

Referat OB-møde den 4. september 2019

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

Fraværende:
Afbud:
Mødet slut: Kl. 19:20

Referat OB-møde den 4. september 2019

Onsdag kl. 17:00

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	4
3. Indstilling - Afdeling 39; Dispositionsfonden tilskud til forundersøgelser til helhedsplan	4
4. Indstilling - Afdeling 46 - indsættelse af inspektør (lukket).....	7
5. Indstilling - Afdeling 50; Forhøjelse af trækingsretten til delvis dækning af merudgifter i helhedsplan.....	8
6. Indstilling - Afholdelse af dialogmøde i efteråret 2019	9
7. Indstilling - Program for efterårskonferencen 2019.....	11
8. Indstilling - Fleksible kriterier jf. rammeaftale for udlejning med Københavns Kommune 2019-2023	13
9. Efterretning - Revisionsprotokol.....	16
10. Efterretning - Budgetopfølgning 2. kvartal 2019	17
11. Efterretning - Ledelsesrapportering 2. kvartal 2019.....	19
12. Efterretning - Revision af politik for bogføring.....	20
13. Efterretning - Revision af politik for inkasso.....	21
14. Efterretning - Forretningsordener for OB og direktion (konsekvensrettelse)	23
15. Orientering - Program for OB-seminar den 13. - 15. september 2019.....	24
16. Orientering - Opfølgning på domicil	25
17. Orientering - Fordeling af udgifter mellem forbrug- og driftsregnskab	27
18. Orientering - Ønsker til særligt revisionsfokus	29
19. Orientering fra udvalg	30
20. Direktionsberetning	31
21. Direktionsberetning (lukket)	37
22. Eventuelt	37
23. Indstilling - Afdeling 76; Tilskud til etablering af altaner	38

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. september 2019:

Det blev aftalt at drøfte punkt 15, OB-seminar og punkt 16, Domicil. Dagsordenen blev herefter godkendt.

2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøder den 3. juni 2019 og den 19. juni 2019.

Indstilling

At referater fra organisationsbestyrelsens møder den 3. juni 2019 og den 19. juni 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. september 2019:

Der var ikke modtaget bemærkninger til referaterne. Referaterne blev godkendt og underskrives digitalt af formand og direktør.

3. Indstilling - Afdeling 39; Dispositionsfonden tilskud til forundersøgelser til helhedsplan

Sagsnr.: S2019-03012

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Forslag om at reservere eventuelt tilskud på kr. 4 mio. fra dispositionsfonden til udarbejdelse af ideskitse og forundersøgelser i forbindelse med eventuelt kommende helhedsplan. Forundersøgelsen målrettes de arbejder, som ifølge rådgiver er dækningsberettigede.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at det godkendes, at der i dispositionsfonden reserveres udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan for afdeling 39. Dispositionsfondens dækning er maksimeret til kr. 4 mio.

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 197 boliger fordelt på tre typer rækkehuse. Bestående af 19 rækkehuse (type A), 11 dobbelthuse (type B), og 20 dobbelthuse (type C). Heraf 7 stk. 2-rums boliger på 64,5m², 130 stk. 3-rums boliger på 64,5-98 m² og 59 stk. 4-rums boliger på 80,5-85 m² og 1 stk. 6-rums bolig på 121 m² og Byggeriet er opført i 1947 og er beliggende i Kgs. Lyngby, nærmere betegnet Kærparken 19-117 og 10-28, Højløkken 2-66, Vejporten 19-87 og 22-36, Bjælkevangen 23-91 og 18-80.

AAB's tilstandsregistrering af alle afdelinger i år 2013-2018, samt efterfølgende bygnings- og fokusgennemgange, indikerede at afdelingen har visse byggetekniske udfordringer.

Ved tagfod (stern og vindskeder) er der set råd flere steder, ved sokkelen ses der revnedannelse/afskalning samt ved facade er der udposninger samt afskalninger af puds.

I forbindelse med en omfattende skimmelsag blev der iværksat en mere grundig tilstandsvurdering af det konkrete lejemål. Rapporten blev udført af OBH Rådgivende Ingeniører. Rapporten konkluderer og bekræfter, at der i dag findes bygningsdele, der er nedslidte, og der er benyttet materialer, der afviger væsentligt i forhold til byggeri af samme alder.

Følgende arbejder tænkes på nuværende tidspunkt ind i en eventuel helhedsplan:

- Udskiftning af sternbrædder samt vindskeder
- Nyetablering af facade
- Renovering af sokler
- Renovering af vinduesbjælker
- Nyetablering af gulve med dertilhørende efterisolering.

I den konkrete skimmelsag er det estimeret at omkostningerne til istandsættelse af boligen løber op i kr. 1.000.000. På den baggrund er det vurderet hensigtsmæssig at genhuse boligens beboere og afvente istandsættelsen af boligen indtil der er skabt det fornødne overblik over hvilke byggetekniske tiltag der er nødvendige i hele afdelingen.

Forundersøgelsen og idéskitse har til formål overfor Landsbyggefonden at belyse afdelingens tilstand, problemstillinger og løsningsforslag vedrørende de bygningsfysiske, boligsociale, driftsorganisatoriske og økonomiske forhold i afdelingen. Herunder vil der især blive lagt vægt på problematikker omkring den alternative facadeløsning og de utidssvarende badeværelser med manglende vådrumssikring.

AAB's administration har på baggrund af sagens omfang og i samarbejde med rådgiver og afdelingsbestyrelse til hensigt at udarbejde ansøgning om renoveringsstøtte efter Landsbyggefondens retningslinjer med henblik på at opnå økonomisk støtte til renoveringen.

Erfaringerne fra byggesagen i afdeling 111 viser, at hvis boligerne er ramt af skimmel, så er det ikke er muligt midlertidigt at udleje boligerne frem til byggesagen påbegyndes. Denne tomgang giver en betydelig meromkostning som der også skal søges om i Landsbyggefonden.

Økonomi

Der ansøges om, at der i dispositionsfonden reserveres udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af idéskitse til helhedsplan for afdeling 39. Dispositionsfondens dækning er maksimeret til kr. 4 mio.

Hvis der opnås godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan med støtte fra LBF, skal samtlige udgifter indeholdes i denne. Hvis der ikke opnås godkendelse til renoveringen fra LBF, dækker dispositionsfonden den del af udgifterne, som ikke direkte relaterer sig til renoveringssagen. OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen §43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

Der søges tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden, jf. §90 i lov om almene boliger. I medfør af lov om almene boliger mv. § 95, stk. 1, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra ministeren for by, bolig og landdistrikter fastlagt regler om støtte efter lovens § 90.

Beboerdemokratisk behandling

Helhedsplan blev første gang drøftet på et møde med bestyrelsen den 15. november 2006 (referat foreligger i DocuNote).

- På mødet deltog bestyrelsen samt repræsentanter fra det daværende " Byggetekniskafdeling" samt "Økonomiafdeling"
 - På mødte aftales der at igangsætte en undersøgelse ved rådgiver virksomheden Abildhauge.
- På møde den 13. december 2006 blev standen af byggeriet drøftet (referat foreligger i DocuNote).
 - På mødet deltog bestyrelsen samt repræsentanter fra det daværende "AAB Byggetekniskafdeling" samt Rådgivervirksomheden Abildhauge.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

At afdelingen kan igangsætte forundersøgelserne til en helhedsplan.

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen §43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

Der søges tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden, jf. §90 i lov om almene boliger. I medfør af lov om almene boliger mv. §95, stk. 1, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra ministeren for by, bolig og landdistrikter fastlagt regler om støtte efter lovens §90.

Lejeren i den skimmelramte bolig skal permanent genhuses efter almenlejelovens § 86, stk. 2, da det forventes, at den forestående undersøgelse og denne fremtidig renovering vil forløbe længere end 12 måneder.

Implementering

Umiddelbart efter godkendelse vil der blive udarbejdet et rådgiverudbud.

Bilag:

[Forventet Udvikling Dispositionsfond aug19.pdf](#)

Beslutning OB den 4. september 2019:

OB udtrykte bekymring for om en helhedsplan ville blive dyrere end at bygge nyt. Det blev tilføjet, at forundersøgelse til helhedsplan ikke kan igangsættes før afdelingsmødet har godkendt dette. Indstillingen blev godkendt med disse bemærkninger.

4. Indstilling - Afdeling 46 - indsættelse af inspektør (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

5. Indstilling - Afdeling 50; Forhøjelse af trækingsretten til delvis dækning af merudgifter i helhedsplan

Sagsnr.: S2017-01600

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) har på baggrund af tidligere indstilling fra BPU godkendt en bevilling på kr. 20 mio. fra trækingsretten til helhedsplanen. En bevilling på kr. 20 mio. fra trækingsretten har vist sig ikke at være tilstrækkelig til at få en bæredygtig huslejefastsættelse. Boligforeningens administration indstiller derfor at få forhøjet trækingsretsmidlerne med yderligere kr. 6,8 mio.

