

Referat OB-møde den 3. februar 2021

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Mødet holdes digitalt
Bemærkninger:
Til stede: AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk),
AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic),
AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk),
AAB43_Per Boller (Administrativ light), AAB55_Christina
Jensen (Parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup
(Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff
(Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ
classic), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge
Vilhof (IVI), Charles Thomassen (CTH)

Fraværende:
Afbud:
Mødet slut: Kl. 19:15

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	3
2. Referat fra sidste møde	4
3. Behandling - Foreningen; revisionsprotokol om forberedende revisionsarbejder 2020	5
4. Behandling - Budget 2022; 1. behandling	8
5. Behandling - Status på arbejdet 'AAB - en forening for stærke lokale fællesskaber' (pr. 20. januar 2021)	10
6. Behandling - Evaluering af direktionen 2020 (lukket)	13
7. Behandling - Afdeling 88; Skifte af driftsmodel til administrativ light	13
8. Behandling - Afholdelse af dialogmøder 2021	16
9. Behandling - Effektivisering 2021 - 2026	18
10. Modtager af jubilæumslegat (lukket)	21
11. Godkendelse - Forsikringspolitik	21
12. Godkendelse - Egenkontrolrapport 1. halvår 2020	23
13. Godkendelse - Repræsentantskabets besigtigelsestur 2021	26
14. Godkendelse - Revision af politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dvs. planen)	28
15. Efterretning - Skillevægge	30
16. Orientering fra udvalg	32
17. Direktionsberetning	34
18. Direktionsberetning (lukket)	37
19. Eventuelt	37

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

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

Indstilling

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

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i to grupper:

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

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

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

Regler

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

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 3. februar 2021:

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 2. december 2020 er godkendt og sendt til underskrivelse den 23. december 2020.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 2. december 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 16. december 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 16. december 2021. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Forretningsorden 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 3. februar 2021:

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

3. Behandling - Foreningen; revisionsprotokol om forberedende revisionsarbejder 2020

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revisor gennemfører en gang årligt analytiske undersøgelser af processer og forretningsgange. Revisionens gennemgang har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

Behandling

Protokollen fremlægges til OB's godkendelse og sendes til elektronisk underskrivelse.

Sagsfremstilling

Revisionen har gennemført analytiske undersøgelser, vurderinger og stikprøver på følgende områder: likvider, budgetfasen, køb og kreditorer og ændringslog på lejers stamdata. Revisionen har primært været rettet mod de interne kontroller. Ingen bemærkninger i protokollen.

Revisors konklusion

'Den del af revisionen, vi har udført, har givet os en begrundet opfattelse af, at boligorganisationens regnskabssystemer som helhed giver et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af regnskabet, og vi er ikke under denne del af revisionen blevet opmærksomme på forhold, som kan medføre forbehold eller fremhævelser i vores revisionspåtegning på regnskabet. Opstår der senere under revisionen forhold, som bedømmes at kunne give anledning til forbehold eller fremhævelser i vores revisionspåtegning, vil dette straks blive meddelt bestyrelsen ved indførelse i revisionsprotokollen.'

Ændringslog lejerers stamdata

Revisionen bemærker:

'Vi har ved forespørgsel observeret, at der ikke er en nedfældet forretningsgang for lejers stamdata. Vi har fået oplyst, at den udførende medarbejder er i stand til at udføre opgaverne for området, men vi anbefaler, at der nedfældes en formel forretningsgang for området for at sikre arbejdsprocessen for [at] området ikke går tabt ved fravær, skift af medarbejdere og lignende. Vi er oplyst om, at der vil blive udfærdiget en forretningsgang for området.'

'Vi har ligeledes observeret at den månedlige opfølgning af log over ændring af stamdata ikke har været udført som fastsat for området på månedlig basis, men er sammenfattet til en enkelt gennemgang ved afslutning af året. Vi er oplyst om, at der er indkaldt til kursus for at sikre at månedlig gennemgang af loggen fremover kan udføres af flere medarbejdere. Vi anbefaler at der sker månedlig opfølgning på loggen. Dog er det vigtigt at få klarlagt skellet mellem udførende medarbejdere og kontrollerende medarbejdere på opgaven.'

Administrationen har igangsat udarbejdelse af skriftlig forretningsgang, og der er udpeget to medarbejdere, der ikke har adgang til at ændre lejeres stamdata, til at udføre kontrollen. Første gang kontrollen udføres efter den nye forretningsgang er ved udgangen af januar 2021.

Kontrollen i 2020 har ikke givet anledning til bemærkninger.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Da protokollen er modtaget sent og er uden kritiske bemærkninger er den ikke forbehandlet i risikoudvalget.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant

Regler

§ 98. Revisionen af boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber foretages af en godkendt revisor.

Stk. 2. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, således som dette begreb er fastsat i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m. og i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber, jf. bilag 4.

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

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

Implementering

Udarbejdelse af forretningsgang for lejers data. Deadline: 1. marts 2021.

Kontrol af ændring i lejers stamdata ved udgangen af januar. Deadline: 10. februar 2021.

Bilag:

[Udkast revisionsprotokollat løbende revision 2020 AAB version 4.pdf](#)

Beslutning OB den 3. februar 2021:

Protokollen blev godkendt og vil blive sendt til elektronisk underskrivelse.

4. Behandling - Budget 2022; 1. behandling

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) besluttede den 6. november 2019 at fremskrive administrationsbidraget i perioden 2021 til 2023 med 1,5 %, svarende til den forventede prisudvikling. Det betyder, at administrationsbidraget for 2022 fastsættes til 3.920 kr. pr. lejemålsenhed.

Behandling

Administrationen indstiller, at OB godkender 1. budgetudkast 2022 for Boligforeningen AAB.

Sagsfremstilling

OB besluttede den 6. november 2019 at fremskrive administrationsbidraget i perioden 2021 til 2023 med 1,5 % årligt. Det svarer til den forventede prisudvikling. Med budgetforslag 2022 lægges der op til en stigning fra 3.862 kr. i 2021 til 3.920 kr. i 2022. Det svarer til 58 kr. pr. lejemålsenhed eller 1,5 %.

I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger stiger inspektørbidraget med 10 kr. pr. lejemålsenhed fra 693 kr. i 2021 til 703 kr. i 2022, svarende til en stigning på 1,5 %.

Oversigt	2021	2022
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	3.862	3.920
Inspektørydelse	693	703

OB besluttede i november 2018, at flytteudgifterne ved køb af nyt domicil skulle finansieres ved en besparelse i kontorlokaleudgifterne i 2021 og 2022. Besparelsen på kontorlokaleudgifterne ved indflytning på Havneholmen 21 træder for alvor i kraft i 2022. Derfor tilstræbes det, at lægge de fleste udgifter i forbindelse med indflytningen på Havneholmen 21 i 2022. Budgetmæssigt indebærer dette, at kontorholdsudgifter stiger med 2,1 mio. kr. i 2022. Udgiften vedrører de udgifter i forbindelse med flytning til Havneholmen, som skal afholdes i løbet af 2022. Det vil sige indretning af lokaler, serverrum, øvrige investeringer m.v. Udgiften modsvares af et fald i kontorlokaleudgifter.

