

Udkast til-Referat OB-møde den 2. oktober 2019

Tidspunkt:	Kl. 17:00
Sted:	Mødelokale Axelborg, 2. sal.
Bemærkninger:	Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
Til stede:	AAB50_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light), AAB55_Christina Jensen (Parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), AAB46_Jette Kragh (Administrativ light), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI), AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic)
Fraværende:	
Afbud:	AAB4_Charlotte Berit Lindquist (Parlamentarisk)
Mødet slut:	Kl. 19:00

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	4
3. Indstilling - Revisionsprotokol; forvaltningsrevision 1. halvår 2019.....	4
4. Indstilling - Foreningens budget 2020 fjerde behandling.....	8
5. Indstilling - Boligforeningsandele overførsel til arbejdskapital 2019.....	11
6. Indstilling - Afdeling 49; Øgede midler til forundsøgelse helhedsplan og infrastruktur.....	15
7. Indstilling - Evaluering af OB-seminar den 13.-15. september 2019.....	18
8. Indstilling - Energistrategi.....	19
9. Indstilling - Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 27. november 2019.....	21
10. Indstilling - Medlemsskab af Eurhonet.....	23
11. Efterretning - 2020 mødeplan repræsentantskab og OB med årshjul.....	25
12. Efterretning - Fordeling af vederlag til organisationsbestyrelsen 2020.....	28
13. Efterretning - Personalepolitik: Ansættelse af nærtstående, speciallægebesøg og alkoholforbud.....	30
14. Orientering - Ny lokalaftale på ejendomsfunktionærområdet.....	32
15. Orientering - Indbetaling af feriemidler til Lønmodtagernes Feriemidler.....	33
16. Orientering - Styringsdialog med Københavns Kommune.....	34
17. Orientering - Kapacitetstyring prognose 2019.....	35
18. Orientering fra udvalg.....	36
19. Direktionsberetning.....	38
20. Direktionsberetning (lukket).....	40
21. Eventuelt.....	41

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

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

Indstilling

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

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i to grupper:

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

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

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

Regler

Formandskabet forbereder OB's møder, jf. 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 2. oktober 2019:

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 4. september 2019.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 4. september 2019 underskrives af formand og direktør.

Sagsfremstilling

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen. Der er ikke modtaget bemærkninger fra OB's medlemmer

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Der var ikke modtaget bemærkninger til referatet.

Referatet blev godkendt og vil efterfølgende blive sendt til digital underskrivelse.

3. Indstilling - Revisionsprotokol; forvaltningsrevision 1. halvår 2019

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Rapporten for 1. halvår 2019 viser, at der er lagt et rigtigt fokus i forvaltningsrevisionen efter ændringerne i driftsbekendtgørelsen ultimo 2017. Overordnet viser resultaterne, at arbejdet er i gang men også, at der fortsat er en del arbejde foran os.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller til OB, at:

- a. tage rapport for forvaltningsrevision 1. halvår 2019 til efterretning
- b. underskrive revisionsprotokollatet 1. halvår 2019
- c. det indføres at formanden ikke kan varetage kassererrollen samtidig med formandsposten.

Rapporten blev drøftet ved RU den 26. september 2019.

Sagsfremstilling

Revisionen bemærker, at de i forbindelse med de kommende års forvaltningsrevision vil fortsætte deres arbejde med at efterprøve forretningsgange og målsætninger og vurdere disse i lyset af sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Revisionen anbefaler, at:

- alle de administrative afdelinger som minimum får tilknyttet to leverandører i forbindelse med deres iSyn.
- de udbudte personaleledelseskurser indgår som obligatorisk del i forløbet til bestyrelseskørekortet, da kurserne omhandler væsentlige områder ved personaleledelse.
- der sker øget fokus på kontrollen med egenkontrollen for at sikre overholdelse af områderne i egenkontrollen.
- at AAB har fokus på antallet af ikke igangsatte forbedringsarbejder, og der om nødvendigt sker rettidig handling herpå.























Revisionen foreslår, at:

- der sker tiltag i form af at kontrolgruppen foretager
 - kontrol af valgte leverandører
 - flere beholdningseftersyn.
- afdelingerne bliver pålagt brug af minimum to leverandører ved iSyn der indføres tro og love-erklæring for kassererne, herunder at formanden ikke kan varetage kassererrollen samtidig med formandsposten.

Revisionens anbefalinger mv. vil indgå i administrationens videre arbejde.

Forvaltningsrevisionsrapporten fra 1. halvår 2019 er opdelt i fire hovedoverskrifter med 11 målpunkter, hvor status midtvejs i 2019 er at flertallet af punkter er grønne. I forhold til forrige halvår, er flere punkter gået fra gult til grønt. Dog er et enkelt punkt gået fra gult til rødt, hvilket betyder, at der skal ske handling på området.

Det røde punkt omhandler antallet af besvarelser af egenkontrolskemaerne, der er faldet i 2. kvartal 2019. Supportgruppen undersøger årsagerne til faldet og foretager passende korrigerende handlinger.

Målpunkter	Administrative afdelinger	Parlamentariske afdelinger
Effektivisering		
Effektivitet og produktivitet i AAB's afdelinger.		
Egenkontrol		
Fejl i den decentrale forvaltning (fire fokus områder)		
Fejl i den decentrale forvaltning (Niveauet af svig)		
Egenkontrol i administrationen		
Egenkontrolskemaet, herunder besøg i afdelingerne		
Økonomisk situation		
Rangdeling af afdelinger		
Rangdeling af afdelinger (Ledelsesrapporten)		
Implementering af den nye driftsbekendtgørelse		
Forretningsgange der fremmer sparsomhed		
Gennemgang af økonomistyringen		
Udført arbejde der metodisk fremmer effektivitet og kvalitet		
Plan 2017-2020		

De enkelte punkter er uddybet i rapport for forvaltningsrevision for 1. halvår 2019, jf. bilaget.

Københavns Kommune har i brev af 19. september 2016 pålagt AAB at rapportere halvårligt ift. forvaltningsrevision. Det vanskeliggør sammenligninger til andre boligorganisationer, da tal for disse normalt foreligger på årsbasis.

Økonomi

Ved forvaltningsrevisionen undersøges det, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Revisionen udføres med udgangspunkt i boligorganisationens rapportering om mål og opnåede resultater samt om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 7. december 2016 at forvaltningsrevisionens hovedfokus er effektivisering og egenkontrol. Ved mødet den 5. september 2018 blev punktet om for sent betalte regninger udskiftet med 'egenkontrol i administrationen'.

OB godkendte den 10. maj 2017 en række opgaver og kontroller som afdelingerne skal overholde for at leve op til AAB's decentrale koncept. OB afsatte ifm. budget 2018 to årsværk i administrationen til at supportere afdelinger, der har brug for hjælp og vejledning for at løse opgaverne lige så professionelt som hvis de blev løst af ansatte.

Protokollen behandles af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingsbestyrelser og inspektører skal månedligt indberette egenkontrol. Supportgruppen følger op på indberetninger, manglende indberetninger og besøger afdelinger, der har behov for bistand. I samme anledning tages relevante stikprøver og dialog med afdelingsbestyrelsen om opgaveløsningen således, at de selv kan opfylde deres administrative pligter. Der kan dog aftales hjælp med nogle opgaver over længere periode, hvor tilstanden ikke skønnes permanent. Ved besøg udarbejdes handlingsplaner på de områder, hvor afdelingen har brug for hjælp, og en tidsplan for, hvornår målet forsøges nået. Supportgruppen har en løbende dialog med bestyrelsen om opgaver og handlingsplaner. Når behovet opstår, kan den interne supportgruppe vejlede og rådgive om de forskellige driftsmodeller. Når vejledningmulighederne anses for udtømt, kan supportgruppen indstille til direktionen, at afdelingen fritages for driftsansvaret.

