

Referat OB-møde den 6. maj 2021

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Havneholmen 21
Bemærkninger: Der serveres mad i forbindelse med mødet
Til stede: AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk),
AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic),
AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk),
AAB43_Per Boller (Administrativ light), AAB55_Christina
Jensen (Parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup
(Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff
(Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ
classic), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge
Vilhof (IVI), Charles Thomassen (CTH)

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

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	3
2. Referat fra sidste møde	3
3. Behandling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab og revisionsprotokol 2020	5
4. Behandling - Afdelingerne; årsregnskaber 2020.....	7
5. Behandling - C. V. Bramsnæs Legat; Årsregnskab og protokol 2020	11
6. Behandling - Afdeling 106; Beslutning om afholdelse af urafstemning	12
7. Behandling - Ændring af AAB's vedtægter; mindst to repræsentantskabsmedlemmer pr. afdeling	13
8. Behandling - Efterårskonference 2021: Skitse til program mv.....	14
9. Behandling - Standarddagsordenen for ordinære afdelingsmøder; nyt punkt vedrørende repræsentantskabet	17
10. Behandling - Evaluering af orienteringsmøde for parlamentariske bestyrelser 2021	18
11. Godkendelse - Kompetenceløft af OB	20
12. Behandling - Risikoopfølgning 2020 (lukket)	22
13. Godkendelse - Risikostyring for helhedsplaner og nybyggeri.....	22
14. Godkendelse - Standardforretningsordener for afdelingsmøder (revision): digitale indkaldelser	25
15. Godkendelse - Politik for whistleblowerordning i AAB	26
16. Efterretning - Afdeling 33; Evaluering af pilotprojekt: processtøtte til bestyrelser	28
17. Efterretning - Strategiindsats; Rapporten 'At føle sig hjemme i AAB'	30
18. Direktionsberetning	31
19. Direktionsberetning (lukket)	36
20. Orientering fra udvalg	36
21. Eventuelt	37

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsorden for dagens møde, herunder fordelingen mellem behandlings-, godkendelses- og efterretningssager.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i tre grupper:

1. Behandling: Sager, der drøftes på mødet. Alle sager om økonomisk støtte udformes som punkter til 'Behandling'.
2. Godkendelse: Sager, som OB godkender uden egentlig mundtlig drøftelse på mødet. Det er typisk sager, der er behandlet forudgående i et udvalg. F.eks. politikker, ledelsesrapportering mv.
3. Efterretning: Sager, hvor OB ikke godkender, men alene tager sagen/orienteringen til efterretning.

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

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

Regler

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

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

OB godkendte den 7. april 2021 revideret forretningsorden for organisationsbestyrelsen.

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 6. maj 2021:

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 7. april 2021 er godkendt og sendt til underskrivelse den 21. april 2021.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 7. april 2021 er godkendt uden bemærkninger.

Sagsfremstilling

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

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

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 12. april 2021 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 21. april 2021. Næsten alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

OB godkendte den 7. april 2021 revideret 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 6. maj 2021:

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

3. Behandling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab og revisionsprotokol 2020

Sagsnr.: S2019-00978

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskabet for foreningen 2020 viser et samlet overskud på 2 mio. kr.

Årsregnskab for sideaktivitet indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind viser et underskud på 32 t.kr., mens årsregnskabet for sideaktivitet intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed viser et overskud på 41 t.kr.

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende årsregnskaber 2020 for:

- a. foreningen
- b. sideaktiviteten indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind
- c. sideaktiviteten intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed afdeling 54
- d. revisionsprotokol for foreningen 2020

Sagsfremstilling

Årsregnskabet for foreningen 2020 viser et samlet overskud på 2 mio. kr., hvilket svarer til den aflagte prognose. Budgetopfølgningen vedrørende regnskabet's lønomkostning vises i bilag.

Sideaktiviteter

Indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind viser et underskud på 32 t.kr. Egenkapital pr. 31. december 2020 udgør 4.424 t.kr.

Intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed viser et overskud på 41 t.kr. Egenkapital pr. 31. december 2020 udgør 461 t.kr.

Revisionsprotokol

Revisionen konkluderer i protokollen: "Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskabet".

Under afsnittet "Rapportering om andre betydelige forhold" omtales de to sager om besvigelse:

"Vi har som led heri med direktionen drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisationen har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl. Ledelsen har tidligere oplyst os om 2 sager, hvor der er en bestyrket mistanke om besvigelser, som kan have fundet sted, og deraf kan have væsentlig indflydelse på boligorganisationen.

Ledelsen har i begge sager foretaget politianmeldelse. Politiet har vurderet, at der ikke er tilstrækkeligt bevismateriale til at gå videre med sagen. AAB har i samråd med advokat valgt at klage over afgørelsen af den ene af sagerne.

Da sagerne ikke er endelig afklarede kan det endelige tab ikke opgøres. Såfremt der skulle blive tildelt erstatning i sagerne, vil det tilfalde de berørte afdelinger. Fælles for begge sager er, at flere personer i fællesskab har formået at tilsidesætte de interne kontroller."

Under afsnittet "Øvrige forhold i afdelingerne" opsamles på udeståender i afdelingerne.

Det bemærkes, at afslutning af disse sager i nogen udstrækning beror på ventetid hos eksterne samarbejdspartnere, dvs. LBF og kommunale myndigheder. For så vidt angår nye sager bemærkes, at de dækker over nye advokatsager, mindre over-/underfinansiering ved omlægning af lån eller omdannelse af lejemål eller problemer i byggesager, som revisionen mener at OB skal have opmærksomhed på.

Økonomi fører en oversigt over status og administrationen arbejder kontinuerligt på at få løst de udestående der er.

Økonomi

Overskuddet i foreningens årsregnskab overføres til arbejdskapitalen.

Beboerdemokratisk behandling

Regnskab og protokol fremlægges til godkendelse på repræsentantskabets førstkommende møde.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har ikke direkte betydning for beboere og afdelinger.

Regler

Vedtægter for Boligforeningen AAB

Hvert år godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaber for Boligforeningen AAB, jf. § 12, Stk. 2. repræsentantskabet godkender Boligforeningen AAB's vedtægter, årsregnskab og beretning, jf. § 5, Stk. 4.

Driftsbekendtgørelsen

§ 72: Særskilte årsregnskaber for den almene boligorganisation og dens enkelte afdelinger, herunder de afdelinger, der er nævnt i § 24, stk. 4, skal opstilles i overensstemmelse med de kontoplaner med spørgeskemaer for boligorganisationen og afdelinger, der er optaget som bilag til bekendtgørelsen. En almen administrationsorganisation skal opstille årsregnskabet i overensstemmelse med kontoplan for de almene boligorganisationer og spørgeskema for de almene administrationsorganisationer.

§ 98. Revisionen af boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber foretages af en godkendt revisor. Stk. 2. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionskik, således som dette begreb er fastsat i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m. og i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber, jf. bilag 4.

Stk. 5. Til brug for boligorganisationens bestyrelse skal revisor føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold, hvor der er usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen har handlet i overensstemmelse med gældende regler. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål (navnlig om dispositioner udenfor formålet), sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Endvidere indføres oplysninger om særlige kontrolarbejder, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Implementering

Regnskaber og revisionsprotokol fremlægges til godkendelse på repræsentantskabets førstkommende møde i august 2021.

Bilag:

[Årsregnskab Foreningen 2020.pdf](#)

[Afd. 1939 Intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed afd. 54 - Årsregnskab 2020 1.0.pdf](#)

[Afd. 1940 Indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A_S Bolind - Årsregnskab 2020 2.0.pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

Statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen, PwC, og økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Revisor bemærkede, at 2020 på alle punkter har været et meget særligt år. Det er trods dette lykkedes at gennemføre revisionen efter en meget optimistisk tidsplan. Revisionen har modtaget godt materiale fra medarbejderne og haft en god dialog. Det vidner om, at AAB's organisation har kunnet omstille sig hurtigt til den nye situation. Organisationen har formået at gennemføre driften på en god måde, trods de svære betingelser.

Revisionen har givet blank påtegning i samtlige regnskaber, og der er ikke fundet væsentlige fejl. Gennem de seneste fire år er der oplevet en rigtig stor udvikling i organisationen; man er kommet bort fra skærpet tilsyn; der er lukket mange gamle protokolbemærkninger og der er ikke så mange sager at rapportere om, som tidligere. Organisationen lytter til de anbefalinger, revisionen kommer med, men udfordrer dem også, hvis de ikke virker realistiske. Der tages action, når det giver god mening.

Der var stor ros til organisationen for de effektiviseringer, der er opnået. Indførelse af robotter er et af de tiltag, der kun er sket få steder i branchen. Her er AAB på forkant.

Foreningens og afdelingernes overskud er ikke overraskende for perioden og stemmer overens med andre.

Sagen i Østjysk Bolig har allerede gjort stort indtryk på branchen og har fanget manges opmærksomhed. Sagen i Århus kan på ingen måde sammenlignes med det, der måtte kunne foregå i AAB, da AAB har en organisation på en størrelse, hvor der kan være funktionsadskillelse mellem udførelse og kontrol. AAB's organisation er sparsommelige og opmærksom på, at det er beboernes penge, der administreres. Indførelse af whistleblowerordning er et godt signal til beboerne om, at AAB tager det seriøst. Den fremadrettede udfordring kan være større krav til branchen, ledelse, bestyrelser og revision.

Det skal forventes, at vedligeholdelsesplanerne for branchen fremadrettet justeres, samtidig med at byggeomkostningerne er stigende, hvilket kan give behov for yderligere henlæggelser for at opfylde disse.

Revisor oplyste til spørgsmål vedrørende punkt 31 i revisionsrapporten, at det drejer sig om en svaghed i Unik Bolig, der gør det muligt at rette i betalingsfiler. Det er oplyst, at dette forventes rettet i en kommende version. Ledelsen har aftalt kompenserende tiltag indtil problemet er løst. OB godkendte indstillingen.

4. Behandling - Afdelingerne; årsregnskaber 2020

Sagsnr.: S2018-00838

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskaberne for afdelingerne er udarbejdet og godkendt af administrationen og AAB's revisor PwC. Overordnet er afdelingernes resultat tilfredsstillende. Flere afdelinger end året før har et årsresultat større end det ønskede udsving på +/-2 % af den budgetterede husleje, hovedsageligt på grund af mindre aktivitet i forbindelse med Covid-19.

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse afdelingernes årsregnskaber for 2020.

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet og godkendt følgende regnskaber af revisionen:

AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	
1	15	32	47	61	75	89		105
2	16	33	48	62	76	90		106
3	17	34	49	63	77	92		107
4	18	35	50	64	78	93		108
5	19	36	51	65	79	94		111
6	20	37	52	66	80	95		112
7	21	38	53	67	81	96		113
8	22	39	54	68	82	97		114
9	23	40	55	69	83	98		115
10	25	41	56	70	84	99		118
11	26	42	57	71	85	100		1566
12	27	43	58	72	86	101		1580
13	28	45	59	73	87	102		
14	31	46	60	74	88	103		

For revisionens eventuelle bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber henvises til revisionsprotokollen, der fremlægges til behandling på OB-mødet den 6. maj 2021.

Årets regnskaber, fordeler sig med:

- 68 afdelinger har overskud på mere end 2 % af huslejen (2019=56 afdelinger)
- 30 afdelinger har resultat på mellem +/-2 % af huslejen (2019=40 afdelinger)
- 8 afdelinger har underskud på mere end 2 % af huslejen (2019=10 afdelinger)

Der er flere afdelinger, hvor resultatet for 2020 ligger over normalområdet på + 2 % af den budgetterede husleje, samtidig med at der er færre afdelinger med et underskud på mere end 2 % i forhold til foregående år.

