

## Referat OB-møde den 7. oktober 2020

**Tidspunkt:** Kl. 17:00  
**Sted:** CHO's kontor  
**Bemærkninger:** Der serveres middag i forbindelse med mødet  
**Til stede:** AAB4\_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk), AAB111\_Kasper Cederholm (Administrativ Classic), 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), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI), AAB106\_Jens Nyboe Stilling Sørensen (parlamentarisk), AAB43\_Per Boller (Administrativ light)

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

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Referat fra sidste møde .....	4
3. Indstilling - Repræsentantskabsmøder den 16. og 23. september 2020; evaluering.....	6
4. Indstilling - Fordeling af politiske udvalgsposter .....	7
5. Indstilling - Tegningsret i Boligforeningen AAB (ændring af OB's sammensætning).....	9
6. Indstilling - Foreningen; Budget 2021 - 2. behandling .....	10
7. Indstilling - Fordeling af vederlag til organisationsbestyrelsen 2021.....	14
8. Indstilling - Repræsentantskabsmøde den 25. november 2020; dagsorden .....	16
9. Indstilling - Afdeling 61; Skifte af driftsmodel fra parlamentarisk til administrativ.....	18
10. Indstilling - Afdeling 76; Tillægsbevilling til projekt om etablering af altaner .....	21
11. Indstilling - Afdeling 80; Trækningsret til helhedsplan.....	23
12. Indstilling - Strategi; Projekt 'Genskabe fortællingen om AAB' .....	26
13. Indstilling - Strategi; Projekt 'Velkommen i AAB' .....	28
14. Indstilling - Strategi; Projektkommissorium 'Sammen om fællesskabet - proceshjælp til bestyrelser'.....	30
15. Indstilling - Valg 2020 - BL's 1. kreds (lukket).....	32
16. Indstilling - Styringsdialog med Københavns Kommune 2020.....	33
17. Indstilling - Politik for fejring af mærkedage i AAB .....	35
18. Indstilling - Evaluering af medlemskab af Euhronet .....	37
19. Efterretning - Revision af politik for byggesagshonorar .....	38
20. Efterretning - Revisionsprotokol.....	40
21. Efterretning - 2021 mødeplan og årshjul for repræsentantskab, OB og udvalg.....	40
22. Efterretning - Sammenlægning af boliger .....	43
23. Efterretning - Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen.....	46
24. Efterretning - Revision af politik for udbud/valg af leverandører .....	49
25. Efterretning - Revision af politik for genhusning .....	50
26. Orientering - Kapacitetstyring prognose 2020 .....	53
27. Orientering fra udvalg .....	55
28. Direktionsberetning .....	56
29. Direktionsberetning (lukket) .....	63
30. Eventuelt .....	64

## 1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

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

### Indstilling

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

### Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i to grupper:

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

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

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

### Regler

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

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

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

### Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

## Implementering

-

### Beslutning OB den 7. oktober 2020:

Det blev besluttet, at formandskabet overvejer formulering af indstillinger i efterretningssager.

Punkt 23 'Efterretning - Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisation' blev ønsket drøftet mundtligt. Med disse bemærkning blev dagsordenen godkendt.

## 2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 2. september 2020 er godkendt og bliver sendt til underskrivelse den 1. oktober 2020.

### Indstilling

At referatet fra OB's møde den 2. september 2020 er godkendt uden bemærkninger *eller* med følgende bemærkninger:

### Sagsfremstilling

Ifølge OB's forretningsorden forhåndsgodkendes referatet af formandskabet, hvorefter det sendes til alle medlemmer af OB.

Hvis der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, sendes referatet til digital underskrivelse hos alle OB-medlemmer.

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 23. september 2020 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det bliver sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 1. oktober 2020.

## Økonomi

-

## Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 4. september 2019 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

## Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

## Regler

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

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

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

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

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

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

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

## Implementering

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

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

-

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

Referatet er godkendt.

**3. Indstilling - Repræsentantskabsmøder den 16. og 23. september 2020; evaluering**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

**Indstilling**

Det indstilles, at OB drøfter forløbet af det ordinære repræsentantskabsmøde den 16. september 2020 samt det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 23. september 2020.

**Sagsfremstilling**

Der blev holdt ordinært repræsentantskabsmøde den 16. september 2020. Der deltog i alt 75 repræsentantskabsmedlemmer i mødet.

Den 23. september 2020 blev der holdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde vedrørende 2. behandling af vedtægtsændringer. Der deltog i alt 33 repræsentantskabsmedlemmer i mødet.

Til sammenligning deltog der 73 repræsentantskabsmedlemmer i november 2019, 96 repræsentantskabsmedlemmer i juni 2019, 72 repræsentantskabsmedlemmer i november 2018, 68 repræsentantskabsmedlemmer i juni 2018, 80 repræsentantskabsmedlemmer i juni 2017, 84 repræsentantskabsmedlemmer i november 2017 og 101 repræsentantskabsmedlemmer i juni 2016.

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

Der var enighed om, at deltagerantal for de senest to repræsentantskabsmøder, situationen taget i betragtning, havde været tilfredsstillende.

Med henblik på at gøre repræsentantskabsmedlemmerne opmærksom på møderne, blev det besluttet at sende sms til repræsentantskabsmedlemmerne to uger før mødet og igen to dage før mødet. Herudover skal OB på afdelingsmøderne gøre opmærksom på møderne. Der var enighed om, at dirigenten havde udført opgaven tilfredsstillende, hvorfor OB ønsker at fortsætte med at

benytte ham til møderne.

#### **4. Indstilling - Fordeling af politiske udvalgsposter**

Sagsnr.: S2018-02496

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

##### **Resume**

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

##### **Indstilling**

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

##### **Sagsfremstilling**

Ved mødet den 16. september 2020 valgte repræsentantskabet sine medlemmer til udvalgene nedsat af repræsentantskabet.

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

*Beboerdemokrati (BDU)*

*Beboere og udlejning (BU)*

*Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)*

*Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)*

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

*Risikoudvalg.*

##### **Økonomi**

-

### Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet har på sit møde den 16. september 2020 udpeget nye medlemmer til de politiske udvalg.

OB besluttede ved sit møde den 6. februar 2019, at alle OB-udpegninger, inklusive formandsposterne, er til drøftelse, når der sker konstituering efter nyvalg til OB.

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

-

### Regler

Udvalgene fremgår af repræsentantskabets forretningsorden § 5, stk. 2.

### Implementering

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

Bilag:

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

### Beslutning OB den 7. oktober 2020:

OB konstituerede sig til de politiske udvalg:

#### Beboerdemokrati (BDU)

Christina Jensen (formand), Charles Thomassen, Lean Bernhoff

#### Beboere og udlejning (BU)

Jens Nybo Stilling Sørensen (formand), Hanne Dahlerup, Charlotte Stubbe Teglbjærg

#### Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)

Charles Thomassen (formand), Kasper Cederholm, Per Boller

#### Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Hanne Dahlerup (formand), Bjarne Lindqvist, Jens Nybo Stilling Sørensen

#### Risikoudvalget (RU)

Charles Thomassen (formand), Hanne Dahlerup, Kasper Cederholm, Lean Bernhoff.



## **5. Indstilling - Tegningsret i Boligforeningen AAB (ændring af OB's sammensætning)**

Sagsnr.: S2018-02520

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Organisationsbestyrelsen (OB) skal efter nyvalget godkende nye tegningsregler.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver de nye tegningsregler.

### **Sagsfremstilling**

Organisationsbestyrelsen godkendte de seneste tegningsregler for Boligforeningen AAB den 20. maj 2020.

På repræsentantskabsmødet den 16. september 2020 blev Charles Thomassen valgt som ny formand og Hanne Dahlerup som næstformand.

Per Boller og Jens Nybo Stilling Sørensen blev valgt som nye OB-medlemmer, hvorfor der er foretaget rettelse af tegningsreglerne.

### **Økonomi**

-

### **Beboerdemokratisk behandling**

-

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

-

### **Regler**

Vedtægternes § 12, stk. 4:

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

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

## **Implementering**

Dokumentet sendes til digital underskrivelse inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Udkast - 2020-10-07 - TEGNINGSRET I BOLIGFORENINGEN AAB.pdf](#)

## **Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

Indstillingen blev godkendt. Tegningsreglerne bliver sendt til underskrivelse gennem Penneo.

## **6. Indstilling - Foreningen; Budget 2021 - 2. behandling**

Sagsnr.: S2019-00978

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

Organisationsbestyrelsen (OB) besluttede ved mødet den 6. november 2019 at administrationsbidraget i fremskrivningen, dvs. 3.862 kr., udgør budgetforudsætning for afdelingsbudgetter 2021.

Administrationen har tilrettet budgetudkastet med kendte faktorer, uden i første omgang at ændre i administrationsbidraget. Det foreslås det at flytte finansieringen af lederen af den boligsociale indsats fra dispositionsfonden til driftsbudgettet for herved at reducere trækket på dispositionsfonden.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at OB godkender:

- a. at lederen af den boligsociale indsats fra 2021 finansieres indenfor rammen af driftsbudgettet
- b. budgetudkastet for 2021 og sender det til godkendelse i repræsentantskabet

## Sagsfremstilling

Administrationen har korrigeret budgettet med kendte faktorer siden sidste behandling i foråret.

Udgifter og indtægter er som hovedregel beregnet med en stigning på 1,5 % i forhold til det fastsatte budget for 2020. Undtaget herfra er lønningerne til AC'erne, der forventes at stige med 3 %.

Der forventes en tilgang på 206 lejemåsenheder i forhold til 2020, så der budgetteres med i alt 19.668.

Administrationsbidraget udgør, jf. beslutning af 6. november 2019, 3.862 kr. pr. lejemåsenhed.

Inspektørbidrag fra parlamentariske afdelinger er budgetteret med en stigning på 1,5 %, så det stiger med 10 kr. i forhold til 2020.

Øvrige tillægsydelse er budgetteret uændret i forhold til 2020.

Følgende poster er ændret i forhold til behandling i foråret:

Konto	Tekst	Beløb i t.kr.
511	Personaleudgifter	1.927
601	Administrationsbidrag	-2.696
601	Vedligeholdelsessager, tillægsydelse*	-950
605	Byggehonorar*	1.719
	<b>Ændring andre udgifter i alt</b>	<b>0</b>

\* AAB implementerer den ændrede regnskabspraksis, gældende fra regnskab 2020, så honorar vedrørende vedligeholdelsessager på dv-planen over 600 t.kr. føres som indtægt under administrationsbidraget.

### Personaleudgifter

Stigning i antal inspektører. Lederen af den boligsociale indsats er finansieret inden for budgetrammen og påvirker derfor ikke udgiften.

### *Administrationsbidrag*

Stigningen i administrationsbidrag skyldes dels, at der over det sidste år er flere afdelinger, der er blevet parlamentariske og bestyrelsesløse. Det er i budgetudkastet beregnet, at der er 8.718 enheder, der opkræves inspektørbidrag for. Mod 7.271 enheder i første udkast fremlagt for OB i februar 2020.

Ydelseskataloget er opdateret og vedlagt. Nogle få ydelser var placeret forkert hvilket er rettet. Byggesagshonorarerne er nu angivet i 2020-niveau og de nye tillægsydelser om bistand til MUS-samtale samt referatskrivning af afdelingsmøder er at ind. Det er med formandskabet aftalt at Risikoudvalget drøfter hyppighed af ledelsesrapporteringen, herunder af delelementer i rapporteringen.

### *Byggehonorar*

Generelt justerer vi beløbene på byggehonorar, så der i tråd med tidligere år er en risikobuffer til håndtering af projektudskydelser.

Herudover tilpasser budgettet for byggesagshonorar til den nye regnskabspraksis, gældende fra regnskab 2020, så honorar vedrørende vedligeholdelsessager på dv-planen over 600 t.kr. føres som indtægt under administrationsbidraget. Ændringen i *regnskabspraksis medfører at* administrationshonoraret for drifts- og vedligeholdelsesopgaver, der ikke medfører huslejestigning, vil blive faktureret på timebasis ud fra den til enhver tid gældende timepris. Administrationshonoraret indregnes i det budgetterede dv-arbejde på dv-planen. Og opgøres i en note til driftsregnskabet.

### *Havneholmen*

Det er i budgettet indregnet, at der pr. 1. august 2021 ikke længere modtages lejeindtægt fra KAB. Det betyder, at der i budgettet er indregnet dobbelte udgifter til lokaler indtil 30. september 2021, hvor nuværende lokaler (Svend Aukens Plads) fraflyttes. Der er i budget 2021 indregnet udgifter i forbindelse med flytning på 673 t.kr.

