaget, og der vil formentlig være bedre mulighed for at fastsætte mere præcise regler for at regulere indflytningen i de udsatte boligområder. De justeringer, der er foreslået ovenfor ligger inden for rammerne af den gældende udlejningsaftale, hvorfor de allerede kan igangsættes nu.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

Implementering

Straks når der foreligger kommunegodkendelse.

Bilag:

[Ansøgning om dispensation fra udlejningsaftalen Afdeling 80 3.0.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB godkendte indstillingen.

Onsdag kl. 17:00

10. Indstilling - Ekstern granskning af drifts- og vedligeholdelsesplaner

Sagsnr.: S2017-22560

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Driftsbekendtgørelsens § 61 a stiller krav om en ekstern granskning af afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner, og dette skal jf. lovgivning ske hvert femte år. AAB har én gang anvendt ekstern rådgiver til at gennemføre en screening ved besigtigelse og registrering af AAB's afdelinger, som blev foretaget af Kuben Management og forløb i perioden 2013 til 2015.

Da denne fremgangsmåde har været både ressourcekrævende og omkostningstung, er spørgsmålet nu, hvordan boligforeningen i fremtiden skal håndtere det lovgivningsmæssige krav om granskning af drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Indstilling

ØFU indstiller til OB, at:

- a) alle afdelinger i henhold til driftsbekendtgørelsens §61 får udført ekstern granskning af afdelingens bygningssynsnotat og dv-plan. Dette varetages af administrationen som vil sætte opgaven i udbud.
- b) udgifterne til dækning af granskningen finansieres via midler der afsættes i afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Sagsfremstilling

Lovgivningen stiller krav om, at drifts- og vedligeholdelsesplaner granskes af ekstern, uvildig sagkyndig minimum hvert femte år. Dette er et nyt krav som stammer fra en ændring af driftsbekendtgørelsen 28. april 2017.

Administrationen har undersøgt flere mulige løsninger:

1. hyre en ekstern rådgiver til at udføre granskningen
2. lave en bytteordning med en anden boligadministration
3. foretage granskningen selv i anden medarbejdergruppe (med nødvendig faglighed) end dem der udformer planerne
4. en kombination af løsning 2 og 3 så der veksles mellem af udføre granskningen selv og "bytte" med en anden boligadministration.

Alle løsninger har været forelagt revisionen, der desværre har meddelt, at vi ikke uden anmærkninger fra dem kan benytte andre løsninger end at bede en ekstern rådgiver foretage granskningen.

Administrationen vil benytte sig af ekstern rådgiver til at foretage granskning hvert femte år efter en turnus og vil fortsat gennemføre årlige bygningsgennemgange og opdatere bygningsnotater i samarbejde med afdelingsbestyrelserne som normalt.

Rådgiver vil ikke besigtige afdelingerne fysisk, men vil granske ved kvalitetssikring af bygningssynsnotater og drifts- og vedligeholdelsesplaner, og på baggrund af denne udarbejde et granskningsnotat. Såfremt der forefindes afvigelser, vil disse herefter blive indarbejdet af administrationen.

Økonomi

Omkostninger til granskningen er anslået på baggrund af dialog med uvildige rådgivere, og forventes i gennemsnit at koste kr. 10.000 inkl. moms pr. afdeling, hvert femte år.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

Det forventes at 20 afdelinger granskes årligt, og dermed vil den årlige totale beløb for boligforeningen blive på kr. 200.000 inkl. moms.

Administrationen anbefaler at udgifterne til dækning af granskningerne afsættes i afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner som en fast tilbagevendende aktivitet.

Bilag

Uddrag fra driftsbekendtgørelsen § 61 a.

'Den rapport om ejendommens tilstand, der er nævnt i § 60, stk. 1, og den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i § 61, stk. 3, skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter'.

Uddrag fra Bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer
Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed

'§ 20. Boligorganisationen kan udføre intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed. Udførelsen skal ske i en separat afdeling af boligorganisationen. Ydelserne må ikke sælges til andre, herunder til andre almene boligorganisationer, medmindre disse administreres af boligorganisationen, eller der er tale om samdrift i samme bebyggelse af to eller flere afdelinger under forskellige boligorganisationer. Ydelserne må dog sælges til lejerne i boligorganisationens eller i administrerede boligorganisationers afdelinger, hvis ydelserne alene vedrører det lejede. Der må ikke udføres arbejder, som efter gældende regler skal udbydes.'

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB godkendte indstillingen.

Onsdag kl. 17:00

11. Indstilling - Dækning af udgifter til digital opmåling af udearealer

Sagsnr.: S2018-00663

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

OB har i marts 2018 vedtaget at foretage digital opmåling af udearealer bl.a. med henblik på at effektivisere på driften. Derudover skal en digital opmåling af udearealer opfylde et lovkrav omkring registrering af handicap tilgængelighed for afdelingernes udearealer.

OB skal tage stilling til om digitaliseringspuljen skal dække alle omkostninger til digital opmåling af udearealer, da Boligforeningen AAB er forpligtiget til at opfylde et gældende lovkrav om registrering af handicap tilgængelighed.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende at:

Digitaliseringspuljen administreret af styregruppen for Lokal IT, dækker alle omkostninger til digital opmåling af udearealer for alle AAB-afdelinger estimeret til kr. 3.000.000.

Sagsfremstilling

For at sikre fremdrift i projektet med digital opmåling af udearealer foreslås det, at AAB-afdelinger der tilmelder digital opmåling af boliger også får en digital opmåling af udearealer (uden egenbetaling) – så projektet kan foretage de digitale opmålinger samtidigt i afdelingerne.

Den samlede udgift beregnes som kr. 1,25 pr m², for alle m² af udearealer i alle foreningens afdelinger. Totalt set for alle afdelinger i AAB er der et areal på ca. m² 2.400.000 hvilket giver et samlet beløb på ca. kr. 3.000.000.

Udgiften finansieres via digitaliseringspuljen.

