

## Referat OB-møde den 6. marts 2019

<b>Tidspunkt:</b>	Kl. 17:00
<b>Sted:</b>	Mødelokale Axelborg, 2. sal
<b>Bemærkninger:</b>	Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
<b>Til stede:</b>	AAB50_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light), AAB23_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic), 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), AAB46_Jette Kragh (Administrativ light), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI)
<b>Fraværende:</b>	
<b>Afbud:</b>	AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic)
<b>Mødet slut:</b>	Kl. 21:00

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Godkendelse af dagsorden.....	3
3. Indstilling - Projektafslutning: reorganisering af Ejendomsservice & Fraflytning.....	4
4. Indstilling - Budgetforudsætninger budget 2020 .....	6
5. Udtalelse fra formanden (lukket).....	9
6. Indstilling - Dispositionsfonden; øget lånebevilling afdeling 49.....	9
7. Indstilling - Dispositionsfonden; øget lånebevilling afdeling 80.....	12
8. Indstilling - Egenkontrol rapportering .....	16
9. Indstilling - OB's arbejdsvilkår (udstyr og rejseregler).....	19
10. Indstilling - Afdeling 18; Dispositionsfond - støtte til forundersøgelser helhedsplan .....	22
11. Indstilling - Afdeling 37; Trækningsret - tilskud til mini-helhedsplan (badeværelser).....	25
12. Indstilling - Afdeling 49; Trækningsret - gennemførelse af helhedsplan .....	29
13. Indstilling - Dagsorden ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. marts 2019 .....	32
14. Indstilling - Afdeling 106; Opførelse af nye rækkehuse .....	33
15. Indstilling - Afdeling 110; Opførelse af ny boligafdeling på Amager .....	35
16. Indstilling - Delegation af kompetence fra repræsentantskab til OB vedrørende væsentlige forandringer i afdelingerne .....	36
17. Indstilling - Afdeling 31 og 34; Udsættelse af tilbagekøbsret for institutioner (hjemfald) .....	39
18. Indstilling - Afdeling 47 & 107; Mageskifte i forbindelse med opførelse af rækkehuse i afdeling 47 .....	41
19. Indstilling - Fællesdriften Høje Gladsaxe; Salg af tre institutioner .....	42
20. Indstilling - Ny forretningsføreraftale (arbejder over kr. 600.000) .....	44
21. Indstilling - Evaluering af OB's studietur den 28/2 - 1/3 2019 .....	46
22. Efterretning - Revisionsprotokol.....	47
23. Efterretning - Risikoreport 2018 .....	47
24. Efterretning - Dispositionsfonden.....	49
25. Efterretning - Budgetopfølgning 4. kvartal 2018 (forventet årsresultat) .....	51
26. Efterretning - Formueforvaltning 4. kvartal 2018.....	52
27. Efterretning - Ledelsesrapportering 4. kvartal 2018.....	54
28. Efterretning - Dialogmøder 2019.....	55
29. Efterretning - Ny fordelingsnøgle og uddannelsesplan .....	57
30. Efterretning - Dirigent til repræsentantskabsmøde den 12. juni 2019.....	58
31. Orientering - Årsrapport 2018 vedr. drift i parlamentariske afdelinger .....	59
32. Direktionsberetning .....	60
33. Direktionsberetning (lukket) .....	63
34. Eventuelt .....	64

## **1. Godkendelse af referat fra sidste møde**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 6. februar 2019

### **Indstilling**

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 6. februar 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.

-

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Referatet blev godkendt og underskrives digitalt af formand og direktør.

## **2. Godkendelse af dagsorden**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

OB skal godkende dagsorden for dagens møde, herunder fordelingen mellem indstilling- og efterretningssager.

### **Indstilling**

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

### **Sagsfremstilling**

OB har aftalt at inddele dagsordens 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 dagsorden 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. forretningsorden for formandskabet §5.

### **Økonomi**

-

### **Beboerdemokratisk behandling**

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

### **Hvilken betydning har det for afdelingen?**

-

### **Implementering**

-

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Dagsorden blev godkendt, dog således at OB ønskede mundtlig drøftelse af punkt 27, Ledelsesrapportering 4. kvartal 2018.

### **3. Indstilling - Projektafslutning: reorganisering af Ejendomsservice & Fraflytning**

Sagsnr.: S2019-00974

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

## Resume

Efter lidt over fire års arbejde afsluttes projektet om reorganiseringen af 'Ejendomsservice & Fraflytning' (EF). I projektperioden har der været særlig fokus på at udvikle en dynamisk finansieringsmodel, definere klare rammer for parlamentariske afdelingers virke, strukturere organisationen i driftscentre med henblik på styret og effektiv opgaveløsning, samt etablere standarder for serviceniveau og serviceaftaler med afdelingerne.

Kundechef Henrik Schultz deltager i mødet for at fremlægge og svare på spørgsmål.

## Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at projektet "reorganiseringen af Ejendomsservice & Fraflytning" evalueres og afsluttes.

## Sagsfremstilling

Dette er den endelige rapportering på reorganiseringen.

Den overordnede tidsplan i projektet er fulgt. Der er løbende sket afrapportering til OB, hvilket har betydet små og store justeringen af projektet undervejs.

Projektet har udviklet EF på ca. 30 forskellige hovedområder. Det vurderes at projektet er kommet helt i mål med 26 af disse områder. Det vurderes også at projektet er kommet delvist i mål med de sidste fire områder.

Målopfyldelse	Ledelse	Etape	Medarbejdertilfredshed	Etape
Afsluttet	Sammenlægning af inspektørstaben	1	Tilfredshedsmålinger til beboere	2
Fortsat i gang	Beregningsmodel for EF	1	Tilfredshedsmålinger til bestyrelserne	2
Uafsluttet	Funktionærerne ledes af Inspektørstaben	1	APV	2
	Vurdering af ledelsesniveauer under Inspektørerne	2	Tilfredsheden hos funktionærerne skal forblive den samme eller bedre efter	2
	Klare rammer for skift mellem driftsmodeller, herunder personale, maskiner.	2	<b>Kompetenceudvikling</b>	<b>Etape</b>
	Personalemøder med alle ansatte i p-afdelinger	ny	Oversigt over inspektørernes kompetenceudvikling	1
	Talvemøde med inspektørerne	2	Oversigt over ejendomsfunktionærernes kompetenceudvikling	1
	Tavlemøde med funktionærerne	2	DocuNote	1
	<b>Driftsstyring (planlagt opgavestyring)</b>	<b>Etape</b>	Inspektøruddannelse	1
	Styring af funktionærer mhp. samdriftsfordele, stordrift og fagspecifikke opgaver	2	<b>Samdrift</b>	<b>Etape</b>
	Standard serviceniveau for AAB ejendomme	2	Fælles maskinpark	2
	Tavlemøder hvor medarbejderne visuelt får et overblik over ugens opgaver	2	Funktionærerne puljes	2
	<b>Målstyring og løbende forbedringer</b>	<b>Etape</b>	<b>Kommunikation</b>	<b>Etape</b>
	PDCA model til løbende forbedringer	2	Serviceaftale	1
	Tavler til styring af forbedringstiltag	2	Årligt møde med alle Parlamentariske afdelinger	1
	Leder EF deltager hver anden måned på tavlemøder	ny	Statusoversigt til bestyrelserne	2
	<b>Struktur</b>	<b>Etape</b>	Årsrapport til OB	2
	Etablering af tre driftscentre	2	Nyhedsbrev til ejendomsfunktionærer	ny

De sidste fire områder forventes afsluttet inden udgangen af 2. kvartal 2019.

Bilag vedlagt med uddybende konklusioner.

## Regler

### Økonomi

Reorganiseringen har anvendt personaleressourcer fra 'Ejendomsservice & Fraflytning', der primært er finansieret af de parlamentariske afdelinger. Dog er en stor del af reorganiseringen sket

via projektet; "Samdrift tilrettelagt ud fra principperne om leanledelse". Økonomi, i form af en mio. kr. til dette projekt er tilvejebragt via Transport-, Bygge- og Boligstyrelsen via Den Almene Forsøgspulje.

### **Beboerdemokratisk behandling**

OB besluttede den 5. november 2014, at EF skulle reorganiseres. Reorganiseringen blev planlagt i to etaper. Etape 1 blev evalueret af OB 30. januar 2016. Overgangen til etape II blev godkendt den 1. juni 2016.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

For bestyrelser i parlamentariske afdelinger er der tydelighed om opgavefordelingen. Beboere i parlamentariske afdelinger skulle gerne opleve et godt stabilt serviceniveau i forhold til driften.

### **Implementering**

Endelig afslutning af de fire gule områder forventes afsluttet inden udgangen af 2. kvartal.

-

Bilag:

[Reorganisering konklusion 2014-2019.pdf](#)

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Kundechef Henrik Schultz gennemgik de væsentligste indsatser og resultater fra projektets fire-årige periode.

OB udtrykte tilfredshed med redegørelsen og godkendte indstillingen. Afrapportering fsva. de parlamentariske afdelinger indgår i den kvartalsvise ledelsesrapport, hvor det er relevant.

OB ønskede projektet præsenteret for repræsentantskabet eller eventuelt på efterårskonferencen.

## **4. Indstilling - Budgetforudsætninger budget 2020**

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

OB førstebehandlede foreningens budget for 2020 på mødet den 6. februar 2019 og stillede opklarende spørgsmål til budgetforudsætningerne. Disse besvares i notatet.

## Indstilling

Administrationen og formandskabet indstiller, at OB:

- 1) beslutter at administrationen udarbejder afdelingsbudgetter for 2020 med afsæt i et administrationsbidrag på kr. 3.811 pr. lejemålsenhed.
- 2) drøfter administrationens oplæg til at reducere personalebudgettet med kr. 2 mio. En eventuel medarbejderreduktion skal afstemmes i forhold til de ønsker som OB/afdelingsbestyrelserne har til det serviceniveau, der efterspørges. Formandskabet har bedt administrationen komme med et oplæg herom på OB-seminaret i september.
- 3) godkender budgetforudsætningerne for budget 2020.

## Sagsfremstilling

OB drøftede det fremlagte forslag og bad om følgende til mødet i OB i marts måned:

- a) specifikation af de øgede udgifter til it. OB bad også om, at fremtidige projekter altid følges af oplysning om forventet driftsudgift. Udgift til digitale afdelingsmøder skal udgå, og må tages som evt. driftsunderskud, hvis afdelinger efterspørger dette (såfremt det besluttes at foreningen finansierer udgiften).
- b) hvordan indregnes de nye 127 lejemål og afklaring af hvor sikker administrationen er på at de bliver taget i brug i 2020
- c) som en del af budgetgrundlaget skal OB kunne se budgetforudsætningerne for byggesagshonoraret. Det skal også afklares om faktureringen er omlagt, så den sker i takt med at opgaven løses isf. ved faseskifter, og om det er slået igennem i budgetlægningen. Forskellen på økonomichefens og byggechefens tal fsva. byggesagshonorarer historisk bedes belyst
- d) det skal afklares hvor længe udgift til driftskonsulent og inspektør finansieres af arbejdskapitalen
- e) det skal afdækkes hvorfor møde- og kursusudgifter fremskrives med 4% isf. den generelle 2%-fremskrivning.
- f) For at administrationen i 2020 kan realisere en effektivisering på 8,15% ift. 2014 har direktionen peget på, at det vil være nødvendigt at beskære personaleudgifterne med ca. kr. 2 mio., idet administrationens anden store udgift er lokaleudgifter, og der slår besparelsen først igennem ved flytningen til Havneholmen i 2020. Det er direktionens forventning at noget af besparelsen vil kunne findes ved at kapitalisere lokalaftalerne, således som der er lagt op til i overenskomsterne. Det betyder at allerede ansatte bevarer nuværende vilkår, og at nye ansatte vil blive ansat på vilkårene i (normalløns-) overenskomsten. Forhandlinger med de faglige organisationer om dette pågår aktuelt.

OB havde en foreløbig drøftelse af den varslede besparelse. Der var et ønske om at få belyst, hvordan en reduktion af personalebudgettet påvirke service til afdelinger og politisk ledelse. OB ønsker om muligt denne drøftelse inden sommerferien, da det vurderes at være lidt sent i september, såfremt der skulle vise sig behov for yderligere oplysninger.

Formandskab og direktion har drøftet det nærmere og aftalt at fastehole drøftelsen til OB's seminar i september måned, så der er afsat god tid til drøftelsen.

I forbindelse med udformningen af svarene har det vist sig at retningslinjerne for afdelingernes betaling for licenser trænger til et eftersyn og vil derfor blive fremlagt til drøftelse i styregruppen for Lokal IT i indeværende år.

Formanden opfordrede ved seneste møde OB til at eventuelle ekstra spørgsmål til budgettet sendes til økonomichef eller direktion, så de kan være belyst til mødet i marts måned.

### **Regler**

Organisationsbestyrelsen indstiller næste års budget til repræsentantskabets godkendelse inden regnskabsårets udløb, jf. vedtægternes §10, stk. 2.

### **Økonomi**

Ikke relevant

### **Beboerdemokratisk behandling**

Ikke relevant

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Ved beslutning udarbejdes afdelingernes budgetter for 2020 med udgangspunkt i den fastsatte takst for administrationshonoraret, der er excl. evt. reduktion af personalebudgettet. Såfremt OB ved behandlingen i oktober ændrer i prioriteringerne og sænker taksten til afdelingerne vil de optjene et overskud, såfremt der i den ordinære drift i øvrigt ikke opstår uventede udgifter.

### **Implementering**

Punkt f) behandles på OB's seminar i september. Konklusionerne indgår i budgetbehandlingen på OB mødet i oktober.

Bilag:

[Budget 2020.pdf](#)

[Takstblad 2020, første behandling.pdf](#)

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under behandlingen af dette punkt.

Den skriftlige indstilling blev suppleret med oplysning om, at der i forslaget *ikke* er indregnet investering til afholdelse af digitale afdelingsmøder. For at kunne sammenligne med forslaget udsendt til OB's februar møder indeholder det fremlagte en løbende driftsomkostning til evt. digitale afdelingsmøder, kr. 27.000. Udgiften er af en størrelse, så det ikke selvstændigt påvirker administrationsbidraget væsentligt. Udgiften tages ud inden behandlingen i efteråret.



OB tiltrådte med stemmerne seks for og én undlod af stemme, indstillingen med følgende bemærkninger:

- at der benyttes et styringsværktøj i byggesager, større helhedsplaner og nybyggeri, der viser ressourceforbrug og tilhørende indtægter, således at det kan dokumenteres om Byggeri giver over-/underskud. Det er vigtigt, at byggesagerne hviler i sig selv økonomisk og ikke påvirker administrationen negativt, målt over en årrække. Der udarbejdes en vejledning på dette område.
- at bilagets punkt 'organisering af byggesager' (side 8 i bilaget) udgår af budgetgrundlaget, idet OB ønsker en selvstændig drøftelse af eventuel outsourcing af byggesager
- at det af afdelingsbudgetterne fremgår, at administrationsbidraget for 2020 først fastlægges endeligt af repræsentantskabet ultimo november 2019.

OB skal have en særskilt drøftelse af hvilke ændringer i serviceniveauet en besparelse i personalebudgettet på ca. kr. 2 mio. vil få for afdelinger og beboere. Det blev tilkendegivet fra OB's side, at der ønskes udsendt materiale herom inden sommerferien med henblik på drøftelse til OB-seminar til september.

