

Referat OB-møde den 1. september 2021

Tidspunkt:	Kl. 17:00
Sted:	
Bemærkninger:	Der serveres mad i forbindelse med mødet
Til stede:	AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic), AAB43_Per Boller (Administrativ light), 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:	AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk), AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk), AAB55_Christina Jensen (Parlamentarisk)
Mødet slut:	Kl. 18:45

Referat OB-møde den 1. september 2021

Onsdag kl. 17:00

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	3
2. Referat fra sidste møde	4
3. Behandling - Halvårlig drøftelse af samarbejdet med direktionen 2021 (lukket).....	5
4. Behandling - Afdeling 42; Trækningsret; tilskud til minihelhedsplan (renovering af badeværelser)	6
5. Behandling - Afdeling 62; Trækningsret - minihelhedsplan (renovering af badeværelser mv.)	8
6. Behandling; Samdrift - personale, tids- og kommunikationsplan samt baseline	10
7. Behandling - Strategien 'AAB en forening af stærke lokale fællesskaber'; revision af succeskriterier og indsatser	12
8. Behandling - Strategipulje; Tilskud til projektet 'Danmarks bedste kundeoplevelser'	13
9. Behandling - Afsættelse af midler til opdatering af AAB's historie i forbindelse med 110-års jubilæum	15
10. Behandling - Afholdelse af OB-studietur i foråret 2022.....	17
11. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 25. august 2021; evaluering	17
12. Behandling - OB-seminar den 27.-29. august 2021; evaluering	19
13. Behandling - Fordeling af politiske udvalgsposter	20
14. Godkendelse - Afdeling 80; Omdannelse af fire ældreboliger til familieboliger	21
15. Orientering fra udvalg	23
16. Direktionsberetning	23
17. Direktionsberetning (lukket)	26
18. Eventuelt	27

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsorden for dagens møde, herunder fordelingen mellem behandlings-, godkendelses- og efterretningssager. Eventuelt nye OB-medlemmer bydes velkommen.

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. Alle sager om økonomisk støtte 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.

Såfremt der på repræsentantskabsmødet den 25. august 2021 er valgt nye medlemmer til OB, bydes disse velkommen.

Regler

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

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

-

Beslutning OB den 1. september 2021:

Punkt 3 'Halvårlig drøftelse af samarbejdet med direktionen 2021' blev udskudt til næste møde. Med denne bemærkning blev dagsordenen godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 2. juni 2021 er godkendt og alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 2. juni 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 7. juni 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 15. juni 2021. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

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

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

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

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

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

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

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

Implementering

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

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

-

Beslutning OB den 1. september 2021:

Referatet er godkendt uden bemærkninger og underskrevet af alle OB-medlemmer.

3. Behandling - Halvårlig drøftelse af samarbejdet med direktionen 2021 (lukket)

Sagsnr.: S2017-00143

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Ifølge direktionens årsplan 2021 skal organisationsbestyrelsen (OB) løbende evaluere samarbejdet med direktionen.

Behandling

Formandskabet indstiller, at OB foretager en mundtlig evaluering af direktionen på baggrund af de vedlagte notater udarbejdet af henholdsvis direktionen og formandskabet.

Sagsfremstilling

OB godkendte på mødet i marts 2021 direktionens årsplan 2021. I forhold til punkt 6 "Bedre understøttelse af den politiske ledelse" blev det besluttet, at samarbejdet med direktionen løbende skulle drøftes og evalueres. I forhold til OB sker der en evaluering af samarbejdet på sommerseminaret. I forhold til formandskabet sker dette kvartalsvis – første gang på juni mødet. OB's evaluering af samarbejdet er dog flyttet fra seminaret til det førstkommende OB-møde efter sommerferien.

Drøftelsen af samarbejdet blev grundet tidspres ikke gennemført på formandskabsmødet i juni. I stedet har formandskabet udarbejdet et notat, som er vedlagt som bilag. Direktionen har udarbejdet et statusnotat på arbejdet i forbindelse med direktionens årsplan.

Formandskabet konkluderer samlet:

"Det er formandskabet vurdering, at det samlet set går i den ønskede retning selvom der udestår meget. Det er stærkt kritisabelt, at situationen i Team udlejning ikke blev oplyst til formandskabet og hermed OB. Endvidere er det som ovenfor beskrevet uacceptabelt, at budgetmateriale leveres om eftermiddagen dagen før formandskabsmødet. Formandskabet har aftalt med direktionen, at der arbejdes målrettet på at forbedre disse forhold og opsat mål herfor."

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Opfølgning på OB's møde den 3. marts 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Forretningsorden for OB § 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.'

Forretningsorden for direktionen § 2, stk. 6:

'OB sætter årligt mål for direktionens arbejde, normalt senest på mødet i november. Disse udgør grundlaget for en årlig evaluering, der normalt gennemføres ved OB's møde i februar måned efter det følgende budgetår.'

Implementering

-

-

Bilag:

[Formandskabets evaluering af direktionen 2021.pdf](#)

[Kvartalsvis evaluering af direktionen 2021 2.0.pdf](#)

Beslutning OB den 1. september 2021:

Punktet blev udskudt til næste møde.

4. Behandling - Afdeling 42; Trækningsret; tilskud til minihelhedsplan (renovering af badeværelser)

Sagsnr.: S2017-22040

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Grundet utidssvarende badeværelser i afdeling 42, søges der tilskud fra trækningsretsmidlerne til gennemførelse af mini-helhedsplan, renovering af i alt 336 badeværelser.

Indstilling

Udvalget 'Byggeri, renovering og vedligehold' (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at der ydes tilskud med trækningsretsmidler på 20.500.000 kr., svarende til en støtte på 23,35 % til gennemførelse af mini-helhedsplan. Den økonomiske støtte er betinget af, at afdelingsmødet godkender oplægget til mini-helhedsplanen.

Sagsfremstilling

Afdeling 42 består af 336 lejemål fordelt på 18 boligblokke, som er opført i tre etaper i årene 1954-1958. Ejendommene er udført som en karré, og består af selvstændige gårdmiljøer. Afdeling 42 ligger på Lilletoften 2-64 og 25-75, 2740 Skovlunde, og afgrænses af vejene Lilletoften og Ballerup Boulevard.

Afdelingens lejemål varierer i størrelse, men alle boliger indeholder badeværelse og køkken. Brugsvandsrør og faldstammer fremstår med den oprindelige rørføring.

Badeværelserne er de oprindelige fra opførelsestidspunktet, og har med undtagelse af løbende udskiftninger af sanitet, som håndvask og toilet, ikke gennemgået en renovering i mere end 60 år. Væggen mellem badeværelse og køkken er uhensigtsmæssigt bygget op som koksvæg uden vådrumsmembran, ligesom vandvær og rørgennemføringer mellem etagerne er placeret i badezonen med risiko for rust og tæring til følge. Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor en fremtidssikring af afdelingen ved en totalrenovering af afdelingens badeværelser.

Projektet indeholder blandt andet:

- Nedrivning af eksisterende væg og gulvbelægning
- Forstærkning og evt. udtørring af eksisterende koksvæg

- Etablering af vådrumsmembran og montering af nye flisebelægnings på gulv og i bruseniche
- Udskiftning af tekniske vand og – afløbsinstallationer herunder faldstammer som alle samles i en skakt i modsatte ende af badezonen
- Etablering af bi-vandmålere samt udskiftning af alt sanitet og badeværelsesinventar
- Etablering af fugtstyret ventilator
- Delvis udskiftning af fordelingsrør i kælder.

