

Udkast til-Dagsorden OB-møde den 6. november 2019

Tidspunkt:	Kl. 17:00
Sted:	Mødelokale Axelborg, 2. sal
Bemærkninger:	Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
Til stede:	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), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI), AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic)
Fraværende:	
Afbud:	AAB4_Charlotte Berit Lindquist (Parlamentarisk)
Mødet slut:	

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Godkendelse af dagsorden.....	3
3. Indstilling - Byggepolitik	4
4. Indstilling - Afdeling 50; Protokol Helhedsplan.....	6
5. Indstilling - Afdeling 103; Protokol Helhedsplan.....	8
6. Indstilling - Mål for effektivisering i 2020; administrationen.....	10
7. Indstilling - Budget 2020 (5. behandling)	13
8. Indstilling - Afdelingsbudgetter 2020.....	18
9. Indstilling - Målsætning for arbejdskapitalen.....	20
10. Indstilling - Strategi; Succeskriterier 2025.....	22
11. Indstilling - Politik for forebyggelse af seksuel chikane.....	24
Formål.....	25
Definition af seksuel chikane.....	25
AAB's holdning til seksuel chikane.....	26
Særligt for beboerdemokrater.....	26
12. Indstilling - Afdeling 46; Erhvervelse af matrikel	27
13. Indstilling - Forretningsorden for repræsentantskabet; tilføjelse til §7	29
14. Efterretning - Rammeaftale for udlejning; Høje Taastrup Kommune	30
15. Efterretning - Rammeaftale for udlejning; Frederiksberg Kommune.....	32
16. Efterretning - Hjemløseboliger; Tårnby Kommune.....	35
17. Efterretning - Evaluering af afdelingsmøderne i 2019.....	36
18. Efterretning - Standardforretningsordener for afdelingsbestyrelsen	39
19. Orientering - Formueforvaltning	40
20. Orientering - Renteudviklingens betydning for lån til nyt domicil	42
21. Orientering - Granskning af ventilationsydelsen ved opførelse/renovering af ventilationsanlæg på bygninger	43
22. Orientering - Status på uddeling C.V. Bramsnæs Legat.....	44
23. Orientering fra udvalg	45
24. Direktionsberetning	45
25. Direktionsberetning (lukket)	47
26. Eventuelt.....	47

1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. oktober 2019

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 2. oktober 2019 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

-

2. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsordenen for dagens møde, herunder fordelingen mellem indstillings- og efterretningssager.

Indstilling

Formandskabet indstiller dagsordenen til OB's godkendelse, herunder fordelingen mellem indstillings- og efterretningssager.

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i to grupper:

1. Indstillinger, dvs. med forudgående mundtlig drøftelse og derefter beslutning og
2. Efterretningssager, dvs. beslutning træffes på det foreliggende skriftlige grundlag.

Formandskabet har ifm. forberedelse af mødet godkendt dagsordenen og drøftet fordelingen af punkterne på de to typer af beslutningspunkter.

Ønsker et medlem af OB egentlig drøftelse af en sag angivet som efterretningssag på dagsorden, bedes dette tilkendegivet under behandlingen af dette punkt.

Regler

Formandskabet forbereder OB's møder, jf. forretningsordenen for formandskabet §5.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Forretningsordenen for formandskabet er godkendt af OB 7. november 2018.

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

-

3. Indstilling - Byggepolitik

Sagsnr.: S2019-02969

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

OB skal drøfte oplæg til AAB's nye byggepolitik og byggecharter. Byggepolitikken skal efter drøftelse i Byggeri Renovering Vedligeholdelses Udvalget (BRVU), godkendes af OB og Repræsentantskabet.

Indstilling

BRVU indstiller til OB, at godkende oplæg til nyt byggecharter, og at administrationen arbejder videre med AAB's værdiprogram, bæredygtighedsprogram og standard byggeprogram.

Sagsfremstilling

AAB's nuværende byggepolitik er fra 2006. Der er sket meget i AAB og indenfor byggeriet siden da, hvorfor der er behov for en ny byggepolitik, der understøtter AAB's strategi og imødekommer de nye behov og krav, der stilles til os fra både beboere og omverdenen.

Den nye byggepolitik består af fire elementer – ét politisk dokument og tre arbejdsdokumenter - der tilsammen danner et solidt og visionært grundlag for samarbejdet med beboere og bestyrelser, kommuner, udviklere og eksterne leverandører. Byggepolitikken er således et vigtigt redskab, der afspejler, hvad AAB gerne vil være kendt for i byen og branchen, både når vi bygger og når vi renoverer.

Byggepolitikken fire elementer:

1. *AAB's byggecharter*

Er et politisk dokument, der definerer 10 principper for AAB's byggevirkosomhed og udgør fundamentet for AAB's værdi-, bæredygtigheds- og tekniske byggeprogram.

2. *AAB's værdiprogram*

Er et arbejdsdokument, der formulerer de tiltag, som er nødvendige for at fremtidssikre vores boliger, angiver rammen for samarbejdet og udgangspunktet for dialog med både beboere og afdelingsbestyrelse, rådgiver og øvrige interessenter i opstartsfasen.

3. *AAB's bæredygtighedsprogram*

Er et arbejdsdokument, der sikrer, at AAB i videst muligt omfang anvender bæredygtige principper i vores byggerier, at vi arbejder helhedsorienteret og opnår langtidsholdbare løsninger af høj kvalitet

4. *AAB's tekniske byggeprogram*

Er et arbejdsdokument, der redegør for specifikke løsninger og krav til detaljer, overflader og materialevalg og sætter standarden for den gode bolig.

Byggecharteret er udviklet på baggrund af workshops med hhv. BPU, OB og medarbejdere i Byggeri & Vedligehold (B&V).

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Byggecharteret blev drøftet og godkendt i BRVU den 9. september 2019.

Byggecharteret skal herefter endeligt godkendes af repræsentantskabet på mødet den 27. november 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det er forventningen, at byggepolitikken fremadrettet vil få en positiv betydning for såvel kommende som nuværende beboere, da de dels vil blive inddraget i bygge- og/eller renoveringsprocessen på en anden måde end tidligere, og dels vil opleve byggerier med fokus på både social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

Regler

Byggepolitikken fastlægges af repræsentantskabet, jf. AAB's vedtægter §5, stk. 3, nr. 3.

Implementering

Byggecharteret tages i brug umiddelbart efter godkendelse af repræsentantskabet, mens udviklingen af de tre arbejdsdokumenter først igangsættes herefter og derfor først forventes at være udarbejdet medio 2020.

-

Bilag:

[Byggepolitik - Byggecharter.pdf](#)

4. Indstilling - Afdeling 50; Protokol Helhedsplan

Sagsnr.: S2017-01600

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revisionsprotokol vedrørende helhedsplan i afdeling 50 forlægges til godkendelse og underskrivelse. Revisionen har ingen bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i revisionspåtegning på byggeregnskabet.

Indstilling

Administrationen forelægger revisionsprotokol til organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse og underskrivelse.

Sagsfremstilling

Revisionen skriver i protokollen:

'Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på byggeregnskabet'.

Revisionen fremhæver følgende forhold i regnskabet at:

- byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis, herunder bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. af nr. 1226 14. december 2011. Byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet med henblik på at give Københavns Kommune og Landsbyggefonden informationer om byggesummens størrelse. Som følge heraf kan byggeregnskabet (skema C) være uegnet til andet formål
- erklæringen udelukkende er udarbejdet til brug for Københavns Kommune og Landsbyggefonden og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre end disse parter.

Byggeregnskabet er godkendt af de tegningsberettigede og vedlægges til orientering.

Økonomi

Byggeregnskabet har en samlet anskaffelsessum på kr. 248.933.074. Helhedsplanen blev godkendt på afdelingsmødet den 12. september 2012 med en anlægssum på kr. 220 mio. Den samlede anlægssum er således steget med kr. 28,9 mio. i forhold til det oprindelige budget (Skema A).

Stigningen i anlægssummen medførte ikke yderlige huslejestigning, end den allerede godkendte stigning på afdelingsmødet den 12. september 2012. Her blev der godkendt en huslejestigning på 13% og kr. 600 pr. måned for nyt køkken.

Beboerdemokratisk behandling

Helhedsplanen blev godkendt på afdelingsmødet den 12. september 2012 med en anlægssum på kr. 220 mio. Den samlede anlægssum er således steget med kr. 28,9 mio. Stigningen i anlægssummen medførte ikke yderlige huslejestigning, end den allerede godkendte stigning på afdelingsmødet den 12. september 2012. Her blev der godkendt en huslejestigning på 13% og kr. 600 pr. måned for nyt køkken. Det er et formelt krav fra Københavns Kommune, at afdelingsmødet godkender den endelige anlægssum. Derfor blev byggeregnskabet godkendt på afdelingsmøde den 24. september 2019 med endelige anlægssum på kr. 248,9 mio. til helhedsplanen, så det endelig realkreditlån kan optages.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har været muligt at undgå yderligere huslejestigninger for afdelingen på grund af det lave renteniveau på realkreditlån. Herudover giver Boligforeningen AAB yderligere tilskud (trækningsretsmidler) på kr. 6,8 mio., så der samlet gives trækningsretsmidler på kr. 26,8 mio. Endelig forhøjer LBF deres driftslån til finansiering af det arbejde, der bliver støttet af LBF.

Regler

Driftsbekendtgørelsens kapitel 19 §98:

'Stk. 5. Til brug for boligorganisationens bestyrelse skal revisor føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold, hvor der er usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen har handlet i overensstemmelse med gældende regler. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål (navnlig om dispositioner udenfor formålet), sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Endvidere indføres oplysninger om særlige kontrolarbejder, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførelse skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.'

Byggeregnskabet godkendes af de tegningsberettigede i henhold til delegation i direktionens forretningsorden kapitel 3:

Stk. 4.

'OB har til administrationen delegeret beslutninger vedrørende væsentlig forandring af afdelingens ejendomme, hvorved forstås renoveringer og øvrige bygningsændringer i en almen boligafdeling, der medfører låneoptagelse.'

Implementering

Efter OB's godkendelse af revisionsprotokollen skal byggeregnskab med tilhørende revisionsprotokol til endelig godkendelse i LBF og KK.

-

Bilag:

[Afd. 50 Underskrevet Byggeregnskab.pdf](#)

[Protokol byggeregnskab AAB afdeling 50 Helhedsplan underskrevet PwC.pdf](#)

5. Indstilling - Afdeling 103; Protokol Helhedsplan

Sagsnr.: S2017-00976

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revisionsprotokol vedrørende helhedsplan i afdeling 103 forlægges til godkendelse og underskrivelse. Revisionen har ingen bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i revisionspåtegning på byggeregnskabet.

Indstilling

Administrationen forelægger revisionsprotokol til organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse og underskrivelse.

Sagsfremstilling

Revisionen skriver i protokollen:

'Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på byggeregnskabet'.

Revisionen fremhæver følgende forhold i regnskabet at:

- byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. af nr. 1226 14. december 2011. Byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet med henblik på at give Boligforeningen AAB, Københavns Kommune (KK) og Landsbyggefonden informationer om byggesummens størrelse. Som følge heraf kan byggeregnskabet (skema C) være uegnet til andet formål.
- erklæringen er udelukkende udarbejdet til brug for Københavns Kommune og Landsbyggefonden og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre end disse parter.

Byggeregnskabet er godkendt af de tegningsberettigede og vedlægges til orientering.

Økonomi

Helhedsplanen blev godkendt på afdelingsmøde den 19. juni 2014. Samlet budget (skema B) kr. 96.015.041 og en lejeforhøjelse på 2%. I LBF's støttefastsættelse er der fastlagt en boligafgiftsnedsettelse ud fra størrelsen på LBF's driftsstøtte. Derfor er afdelingen sat ned i husleje i budget 2020 med 5%, så huslejen kommer ned på kr. 954,57/m², og heri er indregnet de u-støttede lån.

