

Referat OB-møde den 7. april 2021

Tidspunkt: Kl. 17:00

Sted:

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. 18:55

Dagsorden	
1. Godkendelse af dagsorden	3
2. Referat fra sidste møde	4
3. Behandling - Regeringens udspil 'Blandede boligområder, - næste skridt i kampen mod parallelsamfund'	6
4. Behandling - Afdeling 45; Trækningsret og dispositionsfond; tilskud til uforudsete udgifter ifm. udbedring MgO-sagen	7
5. Behandling - Strategi; Projekt "Genfortælle historien om AAB": Kernefortælling, grafisk identitet mv.	9
6. Behandling - Årsberetning 2020	11
7. Behandling - Ramme og tema for efterårskonferencen 2021	12
8. Behandling - Styringsdialog med Københavns Kommune	14
9. Behandling - Tegningsret i Boligforeningen AAB (underskrivelse af tinglysningsdokumenter)	16
10. Behandling - OB's og direktionens forretningsordener (revision af politikker, OB's dagsorden samt prokurist ift. tinglysning)	19
11. Behandling - Ny ledelsesrapportering	22
12. Behandling - Overførsel af kapital til kunstfonden	24
13. Behandling - Udskydelse af ordinært repræsentantskabsmøde den 19. maj 2021	25
14. Godkendelse - Egenkontrol; kriterier for at der sker målopfyldelse	27
15. Godkendelse - Genhusning af beboere i Høje Taastrup Kommune; bistand til Domea.dk (2021-2029)	30
16. Efterretning - Afd. 105; Dispositionsfond finansiering af merudgifter	32
17. Efterretning - Afd. 118; Dispositionsfond finansiering af merudgifter	35
18. Efterretning - Dispositionsfond; Finansiering af byggeudviklingsprojekter 2020	38
19. Efterretning - Politik for forebyggelse af tomgang (revision)	40
20. Efterretning - Politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer (revision)	41
21. Efterretning - Årlig status på arbejdsmiljøet i AAB 2020	43
Drift af arbejdsmiljøorganisationen (AMO)	44
Arbejdsulykker og Arbejdstilsyn	44
Arbejdspladsvurdering (APV)	44
Andet	44
22. Efterretning - OB's arbejdsvilkår (ændring af telefon- og internetregler)	45
23. Orientering fra udvalg	47
24. Direktionsberetning	48
25. Direktionsberetning (lukket)	54
26. Eventuelt	54

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

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

Indstilling

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

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i tre grupper:

1. **Behandling:** Sager, der drøftes på mødet (= tidl. Indstillinger). Alle sager om økonomisk støtte skal udformes som punkter til 'Behandling'.
2. **Godkendelse:** Sager, som OB godkender uden egentlig mundtlig drøftelse på mødet. Det er typisk sager, der er behandlet forudgående i et udvalg. F.eks. politikker, ledelsesrapportering mv.
3. **Efterretning:** Sager, hvor OB ikke godkender, men alene tager sagen/orienteringen til efterretning.

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

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

Regler

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

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 7. april 2021:

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 3. marts 2021 er godkendt og sendt til underskrivelse den 26. marts 2021.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 3. marts 2021 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 18. marts 2021 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 26. marts 2021. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet *eller* der er modtaget følgende bemærkninger til referatet, hvorfor det ikke er sendt til underskrivelse.

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 7. april 2021:

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

3. Behandling - Regeringens udspil 'Blandede boligområder, - næste skridt i kampen mod parallelsamfund'

Sagsnr.: S2018-00968

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Regeringen har fremlagt et politisk oplæg til drøftelse med Folketingets partier. Det hedder 'Blandede boligområder -næste skridt i kampen mod parallelsamfund' og skal drøftes til OB-mødet.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB at drøfte det politiske udspil fra regeringen.

Sagsfremstilling

Onsdag den 17. marts fremlagde regeringen et politisk oplæg med titlen: "Blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund".

Regeringens mål med forslaget er, at der ikke bør være en større andel af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande end 30 procent i almene boligområder. Samtidig lægges der op til at forlænge den periode, som boligorganisationer og kommuner har, til at rette et boligområde op – de såkaldte hårde ghettoer - fra fire til fem år.

Forslaget lægger i stedet op til, at der defineres 58 såkaldte "forebyggelsesområder", hvor der indføres obligatorisk fleksibel udlejning, baseret på beskæftigelse og uddannelse. I disse områder lægges der desuden op til stramning af reglerne for kommunal anvisning, så kommunen ikke boligsocialt kan anvise borgere fra ikke-vestlige lande, modtagere af en række overførselsindkomster samt personer med en dom. BL er i tvivl om dette er i overensstemmelse med ligebehandlingsreglerne, men ministeriet vurderer, at der er tale om såkaldt saglig forskelsbehandling for at forebygge nye parallelsamfund. Det vil begrænse kommunens anvisningsmuligheder med mulighed for at ansøgerne, søger via ventelisten og dermed uden den kommunale støtte til, de der har behov for det, samt dækning af evt. udgifter til misligholdelse ved fraflytning.

Forslaget lægger også op til, at kommunerne kan indgå aftaler om anvisning. I de 58 "forebyggelsesområder" skal en kommune kunne råde over 10 procent af private udlejningsboliger, når de udlejes. Det har allerede fået Venstres boligordfører til at kalde forslaget for "kommunisme", og at det reelt er ekspropriation.

Følgende AAB-afdelinger er blandt de 58 "Forebyggelsesområder":

Bellahøj: afd. 40

Gadelandet/Husumgård: afd. 80

Vejleåparken: afd. 55.

Endelig foreslår regeringen at afskaffe ordet "ghetto" og erstatte det med "parallelsamfund". Samtidig skal begrebet "hård ghetto" fremover være "omdannelsesområde".

Hele aftalen kan ses på: https://im.dk/Media/8/4/Pjece_Blandede%20boligomr%c3%a5der.pdf.

Regeringen indkalder i den kommende tid til forhandlinger med Folketingets øvrige partier om en egentlig politisk aftale.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Drøftes i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Hvis udspillet ender med at blive vedtaget kan det få betydning for beboersammensætningen i udvalgte boligområder, ligesom der vil være ansøgere på ventelisterne som kan få begrænset adgangen til omfattede afdelinger.

Regler

Ikke relevant. Det er et politisk udspil.

Implementering

-

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB drøftede oplægget og der var enighed om, at det indeholder gode elementer. Det forekommer dog urealistisk, at der indenfor ti år ikke må være større andel af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande end 30 procent i almene boligområder. Samtidig kan det medvirke til at problemerne flyttes til andre boligområder.

Der bør lægges pres på kommunerne og deres fordelingspolitik, så der ikke kun anvises ressourcetsvage til de almene boligområder, der er non-profit og dermed formentlig har lavere husleje end det private boligmarked.

4. Behandling - Afdeling 45; Trækningsret og dispositionsfond; tilskud til uforudsete udgifter ifm. udbedring MgO-sagen

Sagsnr.: S2017-01565

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler udskiftning af vindspærreplader udført af MgO-plader, som organisationsbestyrelsen (OB) tidligere har besluttet at yde støtte til at få afhjulpet. Projektet står til at blive dyrere end oprindeligt antaget.

Behandling

AAB-afdeling 45 ansøger OB at godkende, at foreningen bevilger:

- a. trækningsretsmidler på 2/3 af 223.813 kr., samlet 149.208 kr.
- b. støtte fra dispositionsfonden på 1/3 af 223.813 kr., samlet 74.604 kr.

Sagsfremstilling

Afdeling 45 er opført i 1927 og består af 300 boliger, beliggende på Lilletoften, 2740 Skovlunde.

Afdelingen afsluttede i 2012 en omfattende helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden. Efterfølgende viste det sig, at der var anvendt MgO-plader, som vindspærrer på facaderne. AAB lagde sag an mod entreprenøren for at få skiftet pladerne.

Voldgiften afgjorde, at totalrådgiveren skulle gøres ansvarlig, men da dennes ansvarsforsikring kun dækkede op til fem mio. kr. i erstatning, skulle AAB selv bekoste resten af udgiften til udskiftning af MgO-pladerne på ca. 14 mio. kr. OB besluttede tilbage i tid, at beboerne skulle holdes økonomisk skadesfri for sagen, og at foreningen derfor skulle dække omkostningerne.

I forbindelse med udførelsen af afhjælpningsprojektet 2017-2018, er der afdækket forhold, som ikke er direkte tilknyttet til udskiftningen af MgO-pladerne, men som er hensigtsmæssigt at udføre samtidig. Disse er:

	Kr. (inkl. moms)
Sikring mod skadedyr i skillevægge i stueplan.	111.563
Sikring mod skadedyr i gavllejligheder	37.500
Isolering af gavlvæg	74.750
I alt kr.	223.813

Afdelingsbestyrelsen søger, at foreningen også dækker ovenstående udgifter i forbindelse med afhjælpningsprojektet, jf. bilaget.

Økonomi

De beskrevne ekstraarbejder omfatter sikring mod skadedyr og isolering af gavlvæg: 223.813 kr.

OB har i denne sag, indtil videre i alt bevilget 17,5 mio.kr. inkl. moms, fordelt på følgende bevillinger:

- 12 mio. kr. i trækningsretsmidler, jf. beslutning af 4. oktober 2017
- 2 mio. kr. i trækningsretsmidler til færdiggørelse af MgO-sagen, jf. beslutning af 4. april 2018
- 3.453.484 kr. til brandsikring, jf. beslutning af 24. juni 2020.

Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede på sit møde i april 2017, at alle udgifter i forbindelse med voldgiftssag og afhjælpningsprojekt dækkes af boligforeningen i samarbejde med Landsbyggefonden.

Sagen har været behandlet ved OB's møder 4. oktober 2017, 4. april 2018 og 24. juni 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingen opnår finansiering til afslutning af MgO-sagen, som har påvirket beboerne igennem en længere årrække. Sagen påvirker ikke beboernes husleje yderligere.

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43 yde tilskud til moderniseringsarbejder. Der søges tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden, jf. § 90 i Almenboligloven.

Implementering

Afhjælpningsprojektet forventes endeligt gennemført april 2021.

-

Bilag:

[Renovering af altaner AAB45.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond marts 2021.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Trækningsretsmidler marts 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB besluttede at afslå ansøgningen, da det vedrører udgifter, der ikke er en del af MgO-sagen.

5. Behandling - Strategi; Projekt "Genfortælle historien om AAB": Kernefortælling, grafisk identitet mv.

Sagsnr.: S2020-04942

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Som led i strategiprojektet "Genfortælle historien om AAB" er der udarbejdet kernefortælling, grafisk identitet mv., som forelægges organisationsbestyrelsen (OB).

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende

- a. Kernefortælling
- b. Opdateret logo
- c. Designsystem, herunder opdatering af grafisk identitet og
- d. at der afsættes en ramme på 100.000 kr. til foreløbig lancering af ovenstående.

Sagsfremstilling

Strategiprojektet "Genskabe fortællingen om AAB" indeholder udarbejdelse af en kernefortælling for foreningen samt bl.a. elevatortale, tone of voice og en fornyet grafisk identitet.

Den af OB nedsatte strategifølgegruppe er i flere omgange blevet præsenteret for udkast til bl.a. kernefortælling. Alle kan læses i vedlagte bilag, der præsenteres nærmere på OB-mødet af formanden.