Der er i projektet ikke lagt op til genhusning. Derimod vil hvert enkelt lejemål råde over deres egen bad og toiletvogn under hele byggeperioden, ligesom der vil blive opstillet tørkloset i de lejemål, som ønsker dette. For beboere med handicap el.lign., der er afhængige af et fuldt funktionelt badeværelse i boligen, kan en genhusning være nødvendig. Dette vurderes i samråd med bestyrelse og beboerkoordinator.

Afdeling 42 fremstår i dag flot og velholdt og i god byggeteknisk stand. Afdelingen sørger løbende for at igangsætte arbejder fra dv-planen, så den vedligeholdelsesmæssige stand kan opretholdes. Afdelingen gennemgik i 1998/99 en gennemgribende renovering af murværk, herunder efterisolering af gavle samt nye vinduer. I 2007 blev tagene renoveret og udskiftet fra eternit til tegltag.

Økonomi

De samlede udgifter til gennemførelse af minihelhedsplanen forventes at løbe op i 100.360.000 kr., jf. vedlagte anlægsbudget af 5. juli 2021.

Afdelingens henlæggelser til planlagt vedligeholdelse udgør i budget 2021 4.928.000 kr., svarende til 192 kr. pr. m². Den gennemsnitlige henlæggelse i AAB er 222 kr. pr. m².

Afdelingens saldo efter henlæggelse ultimo 2021 forventes at være 643 kr. pr. m².

Afdelingens nuværende gennemsnits husleje ligger på 870 kr. pr. m² årligt og forventes at stige til 904 kr. pr. m² årligt.

Beboerdemokratisk behandling

- Forundersøgelse godkendt på afdelingsmøde i 2018.
- Anlæggbudgettet for renoveringsopgaven stilles som forslag fra afdelingsbestyrelsen på afdelingsmøde i løbet af efteråret 2021.
- Behandlet skriftligt i BRVU den 10. august 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Økonomiske fordele:

- Fjernaflæsning af bi-vandmålere, minimerer udgifter til aflæsning samt gør beboerne mere bevidste om vandspild og vandforbrug.

Indeklimafordele:

- Reduceret risiko for vandskader og skimmelvækst

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder. Der søges tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden, jf. § 90 i almenboligloven.

Mini-helhedsplanen er udformet i overensstemmelse med AAB's politik for fremtidssikring af afdelingerne:

https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring_af_aabs_boligafdelinger. Heraf fremgår det 'hvis en afdeling får godkendt en minihelhedsplan, kan der først ansøges om en ny minihelhedsplan fem år efter godkendelsesdatoen'.

Implementering

Tilskuddet forventes udbetalt ultimo 2022.

-

Bilag:

[Afd. 42 - 303114 Badeværelser - Anlægsbudget.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Trækningsret - August 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 1. september 2021:

Indstillingen blev godkendt.

5. Behandling - Afdeling 62; Trækningsret - minihelhedsplan (renovering af badeværelser mv.)

Sagsnr.: S2018-00825

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Afdeling 62 har en del kulde og træk problemer fra vinduer, skunk og tag. Samtidig har afdelingen et ønske om at renovere deres badeværelser, så de er fremtidssikret og tidssvarende. Afdelingen har et meget højt huslejeniveau for boligtypen, hvorfor der søges forøget tilskud fra trækningsretsmidler til gennemførelse af minihelhedsplan.

Behandling

Udvalget 'Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at der ydes tilskud med trækningsretsmidler på 11.028.680 kr., svarende til en støtte på 66 % til gennemførelse af minihelhedsplan. Den økonomiske støtte er betinget af, at afdelingsmødet godkender oplægget til mini-helhedsplan.

Sagsfremstilling

Afdeling 62 er opført i 1880 som en lagerbygning, og blev i 1984 ombygget til ungdomsboliger. Afdelingen består af to opgange, med i alt 32 lejemål. Afdelingen er beliggende på Tovværksgade, 2300 København S, lige ved Amagerbro center og metrostation.

Afdelingen har siden 1984 ikke gennemgået en større renovering, hvilket er årsag til, at vi igennem de sidste år har oplevet flere og flere problemer med vægge, installationer og kulde som beskrevet. Udbedringer som dræner den lille afdelings økonomi, men som ikke løser problemerne på længere sigt. Derfor er løsningen en minihelhedsplan, hvor vi kan opdatere ejendommen, så de med deres økonomi fremover får luft til at foretage henlæggelser, der gør at ejendommens drift og vedligeholdelse løber forsvarligt rundt.

Mini-helhedsplanen omfatter følgende arbejder:

- Renovering af badeværelser, renovering/energioptimering af varmecentral
- Efterisolering af tag og skunk samt udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af samtlige vinduer og facadedøre

- Udbedring af sætningskader på sokkel og facade, samt omfugning af gavlfacade.

Afdelingen har et behov for at få udskiftet samt efterisoleret taget og skunke, da beboerne på 4.sal oplever store kuldeproblemer. Det har ved byggeteknisk gennemgang kunnet konstateres, at den eksisterende isolering er mangelfuld. Samtidig oplever beboerne trækproblemer fra de franske altaner og vinduer, som varmemesteren desuden har svært ved at skaffe reservedele til.

Afdelingen oplevede i forbindelse med metrobyggeriet, at hele bygningen satte sig, og har efterfølgende fået udbedret nogle større sætningsrevner på gulve og vægge. Der er herefter opstået nye revner på facaden, især i vinduesfalsene. Generelt trænger facaden til at blive fuget om, samt at soklen bliver renoveret.

Afdelingen har over de sidste par år oplevet et stigende antal problemer med deres badeværelsesgulve og -vægge. Badeværelsesvægge er udført som gipsvægge med glasvæv uden vådrumsmembran, hvilket har medført problemer med skimmelsvamp. Det kan ydermere konstateres, at der i de fleste af badeværelserne er problemer med at gulvet har fald væk fra afløbet, med vandskader til følge. Vådrumsvinyl på gulvene er tilbage fra 1984, og har en forventet levetid på 20-30 år, hvorfor det nu fremstår slidt og udtjent. Dette sammenholdt med forkert fald på gulvet øger risikoen for at skaderne og følgearbejderne udvikler sig.

Afdelingens varmecentral er af ældre dato, og elementerne er udtjente og i skidt stand. Varmecentralen er bygget op på en måde som gør, at det er svært at servicere de enkelte dele.

Økonomi

Afdelingen er med de kun 32 lejemål en udfordret afdeling mht. vedligeholdelsesopgaver og mulig fremtidssikring, grundet skrøbelig økonomi.

De samlede udgifter til gennemførelse af minihelhedsplanen forventes at løbe op i 17.649.546 kr., jf. vedlagte anlægsbudget af 8. april 2021.