Byggeregnskabet holder sig indenfor den af afdelingsmødets godkendte ramme. Samlet realkreditlansfinansiering i Skema B er på kr. 80.35.341,00, mens samlet realkreditlansfinansieringsbehov i Skema C er på kr. 79.156.988,54. Forskellen skyldes at de samlede anlægsudgifter er blevet kr. 0,5 mio. højere, samtidig med der ikke i Skema B var budgetterede med brug af dv-midler på kr. 1,4 mio.

Beboerdemokratisk behandling

Helhedsplanen blev godkendt på afdelingsmødet den 19. juni 2014.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Byggeregnskabet holder sig indenfor den økonomiske ramme, godkendt på afdelingsmødet den 19. juni 2014. Beboerne er på grund af driftsstøtte sat ned i boligafgift i budget 2020 med 5%.

Regler

Driftsbekendtgørelsens kapitel 19 §98:

'Stk. 5. Til brug for boligorganisationens bestyrelse skal revisor føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold, hvor der er usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen har handlet i overensstemmelse med gældende regler. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål (navnlig om dispositioner udenfor formålet), sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Endvidere indføres oplysninger om særlige kontrolarbejder, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.'

Byggeregnskabet godkendes af de tegningsberettigede i henhold til delegation i direktionens forretningsorden kapitel 3:

Stk. 4.

'OB har til administrationen delegeret beslutninger vedrørende væsentlig forandring af afdelingens ejendomme, hvorved forstås renoveringer og øvrige bygningsændringer i en almen boligafdeling, der medfører låneoptagelse.'

Implementering

Efter OB's godkendelse af revisionsprotokollen skal byggeregnskab med tilhørende revisionsprotokol til endelig godkendelse i LBF og KK.

-

Bilag:

[Afd. 103 - Byggeregnskab - helhedsplan - underskrevet.pdf](#)

[Protokol byggeregnskab AAB afdeling 103 Helhedsplan underskrevet PwC.pdf](#)

6. Indstilling - Mål for effektivisering i 2020; administrationen

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Det foreslås at fritage det samlede administrationsbidrag fra effektiviseringsmålet på 8,15%, fordi AAB forventer at nå målsætningen i 2020 og fordi stadig flere opgaver bliver løst eller supporteret fra administrationens medarbejdere, herunder opgaver, der har medført effektiviseringsgevinster direkte i afdelingernes økonomi. Dertil kommer, at administrationsbidraget ved vedtagelsen af budget 2020 bliver effektiviseret med kr. 100 pr. lejemål i 2023 efter indflytning og ibrugtagning af foreningens nye domicil på Havneholmen.

Indstilling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at fritage det samlede administrationsbidrag fra effektivisering på 8,15% i 2020, målt i forhold til 2014.

Sagsfremstilling

AAB har fra starten af effektiviseringsdagsordenen besluttet, at alle skal bære lige, hvilket for administrationen betyder, at det samlede administrationsbidrag skal effektiviseres med 8,15% i 2020, målt i forhold til 2014.

Af nedenstående tabel fremgår det, at administrationsbidraget ved en effektivisering på 8,15% skal reduceres til kr. 3.608 pr. lejemålsenhed i 2020:

Analyse af administrationsbidraget fra 2014-2020

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Faktisk udvikling	kr. 3.598	kr. 3.628	kr. 3.700	kr. 3.700	kr. 3.750	kr. 3.780	kr. 3.805
(Kontortilskud fjernes i 2019)							kr. 3.845
Prisudvikling, PL0.75	-	1,23%	1,40%	1,57%	1,66%	1,50%	1,50%
Fremskrivning, neutral	kr. 3.598	kr. 3.642	kr. 3.693	kr. 3.751	kr. 3.813	kr. 3.870	kr. 3.928
Forskel	-	kr. -14	kr. 7	kr. -51	kr. -63	kr. -90	kr. -123
Effektiviseringsmål på 8,15%	kr. 3.305	kr. 3.345	kr. 3.392	kr. 3.445	kr. 3.502	kr. 3.555	kr. 3.608
Antal lejemålsenheder i drift	19.458	19.436	19.412	19.416	19.367	19.367	19.462
her af nye lejemål							95
Faktisk opkrævet	kr. 70.009.884						kr. 74.052.910
Fremskriver, neutralt							
Manglende effektivisering							kr. -3.829.840

Administrationen har to væsentlige udgifter: Leje af kontorlokaler og udgifter til personale. For at nå effektiviseringsmålet skal administrationen reducere disse udgifter.

Derfor er det besluttet at købe et nyt domicil på Havneholmen og fraflytte Svend Aukens Plads. Reduktionen indtræffer dog først efter indflytningen i det nye domicil, hvilket vil sige i 2022. I mellemtiden har direktionen besluttet at indskrænke arealet på Svend Aukens Plads frem til fraflytningen i 2021. Effektiviseringen herfra er indarbejdet i budgetforslaget for 2020.

Samlet set forventer AAB at indfri forventningerne om effektivisering, så det er formandskabets vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at reducere i personaleudgifterne. Det skyldes, at stadig flere opgaver bliver løst eller supporteret fra administrationens medarbejdere.

Det gælder også de effektiviseringsgevinster som administrationen har hentet hjem til afdelingerne i form af:

- lavere priser på el på fællesarealer minimum kr. 1,0 mio.
- konvertering af lån minimum kr. 1,8 mio.
- forbrugsregnskaber kr. 4,0 mio.

Hertil kommer, at repræsentantskabet har vedtaget en ny strategi, og formandskabet forventer, at det vil føre nye opgaver med sig i takt med, at arbejdet udvikler sig.

Nyt domicil

På repræsentantskabsmøde den 11. december 2018 blev det fremsat, at der som konsekvens af købet af Havneholmen vil ske nedsættelse af administrationsbidraget med kr. 2 mio., svarende til kr. 100 pr. lejemålsenhed. Dog først efter udgifter til flytning er finansieret af besparelsen på nyt domicil. Det vurderes, at dette sker med fuld gennemslagskraft i 2023.

Økonomi

Opgørelse over effektivisering:

I forbindelse med udarbejdelsen af budget 2020 udstår der effektivisering for	kr. 3,8 mio.
Administrationen flytter fra Svend Aukens Plads til Havneholmen (2021)	kr. 2,0 mio.
Udestående efter flytning	kr. 1,8 mio.

Beboerdemokratisk behandling

OB har besluttet, at alle skulle bære lige.

Repræsentantskabet vil ifm. behandlingen af budget 2020 skulle fastsætte administrationsbidragets størrelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

AAB som forening forventer stadig at komme i mål i 2020 med en samlet effektivisering på 8,15%, hvilket svarer til kr. 64 mio.

Regler

Driftsbekendtgørelsens § 13:

*'Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og **effektivitet** under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger...
Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at **øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet**, herunder ved tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf, jf. § 73. Der skal herunder gennemføres de fornødne tiltag, hvis der på grundlag af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder.
Stk. 4. Det skal ved egenkontrollen af et forretningsområde vurderes, om **konkurrenceudsættelse** af nogle eller alle delopgaver vil være hensigtsmæssigt og **omkostningsreducerende**.'*

Implementering

I forbindelse med repræsentantskabets godkendelse af budget 2020.

7. Indstilling - Budget 2020 (5. behandling)

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Forslag til budget 2020 medfører en stigning i administrationsbidraget fra kr. 3.780 i 2019 til kr. 3.805 i 2020 pr. lejemålsenhed, svarende til en stigning på 0,66%. Dermed forudsætter forslag til budget 2020, at administrationen friholdes fra at effektivisere med 8,15%, som besluttet af OB. Med forslag til budget 2020 følger en budgetfremskrivning for årene 2021-2023, hvor administrationsbidraget alene reguleres med de forventede pris- og lønstigninger, svarende til 1,5% årligt.

Indstilling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at indstille budget 2020 til godkendelse i repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

OB har besluttet, at alle i Boligforeningen AAB skal bære lige og effektivisere med 8,15% i 2020 målt i forhold til 2014, svarende til den aftale, der blev indgået mellem BL, KL og regeringen i 2016. Det vil sige at afdelingerne og administrationen hver især skal effektivisere for 8,15%. Administrationen forventer dog, at effektiviseringsmålet for hele AAB alene vil kunne opnås i form af den effektivisering, der er opnået i afdelingerne. Denne effektivisering skyldes bl.a., at administrationen har hentet effektiviseringsgevinster hjem til afdelingerne i form af:

- lavere priser på el på fællesarealer minimum kr. 1,0 mio.
- konvertering af lån minimum kr. 1,8 mio.
- forbrugsregnskaber kr. 4,0 mio.

For at bidrage til målet om at effektivisere med 8,15% i 2020, har administrationen undersøgt mulighederne for at reducere de to væsentlige udgiftsposter, som administrationsbidraget udgøres af: leje af kontorlokaler og udgifter til personale.

For at reducere udgifterne til leje af kontorlokaler er det besluttet at købe et nyt domicil på Havneholmen og fraflytte Svend Aukens Plads. Reduktionen indtræffer dog først efter indflytningen i det nye domicil, hvilket vil sige i 2022. I mellemtiden har direktionen besluttet at indskrænke arealet på Svend Aukens Plads frem til fraflytningen i 2021. Effektiviseringen herfra er indarbejdet i dette budgetforslag.

Når det tages i betragtning, at AAB samlet set indfrier forventningerne om effektivisering, så er det formandskabets vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at reducere i personaleudgifterne i administrationen.

Det skyldes, at stadig flere opgaver bliver løst, eller supporteret, fra administrationens medarbejdere.

Hertil kommer, at repræsentantskabet har vedtaget en ny strategi, og formandskabet forventer, at det vil føre nye opgaver med sig i takt med, at arbejdet udvikler sig.

Budgetforudsætninger

Følgende forudsætninger ligger til grund for budget 2020:

Nye lejemål

Der er regnet med, at der i løbet af 2020 ibrugtages 127 nye lejemål i drift, hvilket svarer til, at der opkræves administrationsbidrag for gennemsnitligt 95 nye lejemål i budget 2020.

Personaleudgifter

Løn er reguleret med 2% i forhold til budgettet for 2019, hvilket svarer til niveauet i overenskomster og anciennitetsstigninger. Der er budgetteret med vikarer til forventede barsler mv. Administrationen har omplaceret tre årsværk fra regnskab og kundeservice til to årsværk til byggeudvikling og byggeøkonomi ud fra følgende betragtninger:

- Udvikling af nybyggeriopgaver vurderes at være en funktion, som delvis bør ligge inden for administrationsbidraget og ikke – som i dag – alene være finansieret af byggesagshonorarer.
- Byggeøkonomi varetager opgaver i forhold til rapportering og økonomistyring af byggesager, men arbejder også med controlling generelt, årsberetning, likviditetsstyring, formueforvaltning, køkkenudbud, råderet og lånekonverteringer. Direktionen har behov for at styrke sidstnævnte funktioner, hvorfor der er omplaceret et årsværk til byggeøkonomi.

Husleje

Husleje for Svend Aukens Plads er reguleret i henhold til kontrakt og justeret med indskrænkningen i lejemålet. Havneholmen balancerer, idet lejeindtægten fra KAB modsvarer AAB's driftsudgifter ved lejemålet.

Kontorhold

OB har tidligere besluttet, at kontorholdsudgifter til administrative afdelinger ikke længere skal udbetales. Beløbet blev ikke udbetalt til de parlamentariske afdelinger, og der skulle holdes regnskab med ubrugte midler, som skulle tilbageføres. Ændringen har indgået i afdelingernes budgetforudsætninger for 2020. Ændringer udgør en besparelse i foreningens budget på i alt t.kr. 780.

Digitalisering

Nye udefrakommende krav (GDPR) og AAB's digitaliseringsstrategi betyder, at foreningens it-understøttelse er mere tidssvarende, samt at afdelingsbestyrelser og ansatte har it-systemer til at afhjælpe det daglige arbejde, f.eks. iSyn, DocuNote, Acubizz, Penneo og SMS til beboere. Det medfører øgede driftsudgifter til bl.a. licenser, øget it-sikkerhed og telefoni, svarende til en stigning i administrationsbidrag på kr. 86 pr. lejemålsenhed.