## 5. Udtalelse fra formanden (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

## 6. Indstilling - Dispositionsfonden; øget lånebevilling afdeling 49

Sagsnr.: S2017-01500

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Behovet for udlån fra dispositionsfonden til udvikling af helhedsplanen i afdeling 49 har vist sig større end den af OB bevilgede låneramme på kr. 4 mio. Der skulle være afholdt besluttende afdelingsmøde i december 2018, men det blev udsat til marts 2019. På den baggrund indstilles det til OB, at lånerammen på helhedsplanen hæves.

### Indstilling

Det indstilles til OB, at den stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af helhedsplanen i afdeling 49 hæves til kr. 6.000.000.

## Sagsfremstilling

Afdelingen består af 367 boliger, heraf 159 stk. 1-rumsboliger på ca. 36-44 m<sup>2</sup>, 65 stk. 2-rumsboliger på ca. 45-58 m<sup>2</sup>, 65 stk. 3-rumsboliger på ca. 80-83 m<sup>2</sup>, 75 stk. 4-rumsboliger på ca. 77-80 m<sup>2</sup> og fem stk. 5-rumsboliger på ca. 97 m<sup>2</sup>. Ejendommen er opført i 1969 og ligger på Stærevej i Nordvest i København.

Afdeling 49 har hyppigt været klassificeret udsat boligområde, hvorfor Landsbygefonden (LBF) har været meget hjælpsomme ift. såvel helhedsplan som mulighed for at opnå midler fra infrastrukturpuljen.

Efter et stort forarbejde og lange, men konstruktive forhandlinger med LBF, foreligger der nu en endelig finansieringsskitse til helhedsplanen, som behandles senere på OB's dagsorden.

## Omfang af forundersøgelser

Sagen har vist behov for et større beløb end normalt til forundersøgelser. Ud over de gængse midler til rådgiver ifm. udarbejdelse af helhedsplanmaterialet, er der efter anmodning fra LBF af rådgiver udarbejdet et kriminalitetsnotat, der beskriver eksisterende forhold med uønskede aktiviteter og utrygge forhold i afdelingen. Det har medført, at LBF har godkendt yderligere støttelån til kriminalitetsforebyggende foranstaltning på udearealerne, til belysning og delvist til nye gavaltaner og stuealtaner.

Det har også været nødvendigt at benytte rådgiveren ifm. forberedelse af I en infrastrukturansøgning, idet LBF har givet principiel tilladelse til en ansøgning om en infrastruktursti gennem afdelingen. Der er her brugt tid og rådgivere på at få inddraget SAB og 3B, da det er en forudsætning for at kunne få del i midlerne. Ligesom der er brugt timer og rådgivere på at få udarbejde et infrastrukturprojekt og til beboernes, LBF's og Indenrigsministeriets godkendelse.

Tillige er der brugt tid og rådgivning ifm. samarbejdet med Københavns Kommunes Områdefornyelse, som står for fornyelsesarbejder på Stærevej Områdefornyelsens arbejde gennemføres i 2019 og er forudsætningen for at få infrastrukturstien gennem afdelingen.

## Økonomi

I henhold til fremtidssikringspolitikken skal udgifterne til forundersøgelser til en helhedsplan afholdes af byggesagen når en sådan gennemføres.

Infrastrukturmidler tildeles som rent tilskud *uden* egenfinansiering. Det betyder, at den udgift der pt. er på udarbejdelse af infrastrukturansøgningen, vil blive dækket ind, når/hvis godkendelse foreligger.

OB godkendte den 3. oktober 2016 at hæve lånebevillingen til forundersøgelserne til kr. 4. mio. Administrationen blev i november 2018 opmærksom på, at den bevilligede låneramme var tæt på at blive overskredet, og direktionen bad om, at der skulle indsendes ansøgning til OB om at hæve rammen til kr. 5 mio. til behandling i december 2018. OB sendte dog ansøgningen tilbage, da man ikke mente, at sagen var tilstrækkeligt oplyst. Desværre har det efterfølgende vist sig, at der allerede på dette tidspunkt var afholdt udgifter til sagen, der endnu ikke var bogført, hvorfor den bevilligede ramme nu medio februar er overskredet med 25%. Det beklager direktionen og vi har derfor på den baggrund taget initiativ til, at alle forundersøgelsesarbejder i afdeling 49 er stoppet.

For at forhindre fremtidige budgetoverskridelser på udvikling af nybyggeri- og renoveringssager indføres der månedlig rapportering til byggechef, økonomichef og direktionen, som rapporterer på det disponerede forbrug på sagerne. Derudover skal alle projektledere lave rekvisitioner inden der kan ordres arbejder på sagerne. Dette skal sikre at projekter kan stoppes inden der er et merforbrug og at projektlederen har mulighed for at agere i forhold til eksterne parter. På længere sigt, er administrationen på vej med implementering af et sagsstyringsmodul og en robot, der skal levere løbende statusrapporter på forbrug på sager, således at der sikres en mere robust controlling på området.

Pr 28. januar 2019 er det faktiske forbrug på helhedsplanen kr. 4.270.023 og kr. 774.169 på infrastrukturens sag. Det er forventningen, at den samlede udgift løber op i godt kr. 5,2 mio.

<b>Afd. 49 Helhedsplan 2014</b>	<b>Opgjort 28-01-2019</b>
Teknisk rådgiver, Arkitekt	634.666,88 kr.
Øvrige omkostninger	3.635.356,03 kr.
Rådgiver Infrastruktur	682.169,09 kr.
Forundersøgelser infrastruktur AAB	92.000,00 kr.
<b>Samlede afholdte udgifter</b>	<b>5.044.192,00 kr.</b>
Forventning op til SKEMA A	
Rådgiver	40.000,00 kr.
Projektleder	25.000,00 kr.
Forventning op til infrastruktur SKEMA A	
Rådgiver	65.000,00 kr.
Projektleder	35.000,00 kr.
<b>Samlet forventning</b>	<b>165.000,00 kr.</b>

I alt afholdte udgifter + forventning	5.209.192,00 kr.
---------------------------------------	------------------

### Beboerdemokratisk behandling

I november 2016 blev OB orienteret om, at forundersøgelserne i afdeling 49 har været forelagt afdelingsmødet til orientering. Efter OB's behandling af afdeling 38 i september 2016 samt Tilsynets afgørelse i samme sag, blev det besluttet at alle sager fremover vil blive fremlagt til godkendelse på afdelingsmødet.

OB godkendte den 3. oktober 2018 at lånebevilling til forundersøgelserne.

### Implementering

Der arbejdes på en ansøgning om trækningsretsmidler og efterfølgende beboermødegodkendelse i foråret 2019 inkl. tilladelse til at søge om infrastrukturmidler.

-

### Beslutning OB den 6. marts 2019:

Det blev oplyst, at afdelingsmødet har godkendt helhedsplanen, hvorfor beløbet indgår i byggesagen.

Punktet trækkes derfor.

OB udtrykte kritik af, at den fastsatte ramme for forundersøgelser til helhedsplaner er overskredet.

## 7. Indstilling - Dispositionsfonden; øget lånebevilling afdeling 80

Sagsnr.: S2017-01499

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Behovet for udlån fra dispositionsfonden til udvikling af helhedsplanen i afdeling 80 har vist sig større end den af OB bevilgede låneramme på kr. 4 mio. Der skulle være afholdt besluttende afdelingsmøde i januar 2019, men det blev udsat til maj 2019. På den baggrund indstilles det til OB, at lånerammen på helhedsplanen hæves.

### Indstilling

Det indstilles til OB, at den stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af helhedsplanen i afdeling 80 hæves til kr. 7.000.000.

### Sagsfremstilling

Afdelingen består af 167 boliger, 12 stk. 2-rumsboliger på ca. 75 m<sup>2</sup>, 101 stk. 3-rumsboliger på ca. 69-88 m<sup>2</sup>, 29 stk. 4-rumsboliger på ca. 90-93 m<sup>2</sup> og tre stk. 5-rumsboliger på ca. 109 m<sup>2</sup>. Ejendommen er opført i 1994 og er beliggende i Husum, København.

Afdeling 80, Gadelandet er en tvillingebebyggelse, der sammen med Husumgård, fsb er på ghettolisten. Landsbyggefonden (LBF) er positive overfor tiltag, der berettiger til støttelån, herunder har LBF accepteret, at der udføres særlige kriminalpræventive tiltag. Ligeledes har LBF givet principiel tilladelse til infrastrukturmidler sammen med fsb og afdeling 38, dog under forudsætning af, at Københavns Kommune bidrager med deres del ift. opgradering for bløde trafikanter af vejstykket Gadelandet, der forbinder afdeling 80/fsb og afdeling 38.

I forbindelse med renoveringen af diverse byggeskader, er der fra København Kommune stillet krav om koordinering af helhedsplanerne for AAB og fsb samt om opfyldelse af lokalplanen, herunder tagform. Dette kræver ekstraordinært samarbejde og enighed mellem afdeling 80 og fsb.

Afhjælpning af byggeskaderne på altaner er mere kompliceret end først antaget, idet den eksisterende konstruktions bæreevne er fuldt udnyttet. Det kræver bl.a. yderligere destruktive undersøgelser og etablering af prøvealtaner.

Der er for nærværende opnået enighed mellem AAB og fsb om størstedelen af helhedsplanens tiltag, og der er aftalt møde med Københavns Kommune for accept af løsningsvalg. Der arbejdes nu frem mod en finansieringsskitse for helhedsplanen fra Landsbyggefonden i første kvartal 2019.

Tilsvarende behov for samarbejde mellem AAB og fsb gør sig gældende ift. at få finansiering fra infrastrukturpuljen. Her omfatter samarbejdet endvidere beboerdemokratiet, hvilket især for fsb giver en række udfordringer.

Helhedsplanen omfatter følgende:

- Renovering som følge af byggeskader på tag og altaner - samstemmende løsninger med fsb er påkrævet
- Opgradering af udearealerne inkl. kriminalitetsforebyggende foranstaltninger, herunder belysning
- Alle nødvendige vedligeholdelsesarbejder inkl. nyt projekt for affaldshåndtering – gerne fælles med fsb
- Opgradering af fælles sti mellem AAB og fsb til infrastrukturforbindelse (slentrestri), som finansieres 100% af LBF – forudsætter igangværende samarbejde med fsb og efter krav fra LBF endvidere, at Københavns Kommunes bidrager med en opgradering af vejstykket Gadelandet (beliggende mellem afdeling 38 og afdeling 80) med fokus på bløde trafikanter og sikker skolevej.

Omfang af forundersøgelser

Der er på denne sag afholdt et større beløb end normalt til forundersøgelser. Ud over de gængse midler til rådgiver ifm. udarbejdelse af helhedsplanmaterialet, er der efter aftale med Landsbyggefonden brugt rådgiverindsats på at få udarbejdet et kriminalitetsnotat, der beskriver eksisterende forhold med uønskede aktiviteter og utrygge forhold i afdelingen. Notatet forventes, som det er sket ifm. afdeling 38 og afdeling 80, at medføre, at Landsbyggefonden godkender yderligere støttelån til kriminalitetsforebyggende foranstaltning på udearealerne, til belysning og muligvis til nye karnapper.

Endvidere er der brugt ekstraordinær rådgiverindsats til helhedsplanens forarbejder ift. til samarbejdet med fsb og deres rådgivere, til koordinering af løsningsvalg samt til den tilhørende

dialog og arbejdet frem mod fælles godkendelse ift. såvel Københavns Kommune som Landsbyggefonden.

Endelig er der allerede brugt rådgiverindsats ifm. forarbejderne til en infrastrukturansøgning, idet der er brugt tid og rådgiverhonorar på forarbejdet til den samlede infrastrukturansøgning, til møder med Landsbyggefonden og fsb, og til udarbejdelse af et forslag ifm. ansøgning/opfordring til Københavns Kommune vedrørende deres opgradering af Gadelandet.

Samtidig skal der findes en løsning på afdelingens affaldshåndteringen. Det eksisterende skraldesug kan aldrig bringes til at fungere tilfredsstillende, så det skal enten udskiftes, hvilket er uforholdsmæssigt dyrt både i etablering og i drift, eller der skal findes en anden løsning eventuelt med nedgravede affaldsbeholdere, hvilket dog kræver samarbejde med fsb.

Den langstrakte proces ift. fastlæggelse af helhedsplanens og infrastrukturprojektets indhold har medført, at der den 3. december 2018 var indkaldt til beboerinformationsmøde.

### Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

Der søges tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden jf. § 90 i lov om almene boliger. I medfør af lov om almene boliger mv. § 95, stk. 1, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra ministeren for by, bolig og landdistrikter fastlagt regler om støtte efter lovens § 90.

Helhedsplanen er udformet i overensstemmelse med AAB's politik for fremtidssikring af afdelingerne:

[https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring\\_af\\_aabs\\_boligafdelinger](https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring_af_aabs_boligafdelinger)

### Økonomi

I henhold til fremtidssikringspolitikken skal udgifterne til forundersøgelser til en helhedsplan afholdes af byggesagen når en sådan gennemføres.

OB godkendte den 3. oktober 2016 at hæve lånebevillingen til forundersøgelserne til kr. 4. mio. Administrationen blev i november 2018 opmærksom på, at den bevilligede låneramme var tæt på at blive overskredet, og direktionen bad om, at der skulle indsendes ansøgning til OB om at hæve rammen til kr. 6 mio. til behandling i december 2018. OB sendte dog ansøgningen tilbage, da man ikke mente, at sagen var tilstrækkeligt oplyst. Desværre har det efterfølgende vist sig, at der allerede på dette tidspunkt var afholdt udgifter til sagen, der endnu ikke var bogført, hvorfor den bevilligede ramme nu medio februar er overskredet med 25%. Det beklager direktionen, og vi har derfor på den baggrund taget initiativ til, at alle forundersøgelsesarbejder i afdeling 80 er stoppet.

For at forhindre fremtidige budgetoverskridelser på udvikling af nybyggeri- og renoveringssager indføres der månedlig rapportering til byggechef, økonomichef og direktionen, som rapporterer på det disponerede forbrug på sagerne. Derudover skal alle projektledere lave rekvisitioner inden der kan ordres arbejder på sagerne. Dette skal sikre at projekter kan stoppes inden der er et merforbrug og at projektlederen har mulighed for at agere i forhold til eksterne parter. På længere sigt, er administrationen på vej med implementering af et sagsstyringsmodul og en robot, der skal levere løbende statusrapporter på forbrug på sager, således at der sikres en mere robust controlling på området.

Per 28. januar 2019 er det faktiske forbrug på helhedsplanen kr. 4.531.857 og kr. 530.266 på infrastruktursagen. Det er forventningen, at den samlede udgift løber op i godt kr. 6,6 mio.

## Referat OB-møde den 6. marts 2019

Onsdag kl. 17:00

Afd. 80 Helhedsplan	Opgjort 28-01-2019
Legeplads	192.156,25
Teknisk rådgiver, Arkitekt	967.922,58
Øvrige omkostninger	3.371.777,88
Rådgiver Infrastruktur	382.621,54
Forundersøgelser infrastruktur AAB	147.644,24
<b>Samlede afholdte udgifter</b>	<b>5.062.122,49 kr.</b>
Forventning op til SKEMA A	
Rådgiver	700.000,00 kr.
Projektleder	200.000,00 kr.
Forventning op til infrastruktur	
Rådgiver	500.000,00 kr.
Projektleder	125.000,00 kr.
<b>Samlet forventning</b>	<b>1.525.000,00 kr.</b>
<b>I alt prognose</b>	<b>6.587.122,49 kr.</b>

### Beboerdemokratisk behandling

20. marts 2015 – på afdelingsmødet blev der orienteret om at der var igangsat forundersøgelser til helhedsplan.