Indstilling

'Byggeri, renovering og vedligeholdelse' (BRVU) indstiller til OB, at foreningen bevilger trækingsretsmidler til delvis at dække underfinansiering i forbindelse med helhedsplanen. Dækningsbeløbet er kr. 6,8 mio.

Sagsfremstilling

Hovedelementerne i helhedsplanen har omfattet nye facader på alle boligblokke. Der er etableret store opholdsaltaner og vinduer i gavle. Alle boliger er forsynet med mekanisk ventilation, og der er opsat adgangskontrol i alle opgange. 26 små boliger er omdannet ved sammenlægning til 13 attraktive lejligheder, og der er etableret beboerhus med selskabslokaler. Friarealerne og p-plads arealerne er forbedret og forskønnet. Alle brugsvandsrør og faldstammer er udskiftet, og der er etableret nye køkkener i alle boliger. Merudgifterne til byggesagen skyldes primært projektændringer landskab (levering og indbygning af bundsikring mv), nødvendige tilkøb til projekt (glasværn, ændring miljøskure mv.), ekstra nødvendige tilkøb bygherre (el fejl i tavler/boliger mv.), miljøsanering (miljøarbejder), uforudsete udgifter (udbedring af el-skader, trækrør for belysning i terræn mv.).

Økonomi

I byggeregnskabet for helhedsplanen er der en underfinansiering på støttede arbejder på kr. 27,9 mio., som LBF skriftligt har bekræftet vil blive dækket af forhøjet driftslån. Derudover er der en underfinansiering på ustøttet arbejde på kr. 20,8 mio. Beboerne har oprindeligt godkendt en huslejestigning på 13 % og kr. 600 for køkkener. Dette medfører, at de ustøttede arbejder for 20,8 mio. kr. mangler en restfinansiering på kr. 6,8 mio., som administrationen anbefaler dækkes af trækingsretsmidler for at få en bæredygtig huslejefastsættelse.

Beboerdemokratisk behandling

Helhedsplan blev godkendt på afdelingsmøde d. 25. september 2012. OB bevilligede ved mødet den 3. oktober 2012 støtte til helhedsplanen.

Indstillingen er blevet behandlet skriftligt i BRVU, hvor de medlemmer der meldte tilbage, enstemmigt stemte for indstillingen. Tre ud af seks medlemmer stemte for og tre undlod at tilkendegive synspunkt.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En bevilling på kr. 20 mio. fra trækningensretten har vist sig ikke at være tilstrækkelig til at få en bæredygtig huslejefastsættelse. Boligforeningens administration indstiller derfor at få forhøjet trækningensretsmidlerne med kr. 6,8 mio., så afdelingen kan få en bæredygtig huslejefastsættelse. Byggeregnskabet skal godkendes på afdelingsmøde den 24. september 2019.

Regler

Boligorganisationer kan med trækningensretsordningen opnå tilskud til en vifte af godkendte forbedrings- og opretningsarbejder. Tilskud kan ydes blandt andet til opførelse, om- og tilbygning, modernisering, miljøforbedrende foranstaltninger, særligt udgiftskrævende opretningsarbejder mv. Tilskuddet kan højst udgøre 2/3 af rimelige udgifter til de udførte arbejder. Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 90.

Implementering

Ikke aktuelt.

-

Bilag:

[Forventet Udvikling Trækningensret aug19.pdf](#)

Beslutning OB den 4. september 2019:

Bent Haupt Jensen forlod mødet under behandlingen af dette punkt.

Det ønskes undersøgt om underfinansieringen betales af renteforskellen, hvilket fremgår af status på sagen i ledelsesrapporten.

OB opfordrede til at administrationen undersøger, hvilke forholdsregler der kan tages når finansieringen af en helhedsplan vedtages flere år forud for sagens gennemførelse.

Indstillingen blev godkendt.

6. Indstilling - Afholdelse af dialogmøde i efteråret 2019

Sagsnr.: S2019-03052

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

OB skal beslutte, om man ønsker at afholde et dialogmøde i efteråret 2019.

Indstilling

Det indstilles til OB at drøfte og træffe beslutning om afholdelse af dialogmøde i efteråret 2019 samt dato.

Sagsfremstilling

På sit møde den 8. maj 2019 evaluerede organisationsbestyrelsen (OB) forårets dialogmøde den 10. april i administrationen og besluttede, at der skulle arbejdes hen mod afholdelse af endnu et dialogmøde, men at den videre drøftelse skulle forankres i Beboerdemokratiudvalget.

Udvalget har ikke mødtes om dette emne, og OB bør af tidsmæssige årsager derfor drøfte, om der bør afholdes dialogmøde i efteråret og i bekræftende fald, hvordan form og emner kan understøtte gode og udbytterige møder.

Økonomi

Kr. 100 pr. deltager, hvis der skal være kaffe, vand og en sandwich.

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 4. september 2019:

OB besluttede at udskyde dialogmøde til februar/marts 2020.

7. Indstilling - Program for efterårskonferencen 2019

Sagsnr.: S2019-03100

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Indstilling om årets program for efterårskonferencen 25.-27. oktober 2019 på Comwell i Snekkersten, hvor strategiens konkrete temaer tager afsæt i strategien og tidligere ønske om noget med kommunikation.

Indstilling

Det indstilles at OB drøfter det fremlagte program for efterårskonferencen 219 og drøfter OB's deltagelse.

Sagsfremstilling

Årets efterårskonference står igen i strategiens tegn. Dog er søndagens tema kommunikation, da dette tema har været efterspurgt gennem flere års evalueringer af efterårskonferencen.

På baggrund af især sidste års evaluering giver programmet igen i år mulighed for en række fælles oplevelser, som kan deles på tværs af deltagere og driftsformer.

Workshops lørdag afvikles med fokus på at arbejde videre med realisering af idéer og holdninger, så der ikke blot bliver tale om "en god snak" deltagerne imellem.

Ved OB's evaluering af efterårskonferencen vil administrationen gerne drøfte en bedre form for fremtidig inddragelse, hvad angår især temaer for kommende efterårskonferencer.

PROGRAM pr. 26. august 2019

Fredag (frivillig)

16-18 IT og værktøjer (frit valg)

18:30-19:30 Middag

19:30 Cafédebat med boligminister Kaare Dybvad, der udspørges af Politikens politiske kommentator Kristian Madsen [Strategitema: "AAB – en forening"]

Lørdag

9-9:15 Velkomst

9:15-10:15 Effektiviseringsoplæg og efterfølgende debat med

10:30-12:20 Plenumoplæg om bestyrelsens roller, arbejdskultur og modtagelse af nye medlemmer med efterfølgende workshops [Strategitema: "Den gode afdeling"]

13:50-14:45 Plenumoplæg: Hvem er de ældre, og hvordan kan vi hjælpe og bruge dem? [Strategitema: "Den gode afdeling"]

15-16:50 Plenumoplæg om aktivering af AAB's politiske organer (repræsentantskab mv.) med efterfølgende workshops [Strategitema: "AAB én forening"]

17-17:15 IT-sikkerhed

17:15-17:30 Opsamling (quiz mv.)

19:00 Festmiddag.

Søndag

9:15-10:30 Plenum: Fælles session: "Vi taler med andet end munden"

10:35-11:20 1. runde inspirationssessioner:

- Facebookgruppe i afdelingen – do's and dont's
- Skriv så det kan forstås
- Nudging og adfærdsdesign – hjælp beboerne til at gøre det rigtige
- Kommunikation og inddragelse i større projekter
- Digital kommunikation og GDPR
- Konfliktkommunikation
- DocuNote: Kom godt videre
- Kom godt i gang med SMS til beboerne.

11:30-12:15 2. runde inspirationssessioner

12:15 Sandwich, øl/vand, opsamling og tak for denne gang.

Til mødet i marts 2019 bad OB administrationen overveje om projektresultaterne fra projektet om reorganisering af 'Ejendomservice og Fraflytning' skulle indgå på efterårskonference eller til repræsentantskabsmødet. Formanden omtalte det kort i beretningen og vi har på den baggrund nedprioriteret det til efterårskonferencen.

Økonomi

Deltagergebyret er uændret ift. 2018, dvs. kr. 3.700. Dertil kommer merbetaling på kr. 600 for deltagelse fredag. Den budgetterede udgift til konferencen er kr. 800.000, hvor foreningens andel af de seneste par år har ligget i omegnen af kr. 300.000.

Det skal i øvrigt bemærkes, at afholdelsen blev konkurrenceudsat for to år siden, hvor Comwell var klart under de øvrige priser.

