

Referat OB-møde den 2. marts 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)

Fraværende:
Afbud: AAB43_Per Boller (Administrativ light)
Mødet slut: Kl. 18:45

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Foreningen; revisionsprotokol om forberedende revisionsarbejder 2021	7
4. Behandling - Kunstkapital 2022	9
5. Behandling - Økonomisk fuldmagt for administrative afdelinger; retningslinjer for hvilke arbejder afdelingerne må igangsætte (revision).....	11
6. Godkendelse - Fiber- og internet	13
7. Godkendelse - ForsynOmeter og Københavns Kommunes byfornyelsespuljer	16
8. Godkendelse - Kollektiv råderet; hvilke udgifter medtages?	18
9. Godkendelse - Afdeling 78; ændring af udlejningsmodel for ældreboliger	20
10. Godkendelse - Rameaftale for udlejning i Københavns Kommune (justering af aftale)	22
11. Efterretning - Årlig status for arbejdsmiljøet i AAB 2021	25
Drift af arbejdsmiljøorganisationen (AMO)	26
<i>Arbejdspladsvurdering (APV)</i>	26
Andet	26
12. Efterretning - Lønbenchmark 2021 (lukket)	28
13. Efterretning - Opsamling på styringsdialog 2021	29
14. Orientering fra udvalg	31
15. Direktionsberetning	32
16. Direktionsberetning (lukket)	34
17. Eventuelt	34

Referat OB-møde den 2. marts 2022

Onsdag kl. 17:00

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsordenen 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 dagsordenen, bedes dette tilkendegivet under behandlingen af dette punkt.

Regler

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

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Punkt 6 'Godkendelse - Fiber- og internet' blev ændret til et behandlingspunkt. Med denne ændring blev dagsordenen godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 2. februar 2022 er godkendt og sendt til underskrivelse den 23. februar 2022.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 2. februar 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 14. februar 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 23. februar 2022.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen
OB godkendte den 7. april 2021 revideret forretningsorden for organisationsbestyrelsen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

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

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

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

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

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

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

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

Implementering

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

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Referat OB-møde den 2. marts 2022

Onsdag kl. 17:00

Referatet er godkendt og underskrevet af alle OB-medlemmer.

3. Behandling - Foreningen; revisionsprotokol om forberedende revisionsarbejder 2021

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revisor gennemfører en gang årligt analytiske undersøgelser af processer og forretningsgange. Revisionens gennemgang har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

Behandling

Protokollen fremlægges til organisationsbestyrelsens (OB's) godkendelse og sendes til elektronisk underskrivelse.

Sagsfremstilling

Revisionen har gennemført analytiske undersøgelser, vurderinger og stikprøver på følgende områder: løn, budgetopfølgning byggesager, indkøb, opfølgning på tidligere års bemærkninger. Revisionen har primært været rettet mod de interne kontroller.

Revisors konklusion 'Den del af revisionen, vi har udført, har givet os en begrundet opfattelse af, at boligorganisationens regnskabssystemer som helhed giver et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af regnskabet, og vi er ikke under denne del af revisionen blevet opmærksomme på forhold, som kan medføre forbehold eller fremhævelser i vores revisionspåtegning på regnskabet. Opstår der senere under revisionen forhold, som bedømmes at kunne give anledning til forbehold eller fremhævelser i vores revisionspåtegning, vil dette straks blive meddelt bestyrelsen ved indførelse i revisionsprotokollen.'

Revisionen bemærker:

Budgetopfølgning byggesager

Vi har gennemgået procedurer for budgetopfølgningen på byggesager. AAB bruger en dynamisk skabelon til budgetopfølgning, hvor kun det nyeste kvartals budgetopfølgning gemmes. Vi har anbefalet ledelsen hos AAB fremadrettet at gemme den kvartalsvise budgetopfølgning som en pdf-fil, så det er muligt at påse tidligere perioders opfølgninger særskilt. Vi er oplyst om, at AAB har igangsat denne procedure.

Vores gennemgang har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger

Opfølgning på tidligere års anbefalinger

Vi har observeret superbruger adgange til Unik for to medarbejdere, der ligeledes har adgang til bogføring og gennemførelse/godkendelse af køb. Det vedrører it-chefen og en medarbejder ansat i økonomifunktionen. Vi gør opmærksom på, at det giver en øget risiko, da der ikke er fuldstændig funktionsadskillelse. AAB er opmærksomme på dette, og har valgt at fastholde dette i relation til, at kunne servicere organisationen hensigtsmæssigt.

Forretningsgangsbeskrivelse

Vi har gennemgået boligorganisationens skriftlige forretningsgangsbeskrivelser på væsentlige områder. Vi anbefaler en opdatering af forretningsgangsbeskrivelsen for kreditorområdet. Vi har fået oplyst, at organisationen har igangsat opdateringen.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Protokollen skulle have været behandlet i risikoudvalget (RU) den 26. januar 2022. Da mødet blev aflyst, er det besluttet at sende sagen direkte til behandling i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant

Regler

§ 98. Revisionen af boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber foretages af en godkendt revisor.

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

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

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

Implementering

Udarbejdelse af forretningsgang for kreditorbehandling. Deadline: 1. marts 2022.

Bilag:

[Revisionsprotokollat løbende revision 2021 AAB Udkast.pdf](#)

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Protokollen blev godkendt uden bemærkninger. Protokollen vil herefter blive sendt til elektronisk underskrivelse.

4. Behandling - Kunstkapital 2022

Sagsnr.: S2018-00412

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte udlodning af kunstkapital 2022. Der er i alt 30.000 kr. til udlodning. Der er ved fristens udløb med udgangen af januar 2022 ikke modtaget nogen ansøgninger, hvorfor beløbet foreslås anvendt til kunst ifb. med kommende nybyggeri.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB at godkende at:

- tilskud på 30.000 kr. anvendes til kunst ifb. med kommende nybyggeri
- formandskabet undersøger muligheder i de nybyggede afdelinger og træffer beslutning om tildeling af tilskud.

Sagsfremstilling

I Bestyrelsesnyt nr. 87, udsendt december 2021, blev alle afdelinger opfordret til at søge midler fra Kunstkapitalen. Samtidig var sidste års legatmodtager omtalt.

Der er ved ansøgningsfristens udløb ikke modtaget nogen ansøgninger.

Beløbet foreslås derfor anvendt til kunst ifb. med kommende nybyggeri.

Økonomi

Grundkapitalen består af:

- 300.000 kr., der er indbetalt kontakt
- 33.900 kr., der er givet som eksterne gaver i forbindelse med boligforeningens 100-års jubilæum
- 100.000 kr., der i forbindelse med boligforeningens 100-års jubilæum er overført fra arbejdskapitalen. Dette beløb blev besluttet udloddet med 10.000 kr. årligt i 10 år. Der resterer 30.000 kr.
- 200.000 kr., der på repræsentantskabsmøde den 25. august 2021 blev besluttet overført fra arbejdskapitalen til ekstraordinær udlodning over de næste 10 år med op til 20.000 kr. pr. udlodning.

