

## Referat OB-møde den 1. juni 2022

**Tidspunkt:** Kl. 17:00  
**Sted:** Bestyrelseslokale 3.4 Mørk blå, Havneholmen 21, 3. sal  
**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),  
Charles Thomassen (CTH), 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),  
AAB107\_Glenn Enna (Parlamentarisk)

**Fraværende:**  
**Afbud:**  
**Mødet slut:** Kl. 19:25

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	4
2. Referat fra sidste møde .....	5
3. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022; Evaluering.....	7
4. Behandling - Fordeling af politiske udvalgsposter .....	10
5. Behandling - Afdeling 54; Økonomisk støtte - boligsocial minihelhedsplan 2023-2025.....	12
6. Behandling - Afdeling 58; Økonomisk støtte - boligsocial helhedsplan 2022-2024 .....	14
7. Behandling - Afdeling 61 - Trækningsret; korrektion af tidligere godkendt bevilling .....	16
8. Behandling - Forsøgsprojekt; Ansættelse af social vicevært.....	18
9. Behandling - OB-seminar august 2022; emner.....	21
10. Behandling - Tilfredshedsmålinger 2022 .....	22
11. Behandling - Afdeling 87 og 115; sammenlægning .....	25
12. Behandling - Politik 'Flyttesyn og istandsættelse af flytteboliger' (revision).....	28
13. Behandling - Evaluering af direktionen (1. halvår 2022) (lukket) .....	30
14. Godkendelse - Mailgrupper til afdelingsbestyrelser .....	31
15. Godkendelse - Politik 'IT-anvendelse i den decentrale forvaltning' (revision).....	34
16. Godkendelse - Afdelinger; indkøb af IT-udstyr .....	35
17. Godkendelse - Udlejningsaftale med Gladsaxe Kommune (forlængelse) .....	39
18. Efterretning - Boligsocial årsrapport 2021.....	41
19. Direktionsberetning .....	43
20. Direktionsberetning (lukket) .....	46
21. Orientering fra udvalg .....	47
22. Eventuelt.....	47

## Referat OB-møde den 1. juni 2022

Onsdag kl. 17:00

## **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.

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

-

### **Implementering**

-

### **Beslutning OB den 1. juni 2022:**

Punkt 18. Efterretning - Boligsocial årsrapport 2021 blev ændret til et behandlingspunkt.

Med denne bemærkning blev dagsordenen godkendt.

## 2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 4. maj 2022 er godkendt og sendt til underskrivelse den 17. maj 2022.

### Indstilling

At referatet fra OB's møde den 4. maj 2022 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 9. maj 2022 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 17. maj 2022. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet *eller* der er modtaget følgende bemærkninger til referatet, hvorfor det ikke er sendt til underskrivelse.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

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

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

-

### Regler

Forretningsordenen 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.

## Referat OB-møde den 1. juni 2022

Onsdag kl. 17:00

### **Beslutning OB den 1. juni 2022:**

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

### 3. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022; Evaluering

Sagsnr.: S2020-06929

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

#### Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal evaluere det ordinære repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022.

#### Behandling

Det indstilles, at OB drøfter forløbet af repræsentantskabsmødet.

#### Sagsfremstilling

Der blev holdt ordinært repræsentantskabsmøde den 24. november 2021 på Hotel Scandic Sydhavnen, 0,5 km. fra Sydhavn station. Der var gratis parkering ved hotellet.

Der blev forud for mødet serveret en lettere anretning.

Der var sat kaffe, vand og sodavand på bordene, og blev i pausen serveret kaffe og kage.

Repræsentantskabet valgte enstemmigt Knud-Erik Kofoed som dirigent

Mødet blev afviklet efter denne dagsorden:

1. Velkomst v/AAB's formand
2. Indstilling – Valg af to medlemmer til repræsentantskabets stemmeudvalg
3. Indstilling – Valg af dirigent
4. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning
5. Indstilling – Endelig godkendelse af Boligforeningens årsregnskab 2021 med tilhørende revisionsprotokol
6. Indstilling – Endelig godkendelse Årsregnskabet Sporvejsfunktionærernes Boligforening 2021 med tilhørende protokol
7. Indstilling – Forretningsorden for repræsentantskabet; tilføjelse til § 5, stk. 4 (udvalg) og ændring til § 7, stk. 5, nr. 4 (mødeplan)
- 8.-16. Valg til OB og politiske udvalg
17. Indstilling – Godkendelse af repræsentantskabets mødeplan for 2023
18. Indstilling – Valg af revisor
19. Eventuelt

Der deltog 78 repræsentantskabsmedlemmer ud af 194 mulige, samt otte gæster. 50 afdelinger var repræsenteret.

#### Økonomi

Ca. 75.000 kr.

#### Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmødet blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 24. november 2021.

OB besluttede den 1. september 2021 igen at invitere en gæst fra hver afdeling uden tale- eller stemmeret.

Repræsentantskabets medlemmer er pr. mail og SMS blevet opfordret til at drøfte materialet med afdelingsbestyrelsen, som også pr. mail har fået tilsendt indkaldelse og det samlede mødemateriale.

Forud for mødet blev udsendt to SMS'er til repræsentantskabet, henholdsvis den 20. april 2022 (datoen for indkaldelsen) og den 11. maj 2022 (datoen for udsendelse af endelig dagsorden). Alle gange blev der opfordret til at tilkendegive sin deltagelse.

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

Repræsentantskabet er foreningens øverste myndigheder hvor beboere via det repræsentative demokrati har mulighed for at påvirke AAB's udvikling.

### Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

§ 5

Stk. 5

*Repræsentantskabet vælger et stemmeudvalg, hvis opgave det er at bistå dirigenten ved repræsentantskabsmøderne med at afvikle afstemninger, efter dirigentens nærmere instruktion. Udvalget består af tre medlemmer, valgt blandt medlemmerne af repræsentantskabet.*

§ 6

*Repræsentantskabet holder to ordinære møder årligt inden udgangen af juni og november måned.*

Stk. 2

*Mødeplanen for næste år godkendes af repræsentantskabet på mødet, der afvikles inden udgangen af juni.*

§ 7

Stk. 1

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

Stk. 3

*Har et medlem af repræsentantskabet overfor boligorganisationen fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan indkaldelsen ikke sendes digitalt.*

Stk. 5

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

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

§ 8

*Forslag, som er modtaget i administrationen inden kl. 12.00 senest to uger før mødets afholdelse, betragtes modtaget rettidigt og kan behandles på mødet, jf. vedtægternes § 8.*

### Vedtægter

§ 7

*Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst fire ugers varsel til samtlige repræsentantskabsmedlemmer.*

*Indkaldelsen skal angive tid, sted samt dagsorden for repræsentantskabsmødet*

Stk. 3

*Repræsentantskabet holder selvstændigt budgetmøde i fjerde kvartal. Ved dette møde kan der også behandles forslag*

Formanden indkalder, jf. vedtægternes § 7, til repræsentantskabsmødet.

### Implementering

Eventuelt besluttede ændringer vedrørende afholdelse gennemføres i forbindelse med næste repræsentantskabsmøde.

### Beslutning OB den 1. juni 2022:



## Referat OB-møde den 1. juni 2022

Onsdag kl. 17:00

OB besluttede, at sende en evaluering til de fremmødte repræsentantskabsmedlemmer, hvor der spørges ind til scandic Sydhavnen som sted for afholdelse af repræsentantskabsmøderne. Det blev endvidere besluttet, at OB forud for næste repræsentantskabsmøde kontakter de afdelinger, der ikke deltager i møderne, for at gøre opmærksom på repræsentantskabet. I den næste repræsentantskabsmøde undersøges muligheden for at lave en videooptagelse, der kan sættes på AAB's intranet, for at vise nye repræsentantskabsmedlemmer, hvilke emner der drøftes, og formen for et repræsentantskabsmøde. Herudover undersøges muligheden for udsendelse af en kalenderindkaldelse til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Det blev desuden aftalt, at have et eksternt temaoplæg til mødet i november.

#### 4. Behandling - Fordeling af politiske udvalgsposter

Sagsnr.: S2018-02496

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

##### Resume

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

##### Behandling

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

##### Sagsfremstilling

Ved mødet den 18. maj 2022 valgte repræsentantskabet sine medlemmer til udvalgene nedsat af repræsentantskabet.

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

- Beboerdemokrati (BDU)
- Beboere og udlejning (BU)
- Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)
- Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

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

- Risikoudvalg.

##### Økonomi

-

##### Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet har på sit møde den 18. maj 2022 valgt nye medlemmer til de politiske udvalg. Glenn Enna blev valgt til den ledige plads i OB efter Per Boller er udtrådt. Per Boller var medlem af BRVU. OB skal drøfte, hvem, der skal indtræde i BRVU, samt om der herudover skal ske ændringer i OB-udpegninger, ligesom formandsposterne, er til drøftelse, når der sker konstituering efter evt. nyvalg til OB.

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

-

##### Regler

Udvalgene er nedsat i medfør af repræsentantskabets forretningsorden § 5, stk. 2. Efter stk. 4 skal formanden for de enkelte udvalg udpeges blandt OB's medlemmer. OB udpeger formanden for udvalget på førstkommende møde efter valg har fundet sted.

##### Implementering

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

Bilag:

[Liste over udvalg - 2022\\_2024.pdf](#)

[Beboerdemokrati \(BDU\) - Kommissorium.pdf](#)

[Beboere og udlejning \(BU\) - Kommissorium.pdf](#)

[Byggeri, renovering og vedligeholdelse \(BRVU\) - Kommissorium.pdf](#)

## Referat OB-møde den 1. juni 2022

Onsdag kl. 17:00

[Kommissorium for risikoudvalget.pdf](#)

[Økonomi og drift i afdelingerne \(ØDA\) - Kommissorium.pdf](#)

[Følgegruppe for strategiarbejde.pdf](#)

### **Beslutning OB den 1. juni 2022:**

Der var enighed om, at Glenn Enna indtræder i BRVU. Fordelingen af de øvrige udvalgsposter er uændret.

## 5. Behandling - Afdeling 54; Økonomisk støtte - boligsocial minihelhedsplan 2023-2025

Sagsnr.: S2022-02172

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Afdeling 54 har i en årrække deltaget i den boligsociale minihelhedsplan 'Hedegaven', der udløber ved udgangen af 2022. Afdelingen ønsker at fortsætte indsatsen i en ny periode 2023-2025.

