

## Referat OB-møde den 3. november 2021

<b>Tidspunkt:</b>	Kl. 17:00
<b>Sted:</b>	Havneholmen 21
<b>Bemærkninger:</b>	OB-lokalet 3. sal
<b>Til stede:</b>	Der serveres mad i forbindelse med mødet AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk), AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic), AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk), AAB55_Christina Jensen (Parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI), Charles Thomassen (CTH)
<b>Fraværende:</b>	
<b>Afbud:</b>	AAB43_Per Boller (Administrativ light)
<b>Mødet slut:</b>	Kl. 19:10

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	4
2. Referat fra sidste møde .....	6
3. Behandling - Budget 2022; 3. behandling.....	8
4. Behandling - Direktionens arbejdsplan 2022 .....	10
5. Behandling - Fortætning i en AAB-afdeling (lukket).....	12
6. Behandling - Orientering fra udvalg til repræsentantskabsmødet (trænes).....	13
7. Behandling - IT problemer i AAB .....	15
8. Behandling - Forhåndsevaluering af efterårskonference 29. -31. oktober 2021.....	18
9. Efterretning - Effektivitetstal; Regnskab 2020.....	20
10. Efterretning - Rameaftale om udlejning i Egedal Kommune .....	23
11. Godkendelse - Politik for Byggeri.....	26
12. Godkendelse - revideret tidsplan vedrørende samdrift.....	27
13. Godkendelse - Revision for politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger.....	29
14. Orientering fra udvalg .....	31
15. Direktionsberetning .....	32
16. Direktionsberetning (lukket) .....	35
17. Eventuelt .....	35



## **1. Godkendelse af dagsorden**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

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

### **Behandling**

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

### **Sagsfremstilling**

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i tre grupper:

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

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

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

### **Regler**

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

### **Økonomi**

-

### **Beboerdemokratisk behandling**

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

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

-

### **Implementering**

-

-

### **Beslutning OB den 3. november 2021:**

Der var enighed om at ændre punktet 'Forhåndsevaluering af efterårskonference 29.-31. oktober 2021' til et Behandlings-punkt.

Med denne bemærkning blev dagsordenen godkendt.



## 2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 6. oktober 2021 er godkendt og sendt til underskrivelse den 25. oktober 2021.

### Behandling

At referatet fra OB's møde den 6. oktober 2021 er godkendt uden bemærkninger.

### Sagsfremstilling

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

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

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 14. oktober 2021 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 25. oktober 2021. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 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 3. november 2021:

## Referat OB-møde den 3. november 2021

Onsdag kl. 17:00

Referatet er godkendt og underskrevet af alle OB-medlemmer.

### 3. Behandling - Budget 2022; 3. behandling

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) besluttede ved 2. behandling af budget 2022 på mødet den 6. oktober 2021, at administrationsbidraget i budget 2022 udgør 3.920 kr., og at inspektørbidraget udgør 703 kr.

Dette fastholdes uden ændringer.

#### Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende budgetudkastet for 2022 og sender det til godkendelse i repræsentantskabet.

#### Sagsfremstilling

Version viser ingen ændringer i forhold til 2. budget udkast, behandlet den 6. oktober 2021.

Administrationsbidraget i budget 2022 udgør 3.920 kr. og at inspektørbidraget udgør 703 kr.

#### Økonomi

Foreningens budget danner baggrund for afdelingernes betaling af administrationsbidrag og de parlamentariske afdelingers betaling af inspektørbidrag.

#### Beboerdemokratisk behandling

Organisationsbestyrelsen (OB) godkendte 2. budgetudkast på mødet den 6. oktober 2021.

#### Fremskrivning

I forbindelse med effektiviseringsdagsordenen, er det blevet obligatorisk at fastsætte mål for udviklingen i hver enkelt afdelings samlede driftsudgifter for den kommende fireårige periode. Det betyder, at det indirekte er blevet obligatorisk at fremskrive budgettet fire år frem i tiden med de på nuværende tidspunkt kendte beslutninger og vilkår. For at tage højde for almindelig prisudvikling, regnes der med en årlig fremskrivning af de generelle priser.

På repræsentantskabsmøde den 11. december 2018 blev det oplyst, at der som konsekvens af købet af Havneholmen vil ske nedsættelse af administrationsbidraget med 2 mio. kr., svarende til 100 kr. pr. lejemålsenhed. Dog først efter at udgifter til flytning er finansieret af besparelsen på nyt domicil. Det vurderes, at dette sker med fuld gennemslagskraft i 2023.

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

En efterfølgende ændring af foreningens budget vil få effekt på afdelingernes driftsregnskaber.

#### 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.'*

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

*'Stk. 1. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.'*

*'Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1.'*

AAB's vedtægter §12, stk. 2:



## Referat OB-møde den 3. november 2021

Onsdag kl. 17:00

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

### **Implementering**

Budgettet fremlægges til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 24. november 2021.

Bilag:

[AAB budget 2022\\_3. behandling.pdf](#)

[AAB budget 2022-2025\\_3. behandling.pdf](#)

[Ændringslog Budget 2022\\_3. udkast.pdf](#)

[Takstblad 2022.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. november 2021:**

OB godkendte indstillingen.

#### 4. Behandling - Direktionens arbejdsplan 2022

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

##### Resume

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

##### Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende direktionens årsplan for 2022, som en videreførelse af årsplanen for 2021.

##### Sagsfremstilling

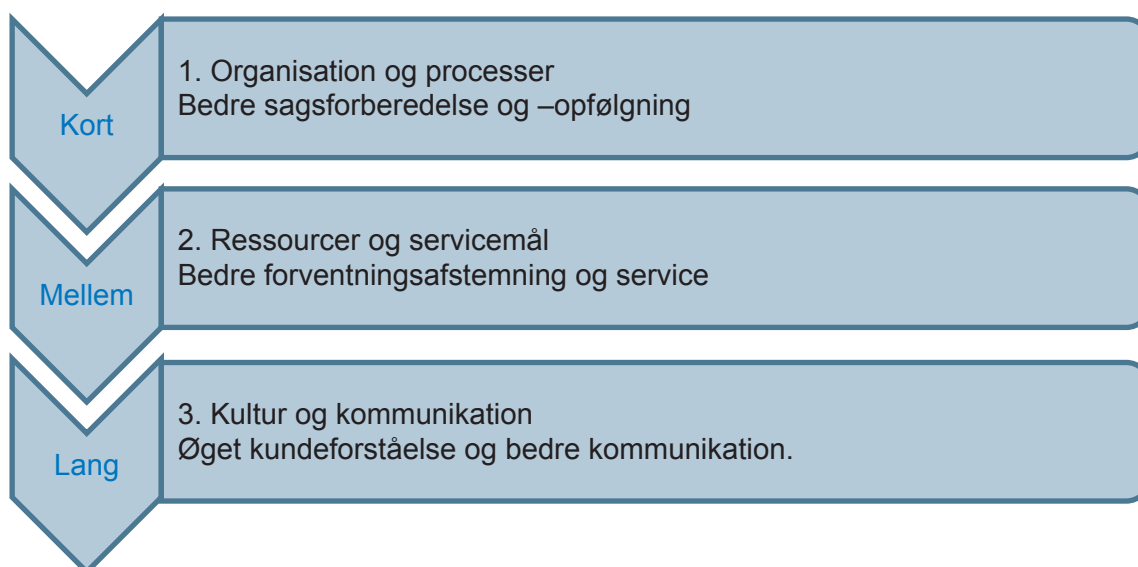
OB har tilbage i november 2020 godkendt, at direktionens mål for 2021 tager afsæt i:

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

Derudover har OB i marts 2021 – efter indstilling fra formandskabet og drøftelse på virtuelt OB-seminar i januar 2021 - godkendt, at direktionen skulle arbejde videre med følgende forhold:

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

Direktionen har fremlagt en proces for arbejdet med punkterne 3-9 efter nedenstående model.



## Referat OB-møde den 3. november 2021

Onsdag kl. 17:00

Ved forrige evaluering af direktionen var det vurderingen, at selvom der var fremskridt, så kunne der fortsat arbejdes videre med de tre spor. Derfor vil direktionen i 2022 fortsat skulle arbejde videre med de 3 spor i 2022. Sporene er redegjort for i det vedlagte bilag, som blev godkendt af OB tilbage i marts 2021.

### Økonomi

Der er afsat 1 mio. kr. af strategipuljen til spor 3.

### Beboerdemokratisk behandling

Løbende kvartalsvis evaluering med formandskabet og en halvårlig evaluering i OB. Første gang til OB-mødet i juni 2022.

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

Formålet er at sikre en bedre kommunikation til og fra afdelingerne samt en bedre service af afdelingsbestyrelserne.

### Regler

I henhold til forretningsordenen for OB § 1, stk. 5:

*'OB skal med passende mellemrum vurdere, om foreningens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, hvad angår ønskede resultater, kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.'*

I direktionens forretningsorden § 2, stk. 6, står der, at

*'OB sætter årligt mål for direktionens arbejde, normalt senest på mødet i november. Disse udgør grundlaget for en årlig evaluering, der normalt gennemføres ved OB's møde i februar måned efter det følgende budgetår.'*

### Implementering

I løbet af 2022.

Bilag:

[Implementering af punkt 3-9 i Årsplan for direktionen 2021 5.0.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. november 2021:

OB godkendte indstillingen om at videreføre årsplanen uændret fra 2021 til 2022.

**5. Behandling - Fortætning i en AAB-afdeling (lukket)**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

## 6. Behandling - Orientering fra udvalg til repræsentantskabsmødet (trænes)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### Resume

Det er besluttet at udarbejde en fælles skabelon til præsentation af politiske udvalg på repræsentantskabsmøderne.

### Indstilling

Det indstilles at drøfte præsentationerne til mødet

### Sagsfremstilling

Der blev den 27. oktober 2021 holdt møde mellem de politiske udvalg vedrørende præsentation af udvalgene på repræsentantskabsmødet.

Der blev udarbejdet en skabelon til brug for skabelonen og følgende procedure blev aftalt:

1. Det er udvalgsformanden, der aftaler hvem fra udvalget, der skal præsentere udvalget på repræsentantskabsmødet.
2. Udvalgssekretæren skal sikre at præsentationen bliver lavet og hjælper den udpegede med slides/præsentationen.
3. Side et i skabelonen er obligatorisk og indeholder kort de vigtigste informationer om udvalget (eksemplet indeholder data om BU)
4. På side to-tre er det muligt at præsentere et konkret eksempel på hvad udvalget arbejder med, gerne noget som kan fange repræsentantskabets interesse
  - a. Det kan f.eks. være en aktuel sag eller en sag som har givet anledning til gode politiske diskussioner i udvalget.
  - b. Det kan både være en sag der har været i udvalget eller en sag som udvalget skal behandle i den kommende tid.
  - c. Der må naturligvis meget gerne anvendes billeder eller grafer eller lignende illustrationer
5. Husk præsentationen skal vare maksimalt fem minutter

Næste repræsentantskabsmøde er den 24. november 2021.

Udvalgssekretærernes deadline for aflevering af udfyldt skabelon i repræsentantskabsmappen i DocuNote er en uge før mødet.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

-

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

-

### Regler

-

### Implementering

På repræsentantskabsmøde den 25. november 2021.

## Referat OB-møde den 3. november 2021

Onsdag kl. 17:00

### **Beslutning OB den 3. november 2021:**

Der var enighed om at anvende de foreslåede plancher og følge den foreslåede procedure for præsentation af udvalgene.

## 7. Behandling - IT problemer i AAB

Sagsnr.: S2021-04160

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

### Resume

Som opfølgning på drøftelserne på repræsentantskabsmødet i august og organisationsbestyrelsens (OB's) seminar samme måned, vil IT-chefen deltage på mødet for at beskrive den aktuelle opgavebelastning i IT og give status på den aktuelle drift og fejl.

### Behandling

Formandskabet indstiller til OB at drøfte set-up for IT i AAB på baggrund af oplæg fra IT-chefen.

### Sagsfremstilling

Seneste repræsentantskabsmøde gav anledning til at diskutere IT-problemer i AAB. Derudover har udvalget Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) et fast punkt på dagsordenen omkring drift af AAB's IT-systemer.

Udviklingen i antal opkald og antallet af helpdesk-sager til IT, er siden 2015 steget med over 100 %, jf. det vedlagte bilag. Samtidig er kompleksiteten og afhængigheden mellem AAB's IT-systemer steget. Det betyder, at IT ikke altid selv kan løse fejlene og derfor er afhængige af eksterne leverandører. Brugere tilkendegiver, at IT kan være svære at få fat på, og at der kan gå lang tid fra at en fejl konstateres, til den er løst på de IT-systemer, som afdelingerne anvender.

Udviklingen viser, at der siden repræsentantskabets vedtagelse i 2015 af digitaliseringsstrategien sket en konstant stigning i antallet af henvendelser til IT både fra afdelingerne men også fra administrationen. Siden 2015 er der taget 34 nye systemer i anvendelse, og der er i vid udstrækning tale om systemer, der er fagspecifikke og ikke kan forudsættes kendte fra dagligdagen, som f.eks. Word og lign.