Regler

Ifm. ændring af driftsbkg. i 2017 er begrebet forvaltningsrevision udgået som begreb. Bestyrelsen skal påse at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger, jf. driftsbkg. §13.

En ekstern revisor skal ifølge driftsbkg.'s instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber (§7, stk. 4) undersøge, hvorvidt boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed, således at der kan rapporteres herom. Ved rapporteringen anføres, hvorvidt gennemgangen har givet anledning til bemærkninger og eventuelle væsentlige anbefalinger anføres.

Ifm. Københavns Kommunes besked om tilbagevenden til almindeligt tilsyn med AAB, har de fastsat krav om halvårlig egenkontrol/forvaltningsrevision. Københavns Kommune foreslog en kontrol i tre niveauer: 1) Afdelingernes selvkontrol, 2) OB's udvidede ledelsesinformation og 3) Revisors udvidede revision.

Punkt 1 "Afdelingernes selvkontrol" udføres af AAB's interne supportgruppe (egenkontrol)
Punkt 2 "Organisationsbestyrelsens udvidede ledelsesinformation". Den består af en samlet ledelsesrapport for hele AAB hvert halvår, en årlig risikorapport, budgetopfølgning for hhv. foreningen og alle afdelinger samlet. Desuden udarbejdes der ad hoc rapporteringer, hvor det efterfølgende besluttet om en delmængde skal indgå i den faste ledelsesrapport.
Punkt 3 "Revisors udvidede revision" svarer nu til revisors opgave i alle almene boligorganisationer, jf. ændringen fra 2017 af instruks til revisor med ændringen.

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Forvaltningsrevisionsrapport 1. halvår 2019 - ENDELIG.pdf](#)

[Protokollat AAB forvaltningsrevision 1. halvår 2019 - ENDELIG.pdf](#)

[Notat - Forvaltningsrevision 1. halvår 2019.pdf](#)

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Det blev tilføjet til indstillingen, punkt c, at dette skulle være gældende fra afdelingsmøderne i 2020. Håndtering ved kortere sygdomsforløb skal beskrives.

Permanent kasseeftersyn ved revisionen er blevet afskaffet, men hvis Økonomi skønner behov for et kasseeftersyn foretages dette så vidt det er muligt af en regnskabsmedarbejder, der ikke er med i supportgruppen.

Økonomi har søgt dispensation for krav om kontantkasse, hvis MobilePay skal benyttes.

Indstillingen blev godkendt med ovennævnte bemærkninger.

4. Indstilling - Foreningens budget 2020 fjerde behandling

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgettet er tilpasset forventningen til udviklingen i 2020, herunder besparelsen ved reduktionen af lejemålet på Svend Aukens Plads. Det giver en nedsættelse af administrationsbidraget på kr. 6, fra det foreløbigt fastsatte på kr. 3.811 til kr. 3.805 pr lejemålsenhed.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB drøfter budgetudkast for 2020, og at administrationen indarbejder bemærkningerne herfra i 3. udkast til budget 2020. Administration har reduceret det lejede areal af kontorlokaler på Svend Aukens Plads. Dette giver en årlig besparelsen på t.kr. 116, hvorved administrationsbidraget kan nedsættes med kr. 6, fra de kr. 3.811 som blev fastsat til brug for afdelingsbudgetterne 2020 til kr. 3.805.

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed er beregnet til:

	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	3.805	3.805	3.805	3.805
Fremskrivning	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

Administrationsbidraget fastfryses for den kommende 4-årige periode. Provenuet fra den faldende huslejudgift fra t.kr. 8.248 i 2020 til t.kr. 4.888 i 2023 bruges til driftsførelse af strategiske initiativer.

Økonomi

Nedsættelsen af administrationsbidrag i forhold til første budgetudkast giver besparelse i afdelingerne da der i afdelingernes budget for 2020 er indregnet med et administrationsbidrag pr. lejemålsenhed på kr. 3.811.

Beboerdemokratisk behandling

OB behandlede første forslag til budget ved møderne den 6. februar og den 6. marts 2019. 8. maj fremlagde direktionen forslag til tilpasninger. Derefter vendte OB budgetforudsætningerne på seminaret den 14. september 2019.

Fjerde behandling af budgettet behandles på OB møde i november, herefter indstiller OB budgettet til godkendelse i repræsentantskabet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingens udgifter nedsættes med kr. 6 pr. lejemål som følge af nedsættelsen af administrationsbidraget. Herudover bliver de faktiske udgifter til fælles el, forbrugsregnskaber og låneydelser lavere end budgetteret hvilket vil betyde større effektivisering i de berørte afdelinger.

Regler

Driftsbekendtgørelsen Kapitel 15, § 69.

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

AAB's vedtægter § 12.

Stk. 2

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

Implementering

Administrationen indarbejder bemærkningerne herfra i 3. udkast til budget 2020.

Bilag:

[AAB budget 2020, fjerde behandling.pdf](#)

[AAB budget 2020-2023.pdf](#)

[Takstblad 2020, anden behandling.pdf](#)

[Forventet nyelejemål 2019-2023.pdf](#)

[Ydelsesbeskrivelse AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Der blev besluttet at budgetforudsætningerne gennemgås af RU inden endelig behandling i OB til mødet i november.

5. Indstilling - Boligforeningsandele overførsel til arbejdskapital 2019

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Posten 'boligorganisationsandele' på kr. 19.567.055, der udgør 3% af foreningens egenkapital, forventes ikke at komme til udbetaling. Administrationen anbefaler derfor med revisors opbakning at overføre beløbet til arbejdskapitalen, som derved vil blive styrket med 27%.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende

- a. overførelse af kr. 19.567.055 fra posten 'boligorganisationsandele' til posten 'arbejdskapital' i foreningens årsregnskab for 2019
- b. reservere kr. 30.000 årligt til eventuelle tilbagebetalinger
- c. reservere overførslen på arbejdskapitalen til strategiske formål

Sagsfremstilling

Som en del af egenkapitalen i Boligforeningen AAB findes posten 'boligorganisationsandele' på kr. 19.567.055. Beløbet omfatter indbetalinger i perioden 1912 til 2009 på henholdsvis kr. 40, 100 eller 200 pr. person for medlemskab af foreningen. Hvis medlemmet er overgået fra en anden boligforening, kan beløbet være anderledes.

Indbetalingerne var tidligere obligatoriske, idet ventelisten i andelsboligorganisationer skulle baseres på medlemsfortegnelsen, men dette blev ophævet med virkning fra 1. januar 2010. Herefter måtte foreningerne selv bestemme, om de ville organisere sig med eller uden indskud fra medlemmerne.

AAB valgte at ophøre med at opkræve medlemsindskud og samtidig indførte udlejningsbekendtgørelsen obligatorisk opnoterings- og ajourføringsgebyr.

Overgangsbestemmelserne betød for de af AAB's medlemmer, der ikke var lejere, at de fik tilbudt at komme på en almindelig venteliste uden at betale opnoteringsgebyr på kr. 120, som ikke-medlemmer skulle betale fra 1. januar 2010. Dog skulle de fremover betale et årligt ajourføringsgebyr på lige fod med alle andre på ventelisten.

Desværre er der ikke i lovmaterialet redegjort for, hvordan de akkumulerede medlemsindbetalinger skulle forvaltes, ligesom der ikke blev taget stilling til det i hverken Boligudvalget eller i (det daværende) Forretningsudvalg i AAB. Derfor henstår medlemsindskuddene i dag fortsat i foreningens egenkapital under posten 'boligorganisationsandele'.

Alle der er fraflyttet eller er døde som lejer *har* fået refunderet deres medlemsindskud ved flytteafregningen og indgår dermed ikke i saldoen. Til gengæld har AAB ikke systematiske registreringer af, hvem af de ikke-boende medlemmer, der er døde, ligesom medlemmernes alder hverken kan beregnes

eller estimeres, da registrene ikke konsekvent indeholder fødsels- eller indmeldelsesdato. Det må imidlertid formodes, at en betydelig andel af medlemmerne er afgang ved døden.