### Behandling

Udvalget for Beboere og Udlejning (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at:

- a. godkende ansøgningen fra afdeling 54 om økonomisk støtte til fortsættelse af boligsocial minihelhedsplan 2023-2025. Midlerne tages fra tidligere disponeret bevilling fra dispositionsfonden på i alt 2,5 mio. kr. pr. år til sociale indsatser i perioden 2021-2024
- b. udfase det økonomiske tilskud, så afdelingen modtager 400.000 kr. i 2023, 300.000 kr. i 2024 og 200.000 kr. i 2025, hvorefter tilskuddet ophører. I alt 900.000 kr.

### Sagsfremstilling

Afdeling 54 er opført i 1966 og består af 944 etageboliger, beliggende i Ballerup.

Afdeling 54 og Baldersbos afdeling 12 har siden 2008 samarbejdet med Ballerup Kommune om gennemførelse af en række sociale indsatser i Hede- og Magleparken. Først som en 5-årig boligsocial helhedsplan, støttet af Landsbyggefonden. Siden 2013 har de tre parter ved hjælp af lokalt rejste midler, samt økonomisk støtte fra de to boligorganisationer, fortsat indsatsen uden bidrag fra Landsbyggefonden.

Tilbage i 2010/11 var Hede- og Magleparken præget af en høj grad af utryghed med hærværk, skyderier, fund af våben og euforiserende stoffer i kælderrum og indførelse af visitationszone. Afdelingen og området har dog de seneste år været i en markant positiv udvikling. Den positive udvikling tilskrives i høj grad et tæt og målrettet samarbejde mellem de to boligorganisationer i området samt Ballerup Kommune, blandt andet i form af den boligsociale minihelhedsplan 'Hedegaven'.

Udvalgte nøgletal viser også, at beboersammensætningen i afdeling 54 på mange punkter nærmer sig kommunens som helhed. De største forskelle findes i, at andelen af beboere med anden etnisk baggrund end dansk er ca. 27 % i afdelingen, mens den kun er på 14 % i resten af kommunen. Herudover er husstands- og den personlige indkomst væsentligt lavere i afdeling 54 end i kommunen som helhed, hvilket skyldes et generelt lavere uddannelsesnivea, og at flere er på overførselsindkomst.

Afdeling 54 og Baldersbos afdeling 12 har et ønske om at fortsætte den boligsociale minihelhedsplan 'Hedegaven' i en ny treårig periode 2023-25. Kommunen bakker op om en ny indsats. Det samme gør AAB's administration. Dog med den anbefaling, at den økonomiske støtte fra AAB's dispositionsfond udfases i løbet af projektperioden, så projektet bliver økonomisk selv bærende efter 2025. Det er der flere årsager til. Dels er området, efter en række år med boligsociale indsatser, nu i en så positiv udvikling, at det vurderes, at afdelingen er i stand til at overtage aktiviteterne. Dels foreskriver AAB's politik for finansiering af sociale indsatser, at der skal være tungtvejende årsager til at bevilge midler gentagne gange.

Det har i forlængelse heraf været administrationens anbefaling, at projektet bruger den nye projektperiode til at forankre de indsatser, der er forankringsdygtige og herudover at styrke fokus på at opbygge et frivilligt engagement i afdelingen, der vil kunne bære nogle af aktiviteterne i projektet videre.

## Økonomi

Den samlede projektøkonomi er på 4,9 mio. kr. i perioden 2023-2025.

Baldersbo og Baldersbo's afdeling 12 bidrager med 700.000 kr. pr. år. Det samme er det forventningen, at AAB og afdeling 54 gør, mens Ballerup Kommune lægger det resterende beløb.

Fordelingen internt mellem AAB og afdeling 54 har hidtil været, at dispositionsfonden har støttet med 400.000 kr. pr. år.

Det er administrationens anbefaling, at dispositionsfondens økonomiske støtte til projektet udfases i løbet af den kommende projektperiode, så støtten i 2023 er på 400.000 kr., mens den er på hhv. 300.000 kr. i 2024 og 200.000 kr. i 2025. I alt 900.000 kr. Herefter ophører den økonomiske støtte fra foreningen, og projektet overgår til afdelingen alene.

## Beboerdemokratisk behandling

Behandlet i BU den 21. april 2022.

Behandles i OB den 1. juni 2022.

Behandles på afdelingsmøde i afdeling 54 i september 2022.

## Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En boligsocial indsats er i udgangspunktet ikke for alle beboere, men er målrettet beboere, der på den ene eller anden måde er udsatte. At være en del af en boligsocial helhedsplan kan derfor have en stor positiv betydning for den gruppe af beboere, hvad enten det drejer sig om en indsats rettet mod at hjælpe en ung med at komme i et fritidsjob eller at støtte en voksen i sin forælderrolle. Men nogle boligsociale aktiviteter kan herudover også bidrage til at skabe større fællesskab på tværs af generationer og kulturelle baggrunde i en afdeling, og dermed alligevel have en afsmittende effekt på alle beboere i afdelingen.

## Regler

AAB's politik for finansiering af sociale indsatser:

<https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/finansiering-af-sociale-indsatser/>

## Implementering

Det nye projekt starter den 1. januar 2023.

Bilag:

[Ansøgning fra AAB afdeling 54.pdf](#)

[Bilag 1\\_Projektbeskrivelse Projekt Hedegaven 2023-2025 \(2\) \(1\).pdf](#)

[Dispositionsfonden\\_boligsociale projekter.pdf](#)

[Hede- og Magleparken\\_budget 2023-25.pdf](#)

## Beslutning OB den 1. juni 2022:

Indstillingen blev godkendt.

## 6. Behandling - Afdeling 58; Økonomisk støtte - boligsocial helhedsplan 2022-2024

Sagsnr.: S2022-02452

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Afdeling 58 har de seneste fem år deltaget i den boligsociale helhedsplan på 'Os fra Mimerskvarter', der udløber nu. Afdelingen ønsker at fortsætte i den nye og sammenlagte helhedsplan på Nørrebro fra 1. marts 2022 – 31.januar 2024.

### Behandling

Udvalget for Beboere og Udlejning (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at:

- a. bevilge tilskud på 173.000 kr. fra tidligere disponerede bevilling på i alt 2,5 mio. kr. pr. år til sociale indsatser i perioden 2021-2024, så afdeling 58 kan deltage i den boligsociale helhedsplan på Nørrebro.

### Sagsfremstilling

Afdeling 58 er opført i 1984 og består af 232 almindelige 2, 3 og 4 rums familieboliger. Afdelingen er beliggende på hjørnet af Tagensvej og Heimdalsgade og er nabo til Superkilen på Nørrebro i København. Lejen ligger mellem 6.799 kr. og 10.140 kr. pr. måned.

Jf. foreningens politik for finansiering af sociale indsatser, kan afdelinger ansøge dispositionsfonden om økonomisk støtte til dækning af den kontante medfinansiering, der kræves for at en boligsocial helhedsplan kan blive godkendt i Landsbyggefonden

Afdeling 58 har de seneste fem år været en del af den boligsociale helhedsplan 'Os fra Mimerskvarter'. Helhedsplanen er et samarbejde mellem AAB, VIBO, Boligforeningen 3B og Københavns Kommune, og er administreret af VIBO. Forud for dette samarbejde deltog afdelingen i en årrække i Mjølnerparkens boligsociale helhedsplan.

Den nuværende helhedsplan 'Os fra Mimerskvarter' udløb ultimo februar 2022.

Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til en ny bevilling, men under forudsætning af, at helhedsplanen lægges sammen med 'Nørrebrobyggerne'. 'Nørrebrobyggerne' er en stor og sammenlagt helhedsplan med i alt 11 boligafdelinger på Nørrebro og administreres af KAB.

Københavns Kommune bakker også op om en ny helhedsplan og bidrager økonomisk til indsatsen.

Den nye helhedsplan skal styrke og fastholde de mange positive resultater, den nuværende helhedsplan har skabt, og sikre at aktiviteter forankres og har mulighed for at fortsætte, når det boligsociale arbejde ophører.

En del af aktiviteterne vil være kendt fra den tidligere helhedsplan med blandt andet fokus på:

- En helhedsorienteret familie- og ungeindsats. Familieindsatsen vil udmønte sig i ansættelsen af en boligsocial vicevært, som skal varetage støtte til sociale-, restance- og klagesager og brobygning til kommunen.
- En ungeindsats, som har fokus på job og fritidsvejledning og lærende ungefællesskaber.

Afdeling 58 vil sammen med øvrige afdelinger i 'Mimerskvarter' glide ind i den igangværende helhedsplan pr. 1. marts 2022. Inkorporeringen forventes at blive ukompliceret, da de to helhedsplaner langt hen ad vejen har haft samme metodiske tilgang til det boligsociale arbejde og fokus på de samme udfordringer.

Herudover bliver to medarbejdere fra 'Os fra Mimerskvarter' tilbudt ansættelse i 'Nørrebrobyggerne' og der etableres et kontor lokalt i Mimerskvarter. På den måde vil den viden om afdelingerne, der er blevet opbygget over mange år, blive i helhedsplanen og beboerne vil ikke opleve en stor forandring.

### Økonomi

Den samlede økonomiske ramme for 'Nørrebrobyggerne' er på 23.210.000 kr., fordelt over fire år, hvoraf Landsbyggefonden bidrager med 75 % og Københavns Kommune med 12,5 % mens de 11 deltagende boligafdelinger samlet også bidrager med 12,5 %.

AAB's andel af medfinansieringen beløber sig til i alt 173.000 kr. for perioden fra den 1. marts 2022 til den 31. december 2024.

### Beboerdemokratisk behandling

OB har på møde den 2. december 2021 godkendt en rammebevilling for tilskud til boligsociale indsatser på i alt 2,5 mio. kr. pr. år i perioden 2021-2024, herunder også til afdeling 58's eventuelle deltagelse i ny boligsocial helhedsplan.

Afdelingen har på afdelingsmøde den 21. september 2021 godkendt deltagelse i en ny boligsocial helhedsplan.

Indstillingen er behandlet af BU på møde den 21. april 2022.