2. november 2016 blev OB orienteret om, at forundersøgelserne i afdeling 80 har været forelagt afdelingsmødet til orientering. Efter OB's behandling af afdeling 38 i september 2016 samt Tilsynets afgørelse i samme sag, blev det besluttet at alle sager fremover vil blive fremlagt til godkendelse på afdelingsmødet.

29. marts 2017 – Orienteringsmøde om helhedsplan

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingen vil blive fremtidssikret ift. tidssvarende boliger, kriminalpræventive tiltag og beboerhus. Helhedsplanen vil medføre en mindre huslejestigning.

### Implementering

Vedr. afdeling 80 arbejdes der frem mod en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden i første kvartal og en beboergodkendelse i første halvdel af 2019, og der forventes skema A i andet kvartal 2019. Samtidig arbejdes der på et positivt tilsagn fra Københavns Kommune ift. at medtage en opgradering af Gadelandet i deres budget, hvorefter der kan arbejdes videre med den fælles infrastruktursti gennem afdeling 80 og fsb, Husumgård.

### Beslutning OB den 6. marts 2019:

OB godkendte indstillingen.

OB udtrykte kritik af, at den bevilgede låneramme til forundersøgelser til helhedsplaner er overskredet uden forelæggelse for OB inden. Direktionen blev pålagt at sikre, at dette ikke gentages.

## 8. Indstilling - Egenkontrol rapportering

Sagsnr.: S2017-01664

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Egenkontrolrapporten er en gennemgang af egenkontrolgruppens arbejde i 2018.

### Indstilling

RU indstiller til OB at godkende egenkontrolrapporten for 2018 med følgende bemærkninger:

- a) *Ønske om øget fokus på at hjælpe afdelingerne til at sige ja til nye tiltag, men at de ofte opfatter tiltag som byrder, og overser at det også er en hjælp til dem.*
- b) *Ønske om øget fokus på at oplyse administrative afdelinger om fordelene i 'administrativ light', hvor afdelingen kan tilkøbe bistand til opgaverne lokalt.*
- c) *Ønsker om i 2019 at sætte fokus på de afdelinger, der ligger i den meget kritiske kolonne.*

Formandskabet indstiller til OB at godkende:

- Takst for administrationens udfærdigelse af referat fra afdelingsmøde fastsættes til kr. 1.200 pr. referat, som udfærdiges af administrationen ud fra lydoptagelsen, når referat ikke er modtaget fra afdelingsbestyrelsen senest to måneder efter afholdt afdelingsmøde. Taksten skal fremgå af den årlige oversigt over afdelingsrelaterede takster.

### Sagsfremstilling

Rapporten evaluerer og giver en status på arbejdet med egenkontrol i afdelingerne.

Der er udført ca. 50 egenkontrolbesøg i 2018, hvilket er langt under målsætningen om 10 per måned.

Besøgene har vist, at afdelinger som ikke udfylder egenkontrolskema, generelt har det svært med de administrative pligter. Dette har ført til at fire afdelinger, efter rådgivning fra egenkontrolgruppen, er overgået til den parlamentariske driftsmodel.

*Personaleansvar*



Der er konstateret mange problematiske forhold i nogle administrative afdelingers håndtering af personaleansvar, lige fra afholdelse af ferie, registrering af sygdom, afholdelse af MUS-samtaler til arbejdsmiljø og kontraktforhold i øvrigt.

Afdelingerne har typisk svært ved at følge med alle administrative krav og kan også have tekniske udfordringer. Egenkontrollen har konstateret, at det kan give øget konfliktniveau i bestyrelserne.

#### *Drift og vedligeholdelse*

Vedrørende drift og vedligehold af bygningerne er der ca. 20%, der ikke angiver at have noget defineret serviceniveau for vedligeholdelse af udearealer og bygninger. Generelt udvises der mange steder (for stor) mådehold med brug af midler fra dv-planen, modsat opleves også nogle gange en ukritisk holdning til bestemte leverandører, når arbejde udføres. Den generelle vurdering er dog, at afdelingsbestyrelserne gerne vil rådgives.

#### *Bestyrelseskørekort*

Ved seneste møde i Uddannelsesudvalget drøftede udvalget status for kørekortet. På daværende tidspunkt levede 35 personer i godt 20 afdelinger på trods af utallige rykkere ikke op til kravet om, at alle bestyrelsesmedlemmer skal have bestået indenfor 12 måneder. I tre afdelinger var det enten kasserer eller formand der manglende at bestå. Honorarudbetalingerne blev standset hvor det var relevant, hvilket sidenhen har ført til at 14 har gennemført.

#### *Manglende referater og valglister*

I skrivende stund mangler 11 afdelinger at lave referat og/eller valgliste efter afholdt afdelingsmøde. Dette til trods for rykkere fra administrationen både via mail, telefon og i visse tilfælde via afdelingens inspektør.

#### *Manglende kontrakter og lønudbetaling mv.*

I forbindelse med bl.a. egenkontrolbesøg i afdelinger er det konstateret, at flere afdelinger ikke ligger inde med kontrakter på ansatte omdelere, rengøringsmedhjælper m.fl. Desuden mangler flere af de omfattede medarbejdere korrekt udbetaling af løn, afholdelse af fridage samt indbetaling til pension.

Derudover har egenkontrollens gennemgang af lokalt ansatte afdækket, at flere af de omfattede medarbejdere er samleverer eller familiemedlemmer til enten bestyrelsesmedlemmer eller andre ansatte.

### Risikovurdering

Af rapporten fremgår det hvordan der udarbejdes en risikovurdering, samt forklaring af bekymringsbarometeret.

### Tiltag 2019

- De parlamentariske afdelinger vil også få egenkontrolbesøg. Det skal ske i samarbejde med inspektør.
- Der ønskes set på muligheden for at nogle af de kompetente parlamentariske afdelingsbestyrelser evt. kunne blive administrative.
- En ensartet måde at vurdere brugen af DocuNote kommer til at vægte som parameter, IT har udarbejdet statistik.
- Det vil bestræbes, at alle administrative afdelinger har fået formelt besøg fra egenkontrollen i løbet af 2019.

### Regler

Efter reglerne i driftsbkg. § 13 skal boligorganisationens bestyrelse påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

Som følge af AAB's særlige decentrale forvaltningskoncept, jf. vedtægternes §1, stk.3, har tilsynet overfor AAB tilkendegivet, at der bør være et særligt fokus på egenkontrol.

### Økonomi

Det vurderes, at der samlet er brugt to årsværk på egenkontrollen.

### Beboerdemokratisk behandling

Egenkontrolrapporten blev godkendt af RU den 20. februar 2019, med følgende bemærkning:

*Det blev diskuteret i RU, at der skal fokus på at hjælpe afdelingerne til at sige ja til nye tiltag, men at de ofte opfatter tiltag som byrder, og overser at det også er en hjælp til dem.*

*RU ønsker i 2019 at sætte fokus på de afdelinger, der ligger i den meget kritiske kollonne.*

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

### Implementering

Ikke relevant.

-

Bilag:

[2019-01-07 Status egenkontrol året 2018 LT.pdf](#)

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Indstillingens punkt b blev præciseret, således at det fremgår at afdelingerne, i henhold til driftskoncept kan overlade udførelsen af en række opgaver til personale ansat i afdelingen. OB drøftede, at der skal ses på mulighederne for at tilkøbe bistand i de driftscentre, der servicere parlamentariske afdelinger, og i givet fald må OB drøfte, om dette får indflydelse på honoraret.

OB godkendte indstillingen med følgende bemærkninger:

- egenkontrollens funktion er at understøtte, at de afdelinger der vil og kan, kan fortsætte med at løse administrative opgaver i overensstemmelse med AAB's decentrale forvaltningskoncept
- egenkontrollen skal i afdelinger, hvor der er sammenfald mellem afdelingsformand og kasserer, have fokus på at hjælpe og støtte afdelingen i at fordele opgaverne bredere i afdelingsbestyrelsen
- det skal undersøges, om det er korrekt ikke at give adgang til repræsentantskabsmøder, hvis der ikke er indsendt valgliste. Herudover skal valgperioden for disse udpegelser undersøges.
- OB vil gerne modtage eksempler på handleplaner fra egenkontrollens besøg

### **9. Indstilling - OB's arbejdsvilkår (udstyr og rejseregler)**

Sagsnr.: S2019-01163

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

#### **Resume**

Indstilling om rammer for OB's valg af it-udstyr samt grundlag for udbetaling af rejsegodtgørelse.

#### **Indstilling**

Formandskabet indstiller til OB at godkende retningslinjerne for transport og it-udstyr for OB, som beskrevet nedenfor.

## Sagsfremstilling

Formandskabet har anmodet administrationen om at udforme forslag til retningslinjer for kørselsgodtgørelse/rejserefusion samt udlevering af it-udstyr til medlemmer af OB. Rejseregler og it-udstyr supplerer det allerede godkendte vederlag til medlemmerne.

Medlemmer af OB har et særligt ansvar og deraf følgende opgaver i form af deltagelse ved møder og arrangementer i relation til boligforeningen. AAB bør derfor udbetale kørselsgodtgørelse/rejserefusion for de rimelige udgifter, der er forbundet med denne deltagelse, samt stille nødvendigt it-udstyr til rådighed for medlemmerne.

## Rejsegodtgørelse (transport + diæter)

### Transport

Konkret kan der udbetales:

- Kørselsgodtgørelse efter Skatterådets høje takst (pt. kr. 3,54 pr. km.) ved kørsel i egen bil eller cykel/knallert (pt. kr. 0,53 pr. km.)
- Parkeringsudgifter forbundet med kørslen
- Faktisk kørselsudgift til dele- eller bybildele- eller bycykel samt løbehjul
- Færge- eller broafgift
- Refusion af billet til tog/bus/metro.
- Taxakørsel.

Godtgørelsen gives for transport via ovenstående til og fra møder, hvor OB-medlemmet deltager i egenskab af sit hverv som medlem af OB. Det er typisk dirigentopgaver, udvalgmøder og ad hoc møder i administrationen, hvor deltagelsen sker som OB'er (og ikke som afdelingsbestyrelsesmedlem). Der udbetales ikke kørselsgodtgørelse ifm. deltagelse i OB- og repræsentantskabsmøder.

AAB refunderer ikke parkeringsafgifter (bøder).

### Diæter

AAB udbetaler desuden skattefri rejsegodtgørelse til kost, logi og småfornødenheder efter [Skats satser](#), når OB's medlemmer rejser i forbindelse med hvervet som bestyrelsesmedlem, når rejsen varer mindst 24 timer. Til OB-seminarer og studieture, hvor alt er betalt, udbetales *ikke* diætudbetaling.

### IT-udstyr, herunder telefoni

På møde den 2. maj 2012 godkendte OB, at følgende it-udstyr udleveres til OB-medlemmerne:

iPad (32GB + 4G), mobiltelefon, internetopkobling, printer og bærbar eller pc.

For tiden stilles følgende udstyr til rådighed:

- iPad pro 10,5" 256 GB, cover med tastatur samt skærmbeskyttelse – pris kr. 9.973
  - Dataabonnement – årlig pris kr. 520
- iPhone xS 64 G, cover samt skærmbeskyttelse – pris kr. 9.324.
  - Taleabonnement – årlig pris kr. 520.

**Bemærk**, at der *ikke* samtidig kan opnås telefontilskud i afdelingen, hvis OB'eren får stillet mobil med abonnement til rådighed.

I takt med udviklingen af udstyret ændres listen, så udstyret er tidssvarende og således at OB's medlemmer kan anvende de programmer, der stilles til rådighed for opgaven som medlem af OB. Der kan efter konkret ønske og vurdering indkøbes andet udstyr, som kan fungere med de programmer, som benyttes af OB (f.eks. Prepare First Agenda).

Udstyr udskiftes i takt med at det ikke længere er anvendeligt ift. varetagelse af opgaverne som OB'er.

Aflevering af udleveret udstyr sker, når den pågældende ikke længere er valgt til organisationsbestyrelsen.

#### *Procedure*

OB-medlemmet udfylder relevante blanketter og bilag til hhv. kørselsgodtgørelse og andre udgifter, sender det til Løn, der udbetaler, når bilaget er godkendt af foreningens regnskabsmedarbejder. Retningslinjerne for udfyldes at kørselsgodtgørelse følger dem som de ansatte skal følge – det vil sige et skal anføres præcist hvorfra og hvortil tjenestekørsel foretages.

For så vidt angår it-udstyr sker udlevering af udstyr iht. ovenstående ved henvendelse til it-chefen. Ønskes der afvigende udstyr forelægges dette til godkendelse i formandskabet.

#### **Regler**

Grundlaget for udlevering af udstyr og udbetaling af rejsegodtgørelse er driftsbekendtgørelsens krav om sparsommelighed, jf. §13, stk. 3 samt Skats regler.

#### **Økonomi**

En samlet udskiftning af OB's udstyr til ovenstående har en investering på samlet kr. 173.673. Udstyret afskrives over tre år.

Udgiften til kørselsgodtgørelse udgør ca. kr. 10.000 årligt for det samlede OB.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Retningslinjerne fastlægges af OB, jf. driftsbkg. §12, hvorefter OB har det overordnede driftsansvar for foreningen.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Ingen.

### **Implementering**

14 dage efter referatets godkendelse.

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

OB godkendte indstillingen.

## **10. Indstilling - Afdeling 18; Dispositionsfond - støtte til forundersøgelser helhedsplan**

Sagsnr.: S2018-00268

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### **Resume**

Forslag om at reservere eventuelt tilskud på kr. 4 mio. fra dispositionsfonden til udarbejdelse af ideskitse og forundersøgelser i forbindelse med eventuelt kommende helhedsplan. Forundersøgelsen målrettes de arbejder, som ifølge rådgiver er dækningsberettigede.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller til OB, at det godkendes, at der i dispositionsfonden reserveres udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan for afdeling 18. Dispositionsfondens dækning er maksimeret til kr. 4 mio.

### **Sagsfremstilling**

Afdelingen består af 131 boliger fordelt på to karréer, heraf 58 stk. 2-rums boliger på 64-69 m<sup>2</sup>, 62 stk. 3-rums boliger på 83-109 m<sup>2</sup> og 11 stk. 4-rums boliger på 116-134 m<sup>2</sup>. Ejendommen er opført i 1922 og er beliggende på Østerbro, nærmere betegnet Reersøgade 11-19, Fanøgade 2-10, Tåsingegade 16-18, Skarøgade 1-7 og 2-6.

AAB's tilstandsregistrering af alle afdelinger i år 2013-2015, samt efterfølgende bygnings- og fokusgennemgange, indikerede at afdelingen har visse byggetekniske udfordringer, som administrationen i samarbejde med afdelingen så sig nødsaget til at undersøge yderligere. På den baggrund blev der iværksat en mere grundig tilstandsvurdering udført af Holmsgaard Rådgivende Ingeniører. Rapporten konkluderer og bekræfter, at der i dag findes bygningsdele, der er nedslidte som følge af et stort vedligeholdelseefterslæb og enkelte bygningsdele som kan karakteriseres som deciderede byggeskader.

