

## Referat OB-møde den 4. december 2019

<b>Tidspunkt:</b>	Kl. 17:00
<b>Sted:</b>	Mødelokale Axelborg, 2. sal
<b>Bemærkninger:</b>	Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
<b>Til stede:</b>	AAB50_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light), AAB55_Christina Jensen (Parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), AAB46_Jette Kragh (Administrativ light), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI), AAB4_Charlotte Berit Lindquist (Parlamentarisk), AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic)
<b>Fraværende:</b>	
<b>Afbud:</b>	AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic)
<b>Mødet slut:</b>	Kl. 19:30

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	4
3. Indstilling - Projektforslag til drøftelse; taskforce for øget kontakt mellem afdelinger og administration samt hurtigere genopretning af afdelinger hvor der er kørt skævt.....	5
4. Indstilling - Sæts til afdelingsbudgetter 2021 .....	7
5. Indstilling - Røgmeldere og beredskabsplan.....	11
6. Indstilling - Afdeling 1275; Merudgifter til nybyggeri dækning ved dispositionsfondsmidler .....	14
7. Indstilling - Evaluering af repræsentantskabsmøde den 27. november 2019.....	17
8. Indstilling - OB-studietur 27. februar - 1. marts 2020 (lukket) .....	18
9. Efterretning - Afdelingernes brug af midler til bestyrelsen .....	18
10. Efterretning - Ledelsesrapportering 3. kvartal 2019.....	22
11. Efterretning - Foreningen; budgetopfølgning 3. kvartal 2019 (lukket).....	24
12. Efterretning - Afdelingerne, budgetopfølgning 3. kvartal 2019.....	24
13. Efterretning - Udlejningsaftale Rødovre Kommune 2020-2023 .....	28
14. Efterretning - Evaluering af efterårskonferencen 2019 .....	30
15. Efterretning - Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen).....	31
16. Orientering - Revisionsfokus 2019-2020.....	33
17. Orientering - Rapportering fra supportgruppens besøg og indrapportering af egenkontrol .....	34
18. Orientering fra udvalg .....	36
19. Direktionsberetning .....	37
20. Direktionsberetning (lukket) .....	42
21. Eventuelt .....	42

## 1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

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

### Indstilling

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

### Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i to grupper:

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

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

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

### Regler

Formandskabet forbereder OB's møder, jf. 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 4. december 2019:

Når der er lukkede punkter på dagsordenen, skal det af sagsfremstillingen fremgå, hvorfor punktet er lukket.

Dagsordenen blev godkendt med den ændring, at punkt 11 'Foreningen; budgetopfølgning 3. kvartal 2019' ønskes drøftet.

## 2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 6. november 2019

### Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 6. november 2019 underskrives af formand og direktør.

### Sagsfremstilling

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen. Der er ikke modtaget bemærkninger fra OB's medlemmer

### Beslutning OB den 4. december 2019:

Referatet blev godkendt og vil efterfølgende blive sendt til digital underskrivelse af formand og direktør.

### **3. Indstilling - Projektforslag til drøftelse; taskforce for øget kontakt mellem afdelinger og administration samt hurtigere genopretning af afdelinger hvor der er kørt skævt**

Sagsnr.: S2018-02853

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

#### **Resume**

Organisationsbestyrelsen (OB) skal med afsæt i to projektkommissorier drøfte, hvordan OB fremover vil drøfte oplæg til projekter, der kan understøtte strategiarbejdet. Konkret tages der afsæt i en kort præsentation af supportgruppens nuværende arbejde, og derefter to forslag fra OB's seminar 1) Etablering af 'Task force til at skabe hurtigere kontakt mellem afdelinger og administration' samt 2) 'Hurtigt rette op på afd. der kører skævt'. Begge indsatser var blandt top seks blandt de indsatser, OB fandt hurtigst skal iværksættes.

Økonomichef Helle Friis Nielsen og sekretariatschef Lasse Ryberg deltager i drøftelsen.

#### **Indstilling**

Strategiarbejdsgruppen indstiller at OB:

- a. beslutter om der skal arbejdes videre med de to fremlagte indsatser.
- b. drøfter om formen for de fremlagte indsatser/projekter udgør et tilstrækkeligt grundlag for OB's fremtidige beslutninger om strategiindsatser, inden der anvendes ressourcer til at udforme egentlige businesscases.

#### **Sagsfremstilling**

AAB har fået ny strategi, som vil være omdrejningspunktet for de kommende års udviklingsarbejde. Ved OB's seminar i september 2019 havde OB og LT en fælles drøftelse af mulige indsatser, baseret på bl.a. forslag fra medarbejderne, for at realisere strategien.

Forslagene var i overskriftsform, og det viser sig også, at projektoverskrifterne let kan forstås forskelligt. Derfor har AAB's projektporteføljemedarbejder anbefalet, at vi indfører et såkaldt projektkommissorium, der drøftes inden der udformes businesscase. Formålet er at gøre det tydeligt hvad projektet nærmere omfatter/ikke dækker, inden der indhentes priser og laves detailplanlægning af projektet.

Administrationen har foreløbig udformet projektkommissorier for de seks højest prioriterede indsatser, hvoraf to fremlægges ved dagens møde. Formålet er at afklare, om indholdet svarer til det, OB ønsker administrationen skal arbejde videre med.

Strategiarbejdsgruppen drøftede på sit møde den 30. oktober 2019 et vist overlap mellem

- "Task force", som sikrer mere kontakt mellem afdelinger og administration.  
Her opfatter vi at fokus handler om bedre at sætte afdelingsbestyrelserne i gang med opgaverne. Derfor er fokus lagt her i projektkommissoriet. Overskriften kunne også være rettet mod, at administrationen i højere grad – generelt – skal mere ud og være synlige i afdelingerne?
- "Hurtigere rette op på afdelinger, der er kørt skævt".  
Arbejdsgruppen mener, at der er to spor: 1) hurtigere udrykning med hjælp/indgriben ved tegn på fejl og 2) tilbud til afdelingen, f.eks. i form af sidemandsoplæring i opgaver, der halter over en periode.

Begge lapper ind over supportgruppen vedr. egenkontrols nuværende opgaver. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, at der ikke bygges ovenpå eller ved siden af. Supportgruppens seneste status fremgår som materiale til et senere punkt på dagsorden (pkt. 17).

Der er derfor behov for at drøfte det i sammenhæng, inden der arbejdes videre med businesscase, så der er enighed om retningen.

### **Økonomi**

OB har ved møde den 6. november 2019 i arbejdskapitalen reserveret kr. 13,5 mio. til strategisk arbejde.

Der er endnu ikke udformet businesscases for de to indsatser.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Strategiarbejdsgruppen har den 30. oktober 2019 haft første drøftelse af projektkommissorierne og har besluttet at bringe den videre til OB, bl.a. for at afklare, hvor og hvordan fremtidige indsatser skal drøftes.

Supportgruppens arbejde med egenkontrol blev etableret ifm. godkendelse af budget 2017. Der foreligger ikke et egentligt kommissorium for arbejdet, som dog tager afsæt i OB's drøftelser den 10. maj 2017 om RU's anbefalinger til nødvendige tiltag som opfølgning på tilsynets bekymrings-punkter i brev af 7. februar 2017.

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

-

### **Regler**

Lov om almene boliger §14 b: 'Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.'

## **Implementering**

Det foreslås, at der afsættes tid til OB-seminaret til at drøfte projektkommissorier for de indsatser, som OB udvalgte fra OB-seminaret, og businesscase(s) for de projektkommissorier som drøftes primo december 2019.

-

Bilag:

[Projektkommissorium - taskforce.pdf](#)

[Projektkommissorium - Hurtigere rette op på afdelinger, der er kørt skævt.pdf](#)

[A4\\_Udviklingsindsatser\\_2025\\_idékatalog.pdf](#)

## **Beslutning OB den 4. december 2019:**

Helle Friis Nielsen og Lasse Ryberg deltog under dette punkt med orientering om arbejdet i den eksisterende supportgruppe og de fremlagte indsatser.

Der var enighed om først at fokusere på at udarbejde kommissorium for supportgruppen. Det skal beskrives hvad supportgruppen gør i dag med mere fokus på at have mere 'push' af det tilbud og støtte, som allerede findes i dag. Måske supplere med mere støtte til beboerdemokratiet, hvor det er gået i hårnude og gerne inden der opstår konflikter. Dvs. facilitere og hjælpe beboerdemokrater, både de nye og dem med mange års erfaring. Ud fra kendte problemstillinger og kendskab til, hvad der virker kan indsatsen så udbygges. Rollefordeling mellem den administrative support og evt. etablering af et korps af beboerdemokrater, der hjælper andre afdelinger skal nærmere afdækkes inden den evt. søsættes.

## **4. Indstilling - Satser til afdelingsbudgetter 2021**

Sagsnr.: S2019-03575

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## **Resume**

Der foreslås budgetteret uforandret fra 2020 med generel stigning på 2% og en kommunedifferentieret stigning i grundskyld. Der lægges op til trinvis ændringer i budgetlægningen vedrørende udgifter til målertjeneste og henlæggelser på istandsættelse ved fraflytning. Derudover vil der skulle tages ekstraordinært stilling til, før budgetudarbejdelse, om rentesatsen skal budgetteres lavere end 0%.

## Indstilling

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende satser til brug for udarbejdelse af afdelingsbudget 2021.

## Sagsfremstilling

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

Der indsættes generel fremskrivning på 2%, hvilket er på linje med de senere år. Da der også er indsat stigning på 2% i budget 2020, budgetteres med en stigning på 4% i forhold til det realiserede resultat i 2018.

