

Referat OB-møde den 4. november 2020

Tidspunkt:	Kl. 17:00
Sted:	HK's mødelokale 3 i stuen
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. 18:30

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	3
2. Referat fra sidste møde	4
3. Indstilling - Revisionsprotokol (lukket).....	6
4. Indstilling - Afdelingsbudgetter 2021	6
5. Indstilling - Direktionens arbejdsplan 2021	8
6. Indstilling - Individuel råderet	10
7. Indstilling - Politik for fejring af mærkedage i Boligforeningen AAB	14
8. Indstilling - Tiltag til modvirkning af tomgang i erhvervslejemål	15
9. Indstilling - Revision af politik for udlejning af erhvervslejemål (2020).....	18
10. Indstilling - Nedsættelse af følgegruppe for strategiske indsatser (ad hoc).....	20
11. Indstilling - Sygefraværspolitik for alle medarbejdere i Boligforeningen AAB	22
12. Direktionsberetning	23
13. Direktionsberetning (lukket)	26
14. Orientering fra udvalg	27
15. Eventuelt	27

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsordenen 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. forretningsordenen for formandskabet §5.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

-

Beslutning OB den 4. november 2020:

Det blev besluttet at ændre OB-dagsordenen, så sagerne fremover inddeles i

- Behandling, dvs. sager, der drøftes på mødet
 - Efterretning, dvs. sager, som OB tager til efterretning, men uden at skulle godkende
 - Godkendelse, dvs. sager, som OB godkender, men uden behandling på mødet. Godkendelsen sker ifm. godkendelse af mødets dagsorden. OB-medlemmerne kan under dette punkts behandling bede om, at punktet behandles på mødet.
- Dagsordenen blev godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra oransisationsbestyrelsens (OB) møde den 7. oktober 2020 er godkendt og sendt til underskrivelse den 28. oktober 2020.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 7. oktober 2020 er godkendt uden bemærkninger.

Sagsfremstilling

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

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

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 19. oktober 2020 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 28. oktober 2020. Referatet er pt. ikke underskrevet.

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 4. november 2020:

OB fulgte indstillingen.

3. Indstilling - Revisionsprotokol (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

4. Indstilling - Afdelingsbudgetter 2021

Sagsnr.: S2019-03571

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) godkendte budgetter, med en enkelt undtagelse, op til to procent huslejestigning ved ordinært møde af 3. juni 2020. De resterende budgetter er godkendt af afdelingsmødet eller sendt til godkendelse i tilsynskommune for plejeboligers vedkommende.

Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende de på afdelingsmøderne godkendte afdelingsbudgetter, der ikke er omfattet af godkendelse af 3. juni 2020:

- a. Afdeling 95 og afdeling 97 med to procent huslejestigning
- b. De to nybyggede afdelinger med uændret husleje, afdeling 105 og 118
- c. Afdelingsbudgetter med over to procent huslejestigninger. Det er afdelingerne 39, 90, 93 og 98, der alle stiger med fire procent.

Sagsfremstilling

Huslejestigning to procent

For afdeling 95 – Byvej 201, 2650 Hvidovre - nedsættes huslejen i budget 2021 fra fire procent i det oprindelige budgetforslag til to procent, ved at nedsætte forventede udgifter til renhold af udearealer.

Afdeling 97 godkendte på afdelingsmøde den 24. september 2020 enstemmigt to procent huslejestigning. Stigningen skyldtes stigninger i ejendomsskatterne.

Nybyggede afdelinger

Begge de nyoprettede afdelinger 105 – Torveporten, 2500 Valby og 118 – Falkoner Allé 128, 2000 Frederiksberg - holdt afdelingsmøde i september 2020 og godkendte budget for 2021 med uændret husleje.

Huslejestigning over to procent

På grund af COVID-19 har det ikke været muligt at afholde afdelingsmøder i plejeboliger med ekstra udsatte borgere. For afdeling 93 - Skovgårdsvej 38, 3200 Helsingør - og afdeling 98 – Carl Jacobsens Vej 8, 2500 Valby – godkender kommunens tilsynsmyndighed budgetterne med hver 4 procent huslejestigning. Begge afdelinger er bestyrelsesløse.

De øvrige to budgetter med fire procent stigning er afdeling 39 – Bjælkevungen 71, 2800 Lyngby – og afdeling 90 – Agertoften 31, 3660 Stenløse. Afdelingsmøderne er afholdt og godkendt af beboerne rettidigt.

Nøgletalsoversigt 2021

I bilaget er vedlagt nøgletalsoversigter over afdelingernes godkendte husleje og dv-plan og den valgte driftsmodel; administrativ (A), parlamentarisk (P), bestyrelsesløs (B) og serviceareal (S).

En afdeling har godkendt en nedsættelse af huslejen. Det er et fald på en afdeling ift. 2020.

I alt 31 afdelinger (2020: 36 afdelinger) oplever huslejestigninger i 2020, heraf 4 afdelinger (2020: 14 afdelinger) på over to procent. Færre huslejeændringer på over to procent er generelt et udtryk for at effektiviseringsbestrebelsene og øget fokus på de variable udgiftsposter har givet mulighed for at absorbere uventede udefrakommende udgiftsstigninger.