Økonomi

Der afsættes en ramme til præsentation i form af grafisk fremstilling, indkøb af merchandise mv. på 100.000 kr., der tages fra OB's strategipulje.

Indstillingen medfører derudover ingen udgifter for foreningen, da videre implementeringen af at-punkterne, enten vil ske via strategipuljen efter selvstændig ansøgning eller via foreningens og afdelingernes driftsbudgetter.

Beboerdemokratisk behandling

Projektkommissoriet blev godkendt af OB på møde den 7. oktober 2021.

Strategifølgegruppen blev forelagt leverancerne på møde den 12. januar 2021 og 24. februar 2021. Følgegruppen har tilsluttet sig de fremlagte forslag.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En egentlig kernefortælling, grafisk identitet mv. vil i takt med implementeringen danne et moderne, ensartet og mere selvstændigt afsæt og ramme for AAB's kommunikation med både beboere, ansøgere (bolig og stillinger) og samarbejdspartnere.

Regler

-

Implementering

Godkender OB leverancerne, er det meningen, at repræsentantskabet præsenteres for kernefortælling og grafisk identitet.

Desuden afholdes workshop med leverandøren. Workshopen munder ud i en indstilling til strategifølgegruppen, der drøfter videre implementering af projektet i hele foreningen og evt. beslutter indstilling til OB om økonomi og handlinger.

Bilag:

[Bilag til CTH's OB-præsentation - Kernefortælling, logo, grafik.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

Sekretariatschef Lasse Ryberg deltog under dette punkt.

OB godkendte indstillingen.

6. Behandling - Årsberetning 2020

Sagsnr.: S2017-00164

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsberetningen er en kortfattet opsummering af AAB's aktiviteter i 2020, og den er opbygget efter kravene i driftsbekendtgørelsen. Nøgletallene afventer endelig revisionsgodkendelse og underskrift af afdelingsregnskaberne. De forventes derfor klar primo april. Årsberetningen er udsendt til OB den 24. marts med mulighed for at sende generelle og konkrete bemærkninger til direktionssekretæren inden OB's møde den 7. april.

Behandling

Administrationen indstiller, at OB godkender udkast til årsberetning.

Sagsfremstilling

Udkastet beskriver status for, hvad vi har nået i 2020, og hvilke forventninger vi har til 2021.

Årsberetningen indeholder overordnet fire områder:

- Indledning – 'AAB 2020 kort fortalt'
- Opfølgning på forventninger til 2020
- AAB's forventninger og tiltag 2021-2026
- Økonomiske nøgletal

OB bedes kommentere det foreliggende udkast med henblik på, at den kan blive færdig til behandling sammen med årsregnskabet. Eventuelt generelle bemærkninger samt konkrete bemærkninger (med henvisning til sidetal) sendes til direktionssekretæren senest den 7. april 2021.

Økonomi

Der er ingen økonomisk konsekvens ved årsberetningen.

Beboerdemokratisk behandling

Det er OB, der afgiver årsberetningen på vegne af boligforeningen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årsberetningen giver afdelingerne/beboerne information om, hvad der er sket i AAB i 2020, og hvad målene er for de kommende år.

Regler

Bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017 angiver hvad årsberetningen for almene boligforeninger skal indeholde:

”§ 70. I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisations bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:

- 1) *Eventuelle særlige økonomiske problemstillinger i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf.*
- 2) *Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation.*
- 3) *Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.*
- 4) *De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 12 a, stk. 6*
- 5) *Forhold, som revisor måtte have påtalt.”*

Implementering

Årsberetningen bliver endeligt behandlet af repræsentantskabet sammen med årsregnskabet for foreningen på kommende repræsentantskabsmøde.

Bilag:

[Årsberetning 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

Der er ikke modtaget bemærkninger fra OB til årsberetningen.

Der foretages endelig korrektur, hvorefter årsberetningen sendes til formandskabet til endelig godkendelse.

7. Behandling - Ramme og tema for efterårskonferencen 2021

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal træffe indledende beslutning om ramme for og indhold til efterårskonferencen 2021, der foreslås afholdt på Comwell Borupgaard med et program, der har fokus på praktisk orienterede workshops.

Behandling

Udvalget 'Beboerdemokrati' (BDU) indstiller til OB at godkende, at

- a. årets efterårskonference placeres sidste weekend i oktober med overnatning fredag-søndag,
- b. deltagerbetalingen bliver for hele weekenden (fredag-søndag), og eventuelle merudgifter, grundet lavere tilslutning end forventet finansieres af foreningens budget, og
- c. *"Hvordan bliver det lettere at være afdelingsbestyrelse i AAB"* bliver det overordnede tema.

Sagsfremstilling

Hvert år afholder AAB's organisationsbestyrelse en konference, hvor samtlige beboerdemokrater i AAB inviteres. De senere år har der været i størrelsesordenen 100 deltagere. I 2020 blev efterårskonferencen imidlertid aflyst på grund af COVID-19. Afholdelsen af efterårskonferencen i 2021 er med løbende forbehold for COVID-19 situationen.

Ser konferencen mod forventning ud til at blive aflyst, vil muligheden for at afholde en dags digitalt møde med ekstern teknisk bistand bliver undersøgt og indstillet.

Konferencested

I en årrække har konferencen være placeret i sidste weekend i oktober på kursushotellet Comwell Borupgaard i Snekkersten, der samtlige år er blevet evalueret positivt af deltagerne. Stedet er jævnligt blevet konkurrenceudsat.

Program og indhold

Flere efterspørger i evalueringen mere håndgribelige emner og indslag. Det indstilles derfor, at konferencen i år har mere fokus på læring i workshopform, hvor deltagerne bliver klogere og kan dele med hinanden.

Fredag:

Officiel velkomst og indslag af underholdende og seriøs karakter.

Lørdag:

Kombination af fælles indslag og workshops. Hver deltager kan nå to-tre workshops i løbet af weekenden, og der bør være tilbud til såvel administrative som parlamentariske beboerdemokrater.

Erfaringsmæssigt bør der udbydes 10-15 workshops ved invitationen, hvorefter tilmeldingen vil vise interessen for den enkelte workshop, og der foretages justeringer.

Herefter festmiddag med underholdende indslag.

Søndag:

Fælles indslag, som f.eks. oplæg, der efterfølgende giver mulighed for at afrunde konferencen.

Økonomi

Der er i budgettet for 2021 afsat 610.000 kr. til udgifter og 400.000 kr. i indtægter, dvs. en budgetteret udgift for foreningen på 210.000 kr. mens øvrige udgifter skal dækkes af deltagergebyret, der vil være på 5.100 kr. for hele konferencen.

Der vil i år kun være en pris, der gælder for deltagelse fredag-søndag.

Prisen er eksklusiv fast rabat for første deltager fra mindre afdelinger på hhv. 70 % for afdelinger med maks. 50 lejemål, og 50 % for afdelinger med 51-100 lejemål.

Ved færre deltagere end de budgetterede 100, vil det ikke-variable beløb (alle andre udgifter end kost og logi) skulle fordeles på de resterende eller inddækkes af foreningens budget.

Eksempler:

Ved 70 deltagere vil det samlede træk på foreningen være på 252.000 kr., dvs. 42.000 kr. mere end budgetteret., mens 60 deltagere vil give et overforbrug på 266.000 kr., dvs. 56.000 mere end budgetteret.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev senest behandlet i BDU den 2. februar 2021. BDU behandlede dog ikke spørgsmålet om deltagerbetaling, der har været drøftet i formandskabet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Godkender OB denne indstilling, bliver der udarbejdet et konkret forslag til program, der forelægges OB på mødet i maj eller juni. Herefter inviteres afdelingsbestyrelserne, hvilket sker senest i august måned.

-

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB godkendte indstillingen.

8. Behandling - Styringsdialog med Københavns Kommune

Sagsnr.: S2021-00713

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Københavns Kommune har inviteret til styringsdialog mandag den 31. maj 2021, og OB skal drøfte, om der er emner, som AAB skal bede om at få på dagsorden.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at drøfte, om der er andre aktuelle sager, end de der står nævnt nedenfor som ønskes behandlet på mødet:

- a. manglende godkendelse af regnskab 2017 for afdeling 34
- b. kommunens rolle i udvalgte AAB-byggesager
- c. afslag på brug af kollektiv råderet i afdeling 58.

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har inviteret til styringsdialog mandag den 31. maj 2021 kl. 13.00-15.00. Formandskab, direktion og økonomichef deltager i mødet.

På grund af travlhed med bl.a. fremrykkelse af fysiske helhedsplaner, er afholdelse af styringsdialogmøderne udskudt fra efteråret 2020 til foråret 2021. Da det er foretrukket at gennemføre møderne fysisk, har Corona-restriktionerne medvirket til, at tidsplanen er blevet yderligere forsinket.

Derfor har kommunen lagt op til, at mødet vil være et styringsdialogmøde for 2020/2021.

Styringsdialogen vil have fokus på temaerne effektiv drift, herunder den nye aftale om effektivitet i den almene boligsektor fra 8. januar 2021, styrkelse af samarbejdet mellem boligorganisation og forvaltningen, og aktuelle sager, herunder emner, som boligorganisationen ønsker skal indgå til mødet.

Til grund for mødet vil bl.a. ligge dokumentationspakken med rapporter, regnskabsmateriale, årsberetninger – herunder beskrivelse af egenkontrol og udgiftsmål for alle afdelinger m.v. Hovedpointerne fra basisstyringsdialogen vil blive inddraget på selve mødet. Af materialet vil også fremgå, hvorvidt boligorganisationen har afdelinger med lave effektivitetstal. Hvis det er tilfældet, skal der indsendes handleplaner for disse afdelinger senest en måned før styringsdialogmødet, hvilket formandskabet er i gang med at forberede sammen med administrationen.

AAB modtager senere dagsorden og materiale til mødet.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

OB drøfter om der er særlige emner som skal drøftes med kommunen til styringsdialogen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Lov om almene boliger:

§ 164. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et årligt dialogmøde. Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Stk. 3. Boligorganisationen udarbejder og indsender årligt en rapport om sin virksomhed til kommunalbestyrelsen. De årlige rapporter lægges til grund for dialogmøderne.

Implementering

Mødet afholdes 31. maj 2021.

Bilag:

[Invitation til styringsdialogmøde AAB.pdf](#)

[Afslag på kollektiv råderet, AAB afd. 58.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

Formanden oplyste supplerende, at der foruden de i sagen nævnte emner, skal drøftes forventninger til arbejdet omkring effektivisering. Formandskabet har fra administrationen bestilt en analyse af konti i de såkaldt 'røde afdelinger'. På baggrund af analysen udformes handleplaner for de enkelte afdelinger, som senere drøftes med afdelingerne og fremlægges for OB.

OB tilsluttede sig de i sagen omtalte emner for styringsdialogen. Eventuelle yderligere emner, der ønskes drøftet på styringsdialogmødet sendes til formandskabet.

9. Behandling - Tegningsret i Boligforeningen AAB (underskrivelse af tinglysningsdokumenter)

Sagsnr.: S2018-02520

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Det er tilføjet i tegningsreglerne, at organisationsbestyrelsen (OB) har udpeget den adm. direktør som prokurist til at underskrive tinglysningsanmeldelser for Boligforeningen AAB.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende de ændrede tegningsregler og efterfølgende oprette den adm. direktør som prokurist til at underskrive tinglysningsanmeldelser for Boligforeningen AAB samt vicedirektøren til at underskrive i den adm. direktørs fravær.