### *Ejendomsskat*

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

Der har ikke været stigning i grundskylden på 71 ud af de 106 afdelinger i 2019 og de største stigninger har været på 5,50%. Det er også meget forskelligt, hvor meget grundskylden er steget inden for den enkelte kommune. Der budgetteres fortsat forsigtigt med de samme kommunale stigningsprocenter som i budget 2019 og 2020:

- a. København 7%
- b. Ballerup 7%
- c. Frederiksberg 3%
- d. Brøndby 2%
- e. Egedal 7%
- f. Furesø 7%
- g. Gladsaxe 2%
- h. Gribskov 7%
- i. Hillerød 7%
- j. Hvidovre 2%
- k. Høje Taastrup 3%
- l. Ishøj 7%
- m. Lyngby-Taarbæk 5%
- n. Rødovre 2%



## o. Tårnby 2%

*Målerservice*

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

*Digital opmåling*

Det forventes, at alle relevante afdelinger har foretaget indvendig og udvendig digital opmåling inden udgangen af 2020. I budget 2021 indregnes forsigtigt en besparelse på 10% på henlæggelser på istandsættelse ved fraflytning. Det samme gør sig gældende for dv-planens aktivitet vedrørende flytteboliger, hvilket påvirker budgettets henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.

*Rentesats*

Der er overhængende risiko for negativ rente i 2020. Afhængig af renteutviklingen er risikoen også til stede for 2021. Der budgetteres dog med en rentesats på 0%, men med det forbehold, at en senere prognose før budget udarbejdes med start marts 2020, kan betyde, at der budgetteres med negativ rente.

*Dispositionsfondsbidrag*

En budgettering med negativ rente i 2021 vil medføre manglende rentetilskrivning af dispositionsfonden i 2020, hvorefter der eventuelt vil skulle opkræves dispositionsfondsbidrag i 2021

**Økonomi**

Følgende satser i % og stigninger i kr. foreslås brugt til udarbejdelse af budget for 2021:

	Grundlag 2021	2019	2020	2021
<b><i>Satser AAB administration</i></b>				
Administrationsbidrag	Forening	3.780	3.811*	3.862
Vand- og varmeregnskabsbidrag	Forening	138	141	OB 02/2020
Gebyr ejendomsservice m/inspektør	Forening	670	683	OB 02/2020
Boligafgiftsopkrævningsbidrag	Forening	88	90	OB 02/2020
Kortvaskeribidrag	Forening	173	176	OB 02/2020
Studiekontrolbidrag	Forening	69	70	OB 02/2020
Bidrag – dispositionsfond	Forening	0	0	OB 02/2020
Bidrag – arbejdskapital	Forening	100	100	100
Tab ved fraflyttede lejere (1,2%)	LBF	328	332	336

Rente mellemregningskonto	Skøn	0%	0%	0%
Tilskud fra foreningen	Forening	0	0	0
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>				
Ejendomsskatter grundskyld	Skattebillet 2020	2-7%	2-7%	2-7%
Renovation	Skattebillet 2020	2,0%	2,0%	2,0%
Bygningsforsikring	Willis 2018/2019	4,0%	10,0%	3,0%
Øvrige forsikringer	Willis 2018/2019	4,0%	4,0%	3,0%
El	Regnskab 2019	2,0%	2,0%**	2,0%*
Vand	Regnskab 2019	2,0%	2,0%	2,0%
G-indskud (pr. m <sup>2</sup> )	LBF	64,10	66,70	66,70
G-indskud reduceret (pr m <sup>2</sup> )	LBF	29,30	29,90	29,90
<b>Variable udgifter</b>				
Lønstigning	Overenskomst	2%	2%	2%
Mødeudgift pr. bestyrelsesmedlem	Regnskab	5.000	5.000	5.000
Uddannelse pr. ejendomsfunktionær	Regnskab		5.000	5.000
Mødeudgifter pr. ejendomsfunktionær	Regnskab		5.000	5.000
Arbejdsskadeforsikring	Willis 2018/2019	4,0%	4,0%	3,0%
Almindelig prisstigning (2 år)	Regnskab 2019	4,0%	4,0%	4,0%
Henlæggelser	dv-plan 2021	Individuel	Individuel	Individuel
Vedligehold konto 115/(kt. 115+116)	Regnskab	14%	10%	10%

\* Administrationsbidraget er i forbindelse med budgetudarbejdelsen for foreningen ændret for 2020 til kr. 3.805

\*\* Besparelsen på el-udbuddet er ikke lagt i budgettet.

### Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af ØDA den 11. november 2019.

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

Budget 2021 bestemmer beboernes husleje for 2021.

### Regler

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

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

### Implementering

I forbindelse med udarbejdelsen af afdelingsbudgetterne for 2021.

**Beslutning OB den 4. december 2019:**

Rentesats for lån af egne midler og renter af lån fra dispositionsfonden undersøges og tilføjes.  
OB godkendte indstillingen med denne bemærkning.

**5. Indstilling - Røgmeldere og beredskabsplan**

Sagsnr.: S2019-03539

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

**Resume**

OB skal beslutte om afdelingerne skal afsætte midler på dv-planen til nye røgmeldere.

**Indstilling**

BRVU indstiller til OB, at foreningen stiller krav om, at afdelingerne indkøber og opsætter serieforbundne røgmeldere i opgange og andre fællesområder inden år 2024.

**Sagsfremstilling**

AAB har mange ældre ejendomme, der er bygget efter et bygningsreglement, der ikke er tidssvarende. Dette udgør en risiko, som særligt afspejler sig i forsikringspræmien. Det punkt, der udgør den største risiko og bærer den tungeste omkostning er brandsikkerheden.

Det er konstateret, at flere afdelinger ikke har et tidssvarende røgmeldersystem installeret i ejendommene.

I samarbejde med Willis Towers Watson, Sikkerhedsalliancen, administrationen og afdelingsbestyrelsen, er der blevet gennemført et pilotprojekt i AAB-afdeling 2, hvor der er installeret røgmeldere, som er godkendt efter det anerkendte tyske Q-label.

Q-label er et uafhængigt kvalitetsmærke til røgalarmer af høj kvalitet med testet lang levetid på minimum 10 år, minimal risiko for fejlalarmer og høj driftssikkerhed. Røgalarmer med Q-mærket kræver selvfølgelig CE-mærkning og produktion i henhold til EN 14604. Tilbage melding fra beboere og afdelingsbestyrelse har i pilotprojektet været positive.

I forlængelse af installering af røgmeldere i afdelingerne, er der mulighed for udarbejdelse af en online beredskabsplan for hver enkelt afdeling. Med dette værktøj vil AAB forhåbentlig kunne forebygge mange fremtidige brandproblematikker. Udover selve beredskabsplanen, er der en forebyggende del.

Beredskabsplan indeholder instrukser for hvem, der gør hvad i tilfælde af brand, vandskade, personskade eller anden utilsigtet hændelse. Planen tilpasses de enkelte boligafdelinger og kan tilgås online via app på pc, telefon og tablet.

Forebyggelsen består af vejledninger om brandsikkerhed, driftsmæssige forskrifter, varmt arbejde, branddøre, brandventilation, brandalarmeringsanlæg, egenkontrol af brandsikkerhed, legepladssikkerhed m.m. Den består også af samling og håndtering af serviceaftaler, inspektioner og brandtilsyn og kan udvides med vejledninger om legepladssikkerhed, forebyggelse af indbrud, tricktyverier m.m.

Administrationen fremlagde nedenstående muligheder til drøftelse i BRVU:

- a. indkøbe og opsætte serieforbundne røgmeldere i opgange og andre fællesområder.
- b. indkøbe og opsætte min. en røgmelder pr. lejemål i alle lejemål.
- c. udarbejde online beredskabsplan for den enkelte afdeling
- d. indkøbes og opsættes røgslukkere (spray) som kan udleveres til beboerne.

BRVU drøftede sagen på møde den 4. november 2019 og anbefaler OB at punkt a bliver obligatorisk, mens punkterne b og d bliver tilvalg/frivillig for den enkelte afdeling. BRVU kan ikke anbefale et elektronisk beredskabssystem, der skønnes at skyde langt over målet og alt for omkostningstungt i forhold til formålet. Anbefaler, at der arbejdes videre med et mere simpelt skema, som kan arkiveres i docunote.

Administrationen vil arbejde videre med at få lavet et forslag til beredskabsskema (skabelon) for udarbejdelse af beredskabsplaner for den enkelte afdeling.

### Økonomi

På baggrund af pilotprojektet i AAB-afdeling 2, kan vi forvente følgende priser (alle priser er inkl. moms):

Produkt	Pris i kr.
a) Serieforbundne røgmeldere til opgange og andre fællesområder (PX1C)	359 pr. stk.
b) Røgmeldere til lejemål (PX1)	169 pr. bolig
c) Online beredskabsplan - Opsætning	15 pr bolig
Online beredskabsplan – Hosting, vedligehold og opdatering	16 pr. bolig årligt
d) Slukkesprays	63 pr. bolig
Montering af røgmeldere i opgange og andre fællesområder	600 pr. time

Eksempel: En afdeling med 300 boliger fordelt i 30 opgange, hvor der opsættes to røgmeldere i hver opgang, skal ud fra ovenstående priser betale følgende:

Produkt	Pris i kr.
a) Serieforbundne røgmeldere til opgange og andre fællesområder (PX1C)	21.540
b) Røgmeldere til lejemål (PX1)	50.700
c) Online beredskabsplan - Opsætning	4.500
Online beredskabsplan – Hosting, vedligehold og opdatering	4.800 årligt
d) Slukkesprays	18.900
Montering i opgange og andre fællesområder (1 time pr. opgang)	18.000

For punkterne a, b og c vil der i eksemplet være tale om et engangsbeløb på kr. 94.740, og et årligt beløb på kr. 4.800. Dette beløb vil skulle afsættes på afdelingens dv-plan hvert 10. år.

### Beboerdemokratisk behandling

Sagen er drøftet i BRVU den 4. november 2019.