Formålet er at sikre, at AAB får de data der er nødvendige for at kunne registrere handicap tilgængelighed efter de lovmæssige krav. Denne opgave haster meget. Vi har overskredet fristen med flere år. Den digitale opmåling af udearealerne skal også bruges til at give et bedre overblik over områderne og facilitere f.eks. effektive besparelser og smartere arbejdsmetoder på de grønne områder og udearealer. Begge opgaver skal bruge data allerede i 2018 og derfor haster det med at få digitalt opmålt.

Projektet har inden denne indstilling forsøgt flere tiltag for at få tilmeldinger fra afdelingerne. Status er at ingen afdelinger har tilmeldt digital opmåling af udearealer – det væsentligste argument for den manglende tilmelding er, at bestyrelserne ikke vil bruge penge på nedskæringer af deres ejendomsfunktionærer.

Projektet har bl.a. afholdt informationsmøder, oplyst om fordele ved den digitale opmåling af udearealer, debatteret med beboerdemokrater om opgaveplanlægning for ejendomsfunktionærer og svaret på konkrete spørgsmål fra afdelingsbestyrelser – uden virkning, da ingen afdelinger endnu har tilmeldt sig denne digitale opmåling for udearealer.

Implementering

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

- Pilot-forsøg i Ballerup-Skovlunde samt Ishøj og Taastrup – tidsplan april 2018 til februar 2019
 - Projektet har hen over sommeren været i tæt dialog med afdelingerne i Ballerup-Skovlunde samt Ishøj og Taastrup og er klar til at gå i gang efter afdelingsmøderne i september med pilot-forsøg på montagebyggeri i Ballerup-Skovlunde, Ishøj og Taastrup. Projektet forventer, at kunne implementere data allerede i februar 2019, når pilot-forsøget afsluttes og evalueres efter den sidste opmåling (forudsat at vejret holder, idet dronen ikke kan flyve i hård regn, snevejr eller kraftigt blæsevejr).
- Projekt digital opmåling for alle afdelinger i AAB – tidsplan primo 2019 til medio 2022
 - Forudsat at alle AAB-afdelinger tilkendegiver deltagelse i projekt digital opmåling, vil det samlede projekt med alle afdelinger starte op primo 2019 og være klar til implementering med de sidste opmålinger medio 2022. I perioden 2019 til 2022 bliver alle data implementeret løbende efter hver opmåling. Der er planlagt digital opmåling af 2-3 netværksgrupper pr. år
- Kommunikationsplan for projektet:
 - Mail til alle afdelingsbestyrelser, invitationer til informationsmøder, løbende information i BestyrelsesNyt og BeboerNyt, og AAB informerer.
 - Både pilot-forsøget og projektet har stor fokus på information, og har indtil videre afholdt flere informationsmøder, og projektleder deltager i både afdelingsmøder og interne bestyrelsesmøder for at informere om projektet.
 - Projektet samarbejder med udbudsprojektet istandsættelse af flytteboliger og en del af kommunikationen og invitationer sker via dette projekt i tæt samarbejde mellem begge projektledere.

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB godkendte indstillingen.

Onsdag kl. 17:00

12. Efterretning - Forvaltningsrevision 1. halvår 2018

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

AAB forvaltningsrevisionsrapport fra 1. halvår 2018 ser således ud:

Parlamentariske og administrative afdelinger:

Adm. afd.: For **Fire** resultater er målene opfyldt (**grøn**)

Parl. afd.: For **Tre** resultater er målene opfyldt (**grøn**)

Adm. afd.: For **Syv** resultater skal der være særlig opmærksomhed (**gul**)

Parl. afd.: For **Otte** resultater skal der være særlig opmærksomhed (**gul**)

Adm. afd.: For **Nul** resultater kræves det, at der foretages en handling nu (**rød**)

Parl. afd.: For **Nul** resultater kræves det, at der foretages en handling nu (**rød**)

Indstilling

At OB:

- a. tager forvaltningsrevisionsrapporten fra 1. halvår 2018 til efterretning
- b. beslutter, at der arbejdes videre med de fire hovedoverskrifter i forvaltningsrevisionsrapporten 1. halvår 2018
- c. tager administrationens prioritering af opdatering af forretningsgangsopdateringerne til 2019 til efterretning.

Formandskabet har den 27. august 2018 drøftet indstillingen og beder OB om at godkende den som efterretningssag.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 7. december 2016 at forvaltningsrevisionens hovedfokus er effektivisering og egenkontrol, samt at forvaltningsrevision skal ske to gange årligt efter krav fra Københavns Kommune.

Københavns Kommune foreslog en kontrol i tre niveauer:

1. Afdelingernes selvkontrol
2. Organisationsbestyrelsens udvidede ledelsesinformation
3. Revisors udvidede revision

Punkt 3 "Revisors udvidede revision" er smeltet sammen med lovkravet om forvaltningsrevision. Derfor er der både løbende, situationsbestemt revision og udvidet revision to gange årligt på baggrund af forvaltningsrevisionsrapporten udarbejdet af administrationen.

Forvaltningsrevisionsrapporten fra 1. halvår 2018 er opdelt i fire hovedoverskrifter med 11 målpunkter:

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

NR.	MÅLPUNKTER	RESULTAT ADM. AFD.	RESULTAT PARL. AFD.
a	Effektivisering:		
a.1	Effektivitet og produktivitet i AAB's afdelinger.	●	●
b	Egenkontrol		
b.1.1	Fejl i den decentrale forvaltning (fire fokus områder)	●	●
b.1.2	Fejl i den decentrale forvaltning (Niveauet af svig)	●	●
b.2	For sent betalte regninger	●	●
b.3	Egenkontrolskemaet, herunder besøg i afdelingerne	●	●
c	Økonomisk situation		
c.1.1	Rangdeling af afdelinger	●	●
c.1.2	Rangdeling af afdelinger (Ledelsesrapporten)	●	●
d	Implementering af den nye driftsbekendtgørelse		
d.1	Forretningsgange der fremmer sparsomlighed	●	●
d.2	Gennemgang af økonomistyringen	●	●
d.3	Udført arbejde der metodisk fremmer effektivitet og kvalitet	●	●
d.4	Plan 2017-2020	●	●

Tilhørende revisionsprotokollat fra 1. halvår 2018 skal godkendes og underskrives.