På dv-planen bruges Københavns Kommunes anbefalinger til nøgletal som pejlemærke for, om afdelingerne kan siges at henlægge tilstrækkeligt til planlagt vedligehold:

- 101 afdelinger (2020: 101 afdelinger) ud af 108 afdelinger henlægger mere end de anbefalede 130 kr. pr. m² i 2021. Afdeling 105 og afdeling 118 er nybyggede afdelinger, hvor hensættelsesbehovet er mindre, hvorfor der i de første år, maksimalt 5 år, kun henlægges 90 kr. pr. kvm.
- 97 afdelinger (2020: 86) ud af 108 afdelinger har en opsparet henlæggelse på mere end de anbefalede kr. 325 pr. m² i 2021

Københavns Kommune har alene minimumskrav til henlæggelserne. AAB forventes ved udgangen af 2021 at stå godt rustet for så vidt angår den opsparede henlæggelse for hovedparten af afdelingerne. Der er 25 afdelinger med forventet fremmedfinansiering af forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der er et forventet finansieringsbehov på 284 mio. kr. i 2021.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

Der er foretaget afdelingsmødegodkendte budgetter, hvor det har været muligt. Hvor budgettet har været til orientering på afdelingsmøder har beboerne kunnet stille spørgsmål til budgettet på lige fod som ved godkendelse. For nogle afdelingers vedkommende er der foretaget vejledende afstemninger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Godkendelse af budget 2021 bestemmer årets huslejeændring.

Regler

I henhold til AAB's vedtægter § 12, stk. 2, foretager OB inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår. Det sker efter forudgående godkendelse på afdelingernes afdelingsmøde i henhold til AAB's vedtægter § 14, stk. 2.

Afdelingsmødets godkendelse er for budget 2021, bortset fra de nævnte afdelinger, foretaget af OB i henhold til bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus sygdom 2019 (COVID-19) § 4 stk. 3.

Implementering

Ændringer i huslejen 2021 er varslet overfor beboerne.

-

Bilag:

[OB nøgletalsoversigt - Budget 2021 D2020-135003 1.2.pdf](#)

Beslutning OB den 4. november 2020:

OB godkendte indstillingen.

5. Indstilling - Direktionens arbejdsplan 2021

Sagsnr.: S2017-22469

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

I direktionens forretningsorden § 2, stk. 6, står der, at 'Organisationsbestyrelsen (OB) sætter årligt mål for direktionens arbejde, normalt senest på mødet i november'.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender, at direktionen skal arbejde efter tre nedenstående mål i 2021.

Sagsfremstilling

I henhold til forretningsorden for OB § 1, stk. 5: *'OB skal med passende mellemrum vurdere, om foreningens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, hvad angår ønskede resultater, kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.'*

I direktionens forretningsorden § 2, stk. 6, står der, at 'OB sætter årligt mål for direktionens arbejde, normalt senest på mødet i november. Disse udgør grundlaget for en årlig evaluering, der normalt gennemføres ved OB's møde i februar måned efter det følgende budgetår.'

OB har tilbage i februar 2020 godkendt, at direktionens mål for 2021 tager afsæt i to forhold:

1. årets driftsmæssige resultater, således som de er afspejlet i de kvartalsvise ledelsesrapporter til risikoudvalget (RU) og OB
2. resultater og fremdrift i arbejdet med foreningens strategi 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber'.

Derudover foreslår formandskabet, at direktionen i 2021 skal have yderligere fokus på følgende forhold:

3. Løft i niveau på materiale til OB.
4. Fremdriften i sager skal forbedres.
5. Kommunikationen mellem OB og administrationen / afdelingsbestyrelserne og administrationen skal forbedres.
6. Bedre understøttelse af den politiske ledelse.
7. Sagsbehandlingstid skal ned i forhold til afdelingerne.
8. Bedre understøttelse af afdelingsbestyrelserne.
9. Bedre kommunikation til og fra afdelingerne.

Direktionen skal uddybe punkterne 3 til 9 på OB's seminar i januar 2021.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

Ingen

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen

Regler

Forretningsorden for OB og direktionen.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 4. november 2020:

OB godkendte indstillingen. Det blev supplerende aftalt, at OB's medlemmer, som har konkrete input/eksempler til uddybning af punkterne tre til ni sender/ringer til direktionen, så det kan indgå i direktionens forberedelse til OB's seminar i januar 2021, hvor direktionen fremlægger en plan for, hvordan de vil arbejde med punkterne tre til ni.

6. Indstilling - Individuel råderet

Sagsnr.: S2020-01664

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler praksisændringen vedrørende finansiering af kollektiv råderet og har betydning i de situationer, hvor beboerne benytter sig af den individuelle råderet, f.eks. ifm. udskiftning af køkken.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage til efterretning,

- a. at de nuværende regler for individuel råderet ikke påvirkes af de nye regler for kollektiv råderet
- b. at levetiden og dermed nedskrivningsperioden for godtgørelse ved individuel råderet kan være 10, 15 eller 20 år og skal stemme overens med den levetid, som afdelingerne har besluttet for kollektiv råderet. Hvis afdelingen ikke har vedtaget kollektiv råderet fastsættes levetiden og dermed nedskrivningsperioden for godtgørelse til 15 år.