Forventningen for 2021 er, at IT modtager et sted mellem 100-128 procent flere sager end i 2015, en stigning fra 3.800 til forventet mellem 7.700-8.700 sager. Ligeledes er antallet af opkald til IT i samme periode steget med 127 procent. I 2021 ikke har besvaret 39 procent af opkaldene, enten fordi opkaldet er lavet uden for åbningstid, eller brugeren ikke har kunnet vente på at komme igennem til IT.

På nuværende tidspunkt er der følgende fejl:

- DocuNote
  - fraflytningsrapporter fejler ved åbning
  - hvis en arkiveret mail besvares, markeres den besvarede mail som arkiveret
  - mails gemt i DN, der indeholder en vedhæftet mail kan vedhæftningen ikke åbnes
  - mails gemmes i DN med en forkert dato
- iSyn – fraflytningsrapporter fejler ved åbning i DocuNote
- Webbestyrelse – funktionen send mail til beboer er fjernet
- AAB-net - hastighed

De forventede løsninger på ovenstående fejl er:

- DocuNote
  - Fraflytningsrapporter – Unik har identificeret fejlen og den rettes i en kommende version med forventet levering i 2022. Indtil denne løsning er implementeret kan afdelingerne kontakte administrationen, der kan åbne rapporten i Unik hvorefter den er synkroniseret til DN dagen efter og kan åbnes af afdelingen.

- Markering af mails – leverandøren anvender en standard funktionalitet fra Microsoft og kan derfor ikke lave om i funktionen. Brugere skal derfor selv være bevidste om, om de har foretaget en arkivering af mailen i deres sagsbehandling – sagen lukkes
- Mails med vedhæftede mails – Leverandøren kan ikke umiddelbart løse denne og administrationen kan ikke gemme dem enkeltvis, da mailen gemmes direkte i Unik bolig
- Mails gemmes med forkert dato – Leverandøren har ikke nået at give en årsag og dermed en løsning på fejlen.
- iSyn
  - Fejlen er den samme som under DocuNote – fraflytningsrapporter. Den forventes rettet med en kommende version fra Unik i 2022.
- Webbestyrelse
  - Send mail til beboer - Unik kan ikke lave en opsætning, der gør det muligt at sende mails til beboeren med afdelingens kontaktinfo i den nuværende løsning. Unik er derimod i gang med at udvikle et nyt brugerunivers, hvor de forventer, at vi fremover kan sende mails med afdelingens kontaktinfo. Denne løsning udvikles hen over de kommende år, og vi forventer en dellevering i 2022, hvor vi forhåbentligt igen kan tilbyde afdelingerne at sende mails med korrekte kontaktinformationer. IT arbejder på, om det i den mellemliggende periode vil være muligt at lave mailgrupper til webmail.aab.dk, som dagligt opdateres, og afdelingerne derfor kan kommunikere med deres beboere via denne kanal.
- AAB-net
  - Formandskabet har reserveret penge fra digitaliseringspuljen til, at administrationen gennemfører en 1:1 flytning af AAB-net til en ny platform, der sikrer, at AAB-net kan anvendes, idet der ikke længere er hastighedsproblemer. AAB-net kræver et platformsskifte for at kunne løses, og der er derfor afsat penge til denne flytning i Q1 2022.

### Økonomi

Formandskabet har reserveret 860.000 kr. fra digitaliseringspuljen til flytning af AAB-net til en ny platform. Skiftet sker på samme måde som AAB.dk blev flyttet på, og det sker med en forventning om bedre svartider og layout.

### Beboerdemokratisk behandling

-

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

Et nyt AAB-net gør at afdelingerne igen kan anvende AAB's intranet.

### Regler

-

### Implementering

AAB-net Q1 2022

Øvrige fejl: Hurtigst muligt i forhold til leverandørernes frigivelse af versionerne hvor fejlene er rettet.

Bilag:

[AAB's IT problemer - statistik.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. november 2021:

IT-chef Michael Storgaard deltog under dette punkt.



## Referat OB-møde den 3. november 2021

Onsdag kl. 17:00

Nuværende kendte fejl og løsning af problemerne blev gennemgået. Det beskrives under IT-hjælp på AAB-net, at disse fejl er kendt, og hvordan de behandles.

Der var enighed om, at der er behov for bedre hjælp med login til nyvalgte bestyrelsesmedlemmer. En mulighed kan være, at der løbende kan bestilles tid til IT-hjælp.

Mulighed for hjælp til valg og opsætning af IT-udstyr mod betaling som takstbaseret ydelse ønskes behandlet i ØDA.

Formanden vil i en beretning på repræsentantskabsmødet den 24. november 2021 orientere om IT-problemer og løsninger.

## 8. Behandling - Forhåndsevaluering af efterårskonference 29. -31. oktober 2021

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal foretages en forhåndsevaluering af efterårskonferencen den 29.-31. oktober 2021.

### Behandling

OB drøfter forløbet af efterårskonferencen.

### Sagsfremstilling

På baggrund af de foreløbige indsendelser af evalueringsskemaerne kan følgende konkluderes:

Evalueringen blev i år udført via digitalt spørgeskema, hvor 36 deltagere af 81 har svaret den 2. november 2021. Den foreløbige svarprocent er 44%.

93 deltagere fra 37 afdelinger havde tilmeldt sig konferencen. 12 meldte afbud umiddelbart op til konferencen eller mødte ikke op.

21 administrative afdelinger og 16 parlamentariske var tilmeldt.

Til sammenligning var der i 2019 tilmeldt 109 deltagere fra 42 afdelinger fordelt på 31 administrative afdelinger og 11 parlamentariske.

Alle spørgsmål er stillet med en måling af tilfredshed mellem 1 og 10, hvor 1 er dårligst og 10 er bedst:

<b>De praktiske informationer:</b> Stor tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 9,3.
<b>Forplejning:</b> Stor tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 9,2.
<b>Konferencens form:</b> Stor tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 8,8.
<b>Konferencens program:</b> Stor tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 8,5.
<b>Fredagens oplæg – Udskiftningen af Københavns befolkning:</b> Tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 7,6
<b>Oplægget 'Foreningens strategi med fokus på kundeoplevelsen':</b> Stor tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 8,2.
<b>Tilfredshed med workshop 1 lørdag:</b> Stor tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 8,8
<b>Oplægget 'God tone i Boligforeningen AAB':</b> Tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 7,5
<b>Tilfredshed med workshop 2 lørdag:</b> Stor tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 8,5
<b>Oplægget 'Effektivisering – næste etape':</b> Tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 7,9
<b>Oplægget 'Hvordan bruger jeg det, jeg har lært på konferencen hjemme i afdelingen':</b> Tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 7,5
<b>Oplægget 'Hvordan kan vi gøre det lettere at være afdelingsbestyrelse i AAB':</b> Tilfredshed med en gennemsnitlig vurdering på 7,7

**Næste års konference:** I forhold til ønsker til næste års konference går svarene igen i høj grad på praktiske emner (samarbejde, renovering og helhedsplaner, klimatiltag, kommunikation, flytteboliger, råderet, konflikthåndtering, arbejdet i afdelingsbestyrelsen m.m.).