### *Ikke indregnet*

BL – Danmarks Almene Boliger besluttede med virkning for 2019 at melde sig ind i Dansk Erhverv, hvorfra boligorganisationerne kan få faglig rådgivning til en række fagspecialer. BL's bestyrelse drøfter for tiden hvordan og hvornår der skal ske fuld indfasning af betalingen for dette medlemskab. Drøftelsen forventes at finde sted inden OB's møde i november. Der lægges op til en kontingentforhøjelse på 11,20 kr. pr. lejemål, hvilke kan omregnes til ca. 225.000 kr. for AAB. Kontingentet for hele AAB indgår under administrationsomkostninger og vil skulle opkræves hos afdelingerne via administrationsbidraget.

## **Økonomi**

Afdelingernes udgifter til administrationsbidrag vil stige fra 3.805 kr. i 2020 til 3.862 kr. i 2021.

I budgetfremskrivningen til 2024 er administrationsbidraget fremskrevet med forventet pris og lønudvikling, tilpasset forventningen om nye lejemål og besparelsen ved flytningen til Havneholmen.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Administrationsbidrag fremskrevet	3.750	3.780	3.805	3.862	3.942	3.841	3.820

I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger stiger inspektørbidraget fra 683 kr. i 2020 til 693 kr. i 2021 pr. lejemålsenhed, svarende til en stigning på 1,5 %.

### Beboerdemokratisk behandling

OB behandlede første forslag til administrationsbidrag for 2021 ved møderne i efteråret 2019.

3. behandling af budgettet behandles på OB møde i november. Herefter indstiller OB budgettet til godkendelse i repræsentantskabet.

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

Afdelingernes budgetter for 2021 vil blive udarbejdet med udgifter til administrationsbidrag 3.862 kr. pr. lejemålsenhed. Og i parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger budgetteres inspektørbidraget til 693 kr. pr. lejemålsenhed.

Satserne er indregnet i afdelingsbudgetterne for 2021.

### Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 15,

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

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

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

## Referat OB-møde den 7. oktober 2020

Onsdag kl. 17:00

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

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

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

### Implementering

3. behandling af budgettet behandles på OB møde i november. Herefter indstiller OB budgettet til godkendelse i repræsentantskabet.

Bilag:

[Takstblad 2021.pdf](#)

[AAB budget 2021 2. udkast version 1.pdf](#)

[AAB budget 2021-2024 fremskrivning.pdf](#)

[Ydelsesbeskrivelse AAB.pdf](#)

[Ændringslog budget 2021.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. oktober 2020:

OB godkendte indstillingen. Der var enighed om, at der ikke var behov for en tredje behandling, hvorfor dette budget indstilles til godkendelse i repræsentantskabet.

## 7. Indstilling - Fordeling af vederlag til organisationsbestyrelsen 2021

Sagsnr.: S2019-00978

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Årlig godkendelse af fordelingen og forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget i forbindelse med budgettet for det kommende år.

### Indstilling

At organisationsbestyrelsen (OB) godkender fordelingen og forhøjelsen af vederlaget med nedenstående satser.

### Sagsfremstilling

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i driftsbekendtgørelsen.

OB har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles efter den model, der er oplyst i bilaget.

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige 69,86 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 41,91 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

Bestyrelsen kan dog beslutte, at disse beløb hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2009 = 116 som basis.

Ovennævnte 69,86 kr. og 41,91 kr. bliver ved regulering i overensstemmelse hermed til henholdsvis 84,43 kr. og 50,65 kr. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2020, hvilket for AAB's vedkommende betyder pr. 1. januar 2021.

	2020	2019
Første 100 lejemålsenheder	84,43	81,42
Øvrige lejemålsenheder	50,65	48,85

### Økonomi

Organisationsbestyrelsernes vederlag vil skulle reguleres pr. 1. januar 2021 i henhold til ovenstående.

### Beboerdemokratisk behandling

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

### Regler

Indenrigs- og Socialministeriets Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 70 af 26. januar 2018 med senere ændringer, § 14. stk. 1.

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Fordeling af vederlag 2021.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

OB godkendte indstillingen.

**8. Indstilling - Repræsentantskabsmøde den 25. november 2020; dagsorden**

Sagsnr.: S2020-01620

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

**Resume**

Dagsordenen er en ordinær dagsorden.

**Indstilling**

Administrationen indstiller, at OB godkender dagsorden til repræsentantskabsmøde onsdag den 25. november 2020.

**Sagsfremstilling**

Dagsordenen er en ordinær dagsorden. Under forudsætning af OB's godkendelse er følgende punkt tilføjet:

- Udpegelse af et medlem til udvalget 'Beboere og udlejning' (BU) [erstatning for Jens Nybo Stilling Sørensen, der er valgt til OB]

Under hensyntagen til COVID-19 er der reserveret lokale i CPH-konference – en del af DGI byen. Tietgensgade 65, 1704 København V.

**Økonomi**

65.000 kr. Der afsættes årligt et beløb i foreningsbudgettet til afholdelse af repræsentantskabsmøder. Dette beløb, er dog pgr. af COVID-19 overskredet, da det har været nødvendigt at leje lokaler udenfor huset.



## Beboerdemokratisk behandling

Formanden indkalder til repræsentantskabsmødet, jf. vedtægternes § 7.

## Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

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

## Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

§ 7

Stk. 1

*Repræsentantskabets ordinære møder indkaldes af formanden med det varsel, der fremgår af vedtægtens § 7, stk. 1. Indkaldelsen anses for rettidigt indkaldt, når den er udsendt digitalt eller ved brev inden døgnet afslutning, senest fire uger før mødets afholdelse.*

Stk. 4

*Med indkaldelsen til ordinært møde inden udgangen af november måned udsendes en standard dagsorden, der omfatter følgende punkter:*

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af budget for Boligforeningen AAB for det kommende år
3. Behandling af eventuelt indkomne forslag
4. Mødeplan for det kommende år
5. Eventuelt

## Implementering

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes elektronisk senest den 27. oktober 2020.

For slag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 11. november 2020.

OB behandler eventuelt indkomne forslag ved møde den 12. november 2020.

Endelig dagsorden med bilag udsendes elektronisk senest den 18. november 2020.

-

Bilag:

[2020-11-25 - Repmøde indkaldelse af punkter.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

OB godkendte indstillingen.

OB fordelte orientering fra udvalg således:

Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU) v/Kasper Cederholm

Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) v/Bjarne Lindqvist

Beboere og udlejning (BU) v/Charlotte Stubbe Teglbjærg

Beboerdemokrate (BDU) v/ Christina Jensen.

Administrationen skal med den pågældende aftale dias og efter behov talepapir til brug for orienteringen.

BDU har drøftet, at der til et kommende repræsentantskabsmøde skal være et indlæg om god tone i samarbejdet. Det undersøges, om materiale er klar til dette møde, samt om det i den tiltænkte form vil være forsvarligt at afvikle punktet set i lyset af COVID-19.

Der rettes henvendelse til Knud-Erik Kofoed, NT-advokater vedrørende dirigenthvervet.

**9. Indstilling - Afdeling 61; Skifte af driftsmodel fra parlamentarisk til administrativ**

Sagsnr.: S2020-04919

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

**Resume**

Indstilling om skift af driftsmodel for afdeling 61 fra parlamentarisk til administrativ classic.

**Indstilling**

Formandskabet indstiller overfor organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at afdeling 61 pr. 1. januar 2021 skifter driftsmodel til administrativ classic.

**Sagsfremstilling**

Det fremgår af AAB's vedtægter § 20, at OB kan beslutte at overlade visse administrative opgaver til den lokale afdelingsbestyrelse, og at disse efterfølgende varetages under ansvar overfor AAB's direktør.

Det fremgår videre af § 1, stk. 6, i forretningsordenen for OB, at OB kan delegere det administrative driftsansvar for afdelingen til afdelingsbestyrelsen, når denne er indstillet på at løfte opgaven efter de retningslinjer, der er vedtaget af OB.

Afdelingsbestyrelsen i AAB's afdeling 61, Dybbølsgade på Vesterbro med 73 lejemål har meddelt administrationen, at de ønsker at blive administrativ classic. Afdelingen oplyser videre, at baggrunden for ansøgningen om at blive en administrativ afdeling er et ønske større indflydelse på den daglige drift af afdelingen.

Administrationen har været i dialog med afdelingsbestyrelsen om evt. overgang siden foråret 2020.

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 17. september 2020 – valgte beboerne på bestyrelsens anbefaling at skifte driftsmodel til administrativ. På mødet blev der derfor valgt en kasserer og ét nyt bestyrelsesmedlem. Formanden og de øvrige to bestyrelsesmedlemmer Bjarne Nielsen og Rasmus Paludan fortsætter i bestyrelsen.

De bærende kræfter i afdelingsbestyrelsen er formanden og et bestyrelsesmedlem. Det gør bestyrelsesarbejdet sårbart, men det er omvendt også et mønster, der ses i en række af de nuværende administrative afdelinger.

Afdelingen har ikke lokalt ansatte, men benytter eksternt ejendomsservicefirma. Bestyrelsen oplyser, at man vil undersøge, om det er muligt at etablere et driftsfællesskab med naboafdelingen, dvs. afdeling 60.

### *Bestyrelseskørekort*

Bestyrelsen har fået invitationer til alle bestyrelseskørekortets moduler, og formanden har gennemført tre moduler, mens medlemmerne Bjarne Nielsen og Rasmus Paludan ikke har påbegyndt.

Reglerne for bestyrelseskørekort er, at hele bestyrelsen skal have kørekortet, og hvert enkelt medlem skal bestå et antal moduler senest tre måneder efter pågældende er valgt.

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

### *Gældende driftsaftale*

Driftsaftalen med administrationen v./ Ejendomsservice og fraflytning opsiges med det normale opsigelsesvarsel på seks måneder.

## **Økonomi**

Beslutningen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for AAB.  
Afdelingen ophører med at betale særskilt honorar for parlamentarisk drift efter seks måneder efter at afdelingen på baggrund af OB's beslutning opsiger aftalen, dvs. forventeligt omkring 1. april 2021.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Ingen.

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

Den daglige drift varetages af afdelingen selv.

### **Regler**

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

§ 1 i forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Boligforeningen AAB

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

### **Implementering**

Beslutningen meddeles afdelingsbestyrelsen inden 14 dage efter referatets godkendelse.  
Herefter aftales en møderække med inspektør, regnskabsmedarbejder, driftsadministrator, kreditor/workflow og afdelingsrådgiver. Når alle ressourceneheder har indøvet/overdraget opgaver, kan driftsansvaret formelt overdrages – forventeligt senest 1. januar 2021.

### **Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

Det ønskes, at det af sagsfremstillingen ved fremtidige lignende sager fremgår, hvordan afdelingsrådgivningens vurdering af afdelingens situation er, herunder om de forventes at være i stand til at løse de administrative opgaver.

Direktionen gav tilsagn om at undersøge, om administrationen har mulighed for at afsætte ekstra ressourcer til håndholdt hjælp i overgangsperioden.

Med disse bemærkninger godkendte OB indstillingen.

## 10. Indstilling - Afdeling 76; Tillægsbevilling til projekt om etablering af altaner

Sagsnr.: S2017-02225

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Sagen omhandler en tillægsbevilling på 26.688 kr., da projektet er blevet fordyret i forhold til tidligere bevilligede økonomiske midler.

### Indstilling

Udvalget 'Byggeri, renovering og vedligehold' (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at der ydes et tilskud fra trækingsretsmidlerne på 396.688 kr., svarende til 20 % af den samlede anlægssum på 1.983.438 kr. Der er tidligere blevet bevilliget 370.000 kr., og der søges om 26.688 kr. som tillægsbevilling

### Sagsfremstilling

Afdeling 76 består af to opgange med i alt tolv 3-rums boliger på ca. 70 – 89 m<sup>2</sup>. 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 er 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. 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.

Afdelingens badeværelser og køkkener er i funktionsdygtig stand og fungerer 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 396.688 kr., finansieret med tilskud fra trækingsretsmidler. Projektet realkreditfinansieres med 1.977.032 kr. Projektet vil medføre en gennemsnitlig stigning i boligafgiften på 783 kr. for lejemål fra stue til 4. sal. Boligafgiften ændres ikke for boligerne på 5. sal.

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

### **Beboerdemokratisk behandling**

Altanprojektet har været fremlagt på beboermøde, og anlægsbudgettet og projektet blev vedtaget.

Sagen er tidligere behandlet i OB den 4. september 2019. Tillægsbevilling behandlet i BRVU den 31. august 2020.