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Der er udsendt invitationer med foreløbigt program.

Beslutning OB den 4. september 2019:

OB var indstillet på at blive involveret i workshops og præsentationer.

Ved evalueringen af konferencen skal der sættes fokus på, hvordan OB bliver synlige og får indflydelse på konferencen.

Det kan overvejes, om der ifm. efterårskonferencen kan være info om udlejningsaftalen. Lægges ikke i programmet, men kan være 'pop-up'.

Indstillingen blev godkendt med tilføjelse om at administrationen undersøger om det er muligt at

tage bestyrelseskørekort fredag. Ansatte og OB'ere må ikke deltage i quizen.

8. Indstilling - Fleksible kriterier jf. rammeaftale for udlejning med Københavns Kommune 2019-2023

Sagsnr.: S2018-01590

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Inden udgangen af 2019 skal der forhandles individuelle udlejningsaftaler på baggrund af rammeaftalen mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune. OB har allerede 3. juni 2019 besluttet at anvende såkaldte skærpede fleksible kriterier i visse udsatte afdelinger (trin 3 og 2). AAB skal inden for rammeaftalen også vælge i hvilket omfang vi ønsker at anvende de velkendte fleksible kriterier på trappetrinsmodellens trin 1.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at AAB anvender fleksible kriterier i videst muligt omfang (dvs. 1/3 på trin 1) fra aftalens ikrafttrædelse.

Sagsfremstilling

Rammeaftalen om udlejning mellem Københavns Kommune og de almene boligorganisationer i BL's 1. kreds for 2019-2023 er allerede godkendt af OB den 8. maj 2019. Aftalen blev underskrevet den 22. august 2019 af parterne. Nu skal der indgås individuelle aftaler med boligorganisationerne.

Boligudvalget har drøftet spørgsmålet 11. juni 2019. Særligt blev det påpeget at anvendelse af de skærpede fleksible kriterier på trin 2-3 ville betyde færre boliger til den almindelige venteliste og at det derfor skulle overvejes om AAB burde anvende fleksible kriterier i et mindre omfang. Udvalget var dog enige om at anvendelsen af fleksible kriterier var et veldokumenteret værktøj til styrkelse af beboersammensætning. Det blev også påpeget, at uanset om ansøgerne fik en bolig på de skærpede fleksible kriterier eller de øvrige fleksible kriterier, så var det stadig ansøgere fra AAB's venteliste. Det blev derfor besluttet at indstille til OB at anvende fleksible kriterier i videst muligt omfang på trin 1.

Trappetrinsmodellen

I rammeaftalen indplaceres boligområder med flere end 1.000 beboere i trappetrinsmodellen på trin 1-3. Disse boligafdelinger placeres i trappetrinsmodellen afhængigt af hvor stor risikoen er for, at de afdelingens nøgletal betyder, at afdelingen kommer på regeringens liste over udsatte boligområder.

Andelen af beboere mellem 18 og 64 år, der står uden for arbejdsmarkedet, målt i procent af alle beboere i samme aldersgruppe, afgør, om afdelingen indplaceres på trin 1, 2 eller 3.

	Definitioner	Udlejningsregler	Boligområder 2019:
Trin 3	Røde områder Områder, udpeget som udsatte områder, ghettoområder eller hård ghettoområder	Al udlejning sker efter skærpede fleksible kriterier Ingen boligsocial anvisning	Røde områder: Lundtoftegade Mjølnerparken Tingbjerg/Utterslevhuse Gadelandet/Husumgård Hørgården Bispeparken
	Boligafdelinger , hvor mere end 40 % af de voksne beboere er udenfor arbejdsmarkedet	Al udlejning sker efter almindelige fleksible kriterier Ingen boligsocial anvisning	
Trin 2	Orange områder Områder, med mere end 1.000 beboere, der er ≤5 % fra at opfylde 2 eller flere af følgende kriterier på ghettolisten: ledighed, indkomst, grundskole	7/9 af de ledige boliger udlejes efter skærpede fleksible kriterier 2/9 af de ledige boliger stilles til rådighed for boligsocial anvisning	Orange områder: Sjøljør Boulevard Lundevænget-Ryparken II Stærvej m.v.
	Gule områder Områder med mere end 1.000 beboere, der er ≤5 % fra at opfylde 1 af følgende kriterier på ghettolisten: ledighed, indkomst, grundskole samt afdelinger, der opfylder kriteriet om andelen af dømtte	6/9 af de ledige boliger udlejes efter skærpede fleksible kriterier 3/9 af de ledige boliger stilles til rådighed for boligsocial anvisning	Gule områder: Remisevænget Ågården Frederiksholm Abildgården m.v. Kantorparken
	Boligafdelinger hvor mellem 35-40 % af de voksne beboere er udenfor arbejdsmarkedet	6/9 af de ledige boliger udlejes efter fleksible kriterier 2/9 af de ledige boliger stilles til rådighed for boligsocial anvisning 1/9 af de ledige boliger stilles til rådighed for genhusning	Gule områder: Emdrup Christiansmindevej- Gullandsgården m.v. omr.
Trin 1	Grønne områder Områder med mere end 1.000 beboere, som er >5 % fra at opfylde 0 af følgende kriterier på ghettolisten: ledighed, indkomst og grundskole. Eller som er ≤5 % fra at opfylde kriteriet om dømtte	Op til 3/9 af de ledige boliger udlejes efter fleksibel udlejning, dog højst 2/9 efter kriterier om beskæftigelse/uddannelse 3/9 af de ledige boliger stilles til rådighed for boligsocial anvisning 1/9 af de ledige boliger stilles til rådighed for genhusning	Grønne områder: Folehaven Glumsøparken m.v. Jagtvej
	Boligafdelinger hvor færre end 35 % af de voksne beboere står udenfor arbejdsmarkedet	Op til 3/9 af de ledige boliger udlejes efter fleksibel udlejning, dog højst 2/9 efter kriterier om beskæftigelse/uddannelse 3/9 af de ledige boliger stilles til rådighed for boligsocial anvisning 1/9 af de ledige boliger stilles til rådighed for genhusning	

Fleksibel udlejning (se også bilag "Udlejningshjul i aftaleperioden 2019-2022")

Fleksibel udlejning indebærer, at boligsøgende på ventelisten, der opfylder visse kriterier, opnår fortrinsret på ventelisten forud for andre boligsøgende med højere ventelisteanciennitet.

- Trin 1 (blå og grøn): Boligafdelinger, hvor færre end 35 % af de voksne beboere står uden for arbejdsmarkedet samt boligområder med flere end 1.000 beboere, hvor beboersammensætningen er kendetegnet ved at være langt fra kriterierne på regeringens ghettoliste (grønne områder):
 - Alm. ventelisteudlejning: mindst 2/9
 - Flexibel udlejning: højst 3/9 (A- eller B-kriterier)
 - Boligsocial anvisning: 3/9 (alm. venteliste, hvis kommunen ikke benytter boligen)
 - Genhusning: 1/9 (alm. venteliste, hvis boligen ikke benyttes til genhusning)
 - Det kan aftales, at interne ventelisteansøgere skal opfylde de (skærpede) fleksible kriterier i samme omfang som eksterne.
- Trin 2 (blå): Boligafdelinger, hvor 35-39,9 % af de voksne beboere står uden for arbejdsmarkedet:
 - Ingen almindelig ventelisteudlejning
 - Obligatorisk fleksibel udlejning (6/9 efter A-kriterie)
 - Ved ekstern oprykning, dvs. fra en anden afdeling, skal den boligsøgende opfylde de (skærpede) fleksible kriterier.
- Trin 3 (blå): Boligafdelinger, hvor mindst 40 % af de voksne beboere står uden for arbejdsmarkedet:
 - Ingen almindelig ventelisteudlejning

- Obligatorisk fleksibel udlejning (9/9 efter A-kriterie)
- Ved ekstern oprykning, dvs. fra en anden afdeling, skal den boligsøgende opfylde de (skærpede) fleksible kriterier.

De fleksible kriterier

- A-kriterier:
 - Arbejdsmarkedstilknytning (min. 25 timer om ugen)
 - Uddannelse (SU-berettiget uddannelse)
- B-kriterier (valgfri):
 - Seniorer (>62 år, som frigiver anden bolig i kommunen)
 - Skilsmisseramte, der bor i kommunen (op til ét år; fælles husstand mindst to år forud)

Ansøgeren eller dennes ægtefælle/samlevende skal dokumentere at opfylde kriteriet på det tidspunkt, boligen overtages.