Det samlede overskud for alle afdelinger har også fået en lille stigning efter ellers at have været faldende de foregående tre år. Det skyldes hovedsageligt mindre aktivitet i forbindelse med COVID-19 pandemien. I 2020 udgjorde årets samlede overskud, opgjort som de samlede udgifter i procent af de samlede indtægter, 2,7 %, mens det i 2019 udgjorde 2,2 %.

Der er i årsregnskabet for 2020 betydeligt mindre forbrug på styrelsens aktiviteter på konto 119 på grund af lavere aktivitet på COVID-19. Derudover er der i forhold til budgettet især besparelser på ejendomsskatter, forsikringer og el/varme. Ejendomsskatter har været budgetteret ud fra det værst tænkelige scenarie, forsikringer steg mindre end foregående år og el har været i udbud samtidig med, at afdelingerne har stor fokus på energioptimering. Aktiviteten på konto 116 har også været lavere end normalt, hvorfor der må forventes et stort efterslæb og prioritering af afdelingernes aktiviteter i 2021.

Afdelinger med store overskud i forhold til huslejen:

Afdeling 105, Torveport, Valby. 42 % af huslejen. Afdelingen er ny, hvorfor det er helt normalt med stort overskud det første år. Det skyldes i dette tilfælde bl.a. at lån først er optaget næsten et år efter, at beboerne er flyttet ind. Overskuddet fordeles mellem reguleringskonto og overskudssaldo, hvor alt normalt går på reguleringskontoen til evt. senere brug til vedligeholdelsesopgaver. Det gøres, fordi der er meget stor usikkerhed om budgettet for de

kommende par år, og vi prøver at sikre os, at afdelingen ikke skal stige i husleje i opstartsfasen. Afdelingen er efter kort indkøringsperiode nu administrativ (A).

Afdeling 118, Falkoner Allé 128, Frederiksberg. 36 % af huslejen. Også en ny afdeling hvor beboerne flyttede ind i maj 2020. Da huslejen udregnes ud fra et års udgifter, vil indtægterne naturligt være større end syv måneders udgifter. Hele overskuddet overføres til reguleringskontoen og kan indgå til nedbringelse af den samlede finansiering, eller på et senere tidspunkt bruges til vedligehold. Afdelingen har endnu ikke nogen bestyrelse (P).

Afdeling 111, Gyldenrisvej 7, København S (A). 19 % af huslejen. Færre låneudgifter end budgetteret i forbindelse med helhedsplanen. Hele overskuddet går til afvikling af underfinansiering i forbindelse med helhedsplan.

Afdeling 68, Burmeistergade 4 st. th, København K (A). 8 % af huslejen. Generel besparelse og stor besparelse på vedligehold samt større lejeindtægter end budgetteret.

Afdeling 54, Hedeparken 173A, Ballerup (A). 8 % af huslejen. Afdelingen fik årets største overskud på ca. 5,4 mio. kr. Afdelingen har stor besparelse på vedligehold, og en større huslejeindtægt end budgetteret på grund af færdiggørelse af anlægsopgave vedrørende bl.a. kloakreovering. Budgettet for 2020 er udarbejdet uden varslet huslejestigning som følge af anlægsbudgettet. I budget er der ikke taget højde for at et dellån vedrørende tidligere forbedringssag af vinduer og facader er færdigbetalt, hvorfor lån til nyt anlægsbudget delvis udlignes af den for høje budgettering på andet lån.

Af bilagsoversigt fremgår de tre hovedårsager til overskud for alle de 68 afdelinger med overskud over 2 %.

Afdelinger med underskud større end 2 % af huslejen:

Afdeling 52, Høje Gladsaxe 19, Søborg (A). 8 % af huslejen. Skyldes, at Fællesdriftens regnskab er fuldt indregnet i afregningens drift fra og med 2019, for bedre at kunne styre afdelingens risiko. Underskuddet medfører ikke huslejestigning på grund af, at afdelingen tidligere har sparet ekstraordinært meget op over driften for at kompensere for risikoen.

Afdeling 95, Plejecenter Dybenskærhave Byvej 201, Hvidovre (P). 5 % af huslejen. Ikke budgetterede udgifter til rengøring af fællesarealer foretaget af kommunen. Fra 2021 burde plejehjemmets budget balancere.

Afdeling 90, Agertoften 31, Stenløse (P). 4 % af huslejen. Forøgede udgifter til ejendomsservice og vedligehold. Det øgede serviceniveau har ført til huslejestigning på 4 % fra 2021.

Afdeling 98, Plejecenter Dronning Ingrid's Hjem, Carl Jacobsens Vej 8, Valby (P). 4 % af huslejen. Stor overskridelse på konto 115 og ekstra rengøring på grund af COVID-19.

Afdeling 39, Bjælkevangen 71, Lyngby (A). 3 % af huslejen. Stor overskridelse på konto 115, grundet skimmelsvampsager og overskridelse af konto 116, samt udgifter til istandsættelse af ikke udlejet erhvervslejemål.

Afdeling 97, Armévænget 1, Farum (P). 3 % af huslejen. Større ejendomsskat efter afdelingen har haft nedsat beskatning i en periode. Afdelingen er steget 2 % i 2021 for at kompensere for den højere ejendomsskat.

Afdeling 93, Bo og Støttecenter, Skovgårdsvej 38, Helsingør (P). 3 % af huslejen. Overskridelse af konto 115. Der har i flere år været forsøgt indgået driftsaftale med kommunen. Driftsaftale er nu

under udarbejdelse i samarbejde med kommunen, hvilket bør føre til en bedre styring af økonomien med kommunen.

Det forventes, at regnskabet for 2021 stadig vil være påvirket af COVID-19, og at afdelingernes samlede overskud derfor vil være på niveau med 2020, muligvis med en mindre reduktion i overskuddene, hvis aktiviteten er fuldt tilbage for andet halvår af 2021.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

Alle regnskaber er sendt til digital underskrift i afdelingernes bestyrelser, undtagen i de bestyrelsesløse afdelinger 51, 59, 64, 65, 75, 93/94, 95, 98/99, 118 og ejerforeninger afdeling 1566 og afdeling 1580.

Afdeling 6, 12, 19, 34, 40, 55 og 86 har regnskab til godkendelse på førstkommende afdelingsmødet. Øvrige afdelinger har regnskab til orientering.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årsresultat indregnes i budget for 2022 og frem, hvorved resultatet får indflydelse på den fremtidige husleje.

Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet [uddrag] § 3, stk. 2:

'I medfør af vedtægternes § 5, stk. 6, er til OB delegeret følgende beslutninger vedrørende Boligforeningen AAB's boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1) *Pantsætning af afdelingernes ejendomme.*
- 2) *Godkendelse af afdelingernes og servicearealafdelingernes regnskaber.*

...

Driftsbekendtgørelsen § 12, stk. 1:

'Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.'

Driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 3, og AAB's vedtægter § 5, stk. 4:

'Boligorganisationens øverste myndighed (red. Repræsentantskabet) godkender afdelingernes regnskaber.'

Underskriftsreglerne er nærmere beskrevet i afdelingshåndbogen:

<https://aabnet.aab.dk/site/01/afdelingshaandbogen/oekonomi/regnskab>

Implementering

Regnskaber godkendes og indberettes til Landsbyggefonden senest 31. maj 2021.

Bilag:

[Afvigelsesforklaringsrapport 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

Statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen, PwC, og økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Revisionen har givet en blank påtegning på alle regnskaber.

Mette Holy Jørgensen opfordrede til at benytte afdelingernes overskud til at foretage yderligere henlæggelser.

OB godkendte afdelingernes årsregnskaber for 2020.

5. Behandling - C. V. Bramsnæs Legat; Årsregnskab og protokol 2020

Sagsnr.: S2019-00978

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskab 2020 for C. V. Bramsnæs Legat viser et underskud på 48.486 kr. Revisionsprotokollen er uden bemærkninger.

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Behandling

Administrationen indstiller, at OB godkender årsregnskab og revisionsprotokol for 2020.

Sagsfremstilling

Årsregnskab for 2020 viser et underskud efter uddelinger og skat på 48.486 kr. Der er i året uddelt 23 legater på samlet 111.363 kr.

Overskuddet før uddelinger og skat udgør 57.133 kr., der skyldes kursgevinst på investerede midler.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

OB har på mødet den 3. april 2019 besluttet at påbegynde uddeling af 1,1 mio. kr. fra C.V. Bramsnæs Legat med det formål, at legatet kan opløses indenfor en treårig periode ved uddeling af legatportioner af varierende størrelse, svarende til ansøgernes behov.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Økonomisk trængte beboere kan søge midler fra legatet.

Regler

Fundats for C.V. Bramsnæs' legat, Punkt 7:

Legatets regnskab føres af foreningens administration under forretningsudvalgets ansvar. Årsregnskabet, der følger kalenderåret, forelægges foreningens repræsentantskab til godkendelse. Regnskabet revideres af foreningens valgte statsautoriserede revisor.

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Afd. 1883 - Årsregnskab 2020.pdf](#)

[Revisionsprotokollat 2020 Bramsnæs Udkast.pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

Statsautoriseret revisor Mette Holy Jørgensen, PwC, og økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

OB godkendte indstillingen.

6. Behandling - Afdeling 106; Beslutning om afholdelse af urafstemning

Sagsnr.: S2019-04226

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

I forbindelse med ændret renovationsordning i Ballerup kommune, har afdeling 106 et akut behov for indkøb af ny indregistreret traktor til at håndtere dette. Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor afholdt urafstemning.

Behandling

Administrationen indstiller til OB at godkende, at afholde urafstemning i afdeling 106 for afstemning vedrørende indkøb af ny traktor.

Sagsfremstilling

Afdeling 106, Blokhaven er beliggende i Ballerup Kommune, Blokhaven 1-27 og 2-22, 2740 Skovlunde. Afdelingen er opført i 1957 og består fire blokke i fire etager og i alt 172 lejemål heraf ét erhvervslejemål.

I forbindelse med ændring af renovationsordning i Ballerup kommune, er det besluttet, at en del af renovationen i afdeling 106 skal køres til afdeling 107's affaldsplads. Denne ordning træder i kraft 1. maj 2021. Da der skal køres på offentlig vej, kræver det en traktor, der er indregistreret. Der er derfor behov for allerede nu at indkøbe denne traktor. Der er desværre ikke andre traktorer i de omkringliggende afdelinger, der opfylder funktionsbehovet og kravet om indregistrering.

Beløbet er afsat i dv-planen for 2022, som først forventes godkendt på det ordinære afdelingsmøde til efteråret. Der er derfor behov for at afholde urafstemning hurtigst muligt for godkendelse af en tillægsbevilling og en tilpasning af dv-budget 2021.

Økonomi

Udgiften på 395.000 kr. inkl. moms er indarbejdet i det kommende dv-budget for 2022. Der har været indhentet tilbud – hvor salg af eksisterende traktor indgår. Ved urafstemningens godkendelse af anlægsbudgettet, vil det blive indarbejdet i dv-plan 2021 via en tillægsbevilling. Forslaget har ikke konsekvens for huslejen og kan holdes inden for de midler, der afsættes på konto 120 til planlagt periodisk vedligeholdelse af afdelingen. Traktoren har flere funktioner, såsom suge/feje anlæg, og vil på sigt skulle deles med de øvrige afdelinger i samdrift. Her vil udgifterne til indkøb og drift også blive delt.

Der må også forventes omkostninger til afvikling af urafstemningen.

Beboerdemokratisk behandling.

Afdelingsbestyrelsen har på sit møde mandag den 22. marts 2021 indstillet, at urafstemningen gennemføres og forslaget indstilles til godkendelse, så købet af traktoren kan fremrykkes til nu. Som følge af forsamlingsforbuddet er det ikke muligt at afholde afdelingsmøde. Bestyrelsen ønsker derfor at sende beslutningen til urafstemning i afdelingen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingens personale vil kunne udføre deres arbejde på forsvarlig vis iht. gældende arbejdsmiljøregler, og den nye renovationsordning kan blive fuldt implementeret.