Forvaltningsrevision 2. halvår 2018

Da fokusområdet for sent betalt regninger er så stabilt foreslås det at udskifte dette målepunkt.

I stedet foreslås det at der sættes fokus på implementeringen af den nye vejledning om almene boligorganisationers egenkontrol. Administrationen foreslår at det nye punkt b.2 får navnet "Egenkontrol i administrationen". Egenkontrol i administrationen er at efterprøve forretningsgange, målsætninger og vurdere disse i lyset af sparsomlighed, produktivitet og effektivitet. Egenkontrol i administrationen starter i efteråret 2018 og vil være klar til gennemgang af revisionen i foråret 2019.

Herudover vil der blive sat definitioner på hvornår et målepunkt er i henholdsvis, rødt, gult og grønt.

Implementering

November ifm. styringsdialogmøde med Københavns Kommune.

Bilag:

[Protokollat forvaltningsrevision forår 2018 UDKAST.pdf](#)

[1. halvår 2018 forvaltningsrevision.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB tog indstillingen til efterretning.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

13. Efterretning - Forvaltningsrevision 1. halvår 2018 revisionsprotokollat

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: André Markmann (ANM)

Resume

AAB udarbejder to gange årligt en forvaltningsrapport. Rapporten gennemgås af revisionen, der på baggrund af deres gennemgang udarbejder en protokol. Revisionen kommenterer i revisionsprotokollen deres bemærkninger til AAB's rapport.

Indstilling

At OB underskriver revisionsprotokollatet 1. halvår 2018.

Formandskabet har den 27. august 2018 drøftet indstillingen og beder OB om at godkende den som efterretningssag.

Sagsfremstilling

OB skal den 5. september 2018 behandle forvaltningsrevisionsrapporten fra 1. halvår 2018.

Revisionen bemærker at de i forbindelse med de kommende års forvaltningsrevision vil fortsætte med at efterprøve forretningsgange, målsætninger og vurdere disse i lyset af sparsomlighed, produktivitet og effektivitet.

Administrationen har igangsat et projekt i til synliggørelse af dette. Projektet hedder egenkontrol i administrationen.

Bilag:

[Protokollat forvaltningsrevision forår 2018 UDKAST.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB tog revisionsprotokollat for forvaltningsrevision 1. halvår 2018 til efterretning.

Revisionsprotokollen vil blive udsendt til elektronisk underskrivelse i OB.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

14. Efterretning - Arbejdskapital; forskydelse i perioden for brugen af digitaliseringspuljen

Sagsnr.: S2018-00325

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I 2014 besluttede repræsentantskabet at disponere kr. 20 mio. til digitalisering. Disponeringen blev i budgettet lagt med en lige andel på kr. 5 mio. pr. år i perioden 2015-2018.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB's godkendelse at disponeringen af digitaliseringsbevillingen strækkes frem til år 2020.

Sagsfremstilling

Det var for optimistisk at budgettere med at vi fik i gang sat projekter allerede fra 2015. Der er derfor ikke brugt de forventede penge fra digitaliseringsbevillingen.

Bilag:

[Forbrug og disponering af bevilling til Lokal IT 12.0.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB tog indstillingen til efterretning.

Onsdag kl. 17:00

15. Efterretning - Dispositionsfond; tilskud til fortsættelse af boligsociale aktiviteter

Sagsnr.: S2016-00154

Sagsbehandler: Line Skovgaard (LSK)

Resume

I forbindelse med udførelsen af boligsociale opgaver i tilknytning til og i AAB's boligafdelinger, stiller organisationen et beredskab til koordinering af aktiviteterne til rådighed. Dispositionen finansierer en fast stilling. Det viste sig tilbage i tid ikke at være tilstrækkeligt, og derfor har dispositionsfonden finansieret en midlertidig stilling, baseret på en vurdering af igangværende boligsociale indsatser. Den midlertidige bevilling udløber med november 2018. Det foreslås at forlænge finansieringen frem til februar 2022, hvor der igen tages konkret stilling til evt. forlængelse af finansieringen.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB's godkendelse at:

- den midlertidige finansiering af koordinering af AAB's boligsociale indsatser forlænges frem til 28. februar 2022
- Det indstilles at afholde udgiften fra dispositionsfonden. Udgiften udgør kr. 550.000 pr. år eller for perioden i alt kr. 1.787.500 (begge i 2018-niveau).

Formandskabet har den 27. august 2018 drøftet indstillingen og beder OB om at godkende den som efterretningsag.

Sagsfremstilling

AAB har siden 2007 deltaget i og administreret boligsociale helhedsplaner i de af vores afdelinger, som ligger i særligt udsatte områder. Herudover har nogle afdelinger selv taget initiativ til i samarbejde med kommunen at iværksætte forebyggende initiativer (boligsociale minihelhedsplaner). AAB's dispositionsfond støtter projekterne økonomisk og stiller herudover et beredskab af boligsociale konsulenter til rådighed for afdelingerne.

De boligsociale konsulenter fungerer som bindeleddet mellem afdelingerne og de forskellige samarbejdspartnere i projekterne, bidrager til udarbejdelse af nye boligsociale helhedsplaner og regnskaber for eksisterende samt udvikler nye tiltag, hvor der er behov for det.