Sagsfremstilling

Administrationen v/Økonomi har indhentet udtalelse fra BL, som oplyser:

"Individuel råderet er et andet "kredsløb", hvor forbedringen sker helt efter lejers ønske og betales af lejeren, med mulighed for godtgørelse som netop er formindsket med værdien af det

eksisterende. Lejeren skal således ikke have et beløb fra den fælles opsparing i afdelingen til vedligeholdelse. I kan derimod kræve at lejeren betaler mere til vedligeholdelse, dersom der er særlige udgifter hertil pga. lejerens forbedringer”.

Reglerne for individuel råderet

Individuel råderet betyder, at forbedringsarbejder betales af lejeren selv. Det betyder, at lejeren kan opnå godtgørelse ved fraflytning. Der er dog en række forhold, der kan betyde, at lejerens godtgørelse bliver reduceret. Og endelig er den godtgørelse, som lejeren opnår ret til ved at lave forbedringer under individuel råderet underlagt nogle nedskrivningsregler, der betyder, at godtgørelsen efter 10, 15 eller 20 år bortfalder. Herunder redegøres for de nuværende regler for henholdsvis ”godtgørelse”, ”reduktion i godtgørelse”, ”fastsættelse af godtgørelse” samt ”nedskrivning af godtgørelse”.

Godtgørelse

Benytter en lejer sig af den individuelle råderet til at lave forbedringer i lejemålet – f.eks. ved at installere et nyt køkken til en højere værdi end det eksisterende køkken, så kan lejeren ved fraflytning opnå godtgørelse for disse forbedringer.

Reduktion i godtgørelse

Den godtgørelse, som lejeren kan få ved forbedringer, kan imidlertid reduceres ved forskellige scenarier.

Erstatter lejeren eksempelvis et køkken, der er under fem år gammelt, får vedkommende ikke ret til godtgørelse. Det skyldes, at det ved nye installationer (under fem år gamle) ikke vurderes, at der er tale om en forbedring – men alene en forandring af et eksisterende nyere køkken.

Godtgørelsen vil desuden blive reduceret med værdien af det eksisterende køkken (installationer og bygningsdele), hvis dette er mellem fem og 15 år gammelt.

Endelig kan godtgørelsen blive reduceret med den begrundelse, at forbedringerne er for luksusprægede. For eksempel vil en lejer ikke opnå ret til godtgørelse for den fulde værdi, hvis vedkommende installerer en ”guldvaske” i et nyt køkken, da det vil blive anset som unødvendigt luksuspræget i forhold til det eksisterende køkkens inventar.

Kun ved udskiftning af et køkken, der er mere end 15 år gammelt, vil beboeren opnå fuld godtgørelse for de faktisk afholdte udgifter til et nyt køkken. Det skyldes, at et køkken, der er mere end 15 år gammelt ikke længere har nogen værdi, og derfor skal beboerens godtgørelse for de faktisk afholdte udgifter heller ikke reduceres.

En eventuel godtgørelse skal altid beregnes på tidspunktet for godkendelse af arbejdet og ud fra de faktisk afholdte udgifter.

Fastsættelse af godtgørelse

Når inspektøren eller afdelingsbestyrelsen (i afdelinger, hvor afdelingsbestyrelsen selv står for dette) godkender beboerens godtgørelsesbeløb, skal der foretages en vurdering af det eksisterende køkkens eventuelle restværdi, hvis dette har en alder mellem fem og 15 år. Restværdien skal fratrækkes udgiften med henblik på korrekt opgørelse af godtgørelsesbeløbet.

Nedskrivning af godtgørelse

Det beløb, som beboeren har ret til i godtgørelse nedskrives over 10, 15 eller 20 år. Det skal ske med lige store dele årligt. Så hvis en beboer har ret til 100.000 kr. i godtgørelse, fordi vedkommende har indsat nyt køkken efter reglerne om individuel råderet, så er dette beløb faldet til 60.000 kr. efter seks år, hvis godtgørelsen nedskrives over 15 år. Og 15 år efter det nye køkken er synet og godkendt, bortfalder beboerens ret til godtgørelse ved fraflytning.

Økonomi

Der er ingen konsekvens, da nuværende praksis fastholdes.

Beboerdemokratisk behandling

OB behandlede ved mødet den 4. marts 2020 sagen vedrørende ændring af retningslinjer for kollektiv råderet. RU genbehandlede ved mødet 14. oktober 2020 og ændrede at levetiden og dermed nedskrivningsperioden for godtgørelse ved individuel råderet kan være 10, 15 eller 20 år og skal stemme overens med den levetid, som afdelingerne har besluttet for kollektiv råderet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Der er ingen konsekvens, da nuværende praksis fastholdes.

Regler

Lov om leje af almene boliger § 39

Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer.

Stk. 2 Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

Stk. 3 Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.

Stk. 4 Godtgørelsen udbetales af udlejeren ved lejerens fraflytning. Udlejeren kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejeren.

Stk. 5 Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer, skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.

Stk. 6 Ud over de i stk. 1 nævnte forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikkebærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang.

Lov om leje af almene boliger § 26:

Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, sørger lejereren for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.:

§ 84. Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer. Ud over at udføre forbedringer har lejereren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang, jf. dog § 90, stk. 1.

