

Referat OB-møde den 2. december 2020

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: HK's mødelokale 4 i stuen
Bemærkninger:
Til stede: AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk), AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic), AAB55_Christina Jensen (Parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI), AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk), AAB43_Per Boller (Administrativ light)

Fraværende:
Afbud:
Mødet slut: Kl. 19:10

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	3
2. Referat fra sidste møde	4
3. Behandling - Indsatser for forsæt arbejde med effektivisering efter 2020.....	6
4. Behandling - Krav til afdelinger uden digital opmåling af boliger	7
5. Behandling - Afdeling 17; Økonomisk støtte til revideret helhedsplan.....	11
6. Behandling - Afdeling 88; Økonomisk støtte til helhedsplan.....	14
7. Behandling - Dispositionsfond; Tilskud til afdækning af problemer med rust og korrosion i altaner	19
8. Behandling - Dispositionsfond; Økonomisk støtte til boligsociale indsatser 2021-24	22
9. Behandling - Afdeling 52; Dispositionsfondsstøtte til boligsocial minihelhedsplan 2021-2024	26
10. Behandling - Afdeling 105; Skift af driftsmodel til administrativ classic.....	29
11. Behandling - Indgåelse af ny aftale om forsikring af AAB (lukket).....	32
12. Behandling - Ledelsesrapport 3. kvartal 2020	33
13. Behandling - Repræsentantskabsmøde 25. november 2020; evaluering.....	35
14. Behandling - OB-seminar januar 2021; program	36
15. Efterretning - Revisionsprotokol.....	37
16. Efterretning - Afdelingerne, budgetopfølgning 3. kvartal 2020.....	38
17. Efterretning - Revisionens managementletter om interne kontroller; Status november 2020....	43
18. Efterretning - Evaluering af afdelingsmøder 2020	47
19. Godkendelse - Foreningen; Budgetopfølgning 3. kvartal 2020.....	51
20. Godkendelse - Satser til afdelingsbudgetter 2022	53
21. Godkendelse - Revision af politik for forebyggelse af vold og trusler	56
22. Godkendelse - Politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer	57
23. Godkendelse - Revision af personalepolitik for AAB (omgang med leverandører).....	59
24. Godkendelse - Hvem kan anlægge en sag og hvem dækker sagsomkostningerne.....	60
25. Godkendelse - Pilotprojekt; Forsøg med to boligtilbud ved genhusning.....	63
26. Godkendelse - AAB afdeling 20 og 25; dispensation for krav om adskillelse af formand og kasserer	65
27. Orientering fra udvalg	66
28. Direktionsberetning	67
29. Direktionsberetning (lukket)	70
30. Eventuelt	70

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsordenen for dagens møde, herunder fordelingen mellem behandlings-, efterretnings- og godkendelsessager som blev aftalt ved mødet 4. november 2020.

Indstilling

Formandskabet indstiller dagsordenen til OB's godkendelse, herunder fordelingen mellem behandlings-, efterretnings- og godkendelsessager.

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i tre grupper:

- a. 'Behandling', dvs. sagen drøftes mundtligt til mødet og træffer beslutning.
- b. 'Efterretning', dvs. OB tager sagen til efterretning på det foreliggende grundlag uden en egentlig godkendelse.
- c. 'Godkendelse', dvs. sager hvor OB foretager en egentlig godkendelse, hvilket sker i ifm. godkendelse af dagsorden. OB's medlemmer har mulighed for under punktet 'godkendelse af dagsorden' at ændre sagen til 'behandling', så sagen drøftes mundtligt på mødet inden beslutning.

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

Formandskabet vil tilrettelægge dagsordenen efter disse retningslinjer til de kommende møder med henblik på i foråret 2021 at evaluere om det virker efter hensigten. Først derefter fremlægges sag om evt. tilpasning af OB's forretningsorden.

Regler

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

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Forretningsordenen for formandskabet er godkendt af OB 20. maj 2020.

Der er tale om en mindre afvigelse ift. den vedtagne forretningsorden for at teste om det giver en mere tydelig inddeling af dagsorden. Formandskabet vil i foråret 2021 evaluere ordningen med OB og derefter få foretaget de evt. nødvendige tilpasninger af forretningsorden.

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 2. december 2020:

Formanden ønskede at udskyde punkt 24. *Godkendelse - Hvem kan anlægge en sag og hvem dækker sagsomkostningerne* til næste møde.

I OB's orienteringsmappe er udsendt oversigt over afsluttede og igangværende retssager. Denne vil blive gennemgået i forbindelse med OB-seminaret til januar.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 4. november 2020 er godkendt og sendt til underskrivelse den 18. november 2020.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 4. november 2020 er godkendt uden bemærkninger.

Sagsfremstilling

Ifølge OB's forretningsorden forhåndsgodkendes referatet af formandskabet, hvorefter det sendes til alle medlemmer af OB.

Hvis der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, sendes referatet til digital underskrivelse hos alle OB-medlemmer.

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 10. november 2020 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 18. november 2020. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsordenen for organisationsbestyrelsen

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Forretningsordenen for organisationsbestyrelsen i Boligforeningen AAB § 4, stk. 12:

I en protokol optages et kort referat fra møderne. Det skal fremgå specifikt med navn af referatet, når et medlem af OB ikke deltager i mødet eller i behandling af et punkt.

Referatet forhåndsgodkendes af formandskabet og sendes derefter til digital underskrift til alle medlemmer af OB. Det skal så vidt muligt være udsendt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Såfremt der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, underskrives referatet digitalt.

OB-medlemmer, der ikke har deltaget i mødet bekræfter ved sin digitale signatur at have læst referatet.

Har et OB-medlem indsigelser til referatet skal disse fremsættes skriftligt til formandskabet senest otte dage efter udsendelse af referatet.

Kan der ikke opnås enighed om referatet træffer formanden beslutning om formuleringen, jf. stk. 11, 4. punktum, således at referatet kan publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse, vedtægternes § 13, stk. 4.

Implementering

Sendes så vidt muligt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

Beslutning OB den 2. december 2020:

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

3. Behandling - Indsatser for forsat arbejde med effektivisering efter 2020

Sagsnr.: S2017-01465

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler forslag til AAB's arbejde med effektiviseringer, indtil der måtte blive indgået en aftale som omfatter hele den almene branche. Indsatsen har tre tiltag: leverandørprisanalyser, fokus på udbud og en opdateret "familie"-analyse af afdelingernes udgifter.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at administration og afdelinger arbejder med udbud, leverandørpris-analyser og opdatering af "familie"-udgiftsanalysen, indtil der måtte foreligge en ny politisk brancheaftale.

Sagsfremstilling

AAB som forening kommer i mål med kravene fra den første effektiviseringsaftale, hvilket er meget tilfredsstillende.

Samtidig er det meldt ud, at Boligministeren ønsker at indgå ny effektiviseringsaftale med sektoren. De nye krav vil blive en del af AAB's arbejde, når de falder på plads. Effektiv drift er et krav i driftsbekendtgørelsen, og derfor er det vigtigt fortsat at holde fokus på emnet, så huslejen kan forblive i et niveau, der er til at betale.

I perioden mellem de to effektiviseringsaftaler, foreslår RU at der trækkes en streg i sandet, så de få og i de fleste tilfælde små afdelinger, der ikke klarede første effektiviseringskrav, ikke pålægges at bidrage med den manglende effektiviseringer oveni i de nye krav.

I det videre arbejde vil fokus være på følgende tre elementer:

1. Udbud i AAB
 - Fokus på hvordan geografisk tætte afdelinger kan gå i udbud sammen
2. Nye leverandørprisanalyser
 - Administrationen forsøger at levere disse kvartalsvis med aktuelle data. Hvis dette bliver for ressourcekrævende, kunne hyppigheden sættes ned til halvårlig. Evaluering af hyppigheden foretages i RU inden sommerferien 2021.
3. Opdatering af "familie"-udgiftsanalysen med nyeste regnskabs- og budgettal
 - Ved hjælp af intern benchmark i AAB-familiegrupperne, vil afdelinger som er væsentligt dyrere end familien blive identificeret. Målet er at hjælpe de dyrere afdelinger med at komme ned i udgiftsniveau.

Administrationen vil fortsætte arbejdet med disse tre områder i resten af 2020 og begyndelsen af 2021.

Økonomi

Analyserne udarbejdes med nuværende bemanning. Udbudsfunktionen forventes udvidet primo 2021. Funktionen er udgiftsneutral.

Effektiviseringsindsatsen har til formål at reducere udgifterne i administrationen og i afdelingerne, jf. gældende effektiviseringsaftale.

Beboerdemokratisk behandling

Emnet "Effektiviseringer efter 2020" blev behandlet af RU den 14. oktober 2020, som et debatpunkt. Debatten omhandlede, hvordan AAB skal arbejde med effektiviseringsdagsordenen den næste periode, indtil en ny stor effektiviseringsaftale for hele sektoren er forhandlet på plads.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Effektivisering har betydning for huslejeniveauet i de enkelte afdelinger og dermed for beboerne.

Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 4, §12:

"Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor."

Den gældende effektiviseringsaftale gældende fra 2014-2020, som beskrevet på

www.almeneffektivitet.dk

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse vil der blive udsendt et AAB Informerer til alle afdelingsbestyrelserne.

-

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB ønskede undersøgt, om det er meldt ud, at det ikke er nødvendigt med to udbud, hvis der anvendes en leverandør, der ligger under eller maksimalt 10% over gennemsnitsprisen.

OB godkendte indstillingen.

4. Behandling - Krav til afdelinger uden digital opmåling af boliger

Sagsnr.: S2018-00663

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er afdelinger, der ikke har ønsket at deltage i digital opmåling af boliger. For disse afdelinger skal effektivisering ske ved konkurrenceudsættelse af fraflytningsopgaver gennem iSyn.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der for afdelinger, der ikke på afdelingsmødet har godkendt digital opmåling, stilles krav om minimum indhentning af tilbud fra to leverandører i iSyn på hver arbejdsopgave.

Sagsfremstilling

Ved afdelingsmøderne i 2018 fik afdelingsbestyrelser, med mulighed for at foretage ekstraordinære henlæggelser i budgettet for 2019, tilbud om at medtage forslag til digital opmåling i resultatdisponeringen. Nogle afdelingsbestyrelser valgte ikke at medtage forslaget i deres budgetforslag til afdelingsmødet, og nogle få afdelingsmøder forkastede forslaget og valgte at bruge de foreslåede midler til digital opmåling til andet formål.

Ved afdelingsmøderne i 2019 blev de afdelinger, der ikke havde valgt eller stemt om digital opmåling ved afdelingsmøder i 2018, bedt om at afdelingsmødet skulle tage stilling til digital opmåling. Det skete dels via et forslag fra OB, hvor de afsatte midler til digital opmåling kunne lånes i dispositionsfonden, og dels i nogle tilfælde gennem resultatdisponeringen i 2020 på samme måde som i budget 2019. Der er også nogle få afdelinger, der har digital opmåling som afstemningstema i forbindelse med budgettet for 2021.

Alle afdelingsbestyrelser har således haft mulighed for at tage stilling til forslaget om digital opmåling. Der er 82 ud af 104 potentielle afdelinger, der har vedtaget digital opmåling pr. august 2020, og således 22 afdelinger, der mangler. Heraf er de 15 administrative afdelinger, jf. oversigt. Ofte er afslaget begrundet i, at afdelingen ikke finder opmåling af deres boliger nødvendig da de ikke ønsker at deltage i det fælles udbud, fordi de er tilfredse med samarbejdet og kvaliteten i det arbejde, der i forvejen udføres af de faste leverandører.

De 22 afdelinger får ikke den effektivisering, der er ved at få foretaget digital opmåling. I første omgang ved manglende effektivisering ved istandsættelse af flytteboliger, hvilket både påvirker den fraflyttede beboere og afdelingens økonomi. På længere sigt også ved, at den digitale opmåling kan føre til en bedre og mere effektiv byggesagsproces, hvor de digitale opmålinger/tegninger kan bruges af f.eks. byggerådgiver.

Da projektet med digital opmåling snart har udløb, kan det blive svært for de resterende afdelinger at nå at deltage i den digitale opmåling, og samtidig er afdelinger uden digital opmåling stadig underlagt de samme effektiviseringskrav.

Ved at stille krav om indhentning af minimum to tilbud via iSyn på hver arbejdsopgave ved fraflytning af lejemål, vil afdelinger uden digital opmåling opnå større sandsynlighed for at fraflytningsopgaven udbydes priseffektivt.

I bilaget er oversigt over de 22 afdelingers leverandører i iSyn. De to første kolonner viser leverandører i iSyn på arbejdsopgaverne i et øjebliksbillede af den nuværende iSyn status. Som eksempel har afdeling 115 tre arbejdsopgaver (f.eks. maling), hvor der kun er en leverandør i iSyn, og ni arbejdsopgaver (f.eks. rengøring), hvor der er to leverandører tilknyttet. Antallet af forskellige arbejdsopgaver, der kan være tilknyttet til at istandsætte en bolig vil efterfølgende blive undersøgt nærmere med rapportering til RU.

Generelt har de administrative afdelinger uden digital opmåling færre arbejdsopgaver, der bliver sat i udbud mellem to leverandører end parlamentariske afdelinger. Fem afdelinger har en gennemsnitlig istandsættelsespris ved fraflytning, der er under den gennemsnitlige pris for istandsættelse ved fraflytning i afdelinger, der har deltaget i digitale opmålinger i Ballerup/Skovlunde/Ishøj. De tre af afdelingerne er parlamentariske og karakteriseret ved, at have mange arbejdsopgaver, der bliver udbudt mellem to leverandører. Afdelingerne kan have haft flere leverandører i iSyn tidligere, men så har de ikke været brugt i mindst to år.

Et andet eksempel er at afdeling 115's normalistandsættelse er 26 kr. pr. m² over gennemsnittet i afdelinger, der er digitalt opmålt i Ballerup/Skovlunde/Ishøj. Den gennemsnitlige normalistandsættelse for perioden 1. januar 2019 til 31. juli 2020 i afdeling 115 er 177 kr. pr. m². Der har kun været fire flytninger i perioden, så det er en temmelig tynd datamængde at beregne gennemsnittet ud fra. De har i gennemsnit boet der i fem år, hvilket er lavere end gennemsnittet på 11 år. Alt andet lige bør deres normalistandsættelsesomkostning være lavere jo kortere bo anciennitet.

Øjebliksbilledet viser, at de parlamentariske afdelinger generelt sørger for at have to leverandører til hver arbejdsopgave i iSyn (afdeling 61 er ikke så entydig). Afdeling 6 f.eks. bruger mest kun en leverandør. Hvilket også betyder istandsættelsesudgifterne ved fraflytning ligger langt over gennemsnittet af digitalt opmålte boliger på normalistandsættelsen med 71 kr. pr. m². Og det med en lavere gennemsnitlig bo anciennitet.

Der er fem afdelinger, der formår at have en lavere gennemsnitlig normalistandsættelse end de digitalt opmålte afdelinger. Det hænger formentlig sammen med brugen af to leverandører, hvilket er gældende i alle afdelinger bortset fra afdeling 72. Billedet er dog ikke særligt entydigt, hvilket også skyldes den begrænsede datamængde. For afdeling 32 og 43 er konklusionen mere klar. Her bruger de kun en leverandør og gennemsnitsprisen ved istandsættelse er meget højere. Den vil

dog nok også forventes at være højere da bo ancienniteten er noget højere i disse afdelinger end gennemsnittet på tværs af alle AAB's afdelinger på 11 år.

Økonomi

Der er kun få arbejdsomkostninger ved oprettelsen forbundet med at få flere leverandører i iSyn.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af RU den 14. oktober 2020. RU's havde ingen bemærkninger til OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne får sikret, at der sker prissammenligning mellem leverandøropgaver på flytteboliger, hvilket skal sikre afdelingen bedre pris og lavest mulig husleje.

Regler

Almenboligloven §14B, stk. 4:

"Boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten."

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse informeres de berørte afdelinger om beslutningen.

-

Bilag:

[Bilag - normalstandsættelse og iSyn afdelinger uden digital opmåling 1.0.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

Det blev bemærket, at prisen for digital opmåling er uforholdsmæssig høj i små afdelinger eller afdelinger med mange ens boliger. Dette skyldes, at OB tidligere har besluttet, at der skulle betales efter antal boliger og ikke boligtyper, da mindre og ældre afdelinger ellers ville få en meget høj opmålingsudgift.

Det ønskes undersøgt i RU, om tallene for vedligeholdelse dækker andet end normalstandsættelser. Der skal være speciel opmærksomhed i de afdelinger, hvor udgiften ligger væsentligt over gennemsnittet.

OB godkendte indstillingen.

5. Behandling - Afdeling 17; Økonomisk støtte til revideret helhedsplan

Sagsnr.: S2017-01567

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

I forbindelse med projekteringen af den tidligere godkendte helhedsplan i AAB-afdeling 17 har det vist sig, at det ikke var muligt at gennemføre projektet indenfor den oprindelige økonomiske ramme. Afdelingen har derfor i dialog med Landsbyggefonden (LBF) og Københavns Kommune (KK) vedtaget en ny helhedsplan, der fastholder en lav huslejestigning. Da projektet er ændret væsentligt, har forvaltningen i KK bedt AAB om organisationsbestyrelsens (OB) fornyede godkendelse af helhedsplanen og forslag om økonomisk tilskud fra foreningen.

Indstilling

BRVU indstiller til OB at godkende:

- a. forslag til revideret helhedsplan for AAB-afdeling 17,
- b. at der ydes uændret økonomisk tilskud i form af trækningsretsmidler på i alt 20,92 mio. kr.
- c. uændret at fritage afdelingen for indbetaling af G-indskud til trækningsretten på i alt 0,501 mio. kr. årligt i 30 år.

Sagsfremstilling

Afdeling 17 er opført i 1927 og består af 153 boliger, heraf 136 toværelses på 56-69 m². Afdelingen ligger Tycho Brahes Allé m.fl., København S.