Byggesagshonorarer

Med udgangspunkt i, at der er den samme bemanning i 2020 som i 2019, er byggesagshonoraret budgetteret, svarende til AAB's model for byggesagshonorar. Dette giver en stigning på 2%, svarende til lønfremskrivningen.

Parlamentariske afdelinger

Tillægget i administrationsgebyret for parlamentariske afdelinger stiger med den almindelige lønfremskrivning på 2% i alt fra kr. 670 (2019) til i alt kr. 683 pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapital og dispositionsfond

Bidrag til arbejdskapitalen udgør kr. 100 pr. lejemål. AAB's revisor har rådgivet OB til at øge minimum for arbejdskapitalen, hvilket betyder at afdelingerne skal fortsætte med at indbetale kr. 100 pr. lejemålsenhed.

Finansieringen af driftskonsulenten fremgår af linjen 'dækkes af arbejdskapitalen', da udgiften er besluttet afholdt herfra.

Der opkræves ikke bidrag til dispositionsfonden.

Gebyr for opnotering og ajourføring af venteliste samt tillægsydelse

Opnoterings- og ajourføringsgebyret er opjusteret med kr. 5 pr. stk., i alt kr. 309.000, svarende til de forventede øgede udgifter til administration af øget dokumentationskrav ved skærpede fleksible kriterier, øget tomgang samt afskrivning på it-rettelser i Boligbasen. Afskrivningerne er reguleret tilsvarende. Ændringen har ingen konsekvens for administrationsbidraget.

Fremskrivning

I forbindelse med effektiviseringsdagsordenen, er det blevet obligatorisk at fastsætte mål for udviklingen i hver enkelt afdelings samlede driftsudgifter for den kommende fireårige periode. Det betyder, at det indirekte er blevet obligatorisk at fremskrive budgettet fire år frem i tiden med de på nuværende tidspunkt kendte beslutninger og vilkår. For at tage højde for almindelig prisudvikling regnes der med en årlig fremskrivning af de generelle priser.

På repræsentantskabsmøde den 11. december 2018 blev det fremsat, at der som konsekvens af købet af Havneholmen vil ske nedsættelse af administrationsbidraget med kr. 2 mio., svarende til kr. 100 pr. lejemålsenhed. Dog først efter udgifter til flytning er finansieret af besparelsen på nyt domicil. Det vurderes, at dette sker med fuld gennemslagskraft i 2023.

Med de på nuværende tidspunkt kendte forudsætninger er administrationsbidrag pr. lejemålsenhed derfor fremskrevet til:

	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed i kr.	3.805	3.862	3.920	3.879
Fremskrivning 1)		1,5%	1,5%	1,5%

1) Fremskrivningen på 1,5% er et vægtet gennemsnit af de index, der er brugt i forbindelse med udarbejdelsen af budget 2020

Økonomi

Administrationsbidraget stiger fra kr. 3.780 i 2019 til kr. 3.805 i 2020 pr. lejemålsenhed. En stigning på netto kr. 25 i forhold til 2019, svarende til 0,66%.

Afdelingernes budgetter for 2020 er udarbejdet på baggrund af det foreløbigt fastsatte administrationsbidrag på kr. 3.811 pr. lejemålsenhed. Det foreslåede bidrag er kr. 6 lavere, hvilket i 2020 vil medføre en besparelse i afdelingerne ift. det budgetterede.

Beboerdemokratisk behandling

På repræsentantskabsmøde den 11. december 2018 oplyste formanden, at:

- der som konsekvens af købet [af Havneholmen] skal ske nedsættelse af administrationsbidraget med kr. 2 mio., svarende til kr. 100 pr. lejemålsenhed fra indflytningen, formentlig september 2021, med fuld gennemslagskraft i 2022.
- OB har besluttet at fastholde målet for arbejdskapitalens størrelse fra 2012 på kr. 25 mio. i 2014-niveau, samt at det nuværende bidrag på kr. 100 forsætter til dette mål er nået.

OB behandlede første forslag til budget ved møderne den 6. februar og den 6. marts 2019. Den 8. maj fremlagde direktionen forslag til tilpasninger i personalebudgettet. Derefter drøftede OB budgetforudsætningerne på seminaret den 14. september 2019, og igen ved mødet den 2. oktober 2019.

Efter behandlingen ved mødet i november indstiller OB budgettet til godkendelse i repræsentantskabet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingens budgetterede udgifter i 2020 nedsættes med kr. 6 pr. lejemål, som følge af endelig fastlæggelse af administrationsbidraget. Herudover bliver de faktiske udgifter til fælles el, forbrugsregnskaber og låneydelser lavere end budgetteret, hvilket vil betyde større effektivisering i de berørte afdelinger.

Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 15,

'§ 69: Driftsbudget for den almene boligorganisation og for hver enkelt afdeling skal udarbejdes så betids, at eventuelle lejeforhøjelser kan træde i kraft ved regnskabsårets begyndelse.'

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

'Stk. 1. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.'

'Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1.'

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

'Organisationsbestyrelsen indstiller næste års budget til repræsentantskabets godkendelse inden regnskabsårets udløb.'

Implementering

Budgettet fremlægges til behandling i repræsentantskabet den 27. november 2019.

Bilag:

[Takstblad 2020.pdf](#)

[AAB budget 2020.pdf](#)

[AAB budget 2020-2023.pdf](#)

[AAB budget Havneholmen 2020.pdf](#)

8. Indstilling - Afdelingsbudgetter 2020

Sagsnr.: S2019-03571

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budget 2020 har været til fremlæggelse på afdelingernes afdelingsmøde til afdelingens godkendelse. Tre afdelinger udskød behandlingen fra forår til efterår og et budget blev nedstemt og skal behandles på ekstraordinært møde.

Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende de på afdelingsmøderne godkendte afdelingsbudgetter.

Sagsfremstilling

Afdeling 47, 55 og 88 valgte at udskyde budgetbehandlingen fra forår til efterår før de blev endeligt godkendt. De to første på grund af nyvalgte bestyrelser. Afdeling 47 på grund af manglende tid til gennemgang.

Afdeling 97 godkendte ikke et budget uden stigning i huslejen, fordi forslaget om digital opmåling indgik i resultatdisponeringen. Afdelingsbestyrelsen har nu tilkendegivet, at budgettet ønskes fremlagt på ny uden digital opmåling, stadig uden huslejestigning.

Det forventes derfor ikke, at der er afdelinger, der skal have godkendt budget 2020 hos tilsynsmyndigheden.

Budgetteringen har været præget af effektiviseringsbestræbelserne med slut i 2020, de markant færre afdelinger med store overskud og den fortsatte tilpasning af vedligehold mod en større andel planlagt arbejde.

Som udgangspunkt har der været fokus på, at alle afdelinger lever op til effektiviseringsmål, hvor det har kunnet lade sig gøre. Det vil sige, hvor der ikke er sket ny optagelse af forbedringslån. Der har været special fokus og dialog med de afdelinger, hvor der ikke har været opnået besparelser på opnåelige poster i 2014 til 2019.

De markant mindre overskud i regnskabet for 2018 i forhold til regnskab 2017 har betydet, at der er markant færre ekstraordinære henlæggelser til drift- og vedligeholdelsesplanen (dv-plan) i budget 2020. Den samlede henlæggelse er derfor faldet fra budget 2019 til budget 2020.

Det almindelige vedligehold konto 115 er faldet med godt kr. 10 mio. fra budget 2019 til budget 2020, hvilket betyder at den udgør 12% af årets vedligehold mod et mål på 10%. Faldet, der skyldes færre planlagte arbejder i året, modsvares til dels af flere planlagte opgaver på dv-planen.

Økonomi

I bilaget er vedlagt nøgletaloversigter over afdelingernes godkendte husleje og dv-plan og den valgte driftsmodel; administrativ (A), parlamentarisk (P), bestyrelsesløs (B) og serviceareal (S).

To afdelinger (tre afdelinger i 2019) har godkendt en nedsættelse af huslejen:

- Afdeling 103 (A) på 5%. Modtager tilskud fra Landsbyggefonden til nedsættelse af huslejen efter helhedsplan.
- Afdeling 31 (A) på 2% på grund af generelle besparelser på mange udgiftsposter, herunder ejendomsskat.

I alt 36 afdelinger (2019: 28 afdelinger) oplever huslejestigninger i 2020, heraf 14 afdelinger (2019: 12 afdelinger) på over to procent. 10 ud af 14 afdelinger med stigninger over 2% er parlamentariske eller bestyrelsesløse afdelinger. De største stigninger:

- Afdeling 26 (A 7%), 18 (A 6%), 10 (P 5%), 47 (A 5%) skyldes hovedsageligt mindre overskud til afvikling
- Afdeling 95 (B 6%), 98 (B 3%) er plejehjem, hvor der genereres underskud hvert år. Plejehjem har et meget højere slid end vi er vant til i AAB's afdelinger, og der forekommer kommunale påbud, hvilket gør det svært at planlægge vedligeholdelsesopgaver
- Afdeling 22 (A 5%), 106 (P 5%) primært øgede henlæggelser
- Afdeling 53 (P 5%) nedtrapning af ydelsesstøtte i forbindelse med byggesag.

På dv-planen bruges Københavns Kommunes anbefalinger til nøgletal som pejlemærke for, om afdelingerne kan siges at henlægge tilstrækkeligt til planlagt vedligehold:

- 101 afdelinger (2019: 102 afdelinger) ud af 106 afdelinger henlægger mere end de anbefalede kr. 130 pr. m² i 2020.
- 86 afdelinger (2019: 90) ud af 106 afdelinger har en opsparet henlæggelse på mere end de anbefalede kr. 325 pr. m² i 2020.

Københavns Kommune har alene minimumskrav til henlæggelserne. AAB forventes ved udgangen af 2020 at stå godt rustet for så vidt angår den opsparede henlæggelse.

Der er ni afdelinger, hvor der er mulighed for fremmedfinansiering i dv-planen for i alt kr. 251 mio. 2020. Af de ni afdelinger er de fire p.t. godkendt af beboerne for et beløb af kr. 154 mio. Resten af byggesagerne er projekter, der indgår i kommende helhedsplaner/mini-helhedsplaner og er

afhængig af en samlet afdelingsmøde godkendelse af budgettet for henholdsvis helhedsplanen/minihelhedsplanen. Godkendelserne forventes i tredje/fjerde kvartal 2020, jf. bilag over mulige byggesager medtaget i dv-planen.

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingsmødet har godkendt budgettet med tilhørende dv-plan.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboernes godkendelse af budget 2020 bestemmer årets huslejeændring.

Regler

I henhold til AAB's vedtægter §12, stk. 2, foretager OB inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår. Det sker efter forudgående godkendelse på afdelingernes afdelingsmøde i henhold til AAB's vedtægter §14, stk. 2.

Implementering

Ændringer i huslejen 2020 er varslet overfor beboerne

-

Bilag:

[OB nøgletalsoversigt - Budget 2020.pdf](#)

[Oversigt over mulige byggesager med fremmedfinansiering i dv-plan 2020.pdf](#)

9. Indstilling - Målsætning for arbejdskapitalen

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Det foreslås, at målsætningen for niveauet i arbejdskapitalen øges i henhold til revisors anbefalinger, og at foreningen fastholder at opkræve bidrag fra afdelingerne, samtidig med at der afsættes et beløb til at gennemføre strategiske projekter inden for rammerne af den af repræsentantskabet vedtagne strategi 'Boligforeningen AAB – en forening af stærke lokale fællesskaber.'

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB godkender, at

- a. målsætningen om arbejdskapitalens minimumstørrelse forhøjes fra kr. 25 mio. (pristalsreguleret kr. 26,1 mio.) til halvdelen af den til enhver tid maksimale frie egenkapital, svarende til kr. 30,4 mio. i 2019.