Det forventes, at AAB har 20.063 lejemålsenheder i 2022. Der forventes en tilgang på 395 lejemålsenheder i forhold til 2021.

Øvrige tillægsydelse som forbrugsregnskaber, studiekontrol mv. er oplyst i det vedlagte bilag.

Beboerdemokratisk behandling

2. behandling af budgettet sker på OB-møde i juni 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingernes budgetter for 2022 vil blive udarbejdet med udgifter til administrationsbidrag på 3.920 kr. pr. lejemålsenhed. I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger budgetteres inspektørbidraget til 703 kr. pr. lejemålsenhed.

Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 15,

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

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

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

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

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

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

Implementering

Takster og satser benyttes til budgetlægning i afdelingerne umiddelbart efter godkendelsen i OB.

Bilag:

[AAB budget 2022.pdf](#)

[Takstblad 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 3. februar 2021:

Første udkast til budget for 2022 blev godkendt. 2. behandling af budgettet sker på OB-møde i juni 2021.

5. Behandling - Status på arbejdet 'AAB - en forening for stærke lokale fællesskaber' (pr. 20. januar 2021)

Sagsnr.: S2018-02853

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Der gives i denne orientering en status på arbejdet pr. 20. januar 2021. Status indgår desuden i den årlige evaluering af direktionen, jf. dagsordens punkt 6.

Behandling

Formandskabet indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB)

- tager den fremlagte status til efterretning
- beslutter, at de afsluttede punkter udgår af oversigten
- beslutter at næste rapportering på strategiarbejdet sker i ledelsesrapporteringen for 1. halvår 2021.

Sagsfremstilling

OB har fastsat 25 succeskriterier for, om arbejdet med strategien er en succes. Der foreligger nu baseline og data for 19 af målepunkterne, hvoraf tre er 'grønne' dvs. på niveau med eller over målsætningen. Det bekræfter, at der er noget at arbejde med.

Succeskriterium 2 handler om reduktion af AAB's energiforbrug. I forlængelse af den nye effektiviseringsaftale vil administrationen se nærmere på, om målene i denne giver anledning til at revurdere succeskriteriet, så der ikke er to forskellige sæt af mål til opfølgning.

Milepæle

2020 – året for opstart

I opstartsåret blev udformet en oversigt med forventede aktiviteter, jf. bilag. Den viser at:

27 aktiviteter er meldt gennemført (grøn 'OK')

13 aktiviteter er meldt i gang (gul 'delvist')

Syv aktiviteter er ikke påbegyndt (rød 'afventer').

To af målepunkterne er ikke gennemført: nr. 24 om drøftelse af henholdsvis politisk interessevaretagelse og nr. 25 bestyrelsesevaluering. Det skyldes aflysning af OB's seminar i september 2020.

Tre aktiviteter (pkt. 3.3, 21.2 og 21.3) blev besluttet overflyttet til andet regi, og er derfor udgået.

Status på indsatser

1. Genskabe fortællingen om AAB – i tekst og tale

OB's følgegruppe fik medio januar 21 præsenteret et første bud på ny kernefortælling om AAB. Projektets øvrige arbejde forsætter og forventes afsluttet i 2. kvartal 2021.

Projektet forventes bl.a. at levere input til indsatserne 'Velkommen i AAB', 'Sammen om fællesskabet', 'Onboarding af nye afdelingsbestyrelser'.

2. 'At føle sig hjemme i AAB'

Projektet har gennemført en spørgeskemaundersøgelse, og er i gang med at gennemføre supplerende interviews. Resultaterne forventes at foreligge i løbet af marts måned.

3. 'Velkommen i AAB'

Projektet har forsinket projektstart, da der pga. stillingskifte måtte findes en ny projektleder, som nu er udpeget. Der er derfor forventet projektstart her i 1. kvartal 2021. Det passer godt med, at projektet skal modtage output fra projekterne 'Genfortælle AAB i tekst og tale' og analysen 'At føle sig hjemme i AAB'.

4. 'Sammen om fællesskabet'

Det har været nødvendigt at flytte projektlederen til afslutning af det boligsociale projekt PULS, der er nedlagt fra juni måned. Projektet er derfor sat på pause til efteråret 2021.

5. Fælleslokaler i AAB

Der er udformet en typeinddelt oversigt over fællesarealer fordelt på afdelingerne. Det forventes drøftet med udvalget 'Beboerdemokrati' (BDU) på et kommende udvalgsmøde, om oversigten er tilstrækkelig til drøftelser af, om der f.eks. skal udformes politikker eller andre initiativer på området, for at understøtte livet mellem husene i afdelingerne.

6. On-boarding af nye afdelingsbestyrelser

Indsatsen der blev forankret i BDU, har foreløbig resulteret i:

- Bestyrelseskørekortet skal tages inden for de første tre måneder efter nyvalg
- Velkomstmateriale til nyvalgte er revideret og implementeret
- Koncept for nyvalgsseminar, der forventes afviklet som pilotprojekt i juni 2021

- Afholdelse af intromøde for afdelingsbestyrelser, hvor alle var nyvalgte. Med formandskabets deltagelse til mødet gav også de nyvalgte god mulighed for at møde den politiske ledelse.

7. **Afdelingerne kan finde information om driftsprojekter i andre afdelinger**

Udarbejdelse af oversigten har været sat på pause pga. prioritet til at færdiggøre materiale om helhedsplaner til kommune og Landsbyggefonden i indeværende år, jf. boligaftale 2020 fra Christiansborg. Den er nu genoptaget og forventes fremlagt for udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) i foråret.

8. **Fælles arrangementer i AAB**

Udsat til 2021 bl.a. pga. situationen omkring COVID-19.

Politikker mv.

Strategien kan give anledning til at justere politikker, så de understøtter de strategiske mål. Politik for finansiering af sociale aktiviteter er tilpasset, så AAB's afdelinger eller administrationen nu kan søge økonomisk støtte til større eller mindre udviklings- og forsøgsprojekter, rettet mod løsningen af sociale udfordringer i eller på tværs af afdelingerne. Der er endnu ikke modtaget ansøgninger.

Økonomi

OB besluttede den 2. oktober 2019 at overføre 13,5 mio.kr. fra egenkapital til arbejdskapital og reservere beløbet til strategiske formål. Der er disponeret følgende:

Projekt	Beløb	Bevilliget
Afsat, OB's strategiarbejde	13.500.000	2. oktober 2019
- Etablering af nyt sideaktivitetsselskab	-2.000.000	5. februar 2020
- Analysen 'at føle sig hjemme i AAB'	-400.000	24. juni 2020
- Projektet 'Genskabe fortællingen om AAB; i tekst og tale'	-500.000	7. oktober 2020
- Projektet 'Velkommen i AAB'	-295.000	7. oktober 2020
- Projektet 'Sammen om fællesskabet'	-350.000	7. oktober 2020
Rest beløb	9.955.000	

Beboerdemokratisk behandling

OB blev ved seminar den 31. januar til 2. februar 2020 præsenteret for model for afrapportering på strategien. Risikoudvalget (RU) og OB vil via de halvårslige ledelsesrapporter få status og korrigerende handlinger ift. succeskriterier fra 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

At foreningen arbejder med strategien om, at foreningen AAB består af afdelinger med stærke lokale fællesskaber.