Afdeling 17 er den eneste tilbageværende afdeling i AAB uden bad i alle boliger. Administrationen har i flere år, sammen med skiftende afdelingsbestyrelser, arbejdet for et badeværelsesprojekt, der kunne bringe afdelingen op til nutidig standard. I dag er alle toværelsesboliger forsynet med toiletrum på ca. 1 m² uden bedefaciliteter.

Tilbage i 2017 vedtog afdeling 17 en helhedsplan, hvor der skulle etableres bedefaciliteter i eksisterende soveværelser mod gården med støttetilsagn fra LBF. OB godkendte den 4. oktober 2017 den oprindelige helhedsplan, hvor man gav følgende i støtte:

- tilskud i form af trækningsretsmidler på i alt 20,92 mio. kr.

- at fritage afdelingen for indbetaling af G-Indskud til trækingsretten på i alt 0,501 mio. kr. årligt i 30 år.
- tilskud fra dispositionsfonden på 647.000 kr. til dækning af prioritetsudgifter i 2020, idet afdeling 17's lån med samme prioritetsudgift først udløber ved udgangen af 2020.

Tilskud fra dispositionsfonden bortfalder med dette forslag.

I forbindelse med den efterfølgende, indledende projektering, grundige forundersøgelser, risikogranskning og en tidlig entreprenørinddragelse, vurderede administrationen i samråd med bestyrelsen, at helhedsplanen ikke ville kunne realiseres indenfor den økonomiske ramme. De øgede udgifter skyldes behov for miljøsanering og genhusning.

For at sikre afdelingens ønske om en fortsat lav husleje, har bestyrelsen sammen med rådgiver, udarbejdet en revideret helhedsplan, hvor der etableres badetårne. Den reviderede helhedsplan omfatter nye badeværelser, altan/fransk altan og nye køkkener i samtlige boliger. Løsningen minimerer behovet for miljøsanering, genhusning og fremtidssikring af boligerne. Den nye helhedsplan blev vedtaget af beboerne på et afdelingsmøde den 26. august 2019. Efter afdelingsmødets godkendelse, har administrationen igangsat projekteringen og var i foråret 2020 klar til at indsende byggeandragende til kommunen.

Da projekts udformning har ændret sig væsentligt i forhold til det oprindelige skema-A tilsagn, har forvaltningen i Københavns Kommune i juni 2020 anmodet om ny politisk behandling i AAB af helhedsplanen. LBF støtter op om det reviderede projekt. Borgerrepræsentationen har den 8. oktober 2020 behandlet sagen og godkendt den under forudsætning af OB's godkendelse.

Økonomi

Budgettet for helhedsplanen, der blev godkendt af OB den 4. oktober 2017, var på 92,2 mio. kr. med en generel huslejestigning på 9,4 %

Budgettet for den nye helhedsplan, der blev godkendt på afdelingsmødet den 26. august 2019, var på 121,8 mio. kr. med en generel huslejestigning på 5,0%.

I tillæg til den generelle huslejestigning stiger boliger, der får altan og øgede m²:

- Boliger, der udvides med flere m² i badetårnene, stiger med 58 kr. pr. måned i generel husleje.
- Boliger hvor der etableres altan tillægges 75 kr. pr. måned i husleje som forbedringstillæg i 30 år.

Det betyder, at en bolig, hvor der etableres altan og flere m² stiger med 75+58 = 133 kr. samt den generelle huslejestigning på 5,0 %.

Indregnes udgifter til udvidelse af boligarealet og altan svarer det til en huslejestigning i disse lejligheder på ca. 8,8 %. Den gennemsnitlige stigning for alle boliger i afdelingen vil være 7,3 %.

Udover huslejestigning bidrager afdelingen til helhedsplanen med DV-midler på 10. mio. kr., hvor de 6,5 mio. dog sker som fremmedfinansiering og samt en besparelse på et udarmortiseret lån.

I budget 2021 er der vedtaget en henlæggelse på 252 kr. pr. m², hvor den gennemsnitlige henlæggelse i AAB er 222 kr. pr. m². Saldo efter henlæggelse ultimo 2021 forventes at være 1.429 kr. m². Huslejeniveauet er pt. 714 kr. pr. m², hvor den gennemsnitlige husleje i AAB er 882 kr. pr. m².

Som det fremgår af anlægsbudgettet, delfinansieres helhedsplanen af afdelingens dv-midler med godt 10 mio. kr. De 3,43 mio. kr. er overført fra dv-planen til konto 303. Derudover fremmedfinansieres 6,7 mio. kr. og medfører en årlig udgift 295.000 kr. som er indarbejdet i afdelingens budget 2021 og i årene fremover.

Beboerdemokratisk behandling

Det oprindelige projekt blev godkendt på OB-møde den 4. oktober 2017. På ekstraordinært afdelingsmøde den 26. august 2019 vedtog afdelingsmødet en ny helhedsplan.

Der har været afholdt cafemøder i afdelingen forud for afdelingsmødet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Helhedsplanen:

- fremtidssikrer afdelingens boliger
- fastholder mulighed for opdeling af boligen
- fastholder et lavt huslejeniveau
- gør det muligt for de fleste at blive i boligen under byggeriet.

Regler

Regler gældende for tildeling af trækningsretsmidler.

Implementering

Den nye helhedsplan forventes udbudt i EU-licitation med prækvalifikation i december 2020 og forventet byggestart juni 2021. Byggeriet forventes at forløbe over 18 måneder.

Bilag:

[Temaavis August 2019 beboer folder_endelig.pdf](#)

[Afd. 17 Anlægsbudget - Huslejberegning \(godkendt i 2019\).pdf](#)

[Afd. 17 Anlægsbudget - Badeværelser \(godkendt i 2019\).pdf](#)

[AAB 17 2019-09-18 underskrevet referat.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond november 2020.pdf](#)

[Afd. 17 - OB godkendelse 4. oktober 2017.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Trækningsret november 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen.

6. Behandling - Afdeling 88; Økonomisk støtte til helhedsplan

Sagsnr.: S2017-01815

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Der er udformet opæg til helhedsplan for afdelingen. Den skal fremtidssikre såvel de fysiske bygningsforhold udvendigt som indvendigt, blandt andet forbedre et dårligt indeklima. På den baggrund søges der økonomisk tilskud efter boligforeningens sædvanlige regler til gennemførelse af helhedsplaner. Tilskud vil øge presset på dispositionsfonden i de kommende år, jf. bilag.

Indstilling

BRVU indstiller at OB godkender, at:

- a. der ydes trækningsretsmidler på i alt 16.444.532 kr., svarende til 20 % af den estimerede anlægsudgift,
- b. der ydes tilskud fra dispositionsfonden til dækning af AAB's andel af kapitaltilførslen (1/5 ordning) på i alt 100.000 kr.,
- c. afdelingen fritages for indbetaling til AAB's dispositionsfond på i alt 1.346.000 kr. årligt i 30 år, jf. Landsbyggefondens (LBF) finansieringsskitse for helhedsplanen.

Sagsfremstilling

Afdeling 88 er oprindeligt opført for Lægeforeningens Boligers Byggeselskab og Boligfonden Bikuben som del af en samlet boligbebyggelse.

Afdeling 88 er opført i 1983 og ligger på adresserne, Fuglsangpark 16, 17-35, 36-50, 51-69, 70-91, 92-106, 107-123, 1254-140, 141-164, 3520 Farum. Afdelingen har 144 boliger og et fælleshus. Hertil kommer et vaskeri, flere fælleslokaler, der er placeret i stueetagen af boligfløjene. Herudover er to boliger frasolgt som ejerboliger, det giver 146 boliger i alt. Boligforeningen afdeling 88's matrikel 5dy, udgør 40.727m². De to ejerboliger er informeret om den kommende helhedsplan. Iht. vedtægter for ejerforeningen, skal de to ejerboliger selv finansiere deres part af helhedsplanen iht. fordelingstal. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerboligerne påhviler de enkelte ejere.

AAB overtog Fuglsangpark fra Lægeforeningens Boligers Byggeselskab i 2002. Afdelingen var før overtagelsen drevet uøkonomisk og uhensigtsmæssigt, hvilket resulterede i afdelingens konkurs i byggeselskabets regi. Som resultat af dette blev det nødvendigt at hæve huslejen markant gennem en årrække. Samtidig har det betydet, at afdeling 88 ikke har de nødvendige driftsmidler til at dække behovet for opretning af skader og indhente det vedligeholdsmæssige efterslæb på trods af et relativt højt henlæggelsesniveau.

Afdelingens helhedsplan var planlagt af LBF til skema-A tilsagn i 2020, som en del af "ventelisten" med energimærke A-D.

Afdeling 88 står med en række problemer, som skal løses her og nu. Der er gennemført en række tekniske undersøgelser som viser forhøjet forekomst af radon og skimmelsvampe i enkelte boliger samt en tilstandsrapport:

- Trods afdelingens relativt lave alder, er der desværre en række byggetekniske udfordringer med tage, facader, altaner, altangange og udvendige trapper. Tag- og facadebeklædning bærer præg af vedligeholdelsesmæssigt efterslæb.
- Tagenes konstruktion, som både indeholder asbest og bly i konstruktionen, sammen med dårlige inddækningsdetaljer, og tagets alder gør, at det skal renoveres samt efterisoleres.
- Oprindelige træbeklædte facader fremstår med revner, utætheder og adskillige steder ses råd i brædebeklædning, samt at underkonstruktionen er i dårlig stand.
- Desuden er altaner, altangange og trapper i træ/stål i dårlig stand og afværgeforanstaltninger er gennemført i sommeren 2020 grundet risiko for personskaade.

Radonforekomsten i boligerne er målt over en årrække, og der er målt forhøjede radontal i ca. 1/3 af boligerne. Der blev derfor i samråd med afdelingen og LBF udført tre prøveanlæg som fremskudte arbejder. Alle i forskellige boligtyper, der har vist et forhøjet niveau af radon i inde luften. Målinger på effekten af prøveventilationen har vist en markant forbedring af såvel radonniveauet, som er kommet langt under tærskelværdien, og på det oplevede indeklima generelt.

Helhedsplanen omfatter følgende arbejder med Landsbyggefondens støtte:

- Etablering af balanceret ventilation til forbedring af indeklima (afhjælpning af radon)
- Udskiftning af tagrygninger
- Udskiftning af lette træfacader
- Renovering af altangange
- Mulighed for hensigtsmæssige energiforbedringer efter grøn energiscreening.

Med støtte fra Boligforeningen AAB via trækingsretsmidler omfatter helhedsplanen desuden en række moderniseringsarbejder samt alle nødvendige vedligeholdelsesarbejder, der finansieres via udstøttede lån:

- Udskiftning af tage
- Udskiftning af lette træfacader
- Renovering af trapper, reposer og altangange.

Økonomi

I henhold til boligforeningens politik for fremtidssikring, har administrationen sammen med afdelingsbestyrelsen gennem flere år arbejdet for at få udarbejdet en helhedsplan, som beboerne kan godkende, og som sikrer opretning af alle påviste byggeskader og medtager nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Som nævnt er afdelingen opført i 1983, hvorfor prioritetslånene er udløbet. Efter gældende regler skal lejeindbetalingerne herefter indbetales med 2/3 af midlerne til Landsbyggefonden og 1/3 til dispositionsfonden. Som det fremgår ovenfor ønsker Landsbyggefonden i deres finansieringsforslag for helhedsplanen at fritage afdelingen for indbetalingen til dispositionsfonden.

Konsekvensen for dispositionsfonden fremgår af bilaget. OB drøftede ved mødet den 2. september 2020 strategi for AAB's dispositionsfond. Prognosen viste på det tidspunkt, at det kunne blive nødvendigt at opkræve 100 kr. pr. lejemål i årene 2023 og 2024 ekstra til arbejdskapitalen for efterfølgende at overføre den samlede opkrævning til dispositionsfonden.

Dialogen med LBF om økonomien og fordelingen af støttede og udstøttede arbejder er gennemført slut oktober 2020. LBF har mandag den 2. november orienteret AAB om, at de har godkendt helhedsplan og budgettet, idet LBF ønsker at behandle sagen inden udgang af 2020. Budgettet er indtastet i BOSSINF mandag den 2. november 2020, efter at LBF havde fremrykket behandlingen og fremsendt finansieringsskitse til Furesø kommune og AAB den 25. september 2020.

På denne baggrund har AAB beregnet huslejekonsekvens og forventer at få en afdelingsgodkendelse af helhedsplanen den 25. november 2020 og herefter OB's godkendelse af omfanget af trækingsretsmidler. Disse godkendelser bliver eftersendt til Furesø Kommune efter aftale, så snart de foreligger i starten af december 2020.

I den ansøgning, som Landsbyggefonden har behandlet, og som er fremsendt til Furesø kommune, ser økonomien ud som følger:

Håndværkerudgifter:

Tagværk:	35,52 mio. kr.
Facader og gavle:	11,83 mio. kr.
Altan, altangange og udvendige trapper:	3,18 mio. kr.
Ventilation:	10,14 mio. kr.
Byggepladsomkostninger:	3,33 mio. kr.
Uforudsete udgifter:	3,51 mio. kr.
Håndværkerudgifter i alt	67,51 mio. kr.
Øvrige omkostninger:	
Totalrådgivning:	4,05 mio. kr.
Beboerkoordinator:	1,01 mio. kr.
Byggetilladelse:	0,64 mio. kr.
Byggesagshonorar	1,47 mio. kr.
Lånefinansieringsomkostninger:	1,53 mio. kr.
Bidrag til byggeskadefonden:	0,78 mio. kr.
Forundersøgelser:	3,79 mio. kr.
Andre øvrige omkostninger	1,45 mio. kr.
Øvrige omkostninger i alt	<u>14,71 mio. kr.</u>
Samlet anskaffelsessum inkl. omkostninger	82,22 mio. kr.

LBF har oplyst, at der kan være mulighed for en lille forhøjelse af støttet arbejde i forbindelse med en grøn screening, hvis der er nogle oplagte tiltag. Efter godkendelse af Skema A-ansøgningen vil der derfor blive foretaget grøn energiscreening af afdelingen, som pt. har energimærke B, hvorefter relevante energiforbedringer vil kunne medtages som en del af helhedsplanen med op til 5% af budgettet ved Skema A.

Afdelingens hensættelser til planlagt vedligeholdelse udgør i budget 2021 2,72 mio. kr. svarende til 242 kr. pr. m², hvor den gennemsnitlige henlæggelse i AAB er 222 kr. pr. m². Saldo efter henlæggelse ultimo 2021 forventes at være 725 kr. pr. m². Afdelingens gennemsnitlige husleje før stigning som følge af helhedsplan udgør 996 kr. pr. m² pr. år. Den gennemsnitlige husleje i AAB er 882 kr. pr. m² pr. år i budget 2021.

Afdelingen har stadig i seneste drift- og vedligeholdelsesplan fra 2021, der dækker perioden frem til 2040, behov for lånefinansiering af kommende dv-arbejder ift. døre og vinduer, stistreng og faldstammer.

Beboerdemokratisk behandling

Arbejdet med helhedsplanen begyndte tilbage i 2012. I opstarten af arbejdet med helhedsplanen har der været afholdt flere workshops om beboernes ønsker til helhedsplanen. Efterfølgende har der været afholdt løbende informationsmøder om helhedsplanens foreslåede indhold.

Som i mange andre AAB-afdelinger har helhedsplanens eventuelle huslejekonsekvens bidraget til en længere intern behandlingstid med afdelingsbestyrelsen og beboerne. Helhedsplan blev genstartet ultimo 2018 med flere friske øjne, både i afdelingsbestyrelsen, rådgiverteamet og hos AAB's administration. Der blev igen afholdt diverse workshops, informationsmøder, supplerende undersøgelser og i foråret 2020 blev der udarbejdet en tilstandsrapport. Seneste beboerinformationsmøde blev holdt den 30. juni 2020, hvor tilstandsrapport og 3D "walkthrough" af de tre fremskudte prøveventilationsanlæg blev gennemgået.

Pga. COVID-19 omstændigheder og den korte tidsfrist, har vi valgt i samråd med afdelingsrådgivning, afdelingsbestyrelsen og vores rådgiver at afholde informationsmøde og afdelingsmøde samme dato den 25. november 2020.

Indstillingen er behandlet skriftligt og godkendt i BRVU i november 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Helhedsplanen betyder, at afdelingen får sunde boliger og et forbedret indeklima. Helhedsplanen betyder, at afdelingen bliver byggeteknisk opdateret samtidig med, at de arkitektoniske intentioner fra etableringen i 1983 vil være bevaret.

Regler

[Politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger.](#)

Implementering

Ansøgning om skema A er indsendt til Furesø kommune tirsdag den 3. november 2020, og den bliver behandlet løbende samtidig med, at vi afventer forventet godkendelse fra beboermøde og OB. Skema A ansøgning bliver fremlagt på Furesø kommunes sidste byrådsmøde i 2020 fredag den 4. december. Vi forventer, at skema A ansøgning bliver godkendt på mødet således, at der kan arbejdes videre med helhedsplanen.

Projektering forventes opstartet i foråret 2021 med forventet entrepriseudbud sommer 2021 og derefter byggestart ultimo 2021/start 2022. Byggeriet forventes udført i flere etaper med en maksimal byggeperiode på ca. to år. Opdeling og indhold af etaper i byggeriet vil, ligesom byggepladshåndtering blive planlagt yderligere i projektforslag og hovedprojekt.

-

Bilag:

[Afdeling 88 - Helhedsplan - Samlet anlægsbudget inkl. huslejekonsekvens \(REVIDERET\) 1.0.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond november 2020.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Trækningsret november 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen.

7. Behandling - Dispositionsfond; Tilskud til afdækning af problemer med rust og korrosion i altaner

Sagsnr.: S2020-05136

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler økonomisk støtte til undersøgelse af tilstand på bæreevnen på altaner i alle AAB's afdelinger opført med altaner støbt i beton, og hvor der er en risiko for nedfald af altanen. Det gælder for altaner i 16 afdelinger, opført i perioden mellem 1900 og 1990, med op til 1.500.000 kr. fra dispositionsfonden.

Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at,

- a. dispositionsfonden dækker udgifter til at fortage undersøgelse af 16 afdelinger opført i nævnte periode. Der undersøges op til fem altaner i hver af de udtagne afdelinger, med en ramme på op til 1.500.000 kr. inkl. moms,
- b. udgifter til udbedring konstruktionssvigt vil skulle afholdes af de enkelte afdelinger.

Sagsfremstilling

Baggrunden er, at der på grund af svigt i den bærende stålkonstruktion i betonaltaner, har været hændelser, hvor der er sket nedfald af altaner, med fatal udgang.

Statens Byggeforskningsinstitut vurderer, at betonaltaner med indstøbte bærejern bygget mellem 1900 og 1950 kan indeholde svagheder, der kan forårsage alvorlige altankollaps. I en artikel fra Ingeniøren af den 10. maj 2019 fremgår det, at andelsboligforeningen Damsøvænget i Vanløse i 2016 fik undersøgt deres altaner, som stammer fra 1930'erne.

Den indledende screening viste alvorlige tæring og skader på ca. halvdelen af foreningens 108 altaner, men da først arbejdet gik i gang for alvor, viste det sig langt mere omfattende. To tredjedele af altanerne skulle helt erstattes af nye, mens den sidste del skulle betonrenoveres.

Det resulterede i, at samtlige altaner blev revet ned for at blive bygget op igen, grundet kraftige tæring, som ikke var synlige ved første undersøgelse. Fugt var trængt ind til de indstøbte bærejern, hvilket med tiden havde ført til tæring af bærejernene, så deres bæreevne svigtede

Siden 2016 har Statens Byggeforskningsinstitut arbejdet med at analysere, hvor mange af den berørte type altaner, der er på landsplan, men analysen forventes først klar ultimo 2020.

Da der allerede har været enkelte tilfælde af altankollaps på altaner af denne type, anbefales det at der omgående igangsættes undersøgelse i samtlige af AAB's afdelinger med altaner opført i perioden 1900 til 1990, og som er udført på den måde, at der kan ske svigt i konstruktionen.

For AAB er det relevant at få undersøgt problemets omfang i afdelinger, som anført jf. bilag.

Alle afdelinger har været gennemgået for om der er altan, og hvorvidt disse er af en type, hvor der kan opstå risiko for svigt.

Administrationen anbefaler, at der gennemføres en ekstern ingeniør-teknisk gennemgang af de relevante bygninger for at kortlægge, om der er problemer og få en vurdering af, hvordan eventuelle problemer i de enkelte afdelinger bedst afhjælpes. Hvis det er nødvendigt, vil entreprenør/murer åbne konstruktionerne for at kunne besigtige de bærende dele for herefter at retablere konstruktionerne igen.

Arbejdet udføres fra terræn/stige/stillads/lift. I de 16 afdelinger undersøges fra én til fem altaner i hver afdeling, afhængig af antal altaner i den enkelte afdeling. Den samlede omkostning forventes, at udgøre ca. 1.500.000 kr. inkl. moms, afhængig af kompleksitet og variation af bebyggelsen i den enkelte afdeling.

Da der er tale om at sikre sikkerheden af AAB's ejendomme, herunder forsikringsdækning, foreslås det at udgifterne til undersøgelserne afholdes af dispositionsfonden, og at det pålægges den enkelte boligafdeling at udbedre problemerne med støtte fra rådgiver, hvis gennemgangen viser behov for dette.

Sagen er af samme karakter, som da der blev foretaget en undersøgelse af afdelinger opført mellem 1939-84, hvor der var risiko for svigt i murbindere og dermed risiko for personskade.

Sagen blev behandlet i 2016, hvor det blev besluttet, at AAB betalte for undersøgelser, og de enkelte afdelinger betalte for udbedringen, tilsvarende denne sag.

Økonomi

Forslaget indebærer, at der afsættes 1.500.000 kr. på dispositionsfonden til formålet. Se bilag.

Udbedring af de eventuelle konstruktionssvigt, der findes i undersøgelsen vil skulle afholdes af de enkelte afdelinger, enten som byggesager eller arbejder under dv-planen.

Det påtænkes at arbejde ud fra de samme principper, som i projektet omkring forsikringsrisici (sort, rød, gul og grøn). Hvor sorte og røde skal igangsættes omgående og gule skal indarbejdes i de kommende dv-planer.

Beboerdemokratisk behandling

Problemstillingen har for nuværende ikke været forelagt for de enkelte afdelingsbestyrelser.

Administrationen vil inden igangsætning af opgaven i den enkelte afdeling, kontakte afdelingsbestyrelsen for at afdække, om afdelingen selv skulle have gennemført en undersøgelse og kan dokumentere, at der ikke er problemer med altanerne. Hvis det er tilfældet, er der næppe grund til at udføre opgaven i den pågældende afdeling.

Indstillingen ligger indenfor rammerne for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingen bliver sikret, så der ikke opstår utilsigtede hændelser med altaner.

Regler

[Fremtidssikring af AAB's boligafdelinger.](#)

Implementering

Undersøgelser igangsættes så snart bevilling foreligger og gennemføres hurtigst muligt.

-

Bilag:

[Altan registrering.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond november 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

Administrationen blev bedt om at sikre, at der fremover afsættes midler til vedligeholdelse af altaner på dv-planerne.

OB godkendte indstillingen.

8. Behandling - Dispositionsfond; Økonomisk støtte til boligsociale indsatser 2021-24

Sagsnr.: S2020-06719

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Landsbyggefondens støtte til boligsociale indsatser, bliver i de kommende år kraftigt reduceret, hvilket har konsekvenser for de af Boligforeningen AAB's boligafdelinger, der på nuværende tidspunkt deltager i boligsociale helhedsplaner, og som også vil have et behov for dette fremadrettet. Organisationsbestyrelsen (OB) skal derfor beslutte i hvilket omfang foreningen fremover skal støtte afdelingernes boligsociale indsatser.

Indstilling

Boligudvalget (BU) indstiller til OB at fastholde det årlige tilskud til boligsociale helheds- og minihelhedsplaner på det nuværende niveau på 2,5 mio. kr. fra dispositionsfonden om året i en periode på foreløbig fire år fra 2021-2024.

BU indstiller til OB, at

- a. det økonomiske tilskud til boligsociale indsatser opretholdes, så der afsættes 2,5 mio. kr. årligt fra dispositionsfonden i årene 2021-2024
- b. støtten til de igangværende helhedsplaner, der står overfor fornyelse indenfor denne periode opretholdes
- c. medfinansieringen til de boligsociale helheds- og minihelhedsplaner fastholdes på nuværende niveau i kontanter, hvilket betyder, at medfinansieringen øges procentuelt.

Sagsfremstilling

Et flertal i Folketinget vedtog i 2018 at reducere Landsbyggefondens støtte til boligsociale helhedsplaner fra ca. 240 mio. kr. om året til ca. 140 mio. kr. om året, så støtten nu primært målrettes afdelinger og/eller områder, der er på regeringens 'hårde' ghettoliste eller i risiko for at komme det. Det er en del af lovpakken mod parallelsamfund.

Boligsociale helhedsplaner arbejder forebyggende, og har blandt andet til formål at skabe tryghed, styrke uddannelsesniveaue og øge beskæftigelsen i de udsatte boligområder.

VIVE – Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd, har i flere undersøgelser dokumenteret de boligsociale helhedsplaners effekt. De dokumenterer blandt andet, at boligsociale indsatser kan bane vejen for beboerne ind på arbejdsmarkedet, kan få flere kvinder til at påbegynde en uddannelse, og at indsatserne har en positiv indvirkning på beboernes kendskab til livet på en arbejdsplads, motivation og tro på egne evner. Herudover kan de boligsociale indsatser sikre flere unge et fritidsjob – noget som har afgørende betydning i forhold til videreuddannelse og job. For bare at nævne nogle af de vigtigste effekter.

AAB udarbejder hvert år en boligsocial årsrapport, der samler op på årets resultater for de enkelte boligsociale helhedsplaner og som herudover også afrapporterer på foreningens andre sociale indsatser.

Landsbyggefonden dækker 75 % af udgifterne til en boligsocial helhedsplan, mens kommune og boligorganisation(er) deler de resterende 25 % af udgifterne ligeligt imellem sig.

Når støtten reduceres eller helt frafalder, har det derfor også umiddelbart store konsekvenser for, hvilket forebyggende boligsocialt arbejde, der fremover kan gennemføres i de af AAB's boligafdelinger, der i dag deltager i boligsociale helhedsplaner.

Det drejer sig om:

Afdeling 8-24, 33 og 49 på Bispebjerg – Beboerprojekt Puls

Afdeling 50 i Valby - Fællesskaberne

Afdeling 52 i Gladsaxe – Vores HG

Afdeling 55 i Ishøj – Helhedsplanen i Vejleåparken

Afdeling 58 på Nørrebro – Os fra Mimerskvarter.

Som det fremgår af en særskilt sag på dagsordenen, frafalder støtten fra Landsbyggefonden til det boligsociale arbejde i Høje Gladsaxe helt, mens de øvrige helhedsplaner bliver lagt sammen med andre og/eller beskåret kraftigt. For den boligsociale helhedsplan på Bispebjerg ' Beboerprojekt Puls', der administreres af AAB, har det den konsekvens, at den sammenlægges med en anden helhedsplan i bydelen. Administrationen af den sammenlagte helhedsplan tilfalder fsb, da de har flest lejemaal i den nye plan. Se bilag for oversigt og status på de forskellige helhedsplaner.

På tværs af den almene boligsektor er der enighed om, at nedskæringen kan medføre ghettoisering af boligområder, der bevæger sig på kanten af regeringens ghettoliste, da de boligsociale midler fremadrettet koncentrerer sig i de områder, der er klassificeret som hårde ghettoer, mens de boligområder, hvor det kan være marginaler, der afgør om de lander på listen eller ej, ikke længere tilgodeses. Mange års forebyggende arbejde, der har en dokumenteret effekt, kan dermed risikere at blive tabt på gulvet.

På den baggrund har både Københavns Kommune, Ishøj Kommune og Gladsaxe Kommune besluttet at fravige den tidligere nævnte principfordeling ml. LBF, boligorganisationer og kommune og fastholde eller hæve deres nuværende bevillinger til nye boligsociale helhedsplaner, uagtet, at Landsbyggefonden reducerer deres støttebeløb. Det betyder i praksis, at kommunens medfinansiering bliver højere end 12,5 % For at gøre det, stiller de dog krav til, at boligorganisationerne gør det samme.

Regneeksempel:

Før: En boligsocial helhedsplan med et budget på i alt 12,5 mio. kr., fordelt med 10 mio. kr. fra Landsbyggefonden (svarende til 75 %) og 1,25 mio. kr. fra kommune (svarende til 12,5 %) og 1,25 mio. kr. fra boligorganisationer (svarende til 12,5 %)

Fremover: En boligsocial helhedsplan med et budget på i alt 7,5 mio. kr., fordelt med 5

For at kunne fastholde en boligsocial indsats – i reduceret form - i de områder, der fortsat har et behov, er det i forlængelse heraf, administrationens anbefaling at følge kommunens oplæg og i de kommende fire år fastholde foreningens nuværende støtteniveau.

Økonomi

I dispositionsfondens likviditetsbudget er afsat 2,5 mio. kr. pr. år til boligsociale indsatser, jf. bilag.

Beløbet dækker over både kontant støtte til de boligsociale helheds- og minihelhedsplaner samt til medarbejderressourcer i administrationen i form af en boligsocial konsulent samt administrative støttefunktioner. OB besluttede den 7. oktober 2020 at lederen af den boligsociale indsats fra 2021 finansieres indenfor rammen af driftsbudgettet.

Likviditetsbudget for dispositionsfonden er vedlagt som bilag.

Beboerdemokratisk behandling

Drøftet i BU den 5. november 2020 og indstillet til OB.

BU evaluerer årligt AAB's boligsociale arbejde i form af en årsrapport, som derefter tilgår OB. Den seneste [boligsociale årsrapport fra 2019](#) blev behandlet til OB's møde den 3. juni 2020.

Afdelingsbestyrelserne i de berørte afdelinger har alle godkendt, at der udarbejdes nye helhedsplaner på nye vilkår, men de endelige helhedsplaner har endnu ikke været til godkendelse på afdelingsmøder.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

For de beboere, der drager nytte af de boligsociale indsatser, vil det have stor betydning, at disse vil kunne fortsætte i en eller anden form, mens de boligsociale indsatser, set fra afdelingernes perspektiv, i bedste fald vil kunne bidrage til at holde dem af ghettolisten.

Regler

[AAB's politik for alment socialt ansvar](#)

[AAB's politik for finansiering af sociale indsatser](#)

Implementering

1. januar 2021

-

Bilag:

[Bilag - Oversigt over og status på boligsociale helhedsplaner i AAB.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond november 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

Christina Jensen forlod mødet under behandlingen af dette punkt.

Det ønskes undersøgt, hvilke afdelinger, der selv afholder udgifterne til boligsociale aktiviteter.

Som udgangspunkt skal afdelingerne på sigt blive selvfinansierede i deres boligsociale aktiviteter.

Det kan overvejes at søge om midler fra puljen til strategiinitiativer til at få ekstern hjælp til at søge midler fra fonde til aktiviteter i afdelingerne.

OB godkendte indstillingen.

9. Behandling - Afdeling 52; Dispositionsfondsstøtte til boligsocial minihelhedsplan 2021-2024

Sagsnr.: S2020-06719

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Afdeling 52 har i to fire-årige perioder 2013-2016 og 2017-2020 deltaget i boligsociale helhedsplaner, finansieret primært af Landsbyggefonden (LBF), men fonden har meddelt, at den ikke har mulighed for at fortsætte det boligsociale arbejde i området i en ny periode. Derfor har afdelingsbestyrelsen fremsendt en ansøgning til OB om økonomisk støtte fra dispositionsfonden på i alt 400.000 kr. til deltagelse i boligsocial minihelhedsplan i perioden 2021-2024.

Godkendelse

Boligudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende:

- a. ansøgning fra afdeling 52 om økonomisk støtte på i alt 400.000 kr. fra dispositionsfonden til deltagelse i boligsocial minihelhedsplan 2021-2024. Midlerne indgår som en del af det afsatte beløb på 2,5 mio. kr. i dispositionsfonden til boligsociale indsatser.

Sagsfremstilling

Afdeling 52 ligger i Høje Gladsaxe og består af 395 boliger.

Landsbyggefondens støtte til boligsociale helhedsplaner er i forbindelse med godkendelsen af parallelsamfundspakken, blevet beskåret med ca. 50 %, så støtten nu primært målrettes afdelinger og/eller områder, der er på regeringens 'hårde' ghettoliste eller i risiko for at komme det.

Som en konsekvens af dette modtager den boligsociale helhedsplan i Høje Gladsaxe ikke længere støtte fra LBF.

Afdeling 52 har sammen med de øvrige boligafdelinger i området (Boligselskabet AB Gladsaxe, afdeling 30, Boligforeningen 3B, afdeling 3037, Boligselskabet fsb, afdeling 866, administreret af FA09 og Boligforening Lejerbo, afdeling 15) samt Gladsaxe Kommune deltaget i det boligsociale arbejde i de seneste otte år.

De boligsociale helhedsplaner har blandt andet arbejdet for at øge trygheden, støtte unge i at få et sundt og aktivt fritidsliv, tilskynde dem til at tage en uddannelse og introducere dem til arbejdslivet via fritids- og lommepegejob. Herudover har det boligsociale arbejde haft fokus på at bringe forældrene tættere på deres børns dagligdag i skole, daginstitutioner og fritidsliv.

Til trods for, at der gennem de seneste år er sket en positiv udvikling i området, ønsker både Gladsaxe Kommune og de fem boligafdelinger at fortsætte det boligsociale arbejde i en ny fireårig periode fra 2021-2024, også selvom Landsbyggefonden ikke længere støtter økonomisk.

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 52 har derfor skrevet en ansøgning til OB, hvori de beder om økonomisk støtte til at fortsætte det boligsociale arbejde. Ansøgningen er vedlagt som bilag.

Det er administrationens vurdering, at den kommende boligsociale minihelhedsplan lever op til de kriterier, som organisationsbestyrelsen har sat for bevilling af økonomisk støtte fra dispositionsfonden, og at den ligger indenfor rammerne af foreningens politik for alment socialt ansvar. Administrationen bakker i forlængelse heraf op om afdelingens opfattelse af, at projektet med sine mange indsatser, aktiviteter og samarbejdspartnere, bidrager til at forebygge og løse sociale udfordringer i området, og at det er i foreningens interesse at sikre, at også afdelinger med sociale udfordringer, bliver ved at være et godt sted at bo for både nuværende og kommende beboere.

Økonomi

Afdelingen har i perioden 2013-2016 modtaget økonomisk støtte fra dispositionsfonden på 283.333 kr. til deltagelse i boligsocial helhedsplan. Dette blev godkendt på OB-møde den 12. december 2012.

I perioden 2017-2020 har afdelingen modtaget økonomisk støtte fra dispositionsfonden på i alt 383.280 kr. til deltagelse i den boligsociale helhedsplan.

Afdelingen beder om, at OB også i den kommende periode 2021-2024, yder økonomisk støtte til deltagelse i en nu boligsocial minihelhedsplan. Der ansøges om 100.000 kr. pr. år. I alt 400.000 kr.

De 100.000 kr. indgår som en del af de i alt 2,5 mio. kr. der er afsat i dispositionsfonden pr. år til boligsociale indsatser.

Afdelingen bidrager via fællesdriften med et tilsvarende beløb. De øvrige afdelinger i området fastholder også deres hidtidige bidrag. Herudover har Gladsaxe Kommune besluttet at øge sin økonomiske støtte fra 850.000 kr. til 1.5 mio. kr. pr. år. Oveni dette skal lægges de kommunale medarbejderressourcer, der allokeres til området.