Sagsfremstilling

Pt. benytter AAB sig af muligheden for at give tinglysningsfuldmagt til rådgiver, hvilket kræver de tegningsberettigedes underskrifter hver gang, der skal foretages tinglysning.

Da AAB's tegningsregler ikke fremgår af CVR-registret, er det nødvendigt at udskrive og underskrive fuldmagten på papir. Der er ifølge Tinglysningsretten ikke mulighed for elektronisk underskrivelse af tinglysningsfuldmagten.

Fremgangsmåden indebærer, at tinglysningsfuldmagten på papir skal underskrives fysisk af de tegningsberettigede, vitterlighedspåtegnes af to vidner og returneres til rådgiver pr. brev eller bud.

Herefter skal rådgiveren sende den originale tinglysningsfuldmagt med et komplet sæt dokumentation for tegningsforhold til registrering hos Tinglysningsretten. Komplet dokumentation indeholder Penneo underskrevne referater fra de seneste to ordinære repræsentantskabsmøder og tegningsregler, samt et sæt *originalt* underskrevne vedtægter (Penneo underskrift accepteres ikke). Underskrifterne må maksimalt være et år gamle.

Efter registrering af tinglysningsfuldmagten får rådgiveren en bekræftelse på registreringen pr. e-mail fra Tinglysningsretten. Tinglysningsretten returnerer dokumentation for tegningsforholdet pr. brev til rådgiver.

Herefter kan rådgiver underskrive tinglysningsanmeldelsen på AAB's vegne.

Det forekommer, at tinglysningsfuldmagten bortkommer eller beskadiges i posten undervejs fra rådgiver til Tinglysningsretten, hvorefter ny tinglysningsfuldmagt må underskrives.

Der er mulighed for at oprette en medarbejder, f.eks. den adm. direktør, som prokurist til at underskrive tinglysningsanmeldelser for AAB.

Det fremgår af reglerne, at der ikke kan knyttes tegningsregler til ordningen. Prokuristen vil derfor skulle underskrive alene.

Underskrivelsen sker med et medarbejder-NemID, der forinden skal sendes til Tinglysningsretten og indlæses i prokuraregistret. Herefter kan den pågældende medarbejder umiddelbart underskrive tinglysningsanmeldelser digitalt for boligforeningen.

Bemyndigelsen til prokuristen gives af de tegningsberettigede ved udfyldelse af blanket 'Meddelelse om prokura til Den Digitale Tingbog'.

Hvis processen med tinglysningsprokura etableres, undgås den fysiske underskrivelse og fremsendelse af tinglysningsfuldmagter på papir samt fremsendelse af dokumentation for tegningsforhold til rådgiver og Tinglysningsretten.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

Tegningsreglerne er senest ændret den 20. oktober 2020. Ændringen forudsætter OB's godkendelse af ændringen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Vedtægternes § 12, stk. 4:

Boligforeningen AAB og dens afdelinger forpligtes ved underskrift, enten af den samlede organisationsbestyrelse eller af formand eller næstformand i forening med direktøren eller dennes stedfortræder.

Organisationsbestyrelsen kan meddele administrationen fuldmagt til at forpligte Boligforeningen AAB og de enkelte afdelinger.

Tinglysningsrettens prokuraregler:

<https://domstol.dk/tinglysningsretten/professionelle-brugere/prokura/>

Implementering

Snarest muligt og senest 14 dage efter referatets godkendelse.

-

Bilag:

[2021-04-07 - TEGNINGSRET I BOLIGFORENINGEN AAB.pdf](#)

[ProkuraTilDenDigitaleTingbog.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB godkendte indstillingen.

10. Behandling - OB's og direktionens forretningsordener (revision af politikker, OB's dagsorden samt prokurist ift. tinglysning)

Sagsnr.: S2018-01377

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler tre ændringer i OB's forretningsorden vedrørende revision af interne politikker, kategorisering af punkter på OB's dagsordener samt mulighed for digital anmeldelse hos Tinglysningsretten. Sidstnævnte er også konsekvensrettet i direktionens forretningsorden.

Behandling

Formandskabet indstiller ændring af forretningsorden for OB til godkendelse:

- a. politikker godkendt af OB, skal revideres mindst hvert tredje år, sådan at ændringen får virkning for politikker, der efter beslutningen fremlægges til OB's behandling. Indsat i § 1, stk. 6, jf. bilag.
- b. anmeldelse af AAB's administrerende direktør, og i denne fravær vicedirektøren, som prokurist hos Tinglysningsretten, jf. OB's forretningsorden § 2 samt direktionens forretningsorden § 5, stk. 2. Som vist i bilag.

- c. inddeling af OB's dagsordenspunkter i kategorierne 'behandling', 'godkendelse' og 'efterretning', indsat i § 4, stk. 10, jf. bilag.

Sagsfremstilling

Revision af politikker

I samarbejde med det daværende udvalg om det decentrale forvaltningskoncept (DFK-udvalget), besluttede OB ved et seminar at udforme en række politikker som ramme for afdelingernes virke lokalt. Disse publiceres på AAB-net i Afdelingshåndbogen under menupunktet 'Politikker'.

Samtidig aftalte OB at revidere politikkerne mindst hvert andet år eller efter behov. Både for at sikre at politikkerne er tidssvarende, men også fordi det var forventeligt, at der blev behov for justeringer. Næsten alle politikker har på nuværende tidspunkt været igennem OB's behandling to gange, og der har været få justeringer. Derfor foreslår direktion og formandskab, at OB overgår til at revidere politikkerne hvert tredje år. Opstår der i perioden behov for at justere eller ændre en politik, f.eks. på grund af udefrakommende forhold, kan sagen forelægges for OB.

Det foreslås, at ændringen slår igennem i OB's forretningsorden, så revision af politikker fremgår som en OB-opgave af § 1, stk. 6, jf. det vedlagte bilag.

Digital anmeldelse hos Tinglysningsretten

Digital anmeldelse hos Tinglysningsretten forudsætter anmeldelse af prokurist. Ændring af tegningsreglerne, så AAB's administrerende direktør, og i dennes fravær vicedirektøren, bliver anmeldt som prokurist hos Tinglysningsretten, er indarbejdet i såvel OB's forretningsorden (§ 2) og i direktionens forretningsorden (§ 5, stk.2).

Kategorisering af dagsordenspunkter på OB's dagsorden

OB har aftalt i en periode at arbejde med ny kategorisering af punkterne på OB's dagsorden i henholdsvis 'behandling', 'godkendelse' og 'efterretning'. Formandskabet vurderer, at det fungerer tilfredsstillende, og derfor nu kan konsekvensrettes i forretningsordenen. Se § 4, stk. 10 i bilaget.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

OB's forretningsorden er senest godkendt den 20. maj 2020.

Referat OB-møde den 7. april 2021

Onsdag kl. 17:00

OB besluttede ved seminar den 4. oktober 2014 at overordnede politikker godkendt af OB, skal revideres hvert andet år.

OB besluttede ved mødet den 2. december 2020 at inddele sagerne på dagsorden for OB's møder i 'behandling', 'godkendelse' og 'efterretning'.

OB har til dagens møde en sag til behandling om ændring af tegningsregler fsva. anmeldelse hos Tinglysningsretten.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen direkte.

Regler

Vedtægtens § 1, stk. 3:

'Beboerdemokratiet er hjørnestenen i Boligforeningen AAB. Afdelingsbestyrelsen skal have størst mulig indflydelse på beslutningsprocessen i afdelingen. Foreningen arbejder ud fra et decentralt forvaltningskoncept.'

Vedtægtens § 12, stk. 4:

'Boligforeningen AAB og dens afdelinger forpligtes ved underskrift, enten af den samlede organisationsbestyrelse eller af formand eller næstformand i forening med direktøren eller dennes stedfortræder.

Organisationsbestyrelsen kan meddele administrationen fuldmagt til at forpligte Boligforeningen AAB og de enkelte afdelinger.'

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse udsendes forretningsorden til digital underskrivelse i OB. 2.

Bilag:

[OB's forretningsorden_revision af politikker \(§1, stk 6\).pdf](#)

[Forretningsorden for Direktionen ændring §5, stk. 2.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB godkendte indstillingen.

11. Behandling - Ny ledelsesrapportering

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

AAB har over de seneste år opbygget flere faste rapporteringer til organisationsbestyrelsen (OB). Det er et ønske at samle, afskaffe og skabe overblik over rapporteringen.

Behandling

Formandskabet indstiller, at OB godkender oplæg til en ny samlet ledelsesrapport.

Sagsfremstilling

Formandskabet ønsker fast behandling af ledelsesrapportering to gange årligt i OB. Det er naturligt at lægge disse efter hel- og halvår.

AAB har flere faste rapporteringer, der med fordel kan sammentænkes. Fremadrettet lægges op til en samlet ledelsesrapport, der er en sammensmeltning af den tidligere ledelsesrapport, egenkontrolrapport og risikoreport. Rapporten indeholder følgende områder, der alene indgår hvis status er forandret i forhold til seneste rapportering:

- a. Aktuell driftsstatus
- b. Opfølgning på strategi
- c. Opfølgning på risiko
- d. Opfølgning på effektivisering
- e. Opfølgning på kapacitetsstyring
- f. Egenkapital og formueforvaltning
- g. Opfølgning på målstyring
- h. Opfølgning på projekter
- i. Opfølgning på OB beslutninger, afvigelser
- j. Lønbenchmark
- k. IT-sikkerhed
- l. Status på igangværende retssager
- m. Til- og fratrædelser

Herudover er der i AAB faste årsrapporter:

- a. Årsberetning (årsregnskabet)
- b. Årlig status arbejdsmiljø
- c. Årlig status på det boligsociale arbejde
- d. Forsikringsteknisk årsrapport.

Rapporteringen vil henholdsvis tilgå OB som en pdf-rapportering eller som elektronisk rapportering vis Microsoft Power BI (BI).

Tanken er, at det alene er områder med ændringer i forhold til seneste rapportering, der kommenteres. De resterende områder ligger ved som bilag. Store dele af rapporteringen forventes, efter udvikling, at kunne leveres via BI.

Som bilag er lagt oversigt over rapportering i AAB og et "forsøg" på samling af tidligere rapporteringer til en rapportering.

Økonomi

BI bygges i kuber, der er en samling af data, der handler om det samme. Administrationen har udarbejdet kuber om ind- og fraflytning, istandsættelsesomkostninger ved fraflytning og data til brug for robotterne.

Administrationen foreslår udvidelse med kuber for flere data. Ansøger, historik på styreform, antal lejemaal, areal og byggesager.

Opgaven igangsættes efter godkendelsen, og kuberne vil herefter blive frigivet løbende henover 2021.

For at sikre driftsstabilisering etableres, med ekstern hjælp, egen server til BI data. Og ekstern konsulent skal bygge ny kube og samtidig undervise i, hvordan vi fremadrettet selv laver de nye kuber. Konsulentydelsen forventes finansieret inden for driftsbudgettet.

Beboerdemokratisk behandling

Formandskabet behandler oplægget, og forventer endelig version i forbindelse med ledelsesrapporten for 1. halvår 2021.