Afdelingen har i dag en atypisk m² lejefordeling mellem ét rums lejligheder og to rums lejligheder. Denne fordeling er historisk bestemt. Afdelingens nuværende husleje ligger på 564 kr. pr. m² årligt for ét rums boliger, og 909 kr. pr. m² årligt for to rums boliger. Uden økonomisk støtte til minihelhedsplanen og en forudsætning om at forholdet mellem m² prisen mellem ét rums og to rums lejligheder er uforandret, vil huslejen efter lejereguleringen stige til henholdsvis 926 kr. pr. m² årligt for ét rums boliger, og 1.494 kr. pr. m² årligt for to rums boliger.

Administrationen vurderer at ét rums lejemål kan udlejes til en gennemsnitlig husleje på 1.100 kr. pr. m² årligt. To rums lejemål kan udlejes til en gennemsnitlig husleje på 1.050 kr. pr. m² årligt. Dette er bl.a. vurderet ud fra nærliggende afdelingers ungdomsboliger, som ligger i dette niveau.

Med en ændret forudsætning, hvor m² prisen for ét rums bolig stiger forholdsmæssigt mere end en to rums bolig, kan lejen stige til henholdsvis 1.421 kr. pr. m² årligt for ét rums boliger, og 1.371 kr. pr. m² årligt for to rums boliger.

	ét rums boliger	to rums boliger
Nuværende leje	564 kr. pr. m ²	909 kr. pr. m ²
Ny leje med uforandret fordeling	926 kr. pr. m ²	1.494 kr. pr. m ²
Ny leje med ny fordeling	1.421 kr. pr. m ²	1.371 kr. pr. m ²
Ny leje efter tilskud	1.017 kr. pr. m ²	1.050 kr. pr. m ²

Referat OB-møde den 1. september 2021

Onsdag kl. 17:00

Oplægget til ny leje vil kræve en støtte på 66 % (2/3) på både forbedringsarbejder og moderniseringsarbejder, som angivet i anlægsbudgettet, for at afdelingen skal kunne holde ovenstående lejeloft.

Beboerdemokratisk behandling

På afdelingsmøde i maj 2017 godkendte afdelingen budget for 2018, og at der derefter skulle udføres forundersøgelser med henblik på en minihelhedsplan. Afdelingen blev orienteret omkring minihelhedsplanen på afdelingsmøde den 24. juni 2021.

BRVU behandlede sagen den 11. maj 2021.

Mini-helhedsplanen skal efter aftale med afdelingsbestyrelsen forelægges på et ekstraordinært afdelingsmøde i oktober 2021.

Afdelingen er på nuværende tidspunkt parlamentarisk.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Økonomiske fordele:

- Optimeret varmecentral og styring giver reducerede varmeudgifter
- Isolering af tag og skunk og udskiftning af vinduer og døre, vil reducere beboernes varmeudgifter

Indeklimafordele:

- Reducere risiko for vandskader og skimmelsvamp
- Bedre indeklima

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder. Der søges tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden, jf. § 90 i almenboligloven.

Mini-helhedsplanen er udformet i overensstemmelse med AAB's politik for fremtidssikring af afdelingerne: https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring_af_aa_bs_boligafdelinger.

Implementering

Tilskuddet forventes udbetalt i midten af 2023.

-

Bilag:

[AAB62 - tjekskema.pdf](#)

[Afd. 62 - Minihelhedsplan - Anlæggbudget 25052021.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Trækningsret - August 2021.pdf](#)

[Svar fra BL - mulighed for ændring af indbyrdes fordeling.pdf](#)

Beslutning OB den 1. september 2021:

Indstillingen blev godkendt.

6. Behandling; Samdrift - personale, tids- og kommunikationsplan samt baseline

Sagsnr.: S2021-02289

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Denne sag handler om den organisatorisk forankring af ansatte i parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger (p-afdelinger), en procesplan for de øvrige beslutninger og kommunikationsplan, som skal understøtte introduktion af samdrift i disse afdelinger.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende at:

- a. Medarbejdere i AAB's p-afdelinger organisatorisk forankres i administrationen med tjenestested i et driftscenter med tilhørende afdelinger, jf. notat af 4. maj 2021, bilag 1 (fremlagt på OB-mødet 2. juni 2021)
- b. Administrationen iværksætter tiltag, som fremgår af tidsplan/procesplan for den politiske proces i OB vedr. samdrift, jf. notat af 19. maj 2021, bilag 2 (fremlagt på OB-mødet 2. juni 2021)
- c. Kommunikationsplan til bestyrelser og ansatte i forbindelse med implementering af samdrift, jf. notat af 24. august 2021, bilag 3 (bestilt på OB-mødet 2. juni 2021)

Sagsfremstilling

I AAB's parlamentariske afdelinger er der siden 2018 sket opgavestyring via ugentlige tavlemøder i driftscentrene mellem funktionærerne og inspektørerne. På tavlemøderne er arbejdsugen blevet planlagt, der er sket erfaringsudveksling og funktionærerne er blevet sammentømret som kollegaer på tværs af afdelingerne i driftscentret. Dette var først skridt mod samdrift.

Næste skridt mod at implementere samdrift i AAB er at sikre, at funktionærerne kan arbejde på tværs af afdelingerne. De skal derfor have et tillæg til deres ansættelseskontrakt, hvor det fremgår, at de kan forvente at arbejde noget af tiden i andre afdelinger. Samtidig er det vigtigt endnu engang at slå fast, at ledelsesretten af funktionærerne i parlamentariske afdelinger er forankret i administrationen (bilag 1).

Dette med at arbejde på tværs af afdelingerne kan syne som en beskeden forandring, men via dialog med bestyrelser og ansatte, er det tydeligt, at der følger en række bekymringer med disse nye tiltag. Derfor er det vigtigt, at der kommunikeres om denne forandring, så bestyrelser og ansatte accepterer og anerkender forandringen, og ved hvad formålet samt forventede fordele er (bilag 3).

Økonomi

Der forventes effektivisering som følge af samdrift på tværs af afdelinger, hvilket vil komme afdelingerne til gode i form af huslejenedsættelse eller muligheden for at holde huslejen i ro.

Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede den 5. november 2014 at etablere driftscentre i AAB for at organisere arbejdet med servicering af p-afdelinger bedre. Udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) har drøftet samdrift, senest ved møde den 18. januar 2021. OB behandlede indstillingen vedrørende samdrift på mødet den 2. juni 2021 og besluttede, at der skulle udarbejdes en kommunikationsplan i tilknytning hertil (bilag 3).

Indstillingens punkt a. og b. er uændret ift. sagen fremlagt for OB den 2. juni 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

For beboerne kan det betyde, at de vil møde nye ansigter i afdelingen. Driftscentret vil tilstræbe at funktionærerne "er et kendt ansigt" i de afdelinger, hvor de arbejder. Funktionærer vil desuden altid være ikklædt arbejdstøj med synligt AAB-logo, så beboerne kan se, at de kommer fra AAB. I de afdelinger, hvor der er et afdelingskontor, vil der blive hængt en oversigt op på afdelingskontoret med alle ansatte i driftscentret.

Afdelingen vil modtage det serviceniveau, der er aftalt i serviceaftalen.

Regler

Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om ansættelser og afskedigelser af ejendomsfunktionærer, jf. lov om almene boliger § 39:

"§ 39. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer..."

I AAB er det muligt for en-to bestyrelsesmedlemmer i p-afdelinger at deltage til ansættelsessamtalerne ved nyansættelser, jf. notat af 4. maj 2021, bilag 1.