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

En boligsocial indsats er i udgangspunktet ikke for alle beboere, men er målrettet beboere, der på den ene eller anden måde er udsatte. At være en del af en boligsocial helhedsplan kan derfor have en stor positiv betydning for den gruppe af beboere, hvad enten det drejer sig om en indsats rettet mod at hjælpe en ung med at komme i et fritidsjob eller at støtte en voksen i sin forælderrolle. Men nogle boligsociale aktiviteter kan herudover også bidrage til at skabe større fællesskab på tværs af generationer og kulturelle baggrunde i en afdeling, og dermed alligevel have en afsmittende effekt på alle beboere i afdelingen.

### Regler

AAB's politik for finansiering af sociale indsatser:

<https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/finansiering-af-sociale-indsatser/>

### Implementering

Afdeling 58 optages sammen med de øvrige boligafdelinger i 'Os fra Mimerskvarter' i den nye helhedsplan 'Nørrebrobyggerne' den 1. marts 2022.

Bilag:

[Dispositionsfonden\\_ boligsociale projekter.pdf](#)

### Beslutning OB den 1. juni 2022:

Indstillingen blev godkendt.

## 7. Behandling - Afdeling 61 - Trækingsret; korrektion af tidligere godkendt bevilling

Sagsnr.: S2017-01894

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Der søges om at øge bevillingen af trækingsret til helhedsplanen i afdeling 61 med 0,5 mio. kr., således, det samlede tilskud fra trækingsretten øges fra 8,5 mio. kr. til 9,0 mio. kr.

### Godkendelse

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse, at korrigere den oprindelige godkendelse af trækingsret øges fra 8,5 mio. kr. til 9,0 mio. kr.

### Sagsfremstilling

Afdelingen består af 73 boliger i etageejendom. Afdelingen har fire 1-rumsboliger, 25 2-rums boliger, 41 3-rums boliger og tre 4-rums boliger. Byggeriet er opført 1978 og er beliggende Oehlenschlägersgade 65-69, Dybbølsvej 46-50, Saxogade 106-108.

I forbindelse med endelig opgørelse og godkendelse af sagen i kommunen, er det konstateret, at der i 2012 er lavet en fejl, da den kommunale godkendelse af skema B fra 2014 angiver et trækingsretsbeløb på 8,0 mio. kr. for sagens finansiering. Da OB tidligere tog stilling til sagen, var beløbet fra administrationens side oplyst til at udgøre 7,5 mio. kr.

Det er efterfølgende i 2020 besluttet at forøge midler fra trækingsretten med 1,0 mio. kr. i forbindelse med merudgifter i sagen, således det samlede beløb fra trækingsretten til sagen er 8,5 mio. kr. Dette vil med godkendelse af denne indstilling blive øget til 9,0 mio. kr.

### Økonomi

Godkendelsen af denne sag betyder, at der anvendes 0,5 mio. kr. ekstra af trækingsretten. Saldoen for trækingsret er pr. 31. december 2021 i alt 299,1 mio. kr.

### Beboerdemokratisk behandling

OB har i 2012 godkendt en bevilling fra trækingsretten til helhedsplanen i afdeling 61 på 7,5 mio. kr.

OB besluttede den 1. april 2020, at tilskud fra trækingsretten blev øget til 8,5 mio. kr.

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

Uden en godkendelse, vil der være et ufinansieret beløb ifm. helhedsplanen på 0,5 mio. kr., der vil skulle finansieres på anden vis, f.eks. huslejeforhøjelse.

### Regler

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 90.

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

### Implementering

14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Trækingsretsmidler Maj 2022.pdf](#)



## Referat OB-møde den 1. juni 2022

Onsdag kl. 17:00

### **Beslutning OB den 1. juni 2022:**

Indstillingen blev godkendt.

## 8. Behandling - Forsøgsprojekt; Ansættelse af social vicevært

Sagsnr.: S2020-03315

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte et forslag om i en forsøgsperiode på to år at ansætte en social vicevært, der kan støtte afdelingsbestyrelser og/eller driftspersonale, der oplever udfordringer med beboere med begrænset eller ingen boevne, og som skaber utryghed for de øvrige beboere. Målet med forsøget er, dels at tilbyde en forbedret service overfor vores bestyrelser og lokalt ansatte, og dels at bidrage til at styrke trygheden og booplevelsen for de berørte beboere.

### Behandling

Udvalget Beboere og Udlejning (BU) indstiller til OB at godkende, at:

- a. AAB i en forsøgsperiode på to år ansætter en social vicevært i administrationen, årligt 600.000 kr.
- b. Finansieringen dækkes af den økonomiske ramme, der er afsat i dispositionsfonden til sociale indsatser i perioden 2021-2024, jf. bilaget. Merudgiften i 2023 reducerer muligheden for støtte i de følgende år.

### Sagsfremstilling

Administrationen modtager et stigende antal henvendelser fra afdelingsbestyrelser og drift, der søger hjælp til at håndtere beboere, som på forskellig måde skaber utryghed for de andre beboere i afdelingen. Det er i den forbindelse oplevelsen, at kommunen anviser beboere, der ikke evner at bo i egen bolig, og at de ikke stiller den nødvendige hjælp og støtte til rådighed for beboeren og afdelingen. Dette skaber et massivt pres på både bestyrelser og drift, der ikke kun skal håndtere klager fra de andre beboere, men som samtidigt også skal forsøge at løse problemstillingen ved først at finde vej i kommunens mange tilbud og forvaltninger, og efterfølgende presse på for hjælp og løsninger. Som oftest uden, at indsatsen bærer frugt.

Udover at sådanne beboere ofte skaber konflikter beboerne imellem, og kræver en massiv arbejdsindsats fra både bestyrelser og administration, ender de ofte også med at påføre afdelingerne store økonomiske udgifter til istandsættelse af lejemål og fællesarealer efter misligholdelse, hærværk mm.

Jura vurderer, at de ugentligt modtager én til to henvendelser fra bestyrelser, der har brug for hjælp til at håndtere vanskelige beboersager. Nogle af sagerne er gengangere. Det er dog oplevelsen, at behovet for støtte er større, og det er derfor også forventningen, at antallet af henvendelser vil stige væsentligt, hvis afdelingerne bliver oplyst om muligheden for hjælp fra en social vicevært.

Administrationen har stort set ikke andre muligheder for at hjælpe afdelingerne, udover at kontakte kommunen og forsøge at lægge pres på for at få den nødvendige hjælp til beboeren. Det kan være via en boligrådgiver, hjemløseenheden, handicapenheden eller lign. Som oftest har bestyrelserne dog allerede været i kontakt med kommunen op til flere gange inden de kontakter Jura i administrationen eller den boligsociale gruppe, så det er som regel meget begrænset, hvad den ekstra indsats fører med sig af positiv forandring.

Herudover kan administrationen varsle og gennemføre servicebesøg, sende advarsler og i sidste ende sætte beboeren ud af lejemålet. Alt sammen tiltag, der har meget lange sagsgange, og hvor der hurtigt går et år fra de første henvendelser til sagen når fogedretten. I den mellemliggende periode kan naboer, bestyrelser og administration ikke gøre meget andet end at vente og se til,

mens situationen for og omkring den pågældende beboer i bedste fald er status quo. I værste fald eskalerer.

For at imødekomme denne udfordring foreslås det, at der i en forsøgsperiode på to år ansættes en social vicevært. Den sociale vicevært skal forankres i administrationen, men fungere som 'flyver', der kan rykke ud til alle AAB's afdelinger ved henvendelser fra bestyrelser og/eller drift, der har udfordringer med beboere med begrænset eller ingen boevne, som de ikke selv kan håndtere.

Den sociale vicevært er en medarbejderprofil kendt fra de boligsociale helhedsplaner i al den tid Landsbyggefonden, har givet økonomisk støtte til boligsocialt arbejde. I de boligsociale helhedsplaner har den sociale vicevært typisk haft en bred opgavebeskrivelse, der blandt andet har dækket alt fra økonomisk rådgivning med fokus på at forhindre udsættelser, brobygning til kommunale tilbud og frivillige organisationer, bekæmpelse af ensomhed mm.

Den sociale vicevært kan altså groft sagt skabe kontakt til og yde støtte til både gruppen af de stille socialt udsatte, der lever bag nedrullede gardiner, og som ikke er til gene for nogen, og til gruppen af de udadreagerende, der larmer, forstyrrer og skaber utryghed for de andre beboere i opgang og afdeling. De har også en vigtig funktion i forhold til at forhindre udsættelser – i de sager, hvor vi har et ønske om at fastholde beboerne – og kan i de sager spare afdelingerne for mange udgifter forbundet hermed.

### **Økonomi**

En social vicevært vil koste ca. 600.000 kr. pr. år.

Det foreslås, at udgiften i forsøgsperioden afholdes af AAB's dispositionsfond. Der er i perioden 2021-2024 afsat 2,5 mio. kr. pr. år til boligsociale indsatser i foreningen. Beløbet skal dække både kontant medfinansiering til boligsociale helhedsplaner og -minihelhedsplaner og lønmidler til en boligsocial konsulent. En opgørelse over forbrugte midler i 2021 og en fremskrivning af forventningen i forbruget 2022-24 viser, at der vil være i omegnen af 1,8 mio. kr. i overskud over de fire år, der vil kunne finansiere stillingen i forsøgsperioden. I 2023 vil der dog være et merforbrug som reducerer muligheden for støtte i de følgende år.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Behandlet i BU den 21. april 2021.

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

Det er forventningen, at den sociale vicevært vil kunne bistå afdelingsbestyrelser, beboere og ansatte med at afbøde nogle af de negative konsekvenser, der kan være ved at have en beboer boende uden eller med meget begrænset boevne, og som skaber utryghed for de andre beboere i afdelingen.

### **Regler**

Ingen

### **Implementering**

Godkender OB indstillingen, vil administrationen igangsætte ansættelsesprocessen med en forventet startdato den 1. september 2022.

Bilag:

[Dispositionsfonden\\_ boligsociale projekter\\_vicevært.pdf](#)

**Beslutning OB den 1. juni 2022:**

## Referat OB-møde den 1. juni 2022

Onsdag kl. 17:00

OB ønsker en evaluering undervejs med henblik på vurdering af, om det skal ændres til en permanent løsning.  
Indstillingen blev godkendt.

## 9. Behandling - OB-seminar august 2022; emner

Sagsnr.: S2022-00191

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte emner til det kommende OB-seminar i august 2022.