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.

Ledelsesrapportering behandles i RU, inden sagen forelægges OB med RU's eventuelle bemærkninger.

Implementering

Samlingen af rapporteringen til en samlet halvårlig rapportering forventes implementeret pr. 30. juni 2021.

Bilag:

[Plan for ledelsesrapportering.pdf](#)

[Ledelsesrapportering eksempel.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB godkendte indstillingen.

12. Behandling - Overførsel af kapital til kunstfonden

Sagsnr.: S2018-00412

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

For at kunne øge beløbet for uddeling af midler til kunstformål, skal der tages stilling til, om der skal tilføjes midler fra arbejdskapitalen.

Indstilling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at

- godkende, at der overføres 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til kunstfonden til ekstraordinær udlodning over de næste 10 år med op til 20.000 kr. pr. udlodning
- forelægge repræsentantskabet ændrede retningslinjer for uddeling af midler til kunstformål i Boligforeningen AAB til godkendelse

Sagsfremstilling

Kunstkaptalens formål er

1. Indkøb af billedende kunst, kunsthåndværk og kunstnerisk forgivne arbejder.
2. Afholdelse af udgifter til billedkunstnerisk udsmykning af bygninger i en afdeling, hvortil andelshaverne, offentligheden eller videre kredse har adgang.

3. Andre initiativer, der er egnede til at opfylde formålet med uddeling af midlerne.

Kunsthøjens grundkapital er pt. ca. 550.000 kr. Heraf udgør 30.000 kr. de midler, der i forbindelse med AAB's 100-års jubilæum blev overført til uddeling i 10 portioner á 10.000 kr. Der vil herefter alene være afkastet til uddeling, hvilket i 2020 var 1.512 kr.

Hvis der skal tilføjes midler eller ændres i udbetalingerne størrelse, vil det være nødvendigt med en ændring af retningslinjerne, hvilket kræver en repræsentantskabsbeslutning.

Økonomi

Grundkapitalen består af

- 300.000 kr., der er indbetalt kontant
- 33.900 kr., der er givet som eksterne gaver i forbindelse med boligforeningens 100 års jubilæum
- 100.000 kr., der i forbindelse med boligforeningens 100-års jubilæum er overført fra arbejdskapitalen. Dette beløb blev besluttet udloddet med 10.000 kr. årligt i 10. år.

Andre midler kan overdrages til kunstkapitalen efter organisationsbestyrelsens samtykke.

Beboerdemokratisk behandling

Kunstkapitalen er etableret ved repræsentantskabsbeslutning 22. februar 1995.

Der blev i forbindelse med AAB's 100-års jubilæum overført 100.000 kr. fra arbejdskapitalen, hvor repræsentantskabet godkendte en ændring af retningslinjerne for udlodning.

OB besluttede på sit møde den 3. marts 2021 at undersøge muligheden for at kunne udlodde større beløb fra kunsthøjens.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Udsmykning af bygninger eller lignende, hvortil afdelingens beboere har adgang.

Regler

Retningslinjer for uddeling af midler til kunstformål i Boligforeningen AAB.

Implementering

Retningslinjerne forelægges til repræsentantskabets godkendelse på førstkommende repræsentantskabsmøde.

Bilag:

[UDKAST 2021-04-07 - Retningslinjer kunsthøj.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Arbejdskapital marts 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB godkendte indstillingen.

13. Behandling - Udskydelse af ordinært repræsentantskabsmøde den 19. maj 2021

Sagsnr.: S2020-06929

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Det aktuelt gældende forbud mod større forsamlings i forbindelse med håndtering af COVID-19, betyder, at der skal tages stilling til, om det ordinære repræsentantskabsmøde den 19. maj 2021 skal udsættes.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB at udsætte det ordinære repræsentantskabsmøde den 19. maj 2021 til den 25. august 2021.

Sagsfremstilling

Der var planlagt afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde den 19. maj 2021.

Der blev den 4. april og den 12. juni 2020 udstedt midlertidige regler på det almene boligområde. De midlertidige regler er forlænget flere gange, senest den 20. marts 2021 – og er foreløbigt forlænget frem til og med den 18. april 2021.

Den aktuelle status den 25. marts 2021 er, at forsamlingsforbuddet er maks. fem personer. Reglerne betyder, at der kan afholdes repræsentantskabsmøder og generalforsamlinger i de almene boligafdelinger med deltagelse af højst fem personer (dog 10 personer på Bornholm).

De midlertidige regler slår fast, at ordinære repræsentantskabsmøder og generalforsamlinger kan udskydes, så længe forbuddet mod forsamlings (eller lokale sundhedsmæssige) tiltag forhindrer afholdelse af møderne. Det betyder, at valgperioden forlænges, og regnskabsgodkendelsen må udskydes. Når forbuddet mod større forsamlings ikke længere forhindrer afholdelse af mødet, indkaldes der til ordinært repræsentantskabsmøde eller generalforsamling efter fristerne i boligorganisationens vedtægter og på mødet foretages valg til organisationsbestyrelsen, godkendelse af regnskab m.v.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmødet blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 25. november 2020.

Formanden indkalder, jf. vedtægternes § 7, til repræsentantskabsmødet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabet er AAB's øverste myndighed, hvor afdelingernes beboere via repræsentation har mulighed for at påvirke den overordnede udvikling i AAB.

Regler

Bekendtgørelse om forbud mod forsamlings i forbindelse med håndtering af covid-19:

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/480>

Implementering

Repræsentantskabet orienteres umiddelbart og senest 14 dage efter referatets godkendelse om udsættelse af det ordinære repræsentantskabsmøde den 19. maj 2021 til den 25. august 2021.

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB godkendte indstillingen.

14. Godkendelse - Egenkontrol; kriterier for at der sker målopfyldelse

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I forbindelse med egenkontrollen for 2021 skal organisationsbestyrelsen (OB) godkende mål og kriterier for at der sker målopfyldelse.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til OB at godkende forslaget til mål for 2021, jf. bilag

Sagsfremstilling.

OB godkender henholdsvis områderne udvalgt til egenkontrol, og kriterierne for, hvornår der sker målopfyldelse. Dette indgår i egenkontrolrapporten, som fremlægges til revisors forvaltningsrevision.

AAB arbejder i 2021 med fire områder, der alle fortsætter uforandret fra 2020:

- 1) Effektivisering,
- 2) Egenkontrol,
- 3) Økonomisk situation og
- 4) Sparsomlighed.

Kriterierne for målopfyldelse er beskrevet i vedlagte notat af 27. januar 2021.

Økonomi

Arbejdet med egenkontrol handler om, at AAB kontinuerligt arbejder med at efterse processer og forretningsgange for at sikre sparsommelighed, produktivitet og effektivitet for at holde en husleje, der er til at betale.

Beboerdemokratisk behandling

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.

RU behandlede kriterier for målopfyldelse på mødet den 10. februar 2021. Generelt ønsker RU at målepunkterne giver værdi samtidig med, at de opfylder lovens krav. RU havde følgende ændringer, der alle er indarbejdet i notatet:

- Punkt 2.1. Fejl i den decentrale forvaltning skal deles op i to punkter, da målet for at overholde overenskomsten for egne ansatte skal være 100 %. Herudover var udvalget ikke tilfreds med målet for sygdomsregistrering. Målet fastholdes dog frem til sommeren 2021 og der arbejdes på ny procedure for indberetning af sygdom.
- Punkt 2.3. Egenkontrol i administrationen: Udvalget ønsker, at administrationen udarbejder et oplæg til målepunkter for 2022 for kerneforretningen, herunder at ledelsesrapporten justeres, så der er sammenhæng mellem ledelsesrapport og egenkontrolrapporten. Herudover ønsker RU et kort notat om resultatet af den foretagne gennemgang af processerne.
- Punkt. 4.1. Udført arbejde, der metodisk fremmer effektivitet og kvalitet: Udvalget foreslog at målet bør være mere ambitiøst. Målet er herefter differentieret for 1. kvartal og 2-4 kvartal.
- Punkt 4.2. Plan for 2021-2026: Udvalget mente, at målepunktet var for ambitiøst. Målepunktet er derfor ændret til konkrete indsatser.
- Tidligere punkter om forretningsgang for sparsommelighed og om uddannelse af bestyrelser - udgår.

Udvalget pålagde administrationen at finde et andet system eller procedure til sygdomsregistrering indenfor tre måneder.

Udvalget er enige om, at indstillingen kan gå videre til OB senest i april, når ændringerne er indarbejdet.

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 vejledningmulighederne 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. OB 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 rapporteringer, 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

Der vil ske rapportering første gang på de nye målepunkter i forbindelse med egenkontrolrapporteringen pr. 30. juni 2021 med henblik på OB's møde i september.

Bilag:

[Egenkontrol - Kriterierne for, at der sker målopfyldelse af områderne.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB godkendte indstillingen.

15. Godkendelse - Genhusning af beboere i Høje Taastrup Kommune; bistand til Domea.dk (2021-2029)

Sagsnr.: S2019-03658

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Domea.dk har henvendt sig til de almene boligorganisationer i Høje Taastrup Kommune med ønske om to genhusningsboliger pr. år over de næste syv år, da de har brug for hjælp til genhusning i forbindelse med udviklingsplanen i Gadehavegård.

Godkendelse

Udvalget for 'Beboere og Udlejning' (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at Boligforeningen AAB årligt tilbyder én bolig til Domea.dk i perioden fra 2022 til 2029, dvs. i alt syv boliger.

Sagsfremstilling

Gadehavegård er kategoriseret som en såkaldt hård ghetto, og derfor skal 638 ud af 985 boliger enten nedrives, sammenlægges, sælges eller ommærkes til ungdomsboliger. Frem til og med år 2029 skal beboerne i området derfor enten genhuses eller fraflytte området.

Domea.dk oplyser, at Boligselskabet DFB stiller hver anden ledig bolig til rådighed i hele boligorganisationen i de kommende år, men dette vil formodentligt ikke være tilstrækkeligt til at dække behovet for genhusningsboliger rettidigt.

På den baggrund har Domea.dk henvendt sig til AAB og de øvrige boligorganisationer i kommunen og bedt om hjælp til opgaven.

I AAB har vi tradition for at hjælpe andre boligorganisationer, der har brug for hjælp, da vi ved, at vi også selv kan få brug for hjælpen på et tidspunkt.

Domea.dk beder om, at alle boligorganisationer stiller to boliger til rådighed for genhusning i perioden 2022-2029, dvs. i alt 14 boliger pr. organisation. BU ønsker delvist at imødekomme Domeas ønske ved at tilbyde én bolig årligt perioden ud. Baggrunden herfor er, at der årligt er relativt få ledige boliger i afdeling 51.

Domea.dk vil sørge for, at de beboere, der genhuses, opfylder de udlejningskriterier, der er gældende for afdelingen, f.eks. om at boligsøgende skal være i beskæftigelse.

AAB afdeling 51, Pælestykkerne

AAB har en afdeling i Høje Taastrup, afdeling 51, Pælestykkerne. Afdelingen er bestyrelsesløs, og det har derfor ikke været muligt at få bestyrelsens holdning til Domea.dk's henvendelse. Afdeling 51 er en attraktiv AAB-afdeling, bestående af 147 familieboliger.