Der er dog også efterspørgsel på mere foreningsrelaterede emner (det nye andelsboligkoncept, fortsat fokus på kunderejsen, mere viden om repræsentantskabet og OB, samarbejde på tværs i foreningen).

### Økonomi

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

### Beboerdemokratisk behandling

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

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

Sagen blev senest behandlet i BDU den 2. februar 2021. BDU behandlede dog ikke spørgsmålet om deltagerbetaling, der har været drøftet i formandskabet.

OB behandlede endelig skitse for konferencen på møde den 6. maj 2021.

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

-

### Regler

-

### Implementering

-

Bilag:

[Evaluering OB.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. november 2021:

Der var enighed om, at det havde været en god konference med fantastiske workshops, interessante foredragsholdere og stort engagement.

Det var ærgerligt, at oplægget om god tone blev drejet forkert, så det blev vendt som et angreb mod administrationen.

Der var ønsker om flere runder workshops, og at der lørdag efter kl. 16.00 og søndag formiddag arrangeres aktiviteter, hvor deltagerne aktiveres.

Desuden bør det overvejes, om den enkelte deltager kan få et tema i løbet af weekenden.

Det undersøges, om det er muligt at dele links til dias fra konferencen med deltagerne.

Hver deltager bør have navneskilt med afdelingsnummer og placering.

OB takkede personalet for en godt gennemført efterårskonference.

## 9. Efterretning - Effektivitetstal; Regnskab 2020

Sagsnr.: S2021-00138

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Effektiviseringsenheden har i forbindelse med årsregnskabet for 2020 opgjort effektiviteten i Boligforeningen AAB's afdelinger til 74 %, hvilket er under Region Hovedstadens gennemsnit på 79 %. Benchmarkanalysen viser, at mange afdelinger i AAB har stort effektiviseringspotentiale.

### Efterretning

Risikoudvalget (RU) indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) tager rapporten og sagsfremstillingen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB har den 20. august 2021 modtaget en opdateret opgørelse over afdelingernes effektivitetstal fra Effektiviseringsenheden under By- og Planstyrelsen. Opgørelsen viser, at AAB's afdelinger i gennemsnit har en effektivitet på 74 %, mod regionsgennemsnittet på 79 %. Opdelt på driftsmodeller, har de administrative afdelinger en gennemsnitlig effektivitet på 77,8 %, mens den for parlamentariske afdelinger er 70,53 %. Dette ligger i tråd med tidligere års opgørelser.

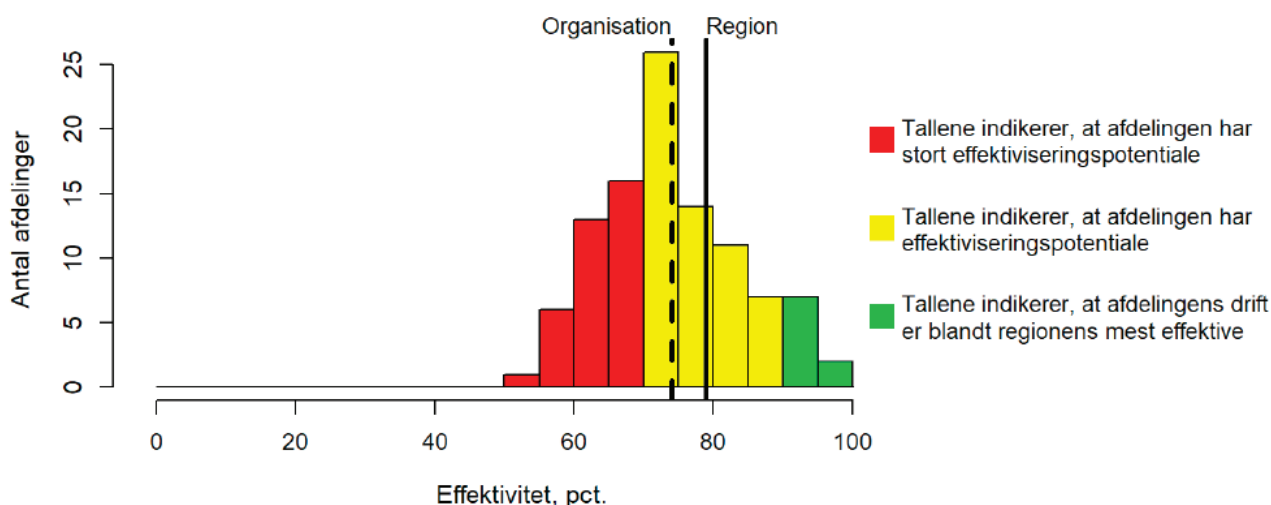
Som noget nyt, er det udspecificeret, hvilke afdelinger, som jf. den nye effektiviseringsaftale er "særligt røde", og dermed skal udarbejde obligatoriske handleplaner. "Særlig rød" bliver man, hvis man har et effektivitetstal under 70 % tre år i træk. Rapporten viser, at vi i AAB har 26 "særligt røde" afdelinger. Disse er:

*Administrative: 22, 61, 68, 73, 81 og 84.*

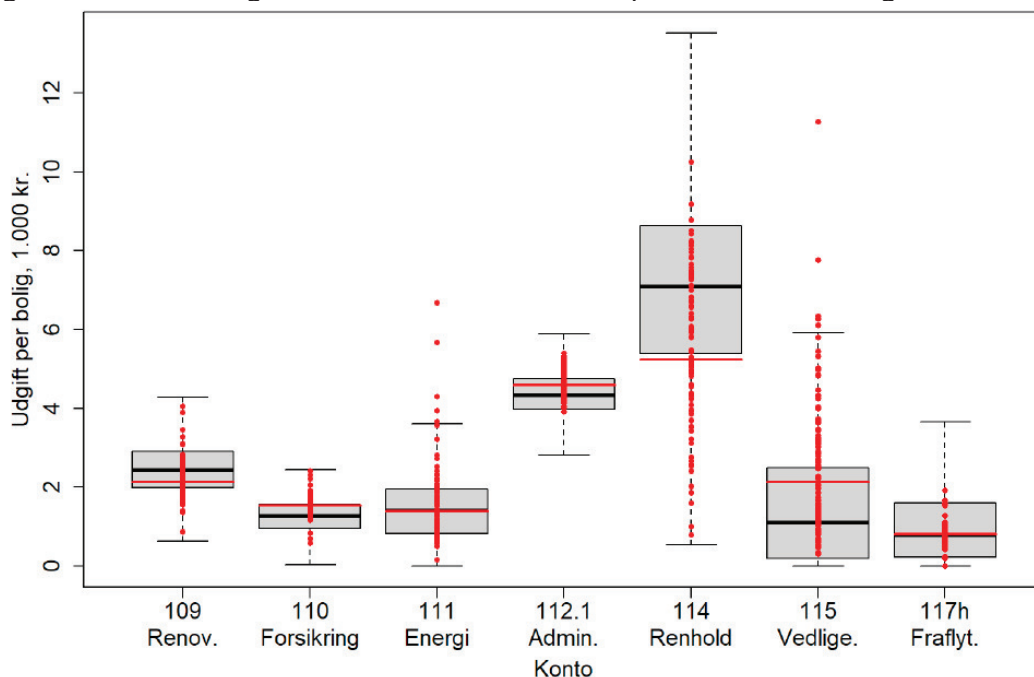
*Parlamentariske: 4, 48, 59, 62, 64, 65, 66, 67, 69, 71, 77, 80, 85, 89, 93, 95, 96, 98, 102 og 115.*

Forrige år havde vi 31 afdelinger, som opfyldte kriteriet for at være særlig rød, så der er sket et lille fald i antallet af afdelinger.

Nedenfor er vist fordelingen af afdelinger efter effektivitetstal:



Samtidig er det opgjort på kontoniveau, hvordan AAB's udgifter er, sammenlignet med gennemsnittet i Region Hovedstaden. Dette ses på nedenstående figur:



Den røde vandrette streg indikerer AAB's gennemsnit, mens den sorte vandrette streg indikerer regionens gennemsnit. Vi er tæt på gennemsnit på flere konti, dog er vi dyrere på konto 115, men billigere på konto 114.

Bemærk, at det her ses i forhold til gennemsnit, men når effektivitetstallene beregnes, som på den første figur, sammenlignes man med bedste praksis. Tankegangen er, at det ikke er godt nok blot at være som gennemsnittet, men at man skal være ambitiøs nok til at stræbe efter bedste praksis.

Effektivitetstallene samt den modtagne rapport og data vil indgå i de effektiviseringsworkshops, som vil blive afholdt i efteråret 2021 for AAB's afdelinger.

### Økonomi

Ingen.

### Beboerdemokratisk behandling

RU har behandlet opgørelsen på møde den 27. oktober 2021. OB modtog opgørelsen til efterretning på møde den 3. november 2021.

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

Ingen.

### Regler

Arbejdet med effektiviseringer i den almene boligsektor er blevet forlænget til 2026, med en ny effektiviseringsaftale.

### Implementering

Ingen.

Bilag:

[49\\_BF AAB\\_2020\\_ref2020dec.pdf](#)

## Referat OB-møde den 3. november 2021

Onsdag kl. 17:00

### **Beslutning OB den 3. november 2021:**

Sagen blev taget til efterretning.

## 10. Efterretning - Rammeaftale om udlejning i Egedal Kommune

Sagsnr.: S2020-05486

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Boligforeningen AAB har sammen med de øvrige boligorganisationer i Egedal Kommune indgået en rammeaftale om udlejning af de almene familieboliger i kommunen.

### Behandling

Beboer- og udlejningsudvalget (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende rammeaftale for udlejning i Egedal Kommune, og bemyndiger administrationen til at forhandle en individuel udlejningsaftale med følgende vilkår:

- internt boligsøgende på oprykningsventelisten har fortrinsret til alle ledigblevne boliger, der ikke skal tilbydes kommunen til anvisning
- højst 1/3 af de ledigblevne boliger udlejes til boligsøgende på ventelisten efter fleksible kriterier
- mindst 1/3 af de ledigblevne boliger udlejes til boligsøgende på ventelisten uden fleksible kriterier
- 1/3 af de ledigblevne boliger tilbydes kommunen til anvisning
- der leveres én bolig som særleverance

### Sagsfremstilling

Egedal Kommune har sammen med de almene boligorganisationer indgået en rammeaftale om udlejning af de almene boliger i kommunen for perioden 2022-2025. Aftalen har dels til formål at sikre en social bred beboersammensætning i den enkelte boligafdeling, der medvirker til, at afdelingen er velfungerende, og dels til at sikre, at kommunen har mulighed for at løse de boligsociale opgaver.

Dette er den første rammeaftale, som AAB tiltræder i Egedal Kommune.

I henhold til aftalen indplaceres de enkelte afdelinger i en af tre kategorier, afhængigt af hvor høj en andel af beboerne, der står uden for arbejdsmarkedet. Indplaceringen er bestemmende for andelen af boliger, der stilles til rådighed for kommunal anvisning.

### Afdeling 90

AAB har én boligafdeling i Egedal Kommune, afdeling 90, Stenløse Syd.

Afdelingen består af 62 rækkehuse, alle familieboliger med en månedlig leje på mellem 9.394 kr. – 11.726 kr. I forhold til de socioøkonomiske data, der er udslagsgivende for, om et boligområde eller en afdeling er udsat, har afdelingen meget stærk beboersammensætning:

Beboere	Udenfor arb.marked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
1/1-2020	> 40 pct. (2018-19)	> 50 pct. (1/1-2020)	≥ 2,27 pct. (2018 og 2019)	> 60 pct. (1/1-2020)	< 55 pct. (År 2019)
187	11,2	20,3	-	28,6	82,8

### Anvisning

Da andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet er lav, bliver afdelingen indplaceret i grøn kategori, hvilket betyder, at afdelingen skal stille 1/3 af de ledigblevne boliger til rådighed for kommunal anvisning.

Lejeniveauet i afdelingen betyder, at boligerne i langt de fleste tilfælde vil være for dyre for kommunens målgruppe, og at kommunen derfor meget sjældent vil gøre brug af anvisningsretten.