Implementering

Tidsplan/procesplan og kommunikationsplan følges jf. de vedhæftede bilag.

Bilag:

[Ansættelsesforhold vedr. samdrift i AAB.pdf](#)

[Tidsplan for den politisk proces i OB vedr. samdrift.pdf](#)

[Kommunikation til bestyrelser og ansatte vedr. samdrift.pdf](#)

[Baseline for udgifter til personale og maskiner vedr. samdrift i AAB.pdf](#)

[Nøgletal 2020 PA konto 114.pdf](#)

Beslutning OB den 1. september 2021:

Indstillingen blev godkendt.

Som det fremgår af tidsplanen, vil der blive udarbejdet et oplæg vedrørende opgørelse af værdier, overdragelse til maskinpark mv. til OB's møde i november 2021.

7. Behandling - Strategien 'AAB en forening af stærke lokale fællesskaber'; revision af succeskriterier og indsatser

Sagsnr.: S2018-02853

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler opfølgning på organisationsbestyrelsens (OB's) seminar i august 2021 med forslag til revision af succeskriterier for strategiarbejde og indsatser.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at:

- a. revidere succeskriterier for strategien til de 12, som fremgår af notat af 30. august 2021, jf. vedlagte bilag.
- b. standse 'Velkommen i AAB' og 'Sammen om fællesskabet', og føre midlerne tilbage til strategipuljen.
- c. administrationen prioriterer fokus på indsatserne:
 1. udbygningsstrategi
 2. kundeoplevelser
 3. større fremmøde i repræsentantskabet
 4. on-boarding af nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer
 5. revision af bestyrelseskørekort/afdelingshåndbog.

Sagsfremstilling

I forbindelse med halvårsstatus på strategiarbejdet har OB til sit seminar den 27. – 29. august 2021 drøftet mængden af succeskriterier, som naturligt forudsætter, at der igangsættes indsatser.

Efter en drøftelse på seminaret af de enkelte succeskriterier, var der stemning for at reducere i antallet, så der nu arbejdes med de 12 kriterier, som fremgår af bilaget. Dette fremlægges nu til beslutning i OB.

Når mål og fokus ændrer sig, er det naturligt at genoverveje, om de allerede besluttede indsatser, der ikke endnu er gennemført, skal fastholdes, ændres eller måske endda helt erstattes af nye.

Vedlagt er OB-behandlingen og godkendte projektkommissorier for:

- 'Velkommen i AAB'
- 'Sammen om fællesskabet'.

Økonomi

OB har af midlerne til strategiindsatser reserveret 295.000 kr. til 'Velkommen i AAB' og 350.000 kr. til 'Sammen om fællesskabet'.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet vedtog den 28. november 2018 strategien 'Boligforeningen AAB – en forening af stærke lokale fællesskaber'. OB besluttede den 6. november 2019 25 succeskriterier for strategiarbejdet. Disse blev præsenteret for repræsentantskabet den 27. november 2019.

OB behandlede den 7. oktober 2020 sager om projekt 'Velkommen i AAB' og 'Sammen om fællesskabet'.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Revision af succeskriterier og indsatser vil have afsmittende virkning på de serviceydelser og oplevelser beboere og afdelinger møder.

Regler

-

Implementering

Bilag:

[Succeskriterier 2025.pdf](#)

[Indstilling - Strategi; Projekt 'Velkommen i AAB'.pdf](#)

[8: Projektkommissorium - Velkommen i AAB.pdf](#)

[Indstilling - Strategi; Projektkommissorium 'Sammen om fællesskabet'.pdf](#)

[Business Case - Sammen om fællesskabet.pdf](#)

Beslutning OB den 1. september 2021:

Indstillingen blev godkendt.

8. Behandling - Strategipulje; Tilskud til projektet 'Danmarks bedste kundeoplevelser'

Sagsnr.: S2021-01281

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Formandskab og direktion foreslår med midler fra strategipuljen at igangsætte et projekt, der har fokus på at give gode kundeoplevelser.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB at godkende:

- a. reservation af 1 mio. kr. af strategipuljen til projektet 'Danmarks bedste kundeoplevelse'
- b. igangsætning af arbejdet med de 12 udvalgte hypoteser, udvalgt til seminaret, jf. bilag.
- c. beslutter hvilke AAB-afdelinger, der skal indgå i arbejdet med at teste hypoteserne.

Sagsfremstilling

OB har i arbejdsplanen bedt direktionen arbejde med bl.a. at forbedre kommunikationen mellem OB og administrationen, samt afdelingsbestyrelserne og administrationen. Der er også et ønske om at nedbringe sagsbehandlingstiden i forhold til afdelingerne, og give bedre understøttelse af afdelingsbestyrelserne.

Direktionen vurderer, at denne del af arbejdsplanen handler om sporet 'Kulturforandring – konflikt mellem faglighed og kundeservice', og indsatsen vurderedes at række nogle år frem.

Baggrunden er, at AAB i de senere år har gennemgået store forandringer, der primært er drevet af, at Københavns Kommunes tilsyn med almene boliger satte AAB under skærpet tilsyn i 2015, med krav om, at der skulle ske en professionalisering af AAB's decentrale forvaltning. Derfor har administrationens fokus, i forhold til at understøtte afdelingerne og bestyrelsernes arbejde, flyttet sig mod en faglig-administrativ retning. Hvor der tidligere blev lagt vægt på en "kunden har som udgangspunkt ret-kultur", har administrationen haft til opdrag at sikre f.eks. en professionel, decentral arbejdsledelse, indberetninger og egenkontrol. Dette har givetvis bidraget til en oplevelse i den decentrale forvaltning af, at administrationen er mere en vagthund og kontrollant, fremfor en understøttende og servicerende partner.

AAB's ansatte har en oplevelse af i dagligdagen at levere solide resultater og god kundeservice. Direktionen har derfor fundet det relevant at søge ekstern bistand til, hvordan vi kan arbejde videre med en kulturforandring, som i højere grad sætter kundeoplevelsen i centrum. Efter dialog med konsulenter fra Hildebrandt & Brandt blev der designet et program, som kick-startede til OB's seminar ultimo august.

Programmet skal understøtte AAB's ambition om at rodfæste en grundlæggende kunde-servicerende kultur og adfærd i organisationen, ved at arbejde med at skabe et fælles sprog og forståelse af den ønskede kundeoplevelse. Hensigten er at styrke sammenhængskraft og forståelse af "den gode service- og kundeoplevelse" på tværs af AAB, samtidig med at medarbejdermotivation og tilfredshed bevares eller sågar øges. Der vil også være fokus på at udvikle lederne, så de kan understøtte den ønskede service- og kundeoplevelse fra eget team. Arbejdet vil desuden bidrage til at sikre bedst mulige aktivering og anvendelse af den fremtidige måling af kundetilfredshed.

Programmet forventes at løbe i de kommende år. Projektledelsen tilkøbes eksternt hos konsulenter fra Hildebrandt og Brandt.

Økonomi

Det foreslås at der afsættes en økonomisk ramme på 1 mio. kr.

Beboerdemokratisk behandling

OB er sammen med den administrative ledelse til OB's seminar ultimo august 2021 introduceret til arbejdet med kundeoplevelser, og har udvalgt 12 hypoteser, som afprøves i relationen administration/afdelingsbestyrelse og afdelingsbestyrelse/beboer.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Hensigten er at forbedre kundeoplevelsen hos afdelinger og beboere.