Der er ikke nogen rentetilskrivning for 2021, hvorfor der er 30.000 kr. til udbetaling. Udbetaling finder sted, når det kan dokumenteres (f.eks. ved regning fra kunstneren) at kunstværkerne er leveret og installeret i afdelingen.

Beboerdemokratisk behandling

Kunstkapitalen er etableret ved repræsentantskabsbeslutning den 22. februar 1995.

Der blev i forbindelse med AAB's 100-års jubilæum overført 100.000 kr. fra arbejdskapitalen, hvor repræsentantskabet godkendte en ændring af retningslinjerne for udlodning.

Repræsentantskabet besluttede på møde den 25. august 2021 at overføre 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til kunstfonden til ekstraordinær udlodning over de næste 10 år med op til 20.000 kr. pr. udlodning.

Kapitalen bestyres af Boligforeningen AAB's organisationsbestyrelse, der består af ni medlemmer valgt af foreningens repræsentantskab.

Beslutninger om tildeling af midler skal fremgå af protokol fra organisationsbestyrelsens møder.

Organisationsbestyrelsen træffer afgørelse om ansøgningernes egnethed med hensyn til opfyldelse af formål, og træffer desuden afgørelse om, hvilke af de indsendte ansøgninger, der bør modtage helt eller delvist tilskud.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Udsmykning af bygninger eller lignende, hvortil afdelingens beboere har adgang.

Regler

I henhold til Retningslinjer for uddeling af midler til kunstformål i Boligforeningen AAB er kunstkapitalens formål, at

- yde støtte til indkøb af billedende kunst, kunsthåndværk og kunstnerisk formgivne arbejder
- afholde udgifter til billedkunstnerisk udsmykning af bygninger i en afdeling, hvortil andelshaverne, offentligheden eller videre kredse har adgang
- støtte andre initiativer, der er egnede til at opfylde formålet med uddeling af midlerne

Afdelingen skal sikre, at

- Værkerne placeres på steder, hvor flest mulige beboere har adgang
- Værkerne etableres, udstilles eller opbevares under forsvarlige forhold
- Værkerne vedligeholdes og forsikres i fornødent omfang

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse orienteres afdelingen om OB's beslutning. Udbetaling finder sted, når det kan dokumenteres (f.eks. ved regning fra kunstneren) at kunstværkerne er leveret og installeret i afdelingen.

Beslutning OB den 2. marts 2022:

OB besluttede at overføre de 30.000 kr. til udlodning i 2023, så der er mulighed for at søge tilskud til større projekter, som f.eks. gavlmalier.

5. Behandling - Økonomisk fuldmagt for administrative afdelinger; retningslinjer for hvilke arbejder afdelingerne må igangsætte (revision)

Sagsnr.: S2017-00166

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler oplæg til revidering af beløbsgrænser for igangsætning af dv-arbejder for administrative afdelinger. Sagen omhandler sager der økonomisk ligger i spændet 600.000 kr. til 1.500.000 kr.

Behandling

Byggeri, renovering og vedligeholdelsesudvalget (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- administrative afdelinger selv kan igangsætte arbejder op til 1.500.000 kr. (inkl. moms), når der er tale om:
 - 1:1 udskiftning med kun én fagentreprise og
 - når sagen *ikke* omfatter involverede tekniske installationer eller indgriben i bygningens konstruktionsdele.
- afdelingsbestyrelsen skal indestå for at, der altid:
 - foreligger skriftlig godkendelse fra driftskoordinatoren om, at afdelingsbestyrelsen kan igangsætte arbejderne
 - det skal i hver sag vurderes om der skal tilknyttes en ekstern rådgiver til fagtilsyn.

Sagsfremstilling

Efter at den reviderede beløbsgrænse har været gældende i fire år, er det administrationens vurdering, at der kan være arbejder over 600.000 kr., som administrationen ikke nødvendigvis behøver at være forretningsfører på. Administrationen foreslår derfor, at arbejder over 600.000 kr. (inkl. moms) i særlige tilfælde kan igangsættes af afdelingen selv efter aftale med afdelingens driftskoordinator.

Det kunne for eksempel være:

- Maling af opgange
- Udskiftning af belægninger
- Indkøb af vaskemaskiner
- Maling af træværk.

Dette er i de tilfælde, hvor der er tale om en 1:1 udskiftning og kun én fagentreprise, og når der *ikke* er involveret tekniske installationer eller indgriben i bygningens konstruktionsdele. Sagens værdi må aldrig samlet overstige 1.500.000 kr. (inkl. moms).

Følgende skal altid være opfyldt:

- Der skal foreligge skriftlig godkendelse fra driftskoordinatoren om, at afdelingsbestyrelsen kan igangsætte arbejderne.
- Afdelingen skal sikre, at der som minimum er tilknyttet en ekstern rådgiver til fagtilsyn.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

På baggrund af indstilling fra BRVU og udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) godkendte OB den 5. oktober 2016 ændring af tærskelværdien for hvad administrative afdelinger måtte igangsætte. Grænsen blev hævet fra 400.000 kr. til 600.000 kr.

BRVU behandlede sagen den 9. februar 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Regler

Vedtægterne §20:

'Organisationsbestyrelsen kan beslutte, at visse administrative opgaver optaget i en forretningsorden kan uddelegeres til afdelingsbestyrelser.

Opgaverne varetages under ansvar overfor Boligforeningen AAB's direktør.'

Implementering

Når sagen er godkendt i OB, træder de nye retningslinjer i kraft på sager, der endnu ikke er igangsat. Afdelingshåndbogen bliver opdateret senest 14 dage efter godkendelse i OB, og der udsendes cirkulære med de nye retningslinjer.

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Der var enighed om at ændre formuleringen: '1:1 udskiftning med kun én fagentreprise' til '1:1 udskiftning med få fagentrepriser'.

Administrationen blev bedt om nærmere at vurdere, om der er grundlag for tilsvarende ændringer for de parlamentariske afdelinger.

Med disse bemærkninger blev indstillingen godkendt.

6. Godkendelse - Fiber- og internet

Sagsnr.: S2018-02796

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

AAB har været i dialog med BL og leverandører af fiber- og internet for at kunne udbyde en rammeaftale. Efter denne dialog har administrationen vurderet, at en rammeaftale ikke er den mest fordelagtige løsning. Fremfor en rammeaftale indstilles det til organisationsbestyrelsen (OB) at indgå en fællesaftale med TDC NET om etablering af fiber i alle AAB's afdelinger.