### Fleksibel udlejning

Den enkelte boligorganisation kan i samarbejde med kommunen fastsætte kriterier for udlejning med fortrinsret til boligsøgende på AAB's venteliste, der opfylder en af følgende betingelser:

- Borgere fra hele Egedal Kommune med børn under 18 år, som pga. skilsmisse eller brudt parforhold ønsker en bolig i Egedal Kommune.
- Inden- og udenbys borgere med fast tilknytning til arbejdsmarkedet på minimum 30 timer om ugen.
- Borgere fra hele Egedal Kommune – på 55 år eller derover – som ønsker en mere senioregnet bolig end den nuværende bolig.
- Borgere, der har et tilknytningsforhold til Egedal Kommune. Eksempelvis kan de have familie i kommunen, eller de kan være opvokset i kommunen og ønsker at flytte tilbage.

Det er mellem parterne aftalt, at der skal leveres en særleverance af boliger til kommunen, hvoraf AAB skal levere én. Den månedlige leje for boligerne må som udgangspunkt maksimalt udgøre 7.000 kr. ekskl. forbrug.

Ifølge aftalen kan udlejningsbekendtgørelsens udgangspunkt om, at hver anden ledigblevne bolig skal tilbydes boligsøgende på den eksterne venteliste, fraviges ved aftale mellem den enkelte boligorganisation og kommunen.

### **Økonomi**

Aftalen forventes ikke at have nogen økonomiske konsekvenser.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Drøftet i BU den 30. september 2021 og indstillet til OB.

Udvalget mener ikke, at det er nødvendigt med fleksible kriterier i denne kommune/afdeling, men administrationen kan godt benytte fleksible kriterier, hvis det vurderes hensigtsmæssigt i forhandlingerne med kommunen. Et medlem påpegede, at man generelt mangler fleksible kriterier, der giver handicappede fortrinsstilling.

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

Internt boligsøgende i AAB vil opleve, at de fremover får fortrinsret til alle ledigblevne boliger, der ikke tilbydes kommunen, i modsætning til hver anden ledige bolig, som det hidtil har været tilfældet.

Boligsøgende til afdelingen, der opfylder de fleksible kriterier, der kan fastsættes ved denne aftale, vil opleve, at de kan opnå en fortrinsret på ventelisten.

### **Regler**

Almenboliglovens §§ 59 og 60.

*§ 59. Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af*



## Referat OB-møde den 3. november 2021

Onsdag kl. 17:00

*kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.*

*Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Reglerne i stk. 1 om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse ved anvisninger, der sker efter aftale i henhold til 1. pkt., samt ved anvisninger, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen. (...)*

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

### Implementering

4. kvartal 2021.

Bilag:

[Rammeaftale 2022-2025 Egedal Kommune og boligorganisationer\\_Endelig.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. november 2021:

Sagen blev taget til efterretning.

## 11. Godkendelse - Politik for Byggeri

Sagsnr.: S2017-22248

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Politik for byggeri er blevet gennemgået og vurderet at være retvisende.

### Godkendelse

Udvalget 'Byggeri, renovering og vedligehold' (BRVU) anbefaler, at organisationsbestyrelsen (OB) indstiller til repræsentantskabet at godkende politik for byggeri

### Sagsfremstilling

Politik for byggeri er blevet gennemgået ved den løbende revision af politikker.

Den er vurderet at være retvisende med undtagelse af, at der er indarbejdet nyt omkring, at der skal være fokus på fysisk tilgængelighed i forbindelse med nybyggeri.

### Økonomi

Byggepolitikken underbygger, at AAB

- bygger boliger, der er til at betale og som kan inkludere beboere med forskellige økonomiske ressourcer,
- udvikler solide koncepter og standarder samt genbruger gode løsninger, der billiggør byggeriet
- har fokus på byggeriets totaløkonomi, forstået som samspillet mellem byggeudgifter og driftsøkonomi uden at gå på kompromis med beboernes trivsel.

### Beboerdemokratisk behandling

Politik for byggeri er senest godkendt af repræsentantskabet den 27. november 2019.

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

Byggepolitikken vil medvirke til, at AAB vil

- skabe rum for og understøtte en mangfoldighed af fællesskaber,
- involvere beboerne mest muligt i udviklingen af deres område, afdeling og bolig,
- bidrage til at udvikle socialt bæredygtige, attraktive by- og boligområder ved at tænke omgivelserne ind og afdelingen ud, når vi bygger eller renoverer

### Regler

Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol, samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger', jf. driftsbekendtgørelsens §13.

### Implementering

Straks efter repræsentantskabet godkendelse vil den reviderede byggepolitik blive implementeret.

Bilag:

[Byggepolitik.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. november 2021:

Sagen blev godkendt.

## 12. Godkendelse - revideret tidsplan vedrørende samdrift

Sagsnr.: S2021-02289

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Der er behov for en revidering af tidsplan for samdrift, grundet et par travle måneder i Ejendomsservice og Fraflytning (EF). Det burde ikke ændre på sluttidspunktet for den af organisationsbestyrelsen (OB) allerede godkendte tidsplan.

### Godkendelse

OB godkender revideret tidsplan for samdrift.

### Sagsfremstilling

Tidsplanen for samdrift kommer til at rykke sig et par måneder i forhold til de kommende dele af projektet. Det drejer sig om:

- optælling af maskiner
- kommunikation til bestyrelser og ansatte om overgang til ansættelse i driftscentre
- afklaringen af, hvordan foreningsregnskabet skal tilpasses i forbindelse med samdrift.

Den reviderede tidsplan er vedlagt som bilag.

De medvirkende årsager til forsinkelsen er:

- To inspektører er stoppet i juli og august, og der har været ansættelsesproces i gang og nye folk starter den 1. og 15. november 2021.
- Vi har undervurderet, hvor meget tid inspektørerne har brugt på at afvikle alle afdelingsmøderne, nu da de alle skulle afvikles på samme tid.
- Der er igen i år kommet p-afdelinger til (9, 50, 57, 79) i forbindelse med afvikling af afdelingsmøder. Det er altid en prioritet, at nye p-afdelinger bliver godt modtaget, men også ressourcetungt.

### Økonomi

Der forventes effektivisering som følge af samdrift på tværs af afdelinger, hvilket vil komme afdelingerne til gode i form af huslejenedsættelse eller muligheden for at holde huslejen i ro.

En ændring af tidsplanen forventes ikke at ændre økonomien.

### Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede den 5. november 2014 at etablere driftscentre i AAB, for at organisere arbejdet med servicering af p-afdelinger bedre. Udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) har drøftet samdrift, senest ved møde den 18. januar 2021. OB behandlede indstillingen vedrørende samdrift på mødet den 2. juni og igen den 1. september 2021, hvor tidsplan og kommunikationsplan blev godkendt.