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

Det vil bidrage til et meget veludviklet gårdmiljø i den karre, som afdeling 76 tilhører. Beboerne vil føle, at de får 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](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 2020.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens Trækingsret - september 2020.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

OB godkendte indstillingen.

## 11. Indstilling - Afdeling 80; Trækningsret til helhedsplan

Sagsnr.: S2017-01499

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Der er de seneste år arbejdet med at forberede en helhedsplan i afdeling 80 således, at afdelingen bliver fremtidssikret på såvel de fysiske bygningsforhold, som ved en opgradering af udearealer mv., der kan understøtte en god udvikling ift. beboersammensætningen. På den baggrund ønskes der tilskud fra trækningsretsmidlerne efter boligforeningens sædvanlige regler til gennemførelse af helhedsplanen.

### Indstilling

Udvalget 'Byggeri, renovering og vedligehold' (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at:

- a. der ydes trækningsretsmidler på i alt 31,0 mio. kr., svarende til 20 % af den estimerede anlægsudgift,
- b. der ydes tilskud fra dispositionsfonden til dækning af AAB's andel af kapitaltilførslen (1/5 ordning) på i alt 200.000 kr.

### Sagsfremstilling

Afdeling 80 er opført i 1994 og ligger på Frederikssundsvej 292 A-C og 294 B og E, Storegårdsvej 14-26, 30, 34 og 36 i Husum, 2700 Brønshøj. Afdelingen har 167 boliger, heraf 12 stk. 2-rums-boliger på ca. 75 m<sup>2</sup>, 101 stk. 3-rumsboliger på ca. 69-88 m<sup>2</sup>, 29 stk. 4-rumsboliger på ca. 90-93 m<sup>2</sup> og 3 stk. 5-rumsboliger på ca. 109 m<sup>2</sup> samt 22 stk. 2-rums ældreboliger ca. 65,9-67,0 m<sup>2</sup>.

Afdelingen var på ministeriets liste for ghettoområder frem til december 2019, og med den stigende ledighed som følge af Corona-krisen, er der stor risiko for, at afdelingen igen havner på udsattelisten. Selvom afdelingen pt. ikke er på listen, holder Landsbyggefonden (LBF) dog fast i afdelingens udsatte position, især ift. behovet for opgraderingen af udearealerne, herunder muligheden for kriminalpræventive tiltag og fuld finansiering af en infrastruktursti fælles med naboafdelingen fsb, Husumgård.

Trods afdelingens relativt lave alder, er der desværre en række byggetekniske udfordringer med såvel utæt tag, som altaner med bagfald, rørinstallationer, der ikke er udført korrekt og en affaldsløsning med sug, som ikke fungerer.

Udearealerne er knappe, dårligt indrettede og nedslidte.

Der er gennemført en række tekniske undersøgelser, hvorefter der i dialog med beboerne og med Landsbyggefonden, Københavns Kommune og fsb er fundet forslag til mulige løsninger på afdelingens forskellige udfordringer.

Helhedsplanen indeholder:

- Nye tage
- Ombygning af altanerne
- Renovering af badeværelserne
- En ny affaldsløsning
- Nye legepladser mv.
- En opgradering af fælleshuset
- Kriminalitetsforebyggende tiltag inkl. ny belysning
- Nye fuger omkring døre og vinduer
- Udskiftning af vandrør mv.
- Nye råderetskøkkener (som tilvalg)
- En opgradering af fællestien mellem AAB80 og fsb, Husumgård

## Økonomi

I henhold til boligforeningens politik for fremtidssikring, har administrationen sammen med afdelingsbestyrelsen gennem flere år arbejdet for at få udarbejdet en helhedsplan, som beboerne kan godkende, og som sikrer opretning af alle påviste byggeskader, alle nødvendige vedligeholdelsesarbejder samt en opgradering inkl. kriminalitetsforebyggende tiltag, som fremover sikrer afdelingen som et attraktivt sted at bo - også for ressourcestærke beboere.

Der har tidligere været bevilget trækingsretsmidler til udbedring af fejlene på affaldssuget, men dette arbejdet er ikke gennemført. I stedet indgår etableringen af en ny affaldshåndtering i helhedsplanen.

Som nævnt er afdelingen opført i 1994, hvorfor prioritetslånene udløber i 2024. Efter gældende regler skal lejeindbetalingerne herefter indbetales med 2/3 af midlerne til Landsbyggefonden og 1/3 til dispositionsfonden – medmindre Landsbyggefonden i deres finansieringsforslag for helhedsplanen ønsker at fritage afdelingen for indbetalingerne.

I den ansøgning, som Landsbyggefonden er ved at behandle, ser økonomien ud som følger:

Tage: 29,2 mio. kr.

Altaner mv.: 12,1 mio. kr.



## Referat OB-møde den 7. oktober 2020

Onsdag kl. 17:00

Altanværn:		2,5 mio. kr.	
Badeværelser mv.:		17,5 mio. kr.	
Bygningskonstruktioner:	1,0 mio. kr.		
Indgangspartier mv.:		2,3 mio. kr.	
Fælleshuset:		1,5 mio. kr.	
Udearealer:		3,2 mio. kr.	
Kriminalitetsforebyggende tiltag mv.:	3,6 mio. kr.		
Infrastruktursti: mio. kr.			10,1
Nødvendige vedligeholdelsesarbejder:	0,6 mio. kr.		
Affaldsløsning:		6,2 mio. kr.	
Belægnings, beplantning mv.:	11,2 mio. kr.		
Kældre:		3,1 mio. kr.	
Råderetskøkkener		16,7 mio. kr.	
Byggepladsomkostninger mv.	6,6 mio. kr.		
Øvrige omkostninger		<u>37,6 mio. kr.</u>	
Samlet anskaffelsesum inkl. omkostninger	165,2 mio. kr.		

### Beboerdemokratisk behandling

Indstillingen blev behandlet i BRVU den 31. august 2020.

I opstarten af arbejdet med helhedsplanen, har der været afholdt workshops om beboernes ønsker til udearealerne, og om deres oplevelser af trygge/utrygge områder i afdelingen. Efterfølgende har der været afholdt informationsmøder hen ad vejen om helhedsplanens foreslåede indhold. Seneste beboerinfomøde blev holdt den 18. juni 2019, hvorefter materialet til Landsbyggefonden blev justeret ift. beboernes kommentarer og indsendt i januar 2020.

Der blev afholdt beboerinformationsmøde om helhedsplanen den 7. september 2020, og besluttende afdelingsmøde den 23. september 2020. Det blev enstemmigt vedtaget.

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

I kombination med brugen af fleksibel udlejning, er det af afgørende betydning for afdelingens renommé og beboernes oplevelse af afdelingen som et trygt og attraktivt sted at bo, at vi får opgraderet afdelingen, så den helt undgår at komme på udsattelisten igen.

### Regler

Regler gældende for tildeling af trækingsretsmidler.

### Implementering

Ansøgning om skema A er indsendt til København kommune d. 29. september 2020, og den typiske sagsbehandlingstid er tre måneder.

Projektering forventes således opstartet i januar 2021 med byggestart ultimo 2021.

Byggeriet forventes udført i 3-4 etaper med en maksimal byggeperiode på ca. to år. Opdeling og indhold af etaper i byggeriet vil, ligesom byggepladshåndtering blive planlagt yderligere i projektforslag og hovedprojekt.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens Trækingsret 300920.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond sep20.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. oktober 2020:

OB godkendte indstillingen med bemærkning om, at når udgifterne til øvrige omkostninger udgør så stor en andel af de samlede udgifter, skal de fremover specificeres i lignende sager.

### 12. Indstilling - Strategi; Projekt 'Genskabe fortællingen om AAB'

Sagsnr.: S2020-04942

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### Resume

Indstilling om bevilling af midler fra strategipuljen til projektet "Genfortælling af historien om AAB".

## Indstilling

Det indstilles at OB godkender, at

- a. der afsættes 500.000 kr. til projektet (bilag) "Genfortælling af historien om AAB", og
- b. at OB udpeger to til tre personer til at følge projektets leverancer.

## Sagsfremstilling

OB har tidligere behandlet projektkommissorium (bilag) for projektet, der er et initiativ under strategioverskriften "AAB – en samlet forening" og besluttede, at der skulle udformes en businesscase.

Efter godkendelsen har administrationen været i dialog og fået tilbud fra flere leverandører, der også i dialogen med administrationen har kvalificeret leverancerne i type og rækkefølge.

På baggrund af dette indstiller administrationen, at projektet igangsættes med henblik på at udarbejde de elementer, der fremgår af business casen: en kernefortælling, en elevatortale, et tone-of-voice-dokument (hvordan taler vi med omverdenen, nu hvor vores selvforståelse er, som den er), en ikon- og fotopakke, en fuld designpakke (logo bevares) og endeligt en workshop, hvor der prioriteres en plan for yderligere udrulning af det leverede (ej finansieret i dette projekt).

Medarbejdertrækket i dette projekt er relativt overskueligt. Det særligt vigtige er, at den administrative og politiske ledelse i AAB siger god for delleverancer, så det endelige produkt har de bedste forudsætninger for at kunne rulles videre ud.

Konkret foreslås, at projektets styregruppe skal sikre løbende OB-involvering ved inddragelse af OB'ere, der skal følge delleverancerne i projektet.

Hvad angår implementering af projektets resultat, er det vigtigt allerede nu at understrege, at projektet alene skaber grundlaget for en videre genskabning af fortællingen om AAB.

En film om foreningen (prisoverslag: 100-350.000 kr.), udskiftning af de +2.000 brevkabeloner i sagsbehandlingssystemet, omskrivning af stillingsannoncer eller træning af medarbejdere i, hvordan vi omtaler os selv og hinanden mv. kræver efterfølgende økonomi og medarbejdertimer.

Endelig bør nævnes, at resultatet af dette projekt får direkte virkning på flere andre strategiprojekter. Her tænkes bl.a. på projekterne "Velkommen i AAB" og "Sammen om fællesskabet".

### **Økonomi**

Bevillingen finansieres af arbejdskapitalen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

OB behandlede projektkommissorium til OB's seminar 31/1-2/2 2020.

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

Alt afhængig af, hvordan resultatet efterfølgende måtte udrulles, vil ansøgere og beboere mærke en større tydelighed, hvad angår foreningens særlige historie og mission.

### **Regler**

-

### **Implementering**

Efter OB's godkendelse vil projektleder drøfte igangsættelse med leverandør – formentlig og forhåbentlig november 2020.

Bilag:

[Projektkommissorium - Genskabe fortællingen om AAB - i tekst og i tale.pdf](#)

[Business case.pdf](#)

### **Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

Punkt 12, 13 og 14 blev behandlet samlet.

OB besluttede at nedsætte et adhoc udvalg til at følge strategiprojekterne. Følgegruppen består af Charles Thomassen, Charlotte Stubbe Teglbjærg, Christina Jensen, Lean Bernhoff og Bjarne Lindqvist. Der var enighed om, at det måske kunne være en udfordring at planlægge møder, hvor alle deltager på én gang, og det skal ikke forhindre fremdrift.

OB godkendte indstillingerne.

### **13. Indstilling - Strategi; Projekt 'Velkommen i AAB'**

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

## Resume

Sagen omhandler et projekt, som via passende kommunikation til nye beboere i AAB skal sikre at nye beboere tidligt ifm. modtagelsen får et godt førstegangsindtryk og af at AAB er en samlet forening, hvor det er muligt at få indflydelse og føle sig hjemme.

## Indstilling

Det indstilles til OB at godkende businesscase "Velkommen i AAB". Projektomkostninger er 220.000 kr. og efterfølgende yderligere 25.000 kr. i årlig drift i tre år, i alt 295.000 kr. Projektet finansieres via de til strategien reservede midler i arbejdskapitalen.

## Sagsfremstilling

Førstegangsindtrykket er afgørende. Projektet fokuserer på perioden fra beboeren får tildelt en bolig frem til beboeren har boet de første tre måneder i den nye bolig. I denne periode vil der være forskellige vigtige kontaktpunkter med AAB; både kontakt med administrationen, beboerdemokraterne og lokalt ansatte. Det er afgørende, at tilflytter, i denne periode via god og passende kommunikation får indtryk af, at AAB er en samlet forening, hvor det er muligt at få indflydelse og føle sig hjemme.

Tre måneder efter indflytning modtager den nye beboer en tilfredshedsmåling. Her skulle det gerne afspejle sig, at kommunikationen har fungeret, så beboerne har fået indtryk af, at AAB er en samlet forening, hvor de kan få indflydelse og hvor de kan føler sig hjemme. Målet vil være at opnå en tilfredshed på syv eller mere, på en skala fra et til ti.