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

Udover en forhøjet forsikringspræmie vil afdelingen/beboerne kunne forvente formindsket risiko for følgende konsekvenser:

- Håndtering af genhusninger og ikke forsikret indbo, som kan være dyrt for afdelingen
- Længevarende reoveringer med styring af håndværkere og møder med taksator
- Ekstra arbejde til driftsmedarbejdere og deraf afledte ekstra udgifter
- Utrygge og utilfredse beboere

### Regler

Ingen.

### Implementering

- Driftscoordinatorer sørger for i samarbejde med afdelingsbestyrelser at få afsat midler på dv-planen.
- Administrationen sørger for at sende opgaven i udbud, som et samlet projekt på tværs af afdelinger.
- Administrationen sørger for en overordnet plan for levering, implementering i de enkelte afdelinger sammen med leverandøren.
- Leverandøren sørger for montering og opsætning af de serieforbundne røgmeldere til opgange, kældergange og andre fællesarealer.

- Lokale driftsmedarbejdere undervises i opsætning, placering og vedligehold af røgalarmer i alle AAB's forskellige boligtyper, så opsætning af røgmeldere i boliger kan udføres lokalt.

-

#### **Beslutning OB den 4. december 2019:**

OB godkendte indstillingen med bemærkning om, at indkøb af udstyr skal ske efter fælles udbud, at løsningen skal være supporteret, og at afdelinger, der i forvejen måtte have røgmeldere, der er serieforbundne, først skal omfattes, når eksisterende skal udskiftes.

### **6. Indstilling - Afdeling 1275; Merudgifter til nybyggeri dækning ved dispositionsfondsmidler**

Sagsnr.: S2018-00834

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### **Resume**

Afdeling 75, etape 2 er 13 familieboliger i etagebyggeri med boligareal på 1.430 m<sup>2</sup>. Entreprenøren Dahl, der var med til at opføre etagebyggeriet, gik konkurs, og der blev indgået et forlig i voldgiftsretten. Der er sendt byggeregnskab til revisionen, og der er en merudgift på byggesagen på kr. 2.944.854,61. Merudgiften skal ifølge reglerne dækkes af Boligforeningen AAB's dispositionsfond.

#### **Indstilling**

Det indstilles til organisationsbestyrelsen (OB)

- a. at foreningen bevilger dispositionsfondsmidler til dækning af merudgiften i forbindelse med nybyggeriet. Dækningsbeløbet er kr. 2.944.854,61.

#### **Sagsfremstilling**

På repræsentantskabsmødet den 24. februar 2010 blev det vedtaget at oprette en ny afdeling på hjørnet af Amagerbrogade/Gerbrandtsvej. Ligeledes vedtog repræsentantskabet at sammenlægge afdeling 75 og afdeling 75, 2 etape, efter opførelsen. Afdeling 75, etape 2, er 13 familieboliger i etagebyggeri med boligareal på 1.430 m<sup>2</sup>. Entreprenøren Dahl, der var med til at opføre etagebyggeriet, gik konkurs under byggesagen, og der blev indgået et forlig i voldgiftsretten. Konkursboet efter entreprenøren gjorde krav gældende på kr. 7 mio., og der blev indgået et forlig på kr. 1 mio. Der er sendt byggeregnskab til revidering hos revisor, og der er en merudgift på byggesagen på kr. 2.944.854,61. Da dette er et nybyggeri, skal der bygges inden for et maksimumsbeløb/ramme, og hvis denne ramme bliver overskredet, skal dispositionsfonden dække merudgiften.

I revisionens protokolbemærkninger er der skrevet følgende i 2018:

96) November 2012 indgik afdelingen en aftale med Dansk Supermarked Ejendomme A/S om køb af en ideel anpart af matr.nr. 33 A, med det formål at opfører 12-14 beboelseslejligheder over den af Dansk Supermarked opførte butik. Købesummen udgjorde DKK 1.603.800 svarende til DKK 1.800 pr. m<sup>2</sup>. Projektet er estimeret til at koste TDKK 33.348, der er pr. 31. december 2018 afholdt omkostninger for TDKK 33.807. Vi har ved gennemgang af referater konstateret, at der på nuværende tidspunkt er afholdt ekstraomkostninger til jordarbejder på grunden og lydvinduer. Jordarbejderne skyldes, at det har været nødvendigt at støbe dybere fundament for bedre bæreevne til byggeriet og krav om lydvinduer, hvilket rådgiverne ikke havde forudset. Der er foretaget besparelser på projektet for at imødekomme ekstraomkostningerne, men det er langt fra nok til at dække hele overskridelsen. Der vil være en ekstraudgift på TDKK 2.500 svarende til TDKK 81 pr. bolig.

97) Det forventes, at Københavns Kommune ved godkendelse af det endelige byggeregnskab vil stille krav om, at dispositionsfonden skal dække ekstraudgifter. Vi er oplyst om, at der forventes udarbejdet endelig byggeregnskab i 2019.

98) Vi har konstateret ud fra modtagne advokatbreve, at der er en verserende sag imellem Dahl Entreprise og AAB. Dahl Entreprise har rejst krav mod AAB grundet manglende betaling for vinter-foranstaltninger og ekstraarbejder for anslået TDKK 8.171 + renter. AAB har rejst et tilsvarende modkrav på samme beløb i dagbøder. Det er fra advokatens side oplyst, at AAB står stærkt i forhold til at vinde sagen, men at der i denne type sager sjældent sker 100% godtgørelse i forbindelse med omkostninger. Sagen er ikke afsluttet pr. 31. december 2018. Vi er oplyst om, at der er hovedforhandling om voldgiftssagen den 17. - 20. juni 2019.

## Økonomi

Entreprenøren Dahl er gået konkurs, og der er indgået forlig i voldgiftsretten. Entreprisensummen i kontrakten er blevet lavere end budgettet, men der har været mange ekstra arbejder. Det skyldes konkursen, og derfor skulle de resterende arbejder udføres som ekstraarbejder. Udgiften til rådgiver er blevet lidt højere end budgetteret, primært grundet ekstraarbejder til udearealer. Øvrige omkostninger er blevet højere end budgetteret grundet advokatudgifter til voldgiftssagen, og der er betalt kr. 1 mio. i forlig. Desuden har der været udgifter til genhusning, grundet skæringsdatoen på byggeriet blev udsat fra juni 2016 til august 2016. Udsættelsen skyldes, at entreprenøren havde udført gulvene forkert, og disse skulle lægges om. Beboere, der havde opsagt deres gamle lejemål, skulle genhuses indtil deres nye lejemål stod klar i afdeling 75. Diverse gebyrer er på niveau med det budgetterede. Samlet set bliver nybyggeriet kr. 2,9 mio. dyrere end budgetteret.

Kr.	Faktiske omk.	Budget	Forskel
Grundudgifter i alt	3.138.913	3.227.178	88.265
Håndværkerudgifter i alt	25.154.820	24.710.645	-444.175
Tekniske Rådgivere i alt	3.158.771	2.633.958	-524.813
Øvrige omkostninger i alt	4.183.316	2.119.692	-2.063.624
Diverse gebyrer i alt	656.798	656.150	-648
Udgifter i byggeperioden	442.270	0	-442.270
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>36.292.618</b>	<b>33.347.623</b>	<b>-2.944.995</b>

### Beboerdemokratisk behandling

På repræsentantskabsmødet den 24. februar 2010 blev det vedtaget at oprette en ny afdeling på hjørnet af Amagerbrogade/Gerbrandtsvej. På samme møde blev det besluttet at sammenlægge afdeling 75 og afdeling 75, 2 etape, efter opførelsen.

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

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

Huslejen ved et nybyggeri er fastsat inden for et maksimumsbeløb. Hvis dette maksimumsbeløb bliver overskredet, skal dispositionsfonden dække merudgiften, da afdelingens drift ikke må belastes.

### Regler

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

*I bemærkninger til lovforslaget står beskrevet, at hvis maksimumsbeløbet 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.*

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.



-

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond - nov19.pdf](#)

**Beslutning OB den 4. december 2019:**

Det blev bemærket, at ledelsesrapporten ikke har omtalt den fulde udgift til byggesagen, men alene har omtalt forligssummen.

Med denne bemærkning godkendte OB indstillingen.

**7. Indstilling - Evaluering af repræsentantskabsmøde den 27. november 2019**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

**Indstilling**

Det indstilles, at OB drøfter forløbet af det ordinære repræsentantskabsmøde den 27. november 2019.

**Sagsfremstilling**

Der blev holdt ordinært repræsentantskabsmøde den 27. november 2019. Der vil på mødet blive orienteret om, hvor mange medlemmer af repræsentantskabet, der deltog i mødet.

Til sammenligning deltog der 94 repræsentantskabsmedlemmer i juni 2019, 73 repræsentantskabsmedlemmer i november 2018, 68 repræsentantskabsmedlemmer i juni 2018, 80 repræsentantskabsmedlemmer i juni 2017, 84 repræsentantskabsmedlemmer i november 2018 og 101 repræsentantskabsmedlemmer i juni 2016.

**Bilag**

Ingen

**Beslutning OB den 4. december 2019:**

Der deltog 73 repræsentantskabsmedlemmer i repræsentantskabsmødet den 27. november 2019.

Der var enighed om til kommende møder at servere en let anretning inden mødet.

OB besluttede, at skrive til afdelingsbestyrelserne for de afdelinger, der ikke var repræsenteret på mødet samt sætte indlæg i næste nummer af Bestyrelsesnyt.

Administrationen blev bedt om at understøtte udvalgenes oplæg bedre. Der føres fortsat logbog over hvem, der deltager. Øget deltagelse i repræsentantskabet indgår i det videre arbejde med strategien.

## **8. Indstilling - OB-studietur 27. februar - 1. marts 2020 (lukket)**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

## **9. Efterretning - Afdelingernes brug af midler til bestyrelsen**

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

Sagen omhandler retningslinjer for afdelingernes brug af midler til bestyrelsesarbejde, modtagelse af gaver m.m. fra leverandører og bonusordninger. Bestyrelsens køb og brug af IT-udstyr er ikke indbefattet af indstillingen.