Regler

Reglerne om urafstemning følger 'Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af Corona virus sygdom 2019 (COVID-19)' <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2020/1847>, § 4, stk. 6.

Implementering

Urafstemningen forventes afholdt i maj 2021 med afgivelse af fysisk stemmeseddel. Det stillede forslag omdeles sammen med stemmesedler. Urafstemningen udføres med hjælp fra afdelingsrådgivningen og inspektør.

Bilag:

[Afd. 106 2021 Udkast budget m. traktor.pdf](#)

[Indkøb af ny traktor.pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

Jens Nybo Stilling Sørensen forlod mødet under behandlingen af dette punkt.

Det blev oplyst, at forsamlingsreglerne er blevet ændret efter udarbejdelse af indstillingen.

På denne baggrund godkendte OB, at afholde urafstemning, hvis det ikke er muligt at afholde et fysisk afdelingsmøde.

7. Behandling - Ændring af AAB's vedtægter; mindst to repræsentantskabsmedlemmer pr. afdeling

Sagsnr.: S2017-22451

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Forslag om ændring af AAB's vedtægter, så alle afdelinger får mindst to repræsentantskabsmedlemmer. Forslaget skal medvirke til, at flere afdelinger deltager på repræsentantskabsmøderne.

Indstilling

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der på et kommende repræsentantskabsmøde fremsættes forslag om udvidelse af repræsentantskabet, så afdelinger med 1-100 boliger har to medlemmer af repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

Et af indsatsområderne under Boligforeningen AAB's strategi er at øge deltagelsen ved repræsentantskabsmøderne. BDU har på baggrund af bl.a. den fælles workshop på efterårskonferencen i 2019 ved flere møder drøftet forskellige forslag til en sådan indsats. BDU foreslår derfor som et initiativ, at alle afdelinger har mindst to medlemmer af repræsentantskabet.

I dag vælger hver afdeling et repræsentantskabsmedlem for de første 100 boliger og derefter et repræsentantskabsmedlem for hver påbegyndt 200 boliger, dog maksimalt syv repræsentantskabsmedlemmer. Med mindst to medlemmer af repræsentantskabet vil muligheden for, at dagsordenen drøftes, og at man tager afsted som hold på vegne af afdelingen måske føre til en øget deltagelse.

Der er i dag 51 afdelinger med 1-100 boliger, som har ét repræsentantskabsmedlem, hvilket svarer til 26,4 % af repræsentantskabsmedlemmerne. Vedtages ændringen, vil denne gruppe på 51 afdelinger fremover have 41,8 % af repræsentantskabsmedlemmerne.

Ændringsforslaget til AAB's vedtægter fremgår af bilag 1. Beregning af hhv. nuværende og det foreslåede fremgår af bilag 2.

En vedtægtsændring kræver et særligt kvalificeret flertal, der gør, at AAB må forvente, at ændringsforslaget skal behandles på to af hinanden følgende møder.

Økonomi

Hvis mødet skal holdes eksternt (f.eks. i DGI Byen), koster det ca. 50.000 kr. at holde et ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Med udvidelsen kan det fremover blive nødvendigt at finde større lokaler til afviklingen af repræsentantskabsmøder.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet ved mødet i BDU den 8. april 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Der vil være øget mulighed for, at de små AAB-afdelinger rent faktisk deltager, og dermed repræsenteres på repræsentantskabsmøderne. Dette kan også betyde, at flere af de beboere, der deltager ved afdelingsmøderne, hører om repræsentantskabet og dets arbejde.

Regler

AAB's vedtægter § 5, stk. 2, angiver sammensætningen af repræsentantskabet.

Vedtægternes § 10 fastslår desuden, at forslag om ændring af vedtægterne kun kan vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Implementering

Vedtægtsændringen fremsættes som forslag til repræsentantskabsmødet i efteråret.

Bilag:

[Ny §5, stk. 2 - hver afdeling får mindst to repræsentantskabsmedlemmer.pdf](#)

[Beregning af repræsentantskabsmedlemmer.pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

OB ønsker, at BDU undersøger hvilken betydning en udvidelse med en repræsentant for alle afdelinger vil få, samt ser på hvilke afdelinger, der deltager i repræsentantskabets møder.

Det blev besluttet at bede direktøren om til mødet i august at invitere en gæst fra hver afdeling med taleret, men uden stemmeret, medmindre der er vedtægtsmæssige forhindringer i dette.

Det blev foreslået at overveje muligheden for at sende live under repræsentantskabsmøderne, så afdelingsbestyrelserne kan se, hvad der sker under møderne.

8. Behandling - Efterårskonference 2021: Skitse til program mv.

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Forslag til nærmere skitse til program for årets efterårskonference, der under temaet "Gør det lettere at være i AAB", er en kombination af plenum og redskabskurser.

Behandling

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende nærmere skitse til program for efterårskonferencen 2021.

Sagsfremstilling

OB har besluttet, at afholde efterårskonference for beboerdemokratierne i AAB i sidste weekend i oktober. Ifølge OB's årshjul skal OB efterfølgende behandle forslag til program, der altid vil være med forbehold for ændringer.

Grundlæggende: Programmet vil som altid udvikle sig i takt med, at administrationen får undersøgt eksterne oplægsholdere, får gode idéer og på baggrund af input fra bl.a. OB.

Det følgende program tager afsæt i OB's ønske om en konference, der både indeholder plenumsessioner, men også hvor der kan tilvælges workshops af mere "hvordan gør vi det ude i afdelingerne?"-karakter.

Følgende er således et bud, hvor idéer er velkomne. Der kan evt. skæres i længden på workshops for at justere på pauser m.m.

Fredag	PROGRAM
16.00 - 17.30	Ankomst indtjekning
17.30 – 19.00	Buffet
19.15 – 20.30	Velkomst og indslag – f.eks. Mikkel Beha Erichsen ' I samme båd – Foredrag om ledelse og kommunikation' eller "Effektivisering – del II" f.eks. i form af panel på scenen og debat
Lørdag	PROGRAM
09.00 – 09:15	Velkomst
09:15 – 10:00	Plenum: Foreningens strategi: Hvad har vi gjort, og hvad skal vi gøre?
10.15 – 11.45	Workshops runde I
11.45 – 13.15	Frokost
13.15 – 14.45	Workshops runde II
15.00 – 15.45	Plenum: Et konkret indkig i et strategiprojekt, F.eks: "Hvad får beboerne i AAB til at føle sig hjemme?"
16.15 – 17.45	Workshops runde III
17.30 – 18.45	PAUSE
18.45 -	Velkomst og middag med underholdende indslag
Søndag	PROGRAM
09.30 – 10:15	Bent Madsen/BL i lyset af kommunalvalget
10:15 – 12:00	Plenum: F.eks. "Hvordan tager vi beslutninger?" v. beslutningsteoretiker Sally Khallash: https://almennet.dk/nyheder/2021/1/kunsten-at-traeffe-den-rigtige-beslutning/
12.00 -	Afslutning

BRUTTOLISTE - WORKSHOPS

Kursiv = primært for administrative afdelinger

Understreget = primært for parlamentariske afdelinger

Bestyrelse

- Samarbejde
- 'noget om hverdagen i bestyrelsen'
- Hverdagen, de ting og rutiner vi alle gør. F.eks. hvordan og hvem besvarer mails, hvor meget tid er afsat til beboerhenvendelser og hvorfor. Dele erfaringer og gode ideer.

HR

- *Personaleledelse:*

- Ny overenskomst for ejendomsfunktionærerne
- Når samarbejdet ikke kører
- Sygdom og fravær
- Ansættelse og ledelse – how to

Kommunikation

- Kommunikation
 - Hvordan rammer AAB dig som læser/seer?
 - Ram beboerne, når du kommunikerer
- Do's and don't's når afdelingsbestyrelsen bruger sociale medier (gerne ekstern oplægsholder)

Drift og vedligehold

- Renoveringer og helhedsplaner
- Klimatiltag
- Flytteboliger
- Råderet
- Grønne teams
- BeboerAAB / Driftsstyring

Foreningen

- Effektivisering

Jura

- Persondata i afdelingen – paragraffer og tips til hverdagen
- *Leasing, leje og serviceaftaler – hvad er hvad, og hvordan skal afdelingen forholde sig?*

Økonomi

- *Rekvisitioner*
- Webbestyrelse for parlamentariske afdelinger

Andet

- Hvordan rummer vi psykisk syge beboere – og hvad gør man, når opgaven bliver for stor
- Lene Johannesson og Chris Poole – Når nogle i ens nærhed er udsat for vold i hjemmet
- Konflikt håndtering

ØVRIGE OVERVEJELSER:

- Ringe til de afdelinger, der ikke melder sig til i første omgang for at forsøge at rekruttere
- Overveje at forsøge at gøre en kaffepause til en mingling-pause, hvor der bliver talt på tværs
- Sikre, at deltagernes forskellige pointer fra 2019-konferencen bliver nævnt, og det bliver forklaret, hvordan de er indgået i det videre arbejde (som oftest strategidelen)
- Flere gange vise korte undersøgelser og eller videoer.

Økonomi

Økonomien for konferencen blev beskrevet i sagen, der blev behandlet af OB på mødet den 7. april 2021.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen om ramme for efterårskonferencen blev behandlet i OB den 7. april 2021.

Sagen om nærmere skitse til program blev behandlet af BDU på mødet den 8. april 2021.

Udvalget blev orienteret om, at OB havde nikket til den overordnede ramme for efterårskonferencen. Udvalget bad om, at der i programmet blev afsat mere tid til nettepauser – især om lørdagen. Udvalget havde derudover forslag til de forskellige oplæg fredag og søndag samt input til nogle enkelte workshops om lørdagen. Med disse forslag blev punktet sendt videre til behandling i OB, når udvalgsformanden har godkendt det opdaterede program.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Implementeringen blev beskrevet i sagen, der blev behandlet af OB på mødet den 7. april 2021.

Beslutning OB den 6. maj 2021:

OB godkendte skitsen til program med anbefaling til BDU om, at plenumdebatterne skal vinkles så det handler om hvad man kan gøre ude i afdelingerne, samt at der forsøges afsat tid til en fælles teambuilding lørdag eftermiddag.

9. Behandling - Standarddagsordenen for ordinære afdelingsmøder; nyt punkt vedrørende repræsentantskabet

Sagsnr.: S2016-00068

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Som et af tiltagene, der har til formål at realisere AAB's strategi om at øge deltagelsen ved repræsentantskabsmøderne samt øge bevidstheden om, at vi er en forening, foreslås standarddagsordenen for de ordinære afdelingsmøder udvidet med et punkt om beretning fra repræsentantskabet.

Behandling

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at standarddagsordenen for afdelingsmøder i AAB udvides med punktet "Beretning fra repræsentantskabet".

Sagsfremstilling

Det fremgår af AAB's strategi, at repræsentantskab og OB har ansvar for at sætte retning for udvikling af foreningen. En af målsætningerne under dette punkt er, at AAB i 2025 skal have øget deltagelsen ved repræsentantskabsmøderne med 10 %.

BDU har på de sidste par møder drøftet en række konkrete forslag til at øge deltagelsen på repræsentantskabsmøderne. Heriblandt at standarddagsordenen for de ordinære afdelingsmøder udvides med et punkt om repræsentantskabet.

Administrationen har udarbejdet en A4-side (bilag), som afdelingsbestyrelserne og/eller repræsentantskabsmedlemmerne med fordel kan tage udgangspunkt i til orienteringen til beboerne om, hvad der kan besluttes og drøftes på et repræsentantskabsmøde, samt eksempler herpå fra det forgangne år.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Drøftet på BDU den 25. juni 2020 og igen den 2. februar 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

At beboerne får et øget kendskab til repræsentantskabets arbejde; herunder hvad der kan besluttes og drøftes på et repræsentantskabsmøde. Med dette afsæt kan afdelingsmødet drøfte, hvorvidt der ønsker noget taget op i repræsentantskabet efter retningslinjerne om, hvad der kan drøftes.