§ 90. En lejer, der har gennemført forbedringer, jf. § 84, stk. 1, 1. pkt., har ret til økonomisk godtgørelse. Det samme gælder en lejer, som har gennemført skillevægsarbejder, jf. § 84, stk. 1, 3. pkt., i forbindelse med forbedringer. Det samme gælder endvidere en lejer, som har gennemført forbedringsarbejder omfattet af § 85, stk. 1, og § 86, stk. 1. Det er dog en forudsætning, at reglerne i § 89 er iagttaget. Stk. 2. Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer. Stk. 3. Godtgørelsen udbetales af boligorganisationen ved lejerens fraflytning. Organisationens kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for organisationen. Stk. 4. Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning og påtegnes lejekontrakten. Boligorganisationen skal besigtige forbedringerne m.v. Boligorganisationen kan reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne m.v. Boligorganisationen kan endvidere reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje. Stk. 5. Godtgørelsen beregnet efter stk. 4 reduceres med eventuel støtte efter anden lovgivning. Godtgørelsen kan højst udgøre 110.252 kr. Som afholdte udgifter kan alene medregnes udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om almindelig omsætningsafgift. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om, at beløbsgrænsen forhøjes, dog således at godtgørelsen højst kan udgøre 160.252 kr. Stk. 6. De beløb, der er nævnt i stk. 5, er opgjort i 2009-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører.

§ 92. Den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives over mindst 10 og højst 20 år afhængig af arbejdernes forventede holdbarhed, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejereren og boligorganisationen under hensyn til arbejdernes karakter.

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Råderet - Kort fortalt.pdf](#)

Beslutning OB den 4. november 2020:

OB godkendte indstillingen med bemærkning om, at administrationen skal sørge for, at de lokalt godkendte råderetskataloger udsendes til nye lejere med lejekontrakten. Som følge deraf slettes sætningen om, at det udleveres af afdelingsbestyrelsen i bilaget. På spørgsmål oplyste ØDA's formand, at udvalget arbejder med politik for, hvordan afdelingerne opfylder pligten til at henlægge midler til vedligeholdelse af køkkenerne.

7. Indstilling - Politik for fejring af mærkedage i Boligforeningen AAB

Sagsnr.: S2020-04709

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Der skal tages stilling til, om valgte beboerdemokrater skal modtage en opmærksomhed på beskeden niveau 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 en symbolsk gave 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 valgte beboerdemokrater udfører, markerer foreningen begivenheden i form af en beskeden gave i forbindelse med 10, 20, 25, 30, 35, 40, 45 og 50-års jubilæer.

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

Det er ikke alle beboervalgte AAB har en registreret anciennitet for. De seneste år er valgperioderne registreret digitalt, og det vil derfor over tid blive muligt at hente oplysningerne digitalt.

For så vidt angår beboervalgte, der modtager honorar, kan jubilæumsliste 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.

For så vidt angår beboervalgte, der ikke modtager honorar, vil valgblanketten til næste års afdelingsmøder blive suppleret med mulighed for at oplyse sin første valgperiode.

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 4. november 2020:

OB godkendte indstillingen.

8. Indstilling - Tiltag til modvirkning af tomgang i erhvervslejemål

Sagsnr.: S2017-00259

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Tomgangsleje i erhvervslejemål dækkes af dispositionsfonden. Indstillingen her indeholder forslag til en række tiltag, som kan mindske tomgang i erhvervslejemål og dermed også mindske trækket på dispositionsfonden.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at beslutte følgende nye tiltag for at imødegå tomgang i erhvervslejemål:

- a. Afdelingsbestyrelsen har fremover to uger til at beslutte, hvad der skal ske med deres opsagte erhvervslejemål, blandt følgende muligheder:
 1. sendes til mægler
 2. forsøges udlejet via potentiel lejer (ofte har bestyrelsen en lejer i tankerne eller har fået en henvendelse fra en lejer)
 3. omdannes til brug for afdelingen eller omdannes til bolig.
 4. ønsker en afdeling at anvende et erhvervslejemål, som er opsagt, til afdelingens eget brug, skal afdelingen uden unødigt ophold undersøge de økonomiske konsekvenser og indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde. Afviser afdelingsmødet går sagen til mægler.

Vender bestyrelsen ikke tilbage inden fristen, sendes lejemålet til mægler på afdelingens regning (minimumsprisen er pr. 1. oktober 2020, 24.375 kr.)

- b. Ønsker en afdeling at anvende et erhvervslejemål, som ikke er opsagt, til afdelingens eget brug, skal dette godkendes af OB.
- c. Bestyrelsen kan ikke modsætte sig udlejning, så længe lejeaftalen indgås på rimelige markedsvilkår.
- d. Dispositionsfonden dækker i forbindelse med tomgang i erhvervslejemål den mæglervurderede markedsleje, dog dækkes kun op til den hidtidige leje.

Formandskabet indstiller til OB at godkende:

- e. konsekvensrettelse af ydelseskataloget, så det fremgår at afdelingen betaler udgiften, såfremt de vælger at benytte erhvervsmægler, jf. vedlagte bilag.

Sagsfremstilling

I løbet af de seneste fem år har AAB oplevet en stigning i antallet af opsigelser af erhvervslejemål. Hvor vi tidligere oplevede, at erhvervslejerne i højere grad afstod (erhvervslejer overdrager selve lejemålet til anden lejer) deres lejemål, har tendensen de seneste år været, at lejemålene i højere grad opsiges.