I henhold til de almindelige forældelsesregler burde fordringerne være forældet tre år fra den 30. juni 2010, altså for seks år siden. Det kan imidlertid diskuteres, om medlemmerne var klar over, at de kunne få beløbet udbetalt, for ellers begynder forældelsesfristen først at løbe fra den dag, de får det at vide.

Imidlertid må det konstateres, at der ikke bliver gjort krav om tilbagebetaling af medlemsindskud. I de seneste fem år er der i forbindelse med fraflytning og død automatisk udbetalt følgende:

2018	2017	2016	2015	2014
kr. 28.120	kr. 41.800	kr. 46.260	kr. 64.150	kr. 102.440

'På dette grundlag foreslår administrationen, at medlemsindskuddene overføres til arbejdskapitalen, og at arbejdskapitalen herefter løbende dækker de forventeligt beskedne udbetalinger, der måtte komme. Samtidig anføres forholdet som eventualforpligtelse under noter i foreningens regnskab. Foreningens revisor er enig i denne tilgang.

Økonomi

Overførsel af medlemsindskuddene vil forøge foreningens arbejdskapital med kr. 19,5 mio. Størsteparten af beløbet hidrører fra døde og udmeldte medlemmers indskud på kr. 40-200 fra perioden 1912-2009. I forvejen bliver der ikke refunderet medlemsindskud af betydning (tkr. 28 i 2018), så eventuelle refusioner kan problemfrit tages løbende fra foreningens arbejdskapital.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen behandles i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Overførslen har ingen isoleret betydning for afdelingerne eller beboerne, idet beboernes eventuelle medlemsindskud fra perioden 1912-2009 fortsat refunderes ved fraflytning eller død. Overførslen vil betyde, at foreningen får en styrket arbejdskapital.

Regler

I den tidligere version af bekendtgørelse nr. 1381 af 12. december 2006 om udlejning af almene boliger m.v. lød reglerne angående venteliste således:

'§ 3. Enhver person, der er fyldt 15 år, kan optages på ventelisten.

Stk. 5. I andelsboligorganisationer skal ventelisten baseres på medlemsfortegnelsen. Enhver person, der er fyldt 15 år, kan optages på medlemsfortegnelsen.'

Loven blev ændret med bkg. nr. 1303 af 15. december 2009, som trådte i kraft 1. januar 2010, hvorefter reglen lød således:

'§ 3. Enhver person, der er fyldt 15 år, kan optages på den almindelige venteliste. Aldersgrænsen på 15 år gælder dog ikke for personer, der fortsætter et lejeforhold efter §§ 71 og 72 i almenlejeloven.

Stk. 3. Boligorganisationen opkræver ved optagelse på ventelisten et gebyr (opnoteringsgebyr), der ikke i væsentligt omfang må overstige boligorganisationens udgifter ved administrationen. Yderligere administrationsgebyrer opkræves 1 gang årligt ved ajourføring af ventelisten (ajourføringsgebyrer). Boligorganisationen kan dog efter forudgående aftale med den boligsøgende opkræve ajourføringsgebyret for en længere periode, dog højst for en periode på 5 år. Betaler den boligsøgende ikke gebyret senest 6 uger efter, at boligorganisationen har sendt opkrævning herom til den boligsøgende, slettes den boligsøgende fra ventelisten. Boligorganisationen skal i opkrævningen orientere den boligsøgende om reglen i 4. pkt. Indeholder opkrævningen ikke den nævnte orientering, udsættes de pågældende boligsøgendes frist efter reglen i 4. pkt. tilsvarende.'

Overgangsordningen i den nye bekendtgørelse for så vidt angår venteliste lyder således:

'§ 41. Personer, der ved bekendtgørelsens ikrafttræden er medlemmer af en almen andelsboligorganisation og som ikke er lejere i organisationen, får anciennitet i relation til den almindelige venteliste fra indmeldelsestidspunktet. Det er dog en betingelse, at det pågældende medlem inden den 1. juni 2010 anmoder om at blive opnoteret på ventelisten. Ved opnoteringen betales ikke et gebyr, men fremover betales ajourføringsgebyr. Boligorganisationen skal inden den 1. marts 2010 orientere de pågældende medlemmer ved annoncering i et lokalt dagblad og ved brev til det enkelte medlem om deres rettigheder efter reglerne i 1.-3. pkt. Overholder boligorganisationen ikke den nævnte frist, udsættes de pågældende lejerers frist efter reglen i 2. pkt. tilsvarende.'

Forældelsesloven § 3:

'§ 3. Forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2. Var fordringshaveren ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes forældelsesfristen i stk. 1 først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil.'

Implementering

I årsregnskabet for 2019.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens Arbejdskapital Okt 19.pdf](#)

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt

Revisoren er blevet bedt om at udarbejde et notat vedrørende arbejdskapitalens størrelse, hvorfor indstillingens punkt c udskydes til behandling på næste møde.

Indstillingen blev godkendt med denne undtagelse.

6. Indstilling - Afdeling 49; Øgede midler til forundsøgelse helhedsplan og infrastruktur

Sagsnr.: S2017-01500

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Den 6. marts 2019 bevilgede OB forøgelse af lånerammen på kr. 6 mio.

Seneste bevilling blev givet ift. det forventede forbrug frem til en kommunal godkendelse af skema A ud fra beboergodkendelsen på det ekstraordinære afdelingsmøde den 4. marts 2019.

Beboergodkendelsen omfatter såvel helhedsplan som mulighed for infrastruktursti, der finansieres 100% af Landsbyggefonden. Københavns Kommune har derfor nu krævet, at Skema A-ansøgningen også kommer til at omfatte et infrastrukturprojekt samt analyser af samspillet mellem helhedsplanen og infrastrukturprojektet.

Indstilling

Det indstilles til OB, at den stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af helhedsplanen i afdeling 49 hæves til kr. 8.000.000.

Det indstilles til OB, at den stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af helhedsplanen i afdeling 49 hæves til kr. 7.000.000 og opdeles i to, således at der er en bevilling på kr. 4.500.000 til Helhedsplanen og kr. 2.500.000 til Infrastrukturprojektet.

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 376 boliger, heraf 159 stk. 1-rumsboliger på ca. 36-44 m², 65 stk. 2-rumsboliger på ca. 45-58 m², 65 stk. 3-rumsboliger på ca. 80-83 m², 75 stk. 4-rumsboliger på ca. 77-80 m² og fem stk. 5-rumsboliger på ca. 97 m². Ejendommen er opført i 1969 og ligger på Stærevej i Nordvest i København.

Helhedsplanen omfatter sammenlægning af 98 små boliger til 48 familieboliger, opførelse af et fælleshus, opgradering af udearealerne, en række kriminalitetsforebyggende tiltag inkl. etablering af et antal altaner samt alle nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Afdeling 49 har hyppigt været klassificeret udsat boligområde, hvorfor Landsbyggefonden (LBF) har været meget hjælpsomme ift. såvel helhedsplan som mulighed for at opnå midler fra infrastrukturpuljen.

Efter et stort forarbejde og lange, men konstruktive forhandlinger med LBF, forelå der en endelig finansieringsskitse til helhedsplanen, som dannede baggrund for godkendelsen fra såvel beboerne som OB i marts 2019.

Senest har Landsbyggefonden på et møde i maj 2019 givet grønt lys til de overordnede principper for det videre arbejde med infrastrukturstien.

Til gengæld har afholdelsen af en lang række møder med Københavns Kommune, Almene Boliger både før og efter sommerferien stadig ikke tilfredsstillet Københavns Kommunes krav til detaljerede oplysninger, tilstrækkelige analyser og dokumentation ift. infrastruktursti og koordineringen mellem helhedsplan og infrastruktursti.