Regler

Standarddagsordenerne (første og endelig indkaldelse) for ordinære afdelingsmøder findes her:

<https://aabnet.aab.dk/site/01/afdelingshaandbogen/bestyrelsesarbejde/afdelingsmoedet/indkaldelse>

Implementering

Administrationen sørger for at A4-siden bliver lagt op i afdelingsmødemapperne i DocuNote sammen med skabelon til indkaldelser og forslag. Herefter opdateres A4 siden årligt, og godkendes af formandskabet.

Bilag:

[Afdelingsmøder 2021 - opsummering rep.møder 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

OB godkendte at udvide standarddagsordenen med et punkt om repræsentantskabet. Det ønskes dog vinklet, så afdelingens repræsentantskabsmedlem lægger op til en debat om repræsentantskabsmødet og evt. forslag til emner, der ønskes behandlet på møderne. Det rettede bilag forelægges formandskabet til endelig godkendelse.

10. Behandling - Evaluering af orienteringsmøde for parlamentariske bestyrelser 2021

Sagsnr.: S2017-00876

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Det årlige orienteringsmøde for de parlamentariske bestyrelser var vellykket. Dette til trods for at formatet var væsentligt anderledes end vanligt, da mødet blev afholdt virtuelt. Der var god interesse for og respons på de emner, der var på dagsordenen. Tilslutningen til mødet kunne dog have været bedre, da kun 11 ud af 55 afdelinger var repræsenteret.

Behandling

Det indstilles, at

- a. organisationsbestyrelsen (OB) tager evalueringen til efterretning.
- b. mødet anbefales afholdt igen i 2022.

Sagsfremstilling

Årligt i marts/april afholdes orienteringsmøde for de parlamentariske bestyrelser. Mødet arrangeres af Ejendomsservice & Fraflytning (EF), og er en orientering om de nyeste tiltag i forhold til driften, en gennemgang af årets tilfredshedsmåling og typisk også en workshop eller dialogrunde, hvor tilstanden i de enkelte afdelinger vendes.

Mødet blev afholdt den 25. marts 2021. Der var 17 tilmeldinger fra de parlamentariske bestyrelser, der samlet set repræsenterede 11 afdelinger ud af 55. Herudover deltog formanden for OB, medarbejdere fra EF og AAB's vicedirektør, i alt 31 deltagere. Grundet Corona blev mødet for første gang afholdt virtuelt. Teknisk fungerede dette fint, selvom der var mange deltagere.

Emnerne til årets møde var:

- gennemgang af tilfredshedsmåling 2021
- status for samdrift
- samarbejdet mellem driftspersonale og bestyrelser.

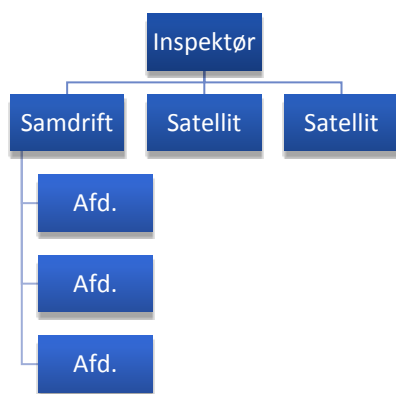
Gennemgang af tilfredshedsmåling

Resultatet blev gennemgået med fokus på de parlamentariske afdelinger. Der er 14 parlamentariske bestyrelsesmedlemmer, der har svaret på undersøgelsen over de tre uger, den har været tilgængelig. Det er derfor svært at konkludere noget generelt om tilfredsheden hos bestyrelserne i de parlamentariske afdelinger.

De der har svaret, har dog overvejende svaret meget positivt. På en ti-skala er de fleste besvarelse omkring syv og otte. På det overordnede tilfredhedsspørgsmål: "hvor tilfreds er du samlet set med driften og vedligeholdelsen af din afdeling?", er resultatet 7,5. Beboerbesvarelserne er også pæne, men i snit ca. 0,6 lavere end bestyrelsen. Ved gennemgangen blev det oplyst, at det fremtidige mål for undersøgelsen er otte. Den videre behandling af tilfredshedsmålinger sker til maj i Beboer og Udlejningsudvalget (BU), og sagen forventes fremlagt for OB til juni.

Status for samdrift

AAB har fortsat effektivisering højt på dagsordenen. Samdrift mellem afdelingerne er en af de metoder, der kan sikre, at vi kommer i mål med næste effektiviseringsrunde. Driftscheferne gennemgik, hvor langt vi er. Herunder de overordnede principper for samdrift, hvor afdelingerne, afhængig af deres geografiske placering, vil blive tilknyttet et samdriftsfælleskab eller vil blive kategoriseret som "satellit". Satellit-afdelinger er placeret så langt væk fra andre afdelinger, at det ikke giver mening at transportere mandskab og maskiner til denne afdeling. Det modsatte gør sig gældende for afdelinger i et samdriftsfælleskab.



Principper for opdeling af parlamentariske afdelinger: enter er en afdeling i samdrift eller en satellit.

Stor hækklipper indkøbt til deling mellem afdeling 46, 96 og 108.

Samarbejdet mellem driftspersonale og bestyrelser

Til sidste dagsordenspunkt blev deltagerne fordelt i grupper, hvor de drøftede samarbejdet mellem bestyrelsen og driftsorganisationen. Der var en god dialog, og deltagerne var meget tydelige

omkring, hvad de havde af ønsker og krav til driftsorganisationen. Et gennemgående tema var ærgrelsen over, at der var langt fra, at bestyrelsen havde et ønske til ideen kunne udføres. Her skal der ske en forventningsafstemning, så processen omkring afdelingsmødeforslag, afdelingsmødegodkendelse og dv-planlægning er tydelig for bestyrelsen.

Øvrige drøftelser og handlinger er oplyst i bilag: ” Input fra parlamentariske bestyrelser fra årligt informationsmøde”

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

Mødet evalueres i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Mødet afholdes for at sikre god gensidig informationsstrøm mellem parlamentariske bestyrelser og driftsorganisationen. Det er tanken, at information om driften også er tilgængelig for beboerne i afdelingen, så de kan følge med i dette. Det er samtidig målet løbende at øge tilfredsheden blandt bestyrelser og beboere via dialog og samarbejde.

Regler

OB har besluttet, at dette møde skal afholdes en gang om året. De parlamentariske bestyrelser har, jf. serviceaftalen, adgang til at holde møde en gang i kvartalet med inspektøren.

Implementering

Tilfredshedsmålingerne og eventuelle forbedringsmuligheder drøftes mellem parlamentariske bestyrelser og inspektøren på kommende kvartalsvise statusmøde inden sommerferien 2021.

Bilag:

[Input fra parlamentariske bestyrelser fra årlig informationsmøde.pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

OB tog orienteringen til efterretning og besluttede, at afholde mødet igen i 2022. Mødets indhold forankres i BDU og forelægges OB til behandling.

11. Godkendelse - Kompetenceløft af OB

Sagsnr.: S2019-01163

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Forslag om at sikre et højere kompetenceniveau for bestyrelsesarbejdet i AAB's organisationsbestyrelse. Dette skal ske ved at tilbyde samme kursus i BL-regi til alle, samt yderligere kurser løbende, herunder særligt kursus til OB's formand.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at

- a. Alle nye OB-medlemmer tilbydes BL's kursus ”Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar”,
- b. Formandskabet beslutter hvert år minimum to personer, der kan deltage i BL's bestyrelsesakademi, og
- c. OB-formanden kan tilmelde sig CBS' bestyrelsesuddannelse eller anden tilsvarende uddannelse/forløb.

Sagsfremstilling

RU har bedt administrationen om et oplæg til uddannelse af OB, idet udvalget vurderer, at det udgør en potentiel risiko for AAB, hvis ikke OB som politisk ledelse har et tilstrækkeligt kompetenceniveau til at lede og drive en organisation af AAB's størrelse.

Det er formandskabet, der er ansvarlige for at planlægge kurser samt øvrig uddannelse for OB-medlemmerne.

På denne baggrund foreslår formandskabet følgende grundlæggende uddannelsesplan for OB:

- Alle nye OB-medlemmer tilbydes og opfordres til gennemføre BL's todageskursus "Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar".
- AAB's organisationsbestyrelse stiller hvert år efter indstilling fra formandskabet med to deltagere til "Bestyrelsesakademiet i BL".

Kurset "Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar" giver følgende kompetencer:

- Forståelse af organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar, herunder særligt
 - Organisationsbestyrelsen som virksomledelse
 - Bestyrelsens strategiske udviklingsopgaver
 - Bestyrelsens arbejdsgiveransvar
- Viden om de etiske spilleregler for bestyrelsesarbejdet
- Forståelse af opgavefordelingen mellem direktør og bestyrelse
- Redskaber til at varetage bestyrelsesarbejdet i praksis

Der påhviler især formanden for OB et særligt ansvar og forpligtelser for at lede politisk, og samtidig være ledelse for den ansatte direktør. For at sikre, at formanden har det rigtige kompetenceniveau, tilbydes og opfordres denne foruden ovenstående BL-uddannelser, at tage en udvidet bestyrelsesuddannelse på CBS. Uddannelsen, der tager otte måneder, giver følgende kompetencer:

- Overblik over bestyrelsens opgaver og problemstillinger
- Konkrete værktøjer og kompetencer til brug for professionelt bestyrelsesarbejde
- Erfaringsudveksling og dialog om "What do boards do, what should boards be doing", baseret på et stort antal cases
- Inspiration fra erfarne bestyrelsesmedlemmer, professorer og rådgivere i dansk erhvervsliv
- Træning af samspillet i bestyrelsen, samt bestyrelsen og direktionen imellem.

Udbydes uddannelsen ikke, eller er der lukket for yderligere tilmeldinger, kan OB's formand vælge et lignende forløb hos en anden akkrediteret leverandør.

Økonomi

BL-kurset "Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar" koster ca. 5.100 kr. pr. deltager. BL's bestyrelsesakademi er pt. ikke udbudt eller prissat grundet COVID-19, men kostede sidst 45.000 kr. for første del og 12.500 kr. for anden del.

CBS' bestyrelsesuddannelse koster 125.500 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen har været behandlet i RU den 14. april 2021. Udvalget drøftede den positive netværkseffekt, som kurserne har. Overvejelserne bag kun at sende to på BL's bestyrelsesakademi pr. år er, at AAB ikke skal være overrepræsenteret på kurserne.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

§ 11 i forretningsordenen for AAB's formandskab fastslår, at det er formandskabet, der er ansvarlige for at planlægge kurser samt øvrig uddannelse for OB-medlemmerne.

Implementering

Formandskabet drøfter på kommende formandskabsmøde, hvilke OB'ere, der bør være de næste, der tilmeldes BL's bestyrelsesakademi, når dette igen udbydes.

Formanden tilmelder sig CBS' bestyrelsesuddannelse.

Beslutning OB den 6. maj 2021:

OB godkendte indstillingen.

12. Behandling - Risikoopfølgning 2020 (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

13. Godkendelse - Risikostyring for helhedsplaner og nybyggeri

Sagsnr.: S2017-00163

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der foreslås en ny metode til risikovurdering for dispositionsfondens bevillinger til forundersøgelser i forbindelse med helhedsplaner og nybyggeri. Risikovurderingen tager udgangspunkt i en konkret risikoscore af projekterne, der løbende revurderes. På baggrund af risikoscoren udregnes en risikosum for dispositionsfondens.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at:

- den reviderede risikoopfølgning godkendes og implementeres i forbindelse med næste ledelsesrapport.

Sagsfremstilling

AAB har hidtil løbende opgjort en risikosum for dispositionsfondens i forhold til budgetramme, bevilliget af OB i forbindelse med helhedsplaner og nybyggeri.