Afdelingen er ydermere udfordret ved at have meget utidssvarende badeværelser, som oprindeligt ikke har været med brus. Senere hen er dette dog blevet installeret, hvilket har medvirket til en u hensigtsmæssig rørplacering i vådzone, og derudover er badeværelserne udført uden vådrumsmembran. På den baggrund er det et stort ønske fra afdelingen at udvide og modernisere badeværelserne, tilsvarende hvad naboafdelingen (afdeling 23) har ansøgt LBF om.

Følgende arbejder tænkes på nuværende tidspunkt ind i en eventuel helhedsplan:

- Renovering af tagdækning
- Genopretning af brandsikring
- Renovering af murværk
- Udskiftning af vinduer
- Efterfundering af fundamenter
- Fugtsikring af kælderydervægge
- Istandsættelse af bagtrapper herunder udskiftning af bagtrappedøre
- Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer
- Udbedring af kloakinstallationer
- Udskiftning af el-installationer

Forundersøgelsen og ideskitse har til formål overfor Landsbyggefonden at belyse afdelingens tilstand, problemstillinger og løsningsforslag vedrørende de bygningsfysiske, boligsociale, driftsorganisatoriske og økonomiske forhold i afdelingen. Herunder vil der især blive lagt vægt på problematikker omkring manglende fundering og de utidssvarende badeværelser med manglende vådrumssikring.

AAB's administration har på baggrund af sagens omfang og i samarbejde med rådgiver og afdelingsbestyrelse til hensigt at udarbejde ansøgning om renoveringsstøtte efter Landsbyggefondens retningslinjer med henblik på at opnå økonomisk støtte til renoveringen.

## Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

Der søges tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden, jf. § 90 i lov om almene boliger. I medfør af lov om almene boliger mv. § 95, stk. 1, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra ministeren for by, bolig og landdistrikter fastlagt regler om støtte efter lovens § 90.

### **Økonomi**

Der ansøges om, at i dispositionsfonden reserveres udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan for afdeling 18. Dispositionsfondens dækning er maksimeret til kr. 4 mio.

Såfremt der opnås godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan med støtte fra LBF, skal samtlige udgifter indeholdes i denne.

### **Beboerdemokratisk behandling**

- Mini/helhedsplan blev første gang drøftet på afdelingsmøde i 2015 (fremgår af indkaldelsen den 27. april 2015) på baggrund af tilstandsregistrering udført af Kuben i 2014.
- Efter i forbindelse med Holmsgaards tilstandsrapport af den 1. juli 2016, er der efterfølgende afholdt café-møder, hvor beboere som afdelingsbestyrelse løbende har haft mulighed for at komme med ønsker til en kommende mini/helhedsplan. Beboerønsker fremgår at økonomiopstilling af den 11. december 2017, udarbejdet af Holmsgaard.
- På bestyrelsesmødet den 20. november 2018 blev det i samarbejde med bestyrelsen besluttet at arbejde hen mod en helhedsplan.
- Det førstkomende afdelingsmøde skal godkende, at der igangsættes forundersøgelser med en økonomisk ramme på kr. 4. mio.
- Der planlægges et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor det videre arbejde med helhedsplanen skal godkendes.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

At afdelingen kan igangsætte forundersøgelserne til en helhedsplan.

### **Implementering**

Forslaget skal behandles ved et ekstraordinært afdelingsmøde forventeligt i foråret 2019 og herefter kan arbejdet med forundersøgelser blive igangsat. Derefter venter et forløb med at få LBF ud til en besigtigelse af afdelingen. Estimeret ventetid er ca. ét år. Såfremt LBF giver støttetilsagn, vil renoveringssagen stå i kø til at få andel i LBF's renoveringsramme.

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

OB godkendte indstillingen.



## 11. Indstilling - Afdeling 37; Trækningsret - tilskud til mini-helhedsplan (badeværelser)

Sagsnr.: S2017-02024

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Grundet fugt og skimmel i utidssvarende badeværelser i afdeling 37 søges tilskud fra trækningsretsmidlerne til gennemførelse af mini-helhedsplan, renovering af 506 badeværelser.

### Indstilling

BPU indstiller til OB, at godkende, at

- a. Der efter konkret vurdering dispenseres fra princippet i fremtidssikringspolitikken om, at der først kan ydes tilskud efter fem år, når der tidligere er opnået støtte til en mini-helhedsplan
- b. Der ydes tilskud fra trækningsretsmidlerne på op til 15% af den endelige enterprisesum, pt. estimeret til kr. 20.509.565 til badeværelser i afdeling 37, såfremt at der vælges en løsning med genhusning.

### Sagsfremstilling

Afdeling 37 på Østerbro er bygget i 1953 og består af 20 selvstændige ejendomme med i alt opført i 1953. 524 lejemål af varierende typer, syv erhvervslejemål og en institution.

Afdelingen har i de sidste tre år haft store problemer med skimmelsvamp/forhøjet fugt i boligernes badeværelser, delvist i boligernes entréer samt delvist i trappeopgangene, som følge af indeliggende badeværelser med koksvægge og manglede vådrumsmembran.

Afdelingsbestyrelsen ønsker en fremtidssikring af afdelingen ved en totalrenovering af afdelingens badeværelser. Projektet indeholder nedrivning af eksisterende væg & gulvbelægning, montering af vådrumsmembran og nye flisebelægninger, udskiftning af tekniske vand og – afløbsinstallationer, etablering af bi-vandmålere, etablering af gulvvarme, samt udskiftning af alt sanitet og badeværelsesinventar.

Afdelingen har ét strenget fjernvarmeanlæg, der ikke er kraftigt nok til at opvarme badeværelsesgulvet. Erfaringen er gjort ud fra afdeling 37's referenceafdeling TKB (Tårnby Kastrup Boligselskab) på Amager, der forgæves har forsøgt sig med vandbåren gulvvarme i deres pilotprojekt, men har måttet vælge el-gulvvarme i stedet.

Afdelingen har i samarbejde med administrationen været nødsaget til at renovere 12 af de mest akutte badeværelser som pilotprojekt, hvor ni af lejemålene har været genhuset i enten møbleret bolig eller pavilloner, og tre kun har været genhuset under nedbrydningen og ellers benyttet toiletvogn. Årsagen til genhusningerne er at væggen mellem badeværelse/trappeopgang og badeværelse/entré har været så opfugtet, at væggen skulle udtørres med affugter i en længere periode. I flere tilfælde har det også været nødvendigt at udskifte gulvet i entreen, da fugten har bevæget sig ud under entrégulvet.

Som ekstra sikring af byggesagens tid og økonomi foretages en grundig forundersøgelse af badeværelserne. Forundersøgelsen vil indeholde fugtmålinger, pletvis demontering af tapet samt fotodokumentation af badeværelserne. Endvidere vil der som i andre byggesager skulle foretages miljøundersøgelser.

BPU anbefalede på mødet d. 18. februar 2019, at når forslaget skal til behandling på afdelingsmødet, vil beboerne skulle vælge om det skal være 2 anlægsforslag med fuld eller delvis genhusning indregnet.

1. Anlægsbudget – Badeværelser med nødvendig genhusning.

Det er for tidligt at undersøge omfanget af evt. fugt/skimmelskader samt lejemål med udfordrede beboere. Tre måneder før renoveringen igangsættes, foretages en forundersøgelse, for at registrerer beboerforhold samt badeværelsestilstand.

Det er bestyrelsen vurdering, at der er behov for at genhuse to lejemål i hver opgang, dvs. 176 lejemål svarende til 35% af de 506 badeværelser.

Som en ekstra sikkerhed har er der i forslaget indregnet at hæve genhusningen til 50%.

I denne model skal der skal opstilles nogle retningslinjer for, hvornår et lejemål skal genhuses, så det kan vurderes objektivt ud fra enten af fysiske eller sociale hensyn.

2. Anlægsbudget – Badeværelser med fuld genhusning.

B&V og bestyrelsen mener, at beboerne skal have lov til at vælge om samtlige beboer skal genhuses. Posten vedr. genhusning op i to poster på anlægsbudgettet. Den første er samme post som ovenstående

med sanering og genhusning af 50 % af de 506 badeværelser. Den anden en hedder ekstra genhusning og dækker de resterende 50%.

## **Regler**

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

Der søges tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden, jf. § 90 i almenboligloven.

Mini-helhedsplanen er udformet i overensstemmelse med AAB's politik for fremtidssikring af afdelingerne: [https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring\\_af\\_aabs\\_boligafdelinger](https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring_af_aabs_boligafdelinger).

Heraf fremgår det 'hvis en afdeling får godkendt en minihelhedsplan, kan der først ansøges om en ny minihelhedsplan 5 år efter godkendelsesdatoen'.

## **Økonomi**

Projektet er på nuværende tidspunkt estimeret til at koste kr. 137 mio. inkl. genhusning.

Afdelingens nuværende gennemsnits husleje ligger på kr. 1.007 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Administrationen vurderer at afdelingens boliger og beliggenhed kan bære en husleje på kr. 1.150 pr. m<sup>2</sup> årligt (vurderet af kundechef 22/2-2019).

Ved afdelingsmødet får beboerne mulighed for at stemme om to anlægsbudgetter hhv. med nødvendig genhusning og fuld genhusning.

Anlægsbudgettet med nødvendig genhusning viser forventet huslejeforhøjelse på kr. 627 pr. lejemål om måneden og anlægsbudgettet med genhusning vil betyde en forventet huslejeforhøjelse på kr. 693 pr. lejemål om måneden. Svarende til henholdsvis en gennemsnits husleje på kr. 1.105 pr. m<sup>2</sup> årligt og kr. 1.116 pr. m<sup>2</sup> årligt. Bestyrelsen har i samråd med administrationen vurderet, at huslejeforhøjelsen skal være ens for alle lejemål uanset størrelse, da man betragter renovering af køkkener og badeværelser som øget brugsværdi af lejemålet.

Afdelingen har siden 2016 brugt sammenlagt kr. 3.424.813 på pilotprojektet inkl. administrationsomkostninger. Disse projekter er betalt af dv-midler og der er udarbejdet to selvstændige byggeregnskaber.

OB godkendte den 1. oktober 2014 støtte fra trækingsretten til energirenovering af deres gavle. Afdelingen søger således om støtte inden for den femårige karensperiode. Da byggesagen først opstartes ultimo 2019, anbefaler administrationen at imødekomme ansøgningen.

### Beboerdemokratisk behandling

- I et referat fra bestyrelsesmøde den 20. september 2012 havde bestyrelsen planlagt at tage til Brøndby og se på renovering af badeværelser (Wicotec (Kirkebjerg) havde opgaven)
- Renovering af badeværelser kom første gang på dv-planen i 2015 af 04. februar 2014 og der var afsat midler i 2017 og i 2018.
- Anlægsbudgettet for renoveringsopgaven stilles som forslag fra afdelingsbestyrelsen på afdelingsmøde uge 13 i år 2019. Der vil på mødet blive forelagt forslag med og uden genhusning i forbindelse med renovering.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

#### *Økonomiske fordele:*

- Reduktion udgifter til skimmelsanering og genhusning (konto 115)
- Fjernaflæsning af bi-vandmålere, minimerer udgifter til aflæsning samt gør beboerne mere bevidste omkring vandspild og vandoverforbrug.

#### *Indeklimafordele:*

- Reduceret risiko for vandskader og skimmelvækst

### Implementering

Tilskuddet forventes udbetalt i 2021.

-

#### Bilag:

[Anlægsbudget - Badeværelser m. fuld genhusning.pdf](#)

[Anlægsbudget - Badeværelser m. nødv. genhusning.pdf](#)

### Beslutning OB den 6. marts 2019:

Formanden gjorde opmærksom på, at der er tale om en dispensation fra femårs reglen om tilskud, og tilføjede, at der i denne sag kan være risiko for, at budgettet ikke holder, da der kan dukke uforudsete problemer op under renoveringen.

OB godkendte indstillingen.

## 12. Indstilling - Afdeling 49; Trækningsret - gennemførelse af helhedsplan

Sagsnr.: S2017-01500

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Der er de seneste år arbejdet med at forberede en helhedsplan i afdeling 49, således at afdelingen bliver fremtidssikret i forhold til de fysiske forhold. På den baggrund ønskes der tilskud fra trækningsretsmidlerne til gennemførelse af helhedsplanen.

### Indstilling

BPU at indstiller til OB at:

- a. der ydes trækningsretsmidler på i alt kr. 40,5 mio., svarende til 13,6% af den estimerede entreprisum,
- b. OB godkender en fritagelse for årlig indbetaling til dispositionsfonden på kr. 580.000/år,
- c. der ydes et tilskud på kr. 300.000 fra dispositionsfonden til dækning af AAB's andel af kapitaltilførslen (1/5 ordning).

### Sagsfremstilling

Afdeling 49 er opført i 1969 og ligger på Stærevej 30-36, 46-60 og 70-72 i Nordvest i København. Afdelingen har 367 boliger, heraf 159 stk. 1-rumsboliger på ca. 36-44 m<sup>2</sup>, 65 stk. 2-rumsboliger på ca. 45-58 m<sup>2</sup>, 65 stk. 3-rumsboliger på ca. 80-83 m<sup>2</sup>, 75 stk. 4-rumsboliger på ca. 77-80 m<sup>2</sup> og fem stk. 5-rumsboliger på ca. 97 m<sup>2</sup>.

I henhold til boligforeningens politik for fremtidssikring har administrationen sammen med afdelingsbestyrelsen gennem flere år arbejdet for at få udarbejdet en helhedsplan, som beboerne kunne godkende.

Afdelingen var på ministeriets liste for udsatte boligområder indtil december 2018. Landsbyggefonden (LBF) holder dog fast i afdeling 49's udsatte position med behov for opgradering i form af især boligsammenlægninger og kriminalpræventive tiltag.

Afdelingen huser en del svage beboere inkl. et relativt højt antal dømt og afdelingen har en høj fraflytningsprocent.

Ud af afdelingens 367 boliger er 224 af boligerne på 36-58 m<sup>2</sup>. En stor del af disse små boliger huser vores svageste borgere herunder psykisk syge, misbrugere og tidligere straffede. Det betyder, at afdelingen både af beboere og besøgende beskrives som utryg. Se bilag.

Samtidig har Københavns Kommunes Områdefornyelse planlagt en opgradering af Stærevej, hvor man derudover har skabt forudsætningerne for, at afdeling 49 kan åbnes for gennemgang mod nord til Gråspurvevej via en privat boligbebyggelse. Dette har givet mulighed for etablering af en infrastruktursti gennem afdelingen, som kan åbne den op for det omkringliggende kvarter for at give både afdelingen og kvarteret et løft.

Helhedsplanen indeholder:

- Boligsammenlægninger af 104 små boliger til 48 familieboliger
- Diverse kriminalitetsforebyggende tiltag, som LBF har accepteret at give delvis støtte til (gavlaltaner, stuealtaner, belysning mv.)
- Opgradering af udearealerne inkl. yderligere kriminalitetsforebyggelse
- Beboerhus, til at styrke det lokale fællesskab
- Alle nødvendige vedligeholdelsesarbejder inkl. råderetskøkkener og altaner (nogle med delvis LBF-støtte, andre uden støtte eller ved individuel valgt kollektiv individuel råderet
- Infrastrukturforbindelse (slentrestri) gennem afdelingen til max. kr. 32 mio. som finansieres 100% af LBF – forudsætter igangværende samarbejde med Fynshuse, SAB og Vestergårdsvej, 3B samt igangværende åbning mod Gråspurvevej ved Områdefornyelsen, Københavns Kommune.