Projektet er tæt forbundet med og skal spilles sammen med projekterne "Genskabe fortællingen om AAB" og "At føle sig hjemme".

## Økonomi

Projektomkostninger er 220.000 kr. og efterfølgende yderligere 25.000 kr. i årlig drift i tre år. Projektet finansieres via arbejdskapitalen med 295.000 kr.

## Beboerdemokratisk behandling

OB udpegede på seminar i september 2019 en række indsats, der kunne understøtte den nye strategi om stærke lokale fællesskaber. På den baggrund udarbejdede administrationen en række kommissorier som

OB drøftede på seminar 1. februar 2020. Her besluttede OB, at der på baggrund af kommissoriet: "velkommen i AAB" skulle udarbejdes en businesscase der skulle fremlægges til OB's godkendelse.

Beboer- og udlejningsudvalget vil løbende modtaget status på fremdriften i projektet og have mulighed for at kommentere undervejs.

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

Projektets mål er, at tilflytter, via god og passende kommunikation får indtryk af, at AAB er en samlet forening, hvor det er muligt at få indflydelse og føle sig hjemme.

### **Regler**

Ingen

### **Implementering**

Projektet har opstart Q4 2020 og forventes implementeret Q4 2021.

Bilag:

[Businesscase - Velkommen i AAB \(tekst\).pdf](#)

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

[Businesscase - Velkommen i AAB \(excel\) 1.0.pdf](#)

### **Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

Det blev bemærket, at der i projektbeskrivelse er stort fokus på skriftlig kommunikation. OB bad administrationen sikre, at der også indtænkes andre typer af formidling, f.eks. videoer eller lignende.

OB godkendte indstillingen.

### **14. Indstilling - Strategi; Projektkommissorium 'Sammen om fællesskabet - proceshjælp til bestyrelser'**

Sagsnr.: S2019-03664

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

## Resume

Som en del af udmøntningen af foreningens strategi, har administrationen tidligere udarbejdet to projektkommissorier, hvor det ene havde fokus på udvikling af indsatser, der understøtter det formelle beboerdemokrati i afdelingerne, mens det andet havde fokus på udvikling af indsatser, der kan understøtte den bredere frivillighed i afdelingerne. Organisationsbestyrelsen (OB) har haft disse til drøftelse og har i den forbindelse ønsket, at de to projekter blev sammenlagt til ét. Der er på den baggrund nu udarbejdet et fælles projektkommissorium med en rammeøkonomi for projektet.

## Indstilling

Det indstilles, at OB

- a. godkender projektkommissoriet og at der afsættes 350.000 kr. til udvikling af idekatalog samt udvikling og test af udvalgte værktøjer fra idekataloget (fase 1 og 2). Projektet finansieres via de til strategien reservede midler i arbejdskapitalen.
- b. udpege to til tre personer til at følge projektets leverancer.

## Sagsfremstilling

Som en del af udmøntningen af foreningens strategi, har OB besluttet, at der skal iværksættes en indsats, der sætter fokus på, hvordan beboerne får størst mulig indflydelse på deres afdeling.

Administrationen har på den baggrund udarbejdet et projektkommissorium, der beskriver, hvordan vi kan imødekomme dette. Projektet har fået navnet 'Sammen om fællesskabet – udvikling af beboerdemokrati og frivillighed'. Umiddelbart efter OB's godkendelse af projektkommissorium, udarbejdes der en business case for projektet.

Projektets overordnede (spørgs)mål er: Hvad kan vi gøre i AAB for at skabe/bevare beboernes interesse for og engagement i boligområdet og i foreningen AAB? Hvordan kan vi rekruttere og fastholde fremtidens beboerdemokrater i AAB, skabe fornyet interesse for beboerdemokratiet og engagere flere beboere til at tage del i fællesskabet i deres boligafdeling?

Af projektkommissoriet fremgår det, at der lægges op til en proces, hvor der i fase 1 udvikles et idekatalog med forslag til initiativer og værktøjer, der både kan udvikle 1) beboerdemokratiet i AAB, forstået som både afdelingsbestyrelser, de politiske udvalg, repræsentantskab og OB samt 2) det bredere frivillige engagement i afdelinger og forening.

I fase to udvælges et antal værktøjer til udvikling og test i et endnu ikke fastsat antal afdelinger, hvor det med fordel vil kunne være OB-medlemmers afdelinger.

Herefter vurderes det, hvorvidt, der skal afsættes yderligere økonomi og ressourcer til gennemførelse af en fase 3, hvor andre udvalgte værktøjer kan udvikles og testes.

### **Økonomi**

Der afsættes 350.000 kr. til fase 1 og fase 2 af projektet, der finansieres via de til strategien reserverede midler i arbejdskapitalen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Projektkommissorium samt business case behandles af OB.

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

Projektet kan potentielt have en lang række positive effekter på beboerdemokratiet snævert set samt på fællesskabet i afdelingerne i bredere forstand.

### **Regler**

Ingen

### **Implementering**

Umiddelbart efter OB's godkendelse udarbejdes der en business case, hvorefter projektet forventes igangsat primo 2021. Afhængigt af, hvilke værktøjer, der udvælges til udvikling og test, vil projektperioden kunne variere, men det er forventningen, at fase 1 og 2 kan gennemføres og afsluttes i 2021-22.

Bilag:

[Projektkommissorium\\_Sammen om fællesskabet NYT.pdf](#)

### **Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

OB godkendte indstillingen.

### **15. Indstilling - Valg 2020 - BL's 1. kreds (lukket)**

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)



## 16. Indstilling - Styringsdialog med Københavns Kommune 2020

Sagsnr.: S2017-01013

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

I efteråret 2020, afholdes det årlige styringsdialogmøde med Københavns Kommune. AAB har indsendt dokumentationspakkerne den 4. september 2020 via almenstyringsdialog.dk. Dokumentationspakken indeholder oplæg til hvilke emner AAB ønsker at drøfte med Københavns Kommune.

### Indstilling

At organisationsbestyrelsen (OB) tager oplægget til emner til efterretning.

### Sagsfremstilling

Efter sidste års fælles styringskonference med Københavns Kommune, forventes der i år at blive indkaldt til individuel styringsdialog. Vi afventer indkaldelse hertil, og afventer om der kommer et særligt emne fra kommunen side.

AAB har udfyldt og fremsendt den obligatoriske dokumentationspakke til alle kommuner den 4. september 2020 via almenstyringsdialog.dk.

AAB har fremført følgende emner til dialog med kommunen:

- AAB ønsker at oprette sideaktivitetsselskabet 'AAB Andel'
- AAB ærgrer sig over at have udviklet og brugt ressourcer på konceptet "Småt & Smart" som ikke benyttes
- AAB ønsker at høre om kommunen også bidrager til effektiviseringer via renovationsgebyrerne
- AAB har vedtaget ny strategi med 25 succeskriterier
- AAB ønsker at drøfte erhvervslejemål af typen institutioner
- AAB har udarbejdet risikorapport, hvor der er fokus på forsikringsrisici.

Udover dokumentationspakken for foreningen, er der også udfyldt spørgeskema for hver enkelt afdeling. Disse spørgsmål omhandler afdelingens vedligeholdelsesstand, om der er valgt bestyrelse, og om der er særlige udfordringer. Derudover har nogle afdelinger nøgletal, som afviger fra benchmark. Dette skyldes oftest, at der er henlagt flere midler end benchmark, da der forestår større arbejder, eller at der har været høj fraflytningsprocent blandt ungdomsboliger, i afdelinger med få ungdomsboliger. De afdelinger som er anført med særlige udfordringer, er afdelingerne 20, 49, 58 og 80.

AAB fremsender andet relevant materiale til kommunen inden mødet. Dette er:

- Ledelsesrapporter
- Revisionsprotokol vedrørende de to årlige egenkontrolrapporter
- Egenkontrolrapport, seneste
- Andet efter ønske fra kommunen.

AAB har tidligere været repræsenteret af formandskab, direktør, vicedirektør og økonomichef ved styringsdialogmøde, hvilket også er oplægget til dette år.

### **Økonomi**

Ikke relevant

### **Beboerdemokratisk behandling**

Behandles på OB-møde den 7. oktober 2020.

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

Ikke relevant

### **Regler**

Fra bekendtgørelsen for drift af almene boliger m.v.:

*” § 112. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med passende varsel.*

*Stk. 2. Har en boligorganisation afdelinger, som er beliggende i flere kommuner, fører den kommunalbestyrelse, hvori boligorganisationen har hjemsted, styringsdialog med denne.*

*Stk. 3. Boligorganisationen skal årligt udarbejde en styringsrapport til kommunalbestyrelsen. Rapporten og boligorganisationens regnskaber for det seneste regnskabsår, jf. § 74, stk. 1, lægges til grund for det årlige dialogmøde. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for, hvornår boligorganisationen skal indsende styringsrapporten til kommunalbestyrelsen. Har boligorganisationen en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes styringsrapporten tillige til denne kommunalbestyrelse.”*

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Styringsdialog - dokumentationspakke 2020.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

Københavns Kommune har oplyst, at de på grund af de mange helhedsplaner, der skal behandles, udskyder styringsdialogmøderne til første halvår 2021.

OB godkendte oplægget til emnerne. Når ny dato for mødet foreligger, skal det drøftes, om der er kommet nye andre relevante emner til.

Administrationen tager kontakt til Københavns Kommune vedrørende drøftelse af deres planer for institutionslejemål.

**17. Indstilling - Politik for fejring af mærkedage i AAB**

Sagsnr.: S2020-04709

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

**Resume**

Der skal tages stilling til, om valgte beboerdemokrater skal modtage en opmærksomhed på vingaveniveau i forbindelse med jubilæer. Forslaget er skrevet sammen til en politik for AAB's markering af jubilæer, runde fødselsdage og lign.

**Indstilling**

Formandskabet indstiller, at:

- a. der tages stilling til, om valgte beboerdemokrater skal modtage vin i forbindelse med jubilæer
- b. godkender den fremlagte politik.

**Sagsfremstilling**

Der har ikke hidtil været praksis for, at valgte beboerdemokrater modtager gave i forbindelse med jubilæer.

For at værdsætte det arbejde de valgte beboerdemokrater udfører, ønskes der udleveret en opmærksomhed på vingave-niveau i forbindelse med 10, 20, 25, 30, 35, 40, 45 og 50-års jubilæer.

Jubilæumsliste kan trækkes i lønsystemet. Der er dog en lille usikkerhed forbundet med valgte og ansatte der har været udtrådt af bestyrelsen/fratrådt i en periode. Dette skyldes at data fra det gamle lønsystem ikke længere er tilgængelige, samt at der tildeles nyt lønnummer ved ny indtræden.

I den anledning er beslutning og praksis for markering af mærkedage eftersat og på den baggrund foreslås en sammenskrivning, jf. vedlagte bilag.

Administrationen følger hvert år i januar måned op på årets forventede jubilæer.

Retningslinjerne for gratiale ifm. ansattes jubilæum er ændret, så den fremover følger regler og takster i staten.

### **Økonomi**

Afhænger af antallet af jubilarer.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Ingen

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

Det vil være et godt signal at honorere de valgte beboerdemokrater.

### **Regler**

Erstatter FU's beslutning fra 2. april 2008.

### **Implementering**

Januar 2021

Bilag:

[Politik for markering af mærkedage i AAB.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

OB drøftede det udsendte forslag og havde følgende bemærkninger: Der skal stå, at AAB giver en gave (ikke en vingave), og at den vedrører alle beboerdemokrater, også dem som ikke får honorar (fremgår af lønsystemet). Administrationen skal undersøge, hvordan anciennitet kan registreres for de beboerdemokrater, der ikke fremgår lønsystemet.

Punktet blev udskudt til næste møde.

**18. Indstilling - Evaluering af medlemskab af Eurhonet**

Sagsnr.: S2017-00143

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

**Resume**

Organisationsbestyrelse (OB) godkendte i september 2019, at melde AAB ind i Eurhonet for en etårig prøveperiode. Prøveperioden skal nu evalueres.

**Indstilling**

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at forlængere prøveperioden yderligere et år, da netværket ikke har været aktivt grundet COVID-19.

**Sagsfremstilling**

Eurhonet – The European Housing Network – er et europæisk netværk med 38 tilknyttede boligorganisationer fra Frankrig, Tyskland, Italien, Sverige, Østrig og Storbritannien med i alt 2,3 mio. beboere. AAB er det eneste danske medlem af netværket.