- b. fastholde det årlige bidrag på kr. 100 pr. lejemålsenhed, også efter at målsætningen er nået.
- c. der overføres kr. 13.500.000 til strategiske formål, som frigives til de enkelte projekter efter konkret beslutning i OB efter indstilling fra formandskabet. Beløbet indgår ikke i målet for arbejdskapitalen, da der løbende skal disponeres til projekter.
- d. de overførte foreningsandele kr. 19.567.055 disponeres jævnt før ovenstående på arbejdskapitalen:
 - o tilbagebetaling af foreningsandele kr. 300.000
 - o strategiske formål kr. 13.500.000
 - o styrkelse af arbejdskapitalen kr. 5.767.055
- e. der fremadrettet alene må disponeres på arbejdskapitalen under hensyn til at minimum er overholdt.

Sagsfremstilling

I forbindelse med overførsel af foreningsandele til arbejdskapitalen i 2019, er revisionen blevet forespurgt om deres holdning til størrelsen af AAB's arbejdskapital. Revisionen foreslår en ny målsætning for arbejdskapitalens størrelse, så den fastsættes til minimum halvdelen af den maksimale frie arbejdskapital, der berettiger til opkrævning af bidrag.

For AAB's vedkommende vil det for 2020 svare til kr. 30.415.599. Alternativt til pristalsregulering kan målsætningen årligt reguleres på baggrund af de lovregulerede satser for arbejdskapital.

Satser maksimal arbejdskapital i kr.:

	2019	2020	Ændring
Maks. årligt bidrag til arbejdskapital pr. lejemålsenhed	161	163	2
Maksimal arbejdskapital pr. lejemålsenhed	3.119	3.154	35
Maksimal arbejdskapital for AAB	60.156.153	60.831.198	675.045
Halvdelen heraf	30.078.077	30.415.599	337.522

For at sikre en til enhver tid tilstrækkelig arbejdskapital, betragtes midler afsat til strategiske formål som disponeret.

Den foreslåede afsættelse til strategiske formål kr. 13,5 mio. er det maksimalt mulige inden for rammen af den anbefalede minimumsgrænse. Fremadrettet må der alene disponeres på arbejdskapitalen under hensyn til, at minimum er overholdt.

Økonomi

Efter tilførsel af boligforeningsandelene og reservering af kr. 13,5 mio. til strategiske formål udgør den frie arbejdskapital kr. 38 mio. Bidrag til arbejdskapitalen på kr. 100 pr. lejemålsenhed pr. år vil tilføre kr. 1,9 mio. årligt.

Beboerdemokratisk behandling

Spørgsmål om foreningens arbejdskapital behandles i OB.

OB besluttede den 5. februar 2014 den målsætning, at foreningens arbejdskapital minimum skal udgøre pristalsreguleret kr. 25 mio., hvilket skulle opnås ved årligt at opkræve kr. 50 pr. lejemål i årene fra 2015. AAB's revisor udtalte forud for beslutningen, at arbejdskapitalens størrelse skulle ses i lyset af, at foreningsandelene udgjorde kr. 19,5 mio.

I november 2015 besluttede OB at afsætte en ramme i arbejdskapitalen på kr. 20 mio. til investeringer i digitalisering. Det blev finansieret ved en engangsindbetaling på kr. 450 pr. lejemålsenhed i 2016, samt ved at forhøje bidraget til arbejdskapitalen til kr. 100 pr. lejemålsenhed fra 2016 og frem.

Den 5. december 2018 besluttede OB at fastholde målsætningen om en minimum arbejdskapital på kr. 25 mio., samt at fastholde det årlige bidrag på kr. 100, indtil målet blev nået. Samtidig blev det besluttet at evaluere beslutningen i 2024 eller senest, når målsætningen for arbejdskapitalen var nået. Den pristalsregulerede målsætning var i august 2019 kr. 26,1 mio., hvilket gør evaluering aktuelt. Ved evalueringen skal tilsynets og revisionens syn på arbejdskapitalens størrelse i forhold til sammenlignelige boligorganisationer og sikker drift indgå.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Forhøjelse af målsætningen for minimum arbejdskapital samt fortsat opkrævning af kr. 100 årligt pr. lejemålsenhed, svarer til den økonomiske konsekvens for hver enkelt afdeling, og har dermed direkte indflydelse på huslejen for hver enkelt beboer.

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. §38, stk. 1.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning nr. 9804 af 18. september 2019 om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2020, punkt 5.

Implementering

I ledelsesrapporten for 3. kvartal 2019.

-

Bilag:

[Mail Benny Lundgaard 04-10-2019.pdf](#)

[Forventet udvikling Arbejdskapital nov19.pdf](#)

10. Indstilling - Strategi; Succeskriterier 2025

Sagsnr.: S2017-22521

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Strategiarbejdsgruppen foreslår succeskriterier for arbejdet med strategien 'Boligforeningen AAB; en forening for stærke lokale fællesskaber'. Indstillingen skal ses i sammenhæng med forslaget om i arbejdskapitalen at øremærke en pulje til strategiarbejdet som disponeres af OB efter indstilling fra formandskabet. Det foreslås at der rapporteres på fremdrift i arbejdet halvårligt i ledelsesrapporten. Strategiarbejdsgruppen afslutter herved sit arbejde.

Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller til OB at:

- a) Strategiperioden løber frem til 2025, med mulighed for forlængelse.
- b) Godkende succeskriterier for arbejdet frem til 2025 og
- c) OB halvårligt evaluerer arbejdet med strategien. Evalueringen understøttes ved halvårlig afrapportering i ledelsesrapporten, hvor der rapporteres på succeskriterier, forslag til korrigerende handling og disponerede midler fra puljen.

Sagsfremstilling

Efter drøftelse i strategiarbejdsgruppen den 30. oktober 2019 anbefaler strategiarbejdsgruppen at strategiperioden løber frem til 2025. Idet vi endnu ikke kender omfanget af indsætterne, anbefaler arbejdsgruppen at OB senere kan forlænge strategiperioden.

Som led i arbejdet med at udmønte strategien om stærke lokale fællesskaber har OB og administrationens ledelsesteam (LT) ved seminar medio september drøftet succeskriterier for arbejdet. Drøftelserne har medført at nogle (få) er taget ud og andre er omformuleret.

Den væsentligste ændring er indarbejdes af fire succeskriterier som funderes direkte i foreningen mission og vision. Disse er funderet i et ønske om at foreningen vokser med flere lejemålsenheder og for at tilgodese vores medlemmer, at vi målrettet arbejder for at nedbringe energiforbruget samt at vi ønsker at driften også i fremtiden er forankret hos de beboervalgte fra afdelingerne.

OB besluttede den 2. oktober 2019 at overføre kr. 13,5 mio. fra egenkapital til arbejdskapital og vil på mødet den 6. november 2019 beslutte om beløbet skal reserveres til strategiske formål. Baseret på erfaringerne fra puljen til digitalisering, foreslår strategiarbejdsgruppen at denne nye pulje ligeledes disponeres af OB efter indstilling fra formandskabet.

Arbejdsgruppen foreslår at OB halvårligt evaluerer arbejdet med strategien således at der er god mulighed for at holde repræsentantskabet løbende orienteret om arbejdet.

Evalueringen understøttes ved halvårlig afrapportering i ledelsesrapporten, hvor der rapporteres på succeskriterier, forslag til korrigerende handling og disponerede midler fra puljen. Der må forventes en opstart ift. etablering af målepunkterne fordi der ikke foreligger data.

Indstillingen er drøftet i Strategiarbejdsgruppen den 30. oktober 2019.

Økonomi

Ingen selvstændig. Formandskabet kan indstille ressourcekrævende indsatser til godkendelse i OB.

Beboerdemokratisk behandling

Strategien 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber' blev godkendt af repræsentantskabet den 28. november 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboere og afdelinger skal i 2025 gerne opleve at AAB er en forening for stærke lokale fællesskaber.

Regler

Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger, jf. driftsbkg. §12.

Implementering

Repræsentantskabet orienteres den 27. november 2019 om succeskriterier for strategiarbejdet.

-

Bilag:

[Strategi - Idékatalog for indsatser.pdf](#)

[Strategi - Succeskriterier 2025.pdf](#)

11. Indstilling - Politik for forebyggelse af seksuel chikane

Sagsnr.: S2018-02759

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Forslag til ny politik for forebyggelse af seksuel chikane.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at

- a. Politik for forebyggelse af seksuel chikane.

Sagsfremstilling

Det er ikke administrationens erfaring eller opfattelse, at AAB som sådan har et grundlæggende problem med seksuel chikane. På baggrund af et par konkrete sager og efter ønske fra særligt en af tillidsrepræsentanterne i AAB, og med udgangspunkt i Arbejdstilsynets og ligebehandlingslovgivningens definitioner, er nedenstående forslag til politik udarbejdet og indstilles til vedtagelse. Politikken suppleres efterfølgende med procedure for håndtering af sådanne sager.

Formål

Formålet med denne politik er at bidrage til et sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarligt arbejdsmiljø, herunder tage klart afstand til seksuel chikane, så alle medarbejdere i Boligforeningen AAB trives og føler sig trygge.

Med politikken ønsker AAB at:

- understrege, at det er den krænkede oplevelse af de handlinger, som vedkommende udsættes for, der er central
- give retningslinjer for håndtering og forebyggelse af seksuel chikane, herunder bidrage til en god omgangstone

Definition af seksuel chikane

Arbejdstilsynet definerer seksuel chikane som krænkende handlinger. Konkret er der tale om sexchikane, når en leder eller medarbejder udviser uønsket verbal, ikke-verbal eller fysisk adfærd med seksuelle undertoner med det formål eller den virkning, at en anden persons værdighed krænkes, navnlig ved at skabe et truende, fjendtligt, nedværdigende, ydmygende eller ubehageligt klima.

Eksempler på seksuel chikane kan være:

- Uønsket fysisk kontakt
- Alle former for verbal chikane af seksuel karakter, f.eks. en sjofel omgangstone, uanstændige kommentarer eller lyde
- Alle former for seksuelle trusler
- Opfordringer til seksuelt samkvem
- Visning af billeder med pornografisk indhold

Det er svært at give en udtømmende liste over, hvilke handlinger der er acceptable, og hvilke der ikke er. Hvad der er acceptabel kollegial adfærd i én personalegruppe, kan blive opfattet som krænkende i en anden. Derfor skal der tages udgangspunkt i den krænkede oplevelse af situationen.

Seksuel chikane kan udøves af både medarbejdere og ledere. Selvom krænkende handlinger mellem kolleger er mere udbredt, opleves krænkende handlinger udøvet af en leder ofte som ekstra belastende. Det skyldes den magt, der kan lægges bag krænkelsen, og at det ofte ikke er muligt at få lederens opbakning og hjælp, og slet ikke hvis det er medarbejdernes egen leder, som opleves krænkende. Det samme gælder, hvis der er uformelle magtforhold, herunder situationer, hvor medarbejdere med en stærk position krænker kollegaer. Lederen kan også blive krænket af underordnede.

Det er uden betydning, om krænkerens handlinger er udtryk for ubetænksomhed eller er et decideret ønske om at krænke.

AAB's holdning til seksuel chikane

AAB drives af både ansatte og frivillige. Det betyder, at AAB for nogle er en professionel arbejdsplads, for andre et frivilligt arbejde og rammen om et hjem. For nogle er det endda begge dele. De forskellige positioner, vi har i foreningen, giver os forskellige handlemuligheder.

Hvordan, du skal handle som privatperson, er ofte anderledes end som professionel. Det betyder, at nogle er underlagt regler og lovgivning, som andre ikke er. Tænk over, hvordan du leverer dit budskab, hvem du kommunikerer med, og hvem det er relevant for - uanset hvilken position du er i.

Det er vigtigt for AAB at sikre et godt og trygt arbejdsmiljø, hvor medarbejderne trives og udvikles, og hvor ledelse og medarbejdere - og medarbejdere indbyrdes - indgår i et konstruktivt samarbejde. Samarbejdet skal foregå på en professionel og respektfuld måde, så alle føler sig tilpas. Derfor accepterer AAB hverken seksuelt krænkende eller nedsættende adfærd eller humor.