Økonomi

Den fortsatte udlejning efter fleksible kriterier forventes ikke at have væsentlige økonomiske konsekvenser. Der må forventes øget administration ifm. kontrol af dokumentation af skærpede særlige fleksible kriterier. Merudgifter forventes dækket af opnoterings- og ajourføringsgebyret, som genberegnes årligt ifm. budgetlægning for foreningen.

Beboerdemokratisk behandling

Rammeaftalen er godkendt af OB den 8. maj 2019. Anvendelsen af skærpede fleksible kriterier er godkendt af OB 3. juni 2019. I efteråret 2019 indgås individuelle aftaler med de enkelte boligorganisationer på baggrund af de OB-godkendte indstillinger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Målet er at have velfungerende boligafdelinger, som er attraktive at bo i. Afdelinger, der omfattes af reglerne om udlejning efter fleksible kriterier, vil opleve, at beboersammensætningen styrkes. Nogle ansøgere på ventelisten vil opleve, at det bliver sværere at få adgang til en ledig bolig i de områder, hvor der stilles krav om udlejning efter fleksible kriterier.

Regler

Lov om almene boliger §§ 59-60 samt rammeaftale mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune om udlejning af almene boliger i perioden 2019-2023. OB tiltrådte ved mødet den 5. maj 2019 rammeaftale. Ved mødet den 3. juni 2019 besluttede OB, at anvende skærpede fleksible kriterier ved udlejning i boligafdelinger, der er beliggende i boligområder, der enten er udpeget som udsatte boligområder, eller er i risiko for at blive det.

Implementering

Umiddelbart efter indgåelse af individuelle aftaler (på baggrund af rammeaftalen).

-

Bilag:

[2.b.ii Bilag til fleksibel udlejning_ AAB_ Oversigt over afdelinger i forskellige kategorier 1.0.pdf](#)

[2.b.iii Bilag til fleksibel udlejning: Udlejningshjul København.pdf](#)

Beslutning OB den 4. september 2019:

Der udarbejdes et faktaark om reglerne til OB sammen med den orientering, der er sendt til beboerne.

Indstillingen blev godkendt.

9. Efterretning - Revisionsprotokol

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

Indstilling

At OB tager til efterretning, at der ikke er modtaget nyt materiale siden sidste møde.

Sagsfremstilling

Når der er eventuelt nyt materiale fra revisionen i revisionsprotokollen, skal protokollen fremlægges på mødet og OB skal drøfte og godkende det.

-

Beslutning OB den 4. september 2019:

Taget til efterretning.

10. Efterretning - Budgetopfølgning 2. kvartal 2019

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2019 viser et lille overskud i prognosen for året på i alt t.kr. 35. Eventuelle bemærkninger fra Risikoudvalget (RU) fremlægges ved mødet.

Indstilling

At OB tager budgetopfølgningen pr. 30. juni 2019 til efterretning. Eventuelle bemærkninger fra RU vil blive fremlagt til OB's møde.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2019 viser et lille overskud i prognosen for året på i alt t.kr. 35.

Der er i 2019 budgetteret med at t.kr. 573 der dækkes af arbejdskapitalen. Beløbet er øremærket til finansiering til at omlægge model for bemanningen af driftscentrene samt ansættelse af en driftskonsulent til udvikling af driftsopgaver i såvel de administrative som parlamentariske afdelinger.

Dette udlignes af justeringer på øvrige poster t.kr 608 således at det forventes at årets resultat rammer et lille overskud på t.kr. 35.

Nedenstående tabel er skrevet bemærkninger til prognosen:

	Konto Navn		Ændring
	Udgifter	Tekst	t.kr.
502	Repræsentantskab og udvalg	Der forventes lavere udgifter til udvalgsmøder samt agitation. Forventet udgifter justeret ned med t.kr. 110.	110
511	Personaleudgifter	Der forventes lavere personaleudgifter for året. Forventet udgifter justeret ned med t.kr. 550 heraf t.kr 233 vedrørende parkering Havneholmen der udlignes med lavere lejeindtægt.	550
513	Kontorholdsudgifter	Der forventes lavere udgifter til porto og udbetalt rammebeløb til afdelingerne. Forventet udgifter justeret ned med t.kr. 246.	246
514	Kontorlokaleudgifter	Der forventes lavere renteudgifter til lån vedr. Havneholmen modsvares af lavere lejeindtægter. Forventet udgifter justeret ned med t.kr. 494.	494
515	Afskrivninger, driftsmidler	Der forventes lavere afskrivning på IT. Forventet udgifter justeret ned med t.kr. 330.	330
	Indtægter		

601	Administrationsbidrag og tillægsydelse	Der forventes større indtægter vedrørende administrationsbidrag, inspektørbidrag samt bidrag til vandregnskaber. Forventet indtægter justeret op med t.kr. 135.	135
602	Lovmæssige gebyrer	Der forventes lavere indtægter lejeindtægter vedrørende Havneholmen*, grundet lavere renteudgifter. Forventet indtægter justeret ned med t.kr. 626.	-626
606	Byggesagshonorarer, Drift og Køkkensager	Det forventes på nuværende tidspunkt lavere byggehonorar. Forventet indtægter justeret ned med t.kr. 631.	-631
Samlet ændring (overskud)			608

*Lejeindtægt fra udlejning af domicil føres efter aftale med revisionen i kontogruppe 602
 I nedenstående tabel er vist prognose vedr. udgifter vedrørende nyt domicil mod budget. Den væsentlige ændring i forhold til budget er parkering samt lavere rente på realkreditlån.

	Konto Navn	Budget 2019	Prognose 30.06.19	Forskel
		t.kr.	t.kr.	t.kr.
511	Parkering	233	0	233
514	Kontorlokaleudgifter	3.607	3.113	494
602	Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	-3.840	-3.113	-727
Samlet påvirkning		0	0	0

Økonomi

Arbejdskapitalen vil ud fra prognosen med årets udgang blive påvirket positivt med t.kr. 35.

Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgning for 2. kvartal behandles af RU den og herefter fremlægges sagen til efterretning i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Regler

AAB's vedtægter §12:

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

Det er besluttet politisk at der hvert år aflægges fire kvartalsvise budgetopfølgninger.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

-

Bilag:

[Total Budgetopfølgning AAB pr 30-06-19.pdf](#)

Beslutning OB den 4. september 2019:

Taget til efterretning.

11. Efterretning - Ledelsesrapportering 2. 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 som efterspurgt af risikoudvalget (RU).

Indstilling

At OB tager ledelsesrapporteringen for 2. kvartal 2019 til efterretning. Eventuelle bemærkninger fra RU vil blive fremlagt til OB's møde.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 2. kvartal 2019 gennemgår seneste kvartal, og viser på udviklingen over de seneste kvartaler på væsentlige forretningsområder.

Derudover er der givet en status på udviklingsprojekter og byggeriprojekter.

Rapporten er tilpasset som efterspurgt af risikoudvalget på følgende områder:

- Uddybning af normalstandsættelsesomkostningerne efter at flere afdelinger er blevet opmålt.
- Afrunding af afsluttede projekter.

Målepunkter med tilbagegang, eller som af anden årsag giver anledning til kommentarer, har beskrevet en korrigerende handling.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Ledelsesrapport fremlægges og drøftes i RU den 28. august 2019. Udvalgets eventuelle bemærkninger vil blive fremlagt for OB på mødet.

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.

Referat OB-møde den 4. september 2019

Onsdag kl. 17:00

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 2. kv. '19.pdf](#)

[Tillægsnotat OB - ledelsesrapportering 2. kvartal 2019.pdf](#)

Beslutning OB den 4. september 2019:

Taget til efterretning.

12. Efterretning - Revision af politik for bogføring

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

ØDA har behandlet politik for bogføring og ser ikke behov for ændringer.

Indstilling

'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) indstiller til OB at tage politik for bogføring til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter planen er politik for bogføring gennemgået. Der er ingen ændringer til den tidligere godkendte version.

Økonomi

Ikke aktuel.

Beboerdemokratisk behandling

Politik for bogføring er senest godkendt af OB 6. september 2017. Næste revision er planlagt til august 2021.

ØDA har ved møde den 26. august 2019 behandlet politik for inkasso og udvalgets eventuelle bemærkninger fremlægges ved mødet/der var ingen bemærkninger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke aktuel

Regler

Bogføringsloven, lovbekendtgørelse nr. 648 af 15. juni 2016.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

-

Bilag:

[Politik for bogføring.pdf](#)

Beslutning OB den 4. september 2019:

Taget til efterretning.

13. Efterretning - Revision af politik for inkasso

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

ØDA har behandlet politik for inkasso og ser behov for en enkelt ændring.

Indstilling

'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) indstiller til OB at tage politik for inkasso til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter planen er politik for inkasso gennemgået. ØDA foreslår at afsnittet: "Administrationen har bemyndigelse til at foretage salg af afskrevne fordringer, såfremt det vurderes at være det mest fordelagtige for AAB" udgår.