Helhedsplaner

For helhedsplaner, er der af OB afsat en maksimal ramme fra dispositionsfondens på i alt 16 mio. kr. pr. 31. december 2020, fordelt på følgende projekter:

Projektets stadie	Afd.	Helhedsplaner	Revideret forventet/ faktisk opstart	Revideret forventet/ faktisk afslutning	Prognose forbrug	Afdelingsmøde-godkendt / OB-godkendt budget
Forundersøgelse	43	Helhedsplan	01-07-2021	01-07-2022	kr. 0,0 mio.	kr. 0,0 mio.
Forundersøgelse	³⁾ 20	Skimmelsvamp og fugt	01-01-2022	31-12-2024	kr. 2,9 mio.	kr. 4,0 mio.
Forundersøgelse	³⁾ 23	Etablering af bad mv.	01-03-2023	29-01-2025	kr. 1,1 mio.	kr. 4,0 mio.
Forundersøgelse	³⁾ 18	Helhedsplan	01-05-2025	30-01-2027	kr. 0,9 mio.	kr. 4,0 mio.
Forundersøgelse	³⁾ 39	Helhedsplan			kr. 0,0 mio.	kr. 4,0 mio.

Der har hidtil været beregnet en risikosum på 25 % af det aktuelle forbrug for disse projekter.

Baggrunden for at beregne en risikosum er, at der er en risiko for, at projekterne ikke gennemføres. Hvis de gennemføres, vil udgiften til forundersøgelse blive indregnet i projektet, og risikoen i forhold til dispositionsfonden kan så nedskrives til 0 kr. Hvis projekterne ikke gennemføres, skal alle de afholdte udgifter dækkes af dispositionsfonden.

Den tidligere model, hvor der beregnes en risikosum i forhold til det aktuelle forbrug, vurderes at være for unuanceret, da det nuværende forbrug ikke afspejler, hvad der skal bruges på projekterne frem til afslutning af forundersøgelsen. Principielt kan alle projekter standses, og dermed er risikosummen kun det nuværende forbrug, men så vil sandsynligheden for at dispositionsfonden skulle dække det være 100 %.

Den nye risikoberegning tager udgangspunkt i den samlede bevilligede ramme på de fem projekter, der pr. 31. december 2020 udgør 16 mio. kr. Det vurderes dog, at en sandsynlighed på 25 % for, at projekterne ikke gennemføres, normalt er for høj. Historisk set bliver helhedsplansprojekter gennemført, selvom mange af dem er blevet forsinket i forhold til de oprindelige forudsætninger i løbet af processen. Det foreslås, at risikosummen i stedet fastsættes efter en konkret vurdering af det enkelte projekt, hvor projekterne scores ift. en risiko for, at de ikke gennemføres med følgende kategorier: minimal, lav, mellem og høj. Og at risikosummen beregnes som en andel af det afsatte beløb for hver kategori. Der foreslås følgende andele: minimal=0 %, lav=25 %, mellem=50 % og høj=75 %.

For helhedsplaner er der generelt en lav sandsynlighed for, at de ikke gennemføres. For ovennævnte projekter er der således denne risikovurdering pr. 31. december 2020:

Projektets stadie	Afd.	Helhedsplaner	Prognose forbrug	Afdelingsmøde-godkendt / OB-godkendt budget	Risikoscore	Risikosum
Forundersøgelse	43	Helhedsplan	kr. 0,0 mio.	kr. 0,0 mio.	Lav	kr. 0,0 mio.
Forundersøgelse	³⁾ 20	Skimmelsvamp og fugt	kr. 2,9 mio.	kr. 4,0 mio.	Minimal	kr. 0,0 mio.
Forundersøgelse	³⁾ 23	Etablering af bad mv.	kr. 1,1 mio.	kr. 4,0 mio.	Minimal	kr. 0,0 mio.
Forundersøgelse	³⁾ 18	Helhedsplan	kr. 0,9 mio.	kr. 4,0 mio.	Mellem	kr. 2,0 mio.
Forundersøgelse	³⁾ 39	Helhedsplan	kr. 0,0 mio.	kr. 4,0 mio.	Lav	kr. 1,0 mio.

Den samlede risikosum kan således opgøres til 3,0 mio. kr. for ovenstående projekter. Risikoscoren bør løbende revideres i forhold til projekternes status og antal projekter, der gennemføres og antal projekter, der ikke gennemføres.

Nybyggeri

For nybyggeri er der af OB afsat en maksimal ramme fra dispositionsfonden på 10 mio. kr. samlet til gennemførelse af forundersøgelse på følgende projekter pt.:

Projektets stadie	Afd.	Nybyggeri	Antal boliger	Revideret forventet/ faktisk opstart	Revideret forventet/ faktisk afslutning	Prognose forbrug	Afdelingsmøde-godkendt / OB-godkendt budget
Forundersøgelse	11	Tagboliger	46	01-11-2021	02-04-2023	kr. 0,1 mio.	Afsat 10 mio. kr. samlet
Forundersøgelse	106	Rækkehuse	14	01-03-2021	01-03-2022	kr. 0,8 mio.	
Forundersøgelse	43	Nybyggeri og salg af grund	?	01-07-2021	01-07-2022	kr. 0,8 mio.	
Forundersøgelse	119	Plejeboliger. Sydhavnsgade	110				
Forundersøgelse	120	Ved Amagerbanen Nord	70				

Der har i lighed med helhedsplaner hidtil været beregnet en risikosum på 25 % af det aktuelle forbrug for disse projekter. I forhold til risikosummen gør nogle af de samme problemstillinger som for helhedsplaner sig gældende. Det vurderes dog, at det her giver mening at tage udgangspunkt i det pt. anvendte beløb, da der ikke er nogen fast ramme for det enkelte projekt.

I forhold til sandsynlighed for gennemførelse, vurderes det generelt, at sandsynligheden for at projektet ikke gennemføres, og dermed at risikoen er højere end for helhedsplaner, da der er tale om udviklingsprojekter, hvor flere faktorer kan vælte det endelige projekt.

Da der ikke inden for de seneste år er gennemført mange nybyggerier, er det ud fra historiske data svært at estimere risikoen. Det foreslås, at risikosummen, som for helhedsplaner, i stedet fastsættes efter en konkret vurdering af det enkelte projekt, hvor projekterne scores ift. en risiko for, at de ikke gennemføres med følgende kategorier: minimal, lav, mellem og høj, og risikosummen beregnes som en andel af det afsatte beløb for hver kategori. Der foreslås følgende andele: minimal=0 %, lav=25 %, mellem=50 % og høj=75 %.

Generelt er der en større risiko i disse projekter – som f.eks. projektet i Carlsberg-byen, hvor der var usikkerhed om projektet kunne gennemføres indenfor de økonomiske rammer frem til licitationen, primært på grund af de høje grundkøbsomkostninger. Omvendt er risikoen alt andet lige mindre på projekter, der gennemføres på arealer, som AAB allerede råder over, f.eks. i forbindelse med tagboligprojekter eller fortætningsprojekter. Sidstnævnte gælder flere af ovennævnte projekter.

For ovennævnte projekter, nybyggeri, er der således denne risikovurdering pt.:

Projektets stadie	Afd.	Nybyggeri	Antal boliger	Prognose forbrug	Afdelingsmøde-godkendt / OB-godkendt budget	Risikoscore	Risikosum
Forundersøgelse	11	Tagboliger	46	kr. 0,1 mio.	Afsat 10 mio. kr. samlet	Lav	kr. 0,0 mio.
Forundersøgelse	106	Rækkehuse	14	kr. 0,7 mio.		Minimal	kr. 0,0 mio.
Forundersøgelse	43	Nybyggeri og salg af grund	?	kr. 0,8 mio.		Lav	kr. 0,2 mio.
Forundersøgelse	119	Plejeboliger. Sydhavnsgade	110			Mellem	kr. 0,0 mio.
Forundersøgelse	120	Ved Amagerbanen Nord	70			Mellem	kr. 0,0 mio.

Den samlede risikosum kan således opgøres til 0,2 mio. kr. for ovenstående projekter, men vil naturligvis stige i forbindelse med, at der anvendes flere midler til de pågældende forundersøgelser. Omvendt falder risikosummen, når projekter opnår skema A og udgår af opgørelsen. Risikoscoren bør løbende revurderes i forhold til projekternes status og antal projekter, der gennemføres og antal projekter, der ikke gennemføres.

For nybyggerier eksisterer også en risiko for dispositionsfonden, hvis disse ikke kan gennemføres indenfor den samlede økonomiske ramme i henhold til skema B. Selvom der har været sager, hvor dette er tilfældet (afdeling 105 og afdeling 118) vurderes denne risiko til at være lille fremover, da økonomistyringen i projekterne bør sikre, at skema B budgettet kan overholdes, evt. ved tilpasning af projekterne. Det anbefales derfor ikke at inkludere en risiko for fordyrelser i allerede godkendte projekter.

Økonomi

Risikovurderingen påvirker løbende dispositionsfondens saldo, hvilket også er tilfældet i dag. Den nye beregning skal gerne give en mere reel vurdering af den økonomiske risiko for dispositionsfonden i forbindelse med helhedsplaner og nybyggeri.

Beboerdemokratisk behandling

Indstillingen er behandlet på risikoudvalgsmødet den 14. april 2021 og forelægges til behandling på OB møde den 5. maj 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke aktuelt.

Regler

Risikovurderingen er ikke regelbundet, men er en del af en god økonomistyringspraksis.

Implementering

I forbindelse med ledelsesrapport for 1. halvår 2021.

Beslutning OB den 6. maj 2021:

OB godkendte indstillingen.

14. Godkendelse - Standardforretningsordener for afdelingsmøder (revision): digitale indkaldelser

Sagsnr.: S2021-01498

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Lovgivningen giver AAB's afdelinger mulighed for at indkalde til afdelingsmøder ved at udsende indkaldelse og bilag digitalt. Det foreslås derfor, at muligheden skrives ind i standardforretningsordenen for afdelingsmøder som et lokalt tillæg.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at muligheden for at udsende afdelingsmødematerialet digitalt tilføjes som et lokalt tillæg til forretningsordenen for afdelingsmøder i AAB.

Sagsfremstilling

I et stykke tid har normalvedtægterne for en almen boligorganisation § 15 givet mulighed for, at indkaldelsen til afdelingsmøder kan ske elektronisk, hvis det er efter aftale med den enkelte beboer.

For at fremme digital kommunikation har ministeriet ændret bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger, så der nu kun kræves skriftlighed samt forudgående besked til beboerne om, at afdelingen/boligorganisationen anvender digital kommunikation. Det vil sige, at det tidligere krav om, at elektronisk indkaldelse skulle ske efter aftale med den enkelte beboer, er bortfaldet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

På BDU-mødet den 2. februar 2021 drøftede udvalget muligheden for digitale indkaldelser til afdelingsmøder. Udvalget bad administrationen om at udarbejde et behandlingspunkt til OB vedrørende en revision af standardforretningsordenen for afdelingsmøder.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det betyder, at indkaldelse og bilag til afdelingsmødet kan udsendes via e-mail eller via hjemmeside/beboerportal. Beboere, der er fritaget for digital post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, er dog også fritaget for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter.

Ud af i alt 19.456 beboere, har AAB mailadresser på 10.207. Afdelingsbestyrelserne kan udsende materiale via Bestyrelsesweb. Her kan de ligeledes se, hvilke beboere de har mailadresser på, og hvilke beboere, der ikke har oplyst en mailadresse, og derfor skal have materialet i papirform.

Den almene boligsektor forventes desuden at blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning i 2021. Digital Post-løsningen giver mulighed for sikker digital kommunikation mellem myndigheder og borgere/virksomheder. Med Digital Post-løsningen, vil AAB imidlertid kunne sende indkaldelse mv. til beboernes e-boks. I den forbindelse vil UNIK's Beboerweb blive præsenteret for ØDA.