Regler

-

Implementering

Programmet forventes at løbe i nogle år frem i tiden. De første 12 hypoteser forventes testet inden årsskiftet.

Bilag:

[2021-08-29 Udvalgte hypoteser.pdf](#)

[OB seminar d. 29 august.pdf](#)

Beslutning OB den 1. september 2021:

OB bemyndigede administrationen til at beslutte, hvilke AAB-afdelinger, der skal indgå i arbejdet med at teste hypoteserne.

Med denne ændring blev indstillingen godkendt.

9. Behandling - Afsættelse af midler til opdatering af AAB's historie i forbindelse med 110-års jubilæum

Sagsnr.: S2021-05173

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

I anledning af Boligforeningen AAB's 110-års jubilæum den 12. marts 2022 foreslås foreningens historie opdateret og udgivet i form af et jubilæumsskrift.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at bevillige en økonomisk ramme på 300.000 kr. fra strategipuljen, for rettighederne til jubilæumsskriftet samt publiceringen heraf.

Sagsfremstilling

Jubilæumsskriftet skriver sig ind i traditionen fra de to tidligere udgivelser, E. Marquards 'Arbejdernes Andels-Boligforening' fra 1922 og Jørgen Larsens 'På vejen til bedre boliger' fra 1987. Jubilæumsskriftet vil således både være en aktuel beskrivelse af AAB, og samtidig redegøre for AAB's opståen og udvikling, samt udfordringer og muligheder på det almene boligmarked.

Bogen skal give læseren en introduktion til AAB, og efterlade læseren med et overblik over AAB's udvikling, samt hvilken særlig rolle AAB udfylder på dagens boligmarked.

Bogen vil bestå af flere dele, som, for at lette læsningen, er opbygget tematisk. Det er meningen, at den skal appellere til læseren ved at indlede med et engagerende kapitel om de nyeste byggerier, for derefter at fokusere på AAB's historie, udvikling samt samspillet med det politiske liv.

Kapitlerne er som følger:

1. Byggerier og nye afdelinger de seneste 35 år

I dette kapitel gennemgås de opførte og erhvervede afdelinger siden 1987. Større byfornyelser i ældre afdelinger samt helt specielle byggerier eller sager omkring byggerier kan også finde plads her. Kapitlet vil tegne et billede af, hvordan AAB har udviklet sig i de sidste 35 år.

2. AAB's udvikling 1912-87

I dette kapitel vil AAB blive skildret som boligforeningen, der udviklede sig og ekspanderede i de første 75 år. Markante afdelinger vil blive gennemgået, ligesom de skiftende strategier for boligforeningen. Kapitlet vil også forholde sig til Marquards og Larsens bøger, hvordan de er skrevet og hvad deres underliggende hensigt var. Det leder naturligt over til det næste kapitel.

3. AAB-ånden

Dette kapitel vil fortælle om AAB-ånden, hvordan boligforeningen blev skabt i nært samarbejde med arbejderbevægelsen, og hvordan det mange steder blev naturligt, at man fik et AAB-medlemskab i dåbsgave. Det vil blive behandlet, hvordan beboerdemokratiet udviklede sig. Det vil ligeledes blive sammenholdt med, hvordan medlemskabet opfattes i dag. Hvordan beboerdemokratiet praktiseres, samt hvilken profil et typisk nyt medlem har i dag i forhold til for 35 år siden.

4. Politiske forhold

Dette kapitel vil beskrive de almene boligers udvikling, og karakterisere denne del af boligmarkedet. Det vil blive undersøgt og diskuteret, hvad anvisningsretten til de almene boliger betyder, både for beboersammensætningen (og dens engagement i beboerdemokratiet), men også på et større samfundsmæssigt plan. Det politiske livs interesse for de almene boliger vil blive beskrevet og perspektiveret.

5. Statistik over afdelinger

Dette kapitel vil indeholde statistik over afdelingerne. Det bliver en afvejning af, hvad der skønnes nødvendigt, men kan rumme f.eks., hvor mange kvadratmeter, der er opført hvornår, hvor mange boliger, der har været til rådighed de enkelte år, hvor de enkelte afdelinger er opført, samt – i det omfang det er tilgængeligt – socioøkonomiske karakteristika af beboersammensætningen.

Formandskabet har været i dialog med historikeren Martin Ejner Grunz, der har indvilliget i at skrive jubilæumsskriftet, såfremt OB godkender indstillingen.

Økonomi

Ca. 300.000 kr..

Beboerdemokratisk behandling

Formandskabet indstiller til OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Ikke relevant.

Implementering

Arbejdet sættes i gang umiddelbart efter en evt. OB-godkendelse.

Beslutning OB den 1. september 2021:

For at sikre kvalitet i indholdet udbetales honoraret i rater efter aftalte delleveringer.

Jubilæumsskriftet forventes publiceret i forbindelse med AAB's 110-års jubilæum den 12. marts 2022.

Indstillingen blev godkendt.

10. Behandling - Afholdelse af OB-studietur i foråret 2022

Sagsnr.: S2021-05174

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte, om der skal afholdes en studietur i foråret 2022 og afsættes midler hertil.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at

- der afsættes 300.000 kr. i foreningens budget for 2022 til afholdelse af en OB-studietur i foråret 2022.
- der nedsættes en ad hoc arbejdsgruppe for at arrangere turen.

Sagsfremstilling

Der er kutyme for, at OB hvert andet år tager på studietur af et par dages varighed, for at samle inspiration til videreudvikling af boligforeningens virksomhed.

Formandskabet vurderer, at studieturene giver god inspiration til OB for dets fortsatte arbejde, og formandskabet foreslår på den baggrund, at der afsættes 300.000 kr. i foreningens budget til afholdelse af en studietur i foråret 2022.

Til det videre arbejde nedsættes der en ad hoc arbejdsgruppe, der arbejder videre med at finde tidspunkt og sted for studieturen, som efterfølgende skal godkendes af OB.

Økonomi

Godt 300.000 kr..

Beboerdemokratisk behandling

OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen relevans.

Regler

Ingen relevans.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 1. september 2021:

Der blev nedsat en arbejdsgruppe, bestående af Hanne Dahlerup, Lean Bernhoff og Kasper Cederholm.

Indstillingen blev herefter godkendt.

11. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 25. august 2021; evaluering

Sagsnr.: S2016-00349

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Repræsentantskabsmøde den 25. august 2021 skal evalueres.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at evaluere det afholdte repræsentantskabsmøde den 25. august 2021.

Sagsfremstilling

Der var planlagt ordinært repræsentantskabsmøde den 19. maj 2021. Som følge af COVID-19 situationen blev det besluttet at udskyde mødet til den 25. august 2021. Mødet blev holdt i DGI-byen.

Antal deltagere:

Dato	Antal medlemmer	Antal afdelinger	Antal gæster fra afd.
25. august 2021	oplyses på mødet		oplyses på mødet
8. september 2020	75		0
27. november 2019	73	39	0
12. juni 2019	94	48	0
28. november 2018	73	45	0
13. juni 2018	67	39	0
13. november 2017	76	49	0
14. juni 2017	83	48	0
13. november 2016	83	50	0
15. juni 2016	101	63	0

Med baggrund i strategiens målsætning om at øge deltagelsen i repræsentantskabsmøderne med 25 % var det til dette møde muligt for afdelingerne at deltage med én gæst i mødet, der havde talen ikke stemmeret. Gæsten skulle være repræsentantskabssuppleant eller medlem af afdelingsbestyrelsen.