Godkendelse

Udvalget 'Byggeri, renovering og vedligehold' (BRVU) indstiller til (formandskabet)/OB at godkende en fællesaftale for AAB med TDC NET om etablering af fiber i alle afdelingerne.

Sagsfremstilling

OB har besluttet at igangsætte udbud af en rammeaftale for fiber og internet i AAB's afdelinger. Udbudskonsulenten og IT-chefen har både talt med BL's rådgivere indenfor fiber- og internet, samt foretaget en markedsdialog for at afdække markedet.

Med udgangspunkt i markedsdialogen er anbefalingen, at AAB laver en fællesaftale med TDC NET om etablering af fiber i alle AAB's afdelinger.

Hvorfor TDC NET? Som markedet aktuel ser ud, er det TDC NET og GlobalConnect, der forsøger at lave den/de digitale motorveje i Danmark. Det vil sige, at de begge tilbyder gratis etablering af fiber i AAB's afdelinger. Begge leverandører tjener på fiberinfrastrukturen ved, at udbyderne køber sig adgang til nettet via fiberen.

TDC NET er reguleret i forhold til, hvor meget de må opkræve udbyderne for at bruge fiberen. Det er GlobalConnect ikke, og de kan derfor justere priserne overfor udbyderne efter behov. Derudover har TDC NET efter administrationens vurdering en bedre udrulningsplan end GlobalConnect.

1. TDC NET har lavet en model, hvor de foretager en fremføring af fiberen til en aftalt placering samt etablering af føringsveje på fællesarealerne (i opgangene). Beboerne tilsluttes først, når beboerne køber et produkt hos en af de pt. 14 udbydere, der kan levere på TDC NET's fiber. Dette betyder, at man ikke skal ind i alle lejemaal på en gang, men først når beboeren ønsker det.
- 2.
3. Ved etablering af stik i boligen, lover TDC NET at placering kan ske med op til 12 meters kabling fra nærmeste føringsvej i opgangen. Anbefalingen er at sætte stikket i nærheden af en stikkontakt således, at beboeren nemt kan sætte strøm til udstyret fra udbyderen.

I forbindelse med nybyggeri kan TDC NET etablere fiber i ejendommen. Dette forudsætter, at adresseliste og aftale er på plads 4 ½ måned før indflytningen. Dette skal derfor indarbejdes i kontraktgrundlaget for byggeriets opførelse.

AAB er ikke bundet til aftalen med TDC NET og en afdeling kan derfor i princippet vælge efterfølgende at få etableret en fiber fra en anden leverandør. Umiddelbart er der ikke nogen grund til dette. Dette vil blot betyde, at beboerne kan vælge udbydere fra begge leverandører af fibernet, såfremt der er trukket kabler ind boligen fra begge leverandører.

Inden en endelig aftale laves mellem AAB og TDC NET, forbeholder de sig retten til at regne løsningen til den enkelte afdeling igennem, hvorefter det skal godkendes internt i TDC NET.

Afdelinger, der har eksisterende anlæg i forhold til PDS og/eller Corax, kan fortsætte driften så længe dette ønskes og så længe, der er aftaler med en leverandør til dette.

4. Afdelingen har intet driftsansvar i forhold til beboeren. Alle fejl på forbindelsen er mellem udbyderen og TDC NET. TDC NET har alle serviceforpligtelser overfor udbyderne og dermed ansvar for at udbedre eventuelle fejl.

En udrulning i hele AAB skal planlægges sammen med TDC NET og kan planlægges ud fra, hvornår eksisterende aftaler udløber.

Økonomi

Der er ikke forbundet nogen økonomi med aftalen, udover timerne til udarbejdelse af aftalen og gennemgang i forhold til placering af fiber i den enkelte afdeling. TDC Net har ansvaret for fiberen ift. udbyderne. Der er ikke nogen udgifter mellem AAB og TDC NET.

Afdelingen kan reducere deres udgifter ved at vælge en fiberløsning. De nuværende anlæg bruger strøm til driften af hardware, hvorimod en fiberløsning er baseret på lys, og der dermed ikke er nogen hardware, der kræver strøm.

Beboerdemokratisk behandling

BRVU har senest behandlet punktet den 9. februar 2022. OB vedtog på mødet den 4. marts 2020 et udbud af rammeaftalen på fiber- og internet. Derudover er det behandlet i BRVU den 27. januar 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den enkelte beboer kan selv vælge, hvilken internetudbyder, de ønsker. TDC NET samarbejder pt. med 14 leverandører. Afregningen sker direkte mellem beboer og leverandør. Leverandøren kan vælge at opkræve et etableringsgebyr ved indgåelse af aftalen med beboeren.



Regler

Implementering

Implementeringen sker over en længere tidshorizont efter aftalen med TDC NET er indgået. Den er både afhængig af eksisterende aftaler i afdelingerne, samt hvornår det er muligt for TDC NET, at levere i det pågældende område ud fra gravetilladelser og kapacitet hos TDC NET.

AAB's afdelinger informeres om ordningen ved udsendelse af AAB cirkulære, når AAB politisk har behandlet indstillingen og en fællesaftale er indgået med TDC NET. Der kan eventuelt også afholdes orienteringsmøde for interesserede afdelinger om løsningen, så der er mulighed for at stille spørgsmål.

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Referat OB-møde den 2. marts 2022

Onsdag kl. 17:00

Sagen blev ændret til en mundtlig drøftelse ('Behandling').

OB kunne ikke tilslutte sig indstillingen, men ønskede i stedet en frivillig ordning. Afdelingerne skal orienteres om ordningen i næste Bestyrelsesnyt.

7. Godkendelse - ForsynOmeter og Københavns Kommunes byfornyelsespuljer

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Københavns Kommunes byfornyelsespuljer giver mulighed for, at samtlige AAB-afdelinger i kommunen gratis kan få HOFOR ForsynOmeter.

Godkendelse

Byggeri, renovering og vedligeholdelsesudvalget (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- a. der søges støtte til at de AAB-afdelinger i Københavns Kommune der ikke allerede er tilsluttet til HOFOR's ForsynOmeter, bliver dette.

Sagsfremstilling

Som en del af AAB's Energistrategi, er målsætningen, at AAB's bygningsmasse skal være CO₂-neutral i år 2055. Dette meget ambitiøse mål skal blandt andet opnås ved energistyring og energioptimering, som også er en del af energistrategiens delmål.

AAB har indgået et strategisk samarbejde med HOFOR ift. deres ForsynOmeter løsning, som bruges til nem energistyring, samt til løbende at energioptimere og effektivisere afdelingen.

Som et led i samarbejdet med HOFOR, indledes brugen af ForsynOmeter altid med en grundig gennemgang og efterfølgende anbefalinger med afdelingens bestyrelser eller evt. ansatte fra HOFOR's specialister ift. optimering af afdelingens varmecentral(er) mm. Erfaringsvis har alene implementeringen af disse anbefalinger givet meget store besparelser i mange afdelinger.