Der var i 2020 12 genudlejninger i afdelingen. Hvis afdeling 51 skulle have afleveret to boliger til genhusning, ville det svare til 17 % af de ledigblevne boliger i 2020.

1/3 af de ledigblevne boliger i afdelingen tilbydes kommunen til boligsocial anvisning.

1/3 af de ledigblevne boliger i afdeling 51 tildeles boligsøgende på ventelisten, som opfylder enten uddannelses- eller beskæftigelseskriteriet. Beboere, der genhuses fra Domea.dk, ville ligeledes skulle dokumentere uddannelse eller beskæftigelse.

Kommunal anvisning	33 %
Fleksibel udlejning	33 % (fordeles ligeligt mellem uddannelses- og beskæftigelseskriterie)
Venteliste	33 %

AAB's afdeling placerer sig ganske fint i forhold til de såkaldte ghettokriterier, og hjælpen til genhusning forventes ikke at medføre væsentlige forskydninger i beboersammensætningen.

					Beboere	Udenfor arb.marked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
Boligorganisation	Områdenavn	Afdelingsnavn	Kommune	LBFnR	1/1-2020	> 40 pct. (2018-19)	> 50 pct. (1/1-2020)	≥ 2,27 pct. (2018 og 2019)	> 60 pct. (1/1-2020)	< 55 pct. (År 2019)
Boligforeningen AAB		51	Høje-Taastrup Kommune	0049051	273	23,7	13,9	1,71	42,7	69,6

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Drøftet i BU 9. marts 2021 og indstillet til OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne i afdelingen har i dag fortrinsret til de ledigblevne boliger, der ikke går til kommunal anvisning. Beboerne vil opleve, at deres fortrinsret begrænses, da en del af de ledigblevne boliger benyttes til genhusning.

Boligsøgende på ventelisten til afdelingen 51 vil også opleve forøget ventetid.

Regler

Lov om leje af almene boliger § 86, stk. 2:

Stk. 2. Har udlejeren efter stk. 1 besluttet, at genhusningen skal være permanent, skal udlejeren opsiges lejerens. Udlejeren skal herefter uden unødigt ophold tilbyde lejerens at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. (...)

Implementering

Efter OB's godkendelse orienteres Domea.dk om AAB's bidrag, og det aftales inden 1. juni, hvordan det udmøntes i praksis.

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB godkendte indstillingen.

16. Efterretning - Afd. 105; Dispositionsfond finansiering af merudgifter

Sagsnr.: S2017-02096

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Den budgetterede anskaffelsessum på AAB-afdeling 105 er på 123.939.000 kr. Det opgjorte byggeregnskab viser, at der er en merudgift på 0,5 mio. kr. Ifølge reglerne skal disse dækkes af AAB's dispositionsfond.

Efterretning

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at

- a. tage til efterretning at foreningen af dispositionsfonden dækker merudgiften på 529.441 kr. i forbindelse med nybyggeriet og
- b. godkende revisionsprotokollatet som efterfølgende sendes til digital underskrivelse via Penneo.

Sagsfremstilling

Afdeling 105, beliggende Grønttorvet, Valby. Afdeling 105 består af 53 familieboliger og 6 ungdomsboliger opført i etagebyggeri med boligareal på 5.118 m². Projektet blev påbegyndt i september 2018 og blev afleveret 26. november 2019.

Den samlede overskridelse på sagen er på 2.023.374 kr. Håndværkerudgifterne er 2.967.059 kr. over det budgettede, og er den primære årsag til overskridelsen. Overskridelsen skyldes i al væsentlighed:

- udgifter til forskelligartede ekstraarbejder til entreprenøren
- etablering af flere vinduer i allerede monterede betonelementer, der ikke var indarbejdet i budgettet ved udbud af projektet
- behov for vaskemaskiner til ungdomsboligerne
- indeksregulering af tilbuddet.

Disse overskridelser er delvis afvejet af en besparelse på de øvrige omkostninger på 1.214.990 kr., herunder mindre udgift til ejendomsskatter under byggeperioden og byggelånsrenter.

Da dette er et nybyggeri, skal der bygges inden for et maksimumsbeløb/ramme, og hvis denne ramme bliver overskredet, skal dispositionsfonden dække merudgiften. En undtagelse til denne regel gælder dog ift. indeksering af entreprisekontrakten udover fastprisperioden, som gerne må indgå i anskaffelsessummen. Dermed dækkes overskridelsen af en forøgelse af anskaffelsessummen på 1.494.532 kr. og et tilskud fra dispositionsfonden på 529.441 kr.

Københavns Kommune har den 21. december 2018 givet skema B tilsagn, og godkendt en budgetteret anskaffelsessum på 123.938.900 kr. Den oprindelig anskaffelsessum forøges således med indekseringen til 125.433.432 kr.

Økonomi

Byggeregnskabet har en samlet anskaffelsessum på 125.433.432 kr. og et tilskud fra dispositionsfonden på 529.441 kr.

	Faktisk	Budget	Forskel
Grundudgifter	27.276.910	27.200.500	-76.410
Håndværkerudgifter	88.662.747	85.695.688	-2.967.059
Tekniske Rådgivere	939.569	770.000	-169.569
Øvrige omkostninger	7.281.320	8.496.310	1.214.990
Gebyrer	1.802.326	1.777.000	-25.326
Samlet	125.962.872	123.939.498	-2.023.374

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet godkendte den 28. november 2012 opførelse af afdeling 105, beliggende Grønttorvet, Valby.

OB er løbende i de kvartalsvise ledelsesrapporter og de årlige revisionsprotokoller blevet orienteret om overskridelsen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den øgede anskaffelsessum på 1.494.532 kr. er fordelt mellem yderligere støttede lån på 1.315.188 kr., et merindskud på 29.891 kr. og et øget på grundkapitallån 149.453 kr.

Den øgede belåning, betyder en øget ydelse på 42.185 kr. pr. år. Ydelsen vil som den øvrige lånoptagelse stige over tid, jf. almenboliglovens § 129.

Det øgede indskud betyder, at beboerne samlet skal indbetale yderligere 29.891 kr. Fordelt på 59 lejemaal svarer det til et gennemsnitligt engangsbeløb per beboer på 515 kr.

Grundkapitallånet fra kommune er afdragsfrit i de første 50 år og generelt rentefrit.

Regler

Lov om almene boliger

§ 115 stk. 10

Den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen.

I bemærkninger til lovforslaget står beskrevet, at hvis maksimumbeløbet overskrides, afholdes overskridelsen af bygherren. Bygherren er Boligforeningen AAB. Derfor skal overskridelsen dækkes ved tilskud fra Boligforeningen AAB's dispositionsfond således, at afdelingens drift ikke belastes.

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

§ 13 stk. 3.

'Indeksregulering af entreprisessummen efter fastprisperiodens udløb kan medtages i anskaffelsessummen udover maksimumsbeløbet efter stk. 1'

Byggeregnskabet godkendes af direktør og økonomichef, jf.

vedtægter for Boligforeningen AAB

Referat OB-møde den 7. april 2021

Onsdag kl. 17:00

§ 12 stk. 4

'Boligforeningen AAB og dens afdelinger forpligtes ved underskrift, enten af den samlede organisationsbestyrelse eller af formand eller næstformand i forening med i direktøren eller dennes stedfortræder. Organisationsbestyrelsen kan meddele administrationen fuldmagt til at forpligte Boligforeningen AAB og de enkelte afdelinger.'

Tegningsret i Boligforeningen AAB af 7.oktober 2020

'At organisationsbestyrelsen i henhold til vedtægterne §12, stk. 4, bemyndiger direktøren eller dennes stedfortræder til i forening med økonomichef Helle Friis Nielsen at underskrive byggeregnskaber og dokumenter vedrørende konverteringer'

Byggeregnskabet er godkendt af direktøren og økonomichefen og vedlægges til orientering.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse. Der vil blive udsendt anmodning om underskrivelse af revisionsprotokollatet i Penneo til OB's medlemmer.

-

Bilag:

[Afd._105_Nybyggeri_-_Byggeregnskab_med_ledelsespåtegning_14-12-2020 0.1.pdf](#)

[AAB_afdeling_105_Protokol_byggeregnskab_nybyggeri underskrevet PwC.pdf](#)

[Byggeregnskab_\(skema_C\)_\(ISA_805\)_Afdeling_105_nybyggeri \(1\) underskrevet 0.1.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond marts 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB tog sagen til efterretning.

17. Efterretning - Afd. 118; Dispositionsfond finansiering af merudgifter

Sagsnr.: S2017-21984

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Den budgetterede anskaffelsessum er på 30.220.000 kr. Den endelige anskaffelsessum er endt på 30.840.518 kr. Merudgiften udgør således 620.518 kr. som ifølge reglerne dækkes af AAB's dispositionsfond.

Efterretning

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at

- c. tage til efterretning at foreningen af dispositionsfonden dækker merudgiften på 620.518 kr. i forbindelse med nybyggeriet og
- d. godkende revisionsprotokollatet som efterfølgende sendes til digital underskrivelse via Penneo.

Sagsfremstilling

Afdeling 118 består af 14 familieboliger i etagebyggeri med boligareal på 1.236 m². Projektet blev påbegyndt i december 2018 og blev afleveret den 17. april 2020.

Frederiksberg Kommune har den 30. november 2018 givet skema B tilsagn og godkendt en budgetteret anskaffelsessum på 30.220.000 kr. Anskaffelsessummen er endt på 30.840.518 kr. og er dermed overskredet med 620.518 kr.

Overskridelsen skyldes ekstra tilkøb af håndværkerudgifter og ekstraarbejder til projektet for 2.459.374 kr. udover entreprisekontrakten. Besparelser på andre poster, herunder grundudgifter og rådgiverudgifter har gjort, at den samlede overskridelse ender på 620.518 kr., svarende til en overskridelse på 2,1 % af den samlede anskaffelsessum på 30.220.000 kr. Da dette er et nybyggeri, skal der bygges inden for et maksimumsbeløb/ramme, og hvis denne ramme bliver overskredet, skal dispositionsfonden dække merudgiften.

Tilkøbene og ekstraarbejderne skyldes flere kommunale krav til byggeriet. Udgiften er efter aftale med kommunen blevet delvist opvejet af en reduktion i grundkøbesummen. De ekstra krav fra kommunen vedrører primært ændringer i facaden, herunder vinduer, murværk, udvendig lift samt solceller integreret i tagfladen.

Økonomi

Byggeregnskabet har en samlet anskaffelsessum på 30.840.518 kr. Frederiksberg Kommune har den 30. november 2018 givet skema B tilsagn og godkendt en budgetteret anskaffelsessum på 30.220.000 kr.

	Faktisk i kr.	Budget i kr.	Forskel i kr.
Grundudgifter i alt	1.531.589	2.364.000	832.411
Håndværkerudgifter i alt	24.959.374	22.500.000	-2.459.374
Tekniske Rådgivere i alt	1.851.570	2.669.000	817.430

Øvrige omkostninger	2.040.485	2.151.000	110.515
Gebyrer i alt	457.500	536.000	78.501
Samlet	30.840.518	30.220.000	-620.518

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet godkendte den 7. juni 2017 opførelsen af afdeling 118, beliggende Falkoner Allé.

OB er løbende i de kvartalsvise ledelsesrapporter og de årlige revisionsprotokoller blevet orienteret om overskridelsen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Indstillingen har ikke økonomisk betydning for afdelingen eller dennes beboere.