Økonomi

Ca. 60.000 kr. afhængigt af endeligt deltagerantal. Faktura foreligger efter mødets afholdelse.

Beboerdemokratisk behandling

OB har tradition for at evaluere afviklingen af repræsentantskabsmøderne for at foretage evt. justeringer i den praktiske afvikling inden afholdelse af næste møde.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Inden repræsentantskabsmødet ultimo november.

-

Beslutning OB den 1. september 2021:

Der deltog ialt 71 stemmeberettigede medlemmer. 46 afdelinger var repræsenteret, og der deltog seks gæster fra afdelingerne.

Der var enighed om:

- fremover at anvende Knud-Erik Kofoed som dirigent.
- næste møde at invitere gæster igen. Det undersøges, om dette på sigt vil kræve en vedtægtsændring.
- gøre forsøg med fagligt indhold på møderne.
- at der i forbindelse med afdelingsmøderne tages en drøftelse med bestyrelsen, hvis afdelingen ikke har været repræsenteret på de seneste fire repræsentantskabsmøder. OB skal derfor i mødeforberedelsen orienteres om afdelingens deltagelse i de seneste fire repræsentantskabsmøder.
- undersøge nyt afstemningssystem, som kan håndtere valg ml. tre og flere kandidater. Anvendelse ad smartphone kan indgå.
- når datoerne for repræsentantskabsmøder er vedtaget bliver disse lagt i repræsentantskabets digitale kalendere.
- salen skal være opstillet med stolerækker med borde foran, og OB placeres samlet.
- der tilbydes til maj 2022 spisning forud for mødet.

12. Behandling - OB-seminar den 27.-29. august 2021; evaluering

Sagsnr.: S2016-00349

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der blev holdt OB-seminar den 27.-29. august 2021 på Marienlyst Strandhotel i Helsingør. OB skal evaluere seminaret.

Indstilling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at evaluere det afholdte OB-seminar.

Sagsfremstilling

Der blev holdt OB-seminar den 27.-29. august 2021 på Marienlyst Strandhotel i Helsingør med følgende program:

- SWOT-analyse af Boligforeningen AAB
- AAB's udbygningsstrategi; hvor skal AAB være om 20 år?
- Status på strategiarbejdet
- Evaluering af OB's arbejde
- Drøftelse af den aktuelle boligpolitiske situation
- Den gode kundeoplevelse

Økonomi

Ca. 75.000 kr. Der kommer endelig faktura efter seminarets afholdelse.

Beboerdemokratisk behandling

OB har tradition for en mundtlig evaluering af afholdte seminarer for at opsummerer hvad der skal arbejdes videre med og for at kunne drage erfaring med henblik på tilrettelæggelse af kommende seminarer.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

-

-

Beslutning OB den 1. september 2021:

Der var enighed om, at det havde været et godt program, og at gruppedrøftelserne havde været gavnlige.

Faciliteterne var gode, og der var tilslutning til, at det kunne anvendes igen.

Seminarerne ønskes holdt forskellige steder indenfor den afsatte økonomiske ramme.

13. Behandling - Fordeling af politiske udvalgsposter

Sagsnr.: S2018-02496

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte fordelingen af udvalgsposter i repræsentantskabets og OB's udvalg.

Behandling

Det indstilles, at OB drøfter fordelingen af udvalgsposter mellem OB's medlemmer, herunder udpeger formænd/-kvinder for udvalgene.

Sagsfremstilling

Ved mødet den 25. august 2022 valgte repræsentantskabet sine medlemmer til udvalgene nedsat af repræsentantskabet.

Der skal foretages valg af medlemmer fra OB, heraf et OB-medlem som formand, til:

- *Beboerdemokrati (BDU)*
- *Beboere og udlejning (BU)*
- *Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)*
- *Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)*

OB skal desuden drøfte sammensætning af OB's interne udvalg:

- *Risikoudvalg.*

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet har på sit møde den 25. august 2021 valgt nye medlemmer til de politiske udvalg. OB skal drøfte, om der skal ske ændringer i OB-udpegninger, inklusive formandsposterne, er til drøftelse, når der sker konstituering efter evt. nyvalg til OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Udvalgene er nedsat i medfør af repræsentantskabets forretningsorden § 5, stk. 2. Efter stk. 4 skal formanden for de enkelte udvalg udpeges blandt OB's medlemmer. OB udpeger formanden for udvalget på førstkommende møde efter valg har fundet sted.

Implementering

Administrationens udvalgssekretærer vil kontakte de valgte udvalgsformænd/-kvinder for at aftale mødeplan og drøfte arbejdets nærmere tilrettelæggelse.

-

Bilag:

[Liste over udvalg - 2020_2021.pdf](#)

Beslutning OB den 1. september 2021:

Da der ikke er sket ændringer i OB's sammensætning, og det ikke er længe siden, at udvalgsposterne blev fordelt mellem OB's medlemmer, aftales det at fortsætte med den nuværende fordeling.

Det blev oplyst, at ØDA til OB-mødet i oktober kommer med oplæg vedrørende problemerne på it-området. It-chefen forventes at deltage i OB-mødet vedrørende dette punkt.

14. Godkendelse - Afdeling 80; Omdannelse af fire ældreboliger til familieboliger

Sagsnr.: S2017-00104

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Københavns Kommune har fremsat ønske om, at fire ældreboliger i afdeling 80 omdannes til familieboliger.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at fire ældreboliger i afdeling 80 omdannes til familieboliger.

Sagsfremstilling

Afdeling 80, Gadelandet, består i dag af 145 familieboliger og 22 ældreboliger, og vil efter foreslåede nedlæggelse bestå af 149 familieboliger og 18 ældreboliger.

Boligforeningen AAB indgik i 1999 en sær aftale med Københavns Kommune om udlejning af fire ældreboliger til et botilbud på Storegårdsvej 34 og 36 i afdeling 80.

Botilbuddet er sidenhen lukket, og Københavns Kommune ønsker nu, at sær aftalen opsiges, da kommunen ikke længere har en målgruppe, der har råd til boligerne. Den månedlige leje udgør ca. 6.100 kr. I forlængelse heraf har kommunen fremsat ønske om, at de fire boliger ommærkes til familieboliger, i takt med at boligerne fraflyttes.

Efter ommærkningen udlejes de fire boliger efter de udlejningskriterier, der er gældende for familieboliger i området.

Da ældreboligerne i afdelingen i dag tæller med ved opgørelsen over udsatte boligområder og forebyggelsesområder, og da afdeling 80 inden længe forventes at blive kategoriseret som et forebyggelsesområde, vil ommærkningen bevirke, at 149 af afdelingens boliger fremover udlejes efter de gældende kriterier for udlejning.

Økonomi

Ommærkning af de fire boliger forventes ikke at have økonomiske konsekvenser.