Regler

-

Implementering

I 2020 blev fire målepunkter indarbejdet i ledelsesrapporten. Resten vil blive indarbejdet i ledelsesrapporten i løbet af 2021. Rapporteringen overgår til den halvårslige ledelsesrapport.

Bilag:

[Strategi - rapportering på succeskriterier 2021.pdf](#)

[Målstyringstavle strategipunkter \(gældende_dec\).pdf](#)

Beslutning OB den 3. februar 2021:

OB godkendte indstillingen.

6. Behandling - Evaluering af direktionen 2020 (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

7. Behandling - Afdeling 88; Skifte af driftsmodel til administrativ light

Sagsnr.: S2021-00146

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 88 ønsker mere indsigt i daglig drift, og søger derfor om at overtage driftsansvaret for afdelingen. Administrationen anbefaler organisationsbestyrelsen (OB) at imødekomme dette.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende,

- a. at afdeling 88 pr. 1. august 2021 skifter driftsmodel til administrativ light
- b. at godkendelsen i pkt. 1 betinges af, at hele bestyrelsen tager bestyrelseskørekortet senest tre måneder efter OB's eventuelle godkendelse om skift til administrativ driftsmodel.

Sagsfremstilling

Afdelingsbestyrelsen for AAB-afdeling 88 Fuglsangpark i Farum med 144 lejemål sendte 8. januar 2021 ansøgning om at blive administrativ light til organisationsbestyrelsen (bilag).

Forud for ansøgningen er gået et ekstraordinært afdelingsmøde den 17. september 2020, hvor beboerne bakkede op om bestyrelsens anbefaling om at skifte driftsmodel til administrativ light.

I perioden fra afdelingsmødets beslutning og til afdelingsbestyrelsens ansøgning, dateret 8. januar 2021, har været afholdt en række møder og forberedende handlinger administration og afdelingsbestyrelse imellem. Hvis OB godkender ansøgningen, vil bestyrelsen sørge for at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der kan vælges en kasserer. Afdelingsbestyrelsen har allerede peget på et af bestyrelsesmedlemmerne som kandidat.

Afdelingen har to lokalt ansatte, og bestyrelsen har allerede peget på det medlem, der skal være personaleansvarlig. Afdelingsbestyrelsen fremstår i det hele taget som en velfungerende enhed, som er bevidst om, at de løser den administrative drift ud fra et kollektivt ansvar.

Bestyrelseskørekort

Bestyrelsen har fået invitationer til alle bestyrelseskørekortets moduler, og alle har taget bestyrelseskørekortet på nær den påtænkte personaleansvarlige, der mangler modul 1, 2 og 5 (personaleledelse).

Vælger OB at imødekomme ansøgningen om at overlade den daglige drift til bestyrelsen, bør det ske med betingelse af, at hele bestyrelsen erhverver kørekortet senest tre måneder efter meddelelse af overdragelse af driftsansvaret.

Gældende driftsaftale

Driftsaftalen med administrationen v/Ejendomsservice & Fraflytning opsiges med det normale opsigelsesvarsel på seks måneder. 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

Afdelingsrådgivningens vurdering af afdelingens situation er, at afdelingsbestyrelsen forventes at være i stand til at løse de administrative opgaver. Egenkontrollen besøgte afdelingen i 2018, uden at der var forhold, der skulle følges op på. Egenkontrollen har efterfølgende haft en løbende dialog med afdelingens inspektør, som betegner afdelingen som velfungerende.

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 omkring 1. august 2021.

Afdelingsbestyrelsen kan modtage honorar fra det tidspunkt, hvor driftsansvaret overgår til afdelingsbestyrelsen.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet på et ekstraordinære afdelingsmøde den 17. september 2020.

Godkender OB ansøgningen, skal der på det førstkommende afdelingsmøde vedtages en forretningsorden for afdelingsmødet i administrative afdelinger og vælges en kasserer.

OB fastsatte ved mødet den 6. april 2016 et opsigelsesvarsel på seks måneder for den serviceaftale der indgås mellem en parlamentarisk afdelingsbestyrelse og administrationen.

Serviceaftalen er en aftale om de ydelser, som afdelingen kan forvente ved tilkøb af tillægsydelsen 'inspektørydelse', og beskriver derved kun med hvilket økonomisk varsel aftalen kan opsiges. Der er ikke taget stilling til fra hvilket tidspunkt afdelingen kan opsige aftalen. Formandskabet har bedt administrationen udforme oplæg til dette.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den daglige drift varetages af de af afdelingsmødet valgte beboerdemokrater.

Regler

§ 20 i [Vedtægter for Boligforeningen AAB](#)

§ 1 i forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Boligforeningen AAB

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

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.

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.

Bilag:

[Ansøgning OB om admin light D2020-144013 3.0.pdf](#)

Beslutning OB den 3. februar 2021:

Indstillingen blev godkendt.

8. Behandling - Afholdelse af dialogmøder 2021

Sagsnr.: S2019-02084

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Det er i OB's mødeplan for 2021 fastlagt, at der i marts måned skal afvikles dialogmøder med afdelingsbestyrelserne. Disse foreslås aflyst på grund af situationen omkring COVID-19.

Behandling

Administrationen indstiller, at OB aflyser de i marts måned fastlagte dialogmøder med afdelingerne.

Sagsfremstilling

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

Der blev i 2020 afholdt et enkelt dialogmøde om BeboerAAB og husordenssager. Det andet planlagte møde blev aflyst pga. COVID-19.

Udvalget 'Beboerdemokrati' (BDU) drøfter den 27. januar 2021 form og forslag til emner for kommende dialogmøder. Disse forventes fremlagt for OB til mødet i marts sammen med forslag til afholdelse, hvis den sundhedsmæssige situation tillader det.

Økonomi

Ikke relevant for en aflysning. Det koster ca. 5.000 kr. til let anretning samt kaffe, afhængig af deltagerantallet.

Beboerdemokratisk behandling

Ved mødet den 8. maj 2019 besluttede OB, at 'såfremt repræsentantskabet godkender nedsættelse af udvalget 'Beboerdemokrati' foreslås planlægning af dialogmøder forankret der.'

OB godkendte den 7. oktober 2021 OB's mødehjul for 2021, hvoraf det fremgår, at der planlægges dialogmøder i marts måned, og at datoerne senere fastlægges.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det er en mulighed for afdelingsbestyrelserne at have dialog med OB om udvalgte emner.

Regler

Ingen.

Implementering

Emner fremlægges til næste OB-møde.

Beslutning OB den 3. februar 2021:

OB traf beslutning om at aflyse de fysiske dialogmøder i marts og erstatte disse med to elektroniske møder i april måned. Administrationen udarbejder oplæg til indhold til OB's møde i marts, baseret på tilkendegivelser fra BDU. Der var forslag om, at drøfte forebyggelse af ensomhed og fokus på de muligheder for tilskud, der orienteres om via forskellige kanaler, f.eks. BL og AAB informerer. Samtidig skal der afsættes tid til, at afdelingsbestyrelserne kan give input til OB.