Hvis en medarbejder føler sig seksuelt krænket, skal vedkommende først og fremmest selv sige fra. Hvis den uønskede adfærd fortsætter, er det vigtigt at medarbejderen oplever, at der bliver taget hånd om situationen, og at medarbejderen føler sig taget alvorligt. Det er personens oplevelse af de krænkende handlinger, der er central. Det er vigtigt, at du som kollega er opmærksom på ikke at deltage i eller bidrage til den seksuelt krænkende adfærd ved for eksempel at grine med.

Hvordan AAB's medarbejdere bør agere, hvis de er udsat for eller vidne til seksuel chikane, beskrives i "Procedure for håndtering af seksuel chikane mod medarbejdere".

Er krænkeren ansat, kan det få ansættelsesretlige konsekvenser i form af advarsel eller i grovere tilfælde – eller ved gentagelse - afskedigelse eller bortvisning. Falske anklager om seksuel chikane er naturligvis også helt uacceptable og kan ligeledes få ansættelsesretlige konsekvenser for dem, som fremsætter dem.

Særligt for beboerdemokrater

Beboerdemokrater har ligeledes ansvar for at aktivt at forebygge og behandle sager om seksuel chikane. Det gælder især beboerdemokrater, der varetager det daglige personaleansvar i boligafdelinger under den

administrative driftsmodel, idet de repræsenterer AAB som arbejdsgiver. Beboerdemokraten har også en forpligtelse til ikke selv at bidrage til, at seksuel chikane finder sted. En overtrædelse vil blandt andet blive behandlet som en klage over bestyrelsen, hvor det vil indgå i vurderingen på baggrund af den konkrete sag, om bestyrelsen er i stand til at varetage det daglige drifts- og personaleansvar.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Ingen. Forslaget har dog været behandlet i både Arbejds miljøudvalget den 22. maj 2019 og i Samarbejdsudvalget den 10. oktober 2019, der begge indstiller den til OB's vedtagelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

I udgangspunkt ingen.

Regler

[At-vejledning 4.3.1 – 26. februar 2019](#)

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

-

12. Indstilling - Afdeling 46; Erhvervelse af matrikel

Sagsnr.: S2019-03669

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Godkendelse af overdragelsesaftale imellem Boligselskabet Baldersbo og AAB afdeling 46 af den fælles ejede matrikel for den nu nedrevne Fællesvarmecentral Ellegården.

Indstilling

Administrationen anbefaler organisationsbestyrelsen (OB), at de indstiller til repræsentantskabet at godkende overdragelsesaftale imellem Boligselskabet Baldersbo og AAB afdeling 46.

Sagsfremstilling

Efter nedrivning af Fællesvarmecentralen Ellegården, ønsker AAB afdeling 46 at overtage den mellem Boligselskabet Baldersbo og AAB afdeling 46 fællesejede matr. Nr. 0001nm Ballerup By, Pederstrup.

I forbindelse med denne proces bistår Advokatfirmaet Nyborg & Rørdam AAB'og afdeling 46's interesser.

Skødet er tinglyst og sagens afslutning er betinget af kommunalbestyrelses godkendelse, med frist for indsendelse for denne den 1. marts 2020.

Ballerup Kommune skal godkende AAB's erhvervelse af Boligselskabet Baldersbo's andel af den nu fælles ejede ejendom. Før økonomiudvalget i Ballerup Kommune kan tage stilling til dette, har kommunen bedt om dokumentation for at erhvervelsen er godkendt af boligforeningen AAB's øverste myndighed i overensstemmelse med vedtægterne.

Fællesarealet overdrages fra Boligselskabet Baldersbo til AAB Afdeling 46 vederlagsfrit iht. aftale samt ifølge skødet. AAB afdeling 46 afholder alle økonomiske udgifter i forbindelse med overdragelse af arealet.

Økonomi

Advokatens honorar er pr. 21.oktober 2019 opgjort til kr. 39.000.- inkl. moms.

Der afventes yderligere honorar i forbindelse med endelig overdragelse og tinglysning af skøde.

Administrationshonorar for at bistå AAB afdeling 46 i sagen er estimeret til kr. 18.360.- inkl. moms.

Beboerdemokratisk behandling

Punktet har tidligere været på dagsordenen på det ordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2013, omkring afhændelse af Ellegårdens varmecentral, hvor der blev stemt for forslaget.

Repræsentantskabet skal ligeledes godkende de økonomiske rammer for pågældende overdragelse, i henhold til administrationens henvendelse til Center for By, Erhverv og Miljø, Almene Boliger, Ballerup Kommunes.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Dette betyder, at afdelingen får fuld rådighed over matriklen og kan benytte arealet til fremtidigt byggeri som f.eks. ældreboliger eller til fællesaktiviteter, alt efter hvad bestyrelsen stiller til forslag for beboerne på et afdelingsmøde.

Regler

Repræsentantskabet skal træffe beslutning om erhvervelse eller salg af Boligforeningen AAB's ejendomme, jf. AAB's vedtægter §5, stk. 3, nr. 4.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

-

Bilag:

[Bilag 1 - Overdragelesaftale.pdf](#)

13. Indstilling - Forretningsorden for repræsentantskabet; tilføjelse til §7

Sagsnr.: S2018-00515

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Der er kommet en ændring af normalvedtægten for at understøtte digital kommunikation. AAB's repræsentantskab arbejder allerede digitalt derved at mødemateriale udsendes til AAB-mail. Ændringen betyder at medlemmer af repræsentantskabet, der er fritaget for Digital Post fra offentlige afsendere kan fritages for at modtage digital post fra boligorganisationen.

Indstilling

Administrationen indstiller at OB til repræsentantskabet indstiller at indsætte ny bestemmelse i forretningsorden for repræsentantskabet, som stk. 3 i §7:

'Har et medlem af repræsentantskabet overfor boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. §5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan indkaldelsen ikke sendes digitalt.'

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet har for flere år tilbage besluttet at foreningen arbejder digitalt, herunder at mødemateriale til repræsentantskabet udsendes digitalt. Normalvedtægten for almene boligorganisationer med almene boligafdelinger afspejler nu samme mulighed, dog således at lejere der kan dokumentere at være fritaget for Digital Post fra offentlige afsendere kan blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Formkravene til udsendelse af mødemateriale fremgår af AAB's forretningsorden for repræsentantskabet. Det foreslås at muligheden for fritagelse derfor indarbejdes i denne.

Den almene boligsektor forventes at blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021, men inden den endelige tilslutning vil der være en overgangsperiode, hvor de almene boligorganisationer skal gøre sig klar til tilslutningen. Udvalget 'Beboerdemokrati' drøfter tilpasninger i forretningsorden for afdelingsmødet, som derfor ikke er omfattet af denne indstilling.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet fastsætter sin forretningsorden inden for rammerne af AAB's vedtægter.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Medlemmer af repræsentantskabet kan som hidtil modtage mødemateriale digitalt. Medlemmer der er fritaget for Digital Post fra offentlige afsendere kan dog fritages for dette.

Regler

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har pr. 1. oktober 2019, for at fremme digital kommunikation, foretaget tilpasning af bekendtgørelserne om normalvedtægter for almene boligorganisationer og administrationsorganisationer.

I henhold til forretningsorden for repræsentantskabet §16 gælder denne indtil en ny vedtaget.

Implementering

Forslag til ændring af forretningsorden for repræsentantskabet skal behandles af samme ved mødet den 27. november 2019.

-

Bilag:

[Forretningsorden for Repræsentantskabet §7.pdf](#)

14. Efterretning - Rammeaftale for udlejning; Høje Taastrup Kommune

Sagsnr.: S2019-03658

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Rammeaftalen om udlejning i Høje Taastrup Kommune sigter mod at skabe en bæredygtig beboersammensætning i kommunen og modvirke "ghetto"-dannelse. Rammeaftalen bygger på et solidaritetsprincip på tværs af kommunen, hvor de almene foreninger i fællesskab løser de boligsociale udfordringer. Det er første gang, at der indføres udlejning efter fleksible kriterier for afdeling 51.

Indstilling

Beboer- og udlejningsudvalget (BU) indstiller til OB, at:

- a. godkende rammeaftalen
- b. administrationen ved forhandling af udmøntningsaftalen skal sikre, at internt boligsøgende har fortrin til alle ledige boliger, der tildeles ventelisten
- c. administrationen ved forhandling af udmøntningsaftalen skal give mulighed for, at højst halvdelen af boligerne til ventelisten udlejes efter de obligatoriske fleksible kriterier
- d. administrationen ved forhandling af udmøntningsaftalen ikke anvender de frivillige fleksible kriterier.

Sagsfremstilling

Forhandlingen om en rammeaftale om udlejning i Høje Taastrup begyndte i 2017. Formålet med rammeaftalen er blandt andet at sikre en bæredygtig beboersammensætning i de almene boliger i hele kommunen, og at modvirke "ghetto"-dannelse. Målet er, at andelen af beboere, der er uden for arbejdsmarkedet i en boligafdeling, ikke overstiger 35%.

Aftalen lægger op til, at de afdelinger – heriblandt AAB-afdeling 51 – hvor mindre end 30% af beboerne står uden for arbejdsmarkedet, fremover skal stille 33% af de ledige boliger til rådighed for boligsocial anvisning, dvs. en forøgelse i forhold til de hidtidige 25%.

Herudover ønsker kommunen at få stillet et antal udslusnings- og deleboliger til rådighed. For AAB's vedkommende drejer det sig om én udslusningsbolig (husleje max. kr. 6.000) og én delebolig (3- eller 4-rums bolig) i aftaleperioden.

Til gengæld stiller kommunen grundkapital til rådighed for opførelsen af 100 almene boliger i kommunen. Der er primært lagt op til, at det er som fortætningsbyggeri, dvs. udvidelse af eksisterende afdelinger, f.eks. ved etablering af tagboliger.

Der indføres udlejning efter skærpede fleksible kriterier i udsatte boligområder og "ghetto"-områder, hvilket dog ikke rammer AAB.

Aftalen er gældende fra 1. januar 2020 til 31. december 2023.

Fra 1. januar 2014 til 1. januar 2019 har der i gennemsnit været 8,6 fraflytninger pr. år i afdeling 51. Det svarer til, at kommunen fremover årligt vil få ca. tre boliger til kommunal anvisning. Hertil skal det bemærkes, at kommunen på grund af en sær aftale med afdeling 51, blot har modtaget fem boliger fra 2014-2019, da størstedelen af de ledige boliger er gået til intern omflytning. Denne sær aftale er nu bortfaldet.

Boligforeningen AAB's eneste afdeling i Høje Taastrup, afdeling 51, er inddraget i processen. Afdelingen er indstillet på, at de almene boligafdelinger i kommunen skal løfte i flok, og at det betyder, at afdeling 51 skal tilbyde flere boliger til den boligsociale anvisning.

Det bør nævnes, at afdelingen er bekymret for, hvad den højere andel af boligsocialt anviste vil betyde for afdelingen, og de har et ønske om, at kommunen yder en større indsats for de boligsocialt anviste beboere og giver dem den nødvendige støtte. Der er indsat et afsnit om boligsocial opfølgning i rammeaftalen, som påpeger vigtigheden af et samarbejde mellem kommune og afdeling, når der konstateres sociale udfordringer.

Udmøntningsaftale mellem AAB og Høje Taastrup Kommune

Rammeaftalen stiller betingelse om, at en andel af genudlejningerne til ventelisten skal udlejes efter fleksible kriterier. Det er første gang, at der indføres udlejning efter fleksible kriterier for afdeling 51. Der er to obligatoriske fleksible kriterier og to frivillige:

Obligatoriske kriterier:

- Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde
- Fortrinsret for uddannelsessøgende.

Frivillige kriterier (anvendes ikke af AAB):

- Fortrinsret for borgere i kommunen over 60 år, der er i arbejde eller på alderspension og som har behov for en mere egnet bolig end deres nuværende bolig.
- Personer bosiddende i kommunen, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt parforhold har behov for en hurtig boliganvisning, kan gives fortrinsret til en bolig i indtil et år efter skilsmisse/separation/samlivsophævelse, i fald de er i arbejde eller uddannelse.