Københavns Kommune har i januar 2022 åbnet op for såkaldte "Byfornyelsespuljer", herunder "Energieffektivisering gennem data". Dette giver AAB mulighed for at søge støtte til optimering af vores afdelingers forbrug af varme, el og vand med HOFOR ForsynOmeter.

Ud af AAB's 72 afdelinger i Københavns Kommune er der i dag 52 afdelinger, der allerede er tilknyttet ForsynOmeter. Der resterer dermed 20 afdelinger, og da byfornyelsespuljen giver støtte til i alt 50 afdelinger pr. boligorganisation, vil samtlige afdelinger i Københavns Kommune have mulighed for at få tilbudt løsningen.

Økonomi

Byfornyelsespuljen dækker pr. afdeling, 100 % af opstartsomkostningerne og to års løbende abonnement af HOFOR ForsynOmeter. Støttens størrelse er inkl. moms og afhænger af antallet af hovedmålere, der skal måles på.

Det vil derfor som udgangspunkt ikke koste afdelingerne noget. Hvis den enkelte afdeling ønsker fortsat at bruge ForsynOmeter efter de første to år, betales der normal abonnementspris, som er på godt 3.400 kr. om året pr. varmemåler.

Beboerdemokratisk behandling

BRVU behandlede sagen den 9. februar 2022.

'Politik for energimål i driften af AAB's afdelinger' blev godkendt af repræsentantskabet den 27. november 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Mulighed for optimering af afdelingens energiforbrug, som i sidste ende betyder besparelser.

Referat OB-møde den 2. marts 2022

Onsdag kl. 17:00

Regler

Ingen

Implementering

Administrationen vil straks efter indstillingens godkendelse, ansøge byfornyelsespuljen og derefter i samarbejde med HOFOR involvere de enkelte afdelinger ift. implementeringen af ForsynOmeter.

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Indstillingen blev godkendt.

8. Godkendelse - Kollektiv råderet; hvilke udgifter medtages?

Sagsnr.: S2017-00280

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler hvem der skal afholde hvilke typer af udgifter, når beboeren benytter kollektiv råderet i boligen.

Godkendelse

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende, at afdelingen ikke kan medtage udgifter til maling, tapetsering og gulvbehandling i finansieringen af sager vedrørende kollektiv råderet, medmindre det følger direkte af selve køkkenudskiftningen.

Sagsfremstilling

Denne sag tager sit afsæt i, at der i nogle afdelinger har været præcedens for, at der i forbindelse med beregning af beboerens udgifter til udførelse af kollektiv råderet er blevet inkluderet udgifter til maling og eventuelt også tapetsering og gulvudskiftning i hele køkkenet.

I afdelingens vedligeholdelsesreglement fremgår det hvilken vedligeholdelsesordning, der er gældende for boligerne, samt de nærmere regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning. Maling, tapetsering og gulvbehandling er reguleret af vedligeholdelsesreglementet. Vedligeholdelsen af disse er beboers ansvar i boperioden, og fuldt ud afdelingens ansvar ved fraflytning, når beboer har boet mere end otte år og fire måneder i boligen. Beboers udgift nedskrives med en procent månedligt (A-ordning) eller via løbende vedligeholdelseskonto, som beboer indbetaler til (B-ordning, som kun afdeling 16 har).

Afdelingen skal i dv-planen henlægge til at afholde sin andel af vedligeholdelsespligten.

Når beboere søger om at udføre kollektiv råderet i egen bolig, opstår der spørgsmål om hvem der skal betale for hvilke arbejder:

- Beboeren skal som en del af råderetssagen afholde alle udgifter, der er direkte relateret til køkkenudskiftningen, fratrukket afdelingens finansiering af 25 %, der er fastlagt som vedligeholdelsesandel ifbm. køkkenudskiftninger. Maling/tapetsering omkring nye køkkenelementer, hvor maling og/eller tapet er beskadiget i forbindelse med nedtagning af gammelt køkken, eller reparation af gulvet, hvor det er beskadiget som følge af nedtagning af gammelt køkken, kan medtages, men herudover kan der ikke inkluderes andre udgifter.
- Afdelingen skal af henlagte midler afholde udgifter, der ikke er en direkte konsekvens af køkkenudskiftningen. Det kan f.eks. være en nødvendig opgradering af elinstallationerne.

Økonomi

Forslaget vil sænke beboerens udgift til køkkenudskiftninger under den kollektive råderet i de tilfælde, hvor udgifter til maling, tapetsering og gulvbehandling har været inkluderet, og sikre, at udgiften til maling, tapetsering og gulvbehandling altid afholdes af enten beboer eller afdeling i henhold til vedligeholdelsesreglementet.

Beboerdemokratisk behandling

ØDA har behandlet forslaget på mødet den 10. januar 2022. ØDA indstiller forslaget til godkendelse i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Udgiften til maling, tapetsering og gulvbehandling vil altid blive afholdt i henhold til vedligeholdelsesreglementet enten af beboer eller afdeling, når arbejdet ikke direkte følger af køkkenudskiftningen.

Regler

Lov om almene boliger (kollektiv råderet)

§37b. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål. Forbedringerne finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Afdelingsmødet kan fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig, herunder fastsætte maksimumsbeløb for anskaffelsessummerne for de enkelte forbedringsarbejder. Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.

Lov om leje af almene boliger (vedligeholdelsesreglement).

§ 25. Udlejeren skal træffe beslutning om, hvorvidt boligernes vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning skal ske efter reglerne i enten § 26 eller § 27. Der kan fastsættes forskellige regler for de forskellige boligtyper i afdelingen. For boliger, der udlejes til flygtninge, jf. § 51 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning dog ske efter reglerne i § 27.

Stk. 2. Udlejeren skal udarbejde et vedligeholdelsesreglement, hvoraf det fremgår, hvilken vedligeholdelsesordning der er gældende for boligerne, jf. stk. 1. Vedligeholdelsesreglementet skal endvidere indeholde nærmere regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, når henholdsvis § 26 og § 27 finder anvendelse. Endelig skal vedligeholdelsesreglementet indeholde en nærmere beskrivelse af den standard, som boligerne skal have ved overtagelsen. Vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser.

Stk. 3. Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Stk. 4. Lejeren skal uanset reglerne i §§ 26 og 27 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

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

Stk. 2. Ved fraflytning af boligen gennemføres for lejerens regning en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Udlejeren kan beslutte, at lejeren i stedet betaler et af udlejeren fastsat hertil svarende normalistandsættelsesbeløb. Udlejeren overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalistandsættelsen eller betaling af normalistandsættelsesbeløbet. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejerens kun den andel, som på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører, ikke er overtaget af udlejeren. Har udlejeren opsagt lejeren efter § 85, stk. 1, nr. 1, betaler lejerens ikke til normalistandsættelse af boligen ved fraflytning ud over den andel, som er overtaget af udlejeren på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører.