Boligforeningen AAB administrerer Beboerprojekt Puls og deltager i øvrigt pt. i følgende projekter:

Boligsocial helhedsplan	Projektperiode	AAB-afdelinger	Øvrige boligorganisationer
Beboerprojekt Puls	1/1/2018-30/6/2021	AAB8-24, AAB33, AAB49	Boligforeningen 3B, SAB, AKB, København
Helhedsplanen Vejleåparken	1/12/2017-30/11/2021	AAB55	Ishøj Boligselskab
Husum for alle	1/11/2016-30/6/2020	AAB38, AAB80	fsb
Fællesskaberne	1/1/2017-31/12/2020	AAB50	Boligforeningen 3B, VIBO, AKB, København
Os fra Mimerskvarter	1/3-2018-28/2/2022	AAB58	Boligforeningen 3B, VIBO
Vores HG	1/1/2017-31/12/2020	AAB52	Boligforeningen 3B, Lejerbo, AB Gladsaxe, fsb Gladsaxe
Boligsocial mini-helhedsplan			
Børn og unge i Kærene	1/1-2017-31/12/2020	AAB43	Lejerbo, AKB, Rødovre
Projekt Hedegaven	1/1/2017-31/12/2019	AAB54	Baldersbo
Sammen om Bellahøj	1/1/2016-31/12/2019	AAB40	fsb, SAB, AKB, København.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

Det boligsociale område består pt. af én fuldtidsansat leder af området (tidsubegrænset ansættelse), en deltidsansat boligsocial konsulent 30 t/u (ansat indtil 30. november 2018). Herudover er der til området knyttet en controller fra Byggeøkonomi 15 t/u til regnskabsudførelse. Disse omkostninger dækkes af dispositionsfonden. Funktionen skal sikre, at de allerede eksisterende projekter anvender de bevilgede midler efter hensigten, at der sker løbende udvikling af området samt at projekterne lever op til Boligforeningen AAB's vedtagne politikker.

I området er der derudover yderligere ansat en boligsocial konsulent 30 t/u (ansat i en tidsbegrænset stilling indtil 30. maj 2019) til at varetage beboerinddragelse og andre sociale tiltag i forbindelse med fysiske renoveringer. Funktionen testes i ansættelsesperioden med det formål, at den på sigt skal være økonomisk selv bærende, da den finansieres af renoveringsprojekterne.

Som det fremgår af ovenstående oversigt løber de boligsociale helhedsplaner og mini-helhedsplaner over de næste tre-fire år. Herudover afdækker Københavns Kommune i samarbejde med kommunens boligorganisationer pt. behovet for mulige boligsociale indsatser i andre AAB-afdelinger også.

På baggrund af en vurdering af opgaverne i det boligsociale område vurderes det, at der er behov for at fortsætte den midlertidige finansiering af 0,8 årsværk i hvert fald indtil den 28. februar 2022, hvor den sidste boligsociale helhedsplan udløber.

Sagen har tidligere været forelagt OB til mødet 3. september 2014, hvor der blev bevilget finansiering fra dispositionsfonden i 3,5 år frem til november 2018.

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB tog indstillingen til efterretning.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

16. Efterretning - Temaer til kommende styringsdialog

Sagsnr.: S2017-00104

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

AAB's årlige styringsdialogmøde med Københavns Kommune afholdes den 27. november 2018. Hovedtemaerne er opfølgning på egenkontrol, at AAB ikke længere er under skærpet tilsyn og status på effektivisering.

Indstilling

At OB tager oplægget til temaerne fra Københavns Kommune, herunder opfølgningen fra sidste dialogmøde til efterretning.

Formandskabet har den 27. august 2018 drøftet indstillingen og beder OB om at godkende den som efterretningssag.

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har lagt op til, at 2018 skal være tema-styringsdialog med fokus på effektiv drift.

På tema-styringsdialogen vil kommunen have fokus på boligorganisationens ambitionsniveau og strategier for effektiv drift, herunder målsætninger, tilgange til arbejdet, konkrete initiativer mv. Særlige udfordringer ift. arbejdet drøftes.

Formålet med drøftelserne af effektiv drift på mødet er, at kommunen får indsigt i boligorganisationernes ambitioner og løbende arbejde med effektivisering af driften.

Der sættes fokus på de "røde afdelinger", der har det størst beregnede besparelses potentiale.

Administrationen har indsendt handlingsplanerne til tilsynet inden sommerferien.

Udover ovenstående sender AAB inden mødet:

- Halvårs forvaltningsrevision (behandlet i OB den 5. september 2018)
- Revisionsprotokol vedr. forvaltningsrevision (behandlet i OB den 5. september 2018)
- Halvårs ledelsesrapportering (behandles i OB den 5. september 2018)
- Statusnotat effektivisering, som udformes efter OB's seminar 14. – 16. september 2018.

Det er administrationens anbefaling, at vi ikke umiddelbart beder om flere punkter til dagsordenen. I mødet med tilsynet deltager formandskab, adm. direktør Christian Høgsbro, vicedirektør Pia Skov og økonomichef Helle Friis Nielsen.

Implementering

November 2018.

Bilag:

[AAB Styringsdialog 2018_ Røde afdelinger og handlingsplaner.pdf](#)

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

[Invitation AAB - Styringsdialog 2018_DOCX.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

Det blev oplyst, at ledelsesrapporten vil blive fremlagt til næste OB-møde.

OB tog indstillingen til efterretning.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

17. Efterretning - Revision af politik for udbud/valg af leverandører

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Politik for udbud/valg af leverandører er senest godkendt af OB 1. juli 2015. Næste revision blev dengang planlagt til juli 2018.

Indstilling

ØFU indstiller til OB at godkende den revideret politik for udbud/valg af leverandører.

Formandskabet har den 27. august 2018 drøftet indstillingen og beder OB om at godkende den som efterretningssag.

Sagsfremstilling

Efter planen er politik for udbud/valg af leverandører revideret. Der er foretaget følgende ændringer:

- Entreprisearbejder er ændret til bygge- og anlægsarbejder
- Grænsen på kr. 400.000 er ændret til kr. 600.000.

Implementering

Inden for 14 dage.