Beboerdemokratisk behandling

Deltagelse i den boligsociale minihelhedsplan er godkendt af afdelingen via fællesdriften.

Indstilling drøftet i BU den 5. november 2020 og indstillet til OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den boligsociale minihelhedsplan skal fortsætte og bygge oven på de hidtidige succesfulde sociale indsatser til gavn for beboerne og boligområdet.

Som tidligere nævnt har den nuværende indsats blandt andet haft fokus på at styrke frivilligheden, øge trygheden, hjælpe unge i lommepenge-, fritidsjobs og uddannelse og støtte forældre i deres forælderrolle.

Den kommende indsats kan ikke videreføre alle de hidtidige indsatser, men den boligstrategiske bestyrelse i Høje Gladsaxe har alligevel udarbejdet et ambitiøst målsætningsprogram, der har afdelingens opbakning. Dette er vedlagt afdelingens ansøgning som bilag.

Regler

[AAB's politik for alment socialt ansvar](#)

[AAB's politik for finansiering af sociale indsatser](#)

Implementering

1. januar 2021

-

Bilag:

[Bilag - Afdeling 52 - Ansøgning om økonomisk støtte til boligsocial minihelhedsplan.pdf](#)

[Bilag - Målsætninger for 'Vores HG'.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen med bemærkning om at følge udviklingen, og at bede BU udarbejde skabelon til fremtidige ansøgninger ifh til boligsociale minihelhedsplaner, så det enkelte projekts målsætninger bliver tydeligere.

10. Behandling - Afdeling 105; Skift af driftsmodel til administrativ classic

Sagsnr.: S2020-06737

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Sagen omhandler skift af driftsmodel til administrativ classic for afdeling 105, Grønttorvet.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB at godkende:

- a. at afdeling 105 pr. 1. juli 2021 skifter driftsmodel til administrativ classic, og
- b. at godkendelsen i pkt. 1 betinges af, at bestyrelsen tager bestyrelseskørekortet senest tre måneder efter OB's eventuelle godkendelse om skift til administrativ driftsmodel.

Sagsfremstilling

Afdelingsbestyrelsen i AAB's afdeling 105, Grønttorvet 1 i Valby med 59 lejemaal har meddelt administrationen, at de ønsker at blive administrativ classic. Afdelingen oplyser videre, at baggrunden for ansøgningen om at blive en administrativ afdeling er et ønske om større indflydelse på den daglige drift af afdelingen.

Administrationen har været i dialog med afdelingsbestyrelsen om evt. overgang siden afdelingen

stod indflytningsklar ved årsskiftet 2019/2020. På det ekstraordinære afdelingsmøde den 30. september 2020 valgte beboerne at give opbakning til bestyrelsens ønske om at skifte driftsmodel med 26 stemmer for og fem imod.

Afdelingsbestyrelsen består af tre personer, og det har siden afdelingens driftsstart været formand Ole Heilmann, der har været det bærende medlem i afdelingsbestyrelsen. Det gør bestyrelsesarbejdet sårbart, men det er et velkendt fænomen, at der er stor forskel på bestyrelsesmedlemmernes engagement og arbejdsindsats i en del af de administrative afdelinger. Afdelingsformanden er også godt bekendt med de administrative opgaver fra sit tidligere bestyrelsesarbejde i andre AAB-afdelinger.

Afdelingen har pt. ikke lokalt ansatte, men benytter eksternt ejendomsservicefirma.

Bestyrelseskørekort

Det følger af tidligere OB-beslutning, at hele afdelingsbestyrelsen skal have kørekortet, og hvert enkelt medlem skal bestå et antal moduler senest tre måneder efter pågældende er valgt.

Bestyrelsen i afdelingen er tilmeldt alle bestyrelseskørekortets moduler, men på nuværende tidspunkt har et medlem gennemført to moduler, mens de øvrige to bestyrelsesmedlemmer ikke har gennemført nogen overhovedet. Der er således ingen i den nuværende bestyrelse, der har bestået bestyrelseskørekortet. Den nuværende formand har tidligere taget kompetencetjek, men da det er adskillige år siden, og da han er overgået til en ny bestyrelse, bør også han gennemføre moduler, så han har bestået et bestyrelseskørekort.

Vælger OB at imødekomme ansøgningen om at overlade den daglige drift til bestyrelsen, bør godkendelsen betinges af, at hele bestyrelsen erhverver kørekortet senest tre måneder efter meddelelse af OB's beslutning.

Gældende driftsaftale

Afdelingsbestyrelsen har i forbindelse med deres henvendelse ønsket øjeblikkelig opsigelse af driftsaftalen med administrationen v/ Ejendomsservice og Fraflytning.

Afdelingsbestyrelsen er i den forbindelse blevet orienteret om, at frigørelsen fra betalingsforpligtelsen tidligst kan ske med det normale opsigelsesvarsel på seks måneder efter en eventuel OB-godkendelse af overgang til administrativ driftsform, mens selve den faktiske overdragelse af driftsansvaret muligvis kan ske hurtigere.

Administrationens vurdering

Ved behandlingen af afdeling 61's ønske om at overgå til administrativ driftsmodel efterspurgte OB en nærmere vurdering af afdelingen og bestyrelsen i relation til ønsket.

Den følger her for afdeling 105:

Administrationen v/ Økonomi, Ejendomsservice & Fraflytning (E&F), Byggeri samt Afdelingsrådgivningen har drøftet afdelingens parathed i forhold til at overgå til driftsmodellen administrativ.

Blandt de forhold, der taler for en godkendelse af afdelingens ansøgning er:

- Beboerne bakker op om overgangen til administrativ driftsmodel
- Afdelingens formand har mange års erfaring med bestyrelsesarbejde i AAB – herunder også fra en administrativ bestyrelse
- Formanden er engageret og har stillet sig til rådighed for deltagelse i såvel ejerforening som grundejerforeningen på Grønttorvet
- Afdelingen er en af de mindre afdelinger og er nyopført, hvorfor det vurderes, at opgaverne vil være overkommelige – også for en bestyrelse på kun tre personer, som det er tilfældet i dag
- Afdelingsbestyrelsen har udtrykkeligt bedt om, at opfølgningen på byggesagen og eventuelle problemer i forbindelse med denne fortsat er administrationens ansvar og dermed ikke en opgave, som bestyrelsen skal stå for
- Samtlige bestyrelsesmedlemmer har tilmeldt sig samtlige moduler i bestyrelseskørekortet (formanden har tidligere bestået kompetencetjek).
- Der vil fortsat komme en inspektør i afdelingen ved fraflytningssyn, hvorfor administrationen også fremover har føling med afdelingens drift.

Ud fra dette er det administrationens vurdering, at bestyrelsen vil kunne varetage opgaverne på en betryggende måde, og det anbefales derfor, at OB godkender afdeling 105's ansøgning om overgang til administrativ driftsmodel – dog med klart og tydeligt krav om, at alle tre bestyrelsesmedlemmer skal gennemføre bestyrelseskørekortet senest tre måneder efter OB's eventuelle godkendelse om skift til administrativ driftsmodel.

Økonomi

Beslutningen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for AAB.

Afdelingen ophører med at betale særskilt honorar for parlamentarisk drift seks måneder efter, at afdelingen på baggrund af OB's beslutning opsiger aftalen, dvs. forventeligt den 1. juli 2021.

Afdelingsbestyrelsen modtager honorar fra det tidspunkt hvor driftsansvaret overgår til afdelingsbestyrelsen forventeligt pr. 1. juli 2021

Beboerdemokratisk behandling

Ønsket er behandlet på afdelingsmøde den 30. september 2020.

Beboerne har støttet forslaget om overgang til administrativ driftsmodel.

Godkender OB ansøgningen, skal der på det førstkomende afdelingsmøde vedtages en forretningsorden for afdelingsmødet i administrative afdelinger. Som følge heraf, vil der muligvis også blive brug for en afstemning om posten som kasserer i afdelingen, hvilket bestyrelsen er orienteret om.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den daglige drift varetages af afdelingen selv.

Regler

Det fremgår af AAB's vedtægter § 20, at OB kan beslutte at overlade visse administrative opgaver til den lokale afdelingsbestyrelse, og at disse efterfølgende varetages under ansvar overfor AAB's direktør.

Det fremgår videre af § 1, stk. 6, i forretningsorden for OB, at OB kan delegere det administrative driftsansvar for afdelingen til afdelingsbestyrelsen, når denne er indstillet på at løfte opgaven efter de retningslinjer, der er vedtaget af OB.

Se desuden side 26 i pjecen "[AAB's driftsmodeller](#)", hvor proceduren for skifte af model fremgår.

Implementering

Beslutningen meddeles afdelingsbestyrelsen inden 14 dage efter referatets godkendelse. Herefter aftales en møderække med inspektør, regnskabsmedarbejder, driftskordinator, kreditor/workflow og afdelingsrådgiver. Når alle ressourceenheder har indøvet/overdraget opgaver, kan driftsansvaret formelt overdrages – forventeligt senest den 1. juli 2021.

Bilag:

[Re: Tidspunktet for afdeling 105s overgang til administrativ drift..pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

Afdelingsformanden har skriftligt anmodet OB om at overveje et hurtigere skift af driftsmodel til administrativ classic.

OB godkendte indstillingen med bemærkning om, at der efter konkret vurdering bevilges dispensation, så afdelingen overtager driftsansvaret for afdelingen og frigøres økonomisk fra at betale for inspektørydelsen pr. 1. april 2021, med mulighed for et tidligere skifte, såfremt afdelingsbestyrelsen har taget bestyrelseskørekortet. Det begrundes med, at der er tale om en forholdsvis lille og nybygget afdeling, og at administrationen konkret ikke får behov for at tilpasse bemanningen i Ejendomsservice & Fraflytning.

11. Behandling - Indgåelse af ny aftale om forsikring af AAB (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

12. Behandling - Ledelsesrapport 3. kvartal 2020

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Overordnet set, viser de fleste målepunkter at udviklingen har været stabil i 3. kvartal 2020. Der er beskrevet korrigerende handlinger på de målepunkter hvor der er konstateret tilbagegang.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller at organisationsbestyrelsen (OB) godkender ledelsesrapporten for 3. kvartal 2020 med følgende bemærkninger:

- Rapporten for fjerde kvartal 2020 opdateres, så der i opgørelsen over igangsatte arbejder på dv-planen over 600.000 kr. indgår tal fra 2019 til sammenligning og samtidig forklares de overordnede årsager til forsinkelserne.
- Rapporten udvides fra første kvartal 2021 med opfølgning på fokuspunkterne fra den årlige risikorapport.

Formandskabet indstiller til OB at godkende at ledelsesrapporten fremover fremlægges for RU og OB halvårligt mod tidligere kvartalsvis.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 3. kvartal 2020 gennemgår seneste kvartal, og viser udviklingen over de seneste kvartaler på væsentlige forretningsområder.

Derudover er der givet en status på udviklingsprojektet driftsapp og byggeriprojekter.

Rapporten er tilpasset med de årlige målepunkter og med de ændringer, som er efterspurgt. Disse ændringer omfatter:

- Oversigt over dv-arbejder over 600.000 kr. samt status på gennemførelse af disse arbejder.

For målepunkter, hvor der er tilbagegang, eller som af anden årsag giver anledning til kommentarer, er der beskrevet en korrigerende handling.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Ledelsesrapporten er behandlet af RU 11. november 2020.

OB behandlede ved mødet den 7. marts 2018 årshjul for AAB's ledelsesrapportering, herunder hyppighed for rapportering.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

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.

OB har den 7. marts 2018 besluttet, at RU skal behandle ledelsesrapportering kvartalsvis, mens OB alene skal behandle materialet halvårligt. Ledelsesrapportering behandles i RU, inden sagen forelægges OB med RU's eventuelle bemærkninger.

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Ledelsesrapportering Q3 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

Det blev besluttet fremover at sende udkastet til ledelsesrapport til OB, når risikoudvalget har behandlet den, dvs. samtidig med, at materialet sendes til formandskabet.

OB godkendte indstillingen.

13. Behandling - Repræsentantskabsmøde 25. november 2020; evaluering

Sagsnr.: S2020-01620

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler evaluering af repræsentantskabsmødet den 25. november 2020.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB at drøfte forløbet af repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Der blev holdt ordinært repræsentantskabsmøde den 25. september 2020. Der deltog i alt 51 repræsentantskabsmedlemmer i mødet. 58 var tilmeldt ved fristens udløb.

Mødet blev afviklet efter denne dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Indstilling - Budget 2021
3. Indstilling - Mødeplan for 2021.
4. Indstilling - Organisationsbestyrelsen; Forretningsorden for repræsentantskabet; ændring af § 8
5. Orientering - Udvalg nedsat af repræsentantskabet
6. Indstilling - Valg af et medlem til udvalget 'Beboere og udlejning' (BU)
7. Eventuelt.

Som dirigent fungerede advokat (H) Knud-Erik Kofoed, NT Advokatpartnerselskab.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabets medlemmer er pr. mail og SMS blevet opfordret til at drøfte materialet med afdelingsbestyrelsen, som også pr. mail har fået tilsendt det samlede mødemateriale.

Forud for mødet blev udsendt to SMS-påmindelser til repræsentantskabet henholdsvis den 28. oktober 2020 (indkaldelse) og 18. november 2020 (samlet mødemateriale) hvilket også var dagen før tilmeldingsfristen den 19. november 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabet er AAB's øverste myndigheder og derfor beboerne mulighed for at få indflydelse på AAB's udvikling.

Regler

Vedtægtens §5: 'Repræsentantskabet er Boligforeningen AAB's øverste myndighed.'

Implementering

Evt. besluttede ændringer gennemføres ifm. næste repræsentantskabsmøde.

Beslutning OB den 2. december 2020:

Der var enighed om, at der omstændighederne taget i betragtning havde været et flot fremmøde.

Mødet forløb tilfredsstillende, og der havde været nogle fornuftige drøftelser. Indlæggene fra de politiske udvalg blev lidt for tungt, hvorfor det aftaltes i stedet at tage udgangspunkt i enkeltsager fra året, eventuelt med billeder i præsentationen. Præsentationerne gennemgås på OB-mødet forud for repræsentantskabsmødet. Varighed 5-7 min. pr. udvalg.

Det kan samtidig overvejes at udarbejde en folder om arbejdet i det enkelte udvalg.

Der var enighed om at indstille advokat Knud-Erik Kofoed som dirigent.

14. Behandling - OB-seminar januar 2021; program

Sagsnr.: S2020-06929

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB har besluttet at afholde seminar 29. – 31. januar 2021 og sagen omhandler forslag til seminarets overordnede indhold.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB at drøfte og fastlægge overordnet program for OB's seminar i januar 2021.

Sagsfremstilling

OB's seminar forventes at blive afholdt fredag den 29. januar kl. 17.00 til 31. januar 2021 over frokost. Seminaret forventes afholdt på Kokkedal Slot.

Formandskabet har med direktionen drøftet at seminaret tilrettelægges med følgende indhold:

Fredag aften:

SWOT-analyse af boligforeningens aktuelle situation, med henblik på at denne indgår som fundament for seminarets øvrige drøftelser og i den årlige risikoreport.

Lørdag formiddag:

Orientering om driftsorganisering og ny samarbejdsmodel og Direktionens årsplan.

Lørdag eftermiddag:

AAB's udbygningsstrategi

Hvor skal AAB være om 20 til 30 år?

Søndag: Boligpolitik.

Økonomi

Det koster ca. 60.000 kr. at afholde seminar for OB.

Beboerdemokratisk behandling

Rammen for programmet for seminaret fastlægges af OB

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

I forbindelse med seminarets forberedelse og afvikling.

Beslutning OB den 2. december 2020:

Formanden gennemgik programmet for seminaret. Såfremt regeringen inden seminaret melder planerne for kommende effektiviseringer ud kan dette drøftes søndag ifb med oplægget om den boligpolitiske situation.

OB godkendte det overordnede program for seminaret.

15. 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 2. december 2020:

OB tog orienteringen til efterretning.

16. Efterretning - Afdelingerne, budgetopfølgning 3. kvartal 2020

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Det forventes, at flere afdelinger får overskud over to procent af huslejen end de forrige to år. Og samtidigt at færre afdelinger får underskud på mere end to procent af huslejen. De tværgående initiativer i foreningen omkring effektivisering slår også igennem og medvirker til bedre resultater i afdelingerne, men noget af årsagen ser ud til også at skulle findes i nedsat aktivitet på grund af COVID-19.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager rapporten til efterretning på det foreliggende grundlag.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning for tredje kvartal giver en god indikation af årets resultat i afdelingerne, og dermed også en mulighed for at drøfte eventuelle budgetmæssige forandringer for resten af året med afdelingsbestyrelserne.

Budgetopfølgning for tredje kvartal indebærer en gennemgang af alle konti, og på baggrund af denne udarbejdes en prognose for året. Status efter tredje kvartal er for hovedkontogrupperne:

Referat OB-møde den 2. december 2020

Onsdag kl. 17:00

Kto.	Navn	Forbrug ult. 3. kvartal	Budget år	2020	2019	2018	Forv. afv.
101/5	Kapitaludgifter	129.232.470	189.395.000	68%	72%	70%	-7 mio. kr.
106/7	Skatter og afgifter	158.186.654	172.800.000	92%	92%	89%	-7 mio. kr.
109	Renovation	37.176.551	35.450.000	105%	95%	90%	4,5 mio. kr.
110	Forsikringer	23.032.133	33.505.000	69%	80%	74%	-2 mio. kr.
111	Energiforbrug	17.994.275	29.717.000	61%	55%	59%	-2,5 mio. kr.
112	Adm.bidrag m.m.	67.087.837	88.805.000	76%	74%	74%	0 mio. kr.
113	A-og G- indskud	40.773.298	54.873.000	74%	76%	75%	0 mio. kr.
114	Renholdelse	79.113.872	113.322.000	70%	70%	72%	-5 mio. kr.
115	Alm. vedligeholdelse	31.676.639	49.552.000	64%	78%	61%	-4,5 mio. kr.
116	Planlagt vedligeholdelse	170.141.119	534.397.499	32%	45%	39%	-
117	Normal istandsættelse	11.350.697	15.229.000	75%	62%	66%	-
118	Særlige aktiviteter	11.393.553	19.379.000	59%	60%	59%	-2,0 mio. kr.
119	Diverse udgifter	6.514.275	13.119.000	50%	75%	71%	-4,5 mio. kr.
120/24	Henlæggelser	258.788.660	354.897.000	73%	72%	73%	-
125/127	Forbedringsarbejder	158.035.586	227.542.000	69%	70%	67%	-3,0 mio. kr.
129/132	Driftsstøttelån m.m.	14.969.309	18.253.000	82%	71%	74%	-

*Konto 116 målt på konto 11696. Konto 117 målt på konto 11720, 11721 og 11722.