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

Samdrift betyder for beboerne, at de vil møde nye ansigter i afdelingen. Driftscentret vil tilstræbe at funktionærerne "er et kendt ansigt" i de afdelinger, hvor de arbejder. Funktionærer vil desuden altid være ikklædt arbejdstøj med synligt AAB-logo, så beboerne kan se, at de kommer fra AAB. I de afdelinger, hvor der er et afdelingskontor, vil der blive hængt en oversigt op på afdelingskontoret med alle ansatte i driftscentret.

Afdelingen vil modtage det serviceniveau, der er aftalt i serviceaftalen.

Afdelingerne vil ikke opleve en ændring som følge af ændring i tidsplanen.

## Referat OB-møde den 3. november 2021

Onsdag kl. 17:00

### Regler

Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om ansættelser og afskedigelser af ejendomsfunktionærer, jf. lov om almene boliger § 39:

*”§ 39. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer...”*

I AAB er det muligt for en-to bestyrelsesmedlemmer i p-afdelinger at deltage til ansættelsessamtalerne ved nyansættelser.

### Implementering

Tidsplanen for implementering følges.

Bilag:

[Revideret tidsplan for den politisk proces i OB vedr. samdrift.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. november 2021:

Sagen blev godkendt.

### 13. Godkendelse - Revision for politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger

Sagsnr.: S2021-00289

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

#### Resume

Politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger skal efter planen revideres til godkendelse i repræsentantskabet.

#### Behandling

Udvalget Byggeri, renovering og vedligehold (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at indstille til repræsentantskabet, at godkende "politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger."

#### Sagsfremstilling

I perioden 2013-2021 har AAB givet økonomisk tilskud til renoveringssager i form af minihelhedsplaner og helhedsplaner i AAB's afdelinger. Samlet har 48 afdelinger modtaget økonomisk støtte for 392,3 mio. kr. fra AAB's trækingsretsmidler i Landsbyggefonden (LBF), fordelt med 161,6 mio. kr. til minihelhedsplaner og 230,7 mio. kr. til helhedsplaner.

I årene inden politikken for fremtidssikring blev godkendt, blev der typisk kun ydet økonomisk støtte fra foreningen til helhedsplaner ved hjælp af AAB's trækingsretsmidler.

Fremtidssikringspolitikken, og et generelt øget fokus på afdelingernes bygningsmæssige tilstand, har de seneste fem år betydet, at der er kommet en øget interesse fra boligafdelingerne for at gennemføre minihelhedsplaner, således at afdelingen kan fremstå vedligeholdt og fremtidssikret.

Siden fremtidspolitikken blev godkendt i repræsentantskabet i 2012, er der kommet en række nye tiltag i regulativet om støtte fra LBF til opretning mv., som er forudsætning for, at LBF økonomisk kan støtte en renoveringssag.

Blandt andet er der nu krav om, at der:

- skal udarbejdes en energiscreening i forbindelse med forundersøgelserne til helhedsplan
- i forundersøgelsen skal der tages stilling til, om projektet kan suppleres med nye boliger via fortætning. Hvis det vurderes, at der ikke kan ske fortætning, skal der redegøres nærmere herfor overfor LBF.
- ved frasalg af arealer, f.eks. i forbindelse med fortætningsbyggeri, kan der ske tilbageførsel til afdelingen af fortjenesten via bevilling af trækingsretsmidler til relevante renoverings- og moderniseringsopgaver i afdelingen.

I forlængelse af de seneste år erfaringer med projekter, der har opnået økonomisk støtte i medfør af politikken, foreslås den opdateret med følgende:

Det er administrationens erfaring, at det i forbindelse med renoveringer, der kræver genhusning af beboere, eller hvor der er behov for meget beboerhåndtering, for eksempel ved renovering af toiletter og/eller køkkener, er nødvendigt at tilknytte en af administrationens beboerkoordinatorer. Det er på den baggrund foreslået, at det stilles som krav i sådanne sager.

Herudover er det indskrevet, at der i gennemførelse af helheds- og minihelhedsplaner, stilles krav om beboerinddragelse.

#### Økonomi

I forbindelse med fremtidssikring af afdelingerne vil der være fokus på at lave ikke driftstunge og langtidsholdbare løsninger, som kræver mindst mulig vedligeholdelse.

### **Beboerdemokratisk behandling**

På repræsentantskabsmødet den 28. november 2012 blev foreningens første politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger godkendt.

Behandlet i BRVU den 19. oktober 2021. Behandles af OB den 3. november 2021.

Skal behandles på repræsentantskabsmøde den 24. november 2021.

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

Det skal understøtte, at foreningens boligafdelinger løbende skal fremstå fremtidssikret, så de kan leje ud mange år fremover.

### **Regler**

Regulativet for "egen trækingsret", jf. Landsbyggefondens regler, udstedt i medfør af loven vedrørende bl.a. indbetalinger til landsdispositionsfonden, støtte til opretning/renovering, særlig driftsstøtte og tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

### **Implementering**

Den reviderede politik for fremtidssikring af AAB's boliger følges umiddelbart efter repræsentantskabets godkendelse den 24. november 2021.

Bilag:

[Politik for fremtidssikring af AAB's afdelinger.pdf](#)

[Trækingsret - 2011-2024.xlsx](#)

### **Beslutning OB den 3. november 2021:**

Sagen blev godkendt.

#### 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 3. november 2021:

For at imødekomme kritik af OB's beslutning om automatisk betaling af fakturaer under 5.000 kr., blev det besluttet, at administrative afdelinger selv beslutter om de vil afmelde sig ordningen. Der udsendes snarest muligt et AAB informerer om dette.

## 15. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### Eksterne forhold og politik

#### Regeringen vil have flere almene boliger i de større byer

Statsminister Mette Frederiksen bebudede i sin åbningstale til Folketinget, at der skal opføres yderligere 22.000 almene boliger i storbyerne i de kommende 10 til 15 år. Hendes tale blev den 12. oktober 2021 fulgt op med et konkret udspil fra boligminister Kaare Dybvad.

<https://www.regeringen.dk/aktuelt/publikationer-og-aftaletekster/taettere-paa-ii-byer-med-plads-til-alle/>

Regeringens forslag indebærer etablering af en ny fond – fonden for blandede byer – der med 10 mia. kr. frem til 2035 skal sikre, at der kan bygges endnu flere almene boliger fremadrettet. Fonden for blandede byer forventes at kunne understøtte opførelse af cirka 42.000 nye almene familieboliger frem til 2035 med en forventet nettotilvækst på cirka 22.000 nye almene boliger.