Københavns Kommune og Landsbyggefonden har ligeledes af hensyn til den fremtidige beboersammensætning tilladt et stort antal boligsammenlægninger for at etablere attraktive børnefamilieboliger med nye køkkener, badeværelser og altaner.

## **Regler**

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

Der søges tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden jf. § 90 i lov om almene boliger. I medfør af lov om almene boliger mv. § 95, stk. 1, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra ministeren for by, bolig og landdistrikter fastlagt regler om støtte efter lovens § 90.

Helhedsplanen er udformet i overensstemmelse med AAB's politik for fremtidssikring af afdelingerne: [https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring\\_af\\_aabs\\_boligafdelinger](https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring_af_aabs_boligafdelinger)

## **Økonomi**

LBF har principielt godkendt at bidrage med midler fra infrastrukturpuljen til områdets tre almene boligafdelinger og medtaget det som forudsætning i afdeling 49's helhedsplan.

I december 2018 er modtaget en finansieringsskitse med støttelån. LBF er herefter kommet med en finansieringsskitse, som sikrer, at afdelingen kan undgå en boligafgiftsforhøjelse, for så vidt angår forbedringsdelen af helhedsplanen, da den nuværende husleje allerede ligger på et relativt højt niveau med en gennemsnitlig boligafgift på kr. 938 kr. m<sup>2</sup> pr. år.

Afdelingen har reserveret udamortiserede lån i 2019, 2020 og 2021 til delvis finansiering af projektet samt med kr. 24 mio. af egne henlæggelser og driftsmidler.

Afdelingens alder betyder dog, at der er et naturligt stort behov for dyre vedligeholdelsesarbejder, herunder til nedslidte udearealer samt til udtjente rørinstallationer og kloak mv., hvorfor forventes en generel huslejestigning på 1,5%.

Dette gælder dog ikke for de kommende sammenlagte boliger, som gennemrenoveres med bl.a. nyt køkken, nyt bad og altaner. Med ovenstående finansieringstilskud er den månedlige lejeforhøjelse for disse boligerne beregnet til yderligere kr. 1.810 pr. bolig pr. måned, svarende til en samlet stigning på mellem 24% og 27%, hvilket giver en gennemsnitlig boligafgift på mellem kr. 1.164 pr. m<sup>2</sup> pr. år og kr. 1.192 pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Fritagelsen for indbetaling til dispositionsfonden udløber senest når de underliggende realkreditlån udamortiseres, eller når LBF vurderer at afdelingens økonomi kan bære det.

### **Beboerdemokratisk behandling**

7. februar 2017: Afdelingsmøde godkender, at der udarbejdes et projektforslag.

Efter en række beboerinformationsmøder er der nu indkaldt til besluttende ekstraordinært afdelingsmøde mandag den 4. marts 2019.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Afdelingen vil blive fremtidssikret ift. tidssvarende boliger, kriminalpræventive tiltag og beboerhus. Helhedsplanen vil medføre en mindre huslejestigning.

### **Implementering**

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde den 4. marts 2019.

Bilag:

[Afd.49 - Anlægsbudget - Skema A - Helhedsplan 52.0.pdf](#)

[20180829 AAB49 Notat om kriminalpræventive tiltag.pdf](#)

**Beslutning OB den 6. marts 2019:**

OB godkendte indstillingen.

**13. Indstilling - Dagsorden ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. marts 2019**

Sagsnr.: S2019-01323

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

**Resume**

Det er i år nødvendigt at afholde ekstraordinært repræsentantskabsmøde i tilknytning til besigtigelsesturen.

**Indstilling**

At OB godkender indkaldelse til og dagsorden for ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. marts 2019 og beslutter, om der skal indkaldes ekstern dirigent til mødet.

**Sagsfremstilling**

Dagsorden til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med forslag om opførelse af nye rækkehuse i afdeling 106, opførelse af nye ny afdeling 110 med rækkehuse på Amager.

Desuden forelægges sager om mageskifte i forbindelse med opførelse af rækkehuse i afdeling 47 og salg af tre institutioner under fællesdriften Høje Gladsaxe, hvorunder afdeling 52 hører til.

Endelig foreslås repræsentantskabet at delegere kompetence til at godkende væsentlige ændringer i afdelingerne fra repræsentantskab til OB.



## Referat OB-møde den 6. marts 2019

Onsdag kl. 17:00

Det skal drøftes, om OB vil indstille en ekstern dirigent til at forestå mødet, samt hvem det i givet fald skal være. Der vil til mødet være forslag om dirigent fra BL's dirigentkorps.

### Regler

Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal, jf. vedtægternes §7, stk. 2, udsendes med mindst to ugers varsel til samtlige repræsentantskabsmedlemmer.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

-

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

### Implementering

Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde udsendes elektronisk senest den 13. marts 2019.

Bilag:

[Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 27. marts 2019.pdf](#)

### Beslutning OB den 6. marts 2019:

Den skriftlige indstilling blev suppleret med forslag om at indstille Birte Flæng Møller, BL's dirigentkorps, som dirigent på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde. Pris kr. 4.000 + moms.

OB godkendte indstillingen.

## 14. Indstilling - Afdeling 106; Opførelse af nye rækkehuse

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Gorm Evers (GEV)

## Resume

Indstilling om opførelse af 14 rækkehuse i afdeling 106.

## Indstilling

BPU indstiller til OB at godkende, at følgende indstilles til repræsentantskabet:

- a. der kan opføres 14 rækkehuse i afdeling 106
- b. afdelingen kan købe det af kommunen nedlagte vejareal økonomisk bedst muligt til brug for etablering af rækkehuse samt ny p-plads
- c. afdelingen kan sælge et grundareal op mod det ny Skovlunde Bycenter på ca. 2.500 m<sup>2</sup> økonomisk bedst muligt
- d. eventuelt provenu fra grundsalg, efter køb af nedlagt vejareal samt etablering af ny p-plads, anvendes i videst muligt omfang til friarealforbedringer mv. i afdelingen.

## Sagsfremstilling

Afdeling 106 i Blokhaven i Skovlunde er opført i 1957 og består af 170 boliger og tre erhvervslejemål, som bl.a. anvendes til lægepraksis. I overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik indebærer forslaget opførelse af 14 rækkehuse.

Ballerup Kommune har godkendt lokalplan for et nyt Skovlunde Bycenter. Lokalplanen giver bl.a. mulighed for etablering af et sundhedshus på afdelingens matrikel. Arealet, hvor kommunen gerne ser et sundhedshus opført, anvendes i dag til parkering. Lokalplanens placering af sundhedshuset udspringer af kommunens ønske om at markere og etablere en visuel smuk indgangen til 'Strøget' i det ny bycenter, når man kommer fra stationspladsen. I gældende lokalplan indgår tillige at der kan opføres rækkehusbebyggelse i afdeling 106 langs Torvevej, som er under omlægning fra to spor til et spor.

Ballerup Kommune har afsat grundkapital til opførelse af 14 nye almene rækkehuse i to etager. Kommunen har samtidig tilbudt, at afdeling 106 kan erhverve det vejareal, som nedlægges langs afdelingen, til brug for den kommende rækkehusbebyggelse samt til erstatning for nedlagte p-pladser. AAB har endnu ikke forhandlet salgpris med kendte potentielle købere til arealet mod bycenteret.

Afdelingen og administrationen arbejder samtidig med en plan for fremtidssikring (mini-helhedsplan), som fremlægges til afdelingsmødets godkendelse samtidig med forslaget om opførelse af de nye rækkehuse. Sag om tilskud fra trækningsretten til disse arbejder forelægges særskilt til politisk behandling i foråret.

## Regler

Rækkehusene opføres efter almenboliglovens gældende regler for opførelse af offentligt støttet byggeri. Opførelsen sker som en udvidelse af den eksisterende bebyggelse, og der skal derfor ikke betales grundkøbesum for den del af rækkehusbebyggelsen, som er beliggende på egen jord.

## Økonomi

Rækkehusbyggeriets anskaffelsessum fastlægges i henhold til gældende rammebeløb. Køb af del-vejareal til brug for p-pladser, samt anlæggelse af p-pladser, skal dækkes af provenu fra salg af areal. Køb af del-vejareal til anvendelse for de nye rækkehuse betales af byggesagen.

## Beboerdemokratisk behandling

Afdelingsmødet har på sit ordinære møde den 22. august 2018 besluttet, at køb og salg af jord, nye rækkehuse, nyt p-anlæg, nye gårdrum og bolighaver til stueetager behandles som én samlet sag på forårets afdelingsmøde.

BPU drøftede sagen ved møde den 18. februar 2019.

#### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Beboerne får mulighed for at flytte i rækkehus efter den interne oprykningsret.

Gennemførelsen af en samlet mini-helhedsplan vil gøre afdelingen mere attraktiv og give mere liv mellem husene.

#### **Implementering**

Forelægges repræsentantskabet til godkendelse.

Forventet indflytning medio 2021.

-

#### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Det blev oplyst, at der skal ske endelig godkendelse på afdelingsmøde til foråret.

OB godkendte indstillingen.

#### **15. Indstilling - Afdeling 110; Opførelse af ny boligafdeling på Amager**

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Gorm Evers (GEV)

#### **Resume**

AAB's administration har indledt samarbejde med det private udviklingsselskab Gefion om opførelse af 70 – 80 almene ungdomsboliger lige ved metrostationen Femøren.

#### **Indstilling**

BPU indstiller til OB at indstille opførelse af AAB afdeling 110, beliggende Engvej, Amager, til repræsentantskabets godkendelse.

#### **Sagsfremstilling**

I overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik indeholder forslaget opførelse af AAB-ungdomsboliger ved Femøren Station, beliggende Engvej 155-169.

AAB's administration og udviklingsselskabet Gefion er i gang med at udarbejde aftalegrundlag og projekt for opførelsen af ca. 70 almene ungdomsboliger med AAB som byg- og driftsherre. Byggeriet omfatter dels ombygning af eksisterende bygning samt nybyggeri ved etablering af

ekstra etage. I henhold til aftalekonstruktionen indtræder Gefion som delegeret bygherre og påtager sig AAB's udbudspligt på alle håndværkerydelser. Og efter gennemført licitation indtræder Gefion som totalentreprenør.

De almene ungdomsboliger vil udgøre ca. 2.900 m<sup>2</sup> af en samlet bebyggelse på i alt 23.200 m<sup>2</sup>. Den ny bebyggelse kommer til at rumme hotel, supermarked, fitnesscenter, café, kommunal daginstitution samt private og almene ungdomsboliger. Opførelsen af almene boliger på stedet er et krav fra Københavns Kommune, som et krav i den godkendte lokalplan for bebyggelsen, jf. planloven. De almene ungdomsboliger skal udgøre 25% af det samlede antal ungdomsboliger, som opføres.

Projektforslag indeholdende endelige lejlighedsplaner, boligstørrelser, facadeudformning, aptering & materialeliste mv. er under udarbejdelse. Alt med henblik på indsendelse af Skema A ansøgning på projektet hurtigst muligt, efter ønske fra Gefion.

Der arbejdes på at opnå Skema A godkendelse inden sommerferien 2019 samt Skema B hurtigst muligt herefter. I henhold til Gefions tidsplan påregnes det pt. at den samlede bebyggelse kan stå færdig december 2020.

### **Regler**

Almenboliglovens regler for opførelse af offentligt støttet byggeri.

### **Økonomi**

Budgettet skal overholde almenboliglovens regler om rammebeløb. Et eventuelt merforbrug under byggeriet i forhold til godkendt rammebeløb vil skulle dækkes af dispositionsfonden.

### **Beboerdemokratisk behandling**

BPU drøftede sagen ved møde den 18. februar 2019 og indstiller opførelsen af AAB afdeling 110 til OB's godkendelse. Sagen skal efter indstilling fra OB behandles i repræsentantskabet.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Ansøgere på AAB's interne og eksterne venteliste får adgang til flere boliger.

### **Implementering**

Byggeriet gennemføres efter delegeret bygherremodel og forventes klar til indflytning i december 2020.

-

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

OB godkendte indstillingen.

## **16. Indstilling - Delegation af kompetence fra repræsentantskab til OB vedrørende væsentlige forandringer i afdelingerne**

Sagsnr.: S2017-00104

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## Resume

AAB er blevet kontaktet af Københavns Kommune, der påpeger at byggesager, der medfører væsentlige forandringer i afdelingerne, ifølge driftsbekendtgørelsen skal godkendes af repræsentantskabet. Det foreslås at kompetencen til at godkende væsentlige forandringer i afdelinger, delegeres til organisationsbestyrelsen (OB).

## Indstilling

Risikoudvalget indstiller til OB, at Repræsentantskabet skal delegere beslutningskompetencen omkring væsentlige forandringer af AAB's afdelingers ejendomme til OB.

## Sagsfremstilling

En væsentlig forandring efter ministeriets opfattelse, er renoveringer og øvrige bygningsændringer i en almen boligafdeling, der medfører:

- Lånoptagelse,
- Ændring i antallet af beboelseslejemål,
- Ændringer i antallet eller fordelingen af rum i de enkelte beboelseslejligheder, eller
- Lejeforhøjelser, bortset fra helt ubetydelige forhøjelser.

Boligforeningen AAB anser de af ministeriet opremsede dispositioner, som en udtømmende opremsning af de dispositioner, der udgør en "væsentlig forandring" efter almenboliglovens § 28, stk. 1.

Der er tale om en ændring/opstramning af praksis i Københavns Kommune, som vi først nu er mødt af.

Ifm. ny forslag til ny forretningsorden for repræsentantskabet skal indarbejdes de samlede opgaver som repræsentantskabet delegerer til OB. Pantsætning er allerede delegeret ved beslutning af 25. juni 2014.

Forslag til ny forretningsorden forventes fremlagt til junimødet, men for at opretholde fremdrift i sagerne fremskyndes denne delegation til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, som foreslås afviklet sammen med besigtigelsesturen.

Vedtager repræsentantskabet forslaget skal OB's forretningsorden § 1 konsekvensrettes. OB vil i den anledning modtage en konsekvensrettet version af forretningsordenen.

## Regler

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, nr. 1) - 8) har repræsentantskabet mulighed for følgende kompetencedelegation, vedrørende AAB's afdelinger:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.

8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Det er pkt. 4, 'Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme', der nu foreslås delegeret til organisationsbestyrelsen.

Fortætningsbyggeri er omfattet af pkt. 6 og delegeres ikke til OB.

Det bemærkes særskilt at skillevægsarbejder ikke en væsentlig forandring, jf. almenboliglovens §28, stk. 1. 2. pkt.: 'Arbejder omfattet af § 39, stk. 6, i lov om leje af almene boliger kan dog foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse.'

§ 39, stk. 6 i lov om leje af almene boliger: 'Ud over de i stk. 1 nævnte forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikkebærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang'.

I ministeriets vejledning om drift af almene boliger m.v., kan ses hvordan begrebet væsentlige forandringer skal fortolkes. Udsnit fra vejledningen for ministeriets fortolkning af loven, er vedlagt som bilag.