Oversigten viser den procentuelle anvendelse af hovedkontiene efter tredje kvartal. Der kan forventes en udnyttelsesgrad på 75 % givet en ligelig fordeling af udgifterne. Generelt fortsætter tendensen fra de to første kvartaler med en bedre udnyttelse af budgettet i forhold til de forrige år. For skatter, afgifter og renovation er alle udgifter for året bogført. Udviklingen er tilfredsstillende for alle kontotyper.

Konto 101/105 Kapitaludgifter

Der er kun brugt 68 % af budgettet, hvilket er lavere end de senere år. Det har også været muligt at konvertere lån i 2020. Samlet forventes posten realiseret med ca. 7 mio. kr. under budget, hvilket er på samme niveau som i 2019.

Konto 106/107 Ejendomsskatter og vandafgift

Alle udgifter til ejendomsskatter for året er med pr. 30. september 2020. Mange afdelinger har ikke haft stigning i grundskylden i 2019, og de højeste stigninger har været på 5,8 %, mod budgetteret 7 %. Der kan mangle nogle udgifter vedrørende den forbrugsafhængige vandafgift, men samlet bliver udgiften for året næppe mere end 165 mio. kr. Der forventes således en samlet besparelse på 7 mio. kr.

Konto 109 Renovation

Der er brugt 105 % af budgettet. De fleste udgifter for året er bogført, så der forventes en overskridelse på ca. 3-4 mio. kr. Der har været enkeltstående meget store stigninger til renovation især i Ballerup Kommune, hvilket tages op med kommunen på styringsdialogmødet. I forhold til 2019 forventes udgiften at stige med knap 15 %. Det skal ses på baggrund af, at opkrævningen af renovation i perioden 2015 til 2019 har været svagt faldende.

Konto 110 Forsikringer

Forsikringspræmien blev ikke sat så højt som forventet, hvorfor der vil være besparelser på denne konto, efter at især bygningsforsikringen har været kraftigt stigende i de foregående år. Den samlede udgift til forsikringer er dog stadig lavere end før sidste forsikringsudbud ultimo 2015. Forsikring er i udbud igen ultimo 2020.

Konto 111 Energiforbrug

AAB gennemførte udbud vedrørende el på fællesarealer, hvilket giver en fortsat besparelse i forhold til budgettet. Aftalen med Energi Danmark trådte i kraft i januar 2020 og er kun begrænset indregnet i budgettet. Aftalen giver en forventet besparelse på ca. 6 % på den samlede elregning. Samlet set ser resultatet dog ud til at ende på samme niveau som 2019 på 27,2 mio. kr., hvilket giver en mindre udgift i forhold til budgettet på 2,5 mio. kr.

Konto 114 Renholdelse

Der vil formodentlig være en mindre besparelse på posten. COVID-19 ser ikke ud til at have betydet øgede udgifter til renhold. Afdelingerne genforhandler renholdelseskontrakter løbende og besparelserne er typisk indeholdt i budgettet, og der er ikke sket nogen betydelig indskrænkning af personalestaben i afdelingerne. Der har været store besparelser på snerydning, men den udgør kun en meget lille del af budgettet.

Konto 115 Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er nedjusteret løbende i forbindelse med en opjustering af aktiviteter på det planlagte vedligehold. Posten er budgetteret til at udgøre ca. 10 % af det totale vedligehold mod 14 % i 2019. Alligevel er kun realiseret 64 % af budgettet, hvilket må være et udtryk for lavere aktivitet grundet COVID-19. Afhængig af afdelingernes resultat bliver konto 115 analyseret for eventuelle poster, der kan flyttes til aktiviteter på dv-planen. Med det nuværende forbrug opnås en samlet besparelse på ca. 4-5 mio. kr. Det kan dog stadig nå at ændre sig. En forsigtig konklusion må dog være, at øvelsen med at øge det planlagte vedligehold og sænke det almindelige vedligehold er lykkedes. Det forventes, at kontoen fremover budgetteres med at udgøre omkring 10 % af det totale vedligehold.

Konto 116 Planlagt vedligeholdelse

Kontoen har også været påvirket af COVID-19. Således er der efter tredje kvartal 2020 kun brugt ca. 1/3 af det totale budget. Erfaringsmæssigt ligger mange af udgifterne i fjerde kvartal, men alligevel må der formodes at være et betydeligt efterslæb, når året er slut. Driftskoordinatorene og bestyrelsen vil på budgetmøde vedrørende dv-planen for 2022 også drøfte de nødvendige overførsler fra 2020 til 2021.

Konto 118 Særlige aktiviteter

Kontoen dækker over vaskeri, fællesfaciliteter som f.eks. gårdlaug og beboerlokaler. Udnyttelsen af budgettet er på linje med foregående år. Det er især energiforbruget på vaskerierne, der viser en nedadgående tendens. Det forventes, at afdelingerne ikke bruger hele budgettet.

Konto 119 Diverse udgifter

Kontoen dækker over udgifter ved bestyrelsesarbejde og advokat og konsulentbistand. Mange aktiviteter i bestyrelsen og planlagte sammenkomster og fester har ikke kunne afholdes. Dette sammenholdt med besparelse på advokatudgifter har betydet, at kun 50 % af budgettet er brugt. Resten af året forventes stadig nedsat aktivitet, og der vil næppe bruges mere end 60 % samlet af kontoen, da udgifterne til kontingent til BL er bogført for året, og der ikke forventes at komme yderligere advokatomkostninger i større omfang. Det giver en besparelse på kontoen på ca. 4-5 mio. kr.

Prognose for året

Generelt må vi forvente lidt bedre resultater, bl.a. på grund af den nedsatte aktivitet på grund af COVID-19. I bilag er vedlagt budgetopfølgingsrapporten med de væsentligste afvigelsesforklaringer.

Der prognosticeres kun med underskud i fem afdelinger på over to procent af huslejen, hvor der i 2019 var ti afdelinger:

- Afdeling 52 – Høje Gladsaxe 19, 2860 Søborg - underskud var ventet på grund af ændret regnskabspraksis i indregningen af fællesdriften i 2019. Afdelingen får ikke huslejestigninger i 2022 på baggrund af underskuddet.
- Afdeling 95 - Plejehjem Dybenskærhave, Byvej 201, 2650 Hvidovre – forventes der et underskud på 4,4 %, hovedsageligt på grund af afdelingens andel af kommunens rengøring af fællesarealer, hvor udgiften ikke var kendt på budgettidspunktet, og udgifter til advokat vedrørende syns- og skønssagen. Der burde fra og med 2021 være et mere balanceret budget for afdelingen, dog afhængig af advokatomkostninger.
- De øvrige tre afdelinger skyldes for lidt budgetteret på renteudgifter til minihelhedsplan, en stor skade som forsikringen ikke dækker samt overforbrug på konto 115.

Der er 17 afdelinger flere med overskud over to procent af huslejen i forhold til 2019. De fleste overskud er moderate. For afdeling 105 – Torveporten Grønttorvet, 2500 Valby – er en helt ny afdeling, og overskuddet er et udtryk for, at der stadig er usikkerhed om afdelingens reelle udgifter, bl.a. vedrørende lån og ejendomsskat, hvorfor de manglende udgifter med en del henføres til reguleringskonto og en anden del til resultatkonto for at imødekomme endnu ukendte udgifter i 2021.

Alle afdelinger med underskud og større overskud kommer i administrationen til makker gennemgang for at blive gennemgået. I de parlamentariske afdelinger bliver inspektør altid indkaldt og afdelingsbestyrelser i både parlamentariske og administrative afdelinger får tilbud om opfølgningssmøde og nogle bliver indkaldt, hvor det skønnes påkrævet.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgning for 3. kvartal er behandlet af RU den 11. november 2020, orienteret til ØDA den 16. november 2020 og fremlægges herefter til efterretning i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afviklingen af resultatet for regnskabet for 2020 er en del af budget 2022, og i nogle tilfælde budget 2021. Budget 2022 bestemmer beboernes husleje i 2022.

Regler

AAB's vedtægter §12:

'Organisationsbestyrelsen har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiserer og tilrettelægges effektivt.'

Det er besluttet politisk, at der hvert år aflægges fire kvartalsvise budgetopfølgninger, og at disse behandles i RU, inden sagen forelægges OB med RU's eventuelle bemærkninger.

Implementering

Ikke aktuel

-

Bilag:

[Budgetopfølgingsrapport 3. kv. 2020 D2020-146831 1.0.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB tog rapporten til efterretning.

17. Efterretning - Revisionens managementletter om interne kontroller; Status november 2020

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der gives en status på arbejdet med at implementere forslagene fra revisor, efter deres gennemgang af udvalgte regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontroller.

Efterretning

OB tager sagen til efterretning på det foreliggende grundlag med evt. bemærkninger på mødet.

Sagsfremstilling

Punktet er lukket da orienteringen om status indeholder følsomme informationer.

PWC påpegede i managementletter af 23. januar 2020:

- fem områder, som de anser for meget væsentlige i relation til det interne kontrolmiljø, eller som involverer en betydelig risiko. Revisionen anbefalede, at der snarest blev taget skridt til en forbedring af forholdene.
- otte områder, som de anser for væsentlige i relation til det interne kontrolmiljø, eller som involverer en mellemhøj risiko. Tidsrammen for en forbedring af forholdene er noget længere.

Af ovenstående er seks områder afsluttet, to områder er klart til drift og fem områder er endnu ikke løst. Alle punkter vedrørende UNIK diskuteres i netværksgruppen vedrørende UNIK, da alle har samme udfordringer.

PWC's var baseret på interview af AAB's medarbejdere i Kassen, Kreditor, Regnskab, Byggeøkonomi samt 'Byggeri & Vedligeholdelse'. Kvaliteten af revisionens anbefalinger er afhængig af åbenhed og viden hos de interviewede medarbejdere. Gennemgang var koncentreret om en vurdering af de etablerede regnskabssystemer og interne kontroller på følgende områder:

- (Bygge)projektstyring og budgetopfølgning
- Kontering af bilag på kontogruppe 303 (planlagt vedligeholdelse)
- Indkøbsprocessen og betaling af leverandører.

Revisors afgrænsning var forretningsgangene i administrationen, hvorfor der ikke har været fokus på f.eks. kontogruppe 115 og 116, parlamentariske afdelinger, indkøb under 600 t.kr. mv.

Revisionen bemærker at "de i forbindelse med deres interviews har bemærket, at AAB har forbedret deres regnskabssystemer og interne kontroller væsentligt siden 2016, hvor besvigelssagen fandt sted."

Revisionens anbefalinger opdeles i fire kategorier:

Prioritet	Observationer december 2019
① Forhold, som vi anser for meget væsentlige i relation til det interne kontrolmiljø, eller som involverer en betydelig risiko. Vi anbefaler, at der snarest tages skridt til en forbedring af forholdene.	5
② Forhold, som vi anser for væsentlige i relation til det interne kontrolmiljø, eller som involverer en mellemhøj risiko. Tidsrammen for en forbedring af forholdene er noget længere.	8
③ Forhold, som vi anser for mindre væsentlige i relation til det interne kontrolmiljø, eller som involverer en lav risiko. Disse forhold kan behandles, når det er belejligt.	4
④ Nyttige bemærkninger og anbefalinger.	0

Ledelsen har besvaret hvert enkelt forslag fra revisionen. Og ledelsens besvarelse indgår i rapporten. Nedenstående er en opstilling af revisionens prioritet 1:

(Forhold, som vi anser for meget væsentlige i relation til det interne kontrolmiljø, eller som involverer en betydelig risiko. Revisionen anbefaler, at der snarest tages skridt til en forbedring af forholdene).

	Revisionens bemærkning	Ledelsens besvarelse	Status
1	Vi har observeret, at det er muligt at betale en faktura, uden der foreligger en rekvisition, selvom den formelle forretningsgang foreskriver, at en sådan rekvisition skal foreligge.	Vi er enige i dette. Rekvisition på alle fakturaer er under indfasning i hele AAB. Det er nu blevet indskærpet overfor alle medarbejderne – særligt i 'Byggeri & Vedligehold' - at der kun kan anvises faktura til betaling, såfremt der foreligger en rekvisition.	<i>Afsluttet.</i> Implementeres pr. 1. november 2020. Der er udsendt information til afdelingerne 7. oktober 2020 i AAB Informerer.
1	Vi har observeret, at der ikke er udarbejdet en oversigt over forhåndsgodkendte leverandører, og at opgaver bliver bestilt decentralt i de enkelte afdelinger.	OB har fastlagt politik for udbud/valg af leverandører. I AAB er det afdelingsbestyrelsen, der vælger leverandører, når afdelingsbestyrelsen har påtaget sig det driftsmæssige ansvar for afdelingen (driftsmodellerne administrativ classic og light). I øvrige afdelinger varetages leverandørvalget af inspektør/driftschef. Nye leverandører kan kun oprettes af gruppen Kreditor i Økonomi. De arbejder ud fra vedlagte beskrivelse behandlet af Risikoudvalget den 28. august 2019. AAB har indført iSyn, hvor forhåndsgodkendte leverandører indgår, når arbejdet vedrører flytteboliger.	<i>Afsluttet.</i> Alle leverandører bliver nu dagligt kontrolleret op mod cvr register ved hjælp af en softwarerobot. Robotten henter kreditorliste i Unik Bolig og filtrerer listen, så den kun viser kreditorer med gyldige cvr-numre og når kreditorstatus er markeret som aktiv. Dernæst sendes disse kreditorer til tjek via et R-script, hvor den nyeste status for disse findes ved at hente data fra VIRK via deres API. Hvis en kreditor har skiftet status fra aktiv/normal til noget andet, da bliver dette opdateret i Unik Bolig. Til sidst ses der på kontokort om ultimo saldo

	Revisionens bemærkning	Ledelsens besvarelse	Status
		<p>Udbudskonsulent arbejder på at udarbejde håndværkerliste over forhånds-godkendte leverandører.</p> <p>Administrationens supportgruppe beder ved besøg, som led i egenkontrol i afdelingerne, altid om dokumentation for prissammenligninger.</p>	<p>er 0. Hvis denne ikke er 0, da sendes en mail til Kreditor, da disse kræver menneskelig behandling.</p> <p>Kontrol af leverandører skal vejes op imod kontrol af arbejdets udførelse, antal forekomster, pris, udbud m.m.</p>
1	<p>Vi har observeret, at kassefunktionen, i meget få tilfælde, har oplevet, at samme person kan stå som både første og anden godkender på en faktura. Det er sket når første godkender har overdraget opgaven som anden godkender til en anden person, og efterfølgende selv er kommet til at stå som anden godkender, når den er videregivet.</p>	<p>IT har bekræftet dette. Denne mulighed lukkes der for.</p>	<p><i>Klar til drift:</i> Et workflow med rekvisition kan ikke gennemføres hvis der er overdraget i administrationen.</p> <p>Alle forberedelser er lavet til implementering, så bruger ikke kan gå ind i hinandens indbakker med undtagelse af LT og Grupperinger (Regnskab, EF og Kreditor). Planlagt implementering ultimo november.</p> <p>Alle forberedelser er lavet så kun kreditorgrupper kan overdrage. Planlagt implementering ultimo november.</p> <p>Sidste implementering kan ske når undervisning er foretaget. Planlagt til ultimo november.</p>
1	<p>Vi har observeret, at medarbejderne i kassefunktionen, ved kreditorbetalinger, har mulighed for at ændre betalingsbeløbet i Unik Bolig, inden betalingsfilen trækkes ud af systemet og uploades til Danske Bank.</p>	<p>Vi er enige. Der lukkes for denne mulighed.</p>	<p><i>Ikke løst:</i> Denne ligger til test. Desværre er der fundet fejl i test. Forventet implementering inden udgangen af året.</p>
1	<p>Vi har observeret, at medarbejderne i kassefunktionen, ved kontooverførsler, har mulighed for at ændre cpr- eller registrerings- og kontonummer i Unik Bolig, inden betalingsfilen trækkes ud af systemet og uploades til Danske Bank.</p>	<p>Vi er enige. Der lukkes for disse muligheder.</p>	<p><i>Afsluttet.</i> Der er lukket for ændringer, så kassefunktionen ikke kan gemme ændringer på lejer.</p>
2	<p>Vi har observeret, at der ved køb uden rådgiver, hvilket kun udgør en lille andel, ikke foretages et konsistent trevejs-match ved indkøb mellem: 1. rekvisition/kontrakt 2. kvittering på byggepladsen el.lign. for modtagelse af givent et antal varer/ydelser 3. faktura.</p>	<p>Vi er enige i denne observation for så vidt angår modtagelse i det tilfælde, der ikke foreligger kvittering fra rådgiver på modtagelse på en given leverance eksempelvis ved bygherreleverancer, som rådgiver ikke er inde over. Det er ikke pt. muligt at lave en systemmæssig understøttelse af modtagelse, men det skal sikres, at denne sker i de tilfælde, hvor der ikke er kvittering fra rådgiver indenfor en fastsat grænse eksempelvis 100</p>	<p><i>Klar til drift:</i> Der udestår en implementering af procedure for dette. Denne udarbejdes og implementeres inden årets udgang i samarbejde mellem Byggeøkonomi og Byggeri & Vedligehold. Det skal understreges, at det er yderst sjældent, at der er bygherreleverancer i byggesager jf. også observations-</p>