I de seneste to år har der i gennemsnit været 14 opsigelser pr. år.

I 2019 udgjorde den gennemsnitlig tomgang på 70.700 kr. pr. opsagt erhvervslejemål i 2019. Tomgangen i 2019 udgjorde 3,2 % af de samlede indtægter på erhverv.

I Boligforeningen AAB udgør lejeindtægterne fra erhvervslejemålene samlet 23 mio. kr., hvilket er 1,8 % af de samlede lejeindtægter i AAB.

Selvom tomgangsbeløbet på erhvervslejemål er forholdsvis beskedent i forhold til den samlede lejeindtægt i AAB, er det bestemt værd at foretage justeringer i AAB's procedure for at nedbringe tabet.

Tomgangsleje dækkes af dispositionsfondens midler, og det er dermed fællesskabet, der betaler for den enkelte afdelings tomgangsleje i erhvervslejemål.

Økonomi

Boligforeningen AAB har 256 erhvervslejemål og blandede lejemål (bolig og erhverv). I 2019 udgjorde den samlede udgift til tomgang i de opsagte erhvervslejemål 742.359,67 kr. Dispositionsfonden dækker i dag tomgang i erhvervslejemål. Forhåbentlig kan denne tomgang nedbringes og dermed mindske presset på dispositionsfonden. Afdelingen kan fremover ikke, med de nye tiltag, modsætte sig udlejning så længe lejeaftalen indgås på rimelige markedsvilkår.

Beboerdemokratisk behandling

Ændringsforslagene er drøftet på møder i RU, henholdsvis den 16. juni 2020 og den 14. oktober 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Et udlejet erhvervslejemål skaber ofte liv og tryghed i afdelingen, mens et tomt erhvervslejemål gør det modsatte.

Regler

Almenlejelovens § 20, stk. 2:

"En afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed og uforholdsmæssigt store tab som følge af fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen dækkes af dispositionsfonden. Dispositionsfonden dækker ikke udgifter til tab som følge af lejeledighed og udgifter til tab som følge af lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen ved fraflytning, hvis udgifterne er omfattet af reglerne om kommunal betaling af leje og garanti ved fraflytning. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde godkende, at de nævnte udgifter ikke, eller kun delvis, dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør dette nødvendigt."

Implementering

Fra 1. januar 2021 forventes de nye tiltag at være implementeret i afdelingshåndbog, forretningsgange mv.

Bilag:

[Tiltag til at imødegå tomgang i erhvervslejemål.pdf](#)

[Ydelsesbeskrivelse AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 4. november 2020:

OB godkendte indstillingen.

9. Indstilling - Revision af politik for udlejning af erhvervslejemål (2020)

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

"Politik for udlejning af erhvervslejemål" skulle efter planen være revideret februar 2020. Da trækket på dispositionsfonden i forbindelse med tomgang i erhvervslejemål i 2019 har været højere end normalt, har der været brug for at sætte ind med en række administrative og politiske tiltag. Disse tiltag er drøftet i Risikoudvalget (RU) og indarbejdet i politikken.

Indstilling

RU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at "politik for udlejning af erhvervslejemål" ændres, så der er mere fokus på at undgå tomgang:

- a. Der er indsat en række frister for at fremme udlejningsprocessen mest muligt og dermed undgå tomgang
- b. Bestyrelsen kan ikke modsætte sig udlejning, så længe lejeaftalen indgås på rimelige markedsvilkår
- c. Dispositionsfonden dækker i forbindelse med tomgang i erhvervslejemål den af mægleren vurderede markedsleje, dog maksimum den hidtidige leje. Førhen blev den hidtidige leje dækket
- d. Administrationen kunne tidligere pålægge afdelingen at foretage de nødvendige investeringer i erhvervslejemålet – f.eks. istandsættelse eller ombygning til andre formål for at fremme udlejningen. Det kan administrationen ikke længere, da det er en afdelingsmødebeslutning.

Sagsfremstilling

Der var i 2019 et træk på dispositionsfonden på ca. 750.000 kr. til dækning af tomgang af opsagte erhvervslejemål. Derfor har RU valgt, at der skal iværksættes en række indsatser for at passe på dispositionsfonden.

Ad a: Når vi modtager en opsigelse, er der i den nye politik indsat en række korte frister både for administrationen og for bestyrelsen for at sikre hurtig fremdrift i genudlejningen. Selvom udlejningshastigheden er sat i vejret, skal administrationen fortsat have fokus på en gennemsigtig og inddragende proces i forhold til bestyrelsen.

Ad b: Det er nu ikke længere muligt for en bestyrelse at modsætte sig udlejning, så længe den sker på rimelige markedsvilkår (vurderet af en professionel erhvervslejemålsrådgiver). Vi har tidligere oplevet, at bestyrelsen har modsat sig udlejning fordi lejeniveauet ikke matchede det hidtidige lejeniveau. I sådanne tilfælde har det været dispositionsfonden, der har dækket tomgangen. Dette har ikke været hensigtsmæssigt.