### **Indstilling**

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende de af ØDA foreslåede retningslinjer for brug af midler til bestyrelsesarbejde

### **Sagsfremstilling**

Afdelingerne har uafhængigt af driftsmodel et budget til bestyrelsesarbejde. Inden for de enkelte budgetposter, der vedrører afdelingsbestyrelsens eget forbrug, er ikke opsat nærmere defineret budgetmål, men en budgetramme. Praksis har været, at budget kunne bruges frit af bestyrelsen til afdelingsrelaterede opgaver.

Der er behov for en større regulering af afdelingsbestyrelsens disponering af de brugte midler, men stadig inden for nogle rammer, der giver afdelingsbestyrelserne råderum. Retningslinjerne skal give afdelingsbestyrelsen større sikkerhed for at deres foretagne dispositioner ligger inden for lovgivningen og lever op til AAB's vedtagne regler. Samtidig er erfaringen fra afdelingsmøder, at afdelingsbestyrelsens brug af midler til bestyrelsesarbejde har en stor interesse fra beboernes side. Det anbefales, at afdelingsbestyrelsen fastlægger det relevante niveau for afdelingen. Det er beboerne, som på afdelingsmødet godkender det fremlagte budgetniveau.

Hovedprincippet for brug af bestyrelsesmidler inkluderer:

Bestyrelsesarbejde med direkte driftspåvirkning	Retningslinje
Konto 119.10 kurser afdelingsbestyrelser	Kurser skal være relevante i forhold til afdelingsbestyrelsens arbejde. Kurser som administrationen eller BL kan tilbyde, bør tages i betragtning først.
Konto 119.11 kørsel, diæter m.m. afd.best.	Transport skal være relevant i forhold til afdelingsbestyrelsens arbejde. Det kan f.eks. være i forbindelse med møder med administrationen eller kørsel til efterårskonference. Kørsel i egen bil og diæter udbetales af Løn og følger Skats takster og regler.
Konto 119.12 møder afdelingsbestyrelse	Der afsættes i budgettet et rammebeløb pr. bestyrelsesmedlem, medmindre bestyrelsen ønsker et mindre beløb afsat. Budget er et maksimumbeløb. Afdelingsbestyrelsen skal anlægge en rimelighedsbetragtning i forhold til det udførte arbejde og afdelingens økonomi, jf. nedenfor
- Rammebeløb	Rammebeløb for møder i afdelingsbestyrelsen fastholdes på t.kr. 5 pr. bestyrelsesmedlem. Beløbet steg fra t.kr. 3 til t.kr. 5 pr. bestyrelsesmedlem i 2011.
- Bestyrelsesmøder	Brugen af midler til bespisning ved bestyrelsesarbejde skal holdes på et rimeligt niveau, restaurantsbesøg skal begrænses, og generelt skal der ved bespisning være tale om beskedne normale traktementer.
- Julefrokoster m.m. i afd.best.	Der kan holdes et større traktement om året på restaurant, f.eks. julefrokost i forbindelse med bestyrelsesmøde med større budget, men stadig indenfor afdelingsmødets godkendte budget for bestyrelsesarbejde og på et rimeligt niveau.
- Julegaver til bestyrelsen	Det er ikke tilladt for bestyrelsen at give julegaver til sig selv og hinanden, betalt af afdelingen. Der er ingen regel for brug af private midler.
- Julegaver til ejendomsfunktionærer	Ejendomsfunktionærer i parlamentariske afdelinger får tildelt samme beløb til julegave som administrationen. I administrative afdelinger følger evt. julegaver til ejendomsfunktionærer samme retningslinjer som administrationen. Det er den administrative afdelingsbestyrelse, der som personaleansvarlig tager stilling til om ejendomsfunktionær skal have julegave op til julegavebeløb i administrationen.
- Kontorforplejning	Forplejning på kontoret udover bestyrelsesarbejde kan

## Referat OB-møde den 4. december 2019

Onsdag kl. 17:00

	afholdes i begrænset omfang. Forplejning til kontorphonale og ejendomsfunktionærer afholdes på konto 114.
- Teambuilding og lignende	Skal have et specielt formål, som skal oplyses til administrationen til orientering.
Konto 119.34 Blomster og gaver	Bruges i forbindelse med mærkedage. De skattemæssige regler for gaver fra arbejdsgiver fastlagt af Skat skal iagttages. Kontanter og gavekort, der kan byttes til kontanter, er altid skattepligtige, dog gælder særlige regler for jubilæum og fratrædelsesgodtgørelse.
- Mærkedage bestyrelsen	Lejligheds-gaver kan gives ved specielle anledninger som jubilæer og afgang, og skal holdes på et rimeligt niveau, f.eks. som vin eller blomstergave.
- Gaver til øvrige	Skal holdes på et rimeligt niveau, f.eks. som vin eller blomstergave. Der må ikke kunne stilles spørgsmålstejn ved afdelingsbestyrelsens habilitet.

Udover de direkte driftspåvirkende dispositioner, er det væsentligt, at der ikke kan stilles spørgsmålstejn ved afdelingsbestyrelsens habilitet i forhold til leverandører og andre samarbejdspartnere. Derfor arbejder afdelingsbestyrelsen inden for de samme regler som administrationen:

<b>Bestyrelsesarbejde i forhold til leverandører</b>	<b>Retningslinje</b>
Gaver fra leverandører, herunder julegaver	Skal så vidt muligt undgås, men skal i givet fald altid tilfalde afdelingen og bruges i bestyrelsesarbejde eller fordeles ved lodtrækning mellem bestyrelse/ejendomsfunktionærer eller blandt beboere.
Leverandørdonationer til f.eks. sammenkomster/fester i afdelingen	Må ikke være pengegaver, men mindre merchandise er tilladt. Tilfalder altid afdelingen og bruges i forbindelse med afdelingens arrangement eller anden gavn for beboerne.
Morgenmad-/frokostmøder betalt af leverandører	Skal altid være arbejds møder relateret til arbejde i afdelingen, og må ikke foregå som en jævnligt tilbagevendende begivenhed over flere gange i løbet af et år.
Bonustildelinger bl.a. i form af gaver (f.eks. fra Lomax)	Bonustildelinger i form af gaver bør konverteres til rabat. Bonusgaver skal så vidt muligt undgås, men skal i givet fald tilfalde afdelingen.

### **Økonomi**

Indstillingen forventes ikke at påvirke afdelingernes økonomi væsentligt. Selv om der stilles ramme til rådighed for afvikling af bestyrelsesmøder, er det stadig afdelingens økonomi, bestyrelsen tager udgangspunkt i.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Budget for de omhandlede poster fastlægges af afdelingsmødet.

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

Afdelingen får større klarhed over, hvordan afdelingsbestyrelsen kan disponere over bestyrelsesrelaterede midler.

### **Regler**

Det er afdelingsbestyrelsernes forpligtelse at overholde driftsbudget og dv-plan, som godkendt af afdelingsmødet, evt. med hjælp af administrationen, jf. politik om god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser:

[https://aabnet.aab.dk/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/god\\_almen\\_ledelse](https://aabnet.aab.dk/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/god_almen_ledelse).

Ejendomsfunktionærer er underlagt samme regler som øvrige ansatte vedrørende gaver og tjenester, og det er derfor ikke tilladt at modtage gaver og tjenester fra leverandører. Ansattes gaveregler er beskrevet i personalehåndbogen:

[https://aabnet.aab.dk/site/02/personalehaandbogen/personalepolitik/modtagelse\\_af\\_gaver](https://aabnet.aab.dk/site/02/personalehaandbogen/personalepolitik/modtagelse_af_gaver)

I afdelingsbestyrelsen reguleres modtagelse af leverandørgaver bl.a. af habilitetsregler:

<https://aabnet.aab.dk/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/habilitet>

Udmøntningen af reglerne skal til enhver tid følge de gældende skatteregler, så afdelingsbestyrelsen ikke bliver skattepligtig.

### **Implementering**

Afsnit vedrørende retningslinjer indsættes i afdelingshåndbog og afdelingsbestyrelserne orienteres inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

### **Beslutning OB den 4. december 2019:**

Der var enighed om, at retningslinjerne først træder i kraft pr. 1. januar 2020.

Med denne bemærkning blev indstillingen taget til efterretning. ØDA evaluerer igen senest om to år, jf. fast praksis for revision af politikker.

## **10. Efterretning - Ledelsesrapportering 3. kvartal 2019**

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

Generelt fortsættes den gode udvikling fra forrige kvartal. På målepunkter, hvor der er konstateret tilbagegang, er korrigerende handling beskrevet. Derudover er rapportens punkter tilpasset med svar på spørgsmål mv. fra risikoudvalgets (RU) behandling.

### **Indstilling**

At organisationsbestyrelsen (OB) tager ledelsesrapporteringen for 3. kvartal 2019 til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Ledelsesrapporten for 3. kvartal 2019 gennemgår seneste kvartal, og viser udviklingen over de seneste kvartaler på væsentlige forretningsområder.

Derudover er der givet en status på udviklingsprojekter og byggeriprojekter.

RU har gennemgået skemaet for arbejdskapitalen og bl.a. justeret udgifterne til jubilæumslegat og præsentationen af ultimo/primosaldi. Herudover er præsentationen af udgifter til istandsættelse af flytteboliger blevet opdateret med en ekstra graf.

Rapporten er tilpasset som efterspurgt af risikoudvalget på følgende områder:

- Udvidet målpunktet vedrørende svarfrister i administrationen, med tal fra Team Jura vedr. husordenssager.
- Undersøgt mulighed for at opdele statistikken for faktura betalt til tiden yderligere.

Dispositionsfonden er efter præsentationen på RU opdateret med forventningen til at renteutviklingen i 2020 udgør 0%.

For så vidt angår målepunkter med tilbagegang, eller som af anden årsag giver anledning til kommentarer, er der beskrevet korrigerende handling.