Omfang af forundersøgelser

Sagen har vist behov for et væsentlig større beløb end normalt til forundersøgelser. Ud over de gængse midler til rådgiver ifm. udarbejdelse af helhedsplanmaterialet, er der efter anmodning fra LBF af rådgiver udarbejdet et kriminalitetsnotat, der beskriver eksisterende forhold med uønskede aktiviteter, kriminalitet og utrygge forhold i afdelingen. Det har medført, at LBF har godkendt yderligere støttelån til kriminalitetsforebyggende foranstaltning på udearealerne, til belysning og delvist til nye gavaltaner og stuealtaner.

Det har også været nødvendigt at benytte rådgiveren ifm. forberedelse af en foreløbig infrastrukturansøgning, hvorefter LBF har givet principiel tilladelse til en ansøgning om en infrastruktursti gennem afdelingen. Der er her brugt tid og rådgivere på at få inddraget SAB og 3B, da det oprindeligt var en forudsætning for at kunne få del i midlerne. Ligesom der er brugt timer og rådgivere på at få udarbejdet et overordnet infrastrukturprojekt ifm. beboernes og LBF's foreløbige godkendelse. Den endelige godkendelse af projektet skal gives af Indenrigsministeriet efter indstilling fra Landsbyggefonden og Københavns Kommune.

Tillige er der brugt tid og rådgivning ifm. samarbejdet med Københavns Kommunes Områdefornyelse, som står for fornyelsesarbejder på Stærevej. Områdefornyelsens arbejder gennemføres i 2019 og er forudsætningen for at få infrastrukturstien gennem afdelingen.

Generelt er Københavns Kommune begyndt at stille langt større krav til omfanget af det materiale, der skal indsendes ifm. en Skema A-ansøgning.

Samtidig har Københavns Kommune ift. AAB 49 yderligere stillet krav efter beboergodkendelsen den 4. marts 2019 om, at infrastrukturstien skal indgå i Skema A-ansøgningen og i en detaljeringsgrad på et niveau over helhedsplanen, idet KK, Almene Boliger ønsker at blive inddraget i selve udformningen af infrastrukturprojektet og i den mere detaljerede koordinering mellem helhedsplanen og den nye infrastruktursti – herunder i placering og indretning af fælleshuset.

Der er indtil nu blevet afholdt en række møder med KK, Almene Boliger samt udarbejdet og fremsendt en række notater og analyser til deres godkendelse, ligesom sagens rådgivere har arbejdet på detaljeringen af infrastrukturprojektet og fælleshuset.

Der må dog stadig forudses en del yderligere projektering, hvis Københavns Kommune fortsætter deres krav til detaljering og analyser ifm. infrastrukturprojektet, inden et samlet ansøgningsmateriale til skema A for helhedsplan inkl. infrastruktur kan fremsendes til Københavns Kommune.

Ligesom der også ligger en del timer i at få færdiggjort et ansøgningsmateriale, der kan fremsendes til Landsbyggefondens, Københavns Kommunes og Indenrigsministeriets endelige godkendelse.

Omfanget af dette arbejde er lidt usikkert. Og hvor den tidligere forventning var, at dette arbejde lå

efter Skema A-godkendelsen, ser det nu ud til at skulle færdiggøres, inden Københavns Kommune vil give deres godkendelse.

Økonomi

I henhold til fremtidssikringspolitikken skal udgifterne til forundersøgelser til en helhedsplan afholdes af byggesagen, når en sådan gennemføres.

Infrastrukturmidler tildeles som rent tilskud *uden* egenfinansiering. Det betyder, at den udgift, der pt. er på udarbejdelse af infrastrukturansøgningen, vil blive fuldt dækket ind, når/hvis godkendelse foreligger.

OB godkendte den 3. oktober 2016 at hæve lånebevillingen til forundersøgelserne til kr. 4. mio. Administrationen blev i november 2018 opmærksom på, at den bevilligede låneramme var tæt på at blive overskredet. OB ønskede i første omgang sagen bedre belyst, og først den 6. marts 2019, hvor bevillingen meget beklageligt var overskredet, og arbejdet med sagen derfor midlertidigt var blevet stoppet, bevilgede OB en forøgelse af lånerammen på kr. 6 mio.

For at forhindre fremtidige budgetoverskridelser på udvikling af nybyggeri- og renoveringssager er der siden blevet indført en række procedure, der skal sikre, at projekter kan stoppes, inden der er et merforbrug, og således at projektlederen har mulighed for at agere i forhold til eksterne parter.

Pr. 16. september 2019 er det faktiske forbrug på helhedsplanen kr. 4.142.309,81 kr. ekskl. akutte kloakarbejder og kr. 1.448.514,36 på infrastruktursagen. Det er forventningen, at den samlede udgift løber op i kr. 7 mio. eller mere.

Afd. 49 Helhedsplan 2014	Opgjort 28-01-2019	Opgjort 16-09-2019
Teknisk rådgiver, Arkitekt	634.667 kr.	790.909 kr.
Øvrige omkostninger	3.260.356 kr.*	3.354.401 kr.
Rådgiver Infrastruktur	682.169 kr.	1.272.475 kr.
Forundersøgelser infrastruktur AAB	92.000 kr.	173.039 kr.
Samlede afholdte udgifter	4.669.192 kr.	5.590.824 kr.

* Akutte kloakarbejder for kr. 375.000 er trukket fra. De akutte kloakarbejder er på i alt kr. 811.058.

Det forventes frem til Skema A, at der vil være behov for yderligere kr. 325.000 til Helhedsplanen og kr. 1.050.000 til Infrastrukturprojektet. Den samlede udgift vil således være på kr. 6.965.824.

Således forventes en udgift på kr. 4.470.310 på Helhedsplanen og kr. 2.495.514 på Infrastrukturprojektet. Samlet for begge byggesager vil udgiften beløbe sig til kr. 6.965.824.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 3. oktober 2016 en lånebevilling til forundersøgelserne. I november 2016 blev OB orienteret om, at forundersøgelserne i afdeling 49 har været forelagt afdelingsmødet til orientering.

Der har løbende været afholdt beboerinformationsmøder om helhedsplanen, som herefter endeligt blev godkendt af beboerne den 4. marts 2019. Efterfølgende har der været afholdt endnu et beboerinformationsmøde den 24. juni 2019 om status på infrastruktursti og fælleshus.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Regler

Implementering

Efter referatets godkendelse.

Der arbejdes på at få indsendt ansøgning om kommunal skema A-godkendelse på helhedsplan og infrastruktur i løbet af efteråret 2019 og efterfølgende at få indsendt infrastrukturansøgning til Landsbyggefonden. Kommunal godkendelse forventes således først i 2020.

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Det blev bemærket, at der var en fejl i indstillingen. Det blev præciseret, at det indstilles at hæve lånebevillingen til kr. 8.000.000.

Der var enighed om, at branchen skal rejse problemstillingen med de store udgifter på grund af krav til store forundersøgelser.

OB godkendte indstillingen.

7. Indstilling - Evaluering af OB-seminar den 13.-15. september 2019

Sagsnr.: S2019-03186

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB-seminaret den 13.-15. september 2019 skal evalueres.

Indstilling

Det indstilles, at OB evaluerer OB-seminar den 13.-15. september 2019.

Sagsfremstilling

OB holdt seminar den 13.-15. september 2019 på KolleKolle Conferencecenter med følgende emner:

- Boligpolitisk drøftelse
- Hvilke indsatser er i gang, herunder status på digitaliseringsstrategien
- Workshop om ny strategi
- Præsentation af Økonomi – Økonomistyring og status på effektiviseringsarbejdet
- Om Landsbyggefond, dispositionsfond, arbejdskapital mv.

- Driftsbekendtgørelsen mv. set fra et bestyrelsesperspektiv

Økonomi

Ca. kr. 85.000.

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Ikke relevant

Implementering

Ingen

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Der var enighed om, at det havde været et godt seminar. Seminaret havde haft et godt fagligt indhold og havde været tilstrækkeligt og afpasset.