	Revisionens bemærkning	Ledelsens besvarelse	Status
		t.kr. som angivet.	tekst.
2	Vi har observeret, at der ved mindre opgaver på et projekt skal indhentes tilbud fra minimum to leverandører, men der eksisterer ikke en kontrol, der sikrer at dette sker.	Byggeøkonomi tjekker dette, så vi mener ikke umiddelbart observationen er korrekt.	<i>Afsluttet.</i> Da det er indarbejdet i proceduren at Byggeøkonomi tjekker dette.
2	Vi har observeret, at der som en naturlig del af en entreprise er en del dialog og godkendelse af fakturaer mellem rådgiver og entreprenør. Rådgiveren er ansvarlig for at vurdere de fysiske leverancer i forbindelse med entreprisen, hvorfor der kan forekomme svig, hvis der er gensidig forståelse mellem rådgiveren og entreprenøren	Den angivne proces er bevidst valgt for at sikre, at ansvaret ligger hos rådgiver. Projektleder følger processen og er i løbende dialog med rådgiver, så umiddelbart er vurderingen, at der er lille risiko for besvigelser som angivet.	<i>Afsluttet.</i> Projektleder er ansvarlig for endelig godkendelse og har en løbende dialog med rådgiver. Vi mener, at vi via dette har et solidt kontrolmiljø. Entreprenør → rådgiver → projektleder. Som beskrevet, har vi bevidst ikke ændret denne procedure.
2	Vi har observeret, at der ved ændringer i bankkontooplysninger for leverandører ikke foreligger nedskrevne procedurer, der har til formål at sikre korrekt håndtering af ændringer i bankkonti.	Bankkontooplysninger ændres ikke pr. mail, men kun i forbindelse med fremsendelse af faktura, hvor oplysninger tjekkes, hvis det virker mistænkeligt. Der kan overvejes mere formaliseret tjek ved alle ændringer som beskrevet.	<i>Afsluttet.</i> Når man laver en ændring, så går den ikke igennem før en anden i kreditorgruppen har været inde og godkendt ændringen. Der ligger dokumentation for alle ændringer i DocuNote.
2	Vi har observeret, at nogle brugere har brede adgangsrettigheder til Unik Bolig, og det lader til at de kan "alt" i Unik Bolig. Det er vores opfattelse, at der ikke er implementeret tilstrækkelige it-kontroller i form af: Access management, der skal hjælpe med at begrænse adgangsrettighederne i Unik Bolig.	Der er som angivet af IT-chefen log og kontrol på feltniveau, men denne skal data behandles for at kunne angive ændringer foretaget af den enkelte bruger.	Ikke løst: Systemet UNIK er ikke lavet til at kunne dette. Der arbejdes med funktionsgrupper i systemet. Disse grupper kan med fordel opdeles i funktionsgrupper med mere retvisende navne. Dette forventes gennemført i første kvartal 2021. Derudover vil der fortsat være IT medarbejdere med brede adgangsrettigheder i systemet da det er deres funktion at kunne supportere og administrere systemet. Leverandøren har ikke kunnet give en anden løsning end funktionsgrupperne.
2	Vi har observeret, at nogle brugere har brede adgangsrettigheder til Unik Bolig, og det lader til at de kan "alt" i Unik Bolig. Det er vores opfattelse, at der ikke er implementeret tilstrækkelige it-kontroller i form af: - Change management, der skal monitorere alle ændringer i Unik Bolig for derved at opnå et samlet overblik over de ændringer, der bliver foretaget.	Det er ikke teknisk muligt at lave en akkumuleret logfil i Unik Bolig jf. tilbagemelding fra IT-chefen. Det skal vurderes om det skal udvikles.	<i>Ikke løst:</i> IT-chefen har været i dialog med leverandøren og de er sat på opgaven i forhold til at komme med en løsningsbeskrivelse samt et prisoverslag hvis opgaven kan løses.

Referat OB-møde den 2. december 2020

Onsdag kl. 17:00

	Revisionens bemærkning	Ledelsens besvarelse	Status
2	Vi har observeret, at det kun er muligt at få en oversigt over ændringerne i de enkelte felter i Unik Bolig. Det er dermed ikke muligt at få en liste over ændringer i Unik Bolig, sorteret på de enkelte brugere.	Der er som angivet af IT-chefen log og kontrol på feltniveau, men denne skal databehandles for at kunne angive ændringer foretaget af den enkelte bruger.	Ikke løst: IT-chefen har været i dialog med leverandøren og de er sat på opgaven i forhold til at komme med en løsningsbeskrivelse samt et prisoverslag hvis opgaven kan løses.
2	Vi har observeret, at betalingsfilerne inden de uploades til Danske Bank bliver gemt på et fællesdrev og filformaterne TXT og PTG begge er redigerbare.	Det er muligt at gemme filerne i en mappe hvor rettighederne er begrænset til udvalgte medarbejdere. Vi kan med nuværende værktøjer imidlertid ikke låse filerne for redigering og kopiering. IT's medarbejdere har to brugerprofiler, en hvor de har samme restriktioner som alle andre medarbejdere og en Admin profil, hvor de har udvidet adgang på serverne. Det er nødvendigt at have mindst en administrator med udvidet adgang på en mappe med filer og der vil derfor altid være en risiko for at en betroet medarbejder i IT kan tilegne sig adgang for derefter at redigere en fil. Vi skal have undersøgt, hvad der kan gøres her.	<i>Ikke løst:</i> IT-chefen har talt med andre boligorganisationer og de har samme udfordring uden at de har kunne identificere en løsning. AAB arbejder derfor fortsat på en løsning af dette problem, og kan ikke på nuværende tidspunkt angive en løsningsdato.

-

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB tog uden yderligere bemærkninger sagen til efterretning.

18. Efterretning - Evaluering af afdelingsmøder 2020

Sagsnr.: S2020-03538

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Organisationsbestyrelsens (OB's) årlige evaluering af afvikling af årets afdelingsmøder.

Efterretning

Beboerdemokrati (BDU) indstiller til OB at tage evaluering af afdelingsmødeprocessen 2020 til efterretning.

Sagsfremstilling

BDU foretager en årlig evaluering af afdelingsmøderne. Afdelingsmødeprocessen i 2020 var, ligesom resten af Danmark, stærkt påvirket af COVID-19. For både afdelingsbestyrelser, administrationen og OB har der været tale om en ekstraordinær situation og en proces, som mange ganske givet har oplevet som forvirrende. Administrationen er imidlertid af den opfattelse, at der under de givne forudsætninger er leveret godt med de mange usikkerheder og løbende ændringer/præciseringer af lovgivningen, som der har været i løbet af året.

Administrationen skulle have været tydeligere til at kommunikere, at møderne i efteråret var ekstraordinære. De nye frister for indkaldelser og aflevering af forslag samt tilmeldingsfristerne gav anledning til tvivl og en del udfordringer. Det er dog værd at bemærke, at ingen afdelingsmøder blev aflyst eller udskudt på grund af manglende formalia. Mødernes afholdelse og kommunikationen heraf ville have været enklere, hvis AAB ikke havde givet beboerne mulighed for at stille forslag på de ekstraordinære afdelingsmøder.

I forbindelse med afdelingsmøderne i 2021 skal administrationen fortsat have fokus på at koordinering og opfølgning på punkter som flere (eller alle afdelinger) skal have på dagsordenen - f.eks. overskudsdisponering og kollektiv råderet. Administrationen vil også følge op på, at resten af de administrative afdelinger får vedtaget den nye standardforretningsorden (se [cirkulære C8-2019](#)). Der er fortsat sammenfald mellem formands- og kassererposten i afdeling 20 og 25, som begge aflyste deres møder i forlængelse af OB's udmelding/manglende lokaler. Her følger administrationen op på, at de pågældende får holdt et afdelingsmøde snarest muligt, så OB's beslutning om adskillelse føres ud i livet.

Administrationen var klar til at igangsætte en ny digital automatisering af de påmindelser afdelingerne modtager forud for fristerne for omdeling af indkaldelser, men det blev ikke gjort, da forårets møder blev aflyst, og efterårets møder var ekstraordinære.

Administrationen har, efter ønske fra BDU, lavet en elektronisk møderapport, som flere OB'ere nu benytter uden synlige problemer.

Antal planlagte møder og faktisk afholdte møder

Tidslinje over afdelingsmøderne i 2020:

- Den 20. marts 2020: bliver det meldt ud, at alle afdelingsmøder og anden mødeaktivitet i april måned aflyses.
- Den 30. marts 2020: AAB's formandskab meddeler organisationen, at alle forårets planlagte afdelingsmøder til og med den 15. maj aflyses.

- Den 4. april 2020 bliver [Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 \(COVID-19\) udstedt](#).
- Den 20. april bliver det meldt ud, at alle afdelingsmøder til og med den 31. august, er aflyst.
- Den 20. maj beslutter OB at aflyse alle ordinære afdelingsmøder. Det besluttes desuden, at afdelingerne skal gennemføre et ekstraordinært afdelingsmøde snarest muligt, når det kan ske i henhold til myndighedernes krav og anbefalinger om forsamlings størrelse og afstandskrav.
- Den 24. juni 2020 godkender OB alle afdelingsbudgetter for 2021 med en huslejeændring på op til to procent. I denne sammenhæng fremgår det, at *"Afdelingsrådgiverne vil inden for den nærmeste fremtid kontakte alle afdelinger for at få lagt en samlet plan for afdelingsmøder i efteråret. I september måned vil der være prioritet til afdelingsmøder i afdelinger med huslejestigninger på over 2 % og større bygge- og renoveringssager."*
- Den 9. juli udsender administrationen forslag til dato for ekstraordinære afdelingsmøder.
- Den 23. juli udsender administrationen en vejledning til, hvordan afdelingsbestyrelserne kan planlægge og afholde efterårets ekstraordinære afdelingsmøder.
- Den 9. september bliver der udsendt en opdateret vejledning til afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde og samtidig opfordrer OB til aflyse/udskyde afdelingsmøder medmindre der var strengt nødvendige punkter på dagsordenen, som afventede afdelingsmødets godkendelse.

Som det fremgår af ovenstående tidslinje, var en konsekvens af situationen om COVID-19 og begrænsningerne ift. større forsamlings, at OB i maj måned aflyste alle ordinære afdelingsmøder. OB opfordrede samtidig alle AAB's afdelinger til at afholde ekstraordinære afdelingsmøder med bl.a. afholdelse af valg, behandling af indkomne forslag samt orientering om budget 2021, så snart det var muligt.

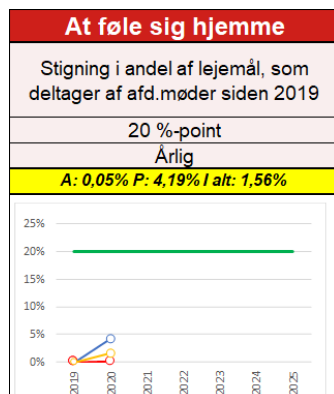
I juli og august kontaktede afdelingsrådgivningen derfor alle afdelinger for at få lagt en samlet plan for de ekstraordinære afdelingsmøder i efteråret. Afdelingsrådgiverne opfordrede så vidt muligt efterårsafdelingerne til at holde fast i den dato, hvor de oprindeligt havde planlagt at holde ordinært afdelingsmøde (i august og september). Dette var ud fra et hensyn om at gøre det så nemt for afdelingerne – bl.a. i forhold til evt. leje af lokale, og at det var en aften, som afdelingerne allerede havde afsat til afdelingsmøde. I forlængelse heraf var der flere i OB, der mente, at beslutningen om at aflyse de ordinære afdelingsmøder indebar, at der ikke skulle holdes afdelingsmøder i august og september. Af beslutningen fremgik, at afdelinger med huslejestigninger og bygge- og renoveringsprojekter skulle prioriteres i september. Det er efterfølgende blevet klart, at der var forskellig forståelse af, om møder, herunder allerede planlagte møder i hhv. august og september, skulle rykkes. Dette skal – hvis en lignende situation opstår – stå klarere ifm. drøftelserne.

På baggrund af et stigende smittetryk opfordrede OB i september afdelingsbestyrelserne til at aflyse eller udskyde det ekstraordinære afdelingsmøde, medmindre der var strengt nødvendige punkter på dagsordenen, som afventede afdelingsmødets godkendelse: f.eks. budgetstigning på mere end 2 %, dv-planer eller større byggesager.

Med dette afsæt var der planlagt 46 ekstraordinære afdelingsmøder i perioden 31. august til 30. november. Pr. 29. oktober er der afholdt 44 ekstraordinære afdelingsmøder og ved organisationsbestyrelsens behandling af sagen 46, hvilket er samtlige af de planlagte møder

Antal fremmødte og indkomne forslag

I 2020 blev der afholdt møde for 8.089 lejemål hvor 1.383 deltog svarende til 17,10 %. I 2019 blev der afholdt møde for 19.270 lejemål, hvor 2.994 deltog svarende til 15,54%. Dermed er der sket en stigning i deltagelsen på 1,56 %-point fra 2019 til 2020 men et fald samlet set grundet Covid-19.



Pr. 29. oktober 2020 havde der været 187 forslag optaget på dagsordenerne, og heraf var der tilbageløb på de 28, der således ikke kunne behandles, men enten henvises til bestyrelsens videre arbejde eller helt blev taget af. AAB skal fortsat arbejde med kvalitetssikringen af forslag, og afdelinger med mange tilbageløb på forslag får ekstra hjælp og fokus op til afdelingsmøderne i 2021, så flest mulige forslagsstillere oplever, at deres forslag kan behandles.

GDPR

Indsamling, behandling og arkivering af personoplysninger er uundgåeligt i forhold til afviklingen af afdelingsmøder i AAB. Men det er afgørende, at det foregår i overensstemmelse med gældende lovgivning, AAB's regler og persondatapolitik, som det fremgår af [cirkulære C11-2020](#), der blev udsendt i august 2020.

Referaterne af afdelingsmøderne indeholder altid personoplysninger; bl.a. i forhold til valg af dirigent, referent, stemmeudvalg og valg til bestyrelsen. Det er uændret. Afdelingsbestyrelsen er ansvarlig for, at der bliver skrevet referat af afdelingsmødet, og at det gøres tilgængeligt for afdelingens beboere. Afdelingsbestyrelserne skal i den forbindelse sikre, at referatet kun indeholder nødvendige personoplysninger og dette er noget, som administrationen vil have yderligere fokus på at hjælpe afdelingsbestyrelserne med fremover. Administrationen vil sørge for at referatskabelonen, som kan hentes i afdelingshåndbogen og i DocuNote, i højere grad fremhæver, hvilke informationer der ikke må fremgå af referaterne.

Økonomi

Der er ikke økonomi forbundet med indstillingen.

Beboerdemokratisk behandling

Evalueringen blev behandlet på møde i BDU den 5. november 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Evalueringen af afdelingsmøderne er et vigtigt element i forberedelserne til det kommende års afdelingsmøder. Dette har stor betydning for afdelingens beboere, da afdelingsmødet er afdelingens øverste besluttende myndighed. Det er på afdelingsmødet, at beboerne drøfter afdelingens økonomi, vedligeholdelse, husorden og forslag fra beboere. Med andre ord beslutter afdelingsmødet, hvordan det skal være at bo i afdelingen og hvilke arbejder og aktiviteter, der skal sættes i værk i afdelingen i det kommende år.

Regler

Afdelingsmøderne reguleres i almenboligloven og i AAB's vedtægter.

Implementering

Administrationen vil arbejde videre med de nævnte forbedringspunkter i forbindelse med afdelingsmødeprocessen 2021.

-

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB tog evaluering af afdelingsmødeprocessen 2020 til efterretning.

19. Godkendelse - Foreningen; Budgetopfølgning 3. kvartal 2020

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2020 viser en forventning om et overskud for året på 49 t.kr., hvilket er uændret i forhold til prognose pr. 30. juni 2020.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende budgetopfølgningen pr. 30. september 2020 på det foreliggende grundlag.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2020 viser en forventning om et overskud for året på 49 t.kr., hvilket er uændret i forhold til prognose pr. 30. juni 2020.

Væsentlige ændringer i forhold til sidste aflagte prognose:

Kontorlokaleudgifter

Der er afgivet kontorarealer, hvilke giver en årlig besparelsen. Det forventes at give en samlet besparelse for året på 743 t.kr. Dette er en yderligere besparelse på 236 t.kr. i forhold til sidst aflagte prognose.

Byggehonorar

I prognosen efter 2. kvartal var der en forventede afvigelse i forhold til budgettet på 575 t.kr. Der forventes efter 3. kvartal en afvigelse på 667 t.kr. Den største ændring i forhold til byggesager er udskydelse af minihelhedsplan i afdeling 107, hvor det undersøges, om projektet skal opgraderes til helhedsplan, hvorfor projektet forventeligt udskydes. Der forventes desuden stadig et markant mindre byggesagshonorar for kollektiv råderet (køkkener) i 2020 på baggrund af implementering af nye retningslinjer og midlertidigt stop for nye sager.

Økonomi

Arbejdskapitalen vil ud fra prognosen, med årets udgang blive påvirket positivt med 49 t.kr., svarende til årets forventede resultat. Der er budgetteret med en underskud på 573 t.kr. Der er besparelser på året for 622 kr., hvilket giver et resultat på 49 t.kr.

Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgning for 3. kvartal blev behandlet af RU 11. november 2020. RU havde ingen bemærkninger der skal til OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant

Regler

AAB's vedtægter §12:

'Organisationsbestyrelsen har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiserer og tilrettelægges effektivt.'

Det er besluttet i OB på mødet 17. marts 2018, at der hvert år aflægges fire kvartalsvise budgetopfølgninger.