### **Økonomi**

Ikke relevant.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Ledelsesrapport har været fremlagt og drøftet i RU den 13. november 2019. Svar på udvalgets bemærkninger er indarbejdet i den til OB udsendte ledelsesrapport.

### **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.

### **Implementering**

Ikke relevant.

Bilag:

[Ledelsesrapportering 3. kvrt. '19.pdf](#)

**Beslutning OB den 4. december 2019:**

OB tog ledelsesrapporteringen for 3. kvartas 2019 til efterretning.

**11. Efterretning - Foreningen; budgetopfølgning 3. kvartal 2019 (lukket)**

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**12. Efterretning - Afdelingerne, budgetopfølgning 3. kvartal 2019**

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

**Resume**

Budgetopfølgning for tredje kvartal giver en indikation af årets resultat i afdelingerne, og dermed også en mulighed for at drøfte eventuelle budgetmæssige forandringer for resten af året. Budgetopfølgningen udviser den forventede udvikling i budgetposterne, hvor kun forsikringsposten forventes at have en mindre overskridelse. Det forventes, at flere afdelinger vil være indenfor to procent af huslejen i resultatafvigelse.

**Indstilling**

Risikoudvalget (RU) indstiller til OB at tage budgetopfølgning for 3. kvartal 2019 til efterretning.

**Sagsfremstilling**

Budgetopfølgning for tredje kvartal indebærer en gennemgang af alle konti og giver en prognose for året. Rapporteringen er udarbejdet indeholdende budgetopfølgninger udarbejdet i perioden frem til 30. oktober og er for hovedkontogrupeerne:



Kto.	Navn	Forbrug 3. kvrt.	Budget år	2019	2018	2017
101/5	Kapitaludgifter	129.947.912 kr.	181.550.000 kr.	72%	70%	70%
106/7	Skatter og afgifter	160.057.477 kr.	173.376.000 kr.	92%	89%	89%
109	Renovation	33.455.611 kr.	35.136.000 kr.	95%	90%	86%
110	Forsikringer	22.821.265 kr.	28.538.000 kr.	80%	74%	74%
111	Energiforbrug	16.837.694 kr.	30.352.000 kr.	55%	59%	58%
112	Adm.bidrag m.m.	64.280.499 kr.	87.126.000 kr.	74%	74%	73%
113	A-og G- indskud	40.504.738 kr.	53.093.000 kr.	76%	75%	73%
114	Renholdelse	78.767.034 kr.	111.827.750 kr.	70%	72%	76%
115	Alm. vedligeholdelse	46.912.025 kr.	60.142.000 kr.	78%	61%	60%
116	Planlagt vedligeholdelse	204.571.994 kr.	455.069.344 kr.	45%	39%	35%
117	Normal istandsættelse	9.265.579 kr.	15.034.000 kr.	62%	66%	60%
118	Særlige aktiviteter	11.393.173 kr.	18.954.500 kr.	60%	59%	60%
119	Diverse udgifter	10.647.127 kr.	14.225.750 kr.	75%	71%	37%
120/24	<i>Henlæggelser</i>	282.983.924 kr.	390.426.000 kr.	72%	73%	73%
125/127	Forbedringsarbejder	152.836.961 kr.	218.434.000 kr.	70%	67%	72%
129/132	Driftsstøttelån m.m.	15.478.709 kr.	21.666.000 kr.	71%	74%	76%

\* Status pr. 30/10 - budgetopfølgning færdig 07.11.2019

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

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

#### Konto 106/107 Ejendomsskatter og vandafgift

Der er kun brugt 92% af budgettet, hvilket især skyldes, at mange afdelinger ikke har haft stigning i grundskylden i 2019.

#### Konto 110 Forsikringer

Det forventes at være den eneste konto, der overskrider budgettet på grund af den ekstra stigning fra fjerde kvartal 2018 på bygningsforsikringen.

#### Konto 111 Energiforbrug

Energiforbrug udgør en mindre del af budgettet, hvilket også er et udtryk for de mange tiltag vedrørende energibesparelse. Den reelle besparelse er dog mindre grundet manglende regninger, men der forventes besparelse på ca. kr. 3 mio. på budgettet.

### **Konto 114 Renholdelse**

Der er planlagt med almindelige prisstigninger i perioden 2017 til 2019. Det forventes, at budgettet igen i år samlet vil være tæt på 100% udnyttet. Der er ikke regnet med samdriftsfordele i form af færre ejendomsfunktionærer. Afdelingerne genforhandler renholdelseskontrakter løbende og besparelserne er typisk indeholdt i budgettet. Københavns kommunes regulering af fortovsrenhold vedrørende 2016 og 2017 er bogført på korrektionskonto tidligere år. Københavns Kommune har meddelt, at der inden udgangen af 2019 vil blive udbetalt for meget opkrævet for 2018.

### **Konto 115 Almindelig vedligeholdelse**

Budgettet er nedjusteret løbende i forbindelse med en opjustering af det planlagte vedligehold, og er budgetteret i 2019 til at udgøre 14% af det totale vedligehold. Der ses en kraftig stigning i udnyttelsen, og tendensen for de to første kvartaler fortsætter med at være tre procent over budget, så der i 2019 er brugt 78% af kontoen efter tredje kvartal. Administrationen har dog igangsat procedure med at få afholdt ekstraordinære afdelingsmøder for at få oprettet byggesager og tillægsbevillinger for ca. kr. 8 mio. inden årsskiftet. I 2020 budgetteres med en nedsættelse af kontoen til 10% af det totale vedligehold.

### **Konto 116 Planlagt vedligeholdelse**

Også udnyttelsen af det planlagte vedligehold er steget for første halvår i forhold til de foregående år, selv om der de senere år har været stigende henlæggelser. Det er dog en konto, hvor der ikke kan forventes en 100% udnyttelse.

### **Konto 118 Særlige aktiviteter**

Kontoen dækker over vaskeri, fællesfaciliteter som f.eks. gårdlaug og beboerlokaler. Det forventes, at afdelingerne ikke bruger hele budgettet.

### **Konto 119 Diverse udgifter**

Den dårlige udnyttelse af budgettet i 2017 skyldes budgettering med uforudsete udgiftsstigninger. Der er brugt 75% af budgettet, men det skyldes, at udgifterne til kontingent BL og advokatomkostninger vedrørende besparelser på ejendomsskat er bogført primo året. Der forventes en 90% udnyttelse af kontoen.

### **Økonomi**

Den hidtidige gennemgang af budgetopfølgning og tilhørende prognose giver anledning til at tro, at afdelingerne ender ud med ca. det samme antal med underskud over 2% af huslejen som de foregående

år. Til gengæld forventes betydeligt færre afdelinger med et overskud på mere end 2% af huslejen. Alle afdelinger med underskud og større overskud kommer til makker gennemgang for at blive gennemgået og inspektør og afdelingsbestyrelse bliver indkaldt til budgetmøde, hvor det skønnes påkrævet. Derudover vurderes det om overskridelser på konto 115 kan flyttes til konto 116, hvis der er plads på de henlagte midler ved hjælp af tillægsbevilling eller overførsel fra senere år.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Budgetopfølgning for 3. kvartal behandles af RU den 13. november 2019 og fremlægges herefter til efterretning i OB.

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

Ingen.

### **Regler**

AAB's vedtægter §12:

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

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

### **Implementering**

Ikke aktuel.

-

### **Beslutning OB den 4. december 2019:**

OB tog indstillingen til efterretning.

### 13. Efterretning - Udlejningsaftale Rødovre Kommune 2020-2023

Sagsnr.: S2019-04626

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

#### Resume

Rødovre Kommune ønsker at indgå ny udlejningsaftale med AAB og de øvrige boligorganisationer i Rødovre for perioden 2020-2023. Langt hen ad vejen er den nye aftale identisk med den nuværende, men adskiller sig dog på det punkt, at der er fortrin til den interne venteliste på 2/3 af de kommunale anvisninger.

#### Indstilling

Beboer- og Udlejningsudvalget (BU) indstiller, at Organisationsbestyrelsen (OB) tiltræder udlejningsaftalen på følgende vilkår:

- a. 66 % ledige boliger går til venteliste
- b. 33 % ledige boliger kommunal anvisning: tre af ni ledige boliger stilles til rådighed for kommunal anvisning.
  - Undtagelse: Internt boligsøgende har fortrinsret til to af disse boliger.
  - 50 % af de boliger, der stilles til rådighed for kommunal anvisning, anvises til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen
  - 50 % af de boliger, der stilles til rådighed for kommunal anvisning, anvises efter andre kriterier (behovsbestemt udlejning).

#### Sagsfremstilling

Fællesrepræsentationen af boligorganisationer i Rødovre Kommune har forhandlet en udlejningsaftale for 2020-2023, som AAB har modtaget til godkendelse.

Aftalen er langt hen ad vejen en videreførelse af den nuværende udlejningsaftale.

Aftalen indeholder en fortrinsret for boligsøgende på oprykningsventelisten således at internt boligsøgende har fortrinsret til to interne flytninger forud for den kommunal anvisning.

Aftalens § 1, stk. 1, indeholder følgende ordlyd:

'§ 1 Anvisning efter almenboliglovens § 59 stk. 1

(...) Boligsøgende på oprykningsventelisten har fortrinsret til to interne flytninger indenfor den enkelte afdeling forud for den kommunale anvisning. De to interne flytninger tæller med ved optællingen af de ni ledige boliger.

Udlejningshjulet for afdelingen ser således ud:

1. Intern afdeling eller kommunal anvisning
2. Bekendtgørelsen (ekstern)
3. Bekendtgørelsen (intern)
4. Kommunal anvisning
5. Bekendtgørelsen (ekstern)
6. Bekendtgørelsen (intern)
7. Intern afdeling eller kommunal anvisning
8. Bekendtgørelsen (ekstern)
9. Bekendtgørelsen (intern).'