Det bemærkes dog at det er kommunen, der har anvisningsretten til ledigblevne ældreboliger i kommunen. Det betyder, at kommunen hæfter for den tomgangsleje, der måtte opstå, hvis boligen i en periode står tom. Risikoen for tomgangleje ved udlejningsbesvær vil efter ommærkningen overgå til dispositionsfonden. Der er ikke længerevarende tomgang i afdeling 80, men da boligerne udlejes efter de skærpede fleksible kriterier med strenge dokumentationskrav for husstanden, er der en lettere forøget risiko for tomgang ved genudlejningen.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingen og boligsøgende på ventelisten vil opleve, at de fremover får mulighed for at opnotere sig til de fire boliger.

Regler

Almenboliglovens § 3, stk. 1, nr. 6, og § 131, stk. 2:

”§ 3. Almene familieboliger er:

(...)

6) Almene ungdoms- og ældreboliger, som kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler fremover skal mærkes som familieboliger.”

”§ 131. Ved tilsagn om støtte til ombygning af ejendomme til almene boliger efter § 115, stk. 1, nr. 7, stk. 2, nr. 2, stk. 3 og stk. 4, nr. 2, beregnes støtten efter § 118 på grundlag af værdien af den eksisterende ejendom tillagt udgiften til ombygning.

Stk. 2. For almene boliger, der omdannes med henblik på udlejning til en anden personkreds, herunder ved ombygning, opretholdes meddelte tilsagn om offentlig støtte på uændrede vilkår.”

Implementering

4. kvartal 2021

-

Beslutning OB den 1. september 2021:

Indstillingen blev godkendt.

15. 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 1. september 2021:

Intet at bemærke.

16. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Partnerskabsforum – referat fra møde 19. april 2021

Mødet blev afviklet i april måned og dagsordenen omfattede: monitorering af og ibrugtagningstal og prognose for nybyggeri i København, nybyggeri af billige boliger til Socialforvaltningens målgrupper, forventninger til 'ghetto'-listen og status for boligsocial indsats, analyse af huslejens udvikling i København, analyse af muligheder for gennemsigtig opnotering, indsats for fortætningsbyggeri samt roadmap for nybyggeri. Referat fra mødet er vedhæftet til orientering.

250 nye almene boliger skal opføres på Østerbro

Den 1. juni 2021 udsendte økonomiforvaltningen (ØKF) i Københavns Kommune pressemeddelelse om, at innovative almene boliger er på vej på Østerbro, hvor kommunen har sat

grundene til salg. Københavns Kommune har sat arealer med rettigheder til at opføre 250 nye almene boliger i området omkring teateret Østre Gasværk til salg.

Området omkring Østre Gasværk vil, når det står færdigt, være et blandet boligområde med både private og almene boliger tæt på områdets nye 5.000 kvadratmeter store skøjtehal og et nyopført parkeringshus. Der bliver desuden bygget et nyt almennyttigt plejecenter på 9.000 kvadratmeter, ligesom der bliver anlagt grønne områder. Samlet bliver der opført 39.000 kvadratmeter nyt boligareal, hvoraf langt størstedelen vil være almene boliger.

De nye almene boliger i Østre Gasværk Kvarteret ventes at være klar til indflytning i 2024. Et flertal i Københavns Borgerrepræsentation har vedtaget en målsætning om, at hver fjerde nybyggede bolig i København skal være almen. I det nye kvarter på Østerbro bliver 70 procent almene boliger. Udover nye boliger, plejecenter og skøjtehal, bliver der også anlagt en aktivitetspark samt en aktivitetsring, som skal forbinde det nye kvarter med omgivelserne, bl.a. fodboldklubben B93's boldbaner. Der bliver desuden udbudt et areal til salg til opførelse af private boliger. Det skal bidrage til at sikre en forskelligartet og dynamisk beboersammensætning i det nye kvarter.

Arealerne, hvor de almene boliger skal ligge, bliver udbudt blandt fem almene boligorganisationer, der i 2015 har indgået en strategisk partnerskabsaftale med Københavns Kommune om at udvikle nytænkende koncepter for almene boliger. AAB har indgået strategisk partnerskab med fsb og Bo-Vita (tidl. Lejerbo Kbh.) om [fremtidens almene storbybolig](#).

Henvendelser fra Arbejdstilsynet - byggesager

Der har været fem henvendelser fra Arbejdstilsynet (AT) siden sidste møde. Alle vedrører byggesager. Den ene er et tilsyn med bygherre, hvor AAB har modtaget en grøn smiley. De øvrige fire er orienteringer om, at underentreprenører har modtaget et eller flere straks påbud. I december modtog AAB også et straks påbud på en byggesag. Det øgede antal henvendelser fra AT skyldes formentlig, at AAB har flere byggesager. I lyset heraf mente udvalget, at det skal sikres, at AAB lever fuldt op til sit bygherreansvar. BRVU vil til næste møde drøfte om og hvilke tiltag AAB kan tage.

Ansøgning om genåbning af byggeregnskab afdeling 98/99

OB besluttede den 5. februar 2020 at rette henvendelse til styrelsen med anmodning om genåbning af byggeregnskabet (skema C). Baggrunden var, at der var merudgifter på afsætningsregnskaberne, som skyldes ekstra udgifter til grundkøb, og ekstra omkostninger ved genopførelsen efter brand, som ikke var dækket af forsikringsselskabet. Administrationen havde kontaktet Københavns Kommune for at få afklaret, hvorvidt ekstra udgifter på afsætningskontiene kunne indgå i den samlede finansiering af byggeriet med støttet lån. Københavns Kommune afviste ved afgørelse den 9. november 2017 at genåbne sagen. Efter fornyet kontakt til kommunen, afviste de igen ved afgørelse den 30. maj 2018 at genåbne sagen.

Styrelsen har den 15. juni 2021 afslået at gå ind i sagen med henvisning til at den er enig i, at styrelsen som sektormyndighed har en generel tilsynsforpligtelse i forhold til overholdelsen af lovgivningen på almenboligområdet. Dette indebærer dog efter styrelsens opfattelse ikke, at styrelsen har hjemmel til at gå ind i konkrete verserende tvister mellem boligorganisationen og kommunen.

Merforbruget i sagen på 924.535 kr. vil blive dækket af dispositionsfonden, jf. OB's beslutning af 5. februar 2020.

Demokratifitness

Med 3,2 mio. kr. fra Nordea-fonden introduceres et nyt, nationalt træningsprogram, der over to år vil uddanne 1.000 unge Demokrati Fitness instruktører.

Demokrati Fitness er et initiativ, der blev opfundet i 2017 af stifterne Kathrine Krone, Trine Demant og Zakia Elvang. Initiativet Demokrati Fitness er et træningskoncept, der udfordrer den traditionelle læringstilgang til demokratisk deltagelse og aktivt medborgerskab. Demokrati Fitness er baseret på en træningstilgang til, at demokrati træning skal være sjovt, modigt, socialt og meningsgivende for den enkelte – og at demokrati kan trænes og styrkes ligesom musklerne i din krop:

www.democracyfitness.eu

Målet er at styrke 10.000 unges demokratiske selvtillid og lyst til deltagelse. Unge kan i deres område komme på to dages Demokrati Fitness train - the-trainer camps – og efterfølgende træne andre lokale unge i Demokrati Fitness. Træningsprogrammet drives af Demokrati Garage og sammen med 19 andre partnere er AAB en del af projektet.