Der er ingen yderligere ændringer til den tidligere godkendte version.

Økonomi

Ikke aktuel.

Beboerdemokratisk behandling

Politik for inkasso er senest godkendt af OB 6. september 2017. Næste revision er planlagt til august 2021.

ØDA har ved møde den 26. august 2019 behandlet politik for inkasso og udvalget foreslår at afsnittet: "Administrationen har bemyndigelse til at foretage salg af afskrevne fordringer, såfremt det vurderes at være det mest fordelagtige for AAB" udgår da AAB ved et salg mister retten til at nægte skyldner bolig.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke aktuel.

Regler

Lov om leje af almene boliger §90, stk. 2.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Politik for inkasso.pdf](#)

Beslutning OB den 4. september 2019:

Taget til efterretning.

14. Efterretning - Forretningsordener for OB og direktion (konsekvensrettelse)

Sagsnr.: S2018-01377

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB's og direktionens forretningsordener ajourføres med repræsentantskabets beslutning om at delegere væsentlige forandringer af AAB's ejendomme til OB.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB tager til efterretning, at forretningsordenerne ændres:

- 1) Delegationen *tilføjes* i OB's forretningsorden §1, stk. 1 nr. 3.
- 2) Delegationen *tilføjes* i direktionens forretningsorden som §5, stk. 4.

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet besluttede ved ekstraordinært møde den 27. marts 2019 at delegere beslutninger om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme, hvorved forstås renoveringer og øvrige bygningsændringer i en almen boligafdeling, der medfører:

- a) Låneoptagelse
- b) Ændring i antallet af beboelseslejemål
- c) Ændringer i antallet eller fordelingen af rum i de enkelte beboelseslejligheder.
Skillevægsarbejder *ikke* omfattet, da disse kan foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. §39, stk. 6, i lov om leje af almene boliger.
- d) Lejeforhøjelser, bortset fra helt ubetydelige forhøjelser.

Dette indarbejdes i forretningsorden for OB, således at overblik over delegeringer står samlet og dermed også kommer til nye medlemmers kundskab. OB besluttede ved mødet den 3. juni 2019, at videredelegere kompetencen til administrationen, hvorfor den skal fremgå af direktionens forretningsorden.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Delegation fra repræsentantskab til OB blev besluttet af repræsentantskabet den 27. marts 2019. Delegation fra OB til administration blev besluttet den 3. juni 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

Regler

-

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse bliver forretningsordenerne sendt til underskrift og efter underskrift kan de findes i Prepare under 'øvrigt materiale'.

-

Bilag:

[OB's forretningsorden § 1, stk. 3.pdf](#)

[Forretningsorden for Direktionen §5 stk. 4.pdf](#)

Beslutning OB den 4. september 2019:

Taget til efterretning.

15. Orientering - Program for OB-seminar den 13. - 15. september 2019

Sagsnr.: S2016-00349

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) har i årshjulet for 2019 fastlagt seminar i dagene den 13. – 15. september 2019. Formandskabet har forberedt dette i samarbejde med direktionen.

Orientering

Seminaret afvikles fredag til søndag og finder sted:

KolleKolle Konferencehotel, Frederiksborgvej 105, 3500 Værløse

I henhold til forretningsorden for formandskabet,

Set i lyset af ny regering giver adm. direktør Christian Høgsbro fredag en aktuel boligpolitisk status.

Det er tidligere aftalt, at der afsættes tid til drøftelse af mål og indsatser ifm. AAB's nye strategi for stærke lokale fællesskaber. Derfor er der afsat tid til dette lørdag hvor administrationens ledelsesteam (LT) deltager.

Desuden giver økonomichef Helle Friis Nielsen et indblik i Økonomi, arbejdet med økonomistyring og status på arbejdet med effektivisering.

Søndag kommer to oplæg om henholdsvis den almene sektors finansiering og fonde samt et oplæg om driftsbekendtgørelsen og andre regler om almene boliger af betydning for OB's arbejde.

Beslutning OB den 4. september 2019:

Budgetbehandling for budget 2020 ønskes drøftet på seminaret og programmet tilrettes derefter.

16. Orientering - Opfølgning på domicil

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Opfølgning på omkostninger og lån i forbindelse med køb af nyt domicil – Havneholmen 21. Vi kan konstatere en besparelse i forbindelse med låneomlægningen på netto t.kr. 410, mens driftsomkostninger i det store hele svarer til forventningen i budgettet.

Orientering

I løbet af 1. halvår 2019 har vi fået finansieringen af Havneholmen på plads og vi har nu modtaget udkaste til refusionsopgørelse.

Refusionsopgørelse

Status 22. august 2019 er at vi har modtaget udkast til refusionsopgørelse vedrørende købet. Refusionsopgørelse indeholder driftsmæssige poster, der vil blive viderefaktureret til KAB.

Omkostninger i forbindelse med konvertering

Herudover indeholder refusionsopgørelsen kurstab på kr. 150.078 på de to oprindelige lån, der er blevet indfriet i 1. kvartal 2019. Kurstabet vil i henhold til reglerne herom blive afskrevet over de næste 30 år svarende til en årlig udgift på ca. kr. 5.000.

Istandsættelse af Havneholmen

Beløb til istandsættelse af Havneholmen ved indflytning:

	Kr.
--	-----

Referat OB-møde den 4. september 2019

Onsdag kl. 17:00

Modtages af KAB ved deres fraflytning	720.000,00
Afsat til istandsættelse Havneholmen, dispositionsfonden	981.634,25
I alt	1.410.634,25

Der skal herudover tages forbehold for misligholdelse.

Istandsættelse af Svend Aukens Plads

Beløb til istandsættelse af Svend Aukens Plads ved fraflytning:

Afsat regnskab 2018 til istandsættelse Svend Aukens Plads	Kr. 742.000,00
---	----------------

Derudover er der i tidligere indstillinger godkendt at flytteudgifter skal finansieres af driftsbesparelser i 2019.

Lån

Vi har siden indstillingen i efteråret 2018 ekstraordinært fået bevilliget et større realkreditlån i forhold til de 60% belåningsgrænse som der normalt er på erhvervslejemaal. Forskellen har vi brugt til at reducere banklånet.

I kr.	Realiseret	Tal iflg. indstillinger	Forskel
Købssum Havneholmen 21	92.857.000	93.000.000	-143.000
Afholdte købsomkostninger	509.366	1.200.000	-690.634
Afsat til istandsættelse HH	981.634	0	981.634
Samlet anskaffelsessum	94.348.000	94.200.000	148.000
Lån Realkredit Danmark	-58.058.000	-55.800.000	-2.258.000
Banklån Danske Bank	-16.090.000	-18.200.000	2.110.000
Dispositionsfondslån	-20.200.000	-20.200.000	0
	0	0	0

Indstilling OB møde 28. november 2018 så tallene vedrørende beregnet låneydelser således ud:

Udgifter ved Havneholmen med lån kr. 20 mio. på dispositionsfonden

	Udgifter ved ny fordeling	Faktisk tal år 2023	Forskel

Referat OB-møde den 4. september 2019

Onsdag kl. 17:00

Rente og bidrag, bank og realkredit	869.878,46	414.272,79	455.605,67
Afskrivning svarende til afdrag	2.988.235,99	3.029.001,26	-40.765,27
Rente lån dispositionsfond kr. 20 mio.	500.000,00	505.000,00	-5.000,00

Samlet har vi netto sparet t.kr. 410 ved at låneomlægge. Renteudgiften er t.kr. 451 lavere mens afdrag er en lille smule højere med t.kr. 41. Denne forskel skyldes at renten er faldet siden beregningerne i efteråret 2018 til optagelse af realkreditlånet i 2019.

Boligforeningen har ved brev af 27. juni 2019 fra Styrelsen modtaget afslag på ansøgning om at lade provenuet fra salg af Havnegade i 2011 anvende som tilskud til finansiering

af erhvervelse af ny administrationsejendom i 2019.

Bilag:

[Status nyt domicil.pdf](#)

Beslutning OB den 4. september 2019:

OB ønsker beregninger for konsekvenserne ved at konvertere til et fast forrentet lån.

17. Orientering - Fordeling af udgifter mellem forbrug- og driftsregnskab

Sagsnr.: S2019-03078

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) har den 26. august 2019 drøftet fordelingen af udgifter imellem forbrugsregnskab og driftsregnskab ud fra et effektiviseringsperspektiv. Orientering giver desværre ikke umiddelbar mulighed for flytning af udgifter fra driftsregnskab til forbrugsregnskab. Det er dog stadig forventningen af besparelsen ved udbuddet på måler ydelsen alene tilgår driftsregnskabet.