Regler

[Bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger \(retsinformation.dk\)](#)

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/997>

Implementering

Når standardforretningsordenerne er opdateret, orienteres afdelingsbestyrelserne om muligheden via AAB-informerer. Muligheden om digital indkaldelse mv. gælder, uanset om AAB ændrer i standardforretningsordenerne. Formålet med forslaget er derfor kun at sikre, at afdelingerne er bekendt med muligheden, og at man lokalt drøfter eventuel praksisændring.

De reviderede forretningsordener lægges op på AAB-net og AAB-informerer udsendes inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Standardforretningsorden afdelingsmøder i P-afdelinger 3.0.pdf](#)

[Standardforretningsorden for afdelingsmøder i A-afdelinger 3.0.pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

OB godkendte indstillingen.

15. Godkendelse - Politik for whistleblowerordning i AAB

Sagsnr.: S2021-01142

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

AAB har indgået aftale med PwC om oprettelse og drift af en snart lovpligtig whistleblowerordning. Organisationsbestyrelsen (OB) skal derfor godkende politik og retningslinjer, herunder tage stilling til, om sexchikane bør indgå som mulig indberetning samt, hvem der skal forestå undersøgelser af indberetninger.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til OB at godkende forslag til politik samt retningslinjer for Boligforeningen AAB's whistleblowerordning (bilag).

Sagsfremstilling

EU har vedtaget et nyt direktiv, som forpligter offentlige organisationer og private virksomheder med mindst 50 ansatte, til at etablere en whistleblowerordning. Direktivet skal implementeres i dansk lovgivning inden for to år, dvs. senest den 7. oktober 2021. Når det er sket, skal de omfattede virksomheder sikre, at de overholder de nye regler.

Det nye whistleblowerdirektiv har bl.a. til formål, at beskytte medarbejdere, ved at give dem mulighed for at rapportere bekymringer om uretmæssig adfærd eller grove overtrædelser af

lovgivning helt anonymt. Whistleblowerordningen skal være tilgængelig for alle i virksomheden, og det skal sikres, at medarbejdere ikke mødes med repressalier, hvis de foretager en anmeldelse via whistleblowerordningen.

Virksomheden bestemmer selv, hvorvidt whistleblowerordninger skal håndteres af virksomheden selv, eller om den skal outsources til en ekstern tredjepart, men uanset skal det sikres, at whistlebloweranmeldelser behandles på en måde, som sikrer objektivitet og den nødvendige fortrolighed.

Forbud mod repressalier

Hvis en whistleblower f.eks. bliver opsagt efter at have foretaget en indberetning, skal arbejdsgiveren bevise, at opsigelsen ikke var begrundet i indberetningen (omvendt bevisbyrde).

Administrationen har indgået aftale med PwC om opstart og drift af en sådan ordning. Størstedelen af indholdet og procedurerne er standard, og følger de lovkrav, der vil gælde. I AAB-regi foreslås følgende tilpasninger, der er drøftet med PwC:

- a. De pligtige emner, der kan indberettes, er på baggrund af PwC's forslag udvidet med sexchikane
- b. Der er indskrevet en rollefordeling som følger: Tovholder på ordningen er sekretariatschefen, øverste ansvarlige for opfølgninger er direktøren, og den politiske behandling/kontrol sker i udgangspunktet i Risikoudvalget.

Økonomi

Aftalen, der er indgået, lyder på 35.000 kr. + moms. for oprettelse og 15.000 årligt for drift af indberetningssystem, screening, dialog med whistleblower og oplæg til videre behandling hos AAB. Udgiften konteres sammen med foreningens øvrige udgifter til revision.

Beboerdemokratisk behandling

RU drøftede sagen på sit møde den 14. april 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

AAB fremstår som en virksomhed, der giver reel og tidssvarende adgang til at indberette problematiske forhold.

Regler

EU's behandling og vedtagelse findes her: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/da/TXT/?uri=CELEX%3A32019L1937>

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse indarbejdes adgangen og beskrivelsen på AAB.dk. Desuden beskrives ordningen i AAB Informerer, samt i relevant omfang på sociale medier – især hvis AAB er den første almene boligorganisation, der implementerer en sådan ordning. Samarbejdsudvalget orienteres inden OB's behandling, mens personalet i administrationen som sådan informeres efter OB's forventede godkendelse af forslaget.

Bilag:

[Politik for whistleblowerordning i AAB.pdf](#)

[Flowchart - Hvem modtager anmeldelsen fra PwC?.pdf](#)

[Retningslinjer for behandling af indkomne undersøgelsessager \(whistleblower\).pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

OB godkendte indstillingen.

16. Efterretning - Afdeling 33; Evaluering af pilotprojekt: processtøtte til bestyrelser

Sagsnr.: S2021-01640

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Administrationen har gennemført et pilotprojekt i afdeling 33. Målet med pilotprojektet var, gennem et workshopforløb, at styrke samarbejdet internt i afdelingsbestyrelsen samt mellem bestyrelsen, den lokale drift og administrationen. Pilotprojektet er nu evalueret, og erfaringerne foreslås inkorporeret i foreningens strategiprojekter, samt interne sagsgange og uddannelsesforløb.

Efterretning

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) tager evalueringen af pilotprojektet til efterretning.

Sagsfremstilling

Afdeling 33 på Frederiksborgvej i Københavns Nordvest kvarter, er opført i 1938-1940, og består af i alt 547 boliger.

I efteråret 2019 blev det besluttet, at tilbyde afdelingsbestyrelsen i afdeling 33 at deltage i et pilotprojekt, der havde til formål at styrke samarbejdet internt i bestyrelsen, og samarbejdet mellem bestyrelsen, den lokale drift og administrationen. Baggrunden for pilotprojektet var en periode med stor uro i afdelingsbestyrelsen, hvor flere af bestyrelsesmedlemmerne gik af. Afdelingen er stor og involveret i en række større og komplekse projekter, som en boligsocial helhedsplan, forundersøgelser til en stor fysisk helhedsplan, samt deltagelse i områdefornyelse og trykpartnerskab. For at kunne få mest muligt ud af disse projekter, er det afgørende, at der er en bestyrelse at samarbejde med, at denne fungerer, og at samarbejdet mellem den, drift og administration er velfungerende.

Projektforløbet

Projektopdraget lød, at det skulle bruges til *'at understøtte bestyrelsen, så de kan blive en stærk bestyrelse, som tager ansvar og forstår deres rolle. Både i forhold til beboerne og i forhold til driften. Målet er at få et fælles udgangspunkt for samarbejde, udarbejde en rytme for kommunikation, som tilgodeser bestyrelsen og ikke mindst det daglige driftsarbejde og processerne, der driver mindre eller større renoveringssager'*.

Pilotprojektet blev udviklet af administrationens boligsociale gruppe og Sekretariatet i fællesskab, og gennemført af en boligsocial konsulent og en afdelingsrådgiver. Det var et håndholdt projekt, som tog udgangspunkt i bestyrelsens og den lokale drifts virkelighed, ønsker og behov, og som blev tilrettelagt og udviklet løbende og sammen med dem.

Projektet løb over et år og blev afsluttet ultimo 2020.

Lokale udfordringer, der blev søgt imødekommet i projektet:

- Bestyrelsen havde samarbejdsvanskeligheder internt
- Mangelfuld kommunikation mellem bestyrelse og lokal drift, karakteriseret ved at 'tale forbi hinanden' i dagligdagen og i forbindelse med gennemførelse af tilbagevendende opgaver
- Bestyrelsen savnede støtte og oplæring i særligt IT (opsætning af computere, telefoner, brug af DocuNote) og rettigheder og pligter samt AAB's øvrige set-up (eks. afdelingshåndbog)
- Bestyrelsen manglede viden om, hvad de kan bruge administrationen til, og vidste ikke, hvem de skal henvende sig til ved behov for hjælp

Med udgangspunkt i de lokale udfordringer, blev der udviklet fem workshops til bestyrelsen:

- 1) Samarbejdsworkshop
- 2) Pligter, muligheder og rettigheder' + IT-hjælp
- 3) Gennemgang af årshjul/DIY styringstavle (synlighed af driftsarbejdet)
- 4) Værdier og formål (gennemgang af frivillighedstyper + fokus på loyalitet/habilitet/tavshedspligt)
- 5) God kommunikation

Projektets resultater

Den efterfølgende evaluering med bestyrelsen viste, at projektet havde bidraget til, at:

- Bestyrelsen har fået en stærkere følelse af, at vi er et samlet AAB end ved projektets start, hvilket har givet dem en større motivation for at sidde i bestyrelsen.
- Tillidsforholdet mellem bestyrelsen og driften blev genoprettet
- Der er lagt en plan for kommunikationen internt i bestyrelsen og mellem bestyrelsen og driften
- Bestyrelsen har fået støtte til at løse IT-relaterede problemstillinger, som adgang til DocuNote mm.
- Bestyrelsen kender deres rettigheder, pligter og muligheder
- Herudover har projektet også fungeret som en ventil for bestyrelsesmedlemmernes generelle frustrationer i relation til samarbejdet med driften og administrationen.

På baggrund af de erfaringer, der blev gjort i forbindelse med workshopforløbet, og de tilbagemeldinger, som administrationen fik løbende fra bestyrelsen, er der efterfølgende blevet udarbejdet et udkast til et produktkatalog med beskrivelse af de enkelte workshops (bilag).

Enkelte af workhoppene kræver yderligere udvikling for at imødekomme sådanne behov og udfordringer, bestyrelsen havde. Det er dog ikke alle behov, der kan favnes af et workshopforløb. Nogle af dem kræver andre løsninger. Det kan f.eks. være ændrede arbejdsgange i administration og/eller drift samt eventuelt intern uddannelse.

Videreudvikling af projektet

Projektet blev gennemført i én afdeling med én bestyrelse, men det er vurderingen, at erfaringerne fra det vil kunne bruges til at styrke samarbejdet i andre afdelinger også. Det er også forventningen, at projektet vil kunne anvendes som springbræt til at få optimeret kommunikationsvejene ml. bestyrelser, drift og administration.

Som en del af udmøntningen af foreningens strategi 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber' har OB besluttet at igangsætte en række projekter. Det vil være oplagt at overdrage den viden og de erfaringer, der er opbygget og draget i pilotprojektet til flere af disse projekter. Det drejer sig blandt andet om:

- a) Onboarding af nye bestyrelser – et projekt, der har til formål at udvikle idéer til, hvordan vores nye bestyrelser kommer godt fra start
- b) Sammen om fællesskabet – et projekt, der har til formål at udvikle ideer til at understøtte beboerdemokratiet og frivilligheden i afdelingerne
- c) At føle sig hjemme – et projekt, der har til formål at undersøge, hvad der får AAB's beboere til at føle sig hjemme i deres bolig, afdeling og foreningen og hvilke barrierer, der evt. er for deres hjemfølelse

Produktkataloget med de fem workshops vil blive delt med administrationens supportgruppe samt afdelingsrådgivningen. Begge disse funktioner har tæt kontakt med afdelingsbestyrelserne, og vil kunne foreslå bestyrelser, der har udfordringer, der ligner dem fra pilotprojektet, bistand i form af et tilsvarende forløb eller blot udvalgte workshops.

Sidst vil erfaringerne blive brugt i de indsatser, der i forvejen gøres i organisationen for at styrke samarbejdet mellem administrationen, den lokale drift og bestyrelserne. I Kundeservice er der blandt andet igangsat et projekt, som har fokus på at ensrette den information og kommunikation, inspektøren i dag giver til afdelingsbestyrelserne ved deres første møde. Herudover er der et uddannelsesforløb for udvalgte medarbejdergrupper under udvikling, der har fokus på kommunikationen med bestyrelserne. Begge dele har til formål at styrke samarbejdsrelationen.

Med andre ord, vil de erfaringer, der er gjort i pilotprojektet, blive delt og brugt i en lang række af tiltag og projekter, der enten allerede er i gang eller vil blive igangsat indenfor den kommende tid.