### **Økonomi**

Det har ikke nogen økonomisk betydning, men hvis AAB skal gøre som Københavns Kommune ønsker det, vil det betyde at der kun to gange årligt kan godkendes projekter, hvor der foretages væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme. Det vil give et bedre flow, hvis det kan blive behandlet med jævne mellemrum af OB.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Repræsentantskabet beslutter evt. delegation efter indstilling fra OB.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Det har ikke umiddelbart nogen betydning for afdelingerne eller beboerne, medmindre kompetencen bibeholdes i repræsentantskabet. I så fald vil det fremover betyde længere sagsbehandlingstid for byggesager med væsentlige forandringer af afdelingernes ejendomme, da det dermed kun vil kunne behandles to gange årligt.

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter repræsentantskabets behandling.

-

Bilag:

[Vejledning pkt. 21.4 \(væsentlige forandringer\).pdf](#)

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

OB godkendte indstillingen.

## 17. Indstilling - Afdeling 31 og 34; Udsættelse af tilbagekøbsret for institutioner (hjemfald)

Sagsnr.: S2018-00529

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

AAB har modtaget tilbud fra Københavns Kommune om udskydelse af tilbagekøbsret til 2053 på to institutioner i afdeling 31 og 34. Tilbuddene gælder til 29. marts 2019. I lov om almene boliger § 98 a fremgår det, at institutioner ikke kan frikøbes. Hvis AAB ikke vælger at udskyde tilbagekøbsretten, vil Københavns Kommune kunne tilbagekøbe lejemålene.

### Indstilling

Risikoudvalget indstiller, på baggrund af administrationens undersøgelser, til OB, at betale for udskydelse af tilbagekøbsretten for institutionerne i afdeling 31 og 34 og yde lån fra dispositionsfonden til udskydelsen på kr. 1.312.377 til afd. 31 og kr. 564.529 til afd. 34.

### Sagsfremstilling

AAB har tre institutioner med tinglyst hjemfald og Københavns Kommune har sendt tilbud om udskydelse af tilbagekøbsretten. Hvis AAB ikke vælger at udskyde tilbagekøbsretten for afdeling 31 og 34, har Københavns Kommune ret til at tilbagekøbe institutionslejemålene i 2020. AAB har ikke mulighed for at frikøbe de pågældende institutionslejemål, jf. lov om almene boliger § 98 a.

Ved udskydelse vil både afdeling 31 og 34 fortsat have et forventet overskud fra institutionerne, baseret på tal fra 2018. Det er afdelingen, der skal afholde udgiften til udskydelsen og det er ikke muligt at pålægge lejer udgiften med mindre der indgås aftale herom. Det vil administrationen selvfølgelig indgå dialog med lejer om. Administrationen vurderer det dog som usandsynligt, at lejer vil acceptere den lejeforhøjelse.

AAB har taget kontakt til Københavns Kommune omkring deres fremtidige planer for institutionerne og vil efter en evt. udskydelse af tilbagekøbsretten fortsat have en dialog med kommunen. Hvis institutionerne opsiges lejeforholdene, vil det være muligt for AAB at frikøbe ejendommene.

Hvis Københavns Kommune benytter sin tilbagekøbsret på institutionslejemålene, vil AAB ikke have indflydelse på den fremtidige disponering af lejemålene. Det anser AAB som problematisk, da vi har en lignende sag i afdeling 58, hvor kommunen tilbagekøbte og solgte lejemål til en privat investor.

### Regler

I lov om almene boliger § 98 a fremgår det, at institutioner ikke kan frikøbes. Det betyder, at AAB alene har mulighed for at udskyde Københavns Kommunes tilbagekøbsret. Stillingtagen til hjemfald og frikøb skal besluttes af repræsentantskabet.

### **Økonomi**

Prisen for udskydelsen er kr. 1.312.377 for afd. 31 og kr. 564.529 for afd. 34. Det vil koste afd. 31 og 34 hhv. ca. kr. 39.000 og ca. kr. 17.000 pr. år for afdrag på dispositionsfondslån til udskydelse af tilbagekøbsretten. Ud fra de to seneste regnskabsår, vil begge afdelinger fortsat have en merindtægt for institutionerne i forhold til deres udgifter til driften af institutionerne.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Kompetencen til at varetage beslutning om køb og salg af ejendomme i AAB, ligger hos repræsentantskabet og skal derfor ikke op på afdelingsmøde. Afdelingsbestyrelserne er orienteret og administrationen har gennem et spørgeskema forsøgt at få bestyrelserne i de berørte afdelingers input til sagen.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Det vil sikre afdelingerne at Københavns Kommune ikke kan benytte sig af deres tilbagekøbsret og dermed at kommunen på sigt kan disponere over lejemålene som de vil. En lignende sag har skabt udfordringer i afd. 58, hvor kommunen har solgt et lejemål til en privat investor.

### **Implementering**

Efter repræsentantskabets behandling d. 27. marts 2019.

-

Bilag:

[Hjemfald institutioner i afdeling 31, 34 og 49.pdf](#)

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

OB godkendte indstillingen.



## **18. Indstilling - Afdeling 47 & 107; Mageskifte i forbindelse med opførelse af rækkehuse i afdeling 47**

Sagsnr.: S2017-01654

Sagsbehandler: Gorm Evers (GEV)

### **Resume**

Repræsentantskabet skal behandle forslag om mageskifte ved ændring af skelgrænsen mellem afdelingerne 47 og 107 i forbindelse med opførelsen af rækkehuse i afdeling 47.

### **Indstilling**

OB indstiller til repræsentantskabet at godkende, at der foretages mageskifte (bytte af jordarealer) mellem afdeling 47 og 107 jf. afdelingsmødernes godkendelse, og at afdeling 47 afholder alle udgifter i forbindelse hermed over byggesagen.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med afdeling 47's opførelse af 39 rækkehuse i den 'grønne kile' mellem afdeling 47 og afdeling 107 har beboerne i de to afdelinger godkendt en ændret skelgrænse mellem afdelingerne. Den ændrede skelgrænse er fastlagt således, at der ikke er ændret på afdelingernes oprindelige matrikelareal, og mageskiftet sker uden beregning af købesum, idet værdifastsættelsen af de byttede arealer er vurderet til samme pris.

### **Regler**

Jf. driftsbekendtgørelsens §6, stk.4, skal køb og salg godkendes af repræsentantskabet og det gælder således også for mageskifte, selvom købesummen fastsættes til kr. 0.

### **Økonomi**

Repræsentantskabets beslutning har ingen økonomisk konsekvens, hverken for boligforening eller afdeling 107. Afdeling 47 afholder udgifterne til mageskifte over byggesagen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Forslag til mageskifte er forelagt og godkendt på afdelingsmøder i de berørte boligafdelinger.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Mageskiftet har bl.a. gjort det muligt at skabe en harmonisk gårdhavebebyggelse med reduceret afstand til p-anlæg.

### **Implementering**

Hurtigst muligt.

-

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

OB godkendte indstillingen.

## 19. Indstilling - Fællesdriften Høje Gladsaxe; Salg af tre institutioner

Sagsnr.: S2018-00133

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Høje Gladsaxe kommune ønsker at købe tre institutioner i Høje Gladsaxe. Institutionerne ejes af en bygningsejerforening, hvoraf af AAB's andel udgør 21,17%.

### Indstilling

Det indstilles til OB at indstille til repræsentantskabet at godkende salget af de tre institutioner.

### Sagsfremstilling

AAB's afdeling 52 er medlem af bygningsejerforeningen Høje Gladsaxe, forening af bygningsejere på lejet grund. Bygningsejerforeningens formål er at forestå driften af bebyggelsens fællesfaciliteter, erhvervs- og institutionsområder. AAB afdeling 52's formand sidder i bestyrelsen sammen med de øvrige formænd fra hver af de øvrige fire almene afdelinger.

Gladsaxe Kommune ønsker at overtage tre kommunale institutioner, som den hidtil har lejet af Høje Gladsaxe. Ved frasalg vil udgiften til driften af institutionerne overgå til kommunen, dog vil udgiften til renholdelse på kr. 141.300 skulle dækkes af alle afdelinger i Fællesdriften.

Gladsaxe Kommune, som er lejer af institutionerne Hyldegården, Lundegården og Mosen, har indledt forhandling om køb af institutionerne. Institutionerne er et vigtigt led i bestræbelserne på at forebygge ghettodannelser i området. Bygningsejerforeningen har principbesluttet at sælge institutionerne til Høje Gladsaxe, fordi det vurderes som det bedste for institutionerne, det generelle samarbejde med Gladsaxe Kommune og den videre drift af afdelingerne.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som beset af køber, dog med hensyntagen til forringelser som følge af almindeligt slid og ælde i perioden indtil overtagedesdagen og med de fejl og mangler, der er konstateret, eller som måtte kunne konstateres. Det er aftalt mellem parterne at køber inden 30. juni 2019 foretager en undersøgelse af bygningen. Såfremt denne undersøgelse måtte udvise væsentlige mangler, som der ikke er taget højde for ved prisfastsættelsen, er parterne enige om, at optage forhandlinger om afslag for disse mangler.

Den samlede fortjeneste ved salget af de tre institutioner forventes at udgøre i alt kr. 23,5 mio. AAB's andel heraf udgør 21,17%, det vil sige ca. kr. 4,9 mio. Lejeindtægten pr. år udgør kr. 2,0 mio., således at købsprisen udgør 11,7 års lejeindtægter.

Den samlede fortjeneste vil i første omgang tilfalde bygningssejerforeningens dispositionsfond. Bestyrelsen i bygningssejerforeningen kan efterfølgende beslutte, at beløbet overføres til Fællesdriftens fælles betonvedligeholdelse, hvorefter den enkelte afdelings henlæggelse til dette vil kunne nedsættes, under betingelse af at besparelsen i afdelingen anvendes til andre renoveringsarbejder i den enkelte afdeling.

### **Regler**

Ifølge bygningssejerforeningens vedtægters § 6 er foreningens bestyrelse foreningens højeste myndighed. I bygningssejerforeningen vurderes den reelle beslutningskompetence til salget derfor at ligge i foreningens bestyrelse. AAB afdeling 52's formand Henning Schütt har underskrevet aftalen med forbehold for AAB's efterfølgende godkendelse.

Administrationen vurderer dog, at såvel OB som repræsentantskabet skal godkende salget, jf. AAB's vedtægter § 5 stk. 3, punkt 4 hvorefter repræsentantskabet skal godkende erhvervelse eller salg af Boligforeningens ejendomme.

### **Økonomi**

Den samlede fortjeneste ved salget af de tre institutioner forventes at udgøre i alt kr. 23,5 mio. AAB's andel heraf udgør 21,17%, det vil sige ca. kr. 4,9 mio. Lejeindtægten pr. år udgør kr. 2,0 mio., således at købsprisen udgør 11,7 års lejeindtægter.

Den samlede fortjeneste vil i første omgang tilfalde bygningssejerforeningens dispositionsfond. Bestyrelsen i bygningssejerforeningen kan efterfølgende beslutte, at beløbet overføres til Fællesdriftens fælles betonvedligeholdelse, hvorefter den enkelte afdelings henlæggelse til dette vil kunne nedsættes, under betingelse af at besparelsen i afdelingen anvendes til andre renoveringsarbejder i den enkelte afdeling.

### **Beboerdemokratiskbehandling**

Den samlede bygningssejerforening har godkendt salget af de tre institutioner. Afdeling 52's samlede bestyrelse har været inviteret til besluttende bestyrelsesmøde i bygningssejerforeningen. To medlemmer deltog i mødet.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Institutionerne ligger adskilt fra beboelsesejendommene og salget vurderes ikke at have betydning for beboerne.

### **Implementering**

Efter godkendelse i repræsentantskabet.

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

OB godkendte indstillingen.

### **20. Indstilling - Ny forretningsføreraftale (arbejder over kr. 600.000)**

Sagsnr.: S2018-02343

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### **Resume**

Denne indstilling omhandler revision af den almindelige forretningsføreraftale. Formålet er at opnå en mere brugervenlig og tidssvarende aftale, med udgangspunkt i nutidige processer.

### **Indstilling**

Bygge og projektudvalget indstiller til OB at godkende forretningsføreraftalen med tilhørende bilag, gældende for entreprisensummer over kr. 600.000 inkl. moms.

### **Sagsfremstilling**

Efter tilkendegivelser fra både afdelingsbestyrelser og ansatte i AAB, om at den nuværende forretningsføreraftale var teknisk svær at forstå, har administrationen revideret aftalen. I forløbet er inddraget udtalelser fra afdelingsbestyrelser samt intern drøftelse og workshops i AAB's administration.

Forretningsføreraftalen følger stadig den originale struktur og henvisningsopstilling, men er blevet løftet til et tidssvarende niveau, som matcher de nuværende forretningsgange og processer i AAB.

Ydermere er forretningsføreraftalens bilag – navnlig bilag 1 "Ydelsesbeskrivelse" – revideret med henblik på at øge parternes forståelse for hinandens involvering, samt at klarlægge ydelses- og ansvarsfordelingen, afdelingsbestyrelsen og forretningsfører imellem.

Som et nyt tiltag er der blevet tilføjet en rammetidsplan (bilag 2). Denne har til formål at give parterne et overblik over den kommende byggesagsproces, samt et tidsestimat over de forskellige faser.

### **Regler**

Driftsbekendtgørelsens § 33, stk. 1 og stk. 2, at afdelingerne betaler byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter til boligorganisationen for deres byggesagsadministration. Forretningsføreraftalen er en aftale mellem administrationen (forretningsføreren) og afdelingen om parts opgaver og roller under byggesagen.

### **Økonomi**

-

### **Beboerdemokratisk behandling**

OB godkendte den 5. oktober 2016 at sætte grænsen for bygge- og anlægsarbejder, der lokalt kan igangsættes, op til en økonomisk værdi på kr. 600.000 inkl. rådgiverhonorar og moms.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Afdelingen får et bedre overblik over rollefordelingen i byggesager over kr. 600.000.

### **Implementering**

14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[2019-02-07 Forretningsføreraftale, Ny.pdf](#)

[2019-02-07 Ydelsesbeskrivelse, Ny.pdf](#)

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

OB godkendte indstillingen.

## 21. Indstilling - Evaluering af OB's studietur den 28/2 - 1/3 2019

Sagsnr.: S2018-02507

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Evaluering af OB's studietur til Aarhus og Aalborg den 28. februar – 1. marts 2019.

### Indstilling

OB skal evaluere OB's studietur til Aarhus og Aalborg den 28. februar – 1. marts 2019.

### Sagsfremstilling

OB har deltaget i studietur til Aarhus og Aalborg den 28. februar – 1. marts 2019 med følgende program:

#### 28. februar 2019

AAB, Aarhus, afdeling 65, Hjortshøj  
A12bolig, afdeling 128, Lisbjerg  
Aarhus havn  
E&P Huset, Brabrand

#### 1. marts 2019

Himmerland Boligforening, Aalborg

- Larsen Waterfront
- Himmerland Boligforening – visioner og strategier
- Aalborg Øst – Sundheds- og kvarterhus samt renoveringer og nybyggeri

### Regler

-

### Økonomi

Budget ca. kr. 75.000.

### Beboerdemokratisk behandling

-

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

### Implementering

-

**Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Der var enighed om, at det havde været en god og udbytterig studietur.

Administrationen blev bedt om at udarbejde et resumé af turen og komme med oplæg til hvilke tiltag, der kan arbejdes videre med.

**22. Efterretning - Revisionsprotokol**

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

**Indstilling**

At OB tager til efterretning, at der ikke er modtaget nyt materiale siden sidste møde.

**Sagsfremstilling**

Når der er eventuelt nyt materiale fra revisionen i revisionsprotokollen, skal protokollen fremlægges på mødet og OB skal drøfte og godkende det.