Ad c: Fremover dækker dispositionsfonden ikke længere et lejeniveau, svarende til det opsagte lejemål; dispositionsfonden dækker kun markedslejen (vurderet af en professionel erhvervslejemålsrådgiver). Dette tiltag bevirker bl.a., at der ikke sker unødige ophold i udlejningsprocessen. Så snart der er fundet en lejer, der matcher markedslejeniveauet, kan lejekontrakten indgås. Det fremgår af politikken, at det tillige er en forudsætning for indgåelse af lejekontrakten, at lejeren ikke må være til gene for afdelingens beboere, f.eks. ved lugt- eller støjgener.

Ad d: Det er nu ikke længere muligt for administrationen at pålægge afdelingen at foretage investeringer i erhvervslejemålet for at fremme udlejningen. Administrationen skal selvfølgelig understøtte bestyrelsen med de nødvendige fagligheder, hvis de ønsker at omdanne deres erhvervslejemål for at fremme brugen eller udlejningen af erhvervslejemålet.

Økonomi

Boligforeningen AAB har 256 erhvervslejemål og blandede lejemål (bolig og erhverv). I 2019 udgjorde den samlede udgift til tomgang i de opsagte erhvervslejemål 742.359,67 kr. Dispositionsfonden dækker i dag tomgang i erhvervslejemål. Forhåbentlig kan denne tomgang nedbringes og dermed mindske presset på dispositionsfonden.

Beboerdemokratisk behandling

Politik for udlejning af erhverv er drøftet på mødet i RU den 14. oktober 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingen kan fremover ikke, med de nye tiltag, modsætte sig udlejning så længe lejeaftalen indgås på rimelige markedsvilkår.

Det er nu ikke længere muligt for administrationen at pålægge afdelingen (afdelingsmødet) at foretage investeringer i erhvervslejemålet for at fremme udlejningen.

Regler

Almenlejelovens § 20, stk. 2:

"En afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed og uforholdsmæssigt store tab som følge af fraflyttede lejerers manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen dækkes af dispositionsfonden. Dispositionsfonden dækker ikke udgifter til tab som følge af lejeledighed og udgifter til tab som følge af lejerers manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen ved fraflytning, hvis udgifterne er omfattet af reglerne om kommunal betaling af leje og garanti ved fraflytning. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde godkende, at de nævnte udgifter ikke, eller kun delvis, dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør dette nødvendigt."

Implementering

Politik for udlejning af erhvervslejemål lægges på intranettet seneste 14 dage efter vedtagelse på OB.

Bilag:

[Politik for udlejning af erhvervslejemål \(Revision 2020 RU->OB\).pdf](#)

Beslutning OB den 4. november 2020:

OB godkendte indstillingen.

10. Indstilling - Nedsættelse af følgegruppe for strategiske indsatser (ad hoc)

Sagsnr.: S2018-02496

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Som led i arbejdet med ny strategi har organisationsbestyrelsen (OB) nedsat en følgegruppe til at følge arbejdet med de besluttede indsatser. Sagen omhandler kommissorium for følgegruppen.

Indstilling

Formandskabet indstiller at godkende kommissorium for følgegruppe for strategiindsatser, jf. bilag.

Sagsfremstilling

OB sammensatte til seneste møde en følgegruppe vedrørende strategien, bestående af følgende medlemmer af OB:

- Charles Thomassen
- Charlotte Stubbe Teglbjærg
- Bjarne Lindqvist
- Lean Bernhoff
- Christina Jensen.

Følgegruppens arbejde er beskrevet i det udsendte bilag. Følgegruppen er en ad hoc gruppe og forventes derfor at afslutte sit arbejde i 2025, hvor strategiperioden forventes at udløbe.

Økonomi

Mødeforplejning i beskedent omfang.

Beboerdemokratisk behandling

I forbindelse med arbejdet med AAB's strategi frem mod 2025 har OB på nuværende tidspunkt igangsat fire indsatser ved møder den 24. juni 2020 og 7. oktober 2020. Ved mødet den 7. oktober 2020 blev sammensat en følgegruppe.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerdemokratiet repræsenteres i arbejdet med at realisere AAB's strategi.

Regler

OB's forretningsorden §7:

*'OB kan selv nedsætte stående udvalg og ad hoc udvalg. Sidstnævnte er fokusgrupper, der inden for en tidsafgrænset periode skal arbejde med et konkret afgrænset spørgsmål.
Medlemmerne af OB deltager desuden i de udvalg repræsentantskabet nedsætter.*

Stk. 2.

*OB-udvalgenes sammensætning og opgave fremgår af kommissorier, der godkendes af OB.
Medlemmer af OB har yderligere til opgave at koordinere udvalgsarbejdet til andre udvalg og OB's godkendte politikker.'*

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Kommissorium.pdf](#)

Beslutning OB den 4. november 2020:

Det blev foreslået at holde et fælles kickoff for følgegruppen vedrørende de forskellige projekter - evt. primo december.

OB godkendte indstillingen.

11. Indstilling - Sygefraværspolitik for alle medarbejdere i Boligforeningen AAB

Sagsnr.: S2018-01566

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

'Sygefraværspolitik for alle medarbejdere i Boligforeningen AAB' skal revideres. Der er ingen ændringer i politikken siden den seneste revision i 2018.