Bilag:

[OB: Politik for udbud/valg af leverandører.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB tog indstillingen til efterretning.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

18. Efterretning - Revision af politik for opfølgning på sygefravær

Sagsnr.: S2018-01566

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Politik for opfølgning på sygefravær hos centralt og decentralt ansatte skal revideres.

Indstilling

Afdelingsudvalget og Arbejds miljøudvalget indstiller til OB at godkende politik for sygefravær.

Formandskabet har den 27. august 2018 drøftet indstillingen og beder OB om at godkende den som efterretningssag.

Sagsfremstilling

Den gældende [politik for opfølgning på sygefravær hos centralt og decentralt ansatte](#) skal revideres i 2018. Desuden har der været behov for en gennemskrivning af den eksisterende sygefraværspolitik for administrationen.

Den måde AAB behandler tilfælde af sygdom bør i vidt omfang være den samme, uanset om det er hos en ejendomsfunktionær eller en kontoransat. Det understreges også af, at de regler, der gælder for sygdom, afskedigelse, refusion mv. ikke skelner mellem, om medarbejdere er ansat lokalt eller centralt. Derfor har administrationen sammenskrevet de to politikker til en samlet politik for sygefravær i AAB.

Konkret er nogle afsnit fjernet, og ellers består revideringen i en række indholdsmæssige rettelser og præciseringer:

- Formål er præciseret: At skabe ens retningslinjer for alle. Derudover ønskes det, at der skabes klarhed over, hvordan sygefravær konkret håndteres i AAB, herunder hvilke forventninger der er til ledere og medarbejdere.
- Sygepolitikken omtales ikke som et værktøj og anses ikke for at være det. Det er en politik og værktøjer findes andetsteds.
- Begreberne "omsorg" og "kontrol" er fjernet.
- Forskellen på sygdom og længerevarende sygdom er præciseret.
- Afsnit om fastholdelsesplan er fjernet til fordel for et afsnit om raskmelding og tilbagevenden.

Afdelingsudvalget behandlede sagen på møde den 23. august 2018.

Arbejds miljøudvalget behandlede sagen på møde den 17. august 2018.

Implementering

Senest 15. oktober i afdelingshåndbog, personalehåndbog og i cirkulære.

Bilag:

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

[Politik for opfølgning på sygefravær.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB tog indstillingen til efterretning.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

19. Efterretning - OB-seminar 14. til 16. september 2018

Sagsnr.: S2018-01587

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

OB-seminar afholdes den 14. til 16. september 2018 på Munkerupgaard kursusejendom. OB skal tage stilling til programmet for seminaret, der er vedlagt som bilag.

Indstilling

OB godkender det vedhæftede program for OB-seminar.

Formandskabet har den 27. august 2018 drøftet indstillingen og beder OB om at godkende den som efterretnings sag.

Sagsfremstilling

OB-seminaret indeholder først og fremmest en opfølgning på "husleje, der er til at betale" og på spor 2 om roller og opgaver i foreningen. Der er inviteret eksterne oplægsholdere fra Willis og Peter Goll på foranledning af OB.

Der er afbud fra Gunvor Abrahamsen og Bjarne Lindqvist.

Bilag:

[OB seminar Program september 2018.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB tog indstillingen til efterretning.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

20. Efterretning - Efterårskonferencen 2018 revideret program

Sagsnr.: S2018-00331

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Administrationen har på baggrund af bl.a. de afholdte dialogmøder og strategiprocesen udarbejdet forslag til revideret program for efterårskonferencen 2018.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende, at:

- a. Det gennemgående tema for efterårskonferencen bliver strategiarbejdet med Husleje der er til at betale integreret, og at
- b. Der af hensyn til emnet og strukturen ikke bliver mulighed for at tage det første modul af bestyrelseskørekortet.

Formandskabet har den 27. august 2018 drøftet indstillingen og beder OB om at godkende den som efterretnings sag.

Sagsfremstilling

Afsættet for årets efterårskonference er oplægget til vedtagelse af strategipapir, dialogmødernes drøftelser og den aktuelle udfordring med 'Husleje der er til at betale' (effektivisering). Dette vil blive italesat indledningsvis, i løbet af gruppetemaerne og ved opsamlingen på konferencen.

Formålet med efterårskonferencen er, at deltagerne efter weekenden er klogere på fællesskabet i foreningen samt det arbejde, der er igangsat bl.a. med forårets dialogmøder. På den måde kvalificeres behandlingen af strategioplægget yderligere inden repræsentantskabsmødet. Desuden kan diskussionerne og videndelingen give retning for de kommende drøftelser af handlingsplaner efter strategipapirets vedtagelse.

Fredagens program er som tidligere besluttet frivilligt og er en lettilgængelig men fagligt relevant indspark til deltagerne. Det er ikke en forudsætning for at kunne deltage lørdag og søndag, at man som deltager har deltaget om fredagen.

Deltagerne opdeles i fem grupper, som ikke ændres i løbet af weekenden.

Grupperne understøttes gennem hele forløbet af en facilitator fra administrationen (tovholder), en repræsentant med rod i strategiarbejdet (helst OB'er) og en referent.

Alle øvrige OB'ere indgår på lige fod med de øvrige deltagere.

Grupperne behandler to temaer lørdag og et søndag. Alle grupper arbejder med det samme program som vil bestå af en bred kombination af involverende elementer, som f.eks. øvelser, videndeling i mindre grupper, diskussioner kombineret med mindre oplæg i plenum til inspiration for arbejdet i grupperne.

Lørdagens program

9:00-9:30	Velkomst og stærk rammesætning v. formanden
9:30-10:30	Dilemmaøvelser med interviews i plenum v. ekstern facilitator
10:30-12:45	Tema: Effektivisering (plenumoplæg efterfulgt af gruppesessioner)
12:45-14:15	Frokost
14:15-16:30	Tema: Beboerdemokratiet (plenumoplæg efterfulgt af gruppesessioner)

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

16:45-17:15 Kåring af årets effektiviseringstiltag
18:30 Middag og samvær

Søndagens program

9:00-9:15 Godmorgen
9:15-11:30 Tema: AAB som forening med stærke afdelinger (plenumoplæg efterfulgt af gruppesessioner)
11:30-12:00 Pause m. sandwich
12:00-13:00 Opsamling og afsked

Programmet er med forbehold for ændringer.