Ledelsesgruppens deltagelse var positivt og medvirkede til en åben og fri drøftelse mellem OB og ledelsen. De øvrige indlæg fik også ros.

8. Indstilling - Energistrategi

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

BRVU har arbejdet med et oplæg til en energistrategi igennem det seneste år, og er kommet frem til en ambitiøs strategi for energi.

Indstilling

BRVU indstiller til OB at godkende forslag til energistrategi.

Sagsfremstilling

Energiforbruget i AAB's bygninger, boliger og erhvervsbyggeri udgør i dag mere end 40 pct. af det samlede danske energiforbrug, og hvis udslippet af CO₂ for alvor skal reduceres, er det derfor afgørende, at det lykkes at reducere energiforbruget i bygninger.

For at nå disse mål i relation til energiforbruget i bygninger har regeringen fremsat forskellige initiativer - herunder målsætningen om en reducere af energiforbruget med minimum 50 pct. i nuværende byggeri og 75 pct. i nybyggeri frem til år 2055. Dette betyder, at der skal sættes gang i en temmelig omfattende energieffektivisering af både nyt og gammelt byggeri.

Der er i Danmark omkring 600.000 almene boliger og cirka 60 pct. af dem er opført før der for alvor blev sat energikrav til bygningerne. Der er derfor et enormt potentiale for energibesparelser i den almene boligmasse, og energirenoveringen af de eksisterende bygninger i sektoren bør derfor prioriteres.

Boligforeningen AAB kan, og vil nå det langsigtede mål for år 2055 ved at reducere det samlede energiforbrug i eksisterende byggeri gennem omfattende bæredygtige energirenoveringer. Gode og solide konstruktioner med det rigtige valg af materialer reducerer energiforbruget og giver gevinster i hele byggeriets levetid.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

BRVU og tidligere BPU har gennem det seneste år drøftet og behandlet energistrategien, som blev godkendt på mødet den 9. september 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne vil kunne opleve bedre driftede afdelinger og boliger, hvor der samtidig spares på energiforbruget.

Regler

Implementering

Implementering af energistrategi vil ske starte efter repræsentantskabets godkendelse.

Bilag:

[Energistrategi 2019.pdf](#)

[Delmål Energistrategi.pdf](#)

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Det blev bemærket, at at det ikke er korrekt, at AAB's bygninger, boliger og erhvervsbyggeri udgør 40% af det samlede danske energiforbrug. Der menes "den samlede boligmasse".

Energistrategien skal forankres i den samlede miljø- og fremtidssikringsstrategi.

OB godkendte at videresende indstillingen til repræsentantskabet.

9. Indstilling - Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 27. november 2019

Sagsnr.: S2019-03230

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Dagsordenen er en ordinær dagsorden

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB godkender dagsorden til repræsentantskabsmøde onsdag den 12. juni 2019.

Sagsfremstilling

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

- Orientering om arbejdet med ny strategi
- Godkendelse af byggepolitik
- Godkendelse af energistrategi.

Der er truffet aftale med advokat (H) Knud-Erik Kofoed, NT Advokatpartnerselskab om at dirigere mødets forhandlinger.

Økonomi

Der afsættes årligt et beløb i foreningsbudgettet til afholdelse af repræsentantskabsmøder.

Beboerdemokratisk behandling

Formanden indkalder til repræsentantskabsmødet, jf. vedtægternes §7.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

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

Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

§ 7

Stk. 1

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

Stk. 4

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

- 1. Valg af dirigent*
- 2. Godkendelse af budget for Boligforeningen AAB for det kommende år*

Udkast til-Referat OB-møde den 2. oktober 2019

Onsdag kl. 17:00

3. *Behandling af eventuelt indkomne forslag*
4. *Mødeplan for det kommende år*
5. *Eventuelt*

Implementering

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes elektronisk senest den 30. oktober 2019.

Forslag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 13. november 2019 kl. 12.00.

OB behandler eventuelt indkomne forslag ved møde den 14. november 2019.

Endelig dagsorden med bilag sendes elektronisk senest den 20. november 2019.

Bilag:

[2019-11-27 - Repmøde indkaldelse af punkter.pdf](#)

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

OB har tidligere vedtaget at orientering fra de politiske udvalg skal tilføjes repræsentantskabets dagsorden for november.

Der er kommet ændring af normalvedtægten vedrørende digital indkaldelse til afdelings- og repræsentantskabsmøder. Dette kan medføre, at det bliver nødvendigt med en vedtægtsændring.

OB godkendte dagsordenen med de ovennævnte bemærkninger.

10. Indstilling - Medlemsskab af Eurhonet

Sagsnr.: S2017-00143

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Eurhonet – som er en sammenslutning af europæiske boligorganisationer – har rettet henvendelse til AAB og spurgt om vi er interesseret i at blive medlem.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen (OB), at AAB indmelder sig i Eurhonet for en et-årig prøveperiode.

Sagsfremstilling

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

Eurhonet – som er en sammenslutning af europæiske boligorganisationer – har rettet henvendelse til AAB og spurgt om vi er interesseret i at blive medlem.

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

Eurhonet har 5 overordnede strategiske mål:

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

I tilknytning til de strategiske mål er der nedsat 5 tværnationale arbejdsgrupper.

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

AAB, ved direktøren, deltog som gæst i Eurhonets generalforsamling i efteråret 2018. Her blev der afleveret rapporter fra de stående arbejdsgrupper og afholdt en generel boligpolitisk drøftelse. Det var indtrykket, at AAB kan få stor gavn af især netværkene for nybyggeri og renoveringer, hvor vi kan indsamle informationer om nye byggemetoder, drift m.v. Hvis OB beslutter at indmelde AAB, vil vi koncentrere vores medlemskab om netværk for renovering og nybyggeri med deltagelse af AAB's byggechef.

Økonomi

Udkast til-Referat OB-møde den 2. oktober 2019

Onsdag kl. 17:00

Medlemskabet koster € 7.500 årligt, svarende til ca. kr. 56.000. AAB er tilbudt 1 års gratis prøvemedlemsskab, hvor vi kan vurdere om netværket giver værdi for AAB. Dertil kommer rejseudgifter til deltagelse i netværk og generalforsamling.

Beboerdemokratisk behandling

Ingen

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke umiddelbart

Regler

-

Implementering

AAB indmelder sig for en etårig prøveperiode.

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

OB godkendte indstillingen. Der rapporteres løbende i direktionsberetningen om forløbet.

Efterfølgende har det vist sig, at det første års medlemsskab ikke er gratis, som det fremgår af indstillingen. Det første års medlemsskab er ½ pris. Ved mailhøring til OB-medlemmerne den 9. oktober 2019, har OB godkendt denne ændring.

11. Efterretning - 2020 mødeplan repræsentantskab og OB med årshjul

Sagsnr.: S2016-00350

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Mødeplanen indeholder dato for møder og andre arrangementer for repræsentantskab og OB i 2020. OB's møder ligger fortsat første onsdag i måneden, dog ikke i januar, juli og august. 1. halvårs repræsentantskabsmøde er flyttet til maj måned.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB godkender mødeplan og årshjul for 2020.

Sagsfremstilling

Af hensyn til, at så mange medlemmer har mulighed for at deltage, fastlægges OB's møde-kalender for et år ad gangen.

Udover de ordinære møder indeholder årshjulet:

- To dialogmøder med afdelinger (marts)
- To OB-seminarer (fredag – til søndag; januar og slut august)
- Studietur 27. februar – 1. marts
- Repræsentantskabets besigtigelsestur (slut marts)
- Fælles møde for parlamentariske afdelinger (marts)
- Almene Boligdage 2020 (september)
- Ekstraordinære møde(r) inden repræsentantskabsmøder (maj og november)
- Efterårskonference (oktober)
- OB's årsmiddag (november).