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Total Budgetopfølgning AAB pr. 30-09-20.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen.

20. Godkendelse - Satser til afdelingsbudgetter 2022

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der foreslås budgetteret med samme stigningstakt som forrige år med generel stigning på 2,0 % og en kommunedifferentieret stigning i grundskyld. Afkast på indestående budgetteres uforandret med 0 %, men der tages stilling til rentemiljø på budgettidspunktet.

Godkendelse

ØDA indstiller til OB at godkende satser til brug for udarbejdelse af afdelingsbudget 2022 på det foreliggende grundlag.

Sagsfremstilling

Afdelingsbudgetter for 2022 udarbejdes i perioden marts til maj 2021, og behandles på afdelingsmøder fra april til september 2020. Udover fremskrivning og satser indeholder budgetlægningen individuelle hensyn.

Der indsættes generel fremskrivning på 2,0 %, hvilket er på linje med tidligere år. Foreningen budgetlægger til sammenligning med 1,5 % for 2021, hvilket betyder at afdelingerne budgetteres mere forsigtigt. Det giver lidt mere plads til udefrakommende stigninger, som f.eks. større pres på håndværkerpriser. Da der også er indsat stigning på 2 % i budget 2021, budgetteres med en stigning på 4 % i forhold til det realiserede resultat i 2020.

I boligforliget fra 2017 "tryghed om boligbeskatningen" blev der indlagt et loft over, hvor meget beskatningen i den almene bogsektor kan stige. Frem til 2040 må stigningen højst udgøre 600 mio.kr. (2017 niveau) for hele sektoren, men det blev samtidig aftalt, at forligspartierne i 2020 skulle drøfte fordelingen af fremtidige skattestigninger, for at sikre en rimelig huslejeudvikling i den almene boligsektor. Boligskattereformen er nu udskudt til 1. januar 2024. Det betyder, at grundskyldens udskrivningsgrundlag i nogle kommuner fortsat kan stige med op til 7 % indtil 2024.

Der har ikke været stigning i grundskylden i 71 ud af de 106 afdelinger for 2020. De største stigninger har været på 5,80 %. Det er meget forskelligt, hvor meget grundskylden er steget, også inden for den enkelte kommune. Der budgetteres med de samme kommunale stigningsprocenter som maksimale sats i 2020 oprundet til hele procenter, dog mindst to procent:

- a. København 6 %
- b. Ballerup 4 %
- c. Frederiksberg 6 %
- d. Brøndby 2 %
- e. Egedal 2 %
- f. Furesø 6 %
- g. Gladsaxe 2 %
- h. Gribskov 6 %
- i. Hillerød 6 %
- j. Hvidovre 2 %
- k. Høje Taastrup 2 %
- l. Ishøj 2 %
- m. Lyngby-Taarbæk 2 %
- n. Rødovre 2 %
- o. Tårnby 2 %

Målerservice

Administrationen vil fremover udforme forbrugsregnskaber ud fra målerdata leveret af forbrugs-selskab. Hjemtagelse af opgaven vil ske over en periode i forbindelse med udskiftning til digitale målere. I det omfang, der modtages elektroniske data til udarbejdelse af forbrugsregnskaber, vil en besparelse på 60 % blive indarbejdet i budgettet på konto for målerservice.

Digital opmåling

Det forventes, at alle relevante afdelinger har foretaget indvendig og udvendig digital opmåling og benyttes i iSyn. I budget 2022 bruges udgift indregnet i budget 2021 med en besparelse på 10 % på henlæggelser på istandsættelse ved fraflytning. Det samme gør sig gældende for dv-planens aktivitet vedrørende flytteboliger, hvilket påvirker budgettets henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.

Rentesats

Rentemiljøet med negative renter forventes at fortsætte nogle år fremover, også grundet COVID-19, hvilket giver en risiko for negativ rente i 2022. Der budgetteres dog med en rentesats på afdelingernes indestående midler på 0 %, men med det forbehold, at en senere prognose før budget udarbejdes med start marts 2021, hvilket kan betyde, at der budgetteres med negativ rente.

Forsikring

Forsikring af afdelingerne er i udbud. AAB forventer at opnå besparelse, men ud fra et forsigtighedshensyn budgetteres med uændret udgift.

Samdrift

Der forventes en besparelse ved samdrift især i parlamentariske afdelinger, der planlægges med start i 2021. En eventuel besparelse kan ikke indregnes med tilstrækkelig sikkerhed på nuværende tidspunkt.

Følgende satser i % og stigninger i kr. foreslås brugt til udarbejdelse af budget for 2022:

	Grundlag 2022	2020	2021	2022
Satser AAB administration				
Administrationsbidrag	Forening	3.811	3.862	OB 02/2021
Vand- og varmeregnskabsbidrag	Forening	141	141	OB 02/2021
Gebyr ejendomsservice m/inspektør	Forening	683	693	OB 02/2021
Boligafgiftsopkrævningsbidrag	Forening	90	90	OB 02/2021
Kortvaskeribidrag	Forening	176	176	OB 02/2021
Studiekontrolbidrag	Forening	70	70	OB 02/2021
Bidrag – dispositionsfond	Forening	0	0	OB 02/2021
Bidrag – arbejdskapital	Forening	100	100	OB 02/2021
Tab ved fraflyttede lejere (1,2 %)	LBF	332	336	340
Rente mellemregningskonto	Skøn	0 %	0 %	0 %
Tilskud fra foreningen	Forening	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter				
Ejendomsskatter grundskyld	Skattebillet 2021	2-7 %	2-7 %	2-6 %
Renovation	Skattebillet 2021	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Bygningsforsikring	Nyt udbud	10,0 %	3,0 %	0,0 %
Øvrige forsikringer	Willis 2019/2020	4,0 %	3,0 %	3,0 %
El	Regnskab 2020	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Vand	Regnskab 2020	2,0 %	2,0 %	2,0 %
G-indskud (pr. m ²)	LBF	64,10	66,70	68,50
G-indskud reduceret (pr m ²)	LBF	29,30	29,90	30,00
Variable udgifter				
Lønstigning	Overenskomst	2 %	2 %	2 %
Mødeudg. pr. bestyrelsesmedlem	Regnskab	5.000	5.000	5.000
Uddannelse pr. ejendomsfunkt.	Regnskab		5.000	5.000
Mødeudgifter pr. ejendomsfunkt.	Regnskab		5.000	5.000
Arbejdsskadeforsikring	Willis 2018/2019	4,0 %	3,0 %	3,0 %
Almindelig prisstigning (2 år)	Regnskab 2019	4,0 %	4,0 %	4,0 %
Henlæggelser	dv-plan 2021	Individuel	Individuel	Individuel
Vedligehold kt. 115/(kt. 115+116)	Regnskab	14 %	10 %	10 %

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af ØDA den 16. november 2020. Afdelingsbudgettet for 2022 godkendes endeligt af afdelingsmødet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelings budget 2022 omregnes efter reglerne om balanceleje til beboernes husleje for 2022.

Regler

Blandt andet driftsbekendtgørelsen nr. 70 af 26. januar 2018 § 69:

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

Og § 79:

"Lejen for en afdelings boliger og øvrige lokaler skal være fastsat således, at den sammen med afdelingens eventuelle øvrige indtægter er tilstrækkelig til at dække alle afdelingens påregnelige driftsudgifter, herunder udgifter til foreskrevne bidrag og påkrævede henlæggelser."

Implementering

I forbindelse med udarbejdelsen af afdelingsbudgetterne for 2022.

-

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen.

21. Godkendelse - Revision af politik for forebyggelse af vold og trusler

Sagsnr.: S2018-00954

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Politik for forebyggelse af vold og trusler skal revideres senest i november 2020. AAB har ikke oplevet en stigning i antallet af anmeldte tilfælde af vold eller trusler siden 2018. Det fremlagte forslag rummer alene mindre tilretninger og præciseringer.

Godkendelse

'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende revideret politik for forebyggelse af vold og trusler om vold.

Sagsfremstilling

AAB har ikke oplevet en stigning i antallet af anmeldte tilfælde af vold eller trusler om vold overfor ansatte eller beboerdemokrater siden 2018. Der er med udgangspunkt i konkrete sager derfor ingen anledning til at ændre ved politikken.

Det fremlagte forslag rummer kun mindre sproglige ændringer i politikken.

Dog er der sket en præcisering af proceduren for involvering af politiet, og når det er en beboer, der er gerningsmand. Proceduren indeholder nu beskrivelse af, hvad medarbejder, leder og administration skal være særligt opmærksomme på, hvis forholdet anmeldes til politiet. Den

beskriver også mulighederne for at give en advarsel, hvis gerningsmanden er beboer, samt muligheden for at forsøge at ophæve lejemålet i særligt grove tilfælde.

I forbindelse med seneste revision af politikken i 2018, blev der indgået en aftale om krisehjælp til beboerdemokrater, der i forbindelse med udøvelse af deres tillidserhverv skulle blive udsat for vold eller trusler, hvis AAB's fritidsulykkesforsikring ikke dækker. Ordningen blev evalueret efter et år (ultimo 2019), og her blev det besluttet at fortsætte aftalen, da der ikke er udgifter forbundet med aftalen, når der ikke gøres brug af den. Ingen beboerdemokrater har anvendt aftalen i perioden, men den fremgår nu også af proceduren

Økonomi

Hvis en beboerdemokrat udsættes for vold eller trusler i kraft af bestyrelsesarbejdet og ønsker at gøre brug af tilbuddet om krisehjælp, vil der være udgifter forbundet med dette. Den første time koster 1.200 kr., herefter 900 kr. Hertil kommer gebyr ved samtaler i weekenden og evt. transport. Den kriseramte er berettiget til op til ti konsultationer, men konsultationer betalt af AAB stopper under alle omstændigheder, når sikrede har fået bearbejdet den akutte krise. Udgifterne afholdes foreningen.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i arbejdsmiljøudvalget ved møde den 27. maj 2020 og i ØDA den 16. november 2020, hvis ændringer er indarbejdet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det tydeliggøres, at AAB aldrig tolererer vold eller trusler, og beboerdemokraterne/lokalt ansatte ved, hvad de skal gøre, hvis problemet opstår.

Regler

-

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse opdateres politikken på aab-net.

-

Bilag:

[Politik for forebyggelse af vold og trusler.pdf](#)

[Procedure for håndtering af vold og trusler.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen.

22. Godkendelse - Politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer

Sagsnr.: S2020-01569

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Forslag til ny politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer gældende for Boligforeningen AAB's medarbejdere.

Godkendelse

Økonomi og drift i afelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende politik om alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer på det foreliggende skriftlige grundlag.

Sagsfremstilling

De hidtidige retningslinjer for indtagelse af alkohol har indtil nu været kort beskrevet i administrationens personalehåndbog, og blev i 2019 indført i Boligforeningen AAB's fælles personalepolitik.

Der opleves ikke at være store udfordringer med alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer i AAB. Der er dog fra tid til anden problemsager, der viser, at der alt andet lige er et behov for dels at sikre, at den enkelte leder ved, hvordan han/hun forventes at reagere og dels for at sikre, at der sker korrekt sagsbehandling i personaleretlig forstand. Begge dele har tillidsrepræsentanten for ejendomsfunktionærerne også efterlyst.

Med *politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer* ønsker AAB blandt andet at:

- forebygge misbrug blandt medarbejderne
- sikre et sundt og sikkert arbejdsmiljø
- levere saglig og professionel opgaveløsning for beboerne.

Derfor lægger politikken op til nul-tolerance overfor alkohol og stoffer i arbejdstiden, dog med mulighed for at give dispensation til at indtage alkohol ved særlige lejligheder. I politikken lægges der samtidig vægt på, at hver sag behandles individuelt, og at AAB hjælper med at gøre medarbejderen opmærksom på behandlingsmuligheder i tilfælde af misbrug.

Økonomi

Prøvetagning i tilfælde af mistanke om påvirkning af alkohol eller andre rusmidler foretages af et eksternt firma og koster i størrelsesorden 500 kr. - 2.500 kr. alt afhængig af typen. Udgiften til testen afholdes af den pågældende medarbejders arbejdssted, dvs. afdelingen eller administrationen.

Misbrugsbehandling er indeholdt i AAB's sundhedsordning hos Mølholm.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i arbejdsmiljøudvalget ved mødet den 27. maj 2020 og senest i ØDA den 20. oktober 2020. Udvalgets bemærkninger er efterfølgende indarbejdet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Retten til at fastsætte alkoholpolitik, iværksætte tests mv. følger af den almindelige ledelsesret. Dog forudsætter testning konkret begrundelse/underbygget mistanke om indtagelse eller misbrug. Testen skal i øvrigt gennemføres professionelt og uden at krænke den ansatte.

En medarbejder kan nægte at deltage i test, men dette vil kunne få negativ betydning for medarbejderen i en evt. efterfølgende personalesag.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse implementeres politikken på AAB-net, og alle medarbejdere og ledere orienteres om den nye politik i bl.a. AAB-Nyt til ejendomsfunktionærer.

-

Bilag:

[Politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen.

23. Godkendelse - Revision af personalepolitik for AAB (omgang med leverandører)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Forslag til revideret fælles personalepolitik for medarbejdere i AAB. Der foreslås en tydeliggørelse af rammerne for omgang med leverandører i forbindelse med private indkøb og deltagelse i spisning betalt af leverandører.

Indstilling

'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) indstiller overfor organisationsbestyrelsen (OB) at godkende forslag til revideret personalepolitik på det foreliggende grundlag.

Sagsfremstilling

Gennem længere tid har det været efterspurgt fra medarbejderside, at AAB som arbejdsgiver bliver tydeligere i retningslinjerne for, hvornår man som ansat i AAB må bruge leverandører, som også bruges i AAB.

I standardkontrakterne til ansatte i AAB fremgår følgende:

'AAB kræver en høj integritet af sine medarbejdere i samarbejdet med leverandører. Det betyder, at du ikke:

- a. Må have personlige, økonomiske interesser hverken direkte eller indirekte i firmaer, der udfører arbejde eller leverancer til AAB.
- b. Uden din leders skriftlige tilladelse må modtage gaver eller deltage i rejser med firmaer, der er eller kan blive leverandører til AAB.'

Det fremgår videre, at overtrædelse af disse retningslinjer kan føre til afskedigelse eller bortvisning.

Som det fremgår af det reviderede forslag til personalepolitik, foreslås medarbejderes forhold til leverandører beskrevet yderligere, så risikoen for misbrug eller tvivl om samme mindskes.

Som udmeldt til afdelingsbestyrelserne i cirkulære [C1-2020](#) skal leverandørbetalt frokost eller morgenmad, være i forbindelse med et arbejds møde, der er relateret til arbejde i afdelingen. Det må altså ikke foregå som en jævnligt tilbagevendende begivenhed over flere gange i løbet af et år. Denne regel foreslås indarbejdet i personalepolitikken, så den også gælder for og kommunikerer til de lokalt ansatte.

Økonomi

Forslaget har ingen økonomisk betydning for foreningen.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen har været behandlet i SU den 28. maj 2020 og i ØDA den 28. september 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne kan i endnu højere grad stole på, at medarbejdernes forhold til leverandører og dermed valget af disse hviler på et sagligt grundlag.

Regler

-

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse lægges den reviderede politik på AAB-net, og der udsendes nyhed til samtlige medarbejdere.

-

Bilag:

[Personalepolitik for AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen.

24. Godkendelse - Hvem kan anlægge en sag og hvem dækker sagsomkostningerne

Sagsnr.: S2016-00224

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

For nyligt har en afdeling sat spørgsmålstejn ved, hvorfor det er den enkelte afdeling, der skal afholde udgifterne til en retssag vedrørende en ulovlig fremlejer og ikke foreningen som udlejer.

Sagen omhandler også spørgsmålet om hvem, der i AAB har kompetence til at beslutte om en sag skal føres på vegne af udlejer.

Godkendelse

BU indstiller at organisationsbestyrelsen (OB) på det foreliggende grundlag godkender, at:

- a. en afdelingsbestyrelse ikke kan afvise, at en sag føres, når administrationen vurderer, at der er sket et klart lovbrud af en afdelingsbeboer
- b. en afdelingsbestyrelse ikke kan insistere på, at administrationen skal føre en sag, hvor vi med stor sandsynlighed må forvente at tabe sagen
- c. den økonomiske risiko ved retssager vedrørende beboere i afdelingen hviler på afdelingen selv
- d. den økonomiske risiko vedrørende sager af principiel karakter, hvor sagsudfaldet må antages at have virkning på tværs af AAB's afdelinger, hviler på foreningen.

Sagsfremstilling

I langt de fleste tilfælde bringer juridisk lejer forholdene i orden, når administrationen starter en sag. I enkelte tilfælde fører sagen dog til, at lejemålet ophæves. I 2019 blev f.eks. 65 ud af 695 sager om ulovlig fremleje overdraget til team jura med henblik på ophævelse af lejemålet.

Når et lejemål ophæves, er der en risiko for, at sagen ender i fogedretten eller boligretten. AAB førte i 2018 68 fogedsager og i 2019 40 fogedsager på vegne af vores afdelinger. AAB vinder ca. 80 % af de sager, der ender i retten.

Afdelingsbestyrelsen høres

Før sager indbringes for retten, beder administrationen afdelingsbestyrelsen forholde sig til vidner og procesrisiko, dvs. de udgifter og andre risici, der kan være forbundet med en retssag.

Afdelingerne er selvstændige økonomiske enheder, og derfor er det også afdelingsbestyrelserne, der beslutter, hvorvidt de ønsker at forfølge disse sager med de omkostninger og risici, der er.

Indstillingen lægger op til, at sager, hvor der er foregået et klart lovbrud af en afdelingsbeboer, føres uanset om bestyrelsen modsætter sig. Dette bl.a. for at sikre tryghed i afdelingen, beskyttelse af vores ventelistep princip og sikkerhed for, at reglerne i AAB overholdes, uden at der sker forskelsbehandling. I sådanne sager vil bestyrelsen fremover blive hørt med henblik på at give input til sagens videre behandling, fremfor tidligere, hvor administrationen indhentede afdelingsbestyrelsens godkendelse til sagens videre behandling.