Økonomi

Pilotprojektet har kostet ca. 70 interne arbejdstimer, svarende til ca. 25.000 kr. Timerne er fundet internt.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev drøftet på mødet i BDU den 8. april 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Velfungerende bestyrelser og et godt samarbejde mellem bestyrelser, drift og administration er altafgørende for det lokale demokrati i afdelingerne og for rekruttering til bestyrelserne fremadrettet. Projektet bidrager til at understøtte beboerdemokratiet, forstået som bestyrelsen i deres opgaveløsning og i deres samarbejde med driften og administrationen.

Regler

-

Implementering

Indarbejdelsen af erfaringerne fra pilotprojektet vil kunne ske løbende i takt med at projekter, opgaver og arbejds gange udvikles og igangsættes.

Bilag:

[Udkast til produktkatalog - workshops for bestyrelser.pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

OB tog evalueringen til efterretning.

17. Efterretning - Strategiindsats; Rapporten 'At føle sig hjemme i AAB'

Sagsnr.: S2019-03663

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

AAB har nu modtaget rapporten 'AT FØLE SIG HJEMME I AAB. Beboerne om hjemfølelse i Boligforeningen AAB.'

Efterretning

Strategifølgegruppen har fået præsenteret rapportens hovedkonklusioner, og vil til næste møde drøfte, hvordan vi arbejder videre med anbefalingerne.

Sagsfremstilling

Som led i strategiarbejdet, har AAB bestilt en analyse af, hvordan AAB's beboere føler sig hjemme i AAB. At føle sig hjemme i AAB kan forstås på tre niveauer:

a. at føle sig hjemme i sin bolig

- b. at føle sig hjemme i sin boligafdeling
- c. at føle sig hjemme i foreningen.

Analysen er blevet til ved at gennemføre 15 kvalitative interviews med beboere i AAB. Med afsæt i disse er der efterfølgende gennemført kvantitativ spørgeskemaundersøgelse med en flot svarprocent på 26 % blandt de AAB-beboere, der har accepteret digital kommunikation. Spørgeskemaundersøgelsen er udformet sådan, at den kan gentages, og så resultaterne kan sammenlignes over tid.

På baggrund af besvarelserne, er der udviklet et hjemlighedsindeks, der konkluderer at beboernes reelle hjemfølelse ligger på 7,2 på en 10 skala.

Succeskriteriet nr. 6i lyder, at beboerne vurderer, at de føler sig hjemme i AAB til mindst syv, på en skala fra ét – ti. Der er med andre ord ikke en umiddelbar brændende platform. Analysen peger dog alligevel på, at der er noget at arbejde videre med, både i regi af forening og afdelinger.

Analysen er omfattende. Det vurderes derfor at være mest egnet til at fremlægge til et seminar i efteråret. Rapporten og bilag vedlægges derfor i dag alene til OB's efterretning, så der er god mulighed for at orientere sig i materialet. Følgegruppen vil på et kommende møde drøfte, hvordan vi arbejder videre med resultaterne.

Økonomi

OB har afsat 400.000 kr. til analysen. Evt. efterfølgende initiativer, er der endnu ikke afsat midler til.

Beboerdemokratisk behandling

Projektkommissariatet fik OB's tilslutning ved OB-seminar den 31. januar til 2. februar 2020. OB godkendte ved mødet den 24. juni 2020 den økonomiske ramme for undersøgelsen. Strategifølgegruppen fik præsenteret analysen ved møde den 21. april 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

På længere sigt vil beboerne, med udgangspunkt i undersøgelsens resultater, opleve indsatser igangsat i forening og afdelinger, der kan understøtte og styrke hjemfølelsen i AAB yderligere.

Regler

-

Implementering

Strategifølgegruppen drøfter på næste møde hvordan der arbejdes videre med rapportens resultater. Rapporten ventes fremlagt for OB til seminaret til august.

Bilag:

[At føle sig hjemme i AAB_Rapport.pdf](#)

[At føle sig hjemme i AAB_bilag.pdf](#)

[Pixieudgave_hjemfølelse i AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

OB tog orienteringen til efterretning.

18. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Partnerskabsforum (København)

Der blev den 19. april 2021 afholdt møde i Partnerskabsforum, dvs. mellem bestyrelsen i BL's 1. kreds og borgmestrene i København.

På dagsordenen var bl.a. en overordnet status på visionen om København som en sammenhængende by, herunder en gennemgang af kommunens mål i Kommuneplan 2019 om, at der frem mod 2031 forventes opført 15.000 almene boliger, med hovedvægten på almene ungdoms- og ældreboliger. Set i lyset af manglen på familieboliger, har BL opfordret til at genoverveje den indbyrdes fordeling mellem familie-, ungdoms- og ældreboliger.

Teknik- og Miljøforvaltningen har udviklet et redskab, der kan monitorere opførelse og forventninger til opførelse af almene boliger, så der er et fælles datagrundlag at følge op ud fra. Dette har igennem flere år været efterlyst af 1. kreds og boligorganisationerne. Tallene bekræfter desværre antagelsen om, at der opføres alt for få almene boliger i København, særligt set i forhold til opførelse af private boliger.

Almene nybyggerier har for tiden primært adgang til byggegrunde i København ved at kommunen i alle lokalplaner, hvor det er muligt, stiller krav om 25 % almene boliger. Pr. marts 2021 er kravet stillet i 27 bekendtgjorte lokalplaner, og det forventes i 2021 stillet i yderligere fire lokalplaner, der ikke er endeligt vedtaget. Det betyder, at der indtil videre er skabt plads til ca. 272.658 almene m². Det svarer til ca. 4.030 almene boliger (ved gennemsnit 67,5 m²). Heraf er der 113.354 almene m² på vej – dvs. der er tilknyttet konkrete projekter (ca. 1.680 boliger). Det svarer til en udnyttelsesgrad på 42 % af rummeligheden. Eksekveringen af lokalplanernes almene byggeri går generelt for langsomt; de bygges senere end de private, og i nogle lokalplaner er der ingen eller få almene boligprojekter på vej. Kommunen oplyste, at den er begyndt at kontakte de developere, der ikke har opfyldt lokalplanskravene om almene boliger.

PAF besluttede i det kommende år at arbejde videre med mulighederne for fortætning. Kommunens undersøgelser viser et noget lavere potentiale end det, som fremgår af Kubens analyse. Kommunen forventer at fratage tillægsgrundkøbesum. BL's 1. kreds gjorde opmærksom på, at der er behov for et fast track, så sager om nogle gange få boliger kan behandles hurtigt. Der blev desuden peget på, at det er nødvendigt at se på, hvilke andre incitament, der kan skabes i afdelingerne med fortætningspotentiale.

PAF blev orienteret om, at arbejdet med at undersøge mulighederne med at gøre opnotering til ledige almene boliger i København mere gennemsigtig, er påbegyndt. BL's portal DanmarkBolig.dk indeholder allerede i dag et godt overblik over almene boliger i landet, og arbejdsgruppen ser derfor på, om denne evt. kan understøtte øget gennemsigthed for ansøgerne.

I Almenboligaftalen blev det aftalt, at der skulle gennemføres en analyse af huslejeudviklingen i København. BL har udformet analysen og de overordnede konklusioner er:

- Almene boliger opført før år 2000 har generelt et lavere huslejeniveau, sammenlignet med nyere boliger opført senere. De nyeste almene boliger opført i 2010'erne har dog en lavere husleje, sammenlignet med almene boliger opført i 2000'erne.
- De seneste seks år, er den gennemsnitlige husleje i almene boliger i København steget med mellem 0,5 og 1,5 % pr. år, hvilket er samme niveau som på landsplan.
- Korrigeret for de generelle forbrugerpriser, er det alene huslejerne i familieboliger, som er steget over perioden.
- Huslejen udgør mellem 20 og 40 % af indkomsten blandt familier, der bor i de nyeste boliger, opført efter 2000. Knap en tredjedel af indkomsten hos enlige familier med børn anvendes til

husleje, mens parfamilier med eller uden børn, bruger ca. en femtedel af indkomsten på husleje.

- Boligbyrden er faldet for alle familietyper - undtagen enlige med børn - de seneste seks år. For enlige med børn er den steget med knap 1 %.
- På tværs af områder er der store forskelle på husleje- og indkomstniveauer. Højest er huslejeudgiften og boligbyrden i København K og lavest i Vanløse.

Analysen er vedhæftet til orientering og PAF tog sagen til efterretning.

Boligforum (Frederiksberg)

Der blev den 22. april 2021 holdt møde i Boligforum på Frederiksberg med deltagelse af politikere fra kommunalbestyrelsen og repræsentanter fra de almene boligorganisationer. Fra AAB deltog medlem af organisationsbestyrelsen Bjarne Lindqvist og vicedirektør Pia Skov. Til mødet blev givet en status på kommunens arbejde med kommuneplan, herunder et sæt boligpolitiske principper som vil være styrende for boligudvikling på Frederiksberg.

Der blev givet status på arbejdet med FN's Verdensmål, hvor der er sat fokus på biodiversitet og sortering af affald. AAB's afdeling 1 og 5 indgår i et forsøg, der går ud på at nedbringe restaffald i afdeling 1 og 5, så der benyttes en beholder mindre til restaffald. Det er Frederiksberg Kommune, der står for det meste af arbejdet med projektet, og afdelingen bidrager med:

- at være ambassadører for projektet ved mundtlig formidling, altså italesætte det, når de møder beboerne.
- finde sted til den overskydende beholder
- holde øje med om de resterende beholdere bliver overfyldt og køre beholderen tilbage, hvis de bliver overfyldt
- at hjælpe med kontakt til beboere i forbindelse med evaluering af projektet.

Forvaltningen havde bedt om, at boligorganisationerne gav et indblik i de overvejelser der ligger bag, når der skal genhuses ifm. renoveringer.

Kommunalvalg 2021

Der afholdes kommunalvalg den 16. november 2021. Kommunalt er boligpolitik et godt tema, og BL's bestyrelse har besluttet, at BL i den kommende valgkamp i hele landet sætte fokus på seks udvalgte emner: Demokrati og frivillighed, Boligforsyning, Fjernvarme, Grøn omstilling, FN's Verdensmål og Retfærdige affaldsgebyrer.

BL lancerer en temaside med relevant information og materiale, der kan hentes ned og bruges til lokale arrangementer. Siden findes her: <https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/kommunalvalg-2021/>

Der er også undersider, hvor aktiviteter og materialer med lokalt perspektiv, som boligafdelinger og -organisationer kan gøre brug af. For AAB's afdelinger er det relevant med [kreds 1](#) (København og Frederiksberg), [kreds 2](#) (Nordsjælland) og [kreds 9](#) (Københavns Omegn). Klik på kredsnummeret og få adgang til information og materiale til brug i kommunalvalgkampen.

Andet

OB's årshjul 2021

Revision af politik 'Underfinansierede dv-planer' er udsat til næste møde i OB.

Afdeling 34 - Regnskab for 2017

Tilsynet har den 23. april 2021 givet Boligforeningen AAB medhold i regnskabstvist. Regnskabet er dermed godkendt.

Afdeling 109 - Manglende byggetilladelse - mellemfinansiering

Formandskabet har den 12. april 2021 godkendt salg af obligationer til en værdi af 60 mio. kr. fra AAB's fællesformue til dækning af mellemfinansieringen. Mellemfinansieringen er perioden frem til, der kan optages et byggelån. Lånet fra foreningen vil derfor løbe indtil der foreligger en godkendt byggetilladelse. Og efter den godkendte byggetilladelse vil lånet blive tilbagebetalt via byggelånet.

Skillevægge

OB blev til mødet i februar orienteret om den gældende forretningsgang for ændringer i skillevægge. ØDA har efterfølgende drøftet sagen den 15. marts 2021, og tilsluttede sig den foreslåede procedure.