Som nyt er årsmiddagen og efterårskonferencen indarbejdet i oversigten. Begge forudsætter naturligvis at OB viderefører aktiviteterne.

Tilbagevendende dagsordenspunkter

OB's tilbagevendende dagsordenspunkter er fordelt ud på årets møder, så det efter bedste vurdering hænger sammen med eksterne forhold (f.eks. styringsdialog), at emner i relation til hinanden behandles samtidig, og at det er muligt at nå at producere materiale. OB besluttede ny plan for ledelsesrapportering den 7. marts 2018 og ændringerne er videreført i årshjulet for 2020.

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

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

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

Udvalgsbehandling af emner

Revision af politikker skal forberedes gennem udvalgene, og det fremgår af oversigten, hvornår udvalget senest skal have behandlet revision af den relevante politik, så den kan behandles i OB på det fastsatte tidspunkt. Det fremgår også af oversigten, hvilke emner udvalgene skal forberede inden forelæggelse for OB.

Disse vil normalt blive forelagt OB som efterretningssager.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Mødeplan og årshjul godkendes af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

Regler

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

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

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

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

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

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

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

Implementering

Publiceres i OB's digitale mappe i Prepare senest 14 dage efter beslutning. Direktionssekretæren booker desuden møderne digitalt i Outlook.

Bilag:

[Årshjul 2020.pdf](#)

[Kalender 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

OB godkendte mødeplan og årshjul for 2020.

12. Efterretning - Fordeling af vederlag til organisationsbestyrelsen 2020

Sagsnr.: S2017-00043

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årlig godkendelse af fordelingen og forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget i forbindelse med budgettet for det kommende år. Fordelingen sker efter samme principper som sidste år.

Indstilling

At OB tager fordelingen og forhøjelsen af vederlaget med nedenstående satser til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Ovennævnte kr. 69,86 og kr. 41,91 bliver ved regulering i overensstemmelse hermed til henholdsvis kr. 82,99 og kr. 49,79. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2019.

	2020	2019
Første 100 lejemålsenheder	82,99	81,42
Øvrige lejemålsenheder	49,79	48,85

OB's vederlag reguleres pr. 1. januar 2020 i henhold til ovenstående.

Økonomi

Samlet stigning i honorarer til OB udgør kr. 44.466.

Beboerdemokratisk behandling

Indstillingen behandles i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den samlede stigning har ikke mærkbar betydning, og fordelingen mellem organisationsbestyrelsens medlemmer har ingen betydning for afdelingerne eller beboerne.

Regler

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i §13, stk. 1, i Indenrigs- og Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1307 af 15. december 2009 med senere ændringer.

Implementering

Ved udbetaling af første vederlag i 2020.

Bilag:

[Fordeling af vederlag 2020.pdf](#)

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Indstillingen blev taget til efterretning.

13. Efterretning - Personalepolitik: Ansættelse af nærtstående, speciallægebesøg og alkoholforbud

Sagsnr.: S2018-00549

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

På baggrund af konkrete sager foreslår RU af hensyn til AAB's omdømme, at AAB's personalepolitik tilføjes et afsnit, hvori det indskræpes, at der ikke må ansættes nærtstående, tidligere bestyrelsesmedlemmer m.fl. Desuden foreslås tilføjelse af afsnit om speciallægebesøg som følge af ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne.

Indstilling

RU indstiller til OB at godkende, at

- a. AAB's personalepolitik suppleres med et afsnit om ansættelse af nærtstående (bilag).

Administrationen indstiller til OB at godkende, at

- b. AAB's personalepolitik suppleres med afsnit om speciallægebesøg som del af implementering af lokalaftale mellem AAB og ejendomsfunktionærernes faglige klub (bilag), og
- c. AAB's personalepolitik suppleres med et forbud mod at indtage alkohol i arbejdstiden og i frokostpausen.

Sagsfremstilling

Supportgruppens egenkontrolbesøg i en række af AAB's administrative afdelinger har i flere tilfælde konstateret bl.a. manglende grundlag for udbetaling af løn i form af ansættelseskontrakter. Gennemgangen af grundlaget, der hidtidig har ligget lokalt i de administrative afdelinger, har også afdækket flere tilfælde, hvor der er sket ansættelser/aflønning af medarbejdere, der har nære relationer til afdelingsbestyrelsesmedlemmer eller andre ansatte i afdelingen.

Ansættelse af nærtstående til bestyrelsesmedlemmer er ikke i strid med hverken lovgivning eller AAB's politik om habilitet, hvis vi antager, at det bestyrelsesmedlem, som er nærtstående til den ansatte, har trukket sig fra sagsbehandlingen ved ikke at tage del i beslutningen om at ansætte den nærtstående. Men da tilsynet tidligere har betinget den fortsatte accept af AAB's decentrale forvaltningskoncept med

professionel arbejdsledelse, blev problematikken forelagt Risikoudvalget, der ved møde den 28. august 2019 besluttede, at AAB's personalepolitik bør suppleres.

Derfor foreslås de nævnte begrænsninger for, hvem der kan ansættes i afdelingen og administrationen. Kravene supplerer de generelle krav om at slå stillinger op og for habilitet i foreningen.

Speciallægebesøg

Forslaget om regulering af speciallægebesøg skyldes den indgåede lokalaftale mellem AAB og ejendomsfunktionærernes faglige klub. I den tidligere aftale var disse besøg en rettighed, men da AAB og klubben var enige om, at et sådant spørgsmål bør være en del af personalepolitikken, er den aftalt ud af lokalaftale og skal derfor indgå i den fælles personalepolitik.

Alkoholforbud

I 2005 ønskede AAB at indføre et alkoholforbud. Dette lykkedes ikke, da ejendomsfunktionærernes fagforening indbragte sagen for en faglig voldgift, der gav fagforeningen ret i, at ejendomsfunktionærer måtte indtage en øl i skatteklasse A i den selvbetalte frokostpause.

I den nye lokalaftale har funktionærernes faglige klub aftalt med AAB, at man ikke vil bestride en beslutning om at forbyde indtagelse af alkohol i frokostpausen.

På denne baggrund foreslås et sådant forbud indført i hele AAB, så ingen beboere eller samarbejdspartnere i øvrigt kan opleve en AAB-ansat, der lugter af f.eks. øl.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen vedrørende ansættelse af nærtstående blev behandlet i Risikoudvalget den 28. august 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den personkreds, der kan ansættes i afdelingerne, bliver mindre.

Regler

[AAB's politik for habilitet](#) samt almenboliglovens regler om interessekonflikter i bestyrelser.

Ansatte i afdelingen kan som udgangspunkt godt vælges som medlem af afdelingsbestyrelsen. Det stiller dog krav om et ekstraordinært fokus på habilitetsreglerne. Hvis en ansat vælges som medlem af afdelingsbestyrelsen, skal det indberettes til kommunalbestyrelsen, da der er en risiko for interessekonflikt.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Personalepolitik for AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Indstillingen blev taget til efterretning.

14. Orientering - Ny lokalaftale på ejendomsfunktionærområdet

Sagsnr.: S2019-03097

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Orientering om ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer i AAB.

Orientering

Efter forhandlinger siden foråret 2019 indgik AAB ved forhandlingsudvalget (formandskabet) og ejendomsfunktionærernes faglige klub (EFK) i august ny lokalaftale (bilag), der gælder for alle ansatte under overenskomsten mellem BL og Ejendoms- og servicefunktionærernes landssammenslutning.

AAB's forhandlingsudgangspunkt var, at lokalaftalen skulle medføre, at nye ansatte funktionærer ansættes på rene overenskomstvilkår, dvs. uden som hidtil at få et automatisk forhøjet ferietillæg som hidtil.

Den nye lokalaftale indeholder ikke forhøjet ferietillæg for de, som ansættes pr. 1. september 2019 og senere. Det er dog aftalt, at de nuværende fastansatte funktionærer bevarer deres forhøjede ferietillæg så længe de er ansat i AAB.