OB drøftede tidligere sagen ved møde den 7. februar 2018
UU drøftede sagen ved møde den 12. december 2017
Strategiarbejdsgruppen drøftede sagen senest ved møde den 15. august 2018.

Bilag:

[OB-beslutning februar 2018 om EK2018.pdf](#)

Beslutning OB den 5. september 2018:

OB tog indstillingen til efterretning.

OB bad om at få oplyst fredagens program, hvilken rolle de har under konferencen, samt hvornår de introduceres til dette.

Onsdag kl. 17:00

21. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

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

OB-udvalg:

- e) **Afdelingsudvalget (AU)**
v/Gunvor Abrahamsen
- f) **Styregruppe for lokal IT-anvendelse**
- g) **Arbejdsgruppen vedrørende risiko (RU)**
- h) **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

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

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

Gruppe 7, Nordvestkvarteret
OB'er: Bent Haupt Jensen

Gruppe 8, Vestegnen
OB'er: Christina Jensen

Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde
OB'er Jette Kragh

Gruppe 11, Nordsjælland
OB'er: Lean Bernhoff

Beslutning OB den 5. september 2018:

Der er planlagt Boligudvalgsmøde (BU) sidst på måneden. Netværksmødet i Ballerup-Skovlunde er ikke afholdt.

Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU) har udarbejdet beskrivelse af de servicetilbud de parlamentariske afdelinger får. Der er endvidere udarbejdet kontobeskrivelse til afdelingerne.

Netværksmøde for Nørrebro og Indre By er planlagt til november.

På netværksmøde på Østerbro blev muligheden for udfærdigelse af fælles it-udbud for flere afdelinger drøftet. Der blev fremsat ønsker om beskrivelse af hvilken hjælp, der kan ydes i forbindelse med vold eller trusler. Der blev stillet forslag om, at Jacob Bjørnsholm Madsen deltager i næste netværksmøde for at fortælle om udlejningsreglerne.

Der er indkaldt til netværksmøde tirsdag for Vestegnen, men kun få er tilmeldt.

Onsdag kl. 17:00

22. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Københavns Kommune fortovsordningen

Før sommerferien indstillede Teknik- og Miljøudvalget (TMU) at renholdelse af fortove blev ført tilbage til grundejerne. Desværre besluttede Borgerrepræsentationen den 21. juni 2018 *ikke* at følge indstillingen, og de besluttede i stedet at udlicitere renhold af fortove til 3. part, selv om forsøgsperioden, hvor de almene grundejerne selv har renholdt fortovene, dokumenterer da også, at de almene boligorganisationer leverer renhold af fortove i en kvalitet, der matcher København Kommunes servicemål. De almene fortove i København udgør kun godt 4%.

På den baggrund har formandskabet i BL's 1. kreds rettet ny henvendelse til borgmesteren for at få genbehandlet de mange ansøgninger om dispensation fordi boligorganisationernes oplevelser er, at der ikke altid i sagsbehandlingen af ansøgningerne træffes afgørelser på baggrund af de af TMU opstillede krav og kriterier. Tværtimod opleves de kriterier, som der henvises til i nogle afgørelser som upræcise, og ukendte – og de synes heller ikke konsistente på tværs af sager.

Forvaltningen har tidligere krævet, at ansøgerne lever op til en pointskala fra 1-5, hvor måltallet angives som 4 - og forvaltningen har adviseret om, at det vil blive evalueret om denne overholdes. Pointskalaen fremgår også af den hjemmeside, som der henvises til. Her stilles ingen krav om, at der eksempelvis skal renholdes et bestemt antal gange pr. uge mv. Boligorganisationerne i 1. kreds har i dispensationsansøgningerne lavet renholdelsesplaner, som de mener matcher måltallet. Vores forslag er derfor, at dispensationsansøgningerne genbehandles på det grundlag, som I selv har opstillet: nemlig pointsystemet. Det må være op til boligorganisationerne at vurdere, hvad der skal til for at nå måltallet. Der afventes nu svar på den fornyede henvendelse.

Byretsdom - retten til at træffe beslutning om organisering af driften i boligafdelingerne

Retten i Århus har afsagt dom i en sag mellem afdelingsbestyrelsen i AAB Århus afdeling 12 mod AAB Århus. Tvisten imellem afdelingsbestyrelsen AAB Århus har stået på i omkring 30-35 år. Afdeling 12 var i 1966 en af de sidste afdelinger, der bliver ændret fra andelsboligforening til almene boliger i konsekvens af lov om almene boliger. I 1989 spørger AAB Århus tilsynsmyndigheden, om de valgte i afdelingsbestyrelser kan tillade at rekvirere mindre arbejder for maksimum kr. 5.000. Det får de tilladelse til med erindring om, at boligforeningens ledelse stadig har det overordnede ansvar. Senere bliver beløbet hævet til kr. 10.000. Afdelingen disponerer gentagne gange mere end de har tilladelse til og i 2008 inddrager AAB Århus afdelingsbestyrelsens rekvisitionsret. Afdelingsbestyrelsen fortsætter uændret med selv at foretage en parallel administration. I 2013 indfører AAB Århus en obligatorisk varmemesterordning. Siden 2012 nægter afdelingsmødet at godkende regnskabet. Tilsynet godkender regnskabet for 2012 og de efterfølgende år. I 2015 stævner afdelingen så AAB Århus.