### Indstilling

Formandskabet indstiller program som beskrevet nedenfor til OB's godkendelse.

### Sagsfremstilling

Der afholdes OB-seminar fredag den 26. til søndag den 28. august 2022. Formandskabet foreslår følgende program:

#### *Fredag*

Kl. 17:00 - 19:00 - Fremtidens driftsmodeller i AAB

#### *Lørdag*

Kl. 09:00 - 11:00 - Almen ledelse - Første time ved Jakob Sand Kirk fra Sand Kirk Aps.

Kl. 11:00 - 12:00 - Ny digitaliseringspulje ved it-chef Michael Storgaard

Kl. 12:00 - 13:00 - Frokost

Kl. 13:00 - 14:00 - Projekt kundeoplevelse v/adm.

Kl. 14:00 - 16:00 - Strategiworkshop - Onboarding af nye bestyrelsesmedlemmer mm.

#### *Søndag*

Kl. 09:30 – 12:00 Guidet byvandring i Helsingør (med efterfølgende frokost).

### Økonomi

Ca. 75.000 kr. (herfra trækkes 50 % af betalt beløb for sent aflyst seminar i januar, ca. 24.000 kr.)

### Beboerdemokratisk behandling

Behandles af OB.

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

Ingen.

### Regler

Ingen.

### Implementering

Endeligt program udsendes primo august.

### Beslutning OB den 1. juni 2022:

Programmet blev godkendt med den bemærkning, at lørdagens program evt. kan afsluttes med afrunding af drøftelserne af fremtidens driftsmodeller i AAB.

## 10. Behandling - Tilfredshedsmålinger 2022

Sagsnr.: S2022-01048

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Årets tilfredshedsmåling viser mange pæne svar over syv. Der er dog, som altid, plads til forbedringer. F.eks. kan der arbejdes med involveringen og dialogen mellem 'Facility Management gruppen' (FM) og 'Ejendomsservice & Fraflytning (EF)' og visse af de parlamentariske afdelinger.

### Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at:

- a. tage evalueringen til efterretning
- b. fortsætte med de årlige tilfredshedsmålinger.

### Sagsfremstilling

#### *Formål med tilfredshedsmålingerne*

Formålet er at indsamle viden om beboernes tilfredshed på forskellige områder. Undersøgelsen har særlig fokus på drift af AAB's afdelinger, da ønsket er at opnå viden, der gør bestyrelser og administration, i stand til at levere den service beboerne ønsker. Samtidig indeholder undersøgelsen en række spørgsmål, for at fastlægge tilfredsheden inden for en række områder, hvor AAB ønsker at understøttet strategien.

Der er foretaget to målinger i februar 2022 vedrørende tilfredsheden i AAB's afdelinger.

#### *Bestyrelsesmåling*

Bestyrelsesmedlemmerne i både administrative og parlamentariske afdelinger har haft tre uger til at svare på undersøgelsen i 2022. Der er sket en stigning i besvarelsen hos de parlamentariske afdelinger fra 2021 til 2022 fra 21 til 28. I flere p-afdelinger har der kun været én besvarelse fra bestyrelsen. I de administrative afdelinger er der sket et markant fald i antallet af besvarelse fra 2021 til 2022 fra 70 til 46. Undersøgelsen er annonceret via Bestyrelsesnyt.

#### *Beboermåling*

I 2021 var der ca. 2.900 besvarelse fra beboerne, mens der i 2022 har været ca. 2.500 besvarelser. Undersøgelsen er udsendt pr. e-mail til de beboere, der står på lejekontrakten, og som har accepteret elektronisk korrespondance med AAB. Svarprocenten hos de administrative beboere udgør 18 %, mens svarprocenten hos de parlamentariske beboere udgør 15 %.

#### *Metoden*

Målingen er foretaget på en skala fra 1-10, hvor 10 er "meget tilfreds". Denne skala er anbefalet af konsulenter med erfaring og kendskab til tilfredshedsmålinger. Som udgangspunkt defineres respondenter, der svarer syv eller højere, som tilfredse beboere.

#### *Resultatet*

Størstedelen af svarene har et gennemsnit over syv. F.eks. er der en meget høj grad af tryghed i afdelingerne, som har et gennemsnit over otte. I 2022 stillede vi for første gang spørgsmålet "Hvor glad er du for at bo i din boligafdeling", og her var der også meget flotte resultater langt over syv. Der er også en gennemsnitlig tilfredshed over syv mht. pasningen af de grønne områder.

Der er også et par områder, hvor gennemsnittet er lidt under syv. F.eks. er tilfredsheden i de parlamentariske afdelinger mht. renhold af trappeopgange, renhold af fælles indendørsområder, samt generel tilfredshed med driften og vedligeholdelsen ca. 6,4. Der er dog en fin tilfredshed i de administrative afdelinger med samme emner, hvor gennemsnittet er pænt over syv.

I forhold til besvarelsene fra bestyrelserne, er de overordnet set fine. Der er dog et par bekymringer imellem. Mht. spørgsmålet: "Vurderer du, at samarbejdet mellem valgte og ansatte, baserer sig på fælles mål og med gensidig respekt for hinanden?" er snittet 5,8. Det ses på sidste tabel i bilaget, at der er kommet bekymrende lave tal fra de parlamentariske afdelinger 18, 27, 35, 55, 57, 108 og 117. De samme afdelinger har også afgivet bekymrende vurderinger vedr. den samlede tilfredshed, mulighed for indflydelse på driften, og arbejde udført jf. dv-planen.

### Handling

Bestyrelserne får den 20. maj 2022 adgang til resultatet af undersøgelsen. Her kan bestyrelserne benchmarke sig i forhold til de øvrige afdelinger. Inspektøren og driftskoordinatoren vil drøfte resultatet med bestyrelsen og evt. arbejde videre med initiativer, der kan forbedre tilfredsheden.

### Kvartalsvise pulsmålinger i parlamentariske afdelinger

I forbindelse med evalueringen i 2021, blev det indstillet til OB, at der skulle laves kvartalsvise pulsmålinger for at måle på initiativer for at forbedre service og drift fra FM og EF. Dette arbejde blev overskygget af intensivering af arbejdet med samdrift, og der har derfor ikke været igangsat særlige initiativer, hvor der har været behov for efterfølgende målinger.

### Økonomi

Gennemførelsen af tilfredshedsmålingen tager ca. fire ugers arbejde.

### Beboerdemokratisk behandling

Den årlige tilfredshedsmåling blev udsendt i slutningen februar 2022 med svarfrist 17. marts 2022. Fra den 20. maj 2022 er resultatet tilgængelige for afdelinger m.fl. i Docunote, så bestyrelserne kan se egne resultater og hvordan de placerer sig i forhold til resten af AAB.

Resultatet af tilfredshedsmålingerne bliver normalt drøftet i Beboer- og udlejningsudvalget (BU), men da næste BU-møde er 14. september, lægges målingerne til drøftelse direkte i OB.

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

Bestyrelserne kan med fordel evaluere på, hvad de kan foretage af initiativer for at skabe større tilfredshed hos beboerne.

### Regler

#### Bkg. om drift af almene boliger § 12:

*"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, regnskabsaflægning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor."*

Tilfredshedsmålingerne indgår i OB's løbende arbejde med at føre tilsyn med driften i AAB's boligafdelinger.

### Implementering

I parlamentariske afdelinger skal inspektøren drøfte resultatet af tilfredshedsmålingerne på de kommende kvartalsvise statusmøde med afdelingsbestyrelsen. Hvis der er behov for at øge tilfredsheden i afdelingen, beslutter bestyrelsen sammen med inspektøren, hvilke initiativer, der skal igangsættes. I administrative afdelinger vil driftskoordinatoren tage drøftelsen med bestyrelsen om, hvorvidt de ønsker at igangsætte initiativer til forbedring af tilfredsheden.

Det forventes, at samtalerne med afdelingerne er afsluttet til oktober 2022.

Bilag:

## Referat OB-møde den 1. juni 2022

Onsdag kl. 17:00

[Bilag - tilfredhedsmålinger 2022.pdf](#)

### **Beslutning OB den 1. juni 2022:**

Der var enighed om at fortsætte med de årlige tilfredshedsmålinger.

Resultatet af tilfredshedsmålingerne medtages i OB's materiale til af afdelingsmøderne.

Formandskabet udarbejder forslag til kommunikation om tilfredshedsmålingerne til OB.



## 11. Behandling - Afdeling 87 og 115; sammenlægning

Sagsnr.: S2022-03717

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

### Resume

For at understøtte det beboerdemokratiske arbejde samt styrke fællesskabet i og samdriften af afdelingerne, skal organisationsbestyrelsen (OB) beslutte, hvorvidt der skal arbejdes på en sammenlægning af afdelingerne 87 og 115.

### Indstilling

Administrationen indstiller til OB at bemyndige, at:

- a. formandskabet og administrationen går i dialog med afdelingsbestyrelsen i afdeling 115 omkring en eventuelt sammenlægning af de to afdelinger samt drøfter, hvordan beboerne i begge afdelinger i givet fald kan inddrages i drøftelserne om en sammenlægning med afdeling 87.

### Sagsfremstilling

Punktet er lukket, så OB har mulighed for i fortrolighed at drøfte fordele og ulemper ved sammenlægningen.

#### *Fakta om afdelingerne*

AAB afdeling 87 og 115 ligger begge på Kaj Munks vej 8-10 i København S, og hver afdeling består af 32 lejemål, dvs. tilsammen 64. De er opført i 2004 og ligger lige overfor hinanden, kun adskilt af en fælles parkeringsplads. Afdelingerne er i udgangspunktet stort set byggeteknisk identiske, men afdeling 87 vurderes at have en mere attraktiv placering, idet der fra afdelingens lejemål er udsigt over parken Grønningen. Se bilag.

AAB afdelingerne 87 og 115 er naboafdelinger. Den parlamentariske situation er, at afdeling 115 har en bestyrelse, mens afdeling 87 i marts 2022 er blevet bestyrelsesløs, da det ikke var muligt at få valgt en fuldtallig afdelingsbestyrelse.

#### *Tidligere drøftelser om sammenlægning*

Som det fremgår af det tredje succeskriterium for strategiarbejdet, skal flere afdelingers drift være forankret i beboerdemokratiet.