Regler

Lov om almene boliger

§115 stk. 10, den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen.

I bemærkninger til lovforslaget står beskrevet, at hvis maksimumbeløbet overskrides, afholdes overskridelsen af bygherren. Bygherren er Boligforeningen AAB. Derfor skal overskridelsen dækkes ved tilskud fra Boligforeningen AAB's dispositionsfond således, at afdelingens drift ikke belastes.

Byggeregnskabet godkendes af direktør og økonomichef, jf.:

Vedtægter for Boligforeningen AAB

§12 stk. 4

'Boligforeningen AAB og dens afdelinger forpligtes ved underskrift, enten af den samlede organisationsbestyrelse eller af formand eller næstformand i forening med i direktøren eller dennes stedfortræder. Organisationsbestyrelsen kan meddele administrationen fuldmagt til at forpligte Boligforeningen AAB og de enkelte afdelinger.'

Tegningsret i Boligforeningen AAB af 7.oktober 2020

'At organisationsbestyrelsen i henhold til vedtægterne §12, stk. 4, bemyndiger direktøren eller dennes stedfortræder til i forening med økonomichef Helle Friis Nielsen at underskrive byggeregnskaber og dokumenter vedrørende konverteringer'

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse. Der vil blive udsendt anmodning om underskrift af revisionsprotokollatet i Penneo til OB's medlemmer.

-

Bilag:

[Afd. 118_Nybyggeri - Byggeregnskab \(underskrevet\) 1.0.pdf](#)

[Afd. 118 Revisors erklæring - Byggeregnskab skema C ISA805 1.0.pdf](#)

[Afd. 118 Nybyggeri Protokol.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond marts 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB tog sagen til efterretning.

18. Efterretning - Dispositionsfond; Finansiering af byggeudviklingsprojekter 2020

Sagsnr.: S2017-00026

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

AAB har i 2020 afholdt udgifter til et byggeudviklingsprojekter, der er afsluttet. Det ønskes med denne indstilling godkendt, at projektet finansieres af dispositionsfonden.

Efterretning

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage til efterretning, at

- a. dispositionsfonden dækker udgiften på i alt 162 t.kr. til et byggeudviklingsprojekt
- b. den stående lånebevilling via dispositionsfonden herefter stadig udgør 10 mio. kr.

Sagsfremstilling

AAB har i 2020 gennemført et udviklingsprojekt med henblik på opførelse af flere boliger, der desværre ikke har udmøntet sig i tilsagn om opførelse af flere boliger. Det drejer sig om projekt vedrørende opførelse af ungdomsboliger i Rødovre kommune med en udgift på 162 t.kr.

Økonomi

Projektet har en samlet udgift på 162 t.kr. Efter at dispositionsfonden har dækket udgifterne er der pr.18. marts 2021 trukket 1.551 t.kr. af den stående bevilling på 10 mio. kr.

Beboerdemokratisk behandling

Beslutning træffes alene af OB.

OB har den 3. juni 2019 godkendt, at den stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af byggemuligheder/nybyggeri maksimeres til 10 mio. kr.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

AAB's udlån til nybyggeri, udlæg til rådgiverbistand og projektering via dispositionsfonden sker i henhold til gældende bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018, § 43, stk. 4, samt vejledning om drift af almene boliger m.v. kapitel 10.

Implementering

Den stående lånebevilling er opdateret til igen at udgøre 10 mio. kr. fra næste opgørelse af dispositionsfonden.

-

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond marts 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB tog sagen til efterretning.

19. Efterretning - Politik for forebyggelse af tomgang (revision)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Boligforeningen AAB reviderer med to års mellemrum gældende politikker. Efter planen skal politik for forebyggelse af tomgang revideres senest april 2021. Der lægges op til mindre ændringer af politikken.

Efterretning

Beboer og udlejningsudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende politik for forebyggelse af tomgang.

Sagsfremstilling

Tomgangsperioder kan medføre huslejestigninger og derfor er forebyggelse af tomgang et vigtigt fokuspunkt for administrationen.

BU drøftede politikken på udvalgmødet den 9. marts 2021. På baggrund af erfaringer fra de seneste to år, blev der indføjet følgende i politikken:

- a. I forbindelse med planlægningen af nybyggeri skal administrationen vurdere, hvorvidt byggeriets lejeniveau og beliggenheden betyder, at der er lav risiko for tomgang. Det er en præcisering af en vurdering, der allerede i dag sker i administrationen. Det bemærkes i øvrigt, at de seneste nybyggerier har været fuldt udlejet, uden at der har været behov for nævneværdig markedsføring af de ledige boliger.
- b. Det blev præciseret, at administrationen skal være særlig opmærksom på tomgang i afdelinger, underlagt skærpede fleksible kriterier, hvor ansøgere skal opfylde mange krav for at få en lejebolig.

Økonomi

Dispositionsfonden dækker omkostninger ved udlejningsbesvær.

De øvrige beboeres husleje risikerer at blive ramt.

Der kan være risiko for genhusningsomkostninger

Tomgang kan betyde budgetoverskridelse i helhedsplaner.

Beboerdemokratisk behandling

Drøftet i BU den 9. marts 2021 og indstillet til OB.

I visse tilfælde kan tomgangsrisikoen påvirkes af en beboerdemokratisk proces i afdelingen, f.eks. i forbindelse med helhedsplaner.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Tomgang kan ramme huslejen og skabe utryghed, hvis afdelingen har mange tomme boliger.

Regler

[Driftsbekendtgørelsen § 43](#)

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Politik for forebyggelse af tomgang.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB godkendte politik for forebyggelse af tomgang.

20. Efterretning - Politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer (revision)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Boligforeningen AAB reviderer med to års mellemrum gældende politikker. Efter planen skal politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer revideres senest april 2021. Der lægges op til, at politikken bevares i sin nuværende form med små ændringer.

Efterretning

Beboer og udlejningsudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer.

Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB's politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer er senest revideret i foråret 2019, og skal nu revideres igen.

Politikken definerer de overordnede rammer og hensyn, der gælder ved udlejning af bi-lejemål og fællesarealer.

BU har gennemgået den eksisterende politik og vurderet, at den med enkelte sproglige ændring, kan videreføres. I overensstemmelse med AAB's strategiske mål om at drage fordel af fællesskabet på tværs af afdelingerne, er det indføjet i politikken, at AAB-beboere kan leje fælleslokaler på tværs af alle AAB's afdelinger. Afdelingerne opfordres til, at stille fælleslokaler til rådighed for udlejning til andre AAB-afdelinger.

Økonomi

Afdelingsmødet fastsætter lejeprisen for bi-lejemål og fællesarealer. Typisk vil udlejning af bi-lejemål og fælleslokaler ikke være kostægte, fordi afdelingsmødet fastsætter prisen til et symbolsk beløb. Den reelle driftsomkostning, betaler beboerne i fællesskab over huslejen.

Beboerdemokratisk behandling

BU har drøftet politikken den 9. marts 2021.

OB godkendte politikken første gang den 5. november 2014. Boligudvalget har herefter revideret politikken ved møder den 21. november 2018 og 23. januar 2019 med efterfølgende OB-godkendelse den 3. april 2019. Seneste er politikken drøftet i Beboer og udlejningsudvalget den 19. januar 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Bi-lejemål og fælleslokaler er et gode for beboerne. Det er også beboerne, der betaler for dette gode og derfor også dem, der skal have adgang til at anvende bi-lejemål og fælleslokaler inden for regler, som fastsættes af afdelingsmødet.

Regler

[Lov om leje af almene boliger §§ 9 og 10.](#)

[Vejledning om drift af almene boliger m.v., kapitel 17.2.](#)

Implementering

Inden for en måned efter referatets godkendelse lægges politikken på intranettet og i afdelingshåndbogen og det kommunikeres i førstkommende Bestyrelsesnyt, at politikken er revideret.

I afdelingshåndbogen, vil det fremgå, at afdelingerne opfordres til at udleje fælleslokaler til beboere i andre afdelinger på tværs af foreningen.

Bilag:

[Politik for udlejning af bilejemål og fællesarealer.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB godkendte politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer.

21. Efterretning - Årlig status på arbejdsmiljøet i AAB 2020

Sagsnr.: S2019-00878

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Årlig orientering om status for arbejdsmiljøet og arbejdsmiljøarbejdet i Boligforeningen AAB. Igen ses et fald i antallet af arbejdsulykker, og det er vurderingen, at medarbejderne i AAB generelt set arbejder i et sundt arbejdsmiljø.

Orientering

I umiddelbar forlængelse af den lovpligtige, årlige arbejdsmiljødrøftelse i arbejdsmiljøorganisationen, får OB en orientering med status på arbejdsmiljøet i AAB. På den årlige drøftelse gøres der status på det forgangne års arbejdsmiljøarbejde, og det kommende planlægges. Drøftelsen fandt sted den 24. november 2020.

Den politiske behandling af den årlige status fra arbejdsmiljøudvalget (AMU) var længere end først forventet. Der er følgende kommentarer til den oprindelige status. AMU er orienteret om den aktuelle status.

Arbejdsulykker og Arbejdstilsyn

Inden udgangen af 2020 modtog Boligforeningen AAB svar på Arbejdstilsynets tilsynsbesøg i administrationen. Resultatet af tilsynsbesøget var en grøn smiley.

Derudover er et af de omtalte varslede tilsynsbesøg blevet gennemført. Dette tilsynsbesøg resulterede i en gul smiley og et påbud uden handlepligt. AMU mener ikke, at administrationen kunne have gjort noget anderledes for at forebygge påbuddet.

Endelig modtog AAB i midten af december 2020 et bygherrepåbud om at sikre en opdateret Plan for sikkerhed og sundhed. Opgaven med at sikre Plan for sikkerhed og sundhed var placeret hos hovedentreprenøren og blev efterkommet med det samme.

Drift af arbejdsmiljøorganisationen (AMO)

- Der er udvidet med en arbejdsmiljøgruppe, der repræsenterer den parlamentariske driftsmodel. Derfor er der nu lige mange arbejdsmiljøgrupper, der repræsenterer driftsmodellerne parlamentarisk/Bestyrelsesløs og administrativ-light/administrativ classic.
- Der mangler en arbejdsmiljørepræsentant (arbejdstagersiden) i den nye arbejdsmiljøgruppe og en enkelt arbejdslederrepræsentant (beboerdemokrat) fra administrative afdelinger.
- De arbejdsmiljøgrupper, hvor der har været repræsentanter, har holdt to årlige møder, og alle har deltaget i den lovpligtige obligatoriske uddannelse eller er tilmeldt.
- I løbet af 2020 er der kommet ny formand i arbejdsmiljøudvalget, da HR-chefen i forvejen har en større berøringsflade med arbejdsmiljøområdet end administrerende direktør.
- Grundet COVID-19 restriktionerne er den supplerende uddannelse blevet aflyst.

Arbejdsulykker og Arbejdstilsyn

- Der er anmeldt seks arbejdsulykker i 2020, hvilket igen er færre end tidligere år (bilag 2). Antallet af anmeldte ulykker af typen "vold/trusler" er også faldet. I løbet af 2020 er politik for forebyggelse af vold og trusler revideret, hvilket har givet anledning til en tilpasning af den tilhørende procedure.
- I 2020 har Arbejdstilsynet givet en grøn smiley ved varslede tilsynsbesøg i hhv. en boligafdeling og i en varmecentral. Derudover har administrationen haft besøg af Arbejdstilsynet, hvor der i skrivende stund ikke er truffet afgørelse. Der er foreløbig varslet to nye tilsynsbesøg i to boligafdelinger.