9. Behandling - Effektivisering 2021 - 2026

Sagsnr.: S2021-00138

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Den 8. januar 2021 er der indgået ny aftale om effektivisering af afdelingernes drift frem til 2026. Aftalen er en fortsættelse af den tidligere aftale. Aftalen er kollektiv for den almene branche og løber frem til 2026.

Behandling

Formandskabet indstiller at organisationsbestyrelsen (OB) drøfter den nye aftale om effektivisering.

Sagsfremstilling

Fredag den 8. januar 2021 blev regeringen, KL & BL enige om en ny effektiviseringsaftale for den almene sektor, som gælder fra 2021-2026, hvor branchen som helhed skal effektivisere for 1,8 milliard kroner (2014-priser). De 1,5 mia. kr. skal effektiviseres på de konti, som er en del af udgiftsbasen, mens 300 mio. kr. skal effektiviseres på energiforbruget (både kollektivt og i husstandene). Branchens 'overopfyldelse' af aftalen om effektiviseringer for 2016-20 bliver modregnet. Dette forventes at beløbe sig til 400 mio. kr.

Aftalen er kollektiv, og gælder for hele den almene boligsektor. Fra 2027 forventes en model for mere lokalt forankrede effektiviseringsmål.

For AAB betyder det, at der skal effektiviseres i perioden 2020 til 2026 for 57 mio. kr. (2014-priser), hvilket svarer til 114 mio. kr. for hele perioden 2014-2026. Eller i alt 16,30 %.

I budgetterne for 2020, har AAB opnået en effektivisering på ca. 65 mio. kr.

Dermed mangler vi 49 mio. kr., som skal realiseres inden 2026.

Administrationen forventer primo februar at kunne udforme en beregning på baggrund af regnskab 2020. Forventningen er, at vi har lavere udgifter end budgetteret, men også at vi har et udgiftsefterslæb på konto 115 og 116 på grund af COVID-19, der ikke kan medregnes som effektivisering, når regnskab 2020 fremskrives til 2026.

Energi

Aftalen peger på en effektivisering på 300 mio. kr. på udgifter til el og varme. Dette angives i aftalen til at svare til 5 %. I AAB lægges der op til et mål på 5 % reduktion i udgifterne til el og varme i perioden 2020-2026. Der nedsættes en arbejdsgruppe i FM-gruppen, som skal arbejde med denne del. Første opgave er at etablere baseline for forbruget i 2020. Arbejdsgruppen forventes at blive en integreret del af energistrategigruppen med reference til udvalget byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU).

Effektive indkøb af vare- og tjenesteydelser

Et andet fokuspunkt i aftalen er indkøb, hvor der stadig vurderes at være et stort uindfriet potentiale. Der vil være fokus på dette område i styringsdialogen i 2022, og der etableres fra aftaleparternes side en ERFA-gruppe og udgives et idékatalog til at inspirere boligafdelinger og -organisationer.

AAB gik allerede under første effektiviseringsaftale i gang med indkøb og udbud, og har netop ansat en ekstra udbudskonsulent. Det vurderes, at der stadig er stort potentiale på området. Både i form af nye udbud og indkøbsaftaler, samt i at forankre de indgåede aftaler i hele foreningen.

I perioden frem til 2026 forventes

- alle udbud af istandsættelse af flytteboliger gennemført. Og hovedparten har været i genudbud.
- alle udbud af trappevask, rengøring, vinduespolering at være gennemført for de parlamentariske afdelinger og de administrative afdelinger, som ønsker at deltage i geografisk pulje.

Og med afsæt i AAB's samlede indkøbsvolumen udvælges tre større indkøbsområder, hvor der gennemføres fælles udbud for de parlamentariske afdelinger samt de administrative afdelinger, som ønsker at deltage. Det kunne f.eks. være udbud af maskiner til vaskerier.

Herudover analyseres potentialet for udlicitering af driftsopgaver, hvorefter der udvælges et par områder som udliciteres.

Konto 114 (renholdelse)

AAB's analyse af konto 114 viser, at parlamentariske afdelinger har et højere forbrug end administrative afdelinger. Analysen viser samtidig, at hverken de parlamentariske eller de administrative afdelinger siden 2014 har haft et større fald i forbruget. Dermed vurderes det, at der stadig er stort effektiviseringspotentiale for konto 114, hvilket også underbygges af Boligstyrelsens effektivitetstal.

Obligatoriske effektiviseringshandleplaner

Boligorganisationer, der har afdelinger med lave effektivitetstal over en årrække, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner, som skal drøftes på det årlige styringsdialogmøde med beliggenhedskommunen. Der udarbejdes et enkelt format for effektiviseringshandleplanen som del af styringsrapporten. Disse effektivitetstal måles via styrelsens "benchmark-model". Og det forventes, at der vil blive mulighed for at få adgang til de afdelinger i andre organisationer, vi bliver sammenlignet med.

Økonomi

AAB skal ifølge aftalen effektivisere med 114 mio. kr. i perioden 2014-2026. I 2020 forventes det, at AAB har nået 65 mio. kr. af de 114 mio. kr.

Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede ved mødet den 2. december 2020, at AAB's fokus skulle være 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 risikoudvalget (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.

Løbende status på arbejdet med effektivisering behandles i udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA), RU og OB via ledelsesrapporten og målstyringstavlen. Herudover vil de afdelinger, der ikke lever op til kravene i effektiviseringsaftalen skulle godkende handlingsplaner.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Aftalen vil være med til at sikre en husleje, der er til at betale.

Regler

Aftale om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026.

Aftale af 8. januar 2021 mellem Transport- og Boligministeriet, BL – Danmarks Almene Boliger og KL – Kommunernes Landsforening.

<https://www.trm.dk/politiske-aftaler/2021/aftale-om-effektivisering-af-den-almene-boligsektor-i-2021-2026/>

Implementering

Der er den 11. januar 2021 udsendt information til AAB's afdelinger om aftalen.

Beslutning OB den 3. februar 2021:

OB drøftede den nye effektiviseringsaftale på det foreliggende grundlag. Formanden bemærkede, at indsatsen må koncentrere sig om effektiviseringer og ikke besparelser. Der skal leveres samme kvalitet og ydelser for færre penge, eller løses flere for de samme penge.

Det er meldt ud, at vores afdelinger af effektiviseringsenheden i ministeriet vil blive rangordnet, hvilket betyder, at der for afdelinger med stort effektiviseringspotentiale skal udarbejdes individuel handlingsplan. Der var enighed om, at indtil der foreligger nyt fra effektiviseringsenheden, arbejder vi videre med fokus på indkøb og udbud.

10. Modtager af jubilæumslegat (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

11. Godkendelse - Forsikringspolitik

Sagsnr.: S2017-00020

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Boligforeningen AAB har ikke tidligere haft en egentlig politik for forsikringer. Denne sag lægger op til at beskrive hidtidige rammer og praksis i en politik, så den er kendt for afdelinger og administration.

Godkendelse

Udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende forsikringspolitikken.

Sagsfremstilling

Forsikringspolitikken beskriver hvilke forsikringer AAB har, principperne for at tegne forsikringer og fordeling af præmier.