I øjeblikket ønsker en afdelingsbestyrelse ikke, at administrationen skal forfølge en sag om ulovlig fremleje, da beboeren som sagen vedrører, ikke er til gene og bestyrelsen ikke mener, at det er værd at løbe procesrisikoen. Afdelingen er også principielt imod at eventuelle sagsomkostninger påhviler afdelingen, og mener at den eventuelle udgift skal besluttes på et afdelingsmøde.

Økonomi

Allerede i dag er det afdelingen, der dækker sagsomkostninger i faged- og byretssager. Det vil det fortsat være. Omkostningerne til en sag dækkes af afdelingens konto 119.51.

Administrationen/foreningen fører i dag principielle sager, der kan få betydning for alle afdelinger og påtager sig også den økonomiske risiko for disse sager. Dette sker en-to gange årligt.

Omvendt fører administrationen ikke sager, hvor vi med stor sandsynlighed må forvente at tabe sagen. F.eks. hvis praksis på området peger på, at sagen tabes eller hvis en dommer allerede er kommet med en tilkendegivelse om udfaldet. Dette for at beskytte afdelingens/foreningens omdømme, økonomi og undgå ressourcospild.

Beboerdemokratisk behandling

Indstillingen udspringer af en sag fra en afdeling, hvor afdelingsbestyrelsen bl.a. ønsker, at OB vurderer om ikke det burde være fællesskabet, der dækker eventuelle sagsomkostninger.

Indstillingen er drøftet på møde i BU den 5. november 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Indstillingen lægger op til, at sager, hvor der er foregået et klart lovbrud, føres uanset om bestyrelsen modsætter sig. Dette bl.a. for at sikre tryghed i afdelingen, beskyttelse af vores ventelistep princip og sikkerhed for, at reglerne i AAB overholdes, uden at der sker forskelsbehandling.

Regler

Fra afdelingshåndbogen:

"Udgifter til ekstern advokat skal afholdes af afdelingen. Administrationen skal derfor altid indhente skriftligt samtykke fra afdelingsbestyrelsen før en sag sendes til vurdering hos ekstern advokat. Når administrationen modtager vurdering og prisoverslag over advokatens honorar mv., skal administrationen endnu en gang indhente skriftligt samtykke fra afdelingsbestyrelsen, inden sagen eventuelt anlægges ved boligretten."

Driftsbekendtgørelsen § 12

"§ 12. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor."

Stk. 2...

Stk. 3..."

Højesteretsdom af 29. maj 2008

Dommen har slået endeligt fast, at en boligafdeling er en selvstændig økonomisk enhed.

Implementering

Det er blot en underbygning af allerede gældende praksis. Reglerne skrives i afdelingshåndbogen inden udgangen af 2021.

-

Beslutning OB den 2. december 2020:

Sagen blev udsat.

25. Godkendelse - Pilotprojekt; Forsøg med to boligtilbud ved genhusning

Sagsnr.: S2017-00263

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Det kan i visse tilfælde skabe utryghed for beboere og kan opleves som dårlig service fra AAB's side, at beboere ifm. genhusning kun får ét boligtilbud. På den baggrund foreslås det at gennemføre et pilotprojekt, hvor der i en forsøgsperiode gives to boligtilbud.

Godkendelse

'Beboere og udlejning' (BU) indstiller at organisationsbestyrelsen (OB) på det foreliggende grundlag godkender, at:

- e. gennemføre et pilotprojektet vedrørende genhusning, så der i en forsøgsperiode, i stedet for ét tilbud om permanent genhusning, gives to tilbud om permanent genhusning i forbindelse med helhedsplanen i afdeling 49.

Sagsfremstilling

At skulle fraflytte sin bolig permanent i forbindelse med en renovering af bolig og afdeling er en meget indgribende begivenhed for beboeren. AAB ønsker i den forbindelse at skabe størst mulig tryghed for vores beboere i denne proces og yde en god og ordentlig service.

Lovgivningen på området foreskriver, at beboerne som minimum skal have ét boligtilbud, når de skal permanent genhuses. AAB giver på den baggrund ét boligtilbud. Til sammenligning giver københavnske boligselskaber og -administrationer, såsom KAB, Bo-vest, fsb og Bovita, henholdsvis to eller tre tilbud i forbindelse med renoveringer, der kræver permanent genhusning af deres beboere.

I AAB står vi overfor store renoveringer i afdeling 40 og 49, der kræver genhusning af mange beboere. Der er beboerkoordinatorer ansat i begge sager til at varetage genhusningsopgaven i form af afholdelse af opgangsmøder, individuelle samtaler samt praktisk ifm. flytningerne.

I afdeling 49 skal beboere i 98 boliger permanent genhuses, da der bliver lavet lejlighedssammenlægninger. De 98 boliger er et-værelsesboliger, og det er derfor vanskeligt at tilbyde beboerne noget tilsvarende i umiddelbar nærhed af afdelingen. Ikke mindst med den begrænsede tid, der er til rådighed frem mod renoveringens start om godt ét år.

I afdeling 40 skal boligerne igennem en gennemgribende renovering, der kræver midlertidig genhusning af beboerne i alle 260 boliger i pavilloner i min. seks måneder. Beboerne er i den forbindelse blevet tilbudt permanent genhusning i stedet, men en del af beboerne har overfor beboerkoordinatoren afslået dette tilbud med henvisning til, at de ikke tør løbe den risiko, der er forbundet med kun at få ét enkelt boligtilbud. De ved hvad de har, men ikke, hvad de får, og takker de nej til boligtilbuddet, har AAB ikke længere nogen genhusningsforpligtelse overfor dem. Set fra et beboerperspektiv er det uhensigtsmæssigt, da renoveringen for eksempelvis en ældre beboer, kan være en god anledning til at flytte i en tilgængelighedsbolig i stedet. Set fra et økonomisk perspektiv er det uhensigtsmæssigt, da en midlertidig genhusning indbefatter to flytninger fremfor én.

Med udgangspunkt i de to renoveringssager, ønsker administrationen at gennemføre et pilotprojekt i afdeling 49, hvor beboerne gives to boligtilbud fremfor ét. Forsøget opstartes umiddelbart efter OB's godkendelse og evalueres løbende ved hjælp af spørgeskemaer til de fraflyttende beboere, samt efter endt genhusning, hvor erfaringerne opsamles og afrapporteres. I evalueringen udsendes også spørgeskemaer til beboerne i afdeling 40, så der sikres et sammenligningsgrundlag.

Økonomi

At give beboerne to boligtilbud fremfor ét kræver et større ressourcetræk i administrationen og hos den tilknyttede beboerkoordinator. Disse omkostninger dækkes af byggesagen, hvor der er afsat midler til genhusningsopgaven.

Projektet kan give risiko for mere tomgang, da administrationen skal tilbageholde flere boliger for at kunne tilbyde beboerne to genhusningsboliger, fremfor en. Denne risiko skal netop afdækkes af forsøget.

De boliger, der står tomme, når beboerne er permanent genhusede, forsøges udlejet midlertidigt frem til byggestart for at minimere tomgangen. Her kan der opstå risiko for tomgang, f.eks. må det forventes, at boligerne bliver sværere at udleje midlertidigt desto tættere vi kommer på byggestart. En eventuel udgift vedrørende tomgangsleje vil blive dækket af byggesagen. Da efterspørgslen på udlejningsboliger, der er til at betale i København, er stor, er det dog forventningen, at boligerne i vid udstrækning kan udlejes midlertidigt.

Beboerdemokratisk behandling

Drøftet i BU den 5. november 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det er administrationens opfattelse, at vi ved at give beboerne to boligtilbud fremfor ét, udover at levere den bedst mulige service, vil skabe større tryghed for beboeren i flytteprocessen, hvilket vil have en positiv afsmittende effekt på både gennemførelsen af renoveringen i afdelingen specifikt samt for opfattelsen af AAB generelt.

Regler

Lov om leje af almene boliger

[AAB's politik for genhusning](#)

AAB's principper for genhusning

AAB's forretningsgang for genhusning

Implementering

Det forventes at pilotprojektet starter i første kvartal 2021.

Forsøget forventes at løbe indtil renoveringens start primo 2022, hvorefter det evalueres og afrapporteres til OB med henblik på eventuelt at gøre ordningen permanent.

-

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen.

26. Godkendelse - AAB afdeling 20 og 25; dispensation for krav om adskillelse af formand og kasserer

Sagsnr.: S2020-03538

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Indstilling om dispensation til to afdelinger, der mangler at adskille kasserer- og formandsposterne.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at afdeling 20 den Engelske Haveby samt afdeling 25, Hulgårdsvej gives dispensation for kravet om adskillelse af formand og kasserer, indtil afdelingen har mulighed for at afholde afdelingsmøde.

Sagsfremstilling

OB har besluttet, at kassererposten og formandsposten ikke må bestrides af samme person. Dette blev meldt ud i cirkulære [C8-2019](#).

Afdeling 25 og 20 valgte på grund af Covid-19-situationen at aflyse de planlagte ekstraordinære afdelingsmøder i efteråret, bl.a. grundet lokalemangel, og de har derfor endnu ikke kunnet adskille funktionerne.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

OB behandlede spørgsmålet om adskillelse af rollerne ved møde den 4. december 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen. Dog bemærkes, at et bestyrelsesmedlem er fratrådt i afdeling 25.

27. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

- a) **Beboerdemokrati (BDU)**
v/Christina Jensen
- b) **Beboere og udlejning (BU)**
v/Jens Nybo Stilling Sørensen
- c) **Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)**
v/Charles Thomassen
- d) **Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)**
v/Hanne Dahlerup

OB-udvalg:

- e) **Risikoudvalg (RU)**
v/Charles Thomassen
- f) **Følgegruppe for strategiarbejde**
v/Charles Thomassen

-

Beslutning OB den 2. december 2020:

Beboerdemokrati (BDU) har evalueret afdelingsmødeprocessen. Det er besluttet, at så mange afdelingsmødereferater som muligt sendes til underskrivelse gennem Penneo. Det er drøftet at udarbejde en film, der kan introducere nye repræsentantskabsmedlemmer til arbejdet.

Der planlægges afholdt workshop om 'God tone' på kommende repræsentantskabsmøde.

Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) har drøftet næste års budget. Der er foretaget to ændringer: Tilføjes decimaler på huslejeforhøjelser, og henlæggelser til dv-planen lægges under beboerindflydelse, så denne bliver større.

Afdeling 49 på Stærevej er pr. 1. december 2020 kommet på listen over udsatte boligområder. Dette er uheldigt, da de står overfor en helhedsplan med midlertidig udlejningsaftale, hvilket kan give øget risiko for ekstra udgifter til tomgang.

28. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Boligretssag om lejerefusion ved manglende køkkenforbedringer under ordningen for kollektiv råderet

En beboer i AAB, afdeling 31 har anlagt sag mod Boligforeningen AAB med påstand om, at AAB skal betale lejerefusion, svarende til 2.000 kr. pr. måned, fra hun flyttede ind i januar 2020, og indtil der er foretaget køkkenforbedring i hendes køkken.

AAB v/ Team Jura har principalt påstået sagen afvist, grundet betydelige formangler i påstand, sagsfremstilling og anbringender, og subsidiært påstået AAB frifundet for beboerens påstand.

Stævningen skyldes, at beboeren inden sin indflytning fik tilsagn af bestyrelsen om, at hun ville kunne få foretaget en køkkenforbedring ved indflytning under ordningen for kollektiv råderet, da såvel afdelingsmødet som kommunen havde godkendt køkkenprojektet. Inden beboeren nåede at flytte ind, kom der nye retningslinjer fra Københavns Kommune der medførte, at projektet først ville kunne udføres, når projektet havde opnået en ny afdelingsmødegodkendelse og ny kommunal godkendelse, bl.a. fordi projektets finansiering havde ændret sig væsentligt og fordi kommunens godkendelse, der kun var givet for to år, udløb. Beboeren har afvist, at lade afdelingens håndværker gennemgå køkkenet for at se, om der kan gøres noget i køkkenet, indtil det tidspunkt afdelingsmødet og kommunen kan godkende projektet på ny.

Beboeren har tidligere indbragt sagen for Beboerklagenævnet i Københavns Kommune, der har afvist at realitetsbehandle sagen. Derudover har beboeren klaget til København Kommunes tilsyn, der har givet AAB medhold i, at AAB har været nødsaget til, at suspendere ordningen for kollektiv råderet og opnå en ny afdelingsmødegodkendelse og en ny kommunal godkendelse, førend projektet kan føres ud i livet. Beboeren har ikke betalt forbedringstillæg for perioden, hvor køkkenforbedringen har manglet. Det er Team Juras vurdering, at beboeren ikke vil vinde sagen.

Daginstitutioner i København Kommune

Administrationen har afholdt møde med Københavns Kommune om AAB's daginstitutioner. Både Børne-Ungeforvaltningen og Økonomiforvaltningen deltog.

Kommunen oplyste til mødet, at det er deres strategi at beholde flest mulige institutionspladser, fordi den demografiske fremskrivning pegede på, at børnetallet vil være stigende over de næste 15-25 år, og at det topper på forskellige tidspunkter i forskellige bydele. Der forventes dog ny prognose, som peger på, at børnetallet måske ikke længere stiger så meget, som tidligere prognoser har vist. AAB har oplyst at udvalgte afdelinger overvejer institutionslejemålenes fremtidige anvendelse. AAB har desuden genfremsendt alle lejekontrakter for at drøfte vedligeholdelsesforpligtelsen af institutionerne. Det er aftalt at drøfte dette når/hvis, der opstår konkrete udfordringer.

Hjemløshedsanalyse

'Hjem til Alle alliancen' offentliggjorde ultimo september en hjemløshedsanalyse udarbejdet af Kraka, der viser, at afskaffelse af hjemløshed kan spare det offentlige 2 mia. kr. Derudover, at tre forhold skal til for at afskaffe hjemløshed: tilgængelige boliger til målgruppen, effektiv opfølgende social indsats, og der skal arbejdes på tværs af sektorer. BL har som medlem af bestyrelsen i 'Hjem til alle alliancen' markeret følgende hovedbudskaber; at boligerne allerede er der i kommunerne uden for København, at der i København er behov for flere boliger og BL's Basalbolig være en mulig løsning, samt at det er afgørende, at den sociale indsats følger med og ikke mindst at hjemløshedsindsatsen løses på tværs af det bolig- og socialpolitiske område. Regeringen forventer at fremlægge en hjemløshedsstrategi omkring årsskiftet.

Udsættelse af kriminelle beboere

Ved Folketingets åbning meddelte regeringen, at der er fokus på de almene boligorganisationers mulighed for at udsætte kriminelle beboere. Lovforslaget vil blive fremsat i Folketinget ultimo februar 2021 efter en høringsperiode. Hensigten er, at det fremover skal være muligt at udsætte kriminelle beboere i umiddelbar forlængelse af, at de bliver dømt for en lovovertrædelse ved at koble ophævelsen af lejemålet på straffesagen. En anke af straffesagen skal ikke have opsættende virkning for ophævelsen. Der er boligorganisationen, der afgør om adfærden skal medføre en ophævelse af lejemålet.

Politiet og andre relevante myndigheder videregiver på tiltaletidspunktet relevante oplysninger til boligorganisationen, som herefter kan meddele anklagemyndigheden, om der skal nedlægges en påstand om ophævelse af lejemålet, hvis den pågældende dømmes i straffesagen. Det er imidlertid ikke alle straffesager, der kommer hurtigt gennem retssystemet. Det kan tage flere år. Det er derfor ikke nødvendigvis sikkert, at den foreslåede ordning vil løse sagerne hurtigere. Og der er sager, som hverken i dag eller fremover, skal afvente en straffesag. Lovforslaget afventes.

Formand for Landsbyggefonden

På et konstituerende bestyrelsesmøde i BL den 17. november 2020 blev AAB's direktør Christian Høgsbro genudpeget som formand for Landsbyggefonden for en yderligere toårig periode.

Boligforum - Frederiksberg

Boligforum mødes årligt og er sammensat af politiske repræsentanter fra Frederiksberg og repræsentanter fra boligorganisationerne. Borgmesteren er formand. Seneste møde blev aflyst pga. covid-19 og der er nu planlagt et nyt møde den 11. februar 2020. Fra AAB deltager OB-medlem Bjarne Lindqvist og vicedirektør Pia Skov.

Andet

OB's årshjul

Administrationen forventer at kunne fremlægge løn benchmark 2020 til OB's møde i februar 2021.

Byggeri og Vedligehold er i gang med at ligge sidste hånd på orienteringen til OB med procesbeskrivelse ift. etablering af altaner, så OB vil kunne blive orienteret på mødet den 3. februar 2021.

Sideløbende arbejdes der med en beskrivelse af hvordan forundersøgelser til nyetableringer generelt skal finansieres og håndteres i forundersøgelsesfasen. Her er administrationen blandt andet i dialog med BL, ift. løsningsmuligheder. Administrationen håber at kunne levere en beskrivelse inden udgangen af året, således at det præsenteres på samme møde.

Beslutning OB den 2. december 2020:

Tilstedeværelse på Svend Aukens Plads

Covid-19 situationen har givet en del erfaringer med at kombinere arbejdet på Svend Aukens Plads med hjemmearbejde. Pr. 1. januar 2021 er det besluttet at indskrænke en del af AAB's areal på 1. sal. Dette giver en huslejesbesparelse, der benyttes til indkøb af udstyr til hjemmearbejde. Det er meldt ud, at det bliver med principperne Clean Desk og Free Seating (indenfor teamet). Dette vil give gode erfaringer forud for flytningen til Havneholmen.

Det blev oplyst, at det på mødet med Københavns Kommune om daginstitutioner blev klart, at de ikke har nogen egentlig strategi på daginstitutionsområdet.

29. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

30. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

Beslutning OB den 2. december 2020:

Intet at bemærke.