AAB meldte sig ind i Eurhonet pr. 1. januar 2020 for en etårig prøveperiode. På grund af COVID-19 har netværket ikke været aktivt i det meste af 2020, derfor er der ikke grundlag for at evaluere prøvemedlemskabet. Administrationen foreslår derfor, at prøvemedlemskabet forlænges yderligere et år.

Netværket har til formål at udveksle erfaringer og ideer om drift og udvikling af almene boliger, f.eks. i forhold til nybyggeri, kundeservice, energioptimering og hr.

Eurhonet har fem overordnede strategiske mål:

1. Adressere boligmangel og udfordringer omkring etablering af blandede byer
2. Udvikle løsninger til fremtidssikring og renoveringer af eksisterende boliger
3. Arbejde med sociale problemer, segregering og integration
4. Tilvejebringe grønne løsninger i forhold til energiforbrug m.v.
5. Supportere medlemmerne ved at udvikle "best practise" i forhold til organisatorisk og administrativ drift.

I tilknytning til de strategiske mål er der nedsat fem tværnationale arbejdsgrupper.

Netværkets sekretariatet holder til i Bruxelles. Der afholdes en årlig generalforsamling. Der kan læses mere om netværket på <https://www.eurhonet.eu/>

### **Økonomi**

Medlemskabet koster € 7.500 årligt, svarende til ca. kr. 56.000. AAB blev tilbudt ét års prøvemedlemskab til halv pris, hvor vi kan vurdere om netværket giver værdi for AAB. Dertil kommer rejseudgifter til deltagelse i netværk og generalforsamling.

På grund af COVID-19 har Eurhonets bestyrelse besluttet, at kontingent 2021 halveres til € 4.000.

### **Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

Det blev oplyst, at Michael Storgaard er medlem af arbejdsgruppe vedrørende it, og at Andreas Damm er medlem af arbejdsgruppen vedrørende byggeri.

Christian Høgsbro har deltaget i fire elektroniske bestyrelsesmøder som observatør og er blevet udpeget til en arbejdsgruppe, der skal se på arbejdsfelt og struktur for netværket.

OB godkendte indstillingen. Det blev aftalt, at der skulle ske en fornyet evaluering i efteråret 2021.

### **19. Efterretning - Revision af politik for byggesagshonorar**

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### **Resume**

Politik for byggesagshonorar er blevet gennemgået og tilpasset.

### **Indstilling**

Udvalget 'Byggeri, renovering og vedligehold' (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende revisionen af politik for byggesagshonorar.

### **Sagsfremstilling**

Politik for byggesagshonorar er blevet gennemgået ved den løbende revision af politikker. Der er ikke foretaget indholdsmæssige rettelser.

### **Økonomi**

Formålet med politik for byggesagshonorar er at fastlægge rammer og retningslinjer for opkrævning af byggesagshonorar i forbindelse med byggesager i AAB. Dette skal være med til at sikre, at administrationsbidraget ikke går til at dække udgifter til forretningsførelse af byggesager og dermed er kostægte.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Politik for byggesagshonorar blev behandlet af BRVU den 31. august 2020.

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

Politikken har til formål at sikre, at udgifter, der vedrører byggesager, henføres til byggesager, og der således er en korrekt fordeling mellem udgifter til byggesager og udgifter, der afholdes over administrationsbidraget.

### **Regler**

Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol, samt løbende fremme kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger', jf. driftsbekendtgørelsens §13.

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Politik for byggesagshonorar - 2020.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

OB godkendte indstillingen.

## **20. 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 7. oktober 2020:**

Godkendt.

## **21. Efterretning - 2021 mødeplan og årshjul for repræsentantskab, OB og udvalg**

Sagsnr.: S2016-00350

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Mødeplanen indeholder dato for møder og andre arrangementer for repræsentantskab og organisationsbestyrelse (OB) i 2021. OB's møder ligger fortsat første onsdag i måneden, dog ikke i januar, juli og august. 1. halvårs repræsentantskabsmøde er flyttet til maj måned.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at OB godkender mødeplan og årshjul for 2021.

### **Sagsfremstilling**



Af hensyn til, at så mange medlemmer som muligt har mulighed for at deltage, fastlægges OB's mødekalender for et år ad gangen.

Udover de ordinære møder indeholder årshjulet:

- Dialogmøder med afdelinger (februar/marts). Datoer skal fastlægges.
- To OB-seminarer (fredag – til søndag; januar og september)
- Repræsentantskabets besigtigelsestur (slut marts)
- Fælles møde for parlamentariske afdelinger (marts)
- Almene Boligdage 2021 (september)
- Ekstraordinære møde(r) inden repræsentantskabsmøder (maj og november)
- Efterårskonference (oktober)
- OB's årsmiddag (november).

Årsmiddagen og efterårskonferencen er indarbejdet i oversigten. Begge forudsætter naturligvis at OB viderefører aktiviteterne.

### *Tilbagevendende dagsordenspunkter*

OB's tilbagevendende dagsordenspunkter er fordelt ud på årets møder, så det efter bedste vurdering hænger sammen med eksterne forhold (f.eks. styringsdialog), at emner i relation til hinanden behandles samtidig, og at det er muligt at nå at producere materiale.

Der kan i løbet af året vise sig behov for at flytte rundt på emnerne, f.eks. som følge af ny lovgivning. I så fald aftales dette med formandskabet og det nævnes i direktionsberetningen.

Dagsordenspunkterne indeholder som et nyt tiltag en markering af om punktet (på nuværende tidspunkt) forventes at være en indstillings- eller efterretningssag, dvs. at OB godkender indstillingen på det foreliggende skriftlige grundlag.

Formandskabet kan iht. forretningsorden ændre dette, når det konkrete møde planlægges, hvis der f.eks. er behov for at drøfte et emne, der er udvalgsbehandlet, dybere.

### *Udvalgsbehandling af emner*

Revision af politikker skal forberedes gennem udvalgene, og det fremgår af oversigten, hvornår udvalget senest skal have behandlet revision af den relevante politik, så den kan behandles i OB på det fastsatte tidspunkt. Det fremgår også af oversigten, hvilke emner udvalgene skal forberede inden forelæggelse for OB. Færdig behandling i regi af udvalg prioriteres højere end at ramme den måned, der stiles mod ved årets indgang, idet det kan vise sig, at det er behov for flere drøftelser og lign.

Disse udvalgsbehandlede sager vil normalt blive forelagt OB som efterretningssager.

### Økonomi

Ingen.

### Beboerdemokratisk behandling

Mødeplan og årshjul godkendes af OB. Udvalgsformænd og -sekretærer modtager en udvidet version, hvor det fremgår hvornår sager skal være forbehandlet i udvalg for at være klar til behandling OB, jf. årshjulet.

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

Ingen.

### Regler

OB's møderække er fastlagt i forretningsorden for OB § 4, stk. 1.

OB godkender følgende års mødeplan i oktober måned, jf. forretningsorden for OB § 4, stk. 1.

Formandskabet forbereder med bistand fra direktionen OB's møder, jf. forretningsorden for formandskabet § 5, stk. 1.

Formanden indkalder repræsentantskabet med mindst fire ugers varsel, jf. vedtægternes § 7, stk. 1.

Driftsbekendtgørelsen § 74 indeholder regler for regnskabs indsendelse til offentlige myndigheder:

*'stk. 1: Regnskabet for den almene boligorganisation og samtlige afdelingsregnskaber bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, jf. kapitel 21, samt til Landsbyggefonden, jf. stk. 4.'*

*'stk. 4: Regnskaber skal indsendes til Landsbyggefonden efter stk. 1, i en edb-baseret form efter retningslinjer, der fastlægges af Landsbyggefonden. Foreløbig indsendelse sker inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning med mulighed for rettelser inden for yderligere 1 måned. Retningslinjerne skal godkendes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.'*

### Implementering

Publiceres i OB's digitale mappe i Prepare senest 14 dage efter beslutning.

Bilag:

[Årshjul 2021.pdf](#)

[Kalender 2021.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

OB godkendte indstillingen.

**22. Efterretning - Sammenlægning af boliger**

Sagsnr.: S2020-04840

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

**Resume**

Boligforeningen AAB tilbyder en alsidig boligmasse, der gør det muligt for beboerne at tilpasse deres boligsituation til deres livssituation. Historisk set har AAB sammenlagt boliger i et begrænset omfang. Der er i dag ikke nogen klare retningslinjer for, hvornår boliger i AAB kan/må sammenlægges. Det er disse retningslinjer der ønskes.

**Indstilling**

Udvalget 'Beboer- og Udlejning' (BU) indstiller til Organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at Boligforeningen AAB fremover kun gennemfører sammenlægninger af beboelseslejligheder på baggrund af en konkret vurdering i følgende situationer:

- a. Som led i gennemførelsen af en helhedsplan
- b. For at imødegå udlejningsvanskeligheder
- c. Ved sammenlægning af beboelseslejligheder med supplementsrum.

**Sagsfremstilling**

Boligforeningen AAB har i dag mindst 78 boliger, der er sammenlagte boliger. Hovedparten af sammenlægningerne er foretaget som et led i gennemførelsen af helhedsplaner. Ca. ¼ af sammenlægningerne er enkeltstående sammenlægninger foretaget af afdelingerne.

Når to boliger sammenlægges, vil en af boligerne blive nedlagt. Nedlæggelse af boliger medfører, at der stilles færre boliger til rådighed for ventelisten, og at der betales mindre i administrationsbidrag. Hvis sammenlægningen er sket efter ønske fra lejer, afbetaler lejer omkostningerne via et tillæg til lejen i en

årrække. Har sammenlægningen været et ønske fra afdelingen, kan det betales over et tillæg til lejen, eller afdelingen kan finansiere det via driften/dv-plan.

Når boliger sammenlægges som led i gennemførelsen af en helhedsplan, som f.eks. i afdeling 49, sker det ud fra en helhedstankegang og en vurdering af, at sammenlægningerne vil medvirke til at fremtidssikre afdelingen og understøtte en mere varieret beboersammensætning.

Sammenlægninger kan også være et greb, der kan benyttes, hvis en afdeling bliver ramt af udlejningsvanskeligheder. Her vil man dog i første omgang forsøge sig med andre virkemidler, som blandt andet er beskrevet i "Politik for forebyggelse af tomgang".

En sammenlægning kan også være relevant, hvis boligen sammenlægges med et supplementsrum, som typisk er uden køkken og/eller bad. I dette tilfælde vil der ikke blive nedlagt en selvstændig beboelseslejlighed.

Boligforeningen AAB tilbyder ansøgere og beboere en alsidig boligmasse, der gør det muligt for dem at tilpasse deres boligsituation til deres livssituation. Individuelle sammenlægninger, f.eks. når en beboer ønsker at udvide sin bolig ved sammenlægning, skaber som udgangspunkt kun værdi for den enkelte beboer. Derfor bør sammenlægninger begrænses til at omfatte helhedsplaner, udlejningsbesvær og sammenlægning med supplementsrum.

Det fremgår af almenboligloven, at godkendelse af sammenlægning af boliger kun må gives, hvis boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m<sup>2</sup>. Godkendelse af sammenlægning af beboede boliger må kun gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

Kommunen skal altid godkende væsentlige forandringer i en almen beboelsesejendom. Kommunen må kun give samtykke til nedlæggelse af beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse, hvis nedlæggelsen skønnes nødvendig efter en samlet vurdering af hensynet til de boligsøgende og baggrunden for nedlæggelsen. Hvis en afdeling eller en beboer ønsker at sammenlægge to boliger, skal afdelingsmødet godkende nedlæggelsen, og ejeren af ejendommen, dvs. AAB, acceptere, at der ansøges om sammenlægningen.

Tilsynet i Københavns Kommune oplyser, at det klare udgangspunkt er, at der ikke gives tilladelse til sammenlægning af almene boliger, da man som udgangspunkt ikke ønsker at formindske antallet af støttede boliger. Det vil dog altid bero på en konkret vurdering af hver enkelt sag, om der kan gives tilladelse. Da lovgivningens og myndighedernes klare udgangspunkt er, at almene boliger ikke kan sammenlægges, indstilles det, at AAB kun sammenlægger boliger i ganske særlige tilfælde.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, hvis indstillingen godkendes.

Hvis der åbnes op for, at boliger kan sammenlægges, vil det betyde, at den bolig, der skal nedlægges, står i tomgang i en periode, da det er en forudsætning for godkendelsen, at boligen er ubeboet.

Sammenlægning af to boliger kan medføre store udgifter i form af nedbrydning af vægge, nedlæggelse af køkken og eventuelt badeværelse.

## **Beboerdemokratisk behandling**

Drøftet i BU den 10. september 2020 og indstillet til OB.

På ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. marts 2019, punkt 4, blev beslutningskompetencen vedrørende væsentlige forandringer af AAB's afdelingers ejendomme delegeret til OB. Kompetencen omfatter bl.a. sager vedrørende ændring i antallet af beboelseslejemål og sager vedrørende ændringer i antallet eller fordelingen af rum i de enkelte beboelseslejligheder.

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

Afdelingerne og beboerne vil opleve, at retningslinjerne for sammenlægning af boliger i AAB er klare. Nogle afdelinger og beboere vil måske betragte beslutningen som en begrænsning af deres muligheder for at tilpasse deres boligsituation til deres livssituation, idet de i stedet vil være henvist til at benytte sig af den interne omflytningsret, hvis de ønsker en større bolig i afdelingen.

## **Regler**

Almenboliglovens § 28

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 119

Vejledning om drift af almene boliger 21.4

## **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse

Bilag:

[Delegation af kompetence ved væsentlige ændringer 1.0 0.1 0.1.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

OB godkendte indstillingen.

### **23. Efterretning - Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen**

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

#### **Resume**

Der er behov for at fastlægge arbejdsdelingen mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen i en politik. Populært omtaler vi grænsen sådan, at det er den parlamentariske afdelingsbestyrelse, der beslutter og administrationen/driften, der udfører. Politikken skal sikre klare rammer for samarbejdet og de kompetencer, der er hos den parlamentariske afdelingsbestyrelse og driftsorganisationen.

#### **Indstilling**

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende politik for samarbejdet mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen.

#### **Sagsfremstilling**

Administrationen har driftsansvaret i parlamentariske afdelinger. Populært omtaler vi grænsen sådan, at det er den parlamentariske afdelingsbestyrelse, der beslutter og administrationen/driften, der udfører.

Der er stor variation i parlamentariske bestyrelses engagement og ønske om involvering. Nogle foretrækker at driftsorganisationer 'bare ordner opgaverne' og andre viser et tydeligt engagement og ønske om at bidrage.

Det er beboernes hjem og bestyrelsesvalgte, der har synspunkter til driften, har ofte et tæt kendskab til afdelingens forhold og beboere, som driftspersonalet med fordel kan inddrage i arbejdet.

Boligforeningen AAB har det helt overordnede princip, at vi ønsker, at beboerne har indflydelse på og i egen afdeling, også når afdelingen drives på parlamentariske vilkår. Der er, når vi kombinerer det lokale ejerskab med professionel opgavevaretagelse, at vi opnår de bedste resultater. Som administration skal vi derfor invitere afdelingsbestyrelserne ind i arbejdet, så de bestyrelser, der ønsker det, kan stille viden om afdelingen og beboere til rådighed og opnå indflydelse, uden at afdelingsbestyrelsen selv udfører

opgaverne. Måske kan politikken endda give nogle valgte større appetit på at påtage sig driftsansvaret for afdelingen.

Forslaget til denne politik omhandler arbejdsdeling og rammer for samarbejde mellem den parlamentariske afdelingsbestyrelse og AAB's driftsorganisation, når det kommer til bygnings-gennemgang, drift- og vedligeholdelses-plan (dv-plan), udbud og daglig drift.

Under ØDA's behandling blev det foreslået at følgende blev tilføjet til politikken:

- inspektøren skal være fokuseret på at få de ønskede aktiviteter på dv-planen udført
- inspektøren må gerne skubbe på for at sikre, at der afholdes kvartalsmøder med afdelingsbestyrelsen, så afdelinger ikke er i risiko for at være uden kontakt med driftsorganisationen igennem længere tid
- inspektøren skal i samarbejde med bestyrelsen prioritere og planlægge opgaver fra dv-planen under 600.000 kr. således, at afdelingen har fornuftig indsigt i, hvornår arbejdet kan forventes udført
- driftsstatus skal være opdateret jævnligt, så bestyrelsen kan følge med i afdelingens fremdrift. Dette sikres ved, at driftschef månedligt gennemgår driftsstatus med inspektør
- Vedligehold & energi (VE) skal udsende forretningsføreraftaler til afdelingen senest den 1. december. Det vil give VE to måneder til at få et samlet overblik over samtlige afdelingers dv-planer, så der kan laves samlet planlægning og evt. udbud på tværs af afdelinger. Dette forventes fra 2021, hvor projektstyringsværktøj vil være fuldt implementeret.
- Det skal fremgå, hvilke værktøjer administrationen stiller til rådighed for afdelingsbestyrelsen: Webbestyrelse, driftsstatus, MasterCard, Acubiz, bestyrelseskørekort og afdelingshåndbog.

### Økonomi

Ingen.

### Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede den 4. marts 2020, at udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) med afsæt i et foreløbigt forslag, skulle udforme "politik for samarbejdet mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen." ØDA har drøftet forslaget på møde den 24. august 2020, hvor der er ønsket enkelte tilføjelser.

ØDA ønskede, at politikken blev evalueret af parlamentariske bestyrelser inden for det første år.

Politikken skal understøtte det gode samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen, afdelingsmødet og driftsorganisationen for at sikre en god proces i forbindelse med at udarbejde dv-plan og dermed også godkendelse af budgettet.

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

Det bliver tydeligere for beboere i parlamentariske afdelinger hvilken indflydelse AAB stiller til rådighed for afdelingsbestyrelser, der har valgt den parlamentariske driftsmodel.

### Regler

De parlamentariske opgaver fremgår af lov om almene boliger kapitel 2:

- Godkende driftsbudget og årsregnskab for afdelingen
- Forelægge driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse
- Forelægge de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse
- Påse, at der er god orden i afdelingen
- Indkalde til afdelingsmøde
- Indsamle forslag fra beboerne til afdelingsmødet
- Underskrive referat fra afdelingsmødet
- Lave forretningsorden for bestyrelsen
- Lave og offentliggøre dagsorden og referat fra bestyrelsesmøder
- Orienteres om administrationens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

### Implementering

Når politikken er endeligt godkendt af OB, vil den blive publiceret på AAB-net, udsendt som cirkulære samt omtalt i Bestyrelsesnyt. Endelig vil den indgå i uddannelse af personale i driftsorganisationen, herunder modtagelse af nye medarbejdere.

Bilag:

[Endelig - Politik - Samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driften \(OB- \\_ØDA- \\_OB\) 0.4.pdf](#)

### Beslutning OB den 7. oktober 2020:

OB drøftede oplægget, og det blev bl.a. fremhævet, at der gør sig forskellige forhold gældende i de forskellige afdelinger, hvorfor der skal tages hensyn til lokale behov.

Administrationen oplyste, at politikken hænger sammen med serviceaftalen og finansieringsmodellen for de parlamentariske afdelinger, hvorfor øget mødeaktivitet kan give anledning til justering af finansieringsmodellen.

Politikken evalueres til næste sommer efter det årlige møde med de parlamentariske afdelinger, og der ses i den forbindelse særligt på forholdene for de større afdelinger.

Det blev i den forbindelse nævnt at serviceaftalen indgår i evalueringen.

Med disse bemærkninger blev politikken godkendt.



## 24. Efterretning - Revision af politik for udbud/valg af leverandører

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sagen omhandler revision af politik for udbud/valg af leverandører. Udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) har ifm. behandlingen foreslået to ændringer i den hidtidige politik.

### Indstilling

ØDA indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage revideret politik for udbud/valg af leverandører til efterretning.

### Sagsfremstilling

Der er foretaget følgende ændringer i politik:

- At leasingaftaler, "som er godkendt af direktør og formand", ligeledes konkurrenceudsættes.
- Ved køb fra 600.000 kr. inkl. moms skal administrationen på vegne af afdelingen forestå det praktiske vedrørende indkøbet.

### Økonomi

Ikke aktuelt

### Beboerdemokratisk behandling

ØDA har behandlet politik for udbud/valg af leverandører den 28. september 2020.

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

Der sikres konkurrencedygtige priser til gavn for beboernes husleje.

### Regler

Udbudsloven og tilbudsloven "Bekendtgørelse af lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter".

## **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse

Bilag:

[Politik for udbud/valg af leverandør \(OB 7. oktober 2020\).pdf](#)

## **Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

OB godkendte indstillingen.

## **25. Efterretning - Revision af politik for genhusning**

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

## **Resume**

Boligforeningen AAB's gældende politik for genhusning fra 2018 skal revideres. Der lægges op til, at politikken får tre mindre tilføjelser.

## **Indstilling**

Udvalget 'Beboere og Udlejning' (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende politik for genhusning, jf. bilaget.

## **Sagsfremstilling**

Boligforeningen AAB's politik for genhusning er senest revideret i efteråret 2018, og skal derfor revideres igen i efteråret 2020.

Politikken definerer de overordnede rammer og hensyn, der skal præge en genhusningsproces.

Administrationen har gennemgået den eksisterende politik og vurderet, at den eksisterende politik, med få tilføjelser, kan videreføres.

Følgende er ændret i politikken:

- Det er indskrevet, at datoen for byggestart ofte er i risiko for at ændre sig grundet f.eks. kommunal sagsbehandlingstid, ønsker om tilpasninger af projektet fra bestyrelser og afdelingsmøder, samt evt. udfordringer i forbindelse med licitation.
- Det er indskrevet, at vi skal huske at informere om genhusningen også til de, der flytter til en afdeling efter, at en helhedsplan er vedtaget.
- Det er indskrevet, at omkostningerne til den tomgang, der kan opstå ved genhusning skal forsøges imødegået via tidsbegrænset udlejning, jf. politik for forebyggelse af tomgang.

### **Økonomi**

Følgende udgifter bør indregnes i omkostningerne til genhusning:

- Flytteomkostninger (flyttefirma eller flyttegodtgørelse, flytning af installationer mv.). Flytteomkostninger betales to gange ved midlertidige flytninger.
- Fra hvilket tidspunkt flyttegodtgørelse skal udbetales
- Godtgørelse for råderetssager, indbo og lignende
- Huslejedifference mellem lejen i genhusnings- og kontraktbolig
- Opbevaring af indbo
- Udgifter til dobbelt husleje i 14 dage, hvis det er relevant
- Udgifter til istandsættelse ved fraflytning af midlertidig genhusningsbolig
- Uforudsete udgifter, dog højst 2 % af budgettet
- Tomgangsleje.

I forbindelse med helhedsplaner er det afdelingsmødet, der senest samtidig med vedtagelsen af helhedsplanen beslutter økonomien i forhold til genhusning, på baggrund af oplæg fra administrationen. Dette gælder både for permanent og midlertidig genhusning.

I forbindelse med kortvarig genhusning, grundet f.eks. manglende mulighed for at indflytter kan overtage lejemålet på den aftalte dato, er det administrationen, der sikrer at indflytter genhuses og afdelingen, der dækker omkostningerne.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Politik for genhusning er senest behandlet i OB den 6. juni 2020.

Drøftet i BU 10. september 2020 og indstillet til OB-mødet den 7. oktober 2020.

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

Politikken skal medvirke til at sikre god planlægning og kommunikation mellem alle involverede parter i en genhusningsproces.

Der skal være gennemsigtighed med økonomien i forhold til genhusning, så beboerne kan træffe beslutning på et oplyst grundlag, herunder hvilke konsekvenser genhusning evt. har for huslejen.

## Regler

### Almenlejelovens §§ 84-86

*'§ 86. Kan en lejer opsiges efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren tilbyde lejer en erstatningsbolig. Det samme gælder ved opsigelse efter § 85, stk. 1, nr. 2. (...). Udlejer og lejer kan aftale, om erstatningsboligen skal være permanent, jf. stk. 2, eller midlertidig, jf. stk. 3. I tilfælde af uenighed træffer udlejer dog beslutning herom.*

*Stk. 2. Har udlejeren efter stk. 1 besluttet, at genhusningen skal være permanent, skal udlejeren opsiges lejer. Udlejeren skal herefter uden unødigt ophold tilbyde lejer en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejer er indforstået hermed. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 2. pkt.*

*Stk. 3. Har udlejer efter stk. 1 besluttet, at genhusningen skal være midlertidig, skal udlejer uden unødigt ophold tilbyde lejer, at lejer midlertidigt kan overtage en anden bolig. Varer ombygningen i mere end 12 måneder, har lejer dog ret til genhusning efter stk. 2. Hvis lejer er midlertidigt genhuset, og hvis lejemålet ikke bliver beboeligt senest efter 12 måneder, kan lejer vælge enten at få anvist den midlertidige erstatningsbolig som permanent erstatningsbolig, at få anvist en anden permanent erstatningsbolig eller at fortsætte den midlertidige genhusning. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 1. pkt.*

*Stk. 4. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, 2, 3 eller 6, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejer at leje en anden bolig i ejendommen, hvis der bliver en anden bolig ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejer er opsagt og boligen skal udlejes. Hvis flere lejere er berettiget til at leje en bolig efter 1. pkt., skal boligen først tilbydes den lejer, der i længst tid har boet i ejendommen.*

*Stk. 5. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejer at leje en bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved ombygning tilvejebringes boliger.*

(....)