Politikken beskriver også samarbejdet med forsikringsmægler, der varetager forsikringsfaglig specialviden. Forsikringsmæglingsopgaven er valgt outsourcet, fordi vi anser forsikring som et speciale, der ikke ville være rationelt at ansætte i administrationen.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Formandskabet har besluttet, at forslag om nye politikker skal behandles i et repræsentantskabsudvalg før politikken sendes til godkendelse i OB. ØDA har behandlet politikken på møde den 18. januar 2021.

Udvalget bemærkede, at den vedlagte forsikringsplan indeholdt et navn på en fratrådt medarbejder. Dette vil være rettet i næste version af forsikringsplanen inden den publiceres i afdelingshåndbogen. Herudover bad udvalget om at tallet for grænseværdien for hvornår en sag behandles i administrationen blev ændret til en hver tid gældende grænseværdi.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har betydning for beboernes husleje at AAB er forsikret hensigtsmæssigt, fordi det kan være forbundet med betydelige gener og store huslejeændringer, når der opstår skader, som ikke er forsikringsdækket.

Regler

Driftsbkg. § 12, stk. 1:

'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, regnskabsaflægning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.'

Implementering

Efter behandling på OB-møde den 3. februar 2021 offentliggøres politikken på AAB's intranet inden for 14 dage efter referatets godkendelse. Politikken bliver også udsendt som cirkulære til alle AAB afdelinger.

Bilag:

[Forsikringspolitik.pdf](#)

[Forsikringsplan.pdf](#)

Beslutning OB den 3. februar 2021:

OB godkendte indstillingen.

12. Godkendelse - Egenkontrolrapport 1. halvår 2020

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Egenkontrolrapporten for 1. halvår af 2020, viser en forbedring vedrørende målopfyldelsen i forhold til forrige rapport. Flere initiativer, som har været planlagt til 1. halvår 2020, har været svære at gennemføre grundet COVID-19. Herudover har arbejdet med svig-sagen i afdeling 46 lagt beslag på ressourcer.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB):

- a. tager rapport for egenkontrol 1. halvår 2020 til efterretning,
- b. godkende revisionsprotokollatet for 1. halvår 2020. Protokollen sendes til elektronisk underskrivelse.

Sagsfremstilling

Egenkontrolrapporten fra 1. halvår 2020 er opdelt i fire hovedoverskrifter med 11 målpunkter, hvor resultatet er følgende:

NR.	Målpunkter	Administrative afdelinger	Parlamentariske afdelinger
A	Effektivisering		
a. 1	Effektivitet og produktivitet i AAB's afdelinger.	●	●
B	Egenkontrol		
b. 1.1	Fejl i den decentrale forvaltning (fire fokus områder)	●	●
b. 1.2	Fejl i den decentrale forvaltning (Niveauet af svig)	●	●
b. 2	Egenkontrol i administrationen	●	●
b. 3	Egenkontrolskemaet, herunder besøg i afdelingerne	●	●
C	Økonomisk situation		
c. 1.1	Rangdeling af afdelinger	●	●
c. 1.2	Rangdeling af afdelinger (Ledelsesrapporten)	●	●
D	Implementering af den nye driftsbekendtgørelse		
d. 1	Forretningsgange der fremmer sparsomhed	●	●
d. 2	Gennemgang af økonomistyringen	●	●
d. 3	Udført arbejde der metodisk fremmer effektivitet og kvalitet	○	●
d. 4	Plan 2017-2020	●	●

Resultatet af egenkontrollen er overordnet set ikke tilfredsstillende, da der stadig er overvejende gule og et rødt punkt. Egenkontrollen er et resultat af de skærpede målsætninger, som vi satte i halvårsrapporten for 2019. Disse målsætninger fastholdes til næste rapport.

Det er vores vurdering, at årets resultater afspejler en fremgang, hvilket er tilfredsstillende i forhold til sidste egenkontrolrapport. I egenkontrollen for 2. halvår 2020 arbejdes der videre med opfølgning på de målepunkter, hvor resultaterne i nuværende rapport ikke er tilfredsstillende.

Revisionen anbefaler i revisionsprotokollen vedrørende egenkontrollen, at:

- der arbejdes med at gøre målsætningerne mere præcise inden for de enkelte områder, da klarere definitioner af de enkelte områders mål og grænser vil øge effekten af tiltagene, og give mere værdi for AAB.
- der fortsat arbejdes med at gøre de underliggende analyser til forvaltningsrevisionsrapporten mere dybdegående for at give et mere nuanceret billede.
- OB fastlægger hvilke områder/opgaver, der skal lægges i egenkontrolarbejdet, samt hvornår der er sket målopfyldelse.
- der sker øget fokus på at sikre overholdelse af områderne i egenkontrollen. Dette bør sikres for fortsat at kunne efterkomme de krav Københavns Kommune har anført i brev af 9. september 2016.
- at der etableres et årshjul for egenkontrollen.

Revisionens anbefalinger mv. vil indgå i administrationens videre arbejde.

RU behandler på deres møde 10. februar 2021 målepunkter for 2021. Og disse forelægges OB til godkendelse på mødet den 3. marts 2021.

Økonomi

Ved forvaltningsrevisionen undersøges det, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Revisionen udføres med udgangspunkt i boligorganisationens egenkontrolrapportering om mål og opnåede resultater samt om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Beboerdemokratisk behandling

Egenkontrolrapporten blev behandlet af RU i oktober 2020, uden at protokollen var færdiggjort af revisionen. Denne er nu klar og vedlagt denne indstilling.

RU ønskede målepunktet b1.1. ændret til grønt. Administrationen har diskuteret dette med revisionen. Revisionen vurderer punktet gult, da sygdomsregistreringen ikke var fuldstændig. For ikke at have uoverensstemmelse mellem protokol og rapport er punktet derfor fastholdt gult i rapporten.

Rapporten og protokollen blev ved en forglemmelse ikke forelagt på OB mødet i december 2020.

OB godkendte den 7. december 2016, at forvaltningsrevisionens hovedfokus er effektivisering og egenkontrol. Ved mødet den 5. september 2018 blev punktet om for sent betalte regninger udskiftet med 'egenkontrol i administrationen'.

OB godkendte den 10. maj 2017 en række opgaver og kontroller, som afdelingerne skal overholde for at leve op til AAB's decentrale koncept. OB afsatte ifm. budget 2018 to årsværk i administrationen til at supportere afdelinger, der har brug for hjælp og vejledning for at løse opgaverne lige så professionelt, som hvis de blev løst af ansatte.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingsbestyrelser og inspektører skal kvartalsvis indberette egenkontrol. Supportgruppen følger op på indberetninger, manglende indberetninger og besøger afdelinger, der har behov for bistand.

I samme anledning tages relevante stikprøver og dialog med afdelingsbestyrelsen om opgaveløsningen således, at de selv kan udføre deres administrative pligter. Der kan dog aftales hjælp med nogle opgaver over længere periode, hvor tilstanden ikke skønnes permanent. Ved besøg udarbejdes handlingsplaner på de områder, hvor afdelingen har brug for hjælp, og en tidsplan for, hvornår målet forsøges nået. Supportgruppen har en løbende dialog med bestyrelsen om opgaver og handlingsplaner. Når behovet opstår, kan den interne supportgruppe vejlede og rådgive om de forskellige driftsmodeller. Når vejledningsmulighederne anses for udtømt, kan supportgruppen indstille til direktionen, at afdelingen fritages for driftsansvaret.