I regeringens udspil indgår:

- Fortætningspræmie til almene boligafdelinger, hvor der bygges flere boliger på afdelingens matrikler.
- Midler til køb af eksisterende ejendomme, der omdannes til almene boliger.
- Midler til at sikre alment byggeri på grunde med en høj grundpris.
- Forøgelse af plankravet om almene boliger fra 25 procent til 33 procent samt sikring af, at de almene boliger gennemføres indenfor rimelig tid.

Ud over disse tiltag, planlægges det at etablere studieboliger, og regeringens forslag til boligpakken skønnes at føre til etablering af ekstra 22.000 almene boliger.

Økonomien til at realisere regeringens forslag kommer fra Nybyggerifonden. Midlerne i Nybyggerifonden kommer fra beboernes indbetalinger, men til forskel fra øvrige midler i Landsbyggefonden, anvendes disse midler ikke til renoveringer eller boligsocialt arbejde. Tværtimod var den oprindelige tanke, at disse midler blot skulle aflaste statskassen. Men med regeringens udspil sikres det, at midler i Nybyggerifonden nu aktiveres til nybyggeri af almene boliger.

Som et særligt initiativ foreslås det også, at der skal undersøges mulighed for etablering af en særlig andelsboligform, hvor anskaffelsessummen fastholdes som grundlag for værdiansættelsen. Den nye andelsboligform skal gøre det muligt at etablere andelsboliger med en begrænset fremtidig prisudvikling i modsætning til valuarvurderede andelsboliger, som derved bliver relativt billige.

Umiddelbart efter udspillet, er forhandlingerne om en "boligpakke" startet i Folketinget. Der sigtes mod et forlig inden kommunalvalget i november.

### Andet

#### Afdelingsbudgetter 2022

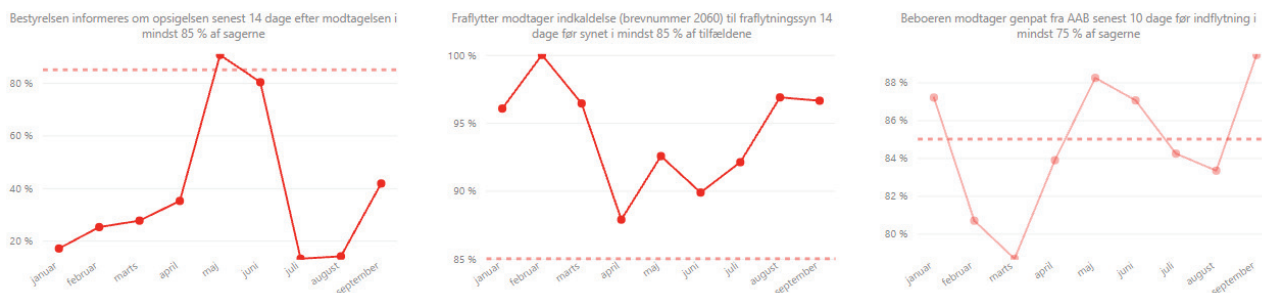
I alt fem afdelinger manglede at godkende budgetter i henhold til AAB's vedtægter inden den 30. september 2021. Alle forventes at godkende.



### Afdeling 50 – bestyrelsesløs

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 50 har meddelt, at de fratræder med udgangen af september måned, hvorfor afdelingen pr. denne dato er bestyrelsesløs. Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde den 27. oktober for at få valgt en afdelingsbestyrelse.

### Måltal vedr. opsigelser, indkaldelse til syn og genparter



Figur 1) Flere elementer har været årsag til endnu et dyk i måltallene for opsigelser i Team Udlejning for juli og august. Den koordinator, der blev ansat i Team Udlejning i januar 2021 har sagt op, grundet tilbud om en chefstilling på tidligere arbejde. Der er ansat en ny koordinator, som er ved at blive lært op. En vikar, ansat i juli, har været under oplæring, og det samme har en elev. Den nye udlejningsmetode "udlejning uden hænder" har krævet kurser og oplæring i august, men er nu udskudt af UNIK til 1. januar 2022. I juni, juli og august har der været ekstraordinært travlt, grundet udlejning af den nybyggede afdeling 110 (75 boliger). Der forventes og håbes på mere stabilitet i 4. kvartal 2021. Team Udlejning falder i oktober tilbage på deres oprindelige bemanning fra 2020, hvilket kan indebære et risikoelement, da mange er nye og fortsat ikke fuld oplært.

Figur 2) Ingen bemærkninger

Figur 3) Der har været et mindre udsving under målet i juli og august. Det skyldes, at en række genparter er blevet sendt i sidste øjeblik, da ansøgere fra CIU (udvalget, der vurderer hvem der skal have AAB's ungdomsboliger i København), er blevet udpeget sent, grundet ferie og studiestart i forbindelse med vores nybyggede afdeling 110.

### Beslutning OB den 3. november 2021:

#### Boligpolitisk udspil fra Kaare Dybvad

Oplægget forhandles p.t. i Folketinget mellem partierne.

### Afdeling 11 - Besøg

Statsministeren besøger afdeling 11 den 4. november 2021 for at høre om projektet vedrørende de 50 tagboliger, der skal bygges, og den kommende minihelhedsplan i afdelingen.

### Formandsvalg i BL

BL's formand Palle Adamsen genopstiller ikke, hvorfor BL skal finde en ny formand, hvilket sker på repræsentantskabsmødet til marts.

BL's bestyrelse har nedsat et forberedelsesudvalg, der har besluttet at anvende et rekrutteringsfirma til at holde samtaler med formandskandidater. Formanden har derfor på AAB's vegne bedt BL's bestyrelse om at omstøde den beslutning, da den ikke stemmer overens med den demokratiske proces.

### Problemer med Bestyrelseslinjen

Det er bemærket, at flere på efterårskonferencen nævnte, at der opleves problemer med adgang gennem bestyrelseslinjen, samt at det er vanskeligt at finde den enhed, man ønsker kontakt med.

## Referat OB-møde den 3. november 2021

Onsdag kl. 17:00

Der er besvaret mere end 900 kald siden 20. september 2021. Ca. 200 er mistet og det bliver analyseret, om der er et mønster, der kan gøres noget ved. Der har også været et kortvarigt udfald på bestyrelseslinjen. Valgmulighederne vil blive ændret, så de er mere opgaverelaterede.

## Referat OB-møde den 3. november 2021

Onsdag kl. 17:00

### **16. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### **17. Eventuelt**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

### **Beslutning OB den 3. november 2021:**

OB vil modtage Doodle med datoforslag for studietur.

Der holdes Åbent Hus for afdelingsbestyrelser på Havneholmen 21 den 11. november 2021.