Der har tidligere (2016 - 2017) været drøftelser med de to afdelingsbestyrelser om sammenlægning af afdelingerne pga. deres tætte naboskab og driftsmæssige sammenhæng. Sammenlægningen blev dog ikke drøftet med beboerne, da afdelingsbestyrelsen i afdeling 87 besluttede, at de ikke var interesseret i en sammenlægning. Afdelingsbestyrelsen i afdeling 115 var og er fortsat positivt stemt overfor en sammenlægning med afdeling 87.

Årsagen til at afdelingsbestyrelsen i afdeling 87 ikke ønskede en sammenlægning tilbage i 2016 - 2017 er, så vidt administrationen er orienteret, en bekymring for, hvilke konsekvenser, det ville have for beboernes interne oprykningensret i afdeling 87, når denne også skulle omfatte beboerne i afdeling 115.

#### *Fordelene ved en sammenlægning*

Succeskriterie 3 for strategiarbejdet er, at flere afdelingers drift er forankret i beboer-demokratiet. En sammenlægning af afdeling 87 og afdeling 115 kan styrke såvel fællesskabet i boligområdet som det beboerdemokratiske arbejde. Dette ud fra en vurdering af, at det vil være lettere at engagere beboerne til det beboerdemokratiske arbejde i en afdelingsbestyrelse, fællesarrangementer, aktivitetsudvalg o.l., hvis der er flere om at løfte opgaverne.

En sammenlægning af afdeling 87 og afdeling 115 vil tillige understøtte ønsket om samdrift. Afdelingerne, der i dag begge serviceres af 'Ejendomsservice & Fraflytning', har allerede samme inspektør og en form for samdrift/fællesdrift (f.eks. samme servicekontrakter med eksterne leverandører vedrørende rengøring og viceværtservice) Der kan derfor heller ikke på den korte bane forventes væsentlige besparelser på driften. Set i det store perspektiv kan en sammenlægning af afdelingerne dog understøtte målsætningen om, at reducere de samlede drifts- og administrationsomkostninger, idet der bl.a. skal afholdes færre afdelingsmøder og udarbejdes færre budgetter og regnskaber, hvis flere mindre afdelinger lægges sammen.

### *Udlejning*

Afdelingerne er omfattet af AAB's udlejningsaftale med Københavns Kommune, der er indgået i henhold til rammeaftalen for udlejning for perioden 2019-23. Aftalen bestemmer, at for alle boligområder gælder, at oprykningens ret i egen boligafdeling vil være gældende, *medmindre* andet udtrykkeligt aftales i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen.

Konkret betyder det, at hvis afdelingerne slås sammen, vil ansøgere på ventelisterne til oprykning i egen afdeling blive lagt sammen, og ledige boliger udlejes til den ansøger, som opfylder evt. betingelser om fleksibel udlejning, som har længst anciennitet.

### **Økonomi**

Forslaget medfører i udgangspunktet ikke udgifter for hverken foreningen eller afdelingsbestyrelserne.

### *Huslejeniveau og henlæggelser*

Nøgletal for afdelingerne (2022)

	<b>Afdeling 87</b>	<b>Afdeling 115</b>
Husleje pr. m <sup>2</sup>		1.254 kr.
1.235 kr.		
Henlæggelse pr. m <sup>2</sup> .	199 kr.	150 kr.

Driftsbekendtgørelsen giver mulighed for at udligne husleje over 10 år. Da huslejen ikke er væsensforskellig, er der imidlertid ikke behov for en udligningsperiode. I stedet kan der udarbejdes et budget med en dv-plan, hvor der dels er afsat aktivitet til afdeling 87, som svarer til afdelingens større opsparede niveau, og dels er fastsat en husleje, der højst udgør huslejen i afdeling 115, der har det laveste niveau.

### *Effektivitetstal*

Afdelingernes effektivitetstal er af Bolig- og Planstyrelsen opgjort til hhv. afdeling 87 - 69 % og afdeling 115 - 61 %. Dermed er begge afdelinger i den røde kategori. Forskellen skyldes, at afdeling 115 brugte mere på konto 115 i 2020 end afdeling 87.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Sammenlægningen af de to boligafdelinger har været drøftet med afdelingsbestyrelsen i afdeling 115, som er positivt stemt overfor en sammenlægning.

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

En sammenlægning af afdelingerne kan styrke grundlaget for det beboerdemokratiske arbejde bl.a. i afdelingsbestyrelsen og mulighederne for flere fælles aktiviteter og fællesskaber i boligområdet. Herudover vil sammenlægningen på sigt kunne understøtte AAB's foreningsarbejde med at reducere de samlede drifts- og administrationsomkostninger.

En sammenlægning af afdelingerne vurderes ikke at få betydning for huslejeniveauet i de to afdelinger.

### **Regler**

Sammenlægning af afdelinger er et anliggende for repræsentantskabet, jf. vedtægternes § 5, stk. 5.

Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger, jf. driftsbkg. § 27, stk.2.

Kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden skal underrettes om sammenlægningen, jf. driftsbkg. § 27, stk.4.

Ved sammenlægning af afdelinger, skal huslejen tilpasses under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi over en årrække på højst 10 år. Lejeforskelle, der skyldes forskellige kapitaludgifter i de tidligere afdelinger, kan dog opretholdes, jf. driftsbkg. § 80, stk. 2.

### **Implementering**

Hvis OB bemyndiger formandskabet og administrationen til at gå i dialog med afdelingsbestyrelsen i afdeling 115 omkring en eventuelt sammenlægning med afdeling 87, vil administrationen hurtigst muligt arrangere et møde ml. formandskabet, afdelingsbestyrelsen og administrationen.

Bilag:

[Luftfoto af afdeling 87 og 115.pdf](#)

### **Beslutning OB den 1. juni 2022:**

Indstillingen blev godkendt.

## 12. Behandling - Politik 'Flyttesyn og istandsættelse af flytteboliger' (revision)

Sagsnr.: S2020-00364

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Politik for flyttesyn og istandsættelse af flytteboliger skal revideres. Beboer- og udlejningsudvalget (BU) har ønsket enkelte ændringer.

### Behandling

BU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende den vedlagte politik.

### Sagsfremstilling

I AAB istandsættes årligt flytteboliger for mellem 40-45 mio.kr. Det er en af de tungeste løbende udgifter for afdelingerne, og det er vigtigt, at politikken understøtter en serviceorienteret, prisbevidst og kvalitetsmæssigt fornuftig udførelse af opgaven.

BU har i deres drøftelser lagt vægt på, at politikken tydeligere skulle signalere, at der gerne må deltage en repræsentant fra afdelingen, når der bliver synet. Det betyder, at ordlyden foreslås ændret, som det fremgår af ændringsmarkeringerne i bilaget.

### Økonomi

I AAB istandsætter vi årligt flytteboliger for mellem 40-45 mio.kr.

### Beboerdemokratisk behandling

Politik for flyttesyn og istandsættelse af flytteboliger er senest godkendt af OB den 5. februar 2020.

BU drøftede politikken den 18. januar 2022. Her blev det besluttet, at BU og 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) skulle holde fællesmøde om syns- og istandsættelsesprocessen.

ØDA og BU afholdte derfor den 7. marts 2022 fællesmøde om processen for flyttesyn og istandsættelse. De forudbestilte emner blev gennemgået af AAB's driftschef Rasmus Milling. Der var mange gode drøftelser på mødet, hvor flere kom med eksempler på steder i processen, som kunne forbedres. F.eks. blev det nævnt, at

- a) nogle afdelinger oplevede, at inspektøren ikke var imødekommende overfor input til afdelingens repræsentant, som det ellers fremgår af politikken. Dette har afstedkommet, at det nu også fremgår af serviceaftalen, som indgås med de parlamentariske afdelinger.
- b) Kælder- og loftsrum ofte bliver overset, hvilket kræver efterfølgende tømning.
- c) Skjulte fejl og mangler godt kan pålignes fraflytter selv, efter at rapporten er underskrevet.

BU drøftede på baggrund af fællesmødet politikken endnu engang på mødet den 21. april 2022. Her var der enighed om, at politikken kun skulle have enkelte tilpasninger, men ellers forbliver den uændret. Udvalget mente, at politikken var udmærket med disse rettelselser, og så skulle der arbejdes lidt med praktikken for fraflytningssyn.

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

Politikken skal understøtte, at flytteboliger istandsættes til det niveau, beboerne på afdelingsmødet har vedtaget i det lokale vedligeholdelsesreglement, hverken mere eller mindre.

### Regler

[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.](#)

### Implementering

## Referat OB-møde den 1. juni 2022

Onsdag kl. 17:00

Politikken publiceres efter OB's behandling på AAB's intranet med ny revisionsdato senest 1. juni 2025. Politikken omtales i næste nummer af Bestyrelsesnyt, der forventes at udkomme den 24. juni 2022.

Bilag:

[Bilag - Politik for flyttesyn og istandsættelse af flytteboliger 2022.pdf](#)

### **Beslutning OB den 1. juni 2022:**

Første sætning i 2. afsnit, side 2, ændres til 'Afdelingsbestyrelsen eller en repræsentant fra afdelingen opfordres til at deltage.'

Med denne ændring blev indstillingen godkendt.

**13. Behandling - Evaluering af direktionen (1. halvår 2022) (lukket)**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

## 14. Godkendelse - Mailgrupper til afdelingsbestyrelser

Sagsnr.: S2022-03173

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

### Resume

Sagen omhandler en ændring af de mailgrupper, der er oprettet for brugerne i AAB's afdelingsbestyrelser. Desuden foreslås det, at afdelingsformanden får ansvaret for, at de for afdelingen korrekte personer tilføjes og fjernes mailgrupperne via IT (en helpdesk).

### Godkendelse

Udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- a. Mailgrupperne til afdelingerne reduceres til:
  - i. #AAB-Afdelingxxx(driftsmodel) – Bestyrelsesarbejde
  - ii. #AAB-Afdelingxxx(driftsmodel) – Udlejning og fraflytning
  - iii. #AABxxx\_Eksterne henvendelser
- b. IT tilmelder:
  - i. Bestyrelsen til #AAB-Afdelingxxx(driftsmodel) – Bestyrelsesarbejde
  - ii. Formand, kasserer, inspektør og Ejendomsservice til #AAB-Afdelingxxx(driftsmodel) – Udlejning og fraflytning
  - iii. Formand, kasserer og inspektør til #AABxxx\_Eksterne henvendelser
- c. Formanden i de administrative afdelinger skal sørge for at tilmelde andre relevante medlemmer fra afdelingsbestyrelsen eller lokalt ansat(te). Formanden i de parlamentariske afdelinger kan tilmelde medlemmer - til nedenstående mailgrupper via Helpdesk:
  - i. #AAB-Afdelingxxx(driftsmodel) – Udlejning og fraflytning
  - ii. #AABxxx\_Eksterne henvendelser.