I AAB er udgangspunktet, at boliger tildeles efter det med kommunen aftalte fordelingsprincip, og at kommunal anvisning har forrang frem for udlejning til boligsøgende til ventelisten. Den pågældende bestemmelse er derfor en fravigelse af dette princip.

#### *Afdeling 43*

AAB har én afdeling i Rødovre, afdeling 43. Afdelingen har godkendt aftalen og ser positivt på, at interne har fortrinsret forud for kommunale anvisninger.

Både i den nuværende og den kommende aftale stiller AAB 1/3 af de ledige boliger til rådighed for boligsocial anvisning. Denne fordeling er afdeling 43 indforstået med fortsætter, da kommunen ifølge afdelingen har levet op til aftalens forpligtelse til at anvise både ressourcestærke og ressourcetsvage borgere.

BU drøftede punktet på mødet d. 20. november 2019.

#### **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser.

#### **Beboerdemokratisk behandling**

Indstillet i Fællesrepræsentationen i Rødovre, Drøftet i BU 20. november 2019 og indstillet til OB.

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

Efter ændringen af udlejningsbekendtgørelsen skal hver anden ledige bolig, der går til ventelisten, tilbydes boligsøgende på den eksterne venteliste. Dette har været gældende i afdeling 43 siden ændringen trådte i kraft den 1. juli 2019. Før ændringen havde boligsøgende på oprykningsventelisten fortrinsret til alle ledige boliger, der gik til ventelisten. For afdeling 43's vedkommende var det seks af ni ledige boliger.

Den nye aftale giver boligsøgende på oprykningsventeliste fortrinsret til i alt fem af ni ledige boliger.

I den seneste aftaleperiode har kommunen fået tildelt 40 boliger, og kommunen har anvendt dem alle.

Med den aftalte fortrinsret forud for kommunale anvisninger er det derfor forventningen, at afdelingen vil opleve, at den modtager færre kommunalt anviste beboere.

#### **Regler**

Almenboliglovens § 59, stk. 1, og stk. 2

#### **Implementering**

1. januar 2020.

-

Bilag:

[Udlejningsaftale mellem AAB og Rødovre Kommune.pdf](#)

**Beslutning OB den 4. december 2019:**

OB tog indstillingen til efterretning.

**14. Efterretning - Evaluering af efterårskonferencen 2019**

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

**Resume**

Evaluering af årets efterårskonference. Efterårskonferencens deltagere melder igen i år om stor tilfredshed med rammer og programindhold.

**Indstilling**

Det indstilles overfor OB at drøfte årets efterårskonference i lyset af egne og deltagernes evalueringer.

**Sagsfremstilling**

Med 109 tilmeldte fra 42 afdelinger (31 administrative og 11 parlamentariske) var der øget tilslutning ved dette års efterårskonference i forhold til året før.

Evalueringen blev i år udført via digitalt spørgeskema, hvor en pæn andel (79 deltagere af 102, idet ca. en håndfuld ikke dukkede op/meldte afbud) har svaret. Enkelte deltog først fra lørdag og har derfor ikke kunnet besvare alt.

Den overordnede konklusion er, at konferencen igen i år var en klar succes, idet deltagerne var meget tilfredse med efterårskonferencen – både hvad angår rammer og indhold.

Konklusioner fra evalueringen:

Indholdspunkt	Tilbage melding
De praktiske informationer	Høj tilfredshed
Forplejningen	Høj tilfredshed
Konferencens form og program	Halvdelen angiver høj tilfredshed og den anden halvdel delvist tilfreds
Boligdebat (fredag)	Høj tilfredshed
<b>Lørdag</b>	
Effektiviseringsdebat	To tredjedele angiver at være meget tilfredse og en tredjedel tilfreds
Temaet "bestyrelsens roller og arbejdskultur"	To tredjedele angiver at være meget tilfredse og en tredjedel tilfreds
Temaet "De almene seniorer"	Knap halvdelen angiver at være meget tilfredse, mens godt 40 procent er tilfredse.
Coop v/Jens Skipper Rasmussens oplæg:	En femtedel angiver høj tilfredshed, mens ca. en tredjedel er hhv. tilfreds og mindre tilfredse.
Resten af temaet "Aktivering af repræsentantskabet":	Godt halvdelen angiver høj tilfredshed, mens de resterende angiver at være tilfredse.

IT-sikkerhed	Tre fjerdele angiver høj tilfredshed, en femtedel at de er tilfredse
<b>Søndag</b>	
Kor-workshop	To tredjedele angiver høj tilfredshed, godt en sjattedel var tilfredse og en lignende andel angav at være mindre tilfredse eller ikke tilfredse.
Inspirationsoplæggene søndag	Knap to tredjedele angiver høj tilfredshed, knap en tredjedel var tilfredse og resten var mindre tilfredse.

*Næste års evaluering vil blive på en skala 1-10, så målepunkterne i højere grad kan sammenstilles og sammenlignes.*

#### *Bestyrelseskørekort og IT-assistance*

Kun en enkelt deltager manglede at tage bestyrelseskørekortet, så det fremsatte tilbud om en sådan hjælp fredag, blev ikke aktuelt.

Der var også tilbud om IT-hjælp, men da administrationen tog kontakt til de, som havde ønsket det på forhånd, viste det sig i det store hele, at ønskerne var meget konkrete, og at IT via sin helpdesk allerede havde ordnet problemet.

**Næste års konference:** Flere deltagere efterlyser i høj grad mere "praktiske" emner, der typisk hører mere til e-learning eller fyraftensmøder end konferenceformatet. Eksemplerne på det efterspurgte er: Renovering og helhedsplaner, klimatiltag, kommunikation, sociale medier, "noget om hverdagen som bestyrelse", flytteboliger, råderet, konflikthåndtering m.m.

#### **Økonomi**

-

#### **Beboerdemokratisk behandling**

Kommende års konference drøftes bl.a. i BDU i januar 2020.

Efterfølgende skal OB drøfte ønsker til temaer og form, så vi i god tid kan tage afsæt i OB's ønsker til efterårskonferencen 2020.

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

-

#### **Implementering**

-

-

#### **Beslutning OB den 4. december 2019:**

OB tog indstillingen til efterretning.

#### **15. Efterretning - Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen)**

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) har behandlet politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger. Politiken er tilføjet at der påtænkes at arbejde med dv-planer med bygningsdelenes levetid op til 100-årig planlægningshorisont.

### Indstilling

ØDA indstiller til Organisationsbestyrelsen (OB) at tage politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen) til efterretning.

### Sagsfremstilling

Politikken er uforandret i forhold til tidligere med undtagelse af nedenstående tilføjelse at der påtænkes at arbejde med dv-planer med bygningsdelenes levetid op til 100-årig planlægningshorisont, hvor der fra 2020 arbejdes med 30-årig horisont.

Granskning af uvildig ekstern byggesagkyndig er planlagt at foregå i turnus med første periode fra 2020 til 2024, jf. AAB cirkulære C15 – 2018. Årstal i politik rettet fra 2021 til 2020.

### Økonomi

Omkostningerne til ekstern granskning forventes i gennemsnit at koste kr. 10.000 inkl. moms pr. afdeling hvert femte år, der indarbejdes i afdelingernes dv-planer.

### Beboerdemokratisk behandling

Politik er senest godkendt af OB den 6. december 2017. Næste revision er planlagt til november 2021.

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

Granskningsnotat vil blive indarbejdet i dv-planen i dialog med afdelingsbestyrelsen og forelagt afdelingsmødet til godkendelse.

### Regler

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

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

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

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse

-



Bilag:

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

**Beslutning OB den 4. december 2019:**

OB tog indstillingen til efterretning.

## **16. Orientering - Revisionsfokus 2019-2020**

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

I 2019 er revisionen blevet bedt om at udtale sig om arbejdskapitalens størrelse, kostægte byggesagshonorar og inden jul gennemgår de ekstraordinært AAB's forretningsgange vedrørende leverandørstyring/ kreditorprocessen samt interne kontroller herunder, hvordan godkendelse sker indenfor projektstyringen på byggesager.

### **Sagsfremstilling**

Risikoudvalget (RU) behandler løbende og mindst en gang om året behovet for at revisionen sætter fokus på et område.

AAB har ekstra i 2019 bestilt udtalelse fra revisor om arbejdskapitalens størrelse, og om hvorvidt AAB har kostægte byggesagshonorar til brug for tilsynet. Arbejdet er udført. Udtalelsen vedrørende arbejdskapitalens størrelse er brugt i forbindelse med organisationsbestyrelsens (OB's) beslutning om størrelsen på arbejdskapitalen. Udtalelsen vedrørende kostægte byggesagshonorar er behandlet i RU 13. november 2019.

I forbindelse med besvigningssagen er administrationen blevet bekendt med, at de interne procedurer måske ikke er stærke nok hvorfor administrationen har bestilt:

- at revisionen ekstraordinært gennemgår AAB's forretningsgange vedrørende leverandørstyring/ kreditorprocessen samt interne kontroller herunder, hvordan godkendelse sker indenfor projektstyringen på byggesager
- at revisionen gennemgår alle faktura i sagen.

*Gennemgang af forretningsgange*

Revisionen estimerer, at det tager ca. 1-1,5 uge for to af revisionens medarbejdere, at gennemgå forretningsgange og komme med skriftlige anbefalinger af tiltag, der kan implementeres. Gennemgangen vil have fokus på leverandørstyring/kreditorprocessen samt interne kontroller herunder, hvordan godkendelse sker indenfor projektstyringen. Fokus vil være på processer for nedenstående konti:

- 115 Alm Vedligehold
- 116 Planlagt større vedligehold op til t.kr. 600
- 303 Større forbedringsarbejder.

#### **Beslutning OB den 4. december 2019:**

Intet at bemærke.