Administrationen vil inden for rammeaftalen søge at forhandle en individuel aftale med kommunen, som fortsat giver internt boligsøgende en fortrinsret til alle ledige boliger, med undtagelse af de boliger, som tildeles kommunen. Af de resterende boliger til ventelisten, skal højst halvdelen af boligerne udlejes efter de obligatoriske fleksible kriterier, og de resterende efter anciennitet på ventelisten.

Økonomi

Rammeaftalen forventes ikke at have økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Drøftet med afdelingsbestyrelsen og i BU den 25. oktober 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingen vil opleve, at flere boliger går til kommunal anvisning.

Efter ny lovgivning skal 50% af de ledige boliger tilbydes til ventelisten uden først at være tilbud til interne beboere i afdelingen og interne i AAB. Administrationen vil indenfor rammeaftalen søge at forhandle sig til, at interne ansøgere i afdelingen og øvrige AAB-afdelinger fortsat har fortrinsret inden boligen tilbydes til ekstern venteliste. Hvis kommunen ikke er indstillet på, at internt boligsøgende skal have fortrinsret til boligerne, vil beboerne i afdelingen opleve, at de må vente længere på den interne venteliste.

Regler

Lov om almene boliger §59, stk. 2 og §60, stk. 1.

Implementering

Aftalen træder i kraft fra 1. januar 2020.

-

Bilag:

[2.b.ii Rammeaftale Høje Taastrup.pdf](#)

15. Efterretning - Rammeaftale for udlejning; Frederiksberg Kommune

Sagsnr.: S2019-03659

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Rammeaftalen for 2020 til 2023 har til formål at sikre en varieret og bæredygtig beboersammensætning i de almene boligområder på Frederiksberg. Aftalen ligner på flere punkter den nuværende aftale, men adskiller sig bl.a. ved at indføre udlejning efter skærpede fleksible kriterier og sætte fokus på bæredygtighed, FN's verdensmål og effektiv drift af boligorganisationer og boligafdelinger.

Indstilling

Beboer- og udlejningsudvalget (BU) indstiller til OB, at godkende, at:

- a. rammeaftalen godkendes
- b. administrationen ved forhandling af udmøntningsaftalen sikrer, at internt boligsøgende har fortrinsret til alle ledige boliger, der tildeles ventelisten
- c. administrationen ved forhandling af udmøntningsaftalen skal sikre mest mulig fleksibel udlejning efter de ufravigelige kriterier:
 1. 25-minus (afdeling 1, 5 og 10): fleksibel udlejning i fire ud af ni ledige boliger, hvor 2/3 går til arbejdsmarkedskriteriet og 1/3 til uddannelseskriteriet
 2. 25-30 (afdeling 11 og 26): fleksibel udlejning i 6 ud af ni ledige boliger, hvor 2/3 går til arbejdsmarkedskriteriet og 1/3 til uddannelseskriteriet
- d. administrationen ved forhandling af udmøntningsaftalen ikke anvender de valgfrie fleksible kriterier.

Sagsfremstilling

I rammeaftalen videreføres den differentierede kommunale anvisning til almene familieboliger. Det betyder, at der i afdelinger, hvor der er en relativt stor andel af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse, skal ske en højere grad af anvisning fra kommunen.

Siden sidste rammeaftale har afdeling 11 og afdeling 26 bevæget sig fra at være såkaldt 25 minus afdelinger til at være 25-30 afdelinger. Afdelingerne ligger tæt på grænseværdien med henholdsvis 73% og 74% af beboere, der ikke har arbejdsmarkedstilknytning. For disse afdelinger vil den kommunale anvisningsprocent fremover være 22%.

For AAB's øvrige afdelinger på Frederiksberg, afdeling 1, 5, og 10, vil den kommunale anvisningsprocent fortsat være 33%.

De væsentligste ændringer i aftalen er:

- Ved fleksibel udlejning i 25 minus afdelinger skal ansøgere nu kunne dokumentere arbejdsmarkedstilknytning. Tidligere var det *enten* kontraktholder eller samlever/ægtefælle, der skulle kunne fremlægge dokumentationen.
- Der indføres udlejning efter skærpede fleksible kriterier. Dette omfatter dog ikke AAB's afdelinger.
- Frederiksberg Kommune vil øge kontrollen med, om der er overensstemmelse mellem kontraktholder og dennes familie og personer tilmeldt på adressen
- Det kan aftales, at kommunal anvisning udsættes for at skabe plads til genhusninger ved større renoveringsprojekter
- Større fokus på det boligsociale arbejde
- Øget fokus på bæredygtighed, FN's verdensmål og effektiv drift af boligorganisationer og boligafdelinger.

Udmøntningsaftale mellem AAB og Frederiksberg Kommune

Den fleksible udlejning skal holdes inden for rammene af følgende fordeling:

Uddannelses- /arbejdsmarkedstilknytning	Kategori	Kommunal anvisning (andel af ledige boliger)	Fleksibel udlejning (andel af ledige boliger)	Almindelig venteliste (andel af ledige boliger)
Mere end 75 procent af beboerne har uddannelses- /arbejdsmarkedstilknytning	25-	3/9 (33 pct.)	1-4/9 (11-44 pct.)	2-5/9 (22-55 pct.)
Mellem 70 og 75 procent af beboerne har uddannelses- /arbejdsmarkedstilknytning	25-30	2/9 (22 pct.)	5-6/9 (55-66 pct.)	1-2/9 (11-22 pct.)

Ufravigelige kriterier for fleksibel udlejning:

- Arbejdsmarkedstilknytning (minimum 25 timer pr. uge)
- Uddannelse

Valgfri kriterier:

- Bopæl uden for kommunen, men arbejde i kommunen
- Skilsmisseramte i arbejde
- Seniorer over 62 år i arbejde og bosiddende i kommunen
- Enlige med børn, som er i arbejde eller under uddannelse

I den nuværende aftale er der aftalt fortrinsret til boligsøgende på ventelisten, der opfylder de ufravigelige fleksible kriterier, dvs. arbejde og uddannelse i 4/9 genudlejninger.

Administrationen har ved seneste forhandling med Frederiksberg Kommune sikret et vilkår i udmøntningsaftalen, der giver internt boligsøgende fortrinsret til de ledige boliger, der tildeles ventelisten, i stedet for til hver anden ledige bolig.

Afdelingerne

AAB's afdelinger i Frederiksberg Kommune er blevet hørt.

En enkelt meget lille afdeling er bekymret for den relativt høje anvisningsprocent, da selv en enkelt kommunal anvisning kan have stor påvirkning på afdelingen.

En anden lille afdeling ønsker en mindre grad af fleksibel udlejning, så ansøgere på ventelisten i højere grad tilgodeses, særligt seniorerne.

De fleste afdelinger har et ønske om, at kommunen bliver bedre til at støtte de kommunalt anviste beboere.

Administrationen har bragt afdelingernes bekymringer videre til kommunen. Kommunen har kommunale boligsociale indsatser, som boligorganisationerne i kommunen samarbejder med. Herudover har kommunen en støttepersonordning og en døgnåben telefonlinje i Socialforvaltningen.

Økonomi

Rammeaftalen forventes ikke at have økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingerne på Frederiksberg er blevet hørt ved mail af 18. september 2019. Drøftet i BU den 25. oktober 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Rammerne for udlejning i henhold til udlejningsaftalen vil ikke medføre en mærkbar ændring for beboerne.

Efter ny lovgivning skal 50% af de ledige boliger tilbydes til ventelisten uden først at være tilbud til interne beboere i afdelingen og interne i AAB. Administrationen har forhandlet sig til at interne ansøgere i AAB fortsat har fortrinsret.

Regler

Lov om almene boliger §59, stk. 2 og §60, stk. 1.

Implementering

Aftalen træder i kraft fra 1. januar 2020.

-

Bilag:

[Rammeaftale endelig 230919_med opdateret bilag 1_081019.pdf](#)

16. Efterretning - Hjemløseboliger; Tårnby Kommune

Sagsnr.: S2017-00263

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Tårnby Kommune har bedt boligorganisationerne i kommunen om hjælp til at løse en akut udfordring med mangel på boliger til hjemløse. Der mangler samlet set 40 boliger, og der lægges op til, at AAB's to afdelinger i kommunen skal stille i alt to boliger til rådighed.

Indstilling

Beboer- og udlejningsudvalget (BU) indstiller til OB, at der godkendes en enkeltstående leverance af to ledige boliger til Tårnby Kommune med henblik på at skaffe hjem til hjemløse.

Sagsfremstilling

Tårnby Kommune inviterede i juni 2019 de almene boligorganisationer i kommunen til en drøftelse af en aktuel udfordring med et stigende antal hjemløse i kommunen.

Kommunen oplever en stigning i antallet af borgere på forsorgshjem, en stigning i antallet af borgere med behov for en opsøgende indsats samt flere unge boligløse.

Kommunen ønsker, at hjemløse med særlige sociale problemer skal tilbydes en tidlig, helhedsorienteret og effektiv indsats, hvor en bolig er første skridt på vejen mod en meningsfuld og selvstændig tilværelse.

Indtil nu har kommunen benyttet anvisningsretten til at afhjælpe udfordringerne, ligesom kommunen har anvendt kommunale ejendomme til at huse de pågældende borgere.

Kommunen vurderer dog, at der er behov for 40 boliger til hjemløse, og de beder om boligorganisationernes hjælp til at løfte opgaven.

De 40 boliger fordeles forholdsmæssigt mellem boligorganisationerne.

Boligforeningen AAB har to afdelinger (afdeling 112 og 113) i Tårnby med i alt 353 boliger. Afdeling 113 har tilkendegivet, at de er positive og gerne leverer en bolig.

Det betyder for AAB's vedkommende, at vi skal bidrage med i alt to boliger til beboere med begrænset betalingsevne. Der er tale om en enkeltstående leverance og altså ikke en permanent ordning.

Økonomi

Forventes ikke at have økonomiske konsekvenser

Beboerdemokratisk behandling

Drøftet i BU den 25. oktober 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Leveringen forventes at have begrænset betydning for afdelingerne, der hver især skal levere én bolig.

Regler

Almenboliglovens §59, stk. 2.

Implementering

Kommunen forventer, at leveringen af de 40 boliger kan starte i november 2019. Det vil dog kun kunne ske i det tempo boligerne bliver ledige.

-

17. Efterretning - Evaluering af afdelingsmøderne i 2019

Sagsnr.: S2019-03014

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Årlig evaluering af afdelingsmødernes planlægning, afvikling og opfølgning.

Indstilling

Udvalget for beboerdemokrati indstiller overfor OB at godkende

a. Evaluering af afdelingsmøderne for 2019.

Sagsfremstilling

Udvalget for beboerdemokrati (BDU) har foretaget en årlig evaluering af afdelingsmøderne ud fra en række punkter:

1. Blev afdelingsmøderne afholdt – og var det rettidigt?
2. Flytning og bytning af møder samt administrationens og OB's deltagelse i afdelingsmøderne
3. Tilbageløb på forslag
4. Driftsmodeller i afdelingerne
5. Forventede tendenser på afdelingsmøderne 2019
6. Manglende indsendelse af obligatoriske dokumenter

Ad 1 Formalia i forbindelse med afdelingsmøderne

Samtlige AAB-afdelinger fik i 2019 afviklet deres ordinære afdelingsmøde rettidigt (inden udgangen af september), og stadig flere afdelingsbestyrelser benytter standardskabelonen til indkaldelser. Konkret har 81% brugt standarden i 2019.