### Sagsfremstilling

I forlængelse af arbejdet med driftsmodeller og afdelingshåndbogen blev der i februar 2016 indført følgende mailgrupper til afdelingerne:

#AAB-Afdelingxxx(driftsmodel) – Bestyrelsesarbejde  
#AAB-Afdelingxxx(driftsmodel) – Daglig personaleledelse og ansvar  
#AAB-Afdelingxxx(driftsmodel) – Drift af afdelingen  
#AAB-Afdelingxxx(driftsmodel) – Udlejning og fraflytning  
#AAB-Afdelingxxx(driftsmodel) – Økonomi  
#AAB-Afdelingxxx(driftsmodel) – Regler for afdelingen  
#AABxxx\_Eksterne henvendelser

Administrationen skal sikre, at alle mailgrupper har mindst ét bestyrelsesmedlem i gruppen:

- Afdelingsformanden tilmeldes alle mailgrupper og kan ikke melde sig ud af dem.
- Kassereren tilmeldes mailgruppen 'Økonomi' og kan ikke melde sig ud af denne.
- Resten af bestyrelsen samt lokaltansatte, der løser administrative opgaver, har hidtil skulle tilmelde sig de mailgrupper, der er relevante for dem via en formular på AAB-net.

Ovenstående blev implementeret, fordi en række beboerdemokrater gav udtryk for at få for mange mails og kun ønskede at blive informeret indenfor de faglige områder, som var relevante for den enkelte.

Administrationen har siden indførelse af mailgrupperne, anvendt dem i kommunikationen mod afdelingerne. De anvendes af medarbejdere i dialogen med afdelingerne og i forbindelse med automatisk udsendelse af materiale fra henholdsvis Unik Bolig og DocuNote.

Ved udsendelse af materiale til mailgrupperne forholder administrationen sig ikke til hvem der står i grupperne, fordi det er op til afdelingen, at sørge for at være tilmeldt de relevante mailgrupper.

Et udtræk af hvilke mailgrupper, der i praksis anvendes, viser, at det primært er nedenstående grupper, der anvendes (opstillet efter antal modtaget mails):

#AABxxx\_Eksterne henvendelser  
#AAB–Afdelingxxx(driftsmodel) – Bestyrelsesarbejde  
#AAB–Afdelingxxx(driftsmodel) – Udlejning og fraflytning

De øvrige mailgrupper anvendes sjældent.

En udfordring er, at nye beboerdemokrater ikke ved, at de selv skal tilmelde sig mailgrupperne via AAB-net, og IT kontaktes derfor ofte af formanden for afdelingen for at få meldt de forskellige bestyrelsesmedlemmer ind i mailgrupperne.

#### *Fremtidige mailgrupper*

#AAB–Afdelingxxx(driftsmodel) – Bestyrelsesarbejde (alle i bestyrelsen tilmeldes automatisk af IT)

#AAB–Afdelingxxx(driftsmodel) – Udlejning og fraflytning (formand, kasserer og evt. inspektør og Ejendomsservice tilmeldes af IT). I de administrative afdelinger skal formanden melde øvrige til og fra mailgruppen via Helpdesk, herunder også lokalt ansatte. I de parlamentariske afdelinger kan formanden melde øvrige til og fra mailgruppen via Helpdesk.

#AABxxx-Eksterne henvendelser (formand, kasserer og evt. inspektør tilmeldes af IT). I de administrative afdelinger skal formanden melde øvrige til og fra mailgruppen via Helpdesk, herunder også lokalt ansatte. I de parlamentariske afdelinger kan formanden melde øvrige til og fra mailgruppen via Helpdesk.

Oplysninger vedrørende personaleledelse sendes direkte til personaleansvarliges via AAB-mail, typisk formand.

Ved at det er formanden, der melder ind sikres større sikkerhed for, at oplysninger kun gives til relevante personer, bl.a. i henhold til FU-plan.

Øvrige mailgrupper, der tidligere er brugt ud mod afdelingerne, nedlægges.

Mails der sendes til mailgrupperne skal indeholde links til filerne i DocuNote og ikke en kopi af filerne.

#### **Økonomi**

-

#### **Beboerdemokratisk behandling**

Sagen er senest behandlet på ØDA den 9. maj 2022. Tidligere er den behandlet i DFK-udvalget (udvalget for det decentrale forvaltningskoncept).

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

Afdelingsformanden skal fremover sørge for, at de relevante medlemmer tilmeldes nedenstående mailgrupper ved at sende en Helpdesk.

#AAB–Afdelingxxx(driftsmodel) – Udlejning og fraflytning  
#AABxxx\_Eksterne henvendelser



## Referat OB-møde den 1. juni 2022

Onsdag kl. 17:00

### Regler

-

### Implementering

Inden for 14 dage efter OB's beslutning opdateres afdelingshåndbogen på AAB-net, og der udsendes cirkulære til alle AAB's afdelinger.

### Beslutning OB den 1. juni 2022:

Indstillingen blev godkendt.

## 15. Godkendelse - Politik 'IT-anvendelse i den decentrale forvaltning' (revision)

Sagsnr.: S2018-00802

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

### Resume

AAB's politik for IT-anvendelse i den decentrale forvaltning er blevet opdateret, således at den præciserer, hvilke systemer AAB stiller til rådighed, i forhold til løsningen af udvalgte opgaver. Endvidere er det præciseret, at brugernavn og password ikke må deles, og at der er indført multifaktor godkendelse i AAB.

### Behandling

Udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende politik for IT-anvendelse i den decentrale forvaltning, jf. bilaget.

### Sagsfremstilling

Politik for IT-anvendelse står overfor revision i henhold til den almindelige frekvens for eftersyn hvert andet år.

Alle beboerdemokrater anvender IT udstyr i forbindelse med deres opgaveløsning i AAB. AAB's politik for IT-anvendelse i den decentrale forvaltning beskriver de krav, der er til udstyr og licenser i AAB.

I den reviderede politik er det præciseret, at brugernavn og password ikke må deles, og at AAB anvender multifaktor login for at øge sikkerheden ved login. Samtidig er det præciseret hvilke systemer, der stilles til rådighed ved udvalgte opgaver, og at afdelingerne skal indberette hvilke systemer, de anvender udover AAB's standard systemer. Derudover er der foretaget sproglige rettelser.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

ØDA behandlede politikken den 9. maj 2022.

Politik for IT-anvendelse i den decentrale forvaltning blev senest godkendt af OB den 24. juni 2020.

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

Afdelingens beboere skal kunne være trygge ved databehandling i AAB.

### Regler

-

### Implementering

Inden for 14 dage efter OB's beslutning lægges politikken på AAB-net og omtales i førstkommende Bestyrelsesnyt i juni måned.

Bilag:

[Politik for IT-anvendelse i den decentrale forvaltning.pdf](#)

### Beslutning OB den 1. juni 2022:

Indstillingen blev godkendt.

## 16. Godkendelse - Afdelinger; indkøb af IT-udstyr

Sagsnr.: S2022-03186

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

### Resume

IT har listet vejledende priser og modelnumre på udstyr, som anbefales til afdelingerne i forbindelse med løsningen af arbejdsopgaverne i AAB. Oversigten kan bruges som inspiration, når afdelingen skal indkøbe IT-udstyr i en elektronikforretning, eller IT-udstyret kan indkøbes via IT. Indkøbes udstyret via IT, kan opsætning tilkøbes som en tillægsydelse. Derudover er en række retningslinjer for kontering af indkøb, samt ajourføring af inventarlistes, beskrevet.

### Godkendelse

Udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- a. Afdelingerne kan indkøbe det anbefalede IT-udstyr via IT
- b. Afdelingerne kan tilkøbe opsætningen af IT-udstyret for:
  - i. Pr. iPad/mobil: 900 kr. (2022-niveau)
  - ii. Pr. bærbar eller stationær pc: 1.800 kr. (2022 niveau).

### Sagsfremstilling

Sagsgange i AAB er elektroniske, og alle der løser opgaver i AAB skal derfor udføre deres arbejdsopgaver elektronisk via de systemer, som AAB stiller til rådighed. Beboerdemokraterne og lokalt ansatte udfører arbejdet fra forskellige lokationer, og det er afdelingsbestyrelsen, der skal sikre, at der er relevant IT-udstyr til arbejdet lokalt.

Afdelingen har flere muligheder i forhold til at sikre, at der er det relevante IT-udstyr til rådighed:

- IT-udstyr til beboerdemokrater
  - Anvendelsen af privat udstyr (dvs. eget udstyr som er selvbetalt)
  - Indkøbe IT-udstyr i elektronikforretninger (betalt af afdelingen)
  - Indkøbe IT-udstyr gennem administrationen (IT) (betalt af afdelingen)
- IT-udstyr til lokalt ansatte (iht. lokalaftalen for ESL skal afdelingen stille en mobil til rådighed)
  - Indkøbe IT-udstyr i elektronikforretninger (betalt af afdelingen)
  - Indkøbe IT-udstyr gennem IT (betalt af afdelingen).

Uanset hvilken model afdelingen vælger, så er der nogle grundlæggende krav, som udstyret og afdelingen skal overholde, for at kunne arbejde digitalt med AAB's systemer:

### Licenser

Der skal anvendes en Office licens fra AAB:

- Udgiften til licensen betales af foreningen
- Licensen giver adgang til at brugeren kan installere Office pakken på op til fem enheder, det vil sige at den kan installeres på en iPad, bærbar samt en stationær pc uden at skulle investere i en ekstra licens.

### Udstyr

For at kunne afvikle AAB's systemer på en tilfredsstillende måde, skal afdelingen bruge en bærbar eller stationær pc med Windows 10 eller 11 installeret.