Regler

Ifm. ændring af driftsbkg. i 2017 er begrebet forvaltningsrevision udgået som begreb. Bestyrelsen skal påse at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende

fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger, jf. driftsbkg. §13.

En ekstern revisor skal ifølge driftsbkg.'s instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber (§ 7, stk. 4) undersøge, hvorvidt boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed, så der kan rapporteres herom. Ved rapporteringen anføres, hvorvidt gennemgangen har givet anledning til bemærkninger og eventuelle væsentlige anbefalinger anføres.

Københavns Kommune har i brev af 19. september 2016 pålagt AAB at rapportere halvårligt ift. forvaltningsrevision.

Ifm. Københavns Kommunes besked om tilbagevenden til almindeligt tilsyn med AAB, har kommunen fastsat krav om halvårlig egenkontrol/forvaltningsrevision. Københavns Kommune foreslog en kontrol i tre niveauer:

1) Afdelingernes selvkontrol, 2) OB's udvidede ledelsesinformation og 3) Revisors udvidede revision.

Ad 1) "Afdelingernes selvkontrol" udføres af AAB's interne supportgruppe (egenkontrol)

Ad 2) "Organisationsbestyrelsens udvidede ledelsesinformation". Den består af en samlet ledelsesrapport for hele AAB hvert halvår, en årlig risikorapport, budgetopfølgning for hhv. foreningen og alle afdelinger samlet. Desuden udarbejdes der ad hoc rapporter, hvor det efterfølgende beslutes om en delmængde skal indgå i den faste ledelsesrapport.

Ad 3) "Revisors udvidede revision" svarer nu til revisors opgave i alle almene boligorganisationer, jf. ændringen fra 2017 af instruks til revisor med ændringen.

Implementering

Administrationen forsætter arbejdet med revisors anbefalinger.

Bilag:

[\[Færdig\] Egenkontrolrapport - 1. halvår 2020.pdf](#)

[Protokollat egenkontrol forår 2020 UDKAST 3.pdf](#)

Beslutning OB den 3. februar 2021:

OB godkendte indstillingen.

13. Godkendelse - Repræsentantskabets besigtigelsestur 2021

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Repræsentantskabets besigtigelsestur skal efter den oprindelige plan afvikles den 17. marts 2021. Nedenfor gives en orientering om de foreløbige overvejelser om udflugten.

Godkendelse

OB godkender på det foreliggende grundlag, at der arbejdes videre med oplægget til repræsentantskabets besigtigelsestur, men at turen grundet COVID-19 udskydes til foråret 2022.

Sagsfremstilling

Afdeling 105, Torveporten, Valby.

Afdeling 105 ligger på det gamle Grønttorv i Valby og er med sine 59 boliger fordelt på 5 etager en af AAB's mindre afdelinger. I december 2019 blev byggeriet af 53 familie- og 6 ungdomsboliger færdigt. Projektlederen for projektet vil fortælle om tilblivelsen af de nye boliger.

Grønttorvet, FB-Gruppen

Administrationen er i dialog med FB-Gruppens direktør omkring at få FB-Gruppen til at fortælle om udviklingen af Grønttorvet. Herunder de mange forskellige samarbejder, som FB-Gruppen har indgået med de forskellige samarbejdspartnere og investorer, som er repræsenteret i det "nye" Grønttorvet.

Afdeling 118, Falkoner Allé, Frederiksberg

Afdeling 118 er en ny afdeling med 14 nye boliger, som var til indflytning i starten af 2020. Afdeling 118 ligger ved siden af De Døves Kirke på Ågade på Frederiksberg og er med sine 14 boliger fordelt på seks etager en af AAB's små afdelinger. Ni af boligerne tildeles via ventelisten. På gårdsiden udstyres ejendommen med svalegange, som bliver beklædt med espalier og grønne planter.

Afdeling 47, Lundebjerggårdsvej, Skovlunde

Afdeling 47 er eksisterende afdeling i Skovlunde og er oprindeligt opført tilbage i 1964. Der er lavet et infill projekt, hvor der bliver opført 39 nye rækkehuse, som er klar til indflytning i maj. Bebyggelsen bliver opført som tre selvstændige rækkehusklynger. Og i hver klynge er der 13 boliger, som ligger omkring et fælles gårdrum. Her er det gode naboskab indtænkt som en vigtig bokvalitet.

Økonomi

100.000 kr. for normal deltagelse fra repræsentantskabet. Det dækker omkostningerne til bus og middag.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkender de overordnede rammer for årets besigtigelsestur for repræsentantskabet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Ikke relevant.

Implementering

Invitationer til besigtigelsesturen bliver udsendt én måned før.

Beslutning OB den 3. februar 2021:

OB godkendte, at der arbejdes videre med oplægget til repræsentantskabets besigtigelsestur, men at turen grundet COVID-19 udskydes til foråret 2022.

14. Godkendelse - Revision af politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal behandle politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger. Politiken er tilføjet, at afdelingerne årligt skal henlægge til indvendig vedligeholdelse af køkkener, bad mv.

Godkendelse

ØDA indstiller til OB at godkende den reviderede politik.

Sagsfremstilling

Politikken er uforandret i forhold til tidligere med undtagelse af denne tilføjelse:

'Det følger af de almindelige regler for almene boligafdelinger, at boligorganisationens afdelinger årligt skal henlægge passende beløb til fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse af afdelingens ejendomme, **herunder indvendig vedligeholdelse af køkkener, bad mv.'**

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Politiken blev behandlet på udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA)'s møde den 18. januar 2020. Udvalget havde ingen bemærkninger.

Politiken er senest godkendt af OB den 14. december 2019. Næste revision er planlagt til februar 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ændringen vil betyde øgede henlæggelser på dv-planen, hvilket alt andet lige medfører huslejestigning.

Regler

Driftsbekendtgørelsens § 63, stk. 3, vedrørende optrapning af henlæggelser, således at der senest i januar 2024 arbejdes med 30-årig planlægningshorisont.

Driftsbekendtgørelsens § 64 vedrørende granskning af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

AAB Cirkulære C15-2018 omhandlende plan for ekstern granskning af dv-planer.

Implementering

Efter behandling på OB-møde den 3. februar 2021 offentliggøres politikken på AAB's intranet inden for 14 dage efter referatets godkendelse. Politikken bliver også udsendt som cirkulære til alle AAB's afdelinger.

Bilag:

[Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger \(dv-planen\).pdf](#)

Beslutning OB den 3. februar 2021:

OB godkendte indstillingen.

15. Efterretning - Skillevægge

Sagsnr.: S2017-00280

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Sagen beskriver den nuværende proces ved ændring af skillevægge. Der forventes fremlagt forslag til forbedringer som fremlægges for udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) i foråret.