Derudover betyder den nye lokalaftale ændring af følgende udvalgte forhold:

- Mobiltelefoner: Alle funktionærer skal have en smartphone, og have tid og evne til at tjekke AAB-mails.
- AAB-logo: Der bør fremover også være AAB-logo på funktionærernes skjorter, T-shirts og poloshirts.
- Alkohol i frokostpausen: Hidtil har funktionærerne haft ret til at drikke en øl i frokostpausen. AAB kan nu beslutte alkoholforbud i den ellers selvbetalte frokostpause.
- Forhøjet klubtilskud: AAB betaler et forhøjet tilskud til den faglige klubs fagligt relevante medlemsaktiviteter.

Ændringerne er indføjet i standardkontrakterne for ejendomsfunktionærerne, foreslås indarbejdet i AAB's personalepolitik og vil også blive meldt ud på et fyraftensmøde samt via relevante digitale nyhedsbreve.

Bilag:

[Lokalaftale med AAB-klubben 2019 underskrevet.pdf](#)

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Intet at bemærke.

15. Orientering - Indbetaling af feriemidler til Lønmodtagernes Feriemidler

Sagsnr.: S2018-00135

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Som følge af ny ferielov skal Boligforeningen AAB indefryse kr. 17,2 mio., som skal udbetales til medarbejderne ved deres pension. Administrationen betaler hele beløbet til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Feriemidler ved første opkrævning i 2021.

Orientering

Folketinget vedtog primo 2018 en ny lov om ferie, som skal indføre samtidighedsferie i Danmark, så lønmodtagerne optjener og afholder deres ferie over samme periode. I overgangsperioden vil der opstå en pulje af "overskydende" feriepenge, fordi lønmodtagerne i det første år ikke anvender den opsparede ferie, men i stedet optjener ny ferie og afholder den sideløbende.

De "overskydende" feriepenge skal i henhold til overgangsordningen indefrysnes i Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Feriemidler, i daglig tale kaldet Lønmodtagernes Feriemidler. Det drejer sig om alle feriepenge optjent af ansatte i AAB i perioden 1. september 2019 til 31. august 2020.

Opsparing til udbetaling

- a. 1. september til 31. december 2019 afsættes faktisk opgjort i årsregnskaberne for 2019
- b. 1. januar til 31. august 2020 afsættes skønsmæssigt i årsregnskaberne for 2019

På baggrund af lønsummen for 2018 estimeres feriepengebeløbet, der skal indefrysnes for hele Boligforeningen AAB, til i alt kr. 17,2 mio. Heraf udgør administrationen kr. 8,5 mio. og afdelingerne kr. 8,7 mio. Beløbene kan indeholdes i feriepengehensættelserne i årsregnskaberne for 2018.

Loven om feriemidler giver mulighed for, at feriepengene enten indbetales til Lønmodtagernes Feriemidler eller beholdes, administreres og indekseres af arbejdsgiveren helt eller delvist, midlertidigt eller helt frem til medarbejderen skal have beløbet udbetalt i forbindelse med sin pension.

Administrationen har besluttet, at Boligforeningen AAB indbetaler hele beløbet til Lønmodtagernes Feriemidler ved først mulige lejlighed, hvilket vil sige i 2021. Det ville være en u hensigtsmæssig stor byrde for foreningen selv at skulle administrere og indeksere beløbet, mens Lønmodtagernes Dyrtidsfond ved indbetaling forvalter midlerne via LD Fonde. I øvrigt er det at betragte som et lån i Lønmodtagernes Feriemidler, hvis en arbejdsgiver vælger at beholde feriemidlerne.

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Intet at bemærke.

16. Orientering - Styringsdialog med Københavns Kommune

Sagsnr.: S2017-01013

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Tidligere praksis med faste styringsdialogmøder mellem boligorganisationerne og Københavns Kommune (KK) er ændret til en treårs cyklus, således at der hvert tredje år holdes fælles konference.

AAB har endnu ikke modtaget invitationen til denne konference, der forventes afholdt i december.

Orientering

Der er ikke almindelig styringsdialog mellem AAB og KK i år. I stedet er der en fælleskonference. Og i tråd med tidligere år er der individuelle regnskabs gennemgange, som afklares over mail.

Kommunen meddeler, at der fremover køres med en treårs cyklus, hvor der ét år afholdes individuelle styringsdialogmøder med hver organisation (almindelig styringsdialog), året efter afholdes en fælleskonference, og i år tre afholdes individuelle møder med udgangspunkt i et fast tema.

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Intet at bemærke.

17. Orientering - Kapacitetstyring prognose 2019

Sagsnr.: S2017-00340

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Samlet viser prognosen for kapacitet i administrationen 2019 kun mindre udsving i forhold til det, der blev forventet ved årets indgang.

Orientering

Som led i arbejdet med at sikre god og effektiv drift har administrationen arbejdet med at indføre en model for mål- og kapacitetstyring. Modellen blev fremlagt for OB til seminar i marts 2018.

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

Her efter sommerferien er der gennemført opfølgning på forventningerne for at udforme en prognose for 2019 for at afdække om vi følger det forventede.

Projektstyring

Vi har fortsat et ønske om at forbedre den interne projektstyring. LT har gennem en periode arbejdet med at etablere en projektmodel i AAB og har senest besluttet at opprioritere den tværgående projektstyring ved at ansætte en erfaren projektleder i Sekretariatet. Han har til opgave at løfte administrationens projektstyring (ved siden af at være projektleder på et par større projekter). Vi forventer at arbejde med en projektmodel, der er inspireret af Prince 2, men tilpasset vores behov. Det er forventningen, at det også vil forbedre styringen af kapacitet til projekterne.

Bilag:

[Kapacitetsstyring - prognose 2019.pdf](#)

[Kapacitetsprognose 2019.pdf](#)

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Intet at bemærke.

18. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

- a) **Beboerdemokrati (BDU)**
v/Christina Jensen
- b) **Beboere og udlejning (BU)**
v/Jette Kragh
- c) **Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)**
v/Bent Haupt Jensen

d) Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

v/Hanne Dahlerup

OB-udvalg:

e) Risikoudvalg (RU)

v/Bent Haupt Jensen

f) Strategiarbejdsgruppen

v/Charles Thomassen

-

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

ad Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)

Byggepolitikken har været forelagt BRVU og vil blive præsenteret for OB på næste møde.

ad Risikoudvalget (RU)

Møderne tilrettelægges, således at afrapportering af ledelsesrapportering tilpasses med OB-møderne, således at undersøgelser og forelæggelse for formandskabet kan nås inden forelæggelse for OB.

ad Beboerdemokrati (BDU)

Næste møde holdes den 7. oktober 2019. OB kom med input til udvalgsformanden mhp. evaluering af afdelingsmødeprocessen.

ad Beboere og udlejning (BU)

Der er blevet behandlet:

Indstilling om hjemløse boliger til Taarnby Kommune

Taastrup kommune har ændret rammeaftalen fra 25-33% og samtidig bedt om en udslyningsbolig og en delebolig. Til gengæld stiller de byggeri med op til 100 boliger til rådighed for almene boliger. Folkeregistret i Københavns Kommune påbegyndte samarbejde i udsatte boligområder.

FarPay er igangsat som ny betalingsmåde. Det ønskes undersøgt, om der er nogen, der er faldt ud af opnoteringssystemet med baggrund i nyt system.

Det er blev drøftet, hvordan boliggarantibevist håndteres, idet der tilsyneladende er mulighed for at komme ind udenom ventelisten. Dette undersøges nærmere og beskrives i direktionsberetningen.

ad Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Der holdes møde den 7. oktober 2019, hvor driftschefen kommer på besøg.