-

**Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Taget til efterretning.

**23. Efterretning - Risikorapport 2018**

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

Risikorapporten er en status på AAB's arbejde med risici. Ved udgangen af 2018 havde AAB fire væsentlige risici: Styling af byggeprojekter, manglende vækst i antal boliglejemål, personalefastholdelse i administrationen og næste generation og bestyrelsesmedlemmer.

## Indstilling

RU indstiller til OB at tage risikoreporten for 2018 til efterretning med følgende bemærkninger:

Der skal ses på muligheden for at administrative afdelinger kan tilkøbe ledelsen af inspektørerne i et driftscenter og muligheden for at alle bestyrelser får muligheden for at tilkøbe hjælp til referatskrivning.

## Sagsfremstilling

Risikoudvalget har med udgangspunkt i risikoreporten for 2017 vurderet eksisterende risici og nye risici. Vi har valgt at flytte de to store risici, 'Persondataforordning' og 'effektivisering', så de nu viser den risiko, vi mener de har efter vi hhv. vurderet at risikoen ikke er så stor som først antaget for at vi kommer i de store bødekrafter og fordi AAB's på nuværende tidspunkt ser ud til at komme i mål med effektiviseringerne.

Den nye risiko 'personalefastholdelse i administrationen' er placeret højt. Dette baseres bl.a. på fratrædelses kommentarer og APV-målinger vedrørende den dårlige tone fra afdelingsbestyrelserne.

### *Hvad nåede vi i 2018*

I 2018 har RU fået ansvaret for at forbehandle al ledelsesrapportering før den går videre til godkendelse i OB. Hvilket fungerer rigtig godt.

RU har gennem hele 2018 haft fokus på brugen af docunote og mail i afdelingerne. Hvilket stadig ikke fungerer som ønsket. Og RU er bekymret for dette område.

Senest har RU debatteret muligheden for at administrative afdelinger kan tilkøbe ledelsen af inspektørerne i et driftscenter og muligheden for at alle bestyrelser for muligheden for at tilkøbe hjælp til referatskrivning.

RU foreslår at administrationen skriver de referater, der ikke skrevet af afdelingsbestyrelserne inden to måneder fra mødeafholdelsen. Et referat foreslås at koste kr. 1.200.

### *Fokus i 2019*

Styring af byggeprojekter, manglende vækst i antal boliglejemål, personalefastholdelse i administrationen og næste generation af bestyrelsesmedlemmer.

Herudover ønsker RU at se på muligheden for at administrative afdelinger kan tilkøbe ledelsen af inspektørerne i et driftscenter og muligheden for at alle bestyrelser for muligheden for at tilkøbe hjælp til referatskrivning.

## Regler

Ifølge vejledningen om egenkontrol i almene boligorganisationer afsnit 2.2.2. 'ledelsesinformation, planlægningshorisont og risici' bør boligorganisationen have overblik over væsentlige risici.

## Økonomi

Ikke relevant

## Beboerdemokratisk behandling



Ikke relevant

**Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

-

### **Implementering**

Ikke relevant

Bilag:

[Risikorapport 2018-12-31.pdf](#)

**Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Taget til efterretning.

## **24. Efterretning - Dispositionsfonden**

Sagsnr.: S2017-00026

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

Med de indstillinger der foreligger til godkendelse på OB-mødet den 6. marts 2019, kommer det forventede rådighedsbeløb på dispositionsfonden under det lovfastsatte minimum i perioden 2021 til 2024, hvorfor vi gør brug af retten til at bruge lån i landsdispositionsfonden, der blev bevilget i 2015 i forbindelse med seneste hjemfald.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller opgørelsen af dispositionsfonden til OB's godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Med fritagelsen for indbetaling i afdeling 49 og udlån til digital opmåling, bliver der i årene 2021 til 2024 behov for at gøre brug af den lånebevilling, der i 2015 blev søgt om og bevilget hos LBF. Vi har ikke tidligere

haft behov for at gøre brug af denne mulighed, men kan gøre brug af den, hvis dispositionsfonden ikke selv kan indeholde udlånet. Det maksimale lån til hjemfald fra 2015 er kr. 4 mio.

Administrationen vurderer at det at dispositionsfonden går under det lovfastsatte minimum ikke på den korte bane er kritisk. Begrundelsen herfor er at dispositionsfonden indeholder posten ikke forventet, men vurderet tabsrisiko for forundersøgelser på helhedsplaner og udvikling af nybyggeri for i alt kr. 4.540.590. Ud fra tidligere års indregnede tab på disse to poster, er sandsynligheden høj for, at de afsatte beløb ikke blive aktuelle i det omfang, der er sat af. Derfor er det ikke sikkert, der bliver behov for lån i Landsdispositionsfonden.

## Regler

Dispositionsfondens størrelse står beskrevet i driftsbekendtgørelsens §42. Administrationen orienterer på hvert møde OB om en beslutnings eventuelle konsekvenser på dispositionsfonden.

**§ 42.** Afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden skal årligt udgøre 544 kr. pr. lejemålsenhed, indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.434 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4. Hvis fondens saldo overstiger dette beløb, ophører de årlige henlæggelser. Hvis fondens saldo nedbringes under dette beløb, foretages på ny årlige henlæggelser. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med det nettoprisindeks, som Danmarks Statistik beregner. Reguleringen sker med pristallet for april måned 2012 som basis. Reguleringen foretages én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 2013.

## Økonomi

Den økonomiske konsekvens er, at der i de kommende år er begrænsede midler på dispositionsfonden til at støtte projekter i AAB. Administrationen vil i den kommende tid gennemgå tidligere bevillinger for at se om der er nogen, der skal revurderes, da afdelingernes økonomi kan have ændret sig siden bevillingen blev givet.

## Beboerdemokratisk behandling

Tilskud fra dispositionsfonden godkendes efter indstilling fra boligforeningens ledelse af OB. Formålene er beskrevet i driftsbekendtgørelsens §43 og §44.

Repræsentantskabet godkendte på mødet den 16. februar 2015 at:

- *Landsbyggefonden ansøges om at yde et lån inkl. oprullede renter til dispositionsfonden på 14.564.031 kr. til dækning af hjemfaldsaftalen.*

## Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har den konsekvens, at der i de kommende år kun kan ydes tilskud til projekter i mindre omfang.

## Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens Egenkapital februar 2019.pdf](#)

## Beslutning OB den 6. marts 2019:

Taget til efterretning.

## 25. Efterretning - Budgetopfølgning 4. kvartal 2018 (forventet årsresultat)

Sagsnr.: S2018-00325

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Budgetopfølgningen pr. 31. december 2018 viser en forbedring i forhold til prognosen for året på i alt t.kr. 836. Årets resultat forventes at blive et overskud på t.kr. 423. I forhold til den oprindelige prognose svarer dette til en afvigelse på 0,8% af de forventede indtægter .

### Indstilling

Risikoudvalget indstiller, at OB tager budgetopfølgningen pr. 31. december 2018 til efterretning.

### Sagsfremstilling

De væsentlige årsager til det forbedrede foreningesresultat ligger i mindreforbrug på repræsentantskab og udvalg t.kr. 210, personaleudgifter netto t.kr. 150 og kontorhold t.kr. 378. Regnskabet for foreningen er endnu ikke revideret.

### Regler

Driftsbkg. §13 hvorefter boligorganisationens bestyrelse bl.a. skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

OB's forretningsorden §1, stk. 5: OB skal med passende mellemrum vurdere, om foreningens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, hvad angår ønskede resultater, kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

### Økonomi

Årets resultat overføres til arbejdskapitalen.

### Beboerdemokratisk behandling

RU har behandlet budgetopfølgning på møde den 20. februar 2019. RU havde ingen bemærkninger.

**Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Ikke relevant.

**Implementering**

Ikke aktuel.

-

Bilag:

[Total Budgetopfølgning AAB pr 31-12-18.pdf](#)

**Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Taget til efterretning.

**26. Efterretning - Formueforvaltning 4. kvartal 2018**

Sagsnr.: S2018-00323

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

Afkastet for 2018 er på 0,76%, og alle tre kapitalforvaltere ligger over benchmark på 0,01% per 31. december 2018.

**Indstilling**

Risikoudvalget indstiller til OB at tage afrapportering af formueforvaltning for 4. kvartal 2018 til efterretning.

**Sagsfremstilling**

Det ikke realiserede afkast er steget fra 3. kvartal 2018 til 4. kvartal 2018. Afkaststigningen skyldes faldende renteniveau, grundet mindre risikovillighed (risikoaversion) som følge af Brexit-kaos, budgetkaos i USA og handelssanktioner. Kapitalforvalterne fastholder sin forsigtig investeringsstrategi, hvor renterisikoen holdes under benchmark. ECB stoppet deres opkøbsprogram i udgangen af 2018, men har meddelt at en justering af styringsrenten tidligst sker i andet halvår 2019.

Risikoudvalget behandler kvartalsrapporteringen ved møde den 20. februar 2019.

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning per 31. december 2018.

**Status – formue**

	3.kvartal 2018	4.kvartal 2018
Kursværdi inkl. likvider	1.513.015.463 kr.	1.504.949.345 kr.
Nominal værdi inkl. likvider	1.461.842.358 kr.	1.453.189.993 kr.

**Afkast i procent (årsrente)**

	1.kvartal 2018	2.kvartal 2018	3.kvartal 2018	4.kvartal 2018
Ikke realiseret afkast	-0,55	1,87	0,17	1,57

**Udvikling i likvider (ultimo)**

4.kvartal 2017	1.kvartal 2018	2.kvartal 2018	3.kvartal 2018	4.kvartal 2018
-94.043.915 kr.	-129.631.426 kr.	-143.081.541 kr.	29.910.565 kr.	20.997.856 kr.

Som der fremgår af ovenstående, har AAB i 4. kvartal 2018 opnået et afkast, beregnet som årsrente på 1,57% af den gennemsnitlige kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Afkastet for 2018 er på 0,76%.

Afkast, beregnet som årsrente, er steget med 1,4%-point fra 0,17% i 3. kvartal 2018 til 1,57% i 4. kvartal 2018. Afkaststigningen skyldes faldende renteniveau, grundet mindre risikovillighed (risikoaversion) som følge af Brexit-kaos, budgetkaos i USA og handelssanktioner. Kapitalforvalterne fastholder sin forsigtig investeringsstrategi, hvor renterisikoen holdes under benchmark. ECB stoppet deres opkøbsprogram i udgangen af 2018, men har meddelt at en justering af styringsrenten tidligst sker i andet halvår 2019.

Den korrigerede varighed, som er udtryk for obligationens renterisiko, er i gennemsnit steget lidt fra 3. kvartal 2018 til 4. kvartal 2018. Alle tre kapitalforvaltere ligger tæt på to år og holder sig indenfor det fastlagte risikomål, jf. AAB's finansielle styringspolitik.

**Regler**

Driftsbkg. §13 hvorefter boligorganisationens bestyrelse bl.a. skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

OB's forretningsorden §1, stk. 5: OB skal med passende mellemrum vurdere, om foreningens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, hvad angår ønskede resultater, kvalitet og effektivitet i service og forvaltning. Afrapporteringen sker kvartalsvis, jf. OB's finansielle styringspolitik.

**Økonomi**

Afkastet for 2018 er på 0,76%.

**Beboerdemokratisk behandling**

Indstillingen er behandlet i RU, der ikke havde bemærkninger.

**Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Afkastet for 2018 er på 0,76%. Afkastet er fordelt til afdelingerne, der for året 2018 fik en forrentning på 0,66%.

**Implementering**

Ikke relevant.

-

**Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Taget til efterretning.

**27. Efterretning - Ledelsesrapportering 4. kvartal 2018**

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

Generelt fortsættes den gode udvikling fra forrige kvartal. På ingen målepunkter er der konstateret væsentlig tilbagegang. Derudover er der tilføjet punkter som har været efterspurgt af risikoudvalget (RU).

**Indstilling**

Risikoudvalget (RU) indstiller til OB at tager ledelsesrapporten for 4. kvartal 2018 til efterretning.

**Sagsfremstilling**

Ledelsesrapporten for 4. kvartal 2018 gennemgår seneste kvartal, og evaluerer også på mange punkter hele 2018.

Derudover er der givet en status på udviklingsprojekter, og byggeriprojekter.

Rapporten indeholder flere nye punkter som er blevet efterspurgt af Risikoudvalget:

- Sygefravær – og anciennitetsstatistik fordelt om administrationens områdeniveau (LT)
- Formueforvaltning indgår fremadrettet som kvartalsrapportering til OB alene gennem ledelsesrapporten
- Forretningsgang for at opkræve korrekte skatter og afgifter for erhvervslejemål
- Status på opfølgning vedr. 14-dages svarfrist.

Derudover er der også tilføjet punkter omkring afholdelse af MUS, APV-opfølgning og telefonstatistik.

Ingen målepunkter er gået væsentligt tilbage, og der er beskrevet korrigerende handlinger for de punkter som ikke er i mål.

### **Regler**

Driftsbkg. §13 hvorefter boligorganisationens bestyrelse bl.a. skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

OB's forretningsorden §1, stk. 5: OB skal med passende mellemrum vurdere, om foreningens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, hvad angår ønskede resultater, kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

### **Økonomi**

Ikke relevant.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Indstillingen er behandlet i RU, der udtrykte stor tilfredshed med rapporten. Udvalget gennemgik flere områder og udtrykte bl.a. tilfredshed med at sygefravær – og anciennitetsstatistik nu er fordelt på administrationens områdeniveauer. Der blev ønsket en mere præcis tekst vedrørende byggesager som er markeret med rødt på grund af forsinkelse eller budgetoverskridelse. Dette er rettet i den ledelsesrapport som er vedhæftet som bilag til denne indstilling.

Herudover diskuterede udvalget 14. dags svarfrist på henvendelser til administrationen. RU er ikke fortalende for at indfører en ekstra arbejdsopgave ej heller for betaling for et nyt system for at det efterfølgende vil være muligt at følge op på om svarfristen er overholdt. RU udtrykte at det var administrationens beslutning om der var brug for en reel i team jura.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Ikke relevant

### **Implementering**

Ikke relevant

-

Bilag:

[Ledelsesrapportering 4. kv. '18.pdf](#)

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Punktet blev udskudt til næste møde.

Sagsnr.: S2018-02506

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

## **Resume**

OB har besluttet at invitere afdelingsbestyrelserne i AAB til dialog. I år vil der være fokus på regeringens udspil om parallelsamfund. Desuden vil der blive sat fokus på fælles tiltag fra OB som har til formål at aflaste afdelingsbestyrelserne lokalt.

## **Indstilling**

Formandskabet indstiller at dialogmøderne med afdelinger i 2019 har følgende emner:

- Regeringens målsætning om et Danmark uden parallelsamfund
- AAB's egenkontrol
- Hvor kan vi spare tid? Digital opmåling - fælles indkøb
- Brand og forsikring
- Ordet er frit.

## **Sagsfremstilling**

OB har besluttet af afholde årlige dialogmøder med AAB's afdelingsbestyrelser for at opretholde en god dialog om foreningens forhold og så OB kan lytte til hvad der rører sig i afdelingerne.

Der er derfor reserveret tre datoer og reserveret lokaler:

Mandag den 18. marts 2019, Beboerhuset i afdeling 38

Torsdag den 4. april 2019, Beboerhuset i afdeling 50

Onsdag den 10. april 2019, Svend Aukens Plads 9

Indbydelse, med tilmelding, udsendes så snart temaerne er fastlagt.