Efterretning

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

Sagsfremstilling

AAB modtager typisk mellem 20-30 ansøgninger årligt om ændring af skillevægge, heraf en sjælden gang ansøgning om ændring af bærende skillevægge. I forbindelse med gennemgangen af proceduren er der fundet forbedringsmuligheder, som vil blive forlagt ØDA den 15. marts 2021 og OB til april/maj 2021. Proceduren er i grove træk:

a. *Beboer udarbejder ansøgning*

Beboeren ønsker at foretage en ændring af skillevæg. Beboeren kontakter afdelingsbestyrelsen (administrative afdelinger), inspektør (parlamentariske afdelinger), råderetsmedarbejder kontaktes eller beboeren kontakter anden person i administrationen.

Der gives rådgivning til beboeren eller henvisning til den relevante information og ansøgningsblanket på aab.dk.

b. Kvalitetssikring

Beboeren udfylder blanketten og sender denne til raaderet@aab.dk, hvor mailen kvitteres af en råderetsmedarbejder i Økonomi. Råderetsmedarbejderen kvalitetssikrer det indsendte materiale, og ved eventuelle mangler meddeles dette beboeren, der reviderer materiale og indsender det på ny (eventuel med bistand fra inspektør eller afdelingsbestyrelse). Er der tale om en bærende skillevæg skal det af materialet fremgå at beboeren har indhentet byggetilladelse til dette.

c. Teknisk godkendelse

Råderetsmedarbejderen meddeler beboer sagsomkostninger (syn og sagsbehandling) og laver opkrævning over huslejen, når sagen er afsluttet. Er materialet fra beboeren udfyldt korrekt godkendes ansøgning om ændring af skillevæg. Behandlingstiden fra trin b (kvalitetssikring) til og med c (teknisk godkendelse) må maksimalt være op til to måneder.

d. Udførsel

Efter godkendelse har beboeren to måneder til at udføre ændring af skillevæg. Når arbejdet er færdigt, meddeler beboeren dette til raaderet@aab.dk. Råderetsmedarbejderen kontakter beboeren om eventuel forlængelse af fristen, hvis beboeren ikke selv henvender sig

e. Syn og godkendelse

Råderetsmedarbejderen bestiller syn af det færdige arbejde hos inspektøren. Godkendes udførslen fortsættes til punkt f. Godkendes opsætningen ikke, bedes beboeren udbedre mangler. Herefter gentages punkt d (udførelse) til og med e (syn og godkendelse).

f. BBR-ændring og journalisering

Antal rum og antal af type lejligheder opdateres i Unik Bolig. Inspektøren giver kommunen besked om ændring til BBR, samt besked om ændringen af boligen til økonomi til brug for bl.a. varmeregnskab. Når inspektøren modtager besked om, at boligen er tilrettet i BBR journaliseres beskeden i Unik Bolig.

Økonomi

Jf. AAB's takster for 2021 ([klik her](#)) beregnes beboernes gebyr for individuelle råderetssager efter medgået tid med en takst på 950 kr./timen.

En råderetssag vedrørende ændring af skillevæg vurderes at kræve to timers sagsbehandling og en times arbejde i forbindelse med syn af arbejdet. En sag for ændring af skillevæg koster derfor typisk beboeren lige under 3.000 kr. (2 * 950 kr. + 950 kr. = 2.850 kr.)

Beboerdemokratisk behandling

Ingen – i administrative afdelinger kan ansøgningen sendes til bestyrelsen.

OB har ved mødet den 3. juni 2019 bedt administrationen beskrive den nuværende proces ved ændring af skillevægge

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det er let tilgængeligt for beboerne at tilgå information på vores hjemmeside om, hvordan de kan ændre på skillevægge i deres bolig.

Regler

Beboeren har, jf. [LLA § 39, stk. 6](#) ret til at opsætte, flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge. Jf. bygningsreglementet (BR18) skrives der desuden:

"Hvis der sker ændringer i konstruktionens virkemåde, vil det pågældende byggearbejde kræve byggetilladelse. Et eksempel på en ændring af en konstruktions virkemåde er f.eks. delvis fjernelse af en bærende væg, etablering af et hul i en bærende væg, der påvirker konstruktionsdelens virkemåde, etablering af udvekslingsbjælker eller etablering af altan." ([klik her](#))

Beboeren har derfor mulighed for at opsætte eller nedtage bærende vægge, hvis der af kommunen gives en byggetilladelse. Beboeren sørger selv for indhentning af byggetilladelsen og indsamling af relevant materiale hertil.

AAB's procedure for ændring af skillevægge er [beskrevet](#) på vores hjemmeside.

Implementering

Efterretningen beskriver den gældende procedure. Der vil blive stillet forslag på ØDA den 15. marts 2021 til en revidering af denne procedure.

Bilag:

[Notat vedr. ændring af skillevægge.pdf](#)

Beslutning OB den 3. februar 2021:

OB tog sagen til efterretning.

16. 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 3. februar 2021:

Beboerdemokrati (BDU)

Regler for afvikling af afdelingsmøder i 2021 har været drøftet. De nuværende midlertidige regler gælder frem til den 28. februar 2021. Budskabet er, at administrationen fortsætter planlægningen som almindelig afvikling af afdelingsmøderne.

Udvalget arbejder med indstilling om rammer for efterårskonference 2021 til formandskabet.

Herudover arbejdes med nogle punkter i strategiarbejdet.

Beboere og udlejning (BU)

Politik for mindskelse af tomgangsleje ved erhvervslejemål er blevet genbesøgt. I 2020 var udgiften 750.000 kr. Herudover er der arbejdet med udsættelse af huslejebetaling for erhvervslejemål.

Udvalget er blevet orienteret om digitalisering af udlejningsprocessen via UNIK. Systemet kan gøre det nemmere og mere brugervenligt for beboerne.

Eksisterende værktøj til brug for husordenssager og ulovlig fremleje vil blive gennemgået og mangfoldiggjort for afdelingerne. Samtidig vil det blive undersøgt, om der kan hentes erfaringer fra andre boligorganisationer.

Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)

Næste møde holdes den 9. februar 2021.

Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Planer for driftscentrene har været drøftet. Drøftes på næste formandskabsmøde.

Det drøftes, hvilke ydelser administrative afdelinger vil kunne tilkøbe i driften. Formandskabet skal vurdere, om spørgsmålet hænger sammen med honorarbetaling.

ØDA skal ligeledes drøfte om afdelingerne skal betale mere til indkøberen, samt om der skal gebyr på inspektørers syn af råderet.

Risikoudvalget (RU)

Næste møde holdes den 10. februar 2021.

Følgegruppe for strategiarbejdet

Udvalget har været fysisk samlet en gang, hvor der var gode indledende drøftelser i forhold til status på de projekter, der er sat i gang.

Efterfølgende har der været holdt et digitalt møde, hvor bud på en ny kernefortælling for vores forening har været drøftet. Denne præsenteres for OB, når den er færdig.

Der er fastsat nyt møde den 24. februar 2021.

17. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Møde i Partnerskabsform og Boligforum er udsat til april

Mødet i Partnerskabsforum i Københavns Kommune er en gang udsat pga. COVID-19. Denne gang udsættes mødet til 19. april 2021.

Også mødet mellem boligorganisationerne og Frederiksberg Kommune i det såkaldte Boligforum er udsat til april. Ny mødedato afventes.