### Sikkerhed

- Der skal være unikke brugerkonti med personlige password til dem, der anvender udstyret
- Brugernavn og password er personligt, og må ikke deles
- Der skal installeres et antivirus produkt. AAB anbefaler produktet: Defender fra Microsoft

## Referat OB-møde den 1. juni 2022

Onsdag kl. 17:00

- AAB sørger for at opdatere de softwareprodukter, der stilles til rådighed for AAB's afdelinger
- Afdelingen skal sørge for, at lokalt installeret software opdateres løbende, dog mindst en gang om måneden. Det gælder f.eks. i forhold til Windows og eventuelle tredje-parts software, der er installeret af afdelingen selv.

### Indkøb af udstyr / hardware

Afdelingerne kan vælge at indkøbe IT-udstyr igennem administrationen. IT-udstyret leveres direkte fra leverandøren til afdelingskontoret. IT-udstyret er derfor ikke opsat og klar til brug når det leveres.

Følgende priser er vejledende og modelnumrene vil ændre sig løbende:

#### Aktuelt

##### Bærbar:

- Lenovo V14 Gen2 5.300 kr.
- Lenovo L14 Gen2 7.800 kr.

##### Stationær pc

Lenovo M80q tiny inkl. mus og tastatur 6.325 kr.

##### Skærm

- Lenovo P24Q-20 (uden dock) 2.525 kr.
- Lenovo P24H-2L (med dock) 2.830 kr.

##### Tastatur og mus

- Logitech MK540 470 kr.

##### iPad

- 10.2" Wifi+CL – 64 GB 3.900 kr.
- Air 10.9" Wifi+CL – 64 GB 6.600 kr.
- Pro 11" Wifi+CL – 128 GB 7.950 kr.
- Cover til iPad's koster mellem 200-500 kr.

##### Mobil

- Samsung S20 FE – 128 GB – 4.400 kr.
- Samsung S21 – 128 GB – 7.100 kr.
- iPhone XR – 64 GB – 4.050 kr.
- iPhone 11 – 128 GB – 5.150 kr.
- Cover til mobiler koster mellem 100-300 kr.
- Skærmbeskyttelse koster mellem 200-300 kr.

##### Printer og toner

- HP Officejet Pro 8210 1.500 kr.
  - Toner sort – farve palle 800 500 kr.
  - Toner farvepakke 800 kr.
- HP Officejet 377DW 3.880 kr.
  - Toner sort 640 kr.
  - Toner farve pr. stk. 640 kr.

Prisoversigten opdateres efter behov, dog mindst to gange årligt i december og juni.

Oversigten indeholder ikke større kopi/printere, idet AAB arbejder digitalt og fokuserer på digital kommunikation.

Leveringstiden og antallet af leveringer afhænger af lagerstatus hos de forskellige leverandører. Faktureringen sker direkte fra leverandøren til afdelingen, idet IT laver en rekvisition på bestillingen.

Når afdelingen køber udstyret anbefalet ovenfor, bør afdelingen kunne regne med at kunne anvende udstyret i ca. tre år, selvfølgelig afhængigt af, hvordan det behandles. Afdelingen skal med andre ord forvente at udskifte hardware ca. hvert tredje år.

### *Kontering*

Udgifter til afdelingens IT-udstyr konteres på konto:

- 11919 – bestyrelsen
- 11412 – lokalt ansatte

### *Inventarliste*

Afdelingen er selv ansvarlig for at vedligeholde deres inventarliste i forhold til IT-udstyr. Det vil sige, at afdelingsbestyrelsen skal registre, hvilket udstyr der er købt hvornår, hvem det er udlånt til, og hvornår det er returneret.

### *Aflevering af udlånt udstyr fra afdelingen*

Når en beboerdemokrat eller lokalt ansat stopper, skal udstyret afleveres tilbage, så det kan bruges til de nyvalgte/lokalt ansatte. Derfor er det vigtigt, at afdelingen er meget opmærksom på, at IT-udstyret er låst op ved afleveringen. Dette gælder især mobiler og tablets. Her skal "find min enhed" være slået fra og udstyret skal være gendannet til fabriksindstillingerne. Hvis ikke dette er tilfældet kan udstyret ikke forventes genanvendt.

På en bærbar eller stationær pc, skal brugerens password være nulstillet og oplyst til afdelingsbestyrelsen, så en fra bestyrelsen kan logge på enheden efterfølgende og oprette en ny bruger, når udstyret gives videre.

### ***Tillægsydelse – IT klargør og opsætter udstyret for afdelingen***

Historisk har AAB's afdelinger selv skulle indkøbe og klargøre IT-udstyr. Nogle afdelinger efterspørger muligheden for, at IT står for indkøb og opsætning af udstyret (opsætning af udstyr forudsætter, at IT indkøber IT-udstyret). Kapacitetsmæssigt er IT ikke bemandet til opgaven.

### *Tidsforbrug*

Ydelsen omfatter bestilling, udpakning, klargøring, opsætning af antivirus, AAB-mail (mobil/tablet), links til iSyn, DocuNote, Acubiz, beboerweb samt boligbasen (webbestyrelse). Derudover undervisning i ændring af kodeord (nykode.aab.dk), multifaktor og anvendelsen af AAB-mail samt fremsendelse af vejledninger.

Det forventes, at opgaven kan løses ved ansættelse af en studentermedhjælper til denne opgave. Pr. iPad/mobil: anslås at tage to timer. Prisen kan derfor fastsættes til 900 kr. [2022 niveau] Pr. bærbar eller stationær pc: anslås at tage tre-fire timer. Prisen kan derfor fastsættes til 1.800 kr. [2022 niveau].

Administrationen undersøger muligheden for at tilkøbe makulering centralt i AAB.

### **Økonomi**

Udgiften til IT-udstyr samt prisen på en eventuelt opsætning og undervisning.

### **Beboerdemokratisk behandling**

-

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

Afdelingen kan indkøbe og få opsat IT-udstyr til brug i afdelingen.

**Regler**

-

**Implementering**

Inden for 14 dage efter OB's beslutning opdateres afdelingshåndbogen på AAB-net. Derudover publiceres en nyhed på AAB-net, udsendes AAB Informerer og omtales i Bestyrelsesnyt i oktober måned.

**Beslutning OB den 1. juni 2022:**

Indstillingen blev godkendt.

## 17. Godkendelse - Udlejningsaftale med Gladsaxe Kommune (forlængelse)

Sagsnr.: S2020-07155

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Den gældende udlejningsaftale for Gladsaxe Kommune ønskes forlænget til udgangen af 2022, hvor en ny aftale forventes færdigforhandlet.

### Godkendelse

Boligudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at udlejningsaftalen for Gladsaxe Kommune for 2017-2020 forlænges, så den er gældende til og med 31. december 2022, hvor en ny aftale forventes klar.

### Sagsfremstilling

Forhandlingerne om en udlejningsaftale mellem Gladsaxe Kommune og de almene boligorganisationer har været i gang siden 2020. Dette mundede i juni 2021 ud i et forslag. Dette forslag har imidlertid ikke kunnet opnå tilslutning i alle boligorganisationer, og derfor har Gladsaxe Kommune fremsat ønske om, at de almene boligorganisationer tiltræder en tillægsaftale om forlængelse, så der er mere tid til at få knasterne på plads.

Hvis en ny aftale ikke er færdigforhandlet inden udgangen af 2022, vil aftalen løbe, indtil den opsiges med minimum seks måneders varsel.

### Økonomi

Forlængelsen af aftalen har ingen økonomiske konsekvenser.

### Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte på møde den 2. juni 2021 en midlertidig aftale om udlejning i Gladsaxe Kommune. Grundet manglende tilslutning fra andre organisationer, blev aftalen desværre ikke endelig godkendt.

Ønsket om en forlængelse blev kort drøftet på BU-mødet den 21. april 2022. BU ønskede at indstille til OB at godkende, at udlejningsaftalen forlænges, så den er gældende til og med den 31. december 2022.

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

Beboere og ansøgere vil ikke opleve nogen forandringer.

### Regler

Almenboliglovens § 60

*'For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen.*

*Stk. 2. Aftaler efter stk. 1, 1. pkt., tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse. Er kommunalbestyrelsen og boligorganisationen enige, kan aftalen tages op til revision inden udløbet af 4-års-perioden.*

*Stk. 3. I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af aftaler efter stk. 1, 1. pkt., træffer Indenrigs- og Boligministeriet efter anmodning fra kommunalbestyrelsen afgørelse om udlejning efter særlige kriterier. Afgørelsen træffes efter høring af parterne og på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden.'*

### Implementering

Straks, da der blot er tale om en fortsættelse af eksisterende aftale.

Bilag:

## Referat OB-møde den 1. juni 2022

Onsdag kl. 17:00

[Forlængelse af fleksibel udlejningsaftale i Høje Gladsaxe.pdf](#)

### **Beslutning OB den 1. juni 2022:**

Indstillingen blev godkendt.



## 18. Efterretning - Boligsocial årsrapport 2021

Sagsnr.: S2020-03315

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Den boligsociale årsrapport 2021 viser, at det trods endnu et år med Corona nedlukninger, alligevel er lykkedes at lave meningsfuldt boligsocialt arbejde og gennemføre både beboerinddragelses- og genhusningsforløb i flere af vores renoveringsprojekter.

### Efterretning

Beboer- og Udlejningsudvalget (BU) indstiller til, at organisationsbestyrelsen (OB) tager boligsocial årsrapport 2021 til efterretning.

### Sagsfremstilling

I den boligsociale årsrapport afrapporteres der på de sociale indsatser, der modtager økonomisk støtte fra AAB's dispositionsfond, samt på de indsatser, der knytter sig til fysisk og social samtænkning i AAB's bygge- og renoveringsprojekter.

Omdrejningspunktet for Boligforeningen AAB's strategi er fællesskab. De små fællesskaber i afdelingerne, afdelingerne som fællesskaber og fællesskabet på tværs af afdelingerne, der tilsammen danner vores forening. For at kunne understøtte og udvikle positive fællesskaber er sociale indsatser et vigtigt fokusområde for AAB. De sociale indsatser kan indtage forskellige former, men falder typisk indenfor tre hovedkategorier:

- 1) Boligsociale helheds- og minihelhedsplaner
- 2) Fysisk og social samtænkning
- 3) Øvrige udviklingsprojekter- og opgaver.

I 2021 modtog fem boligsociale helhedsplaner og to boligsociale minihelhedsplaner økonomisk tilskud fra AAB.