Orientering

En af de mulige fremtidige besparelser på huslejen kan ske, hvis det er muligt at lave en ændring af fordelingen af udgifter imellem forbrugsregnskab og driftsregnskab. Således udgør udgifterne i

driftsregnskabet til energistyring i driftsregnskabet ca. kr. 0,7 mio., udgifter til målerservice kr. 5,7 mio. og opdatering af kontrolmanual kr. 0,2 mio. Der er derfor en samlet potentiel besparelse på ca. kr. 6,6 mio. målt i 2018 tal, hvis udgifterne kan flyttes til forbrugsregnskab. For beboerne vil det betyde mindre i boligstøtte, hvilket muligvis for nogen kan opvejes af større varmetillæg.

Fordeling af forbrugsudgifter reguleres af almenlejelovens kapitel 10. Om forbrugsregnskabet står der i §52 stk. 2:

'Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelse og lignende skal godskrives regnskabet.'

I "vejledning om drift af almene boliger m.v." står der i afsnit 26 "Gennemgang af de enkelte konti på afdelingsregnskaberne" under konto 111: "Som hovedregel må der i varme og varmtvandsregnskabet (varmeregnskabet) kun medtages udgiften til brændselsforbruget i varmeperioden" og: "De øvrige udgifter (varmemesterløn, reparation af varmeanlæg, administration af varmeregnskab m.v.) indgår i resultatopgørelsen under de respektive driftskonti".

Imidlertid står der i den kommenterede "Lov om leje af almene boliger" 1. udgave 2008, afsnit 26 om "Hvilke udgifter kan kræves refunderet hos lejeren" (side 219), at: "Såfremt aflæsningen af målere varetages af eksterne virksomheder, må udgiften hertil kunne indgå i regnskabet (læs: forbrugsregnskabet)".

Det har vi forelagt BL. BL er ikke enig med den kommenterede lovsamling. BL fastholder, at når det ikke står direkte i almenlejelovens § 52 stk. 2), kan det ikke medtages i forbrugsregnskabet. Udgifter til bl.a. målerservice fra ISTA, Brunata og Minol skal derfor ifgl. BL som hidtil medtages i driften.

ISTA opgør på deres hjemmeside det, der kan medtages i varmeregnskabet som:

- Udgifter til energimærkning
- Udgifter ifm. gennemførelse af eftersyn mv. af oliefyrede kedelanlæg.
- Udgifter ifm. gennemførelse af eftersyn af store gasfyrede kedelanlæg.
- Udgifter ifm. engangseftersyn af varmeanlæg med kedler, der er mere end 15 år gamle.
- Udgifter ifm. regelmæssigt eftersyn af store ventilationsanlæg.
- Udgifter til påbudte månedlige registreringer af forbrug af energi og vand samt udgifter til påbudt kontrol af energi- og vandforbrugende installationers driftsforhold.

Det er således i overensstemmelse med BL's holdning.

Administrationen er ved at forhandle med alle udbydere om udgifter forbundet med datalevering, både for elektroniske data og de manuelle aflæsninger. Når udbud er afsluttet, forventes en driftsmæssig besparelse på målerservice. Når udarbejdelse af forbrugsregnskaberne hjemtages, vil afdelingerne spare yderligere, da det forudsættes, at hjemtagelsen af forbrugsregnskabet kan holdes inden for den nuværende kapacitet. Den forventede besparelse er p.t. ansat til kr. 2 mio.

Beslutning OB den 4. september 2019:

Intet at bemærke.

18. Orientering - Ønsker til særligt revisionsfokus

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

OB har tidligere besluttet, at de en gang om året ønsker at tage stilling til bestilling af eventuelle ekstra opgaver hos revisionen. Der blev ikke besluttet bestilling af ekstra opgaver i første halvår 2019. RU drøfter et eventuelt fokus til næste års revision i september 2019 og vil afgive indstilling herom til OB i oktober/november 2019.

Orientering

RU har på mødet 16. januar 2019 gennemgået revisionens fokus 2018/2019:

- Løn
- Likvider
- Husleje og debitorer
- Dv-planer, opfølgning på processen
- IT, bliver gennemgået af vores it-revisorer
- Kontrol ved ændring af stamdata på kreditorer, medarbejdere og lejerne.
- Budgetfasen for afdelingerne
- Byggesagshonorar
- Køb og kreditorer
- Regulering af erhvervsleje.

Inspireret af "Britta-sagen" har revisor blandt andet kigget ekstra på kontroller af udbetalinger i efteråret 2018. Og Økonomi har foranlediget af samme sag iværksat en manuel kontrol af udbetalinger fra boligsystemet. Det er kontrolleret, om der er ændret kontonr. i forbindelse med udbetalingerne, og om der er sket udbetaling flere gange til samme kontonr. Kontrollen er afleveret til revisionen. Eneste rigtige løsning på denne risiko er udbetaling til NemKonto. Der er derfor i

samme anledning bestilt NemKonto, og administrationen vil til brug derfor indsamle cpr-numre. Indsamlingen er sket i februar 2019 som en del af projekt digital kommunikation. Udvalget syntes at revisionen kom godt omkring og formanden konstaterede, at der ikke var yderligere bemærkninger.

Beslutning OB den 4. september 2019:

Intet at bemærke.

19. 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
- f) **Strategiarbejdsgruppen**
v/Charles Thomassen

-

Beslutning OB den 4. september 2019:

Formanden oplyste, at Strategiudvalget ønsker at udvalgene får en mere fremtrædende rolle, hvorfor OB skal drøfte, hvorledes det kan ske.

20. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsgbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Københavns Kommune - Almen Boligaftale og rammeaftale for udlejning af almene boliger

Aftalerne blev ved en kort ceremoni underskrevet af alle borgmestre og BL 1. kreds formandskab torsdag den 22. august 2019.

Samme dag valgte beskæftigelsesborgmester Cecilia L. Skovgaard at udsende en pressemeddelelse hvor hun peger på at aftalen mangler at løse problemerne omkring boliger til flygtninge i den ny aftaleperiode for udlejningsaftalen. Det er faktisk forkert og kredsens formand Camilla Hegnsborg var derfor i medierne med følgende budskaber:

- Almene boliger har båret og vil fortsat bære hovedparten af de anvisninger til permanent bolig, der gennemføres i København.
- Al anvisning af flygtninge sker via kommunens boligsociale anvisning ud fra de principper, som borgerrepræsentationen har vedtaget. Hovedparten af boligerne kommer fra almene boligorganisationer og kun ganske få kommunale boliger, fordi kommunen ejer ganske få beboelsesejendomme.
- Aftalerne indeholder en videreførelse af principperne i den fælles aftale vedrørende flygtninge, som vi indgik i efteråret 2016, da de første flygtninge kom til København. En god model for modtagelse af flygtninge i Københavns Kommune – som stort set kun involverer den almene sektor og vores boliger. Det er i den danske model naturligt, at vi i de almene boliger løser opgaven med boliger til flygtninge sammen med kommunen. Principperne i denne aftale, indgår i den nye Udlejningsaftale mellem parterne.
- Det er vurderingen fra parterne, at udlejningsaftalen inden for de givne rammer tilvejebringer det antal boliger, som er muligt til flygtninge, men også at vi har behov for endnu flere boliger med lav husleje i København
- Betalingsevnen for flygtninge er på kr. 3.000 om måneden grundet den lave integrationsydelse. Det er vanskeligt at finde boliger i dette prisleje. Derfor skal beskæftigelsesforvaltningen arbejde målrettet på at få flygtningene i ordinær beskæftigelse. Højkonjunktoren burde muliggøre dette også i København.

- Vi udvider ordningen om deleboliger til flygtninge. Det har vi gjort fordi Københavns Kommune beskæftigelsesforvaltning har bedt om det. Baggrunden for dette skal findes i at det siden København modtog flygtninge første gang, er det blevet vanskeligere at finde en bolig, hvor de har råd til at betale huslejen. De er typisk ikke i en type beskæftigelse, der giver en ordinær løn, når de skal anvises bolig. De har derfor ikke råd til de boliger, der er til rådighed. Integrationsydelsen er blevet sænket, og optjeningsperioden for børnefamilieydelse forlænget. Det bliver derfor stadig vanskeligere at finde en egnet bolig.
- Almenboligaftalen har stort fokus på at bygge flere boliger, herunder "til de københavnere, der modtager de laveste ydelser", hvilket bl.a. omfatter flygtninge, der er nyankomne, og endnu ikke er i beskæftigelse. Det er desuden aftalt at op til 20 % af boligerne skal være særligt anvendelige til boligsocial anvisning.