Etablering af Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB)

Landsbyggefonden (LBF) har iværksat et arbejde med at opbygge et nyt digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. af planer for drift- og vedligeholdelse. Det sker ved at etablere det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

I første runde har AAB skulle udfylde og indberette interviewskemaer med informationer om:

- Indbygningsår for de 20 udvalgte bygningsdele for hver bygningstype.
- Oplysninger om tegningsmateriale, droneoverflyvning mv.
- Upload af relevant tegningsmateriale mv.

Inden udgangen af marts måned skal boligorganisationerne udfylde indberetning af skemaer, der omfatter bl.a.

- Oprettelse og navngivning af bygningstyper med retvisende navne.
- Tilknytte bygninger til de oprettede bygningstyper.
- Indbygningsår for de 20 udvalgte bygningsdele for hver bygningstype.
- Oplysninger om tegningsmateriale, droneoverflyvning mv.
- Upload af relevant tegningsmateriale mv.
- Enkelte spørgsmål om udvalgte bygningsdele.

Vedligehold & Energi indberetter på vegne af AAB oplysningerne til LBF.

AC overenskomst 2020-2023

Efter et længere forhandlingsforløb er overenskomsten for de ca. 30 fuldtidsakademikere, kommunikatører, arkitekter m.fl. AAB pt. har ansat, faldet på plads.

Overenskomstperioden er 2020-2023, og lønninger mv. reguleres med tilbagevirkende kraft fra 1. april 2020.

Indhold:

- 1,7 % årligt, men ingen regulering af personlige tillæg.
- Indførelse af en fritvalgsordning, hvor medarbejderne kan vælge pension, løn eller ekstra fridage, svarende til 3 %. Ordningen stiger med en procent årligt i perioden.

Med indgåelse af denne overenskomst udestår kun indgåelse af overenskomst med PULS (inspektører og AAB driftskoordinatorer).

Samlet energimærkning af række-, kæde- og dobbelthuse

Energistyrelsen har offentliggjort en [ny bekendtgørelse om energimærkning af bygninger](#) som især har betydning for energimærkning af samlet energimærkning af række-, kæde- eller dobbelthuse som udlejes. Tidligere skulle energimærkningen foreligge enkeltvis.

Efter en ny bestemmelse i bekendtgørelsens § 6, stk. 3, bliver det muligt at lave én samlet energimærkning for bygninger til udlejning, der er enten række-, kæde- eller dobbelthuse. Der er krav om ens BBR-anvendelseskode for bygningen, at ejeren er den samme, at der er samme opvarmningsform og ensartet klimaskærm. Det vil være betydeligt billigere for afdelinger omfattet af bestemmelsen, at få et fælles energimærke i stedet for, at der skulle udstedes energimærkninger pr. bolig. Bekendtgørelsen træder for denne del i kraft den 1. juli 2021.

Andet

Problemer med opkrævning af gebyrer

Sidst på året 2020 opstod der problemer med opkrævning af gebyrer hos ansøgere på ventelisten, idet leverandøren kun udsendte fysiske opkrævninger pr. brev. Det er rettet, og der er efteropkrævet hos ansøgerne. Fristen for betaling blev udsat, så ingen blev udmeldt pga. fejlen.

Digital opmåling af boliger

Projektet med digital opmåling af boliger er sat på hold, grundet COVID-19. Vi har adskillige gange oplevet, at beboerne ikke ønsker at lukke opmålingsmedarbejderne ind i deres bolig på grund af smittefrygt. Hvad det betyder for projektets økonomi og tidsplan vides endnu ikke, og der kan forventes et retsligt efterspil med vores leverandør.

Lokale råderetskataloger

Nye lejere i de 12 afdelinger, der på afdelingsmøde har vedtaget et lokale råderetskatalog, modtager nu dette sammen med de øvrige papirer ifm. indgåelse af lejekontrakt siden primo december 2020).

Afdeling 117 - brand

Tirsdag den 5. januar 2021, omkring kl. 14-15 gik der under tagarbejde ild i taget på den højeste (10 etager) del af vores byggeri i Ørestad Syd.

Der gik ild i tagpap, og der blev så varmt at gasflasker eksplodere. Brandvæsnet kom hurtigt til og fik ilden under kontrol. Heldigvis er ingen personer kommet til skade, men der er sket store skader på taget samt vand og røgskader i de underliggende boliger.

Afklaring af skadens omfang samt udbedringstid pågår stadig. Der er både skader som følge af branden og som følge af slukningsarbejdet.

Der er stor fokus på at få fastlagt omfanget af skaderne på installationer i skakte, i de underliggende boliger. Bekymringen omkring skaktene skal ses som følge af, at det kan konstateres, at en bøjning på en faldstamme helt nede i kælderens er smeltet, på grund af at varm bitumen, dvs. det der binder asfalttagpappet sammen, er løbet igennem røret. Totalentreprenørens ingeniørrådgiver er pt. i gang med disse undersøgelser. Skal alle skakter åbnes for udskiftning af installationer, vil der være risiko for, at det vil påvirke muligheden for indflytning til tiden i disse boliger.

Det ser ud til, at der kun er vandskade i boligerne på de øverste etager. Totalentreprenøren vurderer lige nu, at der kan være en risiko for at de fire øverste boliger lige under taget ikke kan være klar til indflytning som planlagt.

Totalentreprenøren har meddelt at ventilationsanlægget på tag skal udskiftes, og det kan sandsynligvis ikke nå at være klar inden planlagt indflytning medio marts 2021. Det påvirker umiddelbart indflytningen i 21 boliger. Af de 21 boliger er der udsendt lejekontrakt på tre boliger, de øvrige lejekontrakter pauses indtil, der er overblik over mulighed for indflytning.

Totalentreprenøren har nu meddelt at de 21 boliger, der ikke kan indflyttes som planlagt den 15. marts 2021 på grund af brandskader, alle vil kunne indflyttes pr. 15. april 2021.

OB's årshjul 2021

Efter planen skulle OB til mødet i marts:

Referat OB-møde den 3. februar 2021

Onsdag kl. 17:00

- Behandle den årlige status på arbejdsmiljø. Denne blev fremsendt til ØDA's møde 18. januar 2021, men blev ikke behandlet på møde pga. tidsnød. Næste møde i ØDA er den 15. marts 2021, hvorefter den efterfølgende kan behandles i OB.
- Orienteres om lønbenchmark 2020. Punktet er udsat til mødet i marts.
- Orienteres om kapacitetsplan 2021. Administrationens ledelsesteam har evalueret den nuværende form og finder, at der ikke er sammenhæng mellem den tid, der anvendes på at opdatere med værdien af output. Vi vil derfor i løbet af 2021 se på, hvordan vi tilrettelægge det bedre, herunder undersøge om det system, der tages i anvendelse til styring af byggesagerne, vil kunne systemunderstøtte også i denne sammenhæng.

Bilag:

[Notat vedr. ændring af skillevægge.pdf](#)

Beslutning OB den 3. februar 2021:

Fagchef til byggeafdelingen

Da der har været behov for styrkelsen af ledelsen i byggeafdelingen, er der blevet ansat en fagchef, der skal være stedfortræder for byggechefen.

18. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

19. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 3. februar 2021:

Intet at bemærke.