#### **17. Orientering - Rapportering fra supportgruppens besøg og indrapportering af egenkontrol**

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### **Resume**

Handlingsplaner og status:

- Nyt spørgeskema implementeres til de årlige spørgsmål primo januar 2020
- Supportvikar fra Vedligeholdelse og Energi
- Der er udarbejdet årshjul for besøg af administrative afdelinger
- Der besøges parlamentariske afdelinger i samarbejde med inspektører
- Der udbydes kurser til kasserer og økonomiansvarlige to gange om året.

#### **Orientering**

##### *Egenkontrolspørgsmål*

På grund af sommerferie blev rettidig indberetning for svar på egenkontrolspørgsmål udskudt fra tre uger til to måneder, så rettidig indberetning for kvartalet var den 31. august. Kvartalet blev lukket for indberetning kort før efterfølgende kvartals afslutning. Der er otte administrative afdelinger, der ikke har afleveret anden kvartal, hvoraf en af dem var afdeling 53, der nu er parlamentariske. Alle er blevet kontaktet. Der er påfaldende mange, som svarer nej til spørgsmålet, om der er dokumentation for prissammenligning for køb, hvorfor gruppen har ekstra fokus på den problemstilling. Formålet med spørgeskemaet er netop at gøre opmærksom på de pligter, bestyrelsen har på baggrund af lovgivning og OB's beslutninger. Spørgeskemaet tænkes derfor også at skulle kunne udgøre et beslutningskatalog over tidligere beslutninger, så bestyrelsen ikke er i tvivl om opgaver og beslutninger.

ØDA er den 7. oktober 2019 blevet præsenteret for et mere fleksibelt spørgsmålskema i SurveyMonkey, hvor det bl.a. er blevet muligt at springe personalekategoriens spørgsmål over, samt at give præciserende underspørgsmål. Derudover vil det også blive muligt at bede om hjælp og skrive kommentarer. ØDA tog godt imod forslaget og tre af medlemmerne vil teste system og spørgsmål. Det nye spørgeskema kan træde i kraft i forbindelse med de årlige spørgsmål primo januar. Det forventes, at det vil give færre misforståelser ved udfyldelsen af spørgsmål.

#### *Egenkontrollens arbejde*

En af de faste medlemmer er sygemeldt. Vi har efter aftale fået supportvikar i tre måneder af en driftskoordinator. Det giver anledning til at kunne give uddybende support på et område, der interesserer bestyrelser og beboere meget. Som det er tilfældet for alle i supportgruppen, vil det også hjælpe til at højne bevidstheden om bestyrelsernes udfordringer for denne gruppe medarbejdere, og evt. betyde supplerende/andre spørgsmål til egenkontrollerspørgsmålene.

Der er forfattet en tekst vedrørende GDPR, som skal godkendes i GDPR styregruppen før den kommer i afdelingshåndbogen. Der er ikke besluttet evt. undervisningsform endnu.

Alle administrative afdelinger er sat ind i et årshjul, så der aftales supportbesøg en gang om året. Alle administrative afdelinger er i 2019 henholdsvis besøgt eller har aftalt besøgsdato. Alle administrative afdelinger får en opfølgende mail om evt. yderligere support og handlingsplaner. Handlingsplaner findes i DocuNote under den enkelte afdeling. Eksempel på handlingsplan er vedlagt nederst.

Arbejdet med ekstra support til de parlamentariske afdelingers bestyrelser blev startet med møde med inspektørerne den 22. oktober 2019. Da inspektøren allerede påtager sig drifts- og personaleansvar, vil supportgruppen yde hjælp til bestyrelserne efter behov, og derefter tage stilling til, om det giver mening med et tilsvarende årshjul som administrative afdelinger. Der forventes afholdt møder med parlamentariske bestyrelser i år. Inspektørerne har i juni deltaget i kursus om regnskabsforståelse og -fremlægning. Driftspersonalet deltog i forbindelse med konterings- og rekvisitionsundervisning. Der følges løbende op på at holde viden ajour. I forbindelse med afdelingsmøderne sker der en udskiftning i bestyrelserne, hvor det giver mening, at supportgruppen træder til. I tilfældet med kasserer, skal de hurtigt sættes ind i arbejdet, hvilket styres af Regnskab og Kreditor. Derudover udbydes der fremover kursus til kasserer og økonomiansvarlige i afdelingen med ca. et halvt års mellemrum efter de to afdelingsmødeperioder. Kurset læner sig op ad inspektørens kursus i juni.

#### *Risikovurdering*

Egenkontrol bruger en dynamisk bekymringsskala for at have et værktøj til at vurdere supporten i de enkelte afdelinger. Der er ikke kommet nye til i den røde kategori, og afdeling 11 og 46 er flyttet fra kategorien:

- I afdeling 46 er der midlertidigt indsat inspektør til bl.a. at hjælpe med valg af leverandører og flyttes til grøn kategori.
- I afdeling 11 er der afholdt supportbesøg uden særlige indsatsområder. Flyttes til gul kategori. Afdelingen bliver under særlig opmærksomhed.

På baggrund af leverandørsituationen i afdeling 46 behandler risikoudvalget, hvordan vi bedre kan kontrollere leverandørerne og kreditor databasen.

For afdelinger i den mest risikobetonede (røde) kategori gøres en særlig indsats:

- I afdeling 25 og 36 arbejdes der på generationsskifte. Supportgruppen har haft møde med formand og bestyrelsesmedlem i afdeling 25 om videnoverdragelse og opsplitting af formand-

og kassererposten. Der arbejdes på at lave en formaliseret plan, som supportgruppen kan hjælpe med at opfylde.

- Afdeling 19 har indvilliget i at sætte nogle vedligeholdelsesmæssige opgaver i gang, og driftskoordinator mener p.t., at afdelingens stand er forsvarlig. Afdelingens egenkontrol og support varetages dog stadig af regnskabschef, og der følges løbende op på indgåede aftaler.
- Afdeling 52 har haft supportbesøg, og selv om der ikke er større supportopgaver i afdelingen, bibeholdes den røde kategori, da fællesdriften i Høje Gladsaxe bestemmer uforholdsmæssigt meget over afdelingen. Der er ekstra ledelsesmæssig opmærksomhed på afdelingen, og gennemgang af fællesdriftens regnskab bliver gennemgået af administrationens specialkonsulent.
- Afdeling 57 har fået arbejdsmiljøpåbud og haft udfordringer med sygdom i bestyrelsen og personaleledelse, men er derudover hovedsageligt placeret ud fra økonomiske udfordringer. Supportgruppen besøger afdelingen snarest sammen med arbejdsmiljørepræsentant.

Der opleves flest handlingsplaner vedrørende dokumentation for prissammenligninger.

Udbudskonsulenten arbejder med et kommende katalog af håndværkere, der kan afhjælpe noget af udfordringen, og der foretages prissammenligninger. Der mangler et godt værktøj til afdelingsbestyrelsen til at dokumentere sammenligninger. Det er drøftet med udbudskonsulenten, om der kunne tilbydes et simpelt skema. Det forventes at blive tilbudt snarest. Udbudskonsulenten har sagt sin stilling op til fratrædelse senest 31. december. Nyt stillingsopslag er udsendt.

-

Bilag:

[Bekymringsbarometer.dot](#)

#### **Beslutning OB den 4. december 2019:**

Intet at bemærke.

#### **18. Orientering fra udvalg**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

#### **Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:**

- a) Beboerdemokrati (BDU)**  
v/Christina Jensen
- b) Beboere og udlejning (BU)**  
v/Jette Kragh
- c) Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)**  
v/Bent Haupt Jensen

**d) Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)**

v/Hanne Dahlerup

**OB-udvalg:**

**e) Risikoudvalg (RU)**

v/Bent Haupt Jensen

-

**Beslutning OB den 4. december 2019:**

**Arbejds miljøudvalg**

På arbejds miljøudvalgets årsmøde fremgik det, at antal ulykker er faldende, men at trusler og faldulykker er konstante, hvorfor der sættes fokus på dette i de kommende år. Samtidig skal der arbejdes med nærvedulykker og formuleres en rygepolitik og udarbejdes sikkerhedsplaner for hver afdeling. De timer, der anvendes til arbejds miljøgruppe arbejdet skal afdelingerne kompenseres for via foreningens budget. For arbejds miljøgruppe 2 og 6 er det svært at rekruttere arbejds miljørepræsentanter. Der mangler to fra medarbejderside og én ledelsesrepræsentant.

**Beboere og udlejning (BU)**

Udvalget har behandlet udlejningsaftale med Rødovre Kommune for 2020-2023. En boligsocial medarbejder har orienteret udvalget om det boligsociale arbejde, og der er aftalt studietur til Beboerprojekt PULS.

**19. Direktionsberetning**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

**Eksterne forhold og politik**

*Whistleblower direktiv*

Den 7. oktober 2019 blev et nyt whistleblowerdirektiv vedtaget, der får direkte og omfattende indflydelse i Danmark. Alle arbejdsgivere – både private og offentlige – med flere end 50 medarbejdere skal etablere en whistleblowerordning. Direktivet skal implementeres i dansk lov inden for de næste to år, og den nationale ordning skal som minimum omfatte mulighed for at kunne indberette: om reglerne om offentlige udbud, den finansielle regulering, reglerne om forbrugerbeskyttelse og databeskyttelsesreglerne. Virksomheden skal etablere en intern whistleblowerordning, og myndighederne skal etablere en ekstern whistleblowerordning, som medarbejderne frit kan vælge at bruge i stedet for den interne. Indberetterne

er beskyttet mod repressalier af enhver art – men indberetterne kan samtidig sanktioneres for bevidst forkerte indberetninger. Virksomheder, der ikke etablerer en ordning kan sandsynligvis blive mødt med bødestraf eller andre sanktioner. Administrationen følger implementeringen af direktivet og vil senere fremlægge forslag til implementering i AAB.