De tre byretsdommere er enige om at frifinde AAB Århus:

Onsdag kl. 17:00

- AAB Århus' bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.
- De enkelte afdelinger er underlagt boligorganisationen i relation til driften.
- Afdelinger har ret til indenfor rammerne af driftsbudgettet at træffe beslutning om konkrete arbejder, men det er den daglige ledelse af boligorganisationen, der organiserer og iværksætter de løbende vedligeholdelsesarbejder.
- AAB's bestyrelse er berettiget til at tilbagekalde afdelingens rekvisitionsret.
- Boligorganisationen har som anført pligt til at sikre, at driften i organisationen og afdelingerne tilrettelægges effektivt og forsvarligt. Det er således boligorganisationen, der sætter den nedre grænse for serviceniveauet.
- Afdelingen får ikke medhold i at få tilbagebetalt lønudgifter, der er konteret under 114 for årene 2013-2018.

Dommen fastslår meget tydeligt, som det også fremgår af driftsbekendtgørelsen, at det er organisationsbestyrelsen, som har ansvaret for at tilrettelægge en effektiv drift.

Afdelingsbestyrelsen har betydelig indflydelse på udarbejdelsen af afdelingens budget og dermed på det serviceniveau, der skal være i afdelingen, men det er boligorganisationens ledelse, som professionelt tager stilling til, hvordan det ønskede niveau bedst og billigst leveres.

Dommen er udsendt til orientering med materialet til dette møde.

Andet

Afdeling 33 – møde mellem politi m.fl.

København Kommunes Tryghedsundersøgelse viser, at Bydelen Bispebjerg er den bydel i København med den højeste utryghed. Undersøgelsen viser en markant stigning i andelen af utrygge i nabolaget fra 18 % i 2017 til 28 % i 2018 (12 % i København). Undersøgelsen viser også en markant stigning i andelen af utrygge i aften- og nattetimerne i Bispebjerg fra 28 % i 2017 til 41 % i 2018 (20 % i København).

Området i og omkring afdeling 33 har i flere år da også båret præg af en høj grad af utryghed. I løbet af sommeren er udfordringerne eskaleret med åbenlys hashhandel, store grupper af utryghedsskabende unge, der hænger ud i området eftermiddag og aften og vanvidskørsel i biler, på knallerter og motorcykler.

På den baggrund blev der den 10. august 2018 afholdt et møde mellem politi, AAB's administration, afdelingen og den boligsociale helhedsplan med henblik på, hvad de enkelte parter kan gøre for at afhjælpe situationen.

Lokalpolitiet har fokus på afdelingen og vil blandt andet forsøge at få den mobile politistation ud i området og det daglige kørende beredskab til at patruljere i området efter kl. 23. I samarbejde med Beboerprojekt Puls er det herudover aftalt, at politiet kortlægger området og aflægger hjemmebesøg hos unge under 18 år, der er kendt af politiet for uhensigtsmæssig adfærd, kriminalitet og lign. og henviser de unge og deres familier til Beboerprojekt Puls' indsatser, særligt fædreindsats og fritidsjob/foreningsliv.

Onsdag kl. 17:00

Afdelingen vil – med hjælp fra AAB's administration – søge Københavns Kommune om tilladelse til at etablere hastighedsregulerende foranstaltninger og bedre skiltning i området, mens administrationen undersøger muligheden for at lave en tryghedsvandring med politi, afdeling og forsikringsselskab for at afdække, hvorvidt der kan ændres yderligere på eksempelvis beplantning og lysforhold.

Herudover vil administrationen efter aftale med politiet undersøge, hvorvidt beboerne ekstraordinært og for en kortere periode, vil kunne give tips til politiet via administrationen, således at de ikke selv står som afsender. Dette da det er oplevelsen, at beboerne ikke anmelder det de ser eller er vidne til.

Afgørelse fra tilsynet – klage fra beboer i afdeling 34

OB er tidligere orienteret om at en beboer har klaget til tilsynet over forskellige forhold i og omkring afdeling 34. Afgørelsen ligger som kopi til dette møde.

Tilsynet bemærker, at det er en god intention at sende budgettet til urafstemning, men dette burde være besluttet af afdelingsmødet og ikke af afdelingsbestyrelsen. Tilsynet foretager sig ikke noget i den anledning.

Fsva. beboerens opfattelse af vedligeholdelsesmangler og dårligt anvendte byggetekniske løsninger bemærker tilsynet, at det er AAB's vurdering, hvilke løsninger, der skal vælges, samt at OB er ansvarlig for vedligeholdelsesniveauet. Er der tale om en renoveringstvist kan OB gribe ind, jf. almenboliglovens §37, stk. 4, dog skal sagen forelægges kommunen til afgørelse.

Tilsynet præciserer, at afdelingsbestyrelsen skal orienteres ved ansættelse og afskedigelse af personale, og vi efterser i den anledning de interne procedurer for at sikre at det sker hver gang.

Beboeren er utilfreds med at afdelingen blev frataget administrative opgaver i 2011. Tilsynet bekræfter at direktøren kan fratage administrative opgaver, når der er tvivl om opgaverne udføres på betryggende vis, og at det derfor var rimeligt at afdelingen blev gjort parlamentarisk i 2011. Tilsynet skriver også, at det er et krav at administrative afdelinger betaler mindre end parlamentariske afdelinger i administrationsgebyr, fordi administrative afdelinger selv udfører en del af det administrative arbejde.

Fsva. etablering af samdrift har beboeren den opfattelse, at dette skal godkendes af afdelingsmødet. Tilsynet bekræfter at beslutning om samdrift alene kan træffes af AAB's administration og OB.

Onsdag kl. 17:00

Fsva. utilfredsked med opkrævning af uvedkommende omkostninger har tilsynet bedt om en særskilt redegørelse i forbindelse med afdeling 36's brug af afdeling 34's varmecentral. Den er nu under udarbejdelse.

Afdeling 62

Afdelingen har besluttet at overgå til driftsmodellen parlamentarisk med virkning fra 7. august 2018, efter orientering af beboerne ved afdelingsmødet i maj 2018.