## Implementering

Straks efter OB's godkendelse.

Bilag:

[Politik for genhusning \(revision okt 2020\).pdf](#)

## Beslutning OB den 7. oktober 2020:

OB godkendte indstillingen.

## 26. Orientering - Kapacitetstyring prognose 2020

Sagsnr.: S2017-00340

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### Resume

Samlet viser prognosen for kapacitet i administrationen 2020 kun mindre udsving i forhold til det, der blev forventet ved årets indgang.

### Orientering

Som led i arbejdet med at sikre god og effektiv drift har administrationen arbejdet med at indføre en model for mål- og kapacitetsstyring. Modellen blev fremlagt for OB til seminar i september 2017.

Som led i arbejdet med budget 2020 fremlagde den administrative ledelse (LT) bedste bud på fordelingen af den kapacitet, der er til rådighed for administrationen. Se notat af 23. oktober 2018 fremlagt til orientering på OB's møde den 7. november 2018 og udsendt til OB's seminar 13. – 15. september 2019.

Her efter sommerferien er der gennemført opfølgning på forventningerne for at udforme en prognose for 2020 for at afdække om vi følger det forventede.

### Udviklingen siden 2017

Kerneprocesser	2017	
	Forventning sep. 2020	
Udlejning årsværk	22,8 årsværk	20,3
Service årsværk	9,7 årsværk	10,3
LBF-sager årsværk	6,8 årsværk	8,2
Nybyggeri årsværk	7,3 årsværk	7,0
Årets gang (afd. møder mv.)	33,2 årsværk	34,1 årsværk
Beboerdemokrati årsværk.	13,0 årsværk	14,6

Medarbejder og trivsel	6,4 årsværk	6,2 årsværk
I alt		99,3 årsværk
100,7 årsværk		

Når vi ser på kerneopgaverne udlejning, fraflytning, afdelingsregnskaber, - budgetter, budgetopfølgninger, fakturahåndtering mv. har de månedlige opfølgninger på målopfyldelse i perioden siden 2017 ikke givet anledning til at tilføre ressourcer til disse.

Siden 2018 er der ibrugtaget to nye afdelinger med 73 lejemålsenheder tilsammen, hvilket samlet betyder vi er blevet mere effektive. Hertil kommer også fortætningsbyggeri i afdeling 55 med 58 nye lejemål, hvor sidste etape forventes klar til indflytning i november 2020.

Det har kunnet lade sig gøre ved at vi bl.a. har introduceret software-robotter til rutineopgaver og i øvrigt omlagt processer for hele tiden at løse opgaver mere smart og derved bruge ressourcer på nye opgaver.

De områder der afhænger af aktivitet: Byggeri samt Ejendomsservice og Fraflytning (EF) har i perioden ændret bemanning ift. antallet af afdelinger som skal serviceres af EF og antallet af mini- og helhedsplaner samt forventninger til nybyggeri.

Over perioden er der stort set uændret ressourceallokering til 'Medarbejder og Trivsel'. Administrationen har i perioden arbejdet med i langt højere grad at supportere afdelinger og administrationens ledere samt at øge kvaliteten i opgaveløsningen. Det er administrationens vurdering at det virker, men samtidig giver anledning til langt mere og tættere opfølgning overfor den lokale drift end hidtil. Det er derfor et område hvor vi skal være opmærksomme på om der er den rette bemanning.

#### *Kerneopgaven drift*

De senere års øgede opmærksomhed på den lokale drift i afdelingerne gør at vi inden 2021 forventer at arbejde med målstyring også indenfor dette opgavefelt. Det vil også medføre ændringer i måden vi opgør kapaciteten på. Det arbejder vi på at synliggøre med virkning fra næste år.

#### *Projektstyring*

Vi har fortsat et ønske om at forbedre den interne projektstyring. Selvom de godkendte businesscases indeholder økonomi til frikøb af interne ressourcer, viser erfaringerne at det i praksis vanskeligt at udmønte. Der er således i 2020 alene disponeret ca. 1/3 af de godkendte timer og vi forventer at overføre timer til næste år. Det kan også være et tegn på for mange sideløbende projekter, idet det ofte er de samme nøglemedarbejdere som projekterne må trække på.

Vi ansatte sidste efterår en projektleder, finansieret hovedsageligt af projektmidler fra to store projekter (DocuNote og GDPR) som skulle styrke projektledelsen. Det har på nogle få områder styrket vores interne projektmodel men leverancerne levede ikke op til vores forventninger hvilket indgik som et blandt flere elementer ifm. afslutning af ansættelsen. Vi står derfor uden en intern projektleder.

Bilag:

[Kapacitetsplan 2020 - prognose.pdf](#)

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

OB tog orienteringen til efterretning.

**27. Orientering fra udvalg**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

**Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:**

- a) **Beboerdemokrati (BDU)**  
v/Christina Jensen
- b) **Beboere og udlejning (BU)**  
v/Charles Thomassen
- c) **Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)**
- d) **Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)**  
v/Hanne Dahlerup

**OB-udvalg:**

- e) **Risikoudvalg (RU)**

**Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

Udvalget for 'Beboerdemokrati' (BDU) aflyste deres seneste møde. OB-medlemmerne opfordres til at sende mail til udvalgsformanden om deres oplevelser fra afdelingsmøderne inden næste udvalgsmøde, så det kan indgå i udvalgets evaluering af årets afdelingsmøder.

Udvalget 'Byggeri, renovering og vedligeholdelse' (BRVU) drøftede på sit møde den 31. august

indstillinger til repræsentantskabet vedrørende opførelse af almene boliger ved Amagerbanen Nord (afdeling 120) og opførelse af plejehjem i Sydhavnsgade (afdeling 119) samt indstillinger til OB vedrørende tillægsbevilling til projekt om etablering af altaner i afdeling 76 og trækningsret til helhedsplan i afdeling 80. Herudover blev affaldssortering drøftet.

OB ønskede, at det overvejes, om der skal udarbejdes et AAB informerer vedrørende BRVU's arbejde med fælles løsninger, som f.eks. affaldssortering.

## 28. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsgbro (CHO)

### Eksterne forhold og politik

*Midlertidige regler på boligområdet som følge af COVID-19 er forlænget*

De midlertidige regler for beboerdemokratiet er forlænget frem til 15. december 2020.

Ministeriet har i et følgebrev præciseret at boligorganisationen kan begrænse antallet af fuldmagter ned til, at en husstand kun kan have fuldmagt fra en anden husstand. Dette har tidligere blot være meldt ud fra ministeriet til BL som fortolkningsbidrag, men fremgår nu direkte af bekendtgørelsen.

Ministeriet har i samme brev nu meldt ud, at tidsbegrænsningen for forhåndstilmelding skal forstås sådan, at tilmeldingsfristen højst må ligge to uger før mødet – for at beboerne ikke skal tilmelde sig alt for lang tid før mødets afholdelse, men at boligorganisationen dog har tid til at planlægge i forhold til indretning af lokaler mv. Således kan reglen også harmonere med det kortere varsel, som der indkaldes med til ekstraordinære afdelingsmøder.

Ministeriets brev kan læses via dette link: <https://bl.dk/media/14189/forlaengelse-af-coronabekendtgoerelsen-paa-boligomraadet.pdf>

*Ændring af sideaktivitetsbkg. - etablering af ladestandere i boligafdelingerne*

Med en ændring af bekendtgørelsen får en boligafdeling mulighed for at etablere og drifte egne ladestandere til elbiler på afdelingens parkeringsarealer. Det er ikke krav. Det er fortsat muligt at lade eksterne parter stå for etablering og drift af ladestanderne.



Det er afdelingsmødet, der beslutter, om der skal ske etablering og drift af ladestandere til elbiler på en boligafdelings parkeringsarealer efter reglerne i lov om almene boliger § 37. Dette gælder også beslutning om økonomien forbundet hermed, antallet af ladestandere, hvilken type og under hvilke betingelser den enkelte kan benytte ladestandere mv. Ændringerne fremgår af bekendtgørelse om sideaktiviteter for almene boligorganisationer m.v. § 9, stk. 1, nr. 6. Emnet behandles i regi af BRVU.

#### *Almene boligorganisationer er omfattet af webtilgængelighed*

BL har fået en henvendelse fra Digitaliseringsstyrelsen, der påpeger, at loven om tilgængelighed af offentlige organers websteder og mobilapplikationer også er gældende for almene boligselskaber.

BL opfordrer derfor boligorganisationerne til at iagttage bestemmelserne om webtilgængelighed og/eller mulighederne for fravigelse.

Bestemmelserne om webtilgængelighed betyder blandt andet, at AAB's hjemmeside og intranet skal være anvendelige, forståelige og robuste ved at opfylde gældende standarder eller tekniske specifikationer.

Digitaliseringsstyrelsen giver mulighed for at afvige fra bestemmelsen, hvis det vurderes, at arbejdet med at tilrette websteder og mobilapplikationer vil indeholde en uforholdsmæssig stor byrde for foreningen. Det er IT-chefens vurdering, at der ikke er tale om en uforholdsmæssig stor byrde, men at der er tale om rimelige og tidssvarende krav som bør overholdes. Det er dog essentielt at starte projekterne op så hurtigt som muligt for at leve op til de gældende krav.

#### *Københavns Kommune - DGNB i nybyggeri og renovering*

Det er politisk besluttet i Københavns Kommune, at kravene ved alment nybyggeri og renovering ændres fra at være fastlagt i MBA (Miljø i Byggeri og Anlæg) til fremover at stilles via certificering til DGNB-sølv eller Svanemærkning. Som del af den politiske beslutning er det fastlagt, at der årligt kral evalueres på arbejdet med certificering. Første gang vil være i 2022 hvor det ligeledes vurderes, om DGNB-kravet kan skærpes til DGNB-guld. København Kommune har aftalt med BL 1. kreds, at der nedsættes denne gruppe, som kan komme med input til arbejdet: Fra boligsiden deltager Jesper Bind (KAB), Pia Nielsen (fsb).

#### *Fortætningspotentialer på almene matrikler*

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

Potentialet er opgjort i boliger à 75 m<sup>2</sup>, hvilket er den gennemsnitlige boligstørrelse for almene boliger i Danmark. Potentialet er opgjort på henholdsvis 'infill', dvs. på jord og 'onfill' dvs. tagboliger. Hovedresultatet fremgår af denne tabel:

Tabel 2.1.: Almene matrikler med fortætningspotentiale i de ni kommuner.

KOMMUNE	INFILL		ONFILL		TOTAL	
	Etageareal (m <sup>2</sup> )	Boliger (75 m <sup>2</sup> )	Etageareal (m <sup>2</sup> )	Boliger (75 m <sup>2</sup> )	Samlet potentiale (m <sup>2</sup> )	Samlet boliger (75 m <sup>2</sup> )
København	319.251	4.258	22.538	301	341.789	4.557
Frederiksberg	650	9	750	10	1.400	19
Gentofte	1.620	22	0	0	1.620	22
Lyngby-Taarbæk	104.115	1.388	0	0	104.115	1.388
Rudersdal	13.985	186	0	0	13.985	186
Greve	72.978	973	0	0	72.978	973
Aarhus	797.668	10.636	0	0	797.668	10.636
Aalborg	404.124	5.388	675	9	404.799	5.397
Odense	479.366	6.392	0	0	479.366	6.392
<b>I alt</b>	<b>2.193.757</b>	<b>29.250</b>	<b>23.963</b>	<b>320</b>	<b>2.217.720</b>	<b>29.570</b>

For København er fortætningsmulighederne opdelt på bydele, ligesom det viser sig at en stor del af muligheden for fortætning ligger i udsatte boligområder:

Tabel 2.1.1: Det samlede fortætningspotentiale for Københavns Kommune.