Andet

Afdeling 17 – helhedsplan

Der blev d. 26. august afholdt afdelingsmøde i afdeling 17 hvor et revideret projekt for helhedsplanen blev præsenteret og sat til afstemning. Der var massivt flertal for det nye forslag, som indebar at der skal etableres badeværelsestårne fremfor inde liggende badeværelser, som ellers indgik i det oprindelige projekt fra afdelingsmødet i efteråret 2017. Projektet er forbundet med færre byggetekniske risici og fremtidssikrer i højere grad end det oprindelige projekt. Projektet indebærer i øvrigt en mindre huslejestigning end det projekt, som blev forelagt i 2017.

Ændring af åbningstid for personlige henvendelser mv.

Efter en periode at have målt på antallet af besøgende har direktionen har vi valgt pr. 1. august at lukke butikken og har opsagt arealet.

Årsagen til de kortere åbningstider er det meget lave besøgstal, ca. 15 om dagen. Vores beboere og medlemmer har i stedet mulighed for at booke en tid på forhånd via hjemmesiden eller hvis de ringer herind. De kan også ringe til kundecentret, hvis ingen af tidspunkterne passer dem, så finder vi sammen et tidspunkt der passer. Den sidste mulighed har vi valgt for at få indblik i om vores nye åbningstider passer med kundernes behov.

Ændringen har betydet at meget få gæster skal sidde og vente fordi de kan komme til at tale med en rådgiver med det samme.

Baseret på de målinger vi har lavet over hvornår folk primært besøger os har vi valgt at man kan booke møder i følgende tidsrum:

Referat OB-møde den 4. september 2019

Onsdag kl. 17:00

Mandag: 8:30-10:00

Tirsdag: 8:30-10:00

Onsdag: Lukket

Torsdag 14:30-16:00

Fredag 8:30-10:00.

Rådgivningen foregår i mødelokale 'Ballerup'. Vi evaluerer efter tre måneder. Åbningstiden vil her blive justeret hvis der er behov.

Den foreløbige vurdering er at kunderne er glade for den nye løsning bl.a. fordi det viser sig, at flere af henvendelserne kan klares pr. telefon. Vi oplever stor tilfredshed fra kundernes side når vi ringer dem op og løser deres problem over telefonen så de undgår turen ind på Svend Aukens Plads.

Uanset om du skal til en samtale med en rådgiver eller er mødegæst af anden årsag, er det nu muligt at melde sin ankomst via en iPad i foyeren. Kort tid efter vil vedkommende bliver hentet af en AAB-medarbejder og fulgt op til et relevante mødelokale.

Sommeråbningstid på telefonerne

Hen over sommeren har vi forsøgt os med kortere åbningstider på telefonen. Fra den 24. juni til den 9. august var vores telefoner åbne fra kl. 10.00 – 13.00. Onsdag lukket. Vi kan efterfølgende se på målingerne fra perioden, at Kundecentret ligger lige under det sædvanlige servicemål på 80%. Indsamling af oplysninger fra beboere til digital kommunikation betød et ekstra pres på telefonerne.

Tekniske udfordringer med skærpede fleksible kriterier

I de afdelinger, hvor de skærpede fleksible kriterier er gældende, har vi erfaret, at interne ansøgere fra andre AAB afdelinger fortsat optræder på tilbudslisterne til trods for, at de ikke har angivet, at de opfylder de skærpede fleksible kriterier. Systemet kan ikke adskille disse fra andre interne ansøgere. Dvs. en del ansøgere modtager tilbud selvom de ikke har meddelt, at de opfylder de skærpede kriterier. Vi har formuleret os ud af problemet i tilbudsbrevene ved at oplyse, at de skærpede krav til indflytning i afdelingen er gældende her. Ulempen er dog fortsat, at vi må skuffe ansøgere der modtager tilbud, hvor de ikke lever op til kravene.

Skærpede fleksible kriterier stiller store krav til ansøgernes dokumentation

Forventet årligt antal sager i AAB vedr. "skærpede fleksible kriterier"				
	Afdelinger	Fraflytninger 2018	Andel underlagt skærpede fleksible kriterier	Estimeret sager der skal behandles via skærpede fleksible kriterier
Gul	15, 18, 21, 23, 32, 33, 34, 36, 40, 49, 59	262	2/3	175
Orange	50	21	7/9	16
Rød	80	17	alle	17

Vi har netop modtaget de første dokumentationspakker, hvor ansøgere dokumenterer opfyldelse af de tre-fire kriterier:

1. Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen fra 18-64 år er i arbejde eller under uddannelse. Beskæftigelsen skal have et omfang på mindst 25 timer inkl. frokost om ugen. Uddannelsen skal være SU-berettiget eller omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
2. Alle husstandsmedlemmer i aldersgruppen 30-59 år har en uddannelse over grundskoleniveau, der er taget eller godkendt i Danmark.
3. Alle husstandsmedlemmer i alderen 15-64 år, bortset fra studerende, har i år og sidste år en gennemsnitlig bruttoindkomst på 19.556 kr. pr. måned (2019-beløb).
4. Ingen husstandsmedlemmer er i år og i de seneste to kalenderår dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer. Kriteriet skal kun opfyldes ved indflytning i afdeling 80, Gadelandet.

Det giver ikke en god kundeoplevelse at skulle fremskaffe og fremsende dokumentation i så anseelige mængder.

Det er særligt kriterie 3 vedr. indkomstkrevet, der stiller krav til ansøgerne og den administrative gennemgang. En gennemgang af 1½ års lønsedler er en ressourcekrævende opgave. Tilsvarende opleves udfordringer når ansøger er selvstændig erhvervsdrivende, hvor der skal ske gennemgang af regnskaber for 1½ år, for at sikre, at indkomstkrevet overholdes. Det er dog også erfaringen, at vores ansøgere ikke altid husker at tilsende hele pakken og der derfor er behov for at rykke for manglende dokumentation eller afvise ansøgere pga. manglende dokumentation.

I gennemsnit estimeres det, at sagsbehandlingen tager 50 minutter mere (inkl. telefonrådgivning vedr. reglerne, gennemgang af dokumentation, rykker, frafald og genfremsendelse) når en udlejning omhandler skærpede fleksible kriterier. Baseret på tal fra 2018 forventes et administrativt merforbrug på ca. 173 timer årligt.

I alt		300		208
-------	--	-----	--	-----

Sammenlægning af lejemål i afdeling 1

Afdelingen har godkendt sammenlægningen den 23. april 2007. Beboeren har efterfølgende den 6. marts 2008 henvendt sig til administrationen vedr. proces. Administrationen har oplyst at kravene er en afdelingsmøde godkendelse og sikre at lejligheden ikke hører under den kommunale råderet. Når de to ting er på plads, skal kommunen godkende en nedlæggelse af boligen og sørge for at beboeren hæfter for den nedlagte boligs husleje. Det bliver samtidig oplyst at arbejdet skal udføres i samarbejde med administrationen. Kommunen har givet byggetilladelsen i 2008.

Sammenlægningen er efterfølgende blevet udskudt på grund af afdelingens helhedsplan. Helhedsplanen blev godkendt af afdelingen 11. marts 2013. Med administrationens tilsyn er arbejdet på sammenlægningen blevet påbegyndt sommeren 2014 og afsluttet december 2016.

Finansieringen var ikke med i den oprindelige godkendelse fra 2007. I 2014 har beboeren godkendt finansiering. Men denne godkendelse har været utilstrækkelige i forhold til at få en kommunal godkendelse af finansieringen. Finansieringen blev godkendt på afdelingsmøde i 2018, så der kunne opnås kommunal godkendelse og optages realkreditlån. Administrationen har efter beføjelserne hertil er overgået til administrationen, godkendt ovenstående således at varslingen af huslejestigning kan igangsættes.

Den sammenlagte bolig har et areal på 142,8 m², svarende til 82,0 m² for lejemål nummer 47 og 60,8 m² for lejemål nummer 48. Der er efter sammenlægningen 51 lejemål i afdelingen med en gennemsnitlig størrelse på 77,4 m².

Der er brugt i alt kr. 590.405, heraf kr. 559.155 på håndværkerudgifter og kr. 31.250 på teknisk rådgivning. Der forventes at skulle bruges yderligere kr. 19.500 på revision og lånoptagelse.

Køkkenudbud

Udbuddet er forsinket, hvilket skyldes at opgaven først måtte nedprioriteres fordi den tidligere udbudskonsulent fratrådte og siden, at vi skulle have fundet en relevant ekstern konsulent til opgaven. Oplægget har været hos udbudskonsulenten henover sommerferien.

Vi forventer at styregruppen kan godkende materialet den 9. september. Udbuddet forventes offentliggjort uge 38. Processen derfra tager 2-3 måneder før rammeaftalen kan anvendes.