#### *Høring – lovforslag om frafald af tillægskøbesum*

Boligministeren har til bl.a. BL udsendt høring over et lovforslag han påtænker at fremsætte i Folketinget om, at kommunalbestyrelsen kan beslutte at undlade at opkræve tillægskøbesummen eller dele heraf, ved ændret anvendelse eller merudnyttelse af en almen ejendom, med henblik på etablering af almene boliger. Reglen vil ikke finde anvendelse på almene boligafdelinger, beliggende i et udsat boligområde.

#### *Analyse af repræsentationer*

Pressen og offentligheden har i en række sager sat spørgsmålstegn ved ansatte og beboers repræsentation i en række råd, nævn m.v. Historien har været, at disse repræsentationer sker hen over hovedet på den almindelige beboer og dermed uden en demokratisk legitimitet.

Det er dog ikke unormalt, at boligorganisationer gennem tiden har opnået repræsentation i en række råd, nævn, repræsentantskaber, bestyrelser med videre. Som oftest som repræsentant for beboerne/brugerne fx i forsyningssektoren, realkredit, banker, byggesektoren m.v. Formålet med disse repræsentationer er at være et stærkt talerør for beboernes interesser.

På grund af de kritiske historier – senest om KAB's valgt til bestyrelsen i Radius - har BL's bestyrelse besluttet at udarbejde en statusrapport for den almene sektors repræsentationer enten hvert eller hvert andet år, så der kommer åbenhed og gennemsigtighed omkring dette vigtige arbejde.

BL har bedt firmaet "Epinion" om at udarbejde en statusrapport for den almene boligsektors repræsentationer. Med denne rapport ønskes at få indsigt i, hvor den almene sektor er repræsenteret, og hvordan repræsentantskabet fungerer i praksis.

Undersøgelsen gennemføres som en webbaseret spørgeskemaundersøgelse, hvor deltagerne svarer på et elektronisk spørgeskema på computer eller smartphone. Målgruppen for undersøgelsen er BL's repræsentantskab, direktørerne og organisationsbestyrelserne i bolig- og administrationsorganisationerne.

OB-medlemmerne og direktionen vil derfor i løbet af december modtage et spørgeskema fra Epinion via e-mail. Epinion anonymiserer alle besvarelser (i overensstemmelse med EU's Persondataforordning (GDPR)), og de deltagende informeres om deres anonymitet og rettigheder inden deltagelse i undersøgelsen.

*BL 1. kreds – prioritering af arbejdet i 2020*

BL 1. kreds og de københavnske borgmestre aftalte den 7. november 2019, i regi af Partnerskabsforum, at det næste års arbejde primært har tre fokusområder:

1. Igangsættelse af analyse af huslejens udvikling gennem de seneste år

Fra Almenboligaftalen: "Parterne er enige om at gennemføre en grundig analyse af husejens udvikling gennem de seneste år, herunder de forskellige forhold, der påvirker huslejen. Analysens konklusioner skal pege på tiltag, som kan modvirke forhold, der måtte give unødige eller uhensigtsmæssige huslejestigninger.

2. Igangsættelse af analyse vedr. enkel og gennemsigtig opnotering til almene boliger

Fra Almenboligaftalen: "Parterne er enige om, at det skal være enkelt, gennemsigtigt og ikke unødigt omkostningsfuldt at blive skrevet op til en almen bolig. Derfor gennemføres en analyse af, om der er behov for initiativer, eksempelvis fælles opnotering, der kan styrke boligsøgendes muligheder for at lade sig opnotere til ledige boliger på en enkel og gennemsigtig måde.

3. Forslag til fælles monitorering af nybyggeri i Københavns Kommune

Fra Almenboligaftalen: "Kommunen har løbende afsat grundkapital til at realisere ambitionen

om en by med mindst 20% almene boliger. Parterne må dog konstatere, at det ikke er lykkedes at realisere byggeri af almene boliger i samme takt, som der opføres private boliger.

*Tillægsgrundkøbesum – dom afsagt*

BL har, i samarbejde med Samvirkende Boligselskaber v/KAB lagt sag an mod Københavns

Kommune om kommunens opkrævning af tillægskøbesum. Landsretten afsagde den 4. november 2019 dom i sagen. Retten giver i dommen Københavns Kommune medhold i, at de kan opkræve tillægsløbesum. Overborgmesteren har efter dommen tilkendegivet at der må findes en politisk løsning på denne sag for at fjerne en afgørende hindring for flere almene boliger i København og dermed en blandet by.

*Lån af egne midler*

I forbindelse med, at der i øjeblikket er negativt forventet afkast på AAB's formueforvaltning, vil administrationen ved udarbejdelse af anlægsbudget, undersøgel om den enkelte afdeling kan låne af egne midler over 10 år og i enkelt tilfælde længere, i stedet for at optage Realkreditlån. Dette gøres, grundet Nykredits forventningen til afkast på porteføljen på omkring 0% for 2020. Det er den samme forventning Jyske Bank og Gudme Raaschou har. Det er derfor bedre for en afdeling ved en byggesag af låne af deres egne midler, når det er muligt, i stedet for at optage realkreditlån, mens afdelingens egne midler bliver investeret i kapitalforvaltningen.

*Realkreditlån*

Den 9. oktober 2019 holdt Jette Britze fra Nykredit Asset Management et indlæg på Risikoudvalgsmødet. På mødet fortalte Jette, at Nykredit forventer et negativt afkast for vores kapitalforvaltning i 2020 på omkring -0,05%.

Jette Britze har efterfølgende på mail 8. november 2019 skrevet følgende:

*"Siden vores møde tilbage i oktober måned er renterne steget. Det betyder, at det forventede afkast for de kommende 12 måneder ligger på ca. 0,07% dvs. ikke negative renter. For 2020 forventer vi, at afkastet på jeres portefølje kommer til at ligge omkring de 0%. Estimatet er givet under forudsætning af uændret portefølje og rentekurve."*

*"2019 har været præget af den fortsatte eskalering i handelskrigen, usikkerheden om Brexit og en tydelig forværring af de globale nøgletal, som har givet anledning til stigende recessionsfrygt. Centralbankerne har reageret med lempelser, som ikke denne gang har haft den helt store stabiliserende effekt".*

*"4. kvartal 2019 er indledt med positive overraskelser i de økonomiske nøgletal, fremskridt på det politiske felt, efter at USA og Kina for første gang i månedsvis reelt har rykket sig nærmere hinanden i forhandlingerne, afklaring omkring Brexit samt en stigning i de lange renter. For det kommende år forventer vi et uændret renteniveau."*

## Regler

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 51,  
stk. 4. En afdelings midler kan lånes af afdelingen selv.  
stk. 5. Lån af afdelingsmidler skal afdrages over højst 10 år. Dog afdrages lån til forbedringer efter § 37 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. over højst 30 år.

Ifølge lov om almene boliger § 37 b,

stk. 1. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål. Forbedringerne finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Afdelingsmødet kan fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig, herunder fastsætte maksimumsbeløb for anskaffelsessummerne for de enkelte forbedringsarbejder. Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.

## Andet

### BL 1. kreds – datoer til kalenderen

I 2020 er det tid til igen at holde valg i BL-systemet. Den 4. maj 2020 afholdes kredsvalg i BL 1. kreds.



BL 1. kredsrepræsentantskab har besluttet at afholde kreds-konference i 21. og 22. marts 2020 for alle afdelingsbestyrelser. Arrangementet afholdes på Konventum, Helsingør. Program udsendes omkring årsskiftet.

#### *OB's årshjul 2019*

Iht. de interne retningslinjer om revision af politikker skulle disse efter planen have været fremlagt til dette møde:

Revision af lønpolitik

Der er overenskomstforhandlinger i foråret 2020 og administrationen anbefaler at udfaldet af disse afventes, da der ikke aktuelt er grund til at revidere politikken. Dvs. fremlægges forventeligt 2. halvår 2020.

Revision af politik for flyttesyn og istandsættelse af boliger

Revisionen er forsinket og forventes fremlagt til februar 2020.

#### *Advokatsager*

AAB's hidtidige chefjurist var uddannet advokat hvilket muliggjorde at administrationen selv førte visse retssager. Indstillingen stillingen er genbesat er det nødvendigt at sende en række af sagerne til ekstern advokat. De berørte afdelinger er orienteret.

#### **Beslutning OB den 4. december 2019:**

##### *Udsatte boligområder*

Der blev den 1. december 2019 udsendt ny liste over udsatte boligområder. AAB figurerer ikke længere på statens lister over udsatte boligområder og ghettoer.

##### *Ren straffeattest udenfor ghettoområder*

Det ser ud til, at der er alligevel er hjemmel til at kræve dokumentation for ren straffeattest, når det er udenfor ghettoområder. Dette betyder, at der lægges op til, at dette punkt åbnes i samarbejdsaftalen med Københavns Kommune. Det vil betyde, at Christiansmindevej m.fl. formentlig vil ryge ud af beskyttelseszonen, således at vi fremover ikke behøver at anvende de skærpede fleksible kriterier i helt så mange boligområder som aktuelt. Punktet forventes at kunne behandles i OB til februar.

Det blev bekræftet, at der bliver udfordringer i forhold til Landsbyggefondens understøttelse af boligsociale helhedsplaner, hvor rammen skæres ned til kr. 100 mio om året fordi første prioritet er ghettoområder og udsatte boligområder.

##### *Ny struktur i Kundeservice*

AAB's nuværende chefjurist går på orlov fra 1. januar 2020, hvorfor strukturen i Kundeservice er blevet genovervejet. Det har ført til, at udlejningschefstillingen er blevet nedlagt og de tre teams er slået sammen. Mette Rønnow ansættes som juridisk chef, og der vil formentlig blive tilføjet en fagkoordinator.

#### *Operation Greed*

Indlægget i tv-udsendelsen "Operation X" vedrørende AAB vil formentlig ikke give anledning til yderligere bemærkninger. OB var tilfredse med håndteringen af sagen.

### **20. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **21. Eventuelt**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

### **Beslutning OB den 4. december 2019:**

Intet at bemærke.