BYDELE	INFILL		ONFILL		TOTAL	
	Etageareal (m <sup>2</sup> )	Boliger (75 m <sup>2</sup> )	Etageareal (m <sup>2</sup> )	Boliger (75 m <sup>2</sup> )	Samlet potentiale (m <sup>2</sup> )	Samlet boliger (75 m <sup>2</sup> )
Amager Vest	63.522	847	1.500	20	65.022	865
Amager Øst	9.389	125	3.450	46	12.839	171
Bispebjerg	106.028	1.414	2.625	35	108.653	1.449
Brønshøj-Husum	45.943	613	4.983	66	50.926	679
Indre by	2.925	39	0	0	2.925	39
Nørrebro	11.551	154	2.439	33	13.990	187
Valby	39.866	532	5.291	71	45.157	603
Vanløse	25.402	339	600	8	26.002	347
Vesterbro	5.050	67	1.650	22	6.700	89
Østerbro	9.575	128	0	0	9.575	128
<b>København i alt</b>	<b>319.251</b>	<b>4.258</b>	<b>22.538</b>	<b>301</b>	<b>341.789</b>	<b>4.557</b>
<i>Heraf KK's udsatte byområder</i>	<i>173.465</i>	<i>2.313</i>	<i>6.379</i>	<i>85</i>	<i>179.844</i>	<i>2.398</i>
<i>Heraf udsatte boligområder*</i>	<i>17.801</i>	<i>237</i>	<i>1.800</i>	<i>24</i>	<i>19.601</i>	<i>261</i>

\*Fortætningspotentialet ligger i områder, som også er på listen over ghettoområder.

Analyserne kan evt. tilgås via: <https://www.trm.dk/publikationer/2020/analyser-af-fortætningspotentialet-i-den-almene-boligsektor-samt-potentialet-for-stationsnaer-fortætning-i-hovedstadsområdet/>

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

I forlængelse heraf blev der afholdt møde den 12. august 2020 med deltagelse af Teknik-og Miljøforvaltningen (TMF), Økonomiforvaltningen (ØKF) og BL 1. kreds medlemmer af SAF.

På mødet var enighed om, at der er behov for at konkretisere ministeriets analyse og lave en nærmere kortlægning af potentialet på de almene matrikler i København, herunder en fælles udpegning af de mest oplagte projektmuligheder. Derudover er der behov for at undersøge forskellige tiltag, som kan fremme fortætningsprojekter.

#### *Overenskomster 2020-2023 – status*

Dansk Erhverv har færdigforhandlet overenskomster for perioden 2020-2023 for hhv. ejendomsfunktionærer, gartnere og HK-stillinger. Overenskomsterne for hhv. akademikerne m.fl. samt inspektørerne er ikke færdigforhandlede (pr. 24. sep. 2020).

I takt med at overenskomsterne falder på plads, får de omfattede medarbejdere en lønregulering med tilbagevirkende kraft fra enten 1. marts eller 1. april 2020, da de hidtidige overenskomster udløb der. I AAB er lønsatser mv. allerede reguleret for ejendomsfunktionærer. Gartnere samt HK-ansatte reguleres med lønnen for oktober.

Nedslag på de respektive overenskomster:

#### Ejendomsfunktionærer

- Løn: Timelønnen reguleres ikke procentuelt men med hhv. 3,20 kr. – 3,20 kr. – 3,15 kr. i perioden.
- Ingen regulering af tillæg som f.eks. glatføretillægget
- Nyt: Fritvalgsordning: Hhv. 3, 4 og 5% i perioden.
- Nyt: Mulighed for lokallønspulje, hvis AAB og Den Faglige Klub er enige.

#### Gartnere

- Løn: Timelønnen reguleres ikke procentuelt men med 3,20 kr. – 3,20 kr. – 3,15 kr. i perioden.
- Ingen regulering af tillæg.
- Nyt: Fritvalgsordning: Hhv. 4 ,5 og 6% i perioden.

HK

- Ingen procentregulering af lønnen men i stedet en stigning til alle svarende til 513 kr. pr. fuldtidsstilling i 2020 og 2021 og 264 kr. i 2022, hvor AAB også skal afsætte godt 30.000 kr. månedligt, svarende til 360.000 kr. årligt til individuelle lønforhøjelser.
- Ingen regulering af tillæg eller løntrin.
- Fritvalgsordning: Stiger med en procent årligt til 7% i 2021. Fremover beregnes dette dog kun af den feriepengeberettigede løn.
- I den næste overenskomstperiode erstattes BL-området overenskomst med den allerede gældende HK-overenskomst ("funktionæroverenskomsten") indenfor Dansk Erhvervs område. I denne overenskomst er der bl.a. en langt friere/individuel løndannelse og en lavere begyndelsesløn, end der er i den gældende overenskomst. AAB skal derfor bistået af Dansk Erhverv og i god dialog med tillidsrepræsentanten finde ud af, hvordan der skabes en gennemsigtig og administrerbar proces fremadrettet.

Afdelingerne informeres via 'AAB Informerer', om overenskomsterne inden OB-mødet.

#### *Vores bidrag 2020*

BL – Danmarks Almene Boliger har igen i 2020 systematisk indsamlet information om boligorganisationernes bidrag til FN's Verdensmål. Rapporterne giver et overblik over den enkelte boligorganisations bidrag til FN's verdensmål målt op imod branchens samlede gennemsnit. Rapporten kan f.eks. bruges til boligorganisationernes interne arbejde med verdensmålene eller som dialogværktøj i forbindelse med den lokale interessevaretagelse overfor kommunerne. AAB's rapport er vedhæftet.

#### *Undersøgelse af det frivillige beboerengagement i almene boligområder*

BL's repræsentantskab har i Handlingsplan 2019/2020 vedtaget, at der skal udarbejdes en strategi for frivillighed for at: "sikre et bedre fundament for det frivillige engagement i vores boligområder og blandt de almene beboere, og styrke vores profil i offentligheden som en civilsamfundsaktør med stærke foreningsdemokratier og -aktiviteter."

BL gennemfører i den anledning frem til 9. oktober 2020 en spørgeskemaundersøgelse. Formålet er at opnå viden om, hvor mange almene beboere, der engagerer sig aktivt i boligområdet og karakteren af deres frivillige engagement. Afdelingerne i AAB modtager information om undersøgelsen fra administrationen. Når resultaterne foreligger, vil AAB modtage et samlet overblik over besvarelsene fra egne afdelinger. Vi håber at mange afdelinger besvarer denne, så resultaterne kan indgå i det videre arbejde med AAB's strategi.

**Andet**

*Henvendelse til styrelsen om genåbning af sag om byggeregnskab for afdeling 98/99*

OB besluttede den 5. februar 2020 at henvendelse til styrelsen med anmodning om genåbning af sagen. OB bad om en status i efteråret. Der blev rettet henvendelse til styrelsen den 30. juli 2020, og der er den 18. september 2020 svaret. Styrelsen forholder sig desværre ikke til indholdet af vores klage, men opridser blot reglerne og afviser at gå ind i sagen.

Styrelsen henviser i øvrigt til det kommunale tilsyn under Ankestyrelsen, som bl.a. kan påse, om de forvaltningsretlige regler og principper, herunder lighedsgrundsætningen, er overholdt.

Det er Team Jura's vurdering, at sandsynligheden for, at vi får medhold i Ankestyrelsen ikke er overvældende stor, men det er ikke udelukket.

*Afdeling 80 – Helhedsplan*

Afdelingsmødet, som blev afviklet den 23. september 2020, vedtog enstemmigt forslag til helhedsplan for afdelingen.

*Tilfredshedsmålinger opdelt pr. afdeling*

Resultatet af tilfredshedsmålingerne er nu opdelt pr. afdeling. De afdelingsopdelte resultater og de bemærkninger beboerne har skrevet vil blive udsendt til afdelingsbestyrelserne 9. oktober 2020. For god ordens skyld er der sendt en AAB-informerer til bestyrelserne om, at resultatet vil blive udsendt denne dato.

*Ekstraordinære afdelingsmøder 2020 – status pr. 30. september 2020*

Der er afholdt 39 ekstraordinære afdelingsmøder. Der er 53 møder, som er aflyst/udskudt på ubestemt tid.

I perioden 1/10 – 23/11 ser der pt. ud til at blive afviklet yderligere 10 ekstraordinære afdelingsmøder. Det vil formentlig ændre sig i takt med, at smittetrykket stiger eller falder.

Status ift. afdelinger med sammenfald ml. fmd. og kasserer:

6	Har holdt møde den 29/9 2020, hvor der blev valgt kasserer.
8	Har aflyst det ekstraordinære afdelingsmøde, men har i deres forretningsorden for afdelingsmøder vedtaget, at bestyrelsen udpeger kasserer, der forventeligt udpeges på bestyrelsesmøde 6/10.

9	Har holdt møde den 22/9.
12	Har holdt møde den 3/9. Formand oplyser, at der blev valgt kasserer, der ikke var formanden selv.
20	Har aflyst/udskudt deres møde – her skal vi have fulgt op på, at de får valgt en anden kasserer/fmd. end Bente.
25	Har aflyst/udskudt deres afdelingsmøde – afdelingsrådgivningen skal have fulgt op på, at de får valgt en anden kasserer/fmd. end Benny.
66	Bestyrelsen gik af, men afdelingsrådgivningen forventer at få valgt en parlamentarisk bestyrelse i løbet af oktober.
87	Bestyrelsen gik af, men afdelingsrådgivningen forventer at få valgt en parlamentarisk bestyrelse den 8. oktober.

#### *Afdelinger med ændret driftsstatus*

Afdeling 51 fik ved afdelingsmødet den 31. august 2020 ikke valgt en afdelingsbestyrelse og er derfor nu bestyrelsesløs.

Afdeling 66 fik ved afdelingsmødet den 8. september 2020 ikke valgt en afdelingsbestyrelse og er derfor nu bestyrelsesløs. Der forventes valgt en afdelingsbestyrelse i oktober.

Afdeling 87 ved afdelingsmødet den 10. september 2020 ikke valgt en afdelingsbestyrelse og er derfor nu bestyrelsesløs. Der forventes valgt en afdelingsbestyrelse i oktober.

Afdeling 90 fik den 3. september 2020 valgt en ny afdelingsbestyrelse under forudsætning af at afdelingen overgår til parlamentarisk driftsmodel.

#### *OB's årshjul*

Revision af politik 'Forebyggelse af vold og trusler' er udsat til OB's møde i november, idet ØDA forventes at behandle forslaget fra arbejdsmiljøorganisationen primo oktober måned.

Politik for genudlejning af erhvervsleje skal genbehandles i risikoudvalget (RU) den 14. oktober 2020 september og forventes derfor fremlagt til mødet i november.

Den halvårslige forvaltningsrevision forventes fremlagt for OB til mødet i november.

#### *AAB omtalt i Nationen*

En beboer i AAB-afdeling 13 har klaget til Overborgmesteren og til Ekstra Bladet / Nationen over, at AAB ikke vil skaffe hende en ny bolig. Hun har en lægeerklæring, der anbefaler, at hun får en ny bolig. Beboerklagenævnet og AAB har besigtiget hende bolig og finder den egnet til beboelse. AAB har derfor afvist beboerens ønske om en ny bolig.

<https://ekstrabladet.dk/nationen/læge-vil-hjaelpe-lugter-af-kloak/8291195>

Bilag:

[VORES BIDRAG 2020 - AAB.PDF](#)

#### **Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

Kort tid efter repræsentantskabsmødet om AAB-andel modtog administrationen en høring fra Københavns Kommunes tilsyn i anledning af at et repræsentantskabsmedlem havde klaget til tilsynet over to elementer: 1. At referatet var lukket og 2. At referatet ikke bliver godkendt i repræsentantskabet. Vi har til tilsynet oplyst ad 1) at punktet var lukket af konkurrencemæssige årsager, men nu er åbnet ifm. publicering på aab.dk, idet tiltaget nu har været omtalt i medierne. Ad 2) at det følger af AAB's vedtægter, at referatet underskrives af formand og dirigent, svarende til normalvedtægten's bestemmelse. Københavns Kommune har i overensstemmelse hermed svaret klageren.

Politiet har henvendt sig i anledning af anmeldelsen af forholdene i afdeling 46. Der er ny sagsbehandler på opgaven.

Formanden orienterede OB om det afholdte informationsmøde i afdeling 46 og om det efterfølgende afdelingsmøde. Det blev oplyst, at der er valgt en ny afdelingsbestyrelse bestående af tre.

Christian Høgsbro orienterede om det videre arbejde med at realisere AAB Andel.

Formanden orienterede OB om baggrunden for hans mail til afdelingsformanden i afdeling 32.

#### **29. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### **30. Eventuelt**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

#### **Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

#### **Beslutning OB den 7. oktober 2020:**

Formanden oplyste, at OB's årsmiddag den 14. november 2020 udskydes pgr. af de nuværende covid-19 restriktioner. Dette vedrører også afskedsmiddag for Bent Haupt Jensen.

Der arbejdes på at finde en lørdag inden jul for et OB-seminar.