§ 27. Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, vedligeholder udlejeren boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. De nødvendige midler tilvejebringes ved lejerens indbetaling af et beløb til en vedligeholdelseskonto for boligen. Beløbet fastsættes af udlejer til et årligt beløb pr. m2 bruttoetageareal. Lejeren kan forlange, at der udføres vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, når det er nødvendigt og udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto.

Implementering

Forslaget implementeres løbende i forbindelse med fremtidige godkendelser af kollektiv råderet i den enkelte afdeling.

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Indstillingen blev godkendt.

9. Godkendelse - Afdeling 78; ændring af udlejningsmodel for ældreboliger

Sagsnr.: S2019-01538

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Københavns Kommune ønsker en ændring i en sær aftale vedrørende udlejning af ældreboliger, hvortil kommunen har udfordringer med at visitere til ældre og handicappede, og hvortil Boligforeningen AAB oplever udlejningsbesvær.

Godkendelse

Boligudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at boliger i afdeling 78, som i tre måneder er forsøgt udlejet til ældre og handicappede og efterfølgende via AAB's venteliste, returneres til kommunen, som herefter vil visitere studerende eller andre borgere med akut boligbehov. Ordningen løber i fem år og evalueres efter fire år.

Sagsfremstilling

AAB-afdeling 78, Utterslevgård består af 175 1- og 2- rums ældreboliger. Lovens udgangspunkt er, at ældreboliger skal udlejes til ældre og personer med handicap, som har behov for denne type boliger. Københavns Kommune har anvisningsretten til boligerne.

Efter en kraftig vækst i antallet af tomme ældreboliger i kommunen, indgik Københavns Kommune og de almene boligorganisationer i 2010 en aftale om, at ældreboliger, som kommunen ikke kunne anvise til, skulle udlejes til boligsøgende på boligorganisationernes ventelister, der opfyldte bestemte fleksible kriterier.

I afdeling 78 har der været udlejningsvanskeligheder særligt i 1-rums boligerne, som med en husleje på 6.595 kr. er relativt dyre for enlige beboere. Flere af boligerne har derfor været udlejet til boligsøgende på ventelisten, der opfylder fleksible kriterier om at være i beskæftigelse, selvom det også her har vist sig vanskeligt at finde nye lejere i løbet af de første tre måneder.

Københavns Kommune har behov for flere boliger til anvisning, og de har derfor fremsat ønske om, at aftalen fra 2010 fraviges, så boliger i afdeling 78 returneres til ældreboliganvisningen, hvis AAB ikke kan finde en lejer på ventelisten inden tre måneder. Herefter vil kommunen visitere studerende eller andre borgere med akut boligbehov. Der vil ikke blive anvist beboere, som kommunen vurderer kan have en utryghedsskabende adfærd.

Det er administrationens opfattelse, at den foreslåede ordning ikke i væsentligt omfang vil forringe vilkårene for de boligsøgende på ventelisten, da boligerne vil være i tilbud i ca. tre måneder og derved kan nå 3-4 tilbudsrunder om nødvendigt. Kommunen vil fortsat hæfte for lejen i en eventuel tomgangsperiode.

Regler

Almenboliglovens § 54

Almene ældreboliger, der ejes af en almen boligorganisation, skal udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligerne skal udlejes til andre boligsøgende, såfremt de pågældende boliger ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten. Den kommune, som efter § 115, stk. 3, har givet tilsagn om støtte til ombygning af et plejehjem beliggende i en anden kommune til almene ældreboliger, udøver anvisningsretten til disse ældreboliger.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Drøftet i BU den 18. januar 2022 og indstillet til godkendelse i OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Der er en lille risiko for, at boligsøgende på venteliste til boligerne vil opleve længere ventetid. Her er det dog vigtigt at holde sig for øje, at boligerne i første omgang skal tildeles en anden målgruppe, så antallet af boliger fra afdelingen, der udlejes via ventelisten, er i forvejen usikkert.

Implementering

1. kvartal 2022.

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Indstillingen blev godkendt.

10. Godkendelse - Rammeaftale for udlejning i Københavns Kommune (justering af aftale)

Sagsnr.: S2019-01538

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Med indførelsen af forebyggelsesområder, er det nødvendigt at justere rammeaftalen om udlejning for Københavns Kommune.

Godkendelse

Boligudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende tillæg til rammeaftalen af 1. november 2021 med følgende vilkår:

- a) Udlejning efter fleksible A-kriterier i grønne forebyggelsesområder.
- b) Fortsat udlejning efter skærpede fleksible kriterier i gule områder, der afspejler udfordringerne i området, dog altid efter beskæftigelseskriteriet.
- c) Den boligsociale anvisning har fortsat ret til 1/3 af de ledigblevne boliger, men boligsøgende skal anvises efter særlige kriterier, der understøtter den ønskede udvikling.
- d) Beboere, der flytter internt i egen afdeling, der er beliggende i et forebyggelsesområde, skal ikke opfylde de gældende udlejningskriterier for afdelingen.

Sagsfremstilling

Den 1. december 2021 offentliggjorde ministeriet de statslige lister for almene boligområder.

Der offentliggøres fire lister, der kategoriserer almene boligområder på baggrund af beboersammensætningen i afdelingen:

- Udsatte boligområder
- Parallelsamfund (tidl. ghettoområder)
- Omdannelsesområder (tidl. hårde ghettoområder)
- Forebyggelsesområder (ny)