Indstilling

Arbejds miljøudvalget (AMU) og Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller overfor OB at godkende 'Sygefraværspolitik for alle medarbejdere i Boligforeningen AAB'.

Sagsfremstilling

I 2018 blev den daværende 'Sygefraværspolitik' og 'Politik for opfølgning på sygefravær hos centralt og decentralt ansatte' samlet og gennemskrevet, så politikken var gældende for alle foreningens medarbejdere. Formålet med politikken er at

- sikre ens håndtering af sygefravær på tværs af AAB.
- forebygge mistro.
- beskrive, hvordan medarbejderen hjælpes tilbage i arbejdet efter en sygdomsperiode.
- beskrive AAB og medarbejders rettigheder og pligter i forbindelse med forskellige former for sygefravær.

Siden seneste revision har der ikke været anledning til at ændre i politikken.

Økonomi

Hvis der i forbindelse med sygefravær er brug for udtalelse fra en læge, skal arbejdsgiver afholde udgiften til lægeerklæring. En sådan koster 400-700 kr. Udgiften afholdes af afdelingen/området.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i AMU ved mødet den 26. august 2020 og i ØDA den 20. oktober 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen ændringer

Regler

-

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Sygefraværspolitik for alle medarbejdere i Boligforeningen AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 4. november 2020:

OB godkendte indstillingen.

12. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

BL – Danmarks Almene Boliger 2. og 9. kreds

Der er afholdt valg i BL's bestyrelse og repræsentantskab for valgperioden 2020-2022, i følgende BL-kredse, hvor AAB har boliger:

Mandag den 19. oktober 2020 i 2. kreds: Valgt som formand Anne-Marie Høberg, Boligselskabet Nordkysten og som næstformand Kasper Nørballe, Postfunktionærernes Andels-Boligforening.

2. kreds dækker: Furesø, Allerød, Fredensborg, Helsingør, Hillerød, Hørsholm, Rudersdal, Egedal, Frederikssund, Greve, Køge, Halsnæs, Roskilde, Solrød, Gribskov, Lejre og Bornholm

Mandag den 5. oktober 2020 i 9. kreds: Valgt som formand Iris Gausbo, Boligforeningen 3B og Michael Buch Barnes, Brøndby Boligselskab som næstformand.

9. kreds dækker: Ballerup, Brøndby, Dragør, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Albertslund, Hvidovre, Høje-Taastrup, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Ishøj, Tårnby og Vallensbæk.

AAB's oprettelse af sideaktivitetsselskab

Københavns Kommune har den 12. oktober 2020 givet tilladelse til at boligforeningen stifter et sideaktivitetsselskab med den af repræsentantskabet godkendte vedtægt samt med en indskudskapital på 1.650.000 kr.

Jf. boligforeningens egen vedtagelse, er der bevilget i alt kr. 2 mio. fra arbejdskapitalen til udvikling og etablering af sideaktivitetsselskabet. Heraf er der forud for selskabets stiftelse anvendt 350.000 kr., og indskudskapitalen er derfor sat til 1.650.000 kr.

I Københavns Kommunes godkendelse er det af formelle hensyn anført, at der, som angivet i sideaktivitetsbekendtgørelsen, skal tegnes relevant ansvarsforsikring. Kommunen anfører yderligere, at AAB indtil videre ejer alle anparter i selskabet. Københavns Kommune stiller således ikke krav om, at sideaktivitetsselskabet skal være ejet 100 % af boligforeningen, hvilket der er mulighed for iht. bekendtgørelsen. Endelig henvises der til sideaktivitetsbekendtgørelsens bestemmelse om, at der tillige skal indhentes kommunalbestyrelsesgodkendelse i de kommuner, hvor sideaktivitetsselskabet bliver operatør.

Administrationen vil nu sørge for sideaktivitetsselskabets endelige stiftelse og registrering i CVR under navnet "AAB ANDEL" og med AAB's administrerende direktør som direktør for sideaktivitetsselskabet, idet det skal bemærkes, at der til enhver tid kan indsættes anden direktør for sideaktivitetsselskabet, hvis det er ønskeligt.

Københavns Kommune – Møde i 'Partnerskab'

Mandag den 2. november 2020 afholdes det årlige møde mellem borgmestrene i Københavns Kommune og BL 1. kreds. Fra AAB deltager vicedirektør Pia Skov.

På dagsorden er:

- Status og visioner for det almene byggeri i København, herunder status og forventninger til regeringens lister.
- Opfølgning på sidste års aftaler:
 - Fælles monitorering af alment nybyggeri
 - Analyser af huslejens udvikling samt af muligheder for fælles opnotering
- Valg af det kommende års indsats som opfølgning på Almenboligaftalen
 - Indsats for fremme af fortætning med almene bolig
 - Eksekveringsplan for nybyggeriet af almene boliger i København.

Klage over praksisændring vedrørende fortolkningen af regler om kollektiv råderet

Afdeling 11 har til Frederiksberg Kommunes tilsyn med almene boliger klaget over AAB's praksisændring omkring fortolkningen af den kollektiv råderet. Fordi ændringen er generel og derfor omfatter alle AAB's afdelinger, har Frederiksberg Kommunen henvist klagen til behandling hos den myndighed, som har det generelle tilsyn med AAB, dvs. Københavns Kommune. Herfra afventes svar.