Arbejdspladsvurdering (APV)

- Der er arbejdet videre med de tværgående handlingsplaner i AMO. Status fremgår af referatet fra den årlige arbejdsmiljødrøftelse (se bilag 1).
- I foråret 2021 skal der gennemføres APV i hele organisationen. Planlægningen af processen er påbegyndt. Da administrationen forventes at flytte i oktober 2021, vil APV'en blive gennemført ad to omgange, hvor der vil blive lagt større vægt på den fysiske del, når flytningen er gennemført.

Andet

- Ny politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer er udarbejdet. Behandling i OB og implementeringen udestår i skrivende stund.
- 'Sygefraværspolitik for alle medarbejdere i Boligforeningen AAB' er blevet revideret. Politikken er godkendt i OB i november 2020.
- Den årlige temadag for ejendomsfunktionærer blev aflyst
- Der har været fokus på at sikre, at dialogen mellem beboerdemokrater og administrationens medarbejdere foregår i en god tone. Arbejdet fortsætter i 2021.

- Implementeringen af de nye regler for arbejdet med kemi udestår, hvilket i høj grad skyldes, at der har været generel forvirring om (ikke kun i branchen), hvordan reglerne skal implementeres. Det forventes dog, at der kan sendes information ud til afdelingerne i begyndelsen af 2021.

Beboerdemokratisk behandling

Orienteringen er godkendt af AMU den 24. november 2020 og behandlet i ØDA 15. marts 2021.

Bilag:

[Referat af den årlige arbejdsmiljødrøftelse 2020.pdf](#)

[Bilag 2 OB orientering årlig status på arbejdsmiljø 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB tog orienteringen til efterretning.

22. Efterretning - OB's arbejdsvilkår (ændring af telefon- og internetregler)

Sagsnr.: S2019-01163

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Vestre Landsret har afsagt en dom, som fastslår, at frit internet og sammenlignelige ydelser skal indgå i det maksimale vederlag, der kan udbetales til medlemmer af organisationsbestyrelsen (OB).

Efterretning

Formandskabet indstiller til OB at tage til efterretning, at OB's arbejdsvilkår med virkning fra 1. maj 2021 ændres, ved at godkende reviderede retningslinjer for transport og it-udstyr for OB, jf. vedlagte bilag.

Sagsfremstilling

Vestre Landsret har stadfæstet en dom fra byretten i Holstebro, der omhandler fri adgang til internet og tv for medlemmer af en organisationsbestyrelse i en boligorganisation. Retten sidestiller disse ydelser med vederlag, som bestyrelsesmedlemmerne modtog som led i deres arbejde for boligorganisationen, og konkluderer at det samlede udbetalte vederlag derved havde overskredet det maksimale årlige vederlag, som fremgår af driftsbekendtgørelsen. Dommen fritager

medlemmerne fra tilbagebetaling af for meget udbetalt vederlag med henvisning til, at medlemmerne var i god tro.

Organisationsbestyrelsen i AAB modtager det maksimale vederlag til fordeling, og har hidtil haft mulighed for at få betalt/refunderet udgifter til telefon og internet. Da det samlede beløb derved overskrider bekendtgørelsens maksimum, er det nødvendigt at ændre reglerne.

Forslaget til ændring af retningslinjerne indebærer, at medlemmerne af OB af deres vederlag selv skal afholde udgiften til telefon- og internetforbindelse pr. 1. maj 2021. Undtaget herfra er formanden, for hvem foreningen kan afholde udgifter til telefon- og internet.

Regler

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

Økonomi

Der forventes en årlig besparelse i drift på ca. 10.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

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

Sagen om OB's arbejdsvilkår er senest behandlet den 6. marts 2019 i organisationsbestyrelsen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

Implementering

Pr. 1. maj 2021.

Bilag:

[OB's arbejdsvilkår \(udstyr og diæter\).pdf](#)

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB tog til efterretning, at OB's arbejdsvilkår med virkning fra 1. maj 2021 ændres. Forslag til reviderede retningslinjer for transport og it-udstyr for OB blev godkendt.

23. 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 7. april 2021:

Beboerdemokrati (BDU)

Møde den 8. april 2021

Beboere og udlejning (BU)

Næste møde den 10. maj 2021

Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)

Næste møde den 11. maj 2021

Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Der arbejdes på en løsning, så hårde hårde hvidevarer tages ud af dv-planerne.

Risikoudvalget (RU)

Næste møde den 14. april 2021

Følgegruppe for strategiarbejde

Har behandlet oplægget vedrørende kernefortælling, opdateret logo og designsystem.

24. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Status formueforvaltning efter rentestigning

AAB's fælles midler, og alle afdelingernes opsparing, er for langt den overvejende del placeret i danske realkreditobligationer med en kort varighed. Varigheden afspejler risikoen for tab ved rentestigninger, og jo kortere varighed jo lavere risiko. Selvom AAB's portefølje er placeret med en meget lav risiko, giver rentestigninger et umiddelbart tab i forhold til formuen. Dette så vi i forbindelse med Coronakrisen i marts 2020, men i løbet af året faldt renterne igen, og vi endte året med et lille plus på afkastet.

I februar 2021 er renterne igen steget. Denne gang drevet af relativ stor optimisme i markederne, som følge af forventet opsving ved genåbning af økonomien efter Corona, og en ekspansiv penge- og finanspolitik i de fleste lande, for at understøtte økonomien. Det har for danske obligationer udmøntet sig i kursfald, hvilket har givet et tab på vores formue. For vores tre kapitalforvaltere Nykredit, Jyske Bank og Gudme Raaschou, har vi således haft et negativt afkast på henholdsvis 0,49 %, 0,84 % og 0,22 % samlet i januar og februar 2021.

Der er afholdt møder med Nykredit og Jyske Bank, og tilbagemeldingen fra begge er, at der stadig forventes et afkast på nul eller et meget lille positivt afkast i 2021, men at der er en usikkerhed som følge af, hvordan genåbning af økonomien og den ekspansive penge- og finanspolitik udmønter sig i vækst i økonomi og inflation, hvilket kan give stigende renter ved en høj vækst og stigende inflation. Vurderingen fra kapitalforvalterne var dog, at det ikke gav mening at placere formuen anderledes indenfor gældende lovgivning, da eneste alternativ med lavere risiko reelt er som kontantbeholdning, der med sikkerhed vil give et negativt afkast med det nuværende renteniveau.

Tillægskøbesum – mulighed for frafald

Folketinget har den 2. marts 2021 vedtaget en ændring af lov om almene boliger. Ændringen giver kommunerne mulighed for at undlade at opkræve tillægskøbesum hos almene boligorganisationer. Loven træder i kraft den 1. april 2021.

Tillægskøbesum er et beløb, som typisk opkræves af kommunerne i de store byer, heriblandt Københavns Kommune. Beløbet opkræves, hvis ejendommen udnyttes mere eller til andet formål end forudsat ved det oprindelige salg. Tillægskøbesummen svarer typisk til markedsprisen for den øgede anvendelse. Kommunernes opkrævning af tillægskøbesum kan have en negativ virkning på

eller direkte forhindre almene boligorganisationer i at udnytte mulighederne for anvendelsen af eksisterende boligafdelinger.

Den nye bestemmelse kan f.eks. anvendes, når en boligorganisation ønsker at etablere tagboliger ved udnyttelse af tagetagen, opføre nybyggeri på dele af ejendommen eller i forbindelse med fortætning af eksisterende almene ejendomme med almene boliger, private boliger og erhverv. Bestemmelsen omfatter alle typer almene afdelinger, herunder almene boligafdelinger, servicearealafdelinger og erhvervsafdelinger.

Ordningen om undladelse af opkrævning af tillægskøbesum er frivillig. Kommunalbestyrelsen vil kunne fastsætte nærmere kriterier for frafald af tillægskøbesum, som anvendes ved behandlingen af de enkelte sager. Beslutningen vil skulle træffes ud fra en samlet vurdering af hensynet til kommunens by- og boligpolitik, og de afledte økonomiske konsekvenser. Det vil ikke være en forudsætning for kommunalbestyrelsens beslutning, at der foreligger en udtrykkelig ansøgning om frafald af tillægskøbesum.

Den nye bestemmelse gælder kun for almene boligafdelingers ejendomme, når disse ikke er beliggende i et område, der er karakteriseret som et udsat boligområde efter lov om almene boliger § 61 a, stk. 1. Det skyldes, at der siden 1. december 2018 med parallelsamfundspakken har været hjemmel til, at kommuner kan undlade at opkræve tillægskøbesum ifm. afhændelse.

Huslejeanalyse – almene boliger i København

I Almen Boligaftalen mellem boligorganisationerne og BL's 1. kreds er et indsatsområde at gennemføre en analyse af huslejudviklingen. Baggrunden er et ønske om at sikre, at København har almene boliger til alle indkomstgrupper, og at det fortsat er muligt at løse byens boligsociale opgave. BL – Danmarks Almene Boliger har adgang til et solidt datagrundlag om huslejen i de almene boliger, og hertil oplysninger om almene beboere i anonymiseret form, og derfor forestår BL analysen. I analysen belyses følgende:

1. Udviklingen i udbuddet af almene boliger
2. Huslejestrukturen i almene boliger efter boligtype
3. Huslejeniveauer i almene boliger, opført i forskellige tidsperioder samt efter boligstørrelse, som skitseret i Landsbyggefondens seneste huslejestatistik
4. Udviklingen i huslejen i perioden fra 2013 (evt. 2016) – 2020
5. Indkomstgrundlag/betalingsevne samt boligbyrde (defineret som husleje ift. disponibel indkomst) blandt udvalgte familietyper og udviklingen heri.

Der skal ske en første afrapportering af det foreløbige arbejde til møde i april i Partnerskabsforum.

Københavns Kommune – analyse: gennemsigtig opnotering

I Almen Boligaftalen mellem Københavns Kommune og BL 1. kreds er det aftalt, at der skal gennemføres en analyse af behovet for initiativer, der kan styrke boligsøgendes muligheder for at

lade sig opnotere på en enkel og gennemsigtig måde. I regi af Samarbejdsforum er nedsat en arbejdsgruppe, som skal belyse mulighederne i at videreudvikle portalen 'BoligDanmark' med fokus på København. Der skal ske en første afrapportering af arbejdet til Partnerskabsforum i april 2021.

Københavns Kommune: fremtidsudsigter for boligsocialt arbejde

Efter reduktion af Landsbyggefondens samlede tilskud til boligsocialt arbejde i København fra 43 til 21 millioner kroner, er det nødvendigt at genoverveje, hvordan arbejdet organiseres og samtænkes med kommunens øvrige, fremskudte indsatser, så de konkrete indsatser kan balancere at dække store dele af byen, og samtidig være nærværende og relevante lokalt. Arbejdet sker i regi af Samarbejdsforum.