Forebyggelsesområder

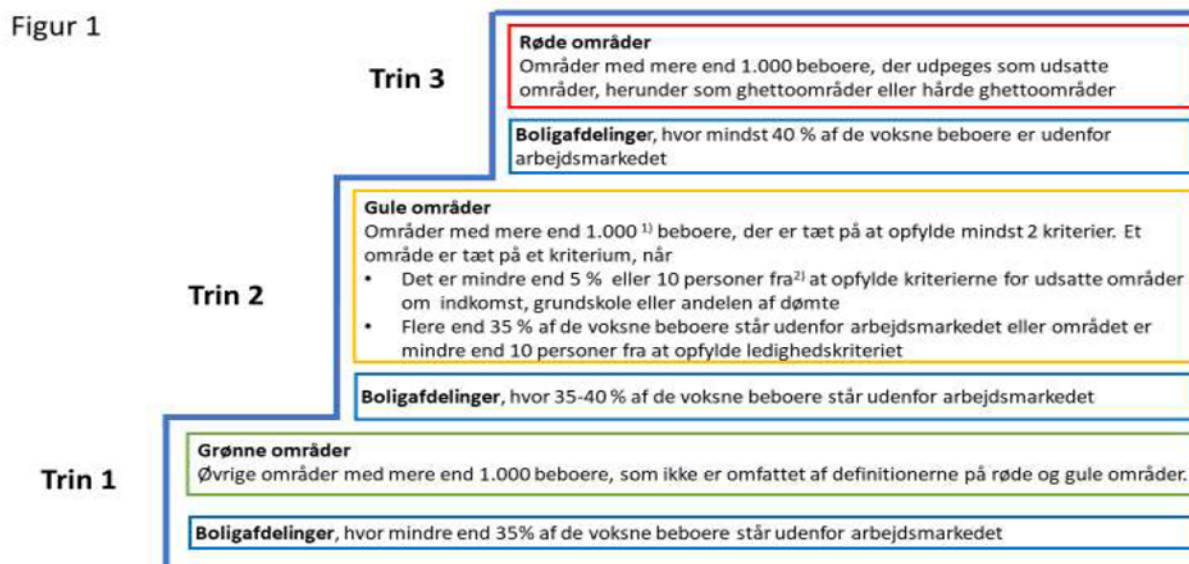
Formålet med forebyggelsesområder er at forebygge nye udsatte boligområder og parallelsamfund. Grænseværdierne for forebyggelsesområder ligger på nogle kriterier væsentligt under kriterierne for udsatte boligområder. Forebyggelsesområder er et boligområde med flere end 1.000 beboere og er herudover defineret ved:

- At andelen af beboere, der er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande, overstiger 30 % og
- At området opfylder mindst to ud af følgende fire kriterier
 - 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 %, opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
 - 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst to gange landsgennemsnittet, opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
 - 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 %.
 - 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området, eksklusive uddannelsessøgende, udgør mindre end 65 % af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Rammeaftalen for udlejning i Københavns Kommune

Med indførelsen af forebyggelsesområderne har det været nødvendigt at justere rammeaftalen om udlejning for Københavns Kommune, idet boligorganisationen er forpligtet til at udleje efter fleksible kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, som fastlægges af kommunen med henblik på at styrke områderne.

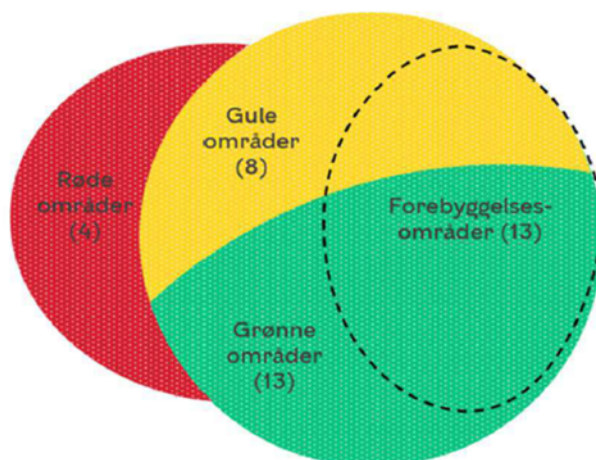
Udlejningsaftalen inddeler alle familieboligafdelinger i tre grupper efter trappetrinsmodellen, som udtrykker en familieboligafdelings udfordringer på tre niveauer.



Ideen om forebyggelsesområderne med behov for en forebyggende indsats, svarer til udlejningsaftalens udpegning af gule boligområder (risikoområder). Der er imidlertid kun et vist sammenfald mellem de nye statsligt udpegede forebyggelsesområder og de i udlejningsaftalen udpegede gule boligområder, da udpegningskriterierne er forskellige.

Figur 1 viser fordelingen af alle boligområder i hele Københavns Kommune.

Figur 1. Statens udpegning af udsatte boligområder og forebyggelsesområder sammenlignet med Udlejningsaftalens områdekategorier



Boligforeningen AAB's områder i Københavns Kommune

AAB har ét udsat boligområde, afdeling 49, Stærevej. Her sker ingen ændringer i udlejningsreglerne.

AAB har i Københavns Kommune fire forebyggelsesområder:

- Afdeling 33 – Tuborgvej (nuværende gult områder)
- Afdeling 80 – Gadelandet (nuværende gult område)
- Afdeling 50 – Sjælør Boulevard (nuværende gult område)
- Afdeling 40 – Bellahøj (nuværende grønt område)

I de nuværende gule områder udlejes der efter de skærpede fleksible kriterier, hvor boligsøgende på ventelisten skal opfylde kriterier, der afspejler de områder, boligområdet konkret er udfordret på, dog altid beskæftigelseskriteriet.

For det nuværende grønne område betyder ændringen, at alle familieboliger, der udlejes til ventelisten, udlejes efter de fleksible A-kriterier, der giver fortrinsret til personer i arbejde og under uddannelse.

Boligsocial anvisning

Kommunen har anvisningsret til 1/3 af de ledigblevne boliger.

Regeringens lovforslag indfører yderligere begrænsninger for den kommunale boligsociale anvisning i forebyggelsesområderne. Det betyder, at kommunen som udgangspunkt ikke kan anvise en familiebolig i et forebyggelsesområde til husstande, hvor en person i husstanden:

- Er løsladt fra afsoning/anbringelse indenfor de seneste 6 måneder
- Er statsborger udenfor EU/EØS/Schweiz
- Har fået opsagt eller ophævet tidligere lejemål pga. grov overtrædelse af husordenen inden for de seneste 6 måneder
- I seks sammenhængende kalendermåneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse eller i 24 sammenhængende kalendermåneder har modtaget kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

I de gule boligområder, der ikke er udpeget som forebyggelsesområder, er kommunen efter rammeaftalen forpligtet til at udvise forsigtighed ved anvisningen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

BU har drøftet sagen ved møde den 18. januar 2022: Der var drøftelse af, om det ikke var meget administrativt tungt med en så detaljeret aftale. Administrationen oplyste, at det var nødvendigt grundet lovudspillet på området, hvor vores afdelinger trues med nedrivning. Fokus var nu på, at vi får nogle gode boligafdelinger. Udvalget var glade for at høre at Københavns Kommune skal udvise forsigtighed, når de anviser.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Boligsøgende til boligområderne, der i dag er kategoriseret som grønne områder i udlejningsaftalen, skal fremover alle opfylde de fleksible A-kriterier. Hidtil er en andel af boligerne blevet udlejet til boligsøgende på ventelisten uden fleksible kriterier.

Regler

Almenboliglovens § 59, stk. 7:

I forebyggelsesområder jf. § 61 b, må ledige familieboliger ikke anvises efter stk. 1-5 til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden opfylder ét af kriterierne i stk. 6, nr. 1-4, eller i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse eller i 24 sammenhængende kalendermåneder har modtaget kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik. Dette gælder dog ikke, i det omfang andelen af almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, og i forebyggelsesområder, jf. § 61 b, overstiger 30 pct. af alle almene familieboliger i kommunen.