Status – 'digital opmåling - Pilotprojekt for Ballerup, Skovlunde og Ishøj samt Taastrup' (Afdelingerne: 45, 46, 54, 96, 102, 106 og 108 samt 51 og 55)

Udearealer og drone

Alle opmålinger er afsluttet. Alle data er afleveret og projektet har brugt tid på kvalitetstjek af data. Fire afdelinger optræder i to samleskemaer. Hvis der har været to afdelinger med tilstødende matrikler, er de blevet samlet i én opmåling. Leverandøren er blevet gjort opmærksom på at afdeling 96 og 108 samt afdeling 47 og 107 skal fremstå enkeltvis. De vil blive delt hurtigst muligt. Et samlet oversigtsskema er oprettet og sendt til EF.

Boliger og boligtyper

De sidste boligtyper er nu opmålt. Enkelte boliger har ikke givet adgang, og projektet forsøger en digitalisering på anden vis. I et kvalitetstjek af afleveret data på boligtyperne opdagede projektet en del uoverensstemmelser. Dette har betydet en gennemgang af alle data med en del forsinkelser i afleveringerne. Digital opmåling af erhverv udestår for afdelingerne 45, 55 og 108. Er nu i gang efter nye genvarslinger.

Handicaptilgængelighed

Handicaptilgængelighed er delleverance af både drone og bolig-opmåling og kører helt efter planen i drone-delen, hvor kort "udvidet" rummer al handicap tilgængelighed for afdelingen.

For boligtyperne vil handicaptilgængelighed bestå af et udtræk på samme vis som med iSYN (til et excel ark). Disse udtræk er endnu ikke afleveret af leverandøren, men forventes medsendt, når de sidste udtræk til iSYN er klar.

iSYN

Test er forsinket hos leverandøren af iSYN. Når alle test med iSYN er afsluttet med succes, vil der blive oprettet arbejdsgange for input af digitale data fra alle AAB's afdelinger. Vi forventer at det er løst af leverandøren medio september måned.

Pilotafdelingerne i Ballerup og Skovlunde

Projektet har inviteret alle pilotafdelingerne i Ballerup og Skovlunde til et orienteringsmøde om resultaterne. Mødet bliver afholdt den 9. september 2019 kl. 17-19 hos afdeling 45.

Pilotafdelingerne i Ishøj og Taastrup

Alle data for afdeling 51 modtaget. Der mangler fortsat data fra afdeling 55 og der er derfor ikke inviteret til orienteringsmøde endnu.

Beslutning OB den 4. september 2019:

Afdeling 17 har godkendt revideret forslag til helhedsplan, hvorefter de vil få installeret badeværelser.

Indflytningskontrol - Københavns Kommune

I foråret 2019 begyndte AAB at modtage indflytningskontroller på - for os at se - vilkårlige afdelinger i Københavns Kommune. Da vi samtidig sad i en arbejdsgruppe om et samarbejde vedrørende de udsatte boligområder, kontaktede vi Folkeregistret for at undersøge, om de var en del af dette arbejde. Det mente de ikke umiddelbart.

Vi har foretaget registreringer af indflytningskontrollerne siden 28. juni 2019. I perioden er modtaget 35 indflytningskontroller, og AAB har afvist indflytning i 21 tilfælde, dvs. ca. 2/3 af tilfældene. En enkelt gang har vi oplevet, at kommunen har flyttet personen ind på adressen, selvom vi har afvist indflytning. Vi modtager fortsat disse indflytningskontroller.

Den 1. juli 2019 påbegyndte AAB, KAB og fsb et samarbejde med Folkeregistret i KK vedrørende de udsatte boligområder. Her blev det aftalt, at der blev lukket ned for at personer kunne tilmelde sig en adresse i bl.a. afdeling 80, og at de respektive boligorganisationer skulle partshøres inden Folkeregistret tilmeldte en person på en adresse i et udsat boligområde. Folkeregistret fremsatte ønsker om, at få tilført ekstra ressourcer til at løfte denne opgave, hvilket så vidt vides endnu ikke er sket.

I sidste uge modtog vi en orientering (og altså ikke en partshøring) fra Folkeregistret om, at en person var tilmeldt en adresse i afdeling 80. KAB og fsb har modtaget lignende orienteringer. På baggrund af erfaringerne fra foråret, er vi selvsagt ikke tilfredse med udviklingen og har derfor sammen med de øvrige boligorganisationer bedt BL om at rejse dette overfor kommunen.

21. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

22. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

Beslutning OB den 4. september 2019:

Det blev oplyst, at afdeling 55 har rettet henvendelse til formandskabet med ønsket om et møde. Formandskabet har indledningsvis holdt et møde med formanden for afdeling 55, som mundede ud i at der var nogle spørgsmål, der skulle undersøges nærmere. OB modtog efterfølgende en mail med ønske om et møde mellem afdelingsbestyrelsen og OB med henblik på en drøftelse heraf. Administrationen har undersøgt spørgsmålene og givet en hurtig tilbagemelding. Afdelingsbestyrelsen er blevet oplyst, at de kan fremlægge deres synspunkter for OB, men at de ikke vil kunne diskuteres på mødet.

OB ønskede fremover at modtage orientering om afholdelse af konferencer og uddannelses tilbud i regi af BL.

23. Indstilling - Afdeling 76; Tilskud til etablering af altaner

Sagsnr.: S2017-02225

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Forslag om at yde tilskud til af etablering af altaner i afdeling 76, der har som mål at løfte afdelingen og sikre fremtidssikring så boligerne forbliver attraktive at udleje.

Indstilling

Administration anbefaler BRVU, at de til OB indstiller, at der ydes tilskud fra trækningsretsmidlerne på kr. 369.699 svarende til 20 % af den samlede anlægssum kr. 1.848.496. Tilskuddet gives såfremt at afdelingen vedtager et anlægsbudget vedrørende en udskiftning af rørinstallationer i efteråret 2019.

Sagsfremstilling

Afdeling 76 består af 2 opgange med i alt tolv 3-rums boliger på ca. 70 – 89 m². Ejendommen er opført i 1885 og ligger på Egegade 6 – 8 i 2200 København N.

Afdelingens beboere ønsker etablering af altaner i samtlige af afdelingens boliger, for at fremtidssikre afdelingen, og blandt andet gøre afdelingen mere attraktiv for familier som ønsker at blive boende i byen.

Efter en forundersøgelse har det vist sig at det vil være for omkostningstungt at etablere altaner i tagetagen, og disse derfor ikke inkluderet.

Afdelingens vedligeholdelsesniveau vurderes til generelt at være i en fin stand. Vinduer er skiftet i 2003 og tagbelægning samt facader vurderes at være byggeteknisk i orden.

Afdelingens installationer står foran en udskiftning på grund af væsentlig nedslidning, og udgifter hertil er indarbejdet i drifts- og vedligeholdelsesplanen med opstart i 2035. Dette skal fremrykkes til 2020. Der vil i efteråret 2019 blive forelagt et anlægforslag på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Afdelingen badeværelser og køkkener er i funktions dygtig stand og fungere efter hensigten, men afdelingsbestyrelsen har et ønske om at der på et tidspunkt kigges på at få badeværelser og køkkener opgraderet. Dette vil blive indarbejdet i den kommende dv-plan.

Økonomi

Af den samlede anlægssum søges kr. 369.699, finansieret med tilskud fra trækingsretsmidler. Kr. 1.478.797 realkreditfinansieres. Projektet vil medføre en gennemsnitlig stigning i boligafgiften på kr. 692 for lejemål fra stue til 4. sal. Boligafgiften ændres ikke for boligerne på 5. sal.

Den samlede anlægøkonomi for altanprojektet er kr. 1.848.496 inkl. moms.

I dv planen er der afsat kr.300.000 inkl. moms til altandøre som skal anvendes til altanprojektet.

Afdelingens dv-plan kræver at der tilføres økonomiske midler via et lån til udskiftning af stigstreng og faldstammer, da planen ikke kan bære at flytte disse arbejder frem til 2020.

Beboerdemokratisk behandling

Altanprojektet har være fremlagt på beboermøde og anlægsbudgettet og projektet blev vedtaget.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det vil bidrage til et meget veludviklet gårdmiljø i den karre som afdeling 76 tilhøre, beboerne vil føle at de få et rum med grønne arealer som de kan være en del af ved netop at få altaner.

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder. Der søges tilskud fra egen trækingsret 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 5 år efter godkendelsesdatoen'.

Implementering

Det forventes at byggesagen opstartes straks efter en OB godkendelse og afdelingsmødets godkendelse af anlægsbudget vedrørende en udskiftning af rørinstallationer i efteråret 2019.

Beslutning OB den 4. september 2019:

Det blev oplyst, at indstillingen ikke har været udvalgsbehandlet. Udvalget vil efterfølgende blive orienteret.

Indstillingen blev godkendt.