Andet

Tilfredshedsmålinger

Til OB-mødet den 2. juni 2021 blev administrationen bedt om at undersøge, om der skulle være sket en fejl ifm. opsamling af data til tilfredshedsmålingerne. Besvarelserne er genbesøgt i systemet (SurveyMonkey), og alle data i systemet er medtaget.

Afdeling 34 – nødvendige arbejder

OB godkendte den 3. marts 2021 afholdelse af urafstemning om igangsætning af nødvendige arbejder vedrørende nødvendig reovering af forsyningsledninger. Det lykkedes den 16. juni 2021 at afholde et afdelingsmøde, hvor projektet blev enstemmigt vedtaget.

Afdeling 55 – relaxering af sammatrulering

I forbindelse med udarbejdelse af lånedokumenter for nybyggeriet af rækkehuse i afd. 55, konstaterer Realkredit Danmark (RD), at de to matrikler, som de skulle have pant i, ikke længere eksisterer.

Baggrunde er, at de to matrikler, der er bygget på er sammatruleret (sammenlagt) med afd. 55's hovedmatrikel iht. lokalplan 1.73, §3: *"Udstykning 3.1 De dele af matriklerne 124, Ishøj By, Ishøj og 125, Ishøj By, Ishøj, som lokalplanen omfatter, skal arealoverføres til matrikel 16a, Ishøj By, Ishøj forinden, der kan meddeles byggetilladelse."*

Iht. RD er det et problem, idet de matr.nr. der skulle noteres pant i, ikke eksisterer længere. Da Ishøj Kommune ikke har villet stille 100 % garanti for lånet skal matriklerne udmatrikeres (tilbageførelse af arealerne) før der kan gives realkreditlån. Første skridt har været, at opnå dispensation fra lokalplanen, hvilket er godkendt af Ishøj Kommune d. 17. august 2021. Det var pga. sommerferie desværre ikke muligt før. Herefter udmatrikerer landmåler matriklerne og alle panthavere relaxere det pant, som de vil have i de "nye" matrikler. Der har været kontakt til landmåler, der lavede sammatruleringen og egentlig bare skal rulle den sag tilbage igen, før sommerferien. De har accepteret at gøre det til en favorabel pris og det forventes, at de på den baggrund kan ekspedere sagen hurtigst muligt. Endvidere er alle panthavere adviseret om problemstillingen og har tilkendegivet at de vil relaxere deres pant med mindst mulige følgeomkostninger. På den baggrund forventes meromkostningerne til udmatrikering og relaxering at blive maksimalt 50 t.kr.

Afdeling 65, 75 og 118 (Øresundsvej, Amagerbrogade og Falkonér allé) - fra bestyrelsesløs til parlamentariske bestyrelser

Alle tre afdelinger har i en periode været uden afdelingsbestyrelser, men det er til sommerens afdelingsmøder lykkedes at få valgt nye afdelingsbestyrelser. Der afholdes møde med de nyvalgte og formandskabet, forventeligt i løbet af september.

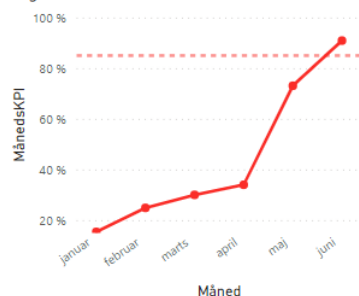
Afdeling 83 – Flensborggade, Vesterbro

Afdeling 83 fik ikke valgt en bestyrelse på deres afdelingsmøde den 15. juni 2021 og er derfor bestyrelsesløs. Afdelingsrådgiverne sørger for at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde efter sommerferien, med henblik på at få valgt en bestyrelse.

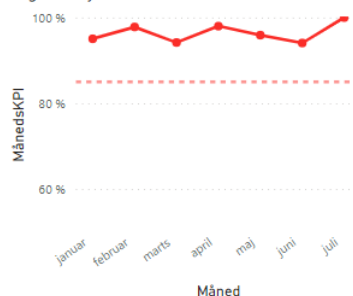
Måltal for opsigelser, afsendelse af kontrakt og indkaldelse til flyttesyn

Der er produceret måltal for tre områder, hvor administrationen sender samtidig information til ansøger/beboer og bestyrelsen. Årsagen til ønsket om de nye måltal er, at der i første og andet kvartal i 2021 har været udfordringer med driften i udlejningen, hvilket har betydet, at AAB's bestyrelser har fået besked om opsigelser i afdelingen meget senere end vanligt. Det fremgår af den første graf, at information om opsigelser har haltet, men at det kun i beskedent omfang har berørt resten af processen vedrørende ud- og indflytning. Som måltallene viser, er det forsømt nu indhentet, og bestyrelserne får igen besked om opsigelser inden for 14 dage. Udvalget 'Beboere og Udlejning' (BU) præsenteres for de nye måltal til udvalgs møde den 24. august 2021.

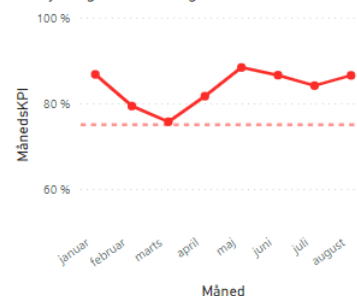
bestyrelsen informeres om opsigelsen senest 14 dage efter modtagelsen i 85 % af sagerne



Fraflytter modtager indkaldelse (brevnummer 2060) til fraflytningssyn 14 dage før synet i 85 % af tilfældene



beboeren modtager genpart (underskrevet kontrakt) fra AAB senest 10 dage før indflytning i 75 % af sagerne



Personaleforhold

Orientering om personaleforhold for perioden maj til juli er vedhæftet.

-

Bilag:

[Referat fra Partnerskabsforum den 19 april 2021.pdf](#)

[Personaleforhold maj-juli 2021.pdf](#)

[Tilfredshedsundersøgelser 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 1. september 2021:

Intet at bemærke.

17. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Intet at bemærke.

Andet

Afdeling 80 – skudepisode

Den 29. juli 2021 ved 21-tiden var der en skudepisode i afdeling 80. Det er formentlig den lokale Husumgruppe, der har behov for at markere sig. Administrationen har sammen med politiet gennemset efterforskningsmateriale, og der er søgt aktindsigt hos politiet, herunder materialet fra videoovervågning. Desuden er afdelingsbestyrelsen kontaktet for bemærkninger til, om de er bekendte med, om nogle af de implicerede er beboere i AAB. I så fald vil AAB kunne sende en betinget ophævelse, mens vi afventer nærmere fra politiet.

-

Beslutning OB den 1. september 2021:

Personalesituationen

Kundecentret er pt. ramt af omfattende sygdom, hvorfor det har været nødvendigt at lukke telefonerne onsdag den 1. september.

Der er modtaget fem opsigelser til fratræden med udgangen af september 2021 - to inspektører, en energikonsulent, en medarbejder i HR, og en medarbejder i opkrævningen. HR er samtidig bemandet med en barselsvikar.

Situationen i kundecentret og HR forventes at give driftsmæssige udfordringer.

Situationen i udlejningen er kraftigt forbedret.

Det blev bemærket, at genansættelse af ejendomsinspektør i afdeling 6 var overraskende. Dette undersøges nærmere.

18. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

Beslutning OB den 1. september 2021:

Intet at bemærke.