Almenboliglovens § 61 b:

Ved et forebyggelsesområde forstås et boligområde, jf. § 61 a, stk. 3, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 30 pct., og hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt:

- 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.*
- 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst to gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.*
- 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.*
- 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen*

Implementering

Udlejningshjul tilpasses og berørte afdelinger informeres senest 1. maj 2022.

Bilag:

[5\) Bilag pkt. 4 - Tillæg II til Rammeaftale om udlejning i perioden juli 2019-juli 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Indstillingen blev godkendt.

11. Efterretning - Årlig status for arbejdsmiljøet i AAB 2021

Sagsnr.: S2019-00878

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Årlig orientering om status for arbejdsmiljøet og arbejdsmiljøarbejdet i Boligforeningen AAB. Igen ses et fald i antallet af arbejdsskader, og det er vurderingen, at medarbejderne i AAB generelt set arbejder i et sundt arbejdsmiljø.

Orientering

I umiddelbar forlængelse af den lovpligtige, årlige arbejdsmiljødrøftelse i arbejdsmiljøorganisationen, får organisationsbestyrelsen (OB) en orientering med status på arbejdsmiljøet i AAB. På den årlige drøftelse gøres der status på det forgangne års arbejdsmiljøarbejde, og det kommende år planlægges. Drøftelsen fandt sted den 24. november 2021.

Arbejdsskader og Arbejdstilsyn

Det samlede antal arbejdsskader for året er igen i år faldet. Der er anmeldt tre arbejdsskader i 2021, og der er i alle tre tilfælde tale om arbejdsulykker. Det indebærer også, at der i 2021 (modsat tidligere år) ikke er anmeldt nogen tilfælde af vold/trusler mod medarbejdere.

I løbet af 2021 har AAB haft besøg af Arbejdstilsynet fire gange. Det ene besøg var et tilsyn med bygherre, som resulterede i en grøn smiley. De tre øvrige besøg er gennemført i tre forskellige afdelinger, hvor der er givet påbud i to tilfælde.

AAB har derudover modtaget fem henvendelser fra Arbejdstilsynet om påbud, der er givet til samarbejdspartnere i forbindelse med byggesager. Dette emne er blevet behandlet i løbet af året på udvalgets møder, og der er kommet opmærksomhed på området i AAB's byggeafdeling.

Drift af arbejdsmiljøorganisationen (AMO)

- Der mangler to arbejdsmiljørepræsentanter (arbejdstagersiden) i arbejdsmiljøgruppe 1 og 7 og en enkelt arbejdslederrepræsentant (beboerdemokrat) i arbejdsmiljøgruppe 2.
- De arbejdsmiljøgrupper, hvor der har været repræsentanter, har holdt to årlige møder, og alle har deltaget i den lovpligtige obligatoriske uddannelse eller er tilmeldt.
- AMO har været på kursus med temaet "Forebyg krænkelse, mobning og chikane".

Arbejdspladsvurdering (APV)

- Der er i foråret 2021 gennemført APV for hele organisationen. Deltagelsesprocenten var 87 %.
- Den generelle tilfredshed er høj, især for ansatte i de parlamentariske afdelinger.
- APV'en blev udført på et tidspunkt, hvor administrationen havde arbejdet hjemme i et år, hvilket kunne ses på både det fysiske og det psykiske arbejdsmiljø i afdelingen. Administrationens arbejdsmiljøgruppe har udarbejdet tværgående handlingsplaner og iværksat flere initiativer.
- Der var ikke større tværgående problemstillinger for lokalt ansat kontorpersonele eller rengøringsmedarbejdere. De problemer, der måtte være, er blevet håndteret lokalt.
- 83 % af afdelingerne har udarbejdet handlingsplaner, hvilket betyder, at der stadig udestår flere handlingsplaner, som skal udarbejdes.
- I januar 2022 skal der gennemføres APV i administrationen, fordi afdelingen flyttede i oktober 2021. Planlægningen af processen er påbegyndt.

Andet

- Politik for forebyggelse af seksuel chikane er blevet revideret. Forslaget blev godkendt af AMU, ØDA og OB.
- De nye regler for kemi, som AMO var på kursus om i 2019, er blevet opdateret i afdelingshåndbogen, og der er udsendt et nyhedsbrev i marts, hvori reglerne er formidlet. Der er desuden blevet udsendt foldere om emnet i visitkortstørrelse til afdelingerne.
- Den årlige temadag for ejendomsfunktionærer er rykket til den 29. marts 2022.
- Der har været fokus på at sikre, at dialogen mellem beboerdemokrater og administrationens medarbejdere foregår i en god tone. Ved APV'en i 2021 fremstod dette ikke som lige så stort et problem som i 2018, hvorfor den del, som AMU var involveret i, er sat på pause. Projektet kan stadig have politisk interesse, men afventer lige nu interne ressourcer.
- AMU har udarbejdet en tværgående handlingsplan, der omhandler et kompetenceløft af ejendomsfunktionærernes IT-kompetencer. AMU's anbefaling er sendt videre til HR, der skal understøtte den videre implementering.

Bilag

Referat fra den årlige arbejdsmiljødrøftelse 2021.

Beboerdemokratisk behandling

Orienteringen er godkendt af AMU den 24. november 2021.

Bilag:

[Referat fra den årlige arbejdsmiljødrøftelse 24-11-2021.pdf](#)

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

Referat OB-møde den 2. marts 2022

Onsdag kl. 17:00

12. Efterretning - Lønbenchmark 2021 (lukket)

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

13. Efterretning - Opsamling på styringsdialog 2021

Sagsnr.: S2017-01013

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der har i 2021 været afholdt styringsdialogmøder med Københavns og Ishøj Kommune. Hovedpunkterne har været effektivisering samt samarbejdet mellem de respektive kommuner og Boligforeningen AAB.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

AAB inviteres hvert år til styringsdialogmøde i de kommuner, hvor AAB er repræsenteret. I 2021 har der været afholdt styringsdialogmøder med hhv. Københavns og Ishøj Kommune. Referaterne afspejler, at møderne generelt er forløbet tilfredsstillende.

Københavns Kommune

Mødet blev afholdt den 31. maj 2021. Overskrifterne var ny teamstruktur i forvaltningen, AlmenByg, effektivitet og samarbejdet generelt, herunder at AAB er uforstående overfor dels udfordringer i forhold til renovering og nybyggeri, lang sagsbehandlingstid og dels afslag fra Københavns Kommune på kollektiv råderet.