Udbud af modernisering af køkkener

OB behandlede ved mødet i juni 2018 forslag om udbud af køkkenudskiftninger. OB ønskede muligheden for at gennemføre udbud, så der er to samtidige leverandører, og bad administrationen om at sikre dette. Efter nærmere drøftelser bliver rammeaftalen budt ud, således at én entreprenør skal kunne levere to forskellige køkkenmærker. For hvert køkkenmærke skal der være tre mulige køkkenserier. Disse tre muligheder skal være i forskellige priskategorier, svarende til materiale/kvalitet. Beboeren vil dermed kunne vælge mellem seks forskellige køkkener, så længe det ligger under den maksgrænse per køkken, som afdelingsmødet har godkendt. Entreprenøren skal ligesom med køkkenleverandørerne i den nuværende aftale sammen med beboeren finde ud af hvilket køkken, de gerne vil have. Af tidsmæssige årsager er den nuværende rammeaftale forlænget med seks måneder, og det forventes at ny rammeaftale kan træde i kraft sommer 2019.

Individuel råderet

Individuel råderet fremgår af driftsbekendtgørelsen kap. 18 - Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger. Det foreslås, at AAB som udgangspunkt fremadrettet ændre afskrivningsperiode på 10 år.

En afskrivningsperiode på 10 år, er ifølge driftsbekendtgørelsen § 92 det mindste arbejderne kan afskrives med, hvorimod det højst kan afskrives med 20 år. Da forbedringer i dag vurderes generelt at have en kortere levetid (vurderet i forhold til at forbedringen er tidssvarende) ændres det faste udgangspunkt for afskrivningsperioden fra det nuværende udgangspunkt 20 år til 10 år på alle større individuelle råderetsarbejder, der ifølge lovgivningen kan ydes godtgørelse for. For individuelle råderetsarbejder som eksempelvis døre, fortsættes afskrivningsperioden med at være tre år.

Onsdag kl. 17:00

Status økonomiske fuldmagter

Pr. 23. august 2018 er der 32 bestyrelsesmedlemmer i administrative afdelinger, der mangler at underskrive den økonomiske fuldmagt. De er fordelt på 24 afdelinger.

Ud af de 32 bestyrelsesmedlemmer har vi pr. 17. august 2018 stoppet honorarudbetalingen til 17 personer. Tre af disse har efterfølgende indsendt den underskrevne økonomiske fuldmagt, og vil få genoptaget honorarudbetalingen fra næste måned. Alle bestyrelsesmedlemmer, der mangler at underskrive den økonomiske fuldmagt er forsøgt kontaktet telefonisk i perioden 10.-16. august 2018. Et enkelt bestyrelsesmedlem har afvist at underskrive fuldmagten, og ønsker ikke at fortsætte som bestyrelsesmedlem, hvis den skal underskrives.

Det fulde resultat af ringerunden for de medlemmer, der stadig mangler at underskrive kan ses herunder:

Handling	Antal
Besked på telefonsvarer	11
Ikke oplyst gyldigt telefonnummer	7
Lovet at følge op senere (ikke gjort)	6
Ikke muligt at indtale besked på telefonsvarer	3
Vil kontakte IT	2
Afviser at underskrive	1
Problemer med at logge ind i Penneo	1
Forventer at træde ud snart	1
Total sum	32

Status effektivisering - afdelingernes handlingsplaner, dv-planer

Vi mangler handlingsplan fra 3, 16, 26, 31, 74, 75 og 114.

Vi har gennemgået afdelingernes handlingsplaner for dv-relevante handlinger på handlingsplanen. Ud af dette er kommet en liste over, hvor handlingen ikke fremgår af dv-plan. Driftsordinator og afdelingsbestyrelse orienteres herom (*handlingsplan tjek*).

Ændringer ift. planlagt årshjul 2018 for OB

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

I henhold til det godkendte årshjul for OB's punkter skulle Risikoudvalget drøfte revisionsplan, dvs. om der er et eller flere områder som revisionen skal have fokus på ved kommende revision(er). Iht. årshjulet skulle det forelægges for OB i september, men punktet er endnu ikke drøftet i risikoudvalget og derfor forsinket.

Afvikling af Bramsnæs legat

OB besluttede sidste år at undersøge muligheden for at afvikle legatet. Administrationen har været i kontakt med både revision og ekstern advokat. Der er endnu ikke fundet en løsning på afvikling og vi arbejder derfor videre på opgaven.

Opfølgning på forslag om salg af udestående flytteafregninger

OB ønskede på mødet 6. juni belyst hvilke konsekvenser salget af porteføljen har ift. beboere med gæld, der i dag ikke kan få tildelt ny bolig. Administrationen har vendt problemstillingen og vurderet, at ca. 20-25 ansøger hvert år afvises på grund af ubetalt gæld. Ved at sælge porteføljen vil denne mulighed forsvinde, da ansøger ikke længere har et gældsforhold til AAB.

Administrationen har derfor revurderet salget, og ønsker fortsat at kunne afvise ansøgerne på grund af ubetalt gæld. Forslaget om salg af inkassoporteføljen trækkes derfor tilbage.

Indberetningsskema til afdelingernes egenkontrol

Rapporteringen for 1. halvår 2018 indeholder ikke data for andet kvartal da tekniske fejl i opsamling af data har betydet, at administrationen har bedt afdelingerne om at indberette på ny. Data for andet kvartal foreligger derfor først primo september.

Nyt domicil

Der vil blive givet en mundtlig orientering ved mødet.

Beslutning OB den 5. september 2018:

Intet at tilføje.

Referat OB-møde den 5. september 2018

Onsdag kl. 17:00

23. Direktionsberetning (lukkede punkter) (lukket)

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Onsdag kl. 17:00

24. Eventuelt

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Beslutning OB den 5. september 2018:

Det blev oplyst, at muligheden for at finde et andet dagsordenssystem pt. undersøges. Det blev til evt. nyt dagsordenssystemet bemærket, at muligheden for at lave noter, printe materialet og køre off-line skal undersøges. Ligesom det ønskes undersøgt om det kan fungere på både pc og iPad.

OB evaluerede formandskabets nye mødetilrettelæggelse.