Københavns Kommune – afslag på kollektiv råderet mhp. køkkenmoderniseringer

Administrationen har på vegne af afdeling 58 søgt om kommunal godkendelse af kollektiv råderet mhp. køkkenmoderniseringer. Kommunen har afslået ansøgningen med henvisning til at vurderingen er, at den efterfølgende husleje vil være for høj. Den nuværende gennemsnitsleje er 1.098 kr. pr. m². Moderniseringen ville resultere i et maksimalt huslejeniveau på 1.153 kr. pr. m² og kommunen vurderer, at det er for langt fra huslejegennemsnittet for almene boliger i København på 994 kr. pr. m². AAB oplever ikke udlejningsbesvær i afdelingen.

Flere boligorganisationer i BL's 1. kreds oplever tilsvarende afslag, og sagen er derfor rejst i BL's 1. kreds, ligesom vi forventer at rejse spørgsmålet ifm. styringsdialogmødet med kommunen.

Kortlægning af fortætningspotentialer på almene matrikler i København

Transport- og Boligministeriet offentliggjorde den 27. maj 2020 en analyse af fortætningspotentialer i almene boligområder, som er udarbejdet af Kuben.

På baggrund af analysen har Samarbejdsforum i København igangsat et arbejde, om at kortlægge potentialer for fortætning på almene matrikler i København. Formålet er at understøtte eksekveringen af Kommuneplan 2019's mål om 15.000 nye almene boliger frem mod 2031.

I forlængelse heraf, er der afholdt to møder med deltagelse af Teknik-og Miljøforvaltningen (TMF), Økonomiforvaltningen (ØKF) og BL 1. kreds medlemmer af SAF, samt en række møder med byggeafdelingerne i boligorganisationerne. På denne møderække er kortlægning af fortætningspotentialer på de almene matrikler i København blevet indsnævret til knap 2.000 boliger. I det videre arbejde fokuseres på at udpege de mest oplagte fortætningsprojekter, med henblik på at lave et case study på en eventuel eksekvering af disse, hvor møder fortætningsprojekterne barrierer, udfordringer mv. Derudover er det aftalt, at det skal kortlægges, hvilke incitamentsmuligheder, der er for beboerdemokratiernes vedtagelse af konkrete fortætningsprojekter. Sagen forventes drøftet i Partnerskabsforum til april.

Ny overenskomst for ejendomsinspektører

Der er nu indgået overenskomst mellem BL og Faglig Puls, der organiserer ejendomsinspektørerne. Aftalen giver en lønstigning, svarende til den, som tidligere er aftalt for ejendomsfunktionærer, gartnere og HK'ere i størrelsesorden + 500 kr. om måneden til fuldtidsansatte samt en stigning i fritvalgsordningen på en procent hvert år i perioden (tre år). Den

aftalte stigning er således forholdsmæssigt mindre for inspektørerne end for de lavere lønnede kolleger.

Nyt er dog, at inspektører med ledelsesansvar ikke længere er omfattet af overenskomsten. Det vil umiddelbart sige, at samtlige inspektører i AAB skal på individuelle chefkontrakter. Hvordan denne øvelse skal foregå, og hvordan der fremadrettet skal fastsættes løn og vilkår for inspektører i AAB, skal direktionen vurdere. Selvfølgelig med udgangspunkt i Dansk Erhvervs vurdering, vejledning og statistikker.

Der er ingen overenskomst for bygningskonstruktørerne i BL. I AAB har vi derfor, efter ønske fra konstruktørgruppen aftalt, at konstruktørernes lønregulering mv. følge inspektøroverenskomsten. De ovenfor anførte lønstigninger er derfor dem, der kollektivt gives bygningskonstruktørerne i FM-gruppen.

Lønstigninger, der følger af den nyligt indgåede overenskomst, gives med tilbagevirkende kraft, da overenskomsten skulle have været fornyet pr. marts 2020.

Pligt til registrering af overvågningskameraer i POLCAM

Der er trådt nye regler i kraft om registrering af overvågningskameraer, der filmer på offentligt tilgængelige steder. Justitsministeriet har meddelt BL, at det skal være registreret i POLCAM inden 29. marts 2021.

POLCAM er politiets kameraregister, som siden 2017 har virket som et sted for frivillig registrering af overvågningskameraer i Danmark. Kameraregistret hjælper politiet med efterforskning af straffesager, og det er med ændringen af lov om tv-overvågning bestemt, at det skal være obligatorisk for både private og offentlige myndigheder at registrere sine overvågningskameraer i POLCAM. Manglende registrering kan straffes med bøde. Hvem skal registrere?

Pligten til registrering påhviler ejeren af overvågningskameraerne. Det betyder, at en leverandør af tv-overvågning ikke kan registrere på vegne af sine kunder, da registreringen kræver en virksomhedssignatur for at logge ind i POLCAM.

Hvilke kameraer er omfattet af pligtregistreringen?

Kameraer, der overvåger gade, vej, plads eller lignende, og som overvåger områder med almindelig færdsel, skal registreres i POLCAM. BL afventer i øjeblikket en endelig tilbagemelding fra politiet om, om vaskerier, parkeringskældre, indhegnede gårde mv. i almene boligafdelinger betragtes som områder med almindelig færdsel. BL vil orientere, når der er en afklaring herpå.

Administrationen indberetter til POLCAM for AAB's afdelinger.

Fordobling i antallet af husordenssager i Team Jura

Team jura har i 2020 oplevet en fordobling i antallet af husordenssager. I 2019 behandlede team jura 153 sager, mens vi i 2020 har behandlet 296 sager. Det er formodningen, at en stor del af stigningen skal ses i lyset af Corona-situationen, og at sagsantallet vil falde igen i 2021-2022.

Andet

Afdeling 105 – skifte af driftsstatus

Afdeling 105 har pr. 1. marts 2021 overtaget driftsansvaret for afdelingen, og er således blevet en administrativ afdeling.

Afdeling 117 – etape 1, indflytning

Etape 1 i vores nybyggeri i Ørestaden skulle efter planen have været klar til indflytning d. 15. marts. Desværre fik vores totalentreprenør ikke fremsendt de nødvendige dokumentationer til myndighederne, så der kunne gives en midlertidig ibrugtagningstilladelse til indflytningen d. 15. marts. Vores totalentreprenør var ikke opmærksom på, at kommunen som følge af det nye bygningsreglement har en længere sagsbehandlingstid. Så de 48 nye beboere der skulle have flyttet ind er selvfølgelig blevet tilbudt midlertidig genhusning indtil den midlertidige ibrugtagningstilladelse forelå. Tirsdag d. 23. marts 2021 kom den midlertidige ibrugtagningstilladelsen fra Københavns kommune, så beboerne kan flytte ind i boligerne.

Arbejdsulykker

I forlængelse af referatet af møde i arbejdsmiljøudvalget (AMU) den 3. marts 2021 bad et OB-medlem om indblik i de to arbejdsulykker, der er indrapporteret i år. I det ene tilfælde fik en medarbejder en låge i hovedet, da han tømte affaldscontaineren. Ulykken er indberettet og gennemgået i arbejdsmiljøgruppen, og har ikke påkrævet yderligere handlinger. I det andet tilfælde vred medarbejderen om på sin fod efter at have trådt ned fra en palle, han stod på. Ulykken er indberettet og gennemgået i arbejdsmiljøgruppen. Pallen er flyttet, og der er ikke foretaget yderligere.

Bunker i Team Udlejning

I starten af januar blev Team Udlejning ramt af uheld der gjorde flere erfarne medarbejdere uarbejdsdygtige. Kombineret med udlejning af 150 boliger i vores nye afdeling 117 har det skabt hidtil usete bunker i AAB. Bunkerne betyder, at endelig tildeling af boliger sker ca. ½-1 måned før indflytning, hvor der normalt sker endelig tildeling af bolig ca. 1½-2 måneder før indflytning. Der er tilført de nødvendige ressourcer for at få bugt med bunkerne. De nye folk kræver oplæring, som betyder, at bunkerne først nu er begyndt at falde. Der er fortsat minimal risiko for tomgang som følge af bunkerne. Der forventes normalisering i maj 2021. Formandskabet orienteres ugentligt.

Beslutning OB den 7. april 2021:

Østjysk Bolig

Der er den 7. april udsendt pressemeddelelse vedrørende formodet bedrageri for 15-20 mio.kr. i Østjysk Bolig. Der er foretaget private udlæg, afholdt forskellige arrangementer af privat karakter for boligforeningens midler, ligesom der har vist sig usunde leverandørforhold. Det må påregnes, at der er en risiko for, at det vil kunne påvirke den almene boligbranche generelt. Når sagen har lagt sig, vil administrationen tage en drøftelse med revisionen om, hvilken læring, der er af denne sag, samt om der er noget, der i forlængelse af sagen skal ændres.

Status afdeling 46

Som tidligere oplyst, meddelte politiet, at de ikke ønskede at rejse tiltale. Denne beslutning har administrationen efter samråd med en strafferetsadvokat påklaget. Der er modtaget en kvittering for modtagelsen med oplysning om, at der vil være 60 dages sagsbehandlingstid.

Afdeling 117

I forbindelse med indflytning i første etape blev det konstateret, at entreprenøren ikke havde været opmærksom på nye regler for ibrugningstilladelser, hvorfor dette ikke var på plads til indflytningsdatoen. Beboerne fik derfor alene mulighed for at flytte indbo ind og blive midlertidigt genhuset.

Den samlede ibrugtagningstilladelse forventes at være på plads inden indflytning i de senere etaper.

Byggeri & Vedligehold er blevet bedt om fremover at være opmærksomme på, at det i god tid inden indflytning sikres, at entreprenørerne har styr på ibrugtagningstilladelser for alle nybyggerier nu og fremadrettet.

Afdeling 32

Afdelingen er pt. uden formand, da den nuværende formand har trukket sig. Da det pgr. af Corona-situationen ikke er muligt pt. at afholde valg, er det besluttet, at videreføre afdelingen som administrativ til dette kan ske.

Urafstemning Stærevej

OB godkendte på sidste møde, at der kan holdes urafstemning om den boligsociale indsats. Fsb har dog truffet en generel beslutning om ikke at holde urafstemning i deres afdelinger, hvorfor urafstemning endnu ikke er afholdt. Det forventes gennemført inden somerferien.

Telefonproblemer

Der blev stillet spørgsmål til telefonproblemer på Svend Aukens Plads.

Det blev oplyst, at problemerne opstod i forbindelse med indførelse af Teams, men at problemerne skulle være løst. Dog udestår fortsat løsning fsv angår to medarbejdere, der ikke kan ringe ud.

Medarbejdertrivsel

Det blev til spørgsmål om medarbejdernes trivsel oplyst, at resultatet af APV-undersøgelse er modtaget og skal gennemgås.

25. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

26. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 7. april 2021:

OB ønskede undersøgt, hvorledes afdeling 55 kan få godkendt ændring til dv-budget 2021, når der pga. COVID-19 ikke kan holdes afdelingsmøde. Det ønskes samtidig undersøgt, om der er andre afdelinger, der har tilsvarende problem med henblik på at finde en overordnet løsning.

Udskydelse af maj måneds afdelingsmøder kan betyde stort pres til efteråret, hvorfor det ekstraordinært ønskes undersøgt, om der er nogen afdelinger, der kan håndtere afvikling af afdelingsmøderne uden OB's deltagelse.

Formanden oplyste, at der forud for næste OB-møde præsenteres en 3D optagelse af lejligheder i afdeling 117 og nye rækkehuse i afdeling 47.