- **Effektivitet:** Boligforeningen AAB har en effektivitet på 73,5 % og ligger dermed under kommunens gennemsnit på 76 %. AAB har 30 røde afdelinger ud af 69 afdelinger i København. Dette forudsætter fokus på at få langt færre røde afdelinger. Ambitionen er at få effektiviseret driften i alle de røde afdelinger, så de opnår gul-kategorisering. AAB orienterede kommunen om fem større projekter som led i effektivisering: Udbud af istandsættelse af flytteboliger, hjemtagelse af forbrugsregnskaber, forsynOmeter og samdrift.
- **Samarbejdet generelt:** drøftelse i forhold til udfordringer ved renovering og nybyggeri, kommunens lange sagsbehandlingstid samt kommunens afslag på kollektiv råderet. AAB opfordrede til, at kommunen i sine afgørelser lægger mere vægt på beboernes ønsker og bestemmelse over egen bolig. Herudover ønskede AAB øget fokus på, at anviste borgere skal være bo parate. Kommunen ønsker at drøfte en ommærkning af fire ældreboliger i Gadelandet.

Ishøj Kommune

Mødet blev afholdt den 15. december 2021. Overskrifterne var renovering af centeret, affaldssortering, parkering & ladestandere, tryghed i de fysiske rammer samt Vejleåparken som forebyggelsesområde.

- **Parkering & ladestandere:**
Der er brugt ca. 10 millioner kr. til parkeringsområderne i afdelingen. Det er lykkedes af få varebilerne ud af området. Bolig og planstyrelsen er ansøgt om tilskud til 60-90 ladestandere. Der starter kommunal parkeringskontrol op i håb om, at borgerne i området kan anvende kommunale parkeringspladser udenfor arbejdstid.
- **Tryghed i de fysiske rammer:**
Der er afsat midler til mere lys i boliggederne. Der har været et ønske fra afdeling 55 om at få en lokalpolitistation i området. Der etableres lokalpolitistation i Ishøj Centeret.
- **Forebyggelsesområde, Vejleåparken:**

Vejleåparken er blevet et forebyggelsesområde, og i den forbindelse er kommunen i tæt dialog med bolig- og planstyrelsen om tolkning af ny lovgivning på området. Der kommer særlige anvisningskriterier, som har til formål at bekæmpe dannelse af nye parallelsamfund. Jobcentret vil gerne styrke indsats og forsøg med afdelingen i relation til forskellige jobmuligheder. AAB fremsatte ønske om tæt samarbejde med kommunen om personer, der har folkeregister adresse i Vejleåparken, reelt er de personer, som AAB har indgået lejeaftale med.

Økonomi

Ikke aktuel.

Beboerdemokratisk behandling

Kort referat forelægges OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke aktuel.

Regler

Styringsdialogen er en del af det kommunale tilsyn med den almene boligsektor. Styringsdialogen forpligter kommunen og boligorganisationer til at mødes mindst én gang årligt for at gøre status for boligorganisationernes udfordringer og fremtidige planer.

Implementering

Ikke aktuel.

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Sagen blev taget til efterretning.

14. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

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

OB-udvalg:

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

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Intet at bemærke.

15. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Almene Mål

BL's repræsentantskab vedtog i december BL's målsætningsprogram for 2022 – 2024. Almene Mål består af to overordnede målsætninger for de næste to års arbejde:

1. Byer i balance og
2. En grønnere almen sektor.

Målsætningsprogrammet kan læses her: <https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/almene-maal/>.

På repræsentantskabsmødet blev der sat fokus på, hvordan BL og boligorganisationerne vil omsætte målsætningerne til handling. På hjemmesiden kan man bl.a. se oplægget ved Rune Baastrup fra DeltagerDanmark om, hvordan man kan mobilisere til handling. Det er også muligt at downloade det dialogredskab han omtaler i oplægget. På hjemmesiden vil man også kunne finde gode eksempler på, hvordan man kan arbejde med Almene Mål i kredse og boligorganisationer, efterhånden som de gode erfaringer bliver gjort.

Almene Mål vil være på dagsordenen til BL's konferencer og øvrige arrangementer de kommende to år.

Andet

Organisationsændring i administrationen

I forlængelse af sekretariatschefens fratreden i efteråret 2021, har direktionen besluttet at ændre administrationens organisering. Ejendomsservice & Fraflytning bliver sit eget område og udskilles dermed fra Kundeservice. Ledelsesopgaven overtages 1. april af driftsudviklingschefen. Rebecca Forsman tiltræder stillingen den 14. marts 2022, og hun indtræder i administrationens ledelsesteam.

Kundeservice bliver som selvstændigt område nedlagt. Kundecenter og Team Udlejning lægges sammen med funktionerne i det tidligere sekretariat. Området får navnet 'Beboerdemokrati, udlejning & Jura', og ledes af administrationschef Henrik Schultz. I stillingen som udlejningschef med ansvar for udlejning og kundecenter tiltræder Maria Galsgaard pr. 1. marts 2022.

Ændringerne træder i kraft pr. 1. april 2022. Opdateret organisationsdiagram er vedhæftet.

Renteudvikling 2022

2022 har været en særdeles hård start for obligationer pga. rentestigninger. Foreløbigt porteføljeafkast for februar måned hedder således -0,80 %. Og porteføljeforvalterene forventer at årets afkast bliver -1 %

En årlig forvaltningsrevision

Tilsynet har på mødet med AAB den 29. september 2021 godkendt, at AAB's revisor fremover kun aflægger én årlig udvidet revision til AAB's ledelse og tilsynet. Og det betyder at AAB fra 2022 alene udarbejder den i lovgivningen krævede årlige egenkontrolrapport med henblik på revisors forvaltningsrevision.

Bilag:

[A3_Organisationsdiagram_LTU1.pdf](#)

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Aftale om fonden for blandede byer

Lovforslaget om 'aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed' førstbehandles 2. marts. Fonden for blandede byer, skal have som formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger. Det indstilles, at man afsætter et beløb på 5 mia.kr. (samlet 10 mia.kr.) fra Nybyggerifonden til fonden til etablering af billige boliger i større kommuner til blandt andet ombygninger af eksisterende bygninger. Pengene kommer fra Nybyggerifonden under Landsbyggefonden. Samtidig er der nedsat et embedsmandsudvalg, der skal vurdere, hvilke problemer, man støder på, når der skal bygges.

Møde med ny TMF borgmester

Den nye TMF borgmester har inviteret de almene boligorganisationer til møde den 10. marts 2022 vedrørende boligaftalen, bæredygtighed, udsatte byområder og beboerdemokrati. AAB deltager i mødet.

APV i administrationen

Efter flytningen til Havneholmen har der været gennemført APV i administrationen. Svarprocenten er faldet fra 91 % til 72 %, hvilket vil blive drøftet i SU. Arbejdsmiljørepræsentanten mener dog, at det er en tilstrækkelig høj svarprocent at arbejde med. Resultatet ser overordnet fornuftigt ud. Forelægges SU og personalet i den kommende uge.

Referat OB-møde den 2. marts 2022

Onsdag kl. 17:00

16. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

17. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 2. marts 2022:

Intet at bemærke.