Ad 2 Flytning og bytning af møder samt administrationens og OB's deltagelse i afdelingsmøderne

I løbet af mødeprocessen er hele 24 møder blevet flyttet af afdelingsbestyrelser (mod kun otte i 2018) efter fristen den 7. januar 2019. I denne sammenhæng er det imidlertid væsentligt at være opmærksom på, at kun et enkelt møde blev flyttet pga. fejl i formalia (manglende indkaldelse). Resten af møderne blev flyttet på grund problemer med lokalebookinger, eller fordi det efterfølgende har vist sig, at en eller flere bestyrelsesmedlemmer (typisk kasserer og/eller formand) alligevel var forhindret. Når afdelingsmøderne flyttes i løbet af afdelingsmødeprocessen, medfører det planlægningsmæssige udfordringer for både administrationen og organisationsbestyrelsen.

For at imødegå denne udfordring kan det overvejes, om der i løbet af året bør skabes en øget bevidsthed om datoen for afdelingsmødet, ved at administrationen sender flere påmindelser forud for afdelingsmødet. Afdelingsbestyrelsen modtager første påmindelse fem uger inden mødet (altså en uge inden fristen for omdeling af første indkaldelse).

Det er administrationens opfattelse, at de øvrige medlemmer af OB har været gode til at byde ind, hvis det OB-medlem der oprindeligt skulle have mødet var forhindret.

Der har været repræsentanter for foreningen (OB og/eller administrationen) til stede ved samtlige afviklede møder.

Ud af 104 afviklede afdelingsmøder deltog der således OB'ere i de 96, mens der deltog repræsentanter fra administrationen i de resterende otte.

Ad 3 Tilbageløb på forslag

På afdelingsmøderne i 2019 har der i alt været 363 forslag til behandling. Ud af disse har der været tilbageløb¹ på 54 forslag (svarende til 14% af forslag til behandling), hvor afdelingsmødet har vedtaget at arbejde videre med forslaget. Dette tal vil imidlertid blive justeret, da administrationen pr. 30. september 2019 fortsat mangler møderapporten fra 28 afdelingsmøder (heraf seks afdelingsmøder i foråret). I denne sammenhæng bedes OB'erne følge op på, om de har fået afleveret alle møderapporter.

For at minimere tilbageløb på forslag vil administrationen også fremover, via påmindelser og Bestyrelsesnyt, opfordre afdelingsbestyrelserne til at forberede og vurdere forslag på dagsordenen, så de kan bringes til afstemning på baggrund af et solidt beslutningsgrundlag. For at have så god tid som muligt til kvalitetssikring, beder administrationen afdelingsbestyrelserne om at

¹ "Tilbageløb": Forslag, som er sat på dagsordenen, men som ikke bliver bragt til afstemning på afdelingsmødet, fordi beslutningsgrundlaget ikke er tilstrækkeligt belyst (f.eks. manglende økonomi eller afdækning af konsekvenser ved forslaget)

indsende indkomne forslag, så snart de er afdelingsbestyrelsen i hænde. I forbindelse med påmindelsen forud for den første indkaldelse, opfordrer administrationen afdelingsbestyrelserne til at omdele forslagsskabelonen sammen med den første indkaldelse.

Ad 4 Driftsmodeller i afdelingerne

Der er 23 afdelinger, der benytter driftsmodellen administrativ classic.

Der er 32 afdelinger, der benytter driftsmodellen administrativ light.

Der er 42 afdelinger, der benytter driftsmodellen parlamentarisk.

Der er syv bestyrelsesløse afdelinger (afdelingerne 56, 59, 64, 65, 93, 95 og 98).

Afdeling 95 og 98 er plejehjem, og afdeling 93 er et botilbud for udviklingshæmmede.

I 53% af AAB's afdelinger, er det således afdelingsbestyrelsen, som er ansvarlige for den daglige drift.

Ad 5 Forventede tendenser på afdelingsmøderne 2020

Sekretariatet udarbejder orienteringer til OB (samt medarbejdere fra administrationen, der deltager på afdelingsmøder) om de temaer og tendenser, som forventes at fylde på afdelingsmøderne i 2020. Pt. er der følgende emner til denne orientering:

- Digitale afdelingsmøder – Der har i løbet af 2019 været enkelte afdeling, som har spurgt ind til muligheden for at anvende digitale værktøjer som supplement til deres afdelingsmøder, uden at der dog har været konkrete forslag på dagsordenen.
- Afdelingsmøder og GDPR.

Orienteringerne lægges i OB's DocuNote-mappe sammen med det øvrige afdelingsmødemateriale. Hvis der er OB'ere, som ønsker printede kopier af valgliste, møderapport eller lignende, skal den pågældende blot give administrationen besked. Administrationen arbejder desuden videre på en yderligere digitalisering af afdelingsmødedokumenterne.

Ad 6 Manglende indsendelse af obligatoriske dokumenter

Der er fortsat en del afdelinger, som ikke sørger for, at administrationen har afdelingsmødematerialet (indkaldelser og forslag) en uge før afdelingsmødet. Det gør, at administrationen får mindre mulighed for at kvalitetssikre og fange evt. fejl og betyder desuden, at dirigerne har svært ved at få materialet indenfor den fastlagte frist. Administrationen vil også fremover sørge for at ringe og skrive til afdelinger, der ikke indsender indkaldelser og bilag rettidigt.

Det er derudover administrationens opfattelse, at indsendelsen af obligatoriske dokumenter efter afdelingsmøderne foregår bedre end de foregående år. Særligt valglisten får administrationen hurtigere, efter at den OB'er (eller medarbejder fra administrationen) som deltager på afdelingsmødet, sørger for at valglisten bliver udfyldt lige efter mødet.

Et sted, hvor der fortsat er udfordringer er ift. referaterne fra møder. Referatet skal, jf. AAB's vedtægter §17, stk. 5, underskrives af både formand og dirigent på mødet og proceduren med at udskrive, underskrive, scanne ind og videresende er en tung proces for både formand for afdelingsbestyrelsen, dirigenten (typisk OB'eren) og administrationen. Det kan overvejes om referaterne i stedet underskrives vha. Penneo. Dette vil dog kræve, at det er administrationen, der udsender referatet til underskrift.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Punktet blev behandlet i BDU den 7. oktober 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Administrationen vil arbejde videre med de nævnte tiltag, så de er klar inden forårets afdelingsmøder i 2020.

-

18. Efterretning - Standardforretningsordener for afdelingsbestyrelsen

Sagsnr.: S2019-03683

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

AAB's repræsentantskab vedtog den 11. december 2018 nye vedtægter for foreningen. Som følge heraf skal standard for forretningsorden for administrative og parlamentariske afdelingsbestyrelser tilrettes.

Indstilling

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller til OB at

- a. godkende de reviderede standardforretningsordener for bestyrelser i hhv. administrative og parlamentariske afdelinger (bilag).

Sagsfremstilling

AAB's afdelingsbestyrelser kan, jf. AAB's vedtægter §19, stk. 5, træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv i en forretningsorden. Forretningsordenen for afdelingsbestyrelsen sætter en ramme for, hvordan afdelingsbestyrelsen skal arbejde, og OB har vedtaget en standard for forretningsordenen for bestyrelser i henholdsvis administrative og parlamentariske afdelinger.

Forretningsordenen kan tilpasses den enkelte afdeling, i det omfang det ikke strider med gældende lovgivning, AAB's vedtægter og almindelig foreningsret. I forhold til den service, der leveres af bestyrelsen, må eventuelle lokale tilpasninger af afdelingsbestyrelsens forretningsorden ikke stille beboeren ringere end standard forretningsordenen gør.

Udover en konsekvensrettelse, jf. vedtægtsændringen fra 2018, er der, i overensstemmelse foretaget almindelig korrektur og præciseringer. Endelig er det tydeliggjort, hvilke opgaver bestyrelser i henholdsvis parlamentariske og administrative afdelinger påtager sig.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Indstillingen blev behandlet på møde i BDU den 7. oktober 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger

Implementering

Inden for 14 dage vil der blive udsendt AAB-informerer. Administrationen følger desuden op på, om forretningsordener lægges i DocuNote inden forårets afdelingsmøder.

-

Bilag:

[2019 Forretningsorden best ADM.pdf](#)

[2019 Forretningsorden best PARL.pdf](#)

19. Orientering - Formueforvaltning

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Formandskab og risikoudvalg (RU) har på baggrund af gennemgang ved senior client manager i Nykredit Asset Management vurderet, at det trods negativt afkast ikke på nuværende tidspunkt kan betale sig at ændre porteføljens varighed.

Orientering

På baggrund af udviklingen på de finansielle markeder, havde administrationen valgt at invitere Jette Britze, senior client manager i Nykredit Asset Management, til den 9. oktober 2019 at orientere formandskab og risikoudvalg om situationen og konsekvenserne for AAB.

Nykredits forventning til 2020 for AAB's portefølje:

- Nykredit forventer et afkast på -0,11% i 2020 på AAB's portefølje.
- Nykredit anbefaler, at der ikke ændres varighed fra de nuværende tre år for AAB's portefølje.
- Nykredit forventer ikke rentestigning af væsentlig karakter. En rentestigning på 0,5% vil give et rentetab på -0,42%. Rentetabet vil være indtjent igen efter halvandet år.

Porteføljens nøgletal

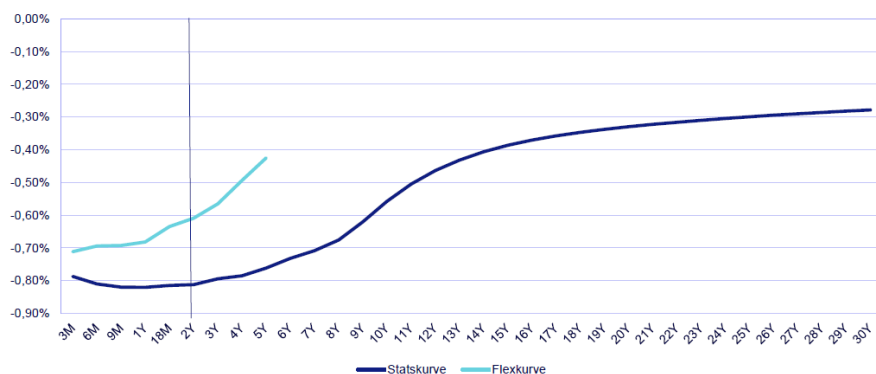
	PF	BM	Diff
Renterisiko	1,49	1,98	-0,49
Konveksitet	-0,75	0,07	-0,82
Afkast 12M	-0,11	-0,52	0,41

12 M Horisontafkast ved ændring af rentekurven

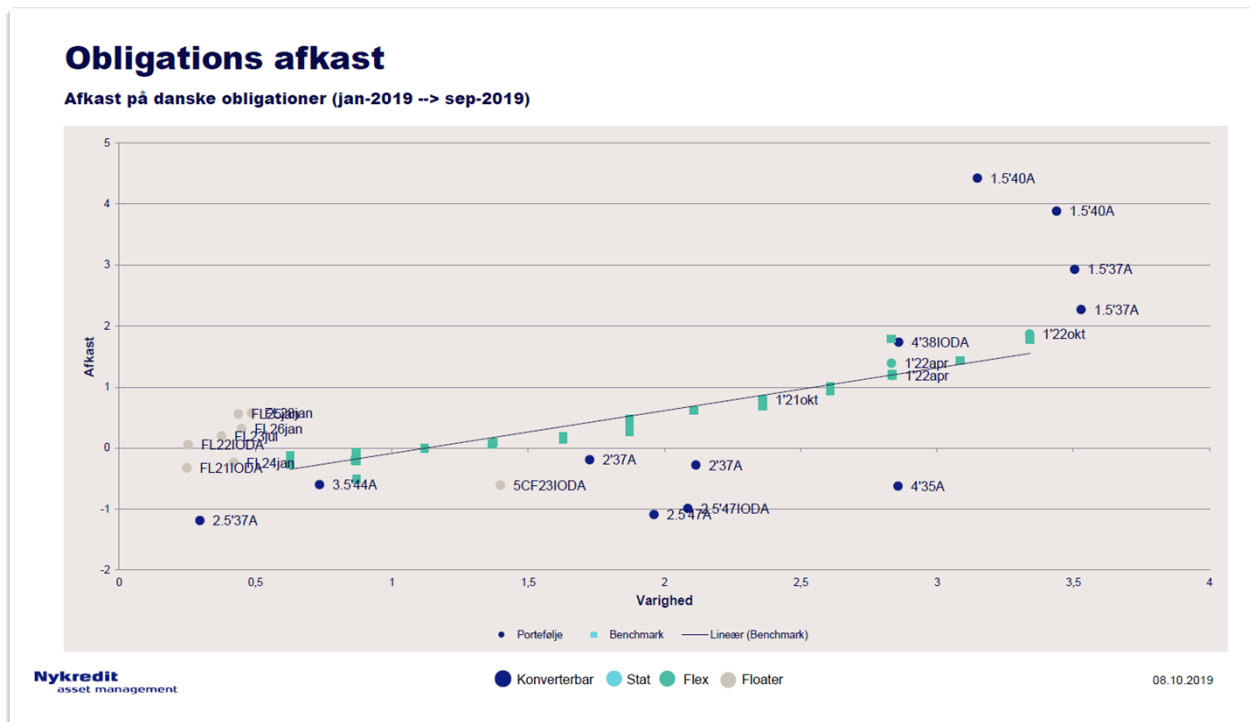
	PF	BM	Diff
-50	0,05	0,05	0,00
-25	-0,02	-0,24	0,22
0	-0,11	-0,52	0,41
+25	-0,23	-0,80	0,58
+50	-0,42	-1,08	0,66

Udgangspunktet for renteforventningen er nedenstående graf. To års varighed statspapir forventes at give -0,8%, hvilket således er udgangspunktet for forventningen til 2020.