Corona, med længerevarende nedlukninger og hjemmearbejde, fyldte også massivt hos de boligsociale helhedsplaner i 2021. Alle måtte derfor igen tænke kreativt og omlægge indsatser og aktiviteter, så de kunne nå beboerne på anderledes måder end oprindeligt tiltænkt. Det blev blandt andet til altanbanko, tryghedsopkald, nabopostkort, online beboerrådgivninger og lign. Herudover engagerede helhedsplanerne sig også i at formidle viden om Corona, tests og vaccination til beboerne.

Af udvalgte resultater blandt de helhedsplaner, som AAB deltager i, kan blandt andet nævnes:

- I 2021 blev der gennemført 384 beboerrådgivninger og brobygninger i fire ud af de fem boligsociale helhedsplaner.
- I 2021 blev 160 børn og unge fra de boligsociale helhedsplaner guidet og/eller fastholdt i et fritids- eller foreningstilbud
- I 2021 har de boligsociale helhedsplaner bidraget til at få hhv. 59 unge i lommepegejob og 86 unge i fritidsjob
- I 2021 var der minimum 75 aktive bydelsmøder i de boligsociale helhedsplaner.

Projekter, der i 2021 har fyldt meget i samtænkningen af AAB's fysiske og sociale indsatser, har blandt andet været udarbejdelsen af to fondsansøgninger til hhv. afdeling 49 og afdeling 38 og 80, der efterfølgende begge har opnået bevilling. Herudover et beboerinddragelsesforløb i forbindelse med renoveringen af lokalcentret i afdeling 55, samt genhusning af beboere i afdeling 40, 49 og 55 forud for og under større renoveringer.

### Økonomi

I 2021 støttede dispositionsfonden fem boligsociale helhedsplaner og to boligsociale minihelhedsplaner med i alt ca. 1.600.000 kr. Støtten er på niveau med de tre foregående år:

Det er forventningen, at der også i de kommende år vil være behov for økonomisk støtte i samme størrelsesorden.

### Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af BU ved møde den 21. april 2022 og indstillet til efterretning i OB.

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

En boligsocial indsats er i udgangspunktet ikke for alle beboere, men er målrettet beboere, der på den ene eller anden måde er udsatte. At være en del af en boligsocial helhedsplan kan derfor have en stor positiv betydning for den gruppe af beboere, hvad enten det drejer sig om en indsats rettet mod at hjælpe en ung med at komme i et fritidsjob eller at støtte en voksen i sin forælderrolle. Men nogle boligsociale aktiviteter kan herudover også bidrage til at skabe større fællesskab på tværs af generationer og kulturelle baggrunde i en afdeling og dermed alligevel have en afsmittende effekt på alle beboere i afdelingen.

### Regler

Politik for finansiering af sociale indsatser:

<https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/finansiering-af-sociale-indsatser/>

Politik for alment socialt ansvar:

[https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/alment\\_socialt\\_ansvar/](https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/alment_socialt_ansvar/)

### Implementering

Årsrapporten lægges på aab.dk og bliver derudover omtalt i førstkommende Bestyrelsesnyt i juni måned.

Bilag:

[Boligsocial årsrapport 2021.pdf](#)

### Beslutning OB den 1. juni 2022:

Ændret til behandlingspunkt.

Formanden vurderer, hvordan den kan formidles bredere ud. OB bad BU om at komme med input til det. Rapporten blev taget til efterretning med den bemærkning.

## 19. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### Eksterne forhold og politik

#### *Københavns Kommune – Partnerskabsforum*

Mandag den 16. maj 2022 blev der holdt møde i Partnerskabsforum, der er det årlige møde mellem borgmestrene i København og BL 1. kreds' bestyrelse.

Til mødet blev givet en status for det almene nybyggeri. Målet i kommuneplan 2019 er, at der inden 2031 skal opføres 15.000 almene boliger. Siden 2019 er opført 2.249. Udviklingen kan løbende følges her: <https://kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/roadmap-for-byggeri-af-almene-boliger>. Der er enighed mellem parterne om at holde skarpt fokus på opførelse af nye almene boliger også i det kommende år.

Der blev også givet en status på ibrugtagning af de billige boliger, som indarbejdes i nybyggerierne. Det skyldes, at anvisningsgraden har været lav. På baggrund af anbefalinger fra en arbejdsgruppe, vil socialforvaltningen blive inddraget tidligere i byggeprocessen, så boligerne rent faktisk kan anvendes til formålet.

Parterne har aftalt at se nærmere på at øge gennemsigtigheden om opnotering til almene boliger i København. Til det har vi i 1. kreds aftalt, at boligorganisationerne på en ensartet måde præsenterer boligorganisationens boliger på [DanmarkBolig.dk](http://DanmarkBolig.dk). KAB, fsb og AAB forventer at have dette klar i løbet af efteråret.

Det blev desuden aftalt, at igangsætte forhandlinger om ny udlejningsaftale og almenboligaftale.

#### *Forsyningsproblemer*

Coronapandemien og krigen i Ukraine skaber forsyningsproblemer og lange ventetider på en lang række produkter. Der er nu begyndende tegn på, at det kan påvirke driften i boligafdelingerne og administrationen.

I nogle afdelinger opleves der bl.a. udfordringer med levering af nye køkkener og nye gulve. Indtil videre er det lykket sig ud af det, ved at finde alternativer. Hvis det i de kommende måneder tager til i omfang, vil administrationen bede afdelingerne om at melde ind til udlejningen, så vi allerede ved udsendelse af tilbud kan orientere tilflyttere om, at AAB på lige fod med andre oplever forsyningsvanskeligheder, hvilket beklageligvis kan få betydning ved istandsættelse af flytteboliger.

I administrationen opleves der problemer med meget lange leveringstider på IT-udstyr, bl.a. på skærme, bærbare pc'ere, mobiler, tablets og printere. Leverandørerne anbefaler os allerede nu at placere ordrer på udstyr, der skal anvendes om et halvt år eller senere. Det betyder reelt, at vi kan risikere ikke at kunne få det nødvendige udstyr, når det skal bruges, eller at vi får udstyr, der er dårligere konfigureret, end det vi normalt anvender.

Derudover ses også en tendens til, at priserne stiger mere end normalt.

Overstående har også betydning for de afdelingerne, der vælger at bestille IT-udstyr via IT.

Forsyningsudfordringerne ses også ved, at administrationen allerede i april/maj har fået besked fra den tidligere julegave-leverandør om, at julegaver skal bestilles nu, hvis de skal leveres inden jul.

### Andet

### *Afdeling 6*

I forbindelse med afdelingsmødet den 3. maj 2022 valgte bestyrelsen at trække sig. Afdelingen er derfor bestyrelsesløs. Administrationen indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på at søge at få valgt en ny afdelingsbestyrelse.

### *Sundhedsprojekt med funktionærerne*

Boligforeningen AAB har indgået et samarbejde med Københavns Kommune, om et sundhedsprojekt, rettet mod vores ejendomsfunktionærer.

Projektet udspringer af kommunens sundhedspolitik "Nyd livet, københavnere". I politikken er der fokus på at styrke kortuddannede mænds psykiske sundhed, og efter behov støtte dem i at styrke deres generelle sundhed.

Formålet med projektet er at styrke medarbejdernes sundhed og trivsel, fastholde medarbejdere og nedbringe sygefraværet. Udover disse positive effekter, er der også en anden positiv afledt effekt, da al forskning viser, at der er tæt sammenhæng mellem trivsel og produktivitet.

Projektet omfatter, at sundhedskonsulenter fra kommunen udsender et elektronisk spørgeskema og udfører interviews til at kortlægge en sundhedsprofil for ejendomsfunktionærerne. Ud fra denne vil de komme med anbefalinger og forslag til sundhedsfremmende tiltag, som vil blive bearbejdet og ført ud i livet efter sommerferien.

Projektet bliver kørt som et pilotprojekt i udvalgte AAB-afdelinger. Heriblandt både enkeltmandsbetjente afdelinger, og afdelinger med flere ansatte. Bestyrelserne, der er udpeget, vil blive forespurgt, om de har tid og lyst, bl.a. om de har mulighed for at give deres medarbejdere tid til, at besvare undersøgelsen og deltage i fokusgruppeinterviews. Deltagelsen skal ses som en langsigtet investering i både medarbejderne og den daglige drift.

Efter projektet vil AAB evaluere på, om de erfaringer vi har gjort os, skal udbredes til resten af AAB's afdelinger.

### *Afdeling 62 – bestyrelsesløs*

Bestyrelsen i afdeling 62 har besluttet af træde tilbage, og afdelingen er derfor bestyrelsesløs. Da det pt. af afdelingsrådgiverne vurderes at der ikke er basis for at danne en ny bestyrelse, indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde senere på året.

### *Afdeling 55 – rækkehusene*

Entreprenøren der opførte rækkehusene Q-construction er gået konkurs. Den formelle og juridiske del med kurator og stædeopgørelse m.v. kører sin gang med vores advokat som tovholder. Administrationen havde et møde med kurator onsdag den 18 maj, hvor prisen for færdiggørelsen m.v blev drøftet.

Både gulvmanden og entreprenøren, der lavede ét års mangler for Q-construction, har sagt ja til at fortsætte arbejdet, så det går mindst muligt udover beboerne, der er genhuset. Det medfører, at der vil være en ca. 14 dages forsinkelse.

Alle beboerne er orienteret via opringninger fra beboerkoordinatoren, og der er omdelt et informationsbrev, der er husstandsomdelt. Der afholdes et informationsmøde for beboerne på mandag den 23 maj.

### *First Agenda – mappen 'øvrige materiale'*

Det faste materiale i OB's mappe i First Agenda (øvrige materiale) er opdateret.

**Beslutning OB den 1. juni 2022:**

Christian Høgsbro oplyste at der gd. var beboermøde i afdeling 51 om en minihelhedsplan, eventuelt med fortætning. Der er nedsat en beboergruppe, der arbejder videre med projektet. Pia Skov oplyste, at stillingen som driftschef hos driftsudviklingschef Rebecca Forsman nu er i opslag.

**20. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

## 21. 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 1. juni 2022:

Der var ingen bemærkninger til dette punkt.

## 22. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

### Beslutning OB den 1. juni 2022:

Der var ingen bemærkninger til dette punkt.