Afdeling 115 har vedtaget, at nye beboere fremover skal være røgfri, hvilket kan blive svært at håndhæve. Det undersøges, hvordan ventelisten håndteres.

ad Strategiarbejdsgruppen

Næste møde er den 30. oktober 2019, hvor der samles op på strategidrøftelserne på OB-seminaret. Det forventes, at få fastlagt succeskriterierne som vil blive fremlagt for OB.

19. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Boligministeren besøger Gadelandet/Husumgård og BL's 1. kreds

Mandag den 7. oktober 2019 besøger boligminister Kaare Dybvad Bek fsb Husumgård og AAB Gadelandet. Ministeren får en rundvisning i boligafdelingerne med fokus på de initiativer, som er sat i gang for at løfte boligområdet og skabe et blandet boligområdet med boliger til alle.

Senere samme dag besøger boligministeren repræsentantskabet i BL's 1. kreds. Værten er AAB's afdeling 50 på Sjælør Boulevard.

Monitorering af mindre boligområder

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vil som noget nyt monitorere en række mindre almene boligområder (750-1.000 beboere) ift. de fem ghettokriterier.

Formålet er ifølge styrelsen at følge med i, hvordan initiativer i ghettolovgivningen - særligt 40%-kravet - påvirker de øvrige almene boligområder mht. beboersammensætning og sociale problemer mv. Områder skal forsat have mindst 1.000 beboere for at kunne blive udpeget på ghettolisterne, og de mindre boligområder vil således ifølge styrelsen ikke kunne blive udpeget til ghettolisterne. Monitoreringen vil blive brugt til information til lands- og kommunalpolitikere om en evt. negativ udvikling i beboersammensætningen i de mindre boligområder.

I København er der 11 mindre almene boligområder, som staten fremadrettet vil monitorere ift. ghettokriterierne. AAB indgår i fire boligområder:

- Område 1: I alt 918 beboere fordelt på:
 1. AAB afdeling 58 på Tagensvej, Heimdalsgade, Kbh. N (671 beboere) og
 2. Ny Heimdalsvej, v/Hjem (administreret af FA09).
- Område 3: AAB afdeling 38, Kobbelvænget, Brønshøj (841 beboere).
- Område 4: AAB afdeling 103, Vognmandsmarken, Østerbro (795 beboere).

- Område 10 i alt 912 beboere fordelt på:
 1. AAB afdeling 73, Ølandsgade m.fl. (84 beboere)
 2. Vibo's Televænget I – III

3. Vibo's Dragøgade.

Særkrav til byggeri i Københavns Kommune

BL's 1. kreds har igennem snart et par år drøftet kommunens særkrav til alment byggeri i bl.a. MBA (Miljø i Byggeri og Anlæg). Også AAB er i en lang række byggesager påvirket af krav som væsentligt fordyrer nybyggeri og renovering.

1. kreds foreslår at kommunen erstatter MBA'en med DGNB Sølv som erstatning for de mange særkrav. Det er en metode, hvor byggeriet for at opnå en DGNB-certificering, skal evalueres ud fra en række kriterier inden for fem hovedområder: miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet og proceskvalitet. Det er den mest anvendte certificering i Danmark. Ifølge Københavns Kommunes oplysninger vil det indebære at byggesummen fordyres i størrelsesordenen én procent.

Afhændelse af Bolind aktier

OB godkendte den 7. november 2018, at administrationen afhænder aktieposten i Bolind A/S ved førstkomende lejlighed. Afhændelse har endnu ikke været muligt, da Bolind kun åbner mulighed for afhændelse ved tilbagekøb af egne aktier, og det har selskabet ikke ønsket i 2019. Bolinds nye direktør Flemming Strøm oplyser, at mange af de mindre aktionærer ønsker at afhænde deres aktiepost, og han forventer, at Bolinds bestyrelse over vinteren tager stilling til, hvordan de kan imødekomme de pågældende aktionærer. Vi afventer således Bolinds generalforsamling i foråret 2020 i forventning om, at der her åbnes mulighed for afhændelse.

Andet

Afdeling 18 – lejer ophævet grundet dom for grov kriminalitet hos husstandsmedlem

AAB v/Team Jura har den 6. september 2019 fået medhold i en Østre Landsretssag omkring et knivstikkeri begået af lejers datter mod en tredje person på afdelingens område. Lejers datter fik en dom på fem års ubetinget fængsel. Lejeforholdet blev blandt andet ophævet efter den ny bestemmelse i almenlejeloven, der gør det muligt at ophæve lejeforholdet, hvis lejer eller medlemmer af lejers husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende. Forholdet fandt sted i sommeren 2018, mens den nye bestemmelse først blev indført den 1. januar 2019, til trods herfor har domstolene fundet at AAB har haft hjemmel til at ophæve lejeforholdet.

Konvertering lån domicil ejendom

Administrationen har undersøgt muligheden for konvertering af lånet. En konvertering vil koste et kurstab på tkr. 568 og medføre en rentestigning på den effektive rente.

Ledelsesrapportering – Helhedsplan i afdeling 50

OB bad administrationen følge op på afrapporteringen for 2. kvartal 2019 fsva. økonomien i helhedsplanen i afdeling 50. I ledelsesrapporten stod der: 'sagens økonomi har oversteget den godkendte anlægssum på afdelingsmødet. Grundet det lave renteniveau, forventes der ikke at blive behov for yderligere huslejestigning'.

Sagens økonomi har oversteget den godkendte anlægssum på afdelingsmødet. Afdelingsmødet skal derfor godkende den endelige anlægssum på afdelingsmødet den 24. september 2019. Den øgede anlægssum bliver finansieret af henholdsvis øget trækningsret, driftsstøtte og lavere renteudgifter. Samlet stiger beboernes husleje med de godkendte 13% + kr.600 for køkkener fra afdelingsmødet i 2012.

Politik for forebyggelse og håndtering af vold og trusler – forsøgsordning forlænget.

I november 2018 godkendte OB ny politik for forebyggelse og håndtering af vold og trusler i AAB. I forlængelse af denne vedtagelse, nikkede OB også til en etårig forsøgsordning, hvorefter beboerdemokrater kan tilbydes krisepsykologhjælp, hvis de udsættes for vold eller trusler udenfor selve mødeaktiviteten, der ellers er de eneste tidspunkter, beboerdemokraterne er dækket af AAB's forsikring. Siden november 2018 og til nu har ingen henvendt sig. Direktionen har derfor besluttet at forlænge forsøgsordningen endnu et år, hvorefter den kan blive evalueret samtidig med en drøftelse af revision af selve politikken.

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

På møde i boligforum i Frederiksberg Kommune den 1. oktober 2019 blev der gjort opmærksom på det omkostningsfulde detaljeringsniveau, der kræves. Der er en fornuftig dialog om, hvad man ønsker at bruge pengene til indenfor rammebeløbet. Endvidere blev parkeringsproblemer drøftet. Politikerne var positive og engagerede.

Det lov-katalog, der blev fremlagt ved folketingets åbning indeholder ikke mange elementer fra S' boligpolitiske udspil, ud over forslag om lov om delegeret bygherremodel.

20. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsgbro (CHO)

21. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

Beslutning OB den 2. oktober 2019:

Ved planlægning af kommende OB-møder ønskes indtænkt flere generelle drøftelser som f.eks. byggepolitik.

OB har tidligere besluttet at igangsætte et pilotprojekt vedrørende ventilation. OB ønskede orientering i direktionsberetningen om hvornår, og i hvilken afdeling dette igangsættes.

Der blev orienteret om forskellige fejl i forslag til afdelingsmøderne og OB var opmærksomme på at afdelingsrådgivningen ofte har (for) kort tid til at gennemgå materialet.

På et afdelingsmøde var digital opmåling lagt på dagsordenen uden afdelingsbestyrelsens godkendelse, hvorefter det blev nedstemt. Det er nødvendigt at OB drøfter, hvilke tiltag, der skal foretages overfor de afdelinger, der ikke ønsker at være med. Der var enighed om at projektlederen deltager på et OB-møde og orienterer om projektet.