## **Regler**

Ingen.

## **Økonomi**

-



## Beboerdemokratisk behandling

Formandskab, OB.

### Hvilken betydning har det for afdelingen?

Mulighed for at møde medlemmer af organisationsbestyrelsen og høre mere om igangsatte projekter. Afdelingsbestyrelsen kan under ordet er frit rejse spørgsmål, som OB arbejder videre med eller beder administrationen belyse nærmere.

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse

-

### Beslutning OB den 6. marts 2019:

Taget til efterretning.

## 29. Efterretning - Ny fordelingsnøgle og uddannelsesplan

Sagsnr.: S2019-01058

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### Resume

På baggrund af erfaring og enkelte afdelingers kritik i forbindelse med afdelingsmødeprocessen i 2018, foreslår afdelingsudvalget drøftet nyt forslag til fordelingsnøgle og uddannelsesplan (FU-planen). Forslaget øger brugervenligheden og sikrer også AAB's overholdelse af persondatareglerne.

### Orientering

Ambitionen med forslag til ny fordelingsnøglen og uddannelsesplan (bilag) er først og fremmest at tydeliggøre, at afdelingsbestyrelsen arbejder ud fra et kollektivt bestyrelsesansvar, men at der samtidig er opgaver, hvor der er ét bestyrelsesmedlem, som har hovedansvaret. I forlængelse heraf der arbejdet med at øge brugervenligheden i blanketten, så den helt lavpraktisk er nemmere at udfylde.

## Referat OB-møde den 6. marts 2019

Onsdag kl. 17:00

Endelig er informationerne vedr. bestyrelsesmedlemmernes CPR.nr og bankoplysninger, i overensstemmelse med AAB's persondatapolitik, slettet fra blanketten. Nyvalgte bestyrelsesmedlemmer informeres i stedet om, at disse informationer skal sendes direkte til Løn.

### *Nærmere om baggrunden for fordelingsnøgle og uddannelsesplanen*

Alle afdelingsbestyrelser i Boligforeningen AAB løser de beboerdemokratiske opgaver, som er tillagt afdelingsbestyrelsen i lov om almene boliger, kapitel 2. For dette arbejde ydes der *ikke* honorar.

Organisationsbestyrelsen kan, jf. AAB's vedtægter § 20 beslutte, at visse administrative opgaver kan uddelegeres til afdelingsbestyrelserne. Opgaverne varetages under ansvar over for boligforeningens direktør. I praksis betyder det, at den administrative bestyrelse har det fulde driftsansvar for afdelingen, og at de derfor modtager honorar.

For at kunne opretholde det decentrale forvaltningskoncept har det været nødvendigt at dokumentere over for tilsynet, at opgaverne løses lige så professionelt, som hvis det var ansatte, der løste opgaven. Med FU-planen kan administrationen sørge for, at de afdelingsbestyrelser, som påtager sig det fulde driftsansvar for deres afdeling, får den uddannelse (via bestyrelseskørekortet), som der skal til for at løfte opgaven.

Sagen blev behandlet ved møde i afdelingsudvalget 31. januar 2019.

-

Bilag:

[Fordelingsnøgle og uddannelsesplan 2019 tilrettet efter AU.pdf](#)

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Taget til efterretning.

### **30. Efterretning - Dirigent til repræsentantskabsmøde den 12. juni 2019**

Sagsnr.: S2019-01352

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Advokat Knud Erik Kofoed, NT-advokater er reserveret til dirigenthvervet i forbindelse med AAB's ordinære repræsentantskabsmøde den 12. juni 2019.

### **Orientering**

Advokat Knud Erik Kofoed, NT-advokater, har reserveret den 12. juni 2019 til at forestå hvervet som dirigent i forbindelse med AAB's ordinære repræsentantskabsmøde.

**Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Taget til efterretning.

**31. Orientering - Årsrapport 2018 vedr. drift i parlamentariske afdelinger**

Sagsnr.: S2018-02633

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

**Resume**

OB godkendte den 1. juni 2016 en standard for årlig afrapportering af driften i de parlamentariske afdelinger. Rapporten indeholder følgende information om de parlamentariske afdelinger

- overordnede nøgletal,
- status på serviceaftaler og kvartalsvist udsendt statusrapporter til bestyrelserne,
- oplysninger om driften.

**Orientering**

Årsrapporten fungerer som det redskab OB kan anvende til at sikre, at administrationens servicering af de parlamentariske afdelinger forløber planmæssigt. Indholdet af årsrapporten er på de fleste punkter identisk med ledelsesrapporteringen.

For at undgå overinformation vil årsrapporten bortfalde og resultaterne i rapporten vil fremover fremgå af ledelsesrapporten.

Dette er den tredje årsrapport om driften i de parlamentariske afdelinger. Den første rapport blev fremlagt for OB i 2017.

Der skal knyttes følgende bemærkninger til rapporten:

- Overordnet er rapporten positiv.
- 2018 er det første år der har fulgt de ressourcetiltag repræsentantskabet vedtog i 2017, hvor det bl.a. andet blev besluttet at ansætte en inspektør ”forud”. Vurderingen er, at 2018 har skabt god sammenhængskraft mellem opfyldelse af serviceniveau og ressourcebehov. Der har i 2018 atter været en tilgang på seks parlamentariske afdelinger men trods denne tilgang, har det været muligt at få et fint resultat ved tilfredshedsmålingen fra januar 2019.
- Den kvartalsvise rapport til bestyrelserne sendes nu ud helt regelmæssigt og bestyrelserne har taget redskabet til sig.
- Der er igangsat en foranalyse med henblik på at indføre et driftsstyringsværktøj.

- Der er ved at blive udarbejdet en app til beboerne, som skal gøre det nemmere at indmelde fejl i boligen.
- Tilfredshedsmålingen udsendt januar 2019 viser overordnet fin tilfredshed hos både beboere og bestyrelser, dog er der samlet et mindre fald i tilfredsheden på i snit 0,2. Der er dog et bekymrende fald fra 2017 til 2019 i bestyrelsens opfattelse af hvilken grad de har indflydelse på nye tiltag i afdelingen (Tilfredshedsmåling side 8). Ejendomsservice & Fraflytning vil sætte fokus på dette til de parlamentariske afdelingens årsmøde.

Næste årsmøde med parlamentariske afdelinger afholdes 21. marts måned, hvor alle OB-medlemmer er inviteret.

-

Bilag:

[Årsrapport parlamentariske afdelinger 2018.pdf](#)

[2019-02-11 Beboer- og bestyrelsestifredshed i p-afdelinger.pdf](#)

#### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

Ingen bemærkninger.

### **32. Direktionsberetning**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

#### **Eksterne forhold og politik**

#### **Parallelsamfundspakken vedtaget 1. december 2018**

Lov om parallelsamfundspakken blev vedtaget 1. december 2018. Lovændringen betyder, at AAB indenfor tre områder *kan* beslutte at ændre forholdene for de boligsøgende:

1. AAB kan afvise boligsøgende efter en vurdering af den boligsøgendes samt husstandens medlemmers straffeattest
2. AAB kan afvise boligsøgende, der inden for de seneste to år er blevet ophævet i en anden boligorganisation grundet husordensovertrædelser eller bestemte kriminelle handlinger
3. I de hårde ghettoområder kan der optages lejere under 65 år på oprykningsventeliste uden at der kræves gebyr.

Skulle AAB i fremtiden få et såkaldt hårdt Ghettoområde, betyder loven, at vi har *pligt* til at:

4. Afvise boligsøgende, hvis den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp

Punkt 1-3 vil blive drøftet i Boligudvalget med efterfølgende indstilling til OB.

Punkterne kan desuden få betydning for kommende og eksisterende udlejningsaftaler og visse tilpasninger må forventes. Punkterne er indarbejdet i den kommende aftale med Københavns Kommune.

OB er i øvrigt blevet løbende orienteret om de forventede virkninger af parallelsamfundsudspillet, seneste ved omfattende notat på OB-møde 6. juni 2018.

### **Almen Boligaftale og Udlejningsaftale 2019-2022 – København**

Kredsbestyrelsen i BL's kreds 1 behandlede den 18. februar 2019 forslag til ny ramme for samarbejdet mellem BL's kreds 1 og Københavns Kommune (Almen Boligaftale) samt forslag til ny udlejningsaftale, begge for perioden 2019 - 2022. Kredsbestyrelsen indstiller aftalerne til kredsrepræsentantskabets godkendelse ved møde den 7. marts 2019. Der afholdes den 26. marts 2019 kl. 14-16 informationsmøde for Direktører, forretningsførere, udlejningschefer samt eventuelt formænd i boligorganisationerne i BL 1. kreds. OB modtager til april mødet en orientering om aftalerne. Derefter er det planen at invitere AAB's afdelingsbestyrelser i Københavns Kommune, Boligudvalg og OB til et orienteringsmøde. Efter sommeren skal der, inden for rammerne af udlejningsaftalen, så indgås konkret udlejningsaftale for AAB's afdelinger. Disse behandles efter fast praksis i Boligudvalget og derefter forelægges de til behandling i OB.

### **Tilmelding til Folkeregistret - København**

Som led i arbejdet med implementering af "Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030", er der nu i regi af Københavns Kommune (endelig) sat fokus på oprydning i Folkeregistret og for at få fastlagt procedurer for til- og afmelding.

Kultur- og Fritidsforvaltningen vurderer nu – på baggrund af dialog med de berørte boligselskaber – at der er en vis fejlregistrering af beboere, der ikke skal være tilmeldt adresser i de pågældende områder og at en del af disse har en negativ indflydelse på kriterierne ift. parallelsamfundslovgivningen. Dermed vil en framelding af disse beboere samt løbende kontrol af nye indflytninger have indflydelse på vurderingen af, om områderne hører ind under parallelsamfundslovgivningen.

Lige nu arbejdes med en model hvor øget kontrolindsats vil bl.a. betyde, at Folkeregisteret skal udsende logi-værtserklæringer ved alle flytninger til de udsatte boligområder på statens ghettoliste. En logi-værtserklæring er en bekræftelse fra den nuværende beboer/ejer/lejer, hvor denne godkender tilflytningen.

Planen er at gennemføre en indledende "oprydningsindsats" ift. kontrol af borgere, der allerede bor i de særligt udsatte boligområder, samt efterfølgende løbende kontrol af samtlige indflytninger til boligområderne. Forvaltningen gør ifm. sagens fremlæggelse opmærksom på at der er risiko væsentlige længere sagsbehandlingstider, såfremt der ikke tilføres flere ressourcer til Folkeregisteret.

### **Andet**

**Projekt: Digital opmåling, status fsva. pulje 3**

Med kun få justeringer tilbage i pulje 2, er projektet gået i gang med planlægning af de samlede udbud på resten af AAB, herunder også pulje 3, som rummer alle afdelinger på Amager. Pulje 3 forventer opstart ultimo marts 2019 og indkalder til et informationsmøde herom den 14. marts 2019.

Pulje 3 består af i alt 20 afdelinger, hvoraf 14 allerede har vedtaget økonomi. Der er dermed seks afdelinger, der mangler at tage beslutning om digital opmåling.

De 20 afdelinger består af:

- Afdelinger med vedtaget økonomi: 7, 15, 17, 59, 62, 65, 66, 73, 75, 92, 100, 112, 113 og 114
- Afdelinger der ikke ønsker at deltage eller ikke har vedtaget økonomi: 6, 19, 77, 87, 111 og 115.

### **Bekymring over flere afdelingers manglende engagement**

I det indledende planlægningsarbejde er projektet stødt på følgende problemstillinger:

- Manglende engagement til at deltage
- Nye afdelinger ser ikke behovet for at deltage
- Igangværende eller opstart af helhedsplaner

#### *Manglende engagement til at deltage*

Ud af de seks afdelinger som mangler at vedtage økonomi til projekt digital opmåling har allerede én afdeling meddelt, at de ikke ønsker at deltage, hverken nu eller senere, med mindre at OB vedtager et cirkulære herom. Det er afdeling 19, som har meddelt dette via deres driftskoordinator.

Derudover har afdeling 111 meddelt til deres driftskoordinator, at de ikke ser formålet med at deltage, idet afdelingen lige er renoveret gennemgribende i alle boligerne.

#### *Nye afdelinger ser ikke behovet for at deltage*

Derudover har afdeling 87 og 115 talt med deres driftskoordinator om, at de ikke kan se behovet for en digital opmåling og de har svært ved at se en gevinst. Dette begrundes de med følgende:

1. De er bygget i starten af "00'erne" (2004)
2. Afdelingen har endnu ikke behov for renoveringer
3. Afdelingen har ganske få boliger og boligtyper. Begge afdelinger synes derfor, at deltagergebyret (beløb opgjort pr. bolig i afdelingen) er uforholdsmæssigt stort
4. Afdelingen har ganske få flytteboliger i året.

Projektet har talt med driftskoordinatoren og efterfølgende kontaktet begge afdelinger, der har indvilliget i at deltage i informationsmøde om digital opmåling for pulje 3 i marts 2019.

### *Bekymring om igangværende helhedsplaner i et par afdelinger*

Projektet oplever at igangværende helhedsplaner (som er planlagt for et-to år siden) betaler særskilt for digital opmåling via arkitekter, entreprenører m.m. De aftaler som allerede er indgået, kan projektet ikke ændre på. Projektet er dog i gang med at lave en forretningsgang for krav til disse opmålinger, så de fremover vil tilgå AAB i samme formater som AAB opmåler i. På den måde kan informationen lagres og benyttes på samme måde, som hvis afdelingen var opmålt, som en del af projektet. Det er blandt andet afdeling 40, som bliver opmålt uden om projektet, men via helhedsplanen.

### **Beslutning OB den 6. marts 2019:**

#### **Forslag fra ministeren om ændring af ventelistereglerne**

Under overskriften 'Nu bliver det lettere at få en almen bolig' er Regeringen og Dansk Folkeparti blevet enige om at ændre reglerne for udlejning af almene familieboliger, så det bliver lettere for boligsøgende på eksterne ventelister at få en almen bolig.

Efter gældende regler bliver ledige almene familieboliger, som ikke er omfattet af den kommunale anvisningsret, udlejet efter ventelistesystemet, som betyder, at en ledig bolig i første omgang bliver tilbudt en boligsøgende på den interne venteliste i afdelingen og/eller boligorganisationen, før den tilbydes til eksterne ansøgere.

De to ventelister vil også fremover bestå, men forskellen vil være, at hver anden ledig almene familiebolig vil blive tilbudt en ekstern ansøger. Forslaget er sendt til høring som en ændring i udlejningsbekendtgørelsen.

#### **OECD-rapport**

OECD har offentliggjort en rapport om, at økonomien må stagnere, hvilket kan medvirke til igangsætning af investeringer.

Til gengæld lægger Finansministeriet op til at drosle ned, mod at afdelingerne skal benytte egne henlæggelser.

#### **Almenboligaftale og udlejningsaftale - København**

1. kreds' repræsentantskabsmøde behandler den 7. marts 2019 forslag om ny almen boligaftale og udlejningsaftale. Der forventes holdt informationsmøde i AAB i løbet af maj måned.

### **33. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

**34. Eventuelt**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

**Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

**Beslutning OB den 6. marts 2019:**

OB bemærkede, at hvis ikke ventilationen i mødelokalet forbedres, skal fremtidige OB-møder holdes i et andet lokale.