Afsendelse af mails forsinket i op til to dage

Vi har desværre registreret en fejl i vores systemer, som gør at alle eksterne mails sendt fra enten UNIK, Webbestyrelse, og for afdelingerne også deres Webmail, ikke er kommet frem til modtagerne. Alle mails sendt internt i administrationen eller til afdelingerne er kommet afsted som de skal, men det drejer sig om mails til ansøgere, beboere, leverandører osv.

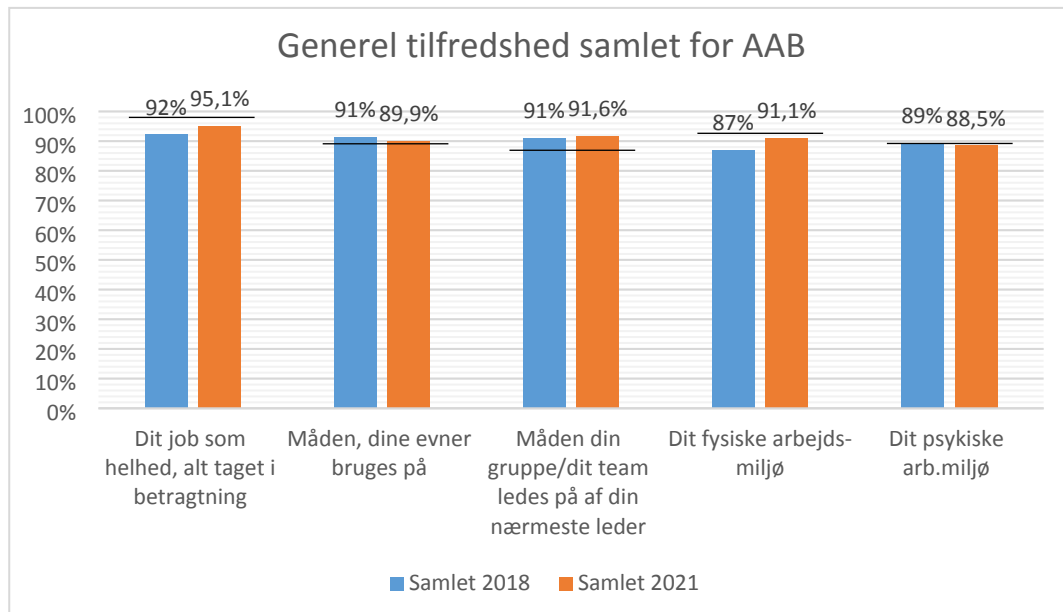
Fejlen er startet mandag den 19. april omkring kl. 11:30. Tirsdag gjorde en bruger opmærksom på at have modtaget en mail fra Microsoft Outlook, hvor der stod at en eller flere e-mails ikke var kommet frem, og at systemet lige nu forsøger at gensende den i X antal timer. Fejlen blev identificeret, og IT fik løst problemet onsdag d. 21. april kl. 11:30. Alle e-mails, som har siddet fast er blevet gensendt til modtagerne. Det kan ikke udelukkes, at det kan have haft betydning for f.eks. varslingsfrister ift. fraflytning og lign. Vi har derfor anmeldt sagen til forsikringen.

APV

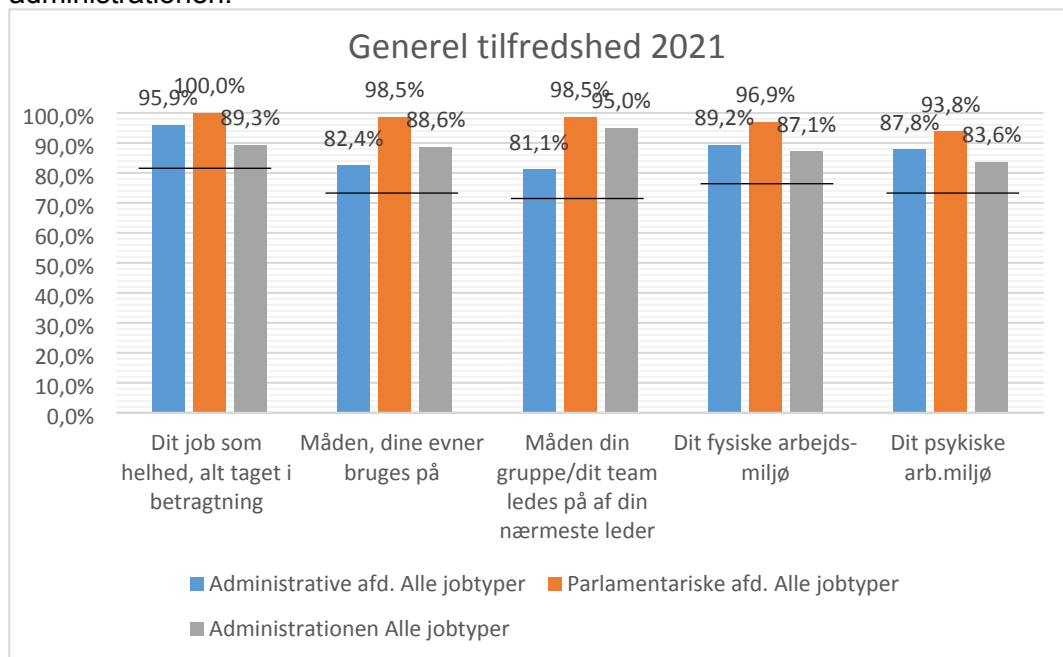
Boligforeningen AAB har gennemført den lovpligtige arbejdspladsvurdering (APV) for alle foreningens medarbejdere. 86,7 % af alle medarbejderne har svaret på en række spørgsmål om det fysiske og psykiske arbejdsmiljø i AAB.

Spørgeskemaet indeholder også fem spørgsmål, som omhandler den generelle tilfredshed

Den administrative ledelse har tidligere opsat mål for de fem spørgsmål, som fremgår af diagrammerne nedenfor. Spørgsmålene er først blevet inddraget i spørgeskemaet for AAB's lokalt ansatte i 2018, hvorfor der ikke findes mere historisk data på spørgsmålene.



Resultaterne fordeler sig som følger i hhv. administrative og parlamentariske afdelinger samt administrationen:



Svarene skal nu danne grundlag for lokale og tværgående handlingsplaner, der skal være udarbejdet inden 1. juni 2021.

Forsøg med ændrede åbningstider på telefonerne

I en prøveperiode fra mandag den 26. april frem til og med fredag den 13. august, vil AAB ændre telefonåbningstiderne. De nye tider gælder kun vores kundehenvendte telefongrupper/triogrupper. De vil i prøveperioden have disse åbningstider:

Mandag til torsdag 12-15 og fredag 12-14. Dvs. vi tager telefonen alle dage, men færre timer om dagen.

De nye telefontider gælder ikke omstillingen, direkte telefonlinjer, bestyrelseslinjen, ejendomsservice & fraflytning, samt åbningstider på lokalkontorer, herunder afdeling 55.

Fokus er fortsat at bemande og besvare telefonerne i vores åbningstid, så vi overholder vores servicemål:

1. besvarelse af 80 % af alle telefoner
2. besvarelse af alle opkald inden for tre minutter
3. kundetilfredshed på mindst syv på en skala fra 1-10.

Udover at det er lettere at kommunikere de nye tider til vores kunder, vil vi undersøge om de nye tiltag giver mere ro til sagsbehandling om formiddagen, og kortere ventetid for kunderne om eftermiddagen, hvor der så kan være flere på telefonen. Den samlede åbningstid på telefonen falder fra 19 timer til 14 timer ugentligt. Forsøget med de nye åbningstider vil blive evalueret efter sommerferien.

AAB valgt ind i CIU's bestyrelse

Det er Centralindstillingsudvalget (CIU), der fra sag til sag vurderer boligbehovet for de ansøgere, der ønsker en af AAB's ungdomsboliger i København. Da AAB de kommende år bygger mange nye ungdomsboliger (ca. 285 i København), er AAB opstillet til CIU's bestyrelse, og er blevet valgt ind på repræsentantskabsmødet den 19. april 2021. AAB er fremover repræsenteret i bestyrelsen v/ Kundechef Henrik Schultz.

Bilag:

[Huslejeanalyse BL 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 6. maj 2021:

Skema B godkendelser

Der er modtaget skema B godkendelse for opførelse af 39 boliger i afdeling 45, Ballerup. Der er indgået aftale med samme entreprenør, som har opført rækkehus i afdeling 47.

Der er modtaget skema B godkendelse og byggetilladelse for opførelse af 14 boliger i afdeling 106, Ballerup.

Der afventes fortsat byggetilladelse på Carlsbergbyen.

19. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

20. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

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

OB-udvalg:

- e) **Risikoudvalg (RU)**
v/Charles Thomassen
- f) **Følgegruppe for strategiarbejde**
v/Charles Thomassen

Beslutning OB den 6. maj 2021:

Beboerdemokrati (BDU)

Der er igangsat proces om evaluering af bestyrelseskørekortet. Det vurderes, om der kan ændres på form og indhold, så det bliver lettere tilgængeligt. Samtidig overvejes det, hvordan eksisterende bestyrelsesmedlemmer kan fastholde deres kompetencer.

Der arbejdes på proces for bistand til afdelingernes beskrivelse af deres profil.

Beboere og udlejning (BU)

Udvalget har gennemgået de boligsociale rapporter, årsrapporter, ansøgningskemaer og tilfredshedsmåling blandt beboerne, hvilket giver gode resultater.

Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)

Næste møde er den 11. juni 2021

Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Næste møde er den 11. juni 2021

Risikoudvalg (RU)

Udvalget havde behandlet indstillingen vedrørende kompetenceløft for OB og politik for whistleblow ordning. Drøftet risikostyring for helhedsplaner og nybyggeri, hvor der er udarbejdet nyt risikoindeks.

Følgegruppe for strategiarbejde

På seneste møde fik udvalget præsenteret rapporten 'At føle sig hjemme i AAB'. OB anbefales at læse rapporten, der er et godt arbejdsværktøj i forhold til at få beboerne til at føle sig hjemme.

Arbejdet vil indgå i workshops på efterårskonferencen.

Næste møde er den 17. maj 2021.

21. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 6. maj 2021:

OB bad administrationen undersøge, hvilke tiltag, der kan nedbringe tiden fra problemer med afsendelse af mails opstår til det opdages.

OB drøftede forsøg med ændrede telefontider, da presset på telefonerne må formodes faldet. Det blev oplyst, at årsagen til de ændrede telefontider er, at der ønskes bedre tid til sagsbehandling. Der modtages ca. 21.000 opkald om året, svarende til 140 stk. pr. dag, ligesom der modtages et tilsvarende antal mails. Der er sket et fald i fysiske besøg, men er fortsat mange henvendelser vedrørende ventetider og muligheder. Dette er også gældende for andre boligorganisationer. OB ønskede efter flytningen til Havneholmen at besøge de enkelte teams og høre om deres opgaver.

Det blev oplyst, at BL igen havde aflyst kurset 'OB's opgaver og ansvar' pgr. af for få deltagere. Det ønskes derfor undersøgt, om det er muligt at få en tilsvarende uddannelse andet sted.

Samtidig blev der stillet spørgsmål til, om CBS's bestyrelsesuddannelse er for dyr. Det blev aftalt at drøfte problemstillingen med manglende tilslutning til BL-kurserne med BL og kredsrepræsentantskaberne.

Det blev bemærket, at det er nødvendigt at investere i en god bestyrelsesuddannelse, hvorfor CBS-uddannelsen kan forsvares.

Afdelingerne er orienteret om, at man af it-sikkerhedsmæssige årsager overgår til 2-faktor godkendelse ved adgang til systemerne. Der var bekymring for, at det kan betyde at flere falder fra, hvorfor det skal følges op om det får konsekvenser.

Der blev stillet forslag om oprettelse af en mail/phishingrapport, hvortil der kan sendes mails, der kan være spam.