Andet

Status på arbejdet med adskillelse af funktioner i administrative afdelinger

OB har tidligere besluttet, at der ikke kan være sammenfald mellem formand og kassererhvervet i administrative afdelinger, og at disse afdelinger, skal adskille tillidshvervene i løbet af dette års afdelingsmøder. Status på arbejdet er:

Afdeling

6	Holdt ved ekstraordinært afdelingsmøde den 29. september 2020 og valgte en ny kasserer.
8	Har aflyst deres afdelingsmøde, men har i deres forretningsorden for afdelingsmøder vedtaget, at bestyrelsen udpeger kasserer. Afdelingsbestyrelsen har valgt ny kasserer, der ikke har sammenfald med formanden for afdelingen.
9	Holdt ekstraordinært afdelingsmøde den 22. september. Har i deres forretningsorden for afdelingsmøder vedtaget, at bestyrelsen udpeger kasserer. Afdelingsbestyrelsen har valgt ny kasserer og der er ikke sammenfald med afdelingsformanden.
12	Har holdt afdelingsmøde den 3. september, hvor der blev valgt en ny kasserer, som ikke har sammenfald med afdelingsformanden.
20	Har aflyst/udskudt deres afdelingsmøde – afdelingsrådgivningen sørger for at følge op på, at de får adskilt rollerne da der er sammenfald mellem kasserer og formand.
25	Har aflyst/udskudt deres afdelingsmøde – afdelingsrådgivningen sørger for at følge op på, at de får adskilt rollerne da der er sammenfald mellem kasserer og formand.
66	Bestyrelsen gik af, og der blev valgt en parlamentarisk bestyrelse den 20. oktober. Dvs. ikke længere sammenfald idet der ikke er en kasserer.
87	Bestyrelsen gik af, men der blev valgt en parlamentarisk bestyrelse den 8. oktober. Dvs. ikke længere sammenfald idet der ikke er en kasserer.

OB's årshjul

Revision af tre politikker: Ændring af personalepolitik (omgang med leverandører), politik for forebyggelse og håndtering af vold og trusler samt politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer er behandlet første gang i ØDA og afventer en ny behandling inden de kan fremlægges i OB. Disse er af den årsag forsinkede.

Udvalget for Beboerdemokrati forventes at evaluere ekstraordinære afdelingsmøder 2020 til mødet i november, og derefter vurdere, hvornår sagen fremlægges for OB.

Lønbenchmark 2020 forventes fremlagt til OB's december møde, mens kapacitetsplanlægning 2021 foreslås fremlagt for OB til kommende seminar, så nye OB-medlemmer også får en introduktion til mål- og kapacitetsstyring.

Beslutning OB den 4. november 2020:

Kredsvalg i BL's 1. kreds den 3. november 2020

Charles Thomassen, Hanne Dahlerup og Pia Skov blev valgt som repræsentantskabsmedlemmer og Kasper Cederholm og Lean Bernhoff som suppleanter. På det efterfølgende konstituerende møde blev Pia Skov genvalgt til bestyrelsen. Camilla Hegnsborg, Hovedstadens almennyttige Boligselskab, blev valgt til kredsformand og Steffen Morild, 3b, blev valgt som kredsens næstformand.

På møde i § 14, stk. 2-udvalget den 4. november 2020 blev Christian Høgsbro genvalgt til BL's bestyrelsen og kandiderer til formandsposten for Landsbyggefonden.

BL's formand Palle Adamsen oplyste til kredsvalgmødets boligpolitiske orientering, at man er tæt på en aftale om det videre effektiviseringsarbejde, hvorfor der kan forventes udmelding herom inden for den nærmeste fremtid.

Partnerskabsforum og Boligforum

Møde i Partnerskabsforum og Boligforum er blevet aflyst. Der er pt. ikke fastsat ny dato.

13. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

14. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

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

OB-udvalg:

- e) **Risikoudvalg (RU)**
v/Charles Thomassen

Beslutning OB den 4. november 2020:

Møde i BRVU er aflyst.

Der er møde i RU den 11. november 2020

BDU og BU har møde den 5. november 2020. Formanden for BDU oplyste at de bl.a. skulle drøfte om afdelingsmødereferater kan sendes til underskrivelse gennem Penneo, samt GDPR regler vedrørende navne i referater.

ØDA arbejder på henholdsvis politik om alkohol og vedrørende dv-arbejder. Herudover samles op på reviderede politikker.

15. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 4. november 2020:

Formanden orienterede om henvendelse fra beboere i afdeling 78 om uoverensstemmelser mellem beboerudvalg og afdelingsbestyrelse. Administrationen er blevet bedt om at kommentere henvendelsen.

Der blev stillet spørgsmål til overførsel af udvalgsmateriale til FirstAgenda. Hertil blev oplyst, at der arbejdes på dette.

Afdelingernes regnskaber og budgetter skal sendes til beboerne. Direktionen følger op på, at det er sket.

BRVU skal drøfte fremtidig kommunikation til beboerne i forbindelse med store helhedsplaner, herunder evt. adgang gennem hjemmeside. Ved 1-års gennemgang bør fejl og mangler holdes op imod indflytningsrapporten, så afdelingen ikke belastes unødigt.