Aktuel stats- og rentetilpasnings-kurve



AAB's portefølje ligger i flere forskellige papirer, som ses på nedenstående figur. Ved at lægge investeringen i flere forskellige papirer, opnås der mulighed for et bedre afkast, end hvis investeringen kun ligger i et papir.



På nuværende tidspunkt kan det således ikke betale sig at ændre på porteføljens varighed.

20. Orientering - Renteudviklingens betydning for lån til nyt domicil

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Formandskab og risikoudvalg (RU) har på baggrund af gennemgang ved kundechefen i almen afdeling hos Realkredit Danmark vurderet, at det ikke på nuværende tidspunkt kan betale sig at konvertere foreningens F3 lån.

Orientering

På baggrund af udviklingen med faldende renter på de finansielle markeder, havde administrationen valgt at invitere Stig Nordbøge Pedersen, kundechef i almen afdeling hos Realkredit Danmark (Danske Bank) til den 9. oktober 2019 at orientere formandskab og risikoudvalg om, hvorvidt der vil være mulighed for at konvertere AAB's lån i domicilejendommen fra flexlån F3 til fastforrentet obligationslån.

Til brug for drøftelserne blev udleveret følgende oversigt:

	Nuværende lån	Nyt lån
--	---------------	---------

Låntype	Flexlån F3	Obligationslån
Hovedstol	58.058.000	61.031.000
Afdragsform	Afdragsfri	Stående
Løbetid	29 år 6 måneder	29 år 6 måneder
Obligationsrestgæld	56.085.664	61.031.000
Effektiv rente	-0,1091%	1,2351%

En konvertering vil betyde, at AAB som følge af kursforskel skal optage et kr. 5 mio. større lån for at indfri det nuværende lån. Hvis begge lån holdes til udløb under de nuværende forudsætninger, skal der samlet set betales kr. 13 mio. mere i ydelse ved konvertering end ved det nuværende lån.

Danske Banks anbefaling er derfor, at AAB følger udviklingen på det nuværende F3 lån, og senest når lånet står til udløb ultimo 2021 træffer en beslutning om, hvorvidt foreningen til den tid ønsker et fastforrentet lån eller ønsker at fortsætte med et F3 lån eller lignende.

På nuværende tidspunkt kan det således ikke betale sig at konvertere foreningens F3 lån.

-

21. Orientering - Granskning af ventilationsydelsen ved opførelse/renovering af ventilationsanlæg på bygninger

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Administrationen har udvalgt afdeling 111 som i deres helhedsplan er gået fra naturlig ventilation til mekanisk ventilation til at blive gransket af et eksternt specialiseret ventilationsfirma. Granskningen forventes at foreligge primo 2020.

Orientering

OB har bevilliget kr. 150.000 til en undersøgelse for at vurdere om AAB stiller de rette bygherrekrav, når afdelingerne får etableret eller renoveret et ventilationsanlæg. Hensigten er allerede i projektfasen at sikre, at det af rådgiver dimensionerede anlæg lever op til pågældende afdelings krav.

Det skyldes, at flere af AAB's nye eller renoverede ventilationsanlæg giver afdelingerne udfordringer på disse punkter.

Med de midler, som OB har stillet til rådighed, har administrationen besluttet at få et eksternt specialiseret ventilationsfirma til at granske et ventilationsprojekt, for at se om AAB som bygherre i dag stiller de rette krav eller skal stille flere /andre i udbudsmaterialet i byggesager, hvor der er etablering eller renovering af eksisterende ventilationsanlæg.

Den netop afleverede afdeling 111, som i deres helhedsplan er gået fra naturlig ventilation til mekanisk ventilation, har flere af de før nævnte problemer mht. drift eller beboerhenvendelser.

Derfor vil Vedligehold & Energi (VE) byde granskningen af ventilationsdelen ud til tre ventilationsfirmaer/rådgivningsfirmaer, der har dette som deres speciale, for at få deres professionelle vurdering af det opførte anlæg, samt hvilke tiltag som evt. bør laves, og som evt. burde have været indeholdt i det udbudte ventilationsprojekt.

På baggrund af denne granskning fastlægges de fremtidige krav.

-

Bilag:

[Ventilation.pdf](#)

22. Orientering - Status på uddeling C.V. Bramsnæs Legat

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Opgaven med at uddele kapitalen i C.V. Bramsnæs Legat er delegeret til administrationen. Status er, at to beboere har modtaget legater på i alt t.kr. 11 før skat.

Orientering

I henhold til organisationsbestyrelsens (OB) beslutning af 3. april 2019 er administrationen påbegyndt uddeling af kr. 1,1 mio. fra C.V. Bramsnæs Legat med det formål, at legatet kan opløses indenfor en treårig periode ved uddeling af legatportioner af varierende størrelse, svarende til ansøgernes behov, dog højst kr. 20.000 til en ansøger.

OB har bemyndiget administrationen til at behandle indkomne ansøgninger. Ansøgningerne skal behandles løbende, indtil hele kapitalen er uddelt. Målsætningen er således at uddele minimum 55 legater inden udløbet af 2021.

'Huslejeopkrævning' har udarbejdet en vejledning for arbejdet, og medarbejderne er nu instrueret i at være særligt opmærksomme på beboere, som er i målgruppen for legatet. Foruden den telefoniske og skriftlige kontakt med beboerne, vil Økonomi v/'Huslejeopkrævning' i resten af 2019, i forbindelse med inkassoproceduren, sende vejledning til beboere om mulighed for ansøgning.

Status på uddelingen er således, at der indtil videre er indgået to ansøgninger til legatet gennem huslejeopkrævnings kontaktflade med beboerne. Næste skridt er således at udbrede kendskabet bredere ved udsendelse af informationsmail til afdelingsbestyrelserne og administrationen.

Administrationen fortsætter med at udsende månedlig meddelelse om C.V. Bramsnæs Legat samt ansøgningsskema til alle beboere, der modtager en advarselskrivelse om, at de har modtaget fem påkrav eller flere indenfor en periode på 12 måneder, og derfor er i fare for, at en eventuel udsættelse vil blive fastholdt på trods af indbetaling af restancen.

Huslejeopkrævning vil evaluere indsatsen i januar 2020.

-

23. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

- a) **Beboerdemokrati (BDU)**
v/Christina Jensen
- b) **Beboere og udlejning (BU)**
v/Jette Kragh
- c) **Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)**
v/Bent Haupt Jensen
- d) **Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)**
v/Hanne Dahlerup

OB-udvalg:

- e) **Risikoudvalg (RU)**
v/Bent Haupt Jensen
- f) **Strategiarbejdsgruppen**
v/Charles Thomassen

-

24. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Intet at bemærke.

Andet

Afdeling 53

Ved afdelingsmødet den 24. september 2019 blev valgt ny afdelingsbestyrelse i afdelingen. Det lykkedes ikke at vælge en kasserer. Administrationen har efterfølgende haft dialog med bestyrelsen, som ønsker at overgå til parlamentarisk status.

Afdeling 114 - Trækningsretsmidler

Afd. 114 på Følfodvej skal i gang med at renovere deres tagrender, nedløbsrør og inddækninger på alle terrasser. I den forbindelse har de bedt om, at få udbetalt nogle trækningsretsmidler, som de er blevet tildelt i forbindelse med en fusionsaftale mellem SAB og AAB, som blev udarbejdet, da AAB indfusionerede fire afdelinger på Amager. I fusionsaftalen er afdeling 114 blevet tildelt kr. 150.000 til projektet. Alle aftaler fra fusionsaftalen er hermed afsluttet.

Afdeling 115 – forslag om røgfri afdeling vedtaget

På afdelingsmødet i afdeling 115, afholdt 30. september 2019, blev det godkendt med 14 stemmer for og 6 imod, at der ikke må ryges i de boliger, der skal udlejes i afdelingen i fremtiden. Dvs. det gælder ikke beboere, der allerede bor i afdelingen. Ordningen forventes at træde i kraft i starten af 2020. Administrationen orienterer de ansøgere, der er skrevet op til afdelingen om de nye vilkår. Ønsker en ansøger fremover at skrive sig op til afdeling 115, skal de samtidig oplyse, at de opfylder kriteriet om at være en ikke-ryger-husstand. Det vil også blive oplyst i tilbudsbrevene, og i lejekontrakten, at ansøger og dennes husstand ikke må ryge i deres bolig. Det vil give den spøjse situation, at nogle beboere i afdelingen godt må ryge, mens andre ikke må. Over tid skulle det gerne ende med en røgfri afdeling.

Lønstatistik for 2018/19

Ifgl. OB's årshjul skulle vi til dette møde fremlægge orientering om årets lønstatistik. BL har som bekendt meldt sig ind i Dansk Erhverv. Det har på kort sigte den utilsigtede konsekvens at de lønstatikker vi benytter til at sammenligne egen lønudvikling op mod ikke bliver udformet. I al fald i år, er det vi får oplyst. Vi formoder, at der senere kommer statistik via Dansk Erhverv. Når vi får adgang til data, så gennemfører vi sammenligningen.

Farpay – status

Administrationen har oplevet at andelen af udmeldelser, grundet manglende betaling af ajourføringsgebyret, er steget siden april til trods for, at andelen af opkrævninger og rykkere er stort set uændret i forhold til samme tidspunkt året før. I første omgang var mistanken, at det skyldes overgangen til vores nye betalingssystem, men det lader nu til ikke at være tilfældet. I uge 44 vil Kundecentret foretage stikprøver, hvor de ringer til ansøgerne og spørger til udmeldelsesårsagen. Dette vil der efterfølgende blive fulgt op på. I forbindelse med den netop

overståede oktober-opkrævning vil vi samtidig med rykkerskrivelserne udsende en SMS om manglende betaling.

Boliggarantibevis

Beboer- og udlejningsudvalget (BU) drøftede på udvalgsmødet 25. september 2019 et mindre "hul" i forhold til ventelisten, når bytteretten og boliggarantibeviset anvendes i kombination. Hullet opstår i den situation, hvor en beboer bytter sin attraktive billige AAB-bolig bort og samtidig erhverver sig et boliggarantibevis (efter de regler, der her gælder). Beboeren kan ret beset bytte boligen med sin gode ven og derefter aktivere boliggarantibeviset og vende tilbage til en anden attraktiv bolig i samme afdeling. Administrationen har opfordret til at fjerne muligheden for at købe boliggarantibevis ved bytte. BU har besluttet, at de gerne vil vide mere om boliggarantibeviset til næste udvalgsmøde og her drøfte sagen igen.

-

25. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

26. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-