

Referat OB-møde den 6. december 2023

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Mødelokale 0.3+0.4
Bemærkninger: Der serveres mad i forbindelse med mødet
Til stede: AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic),
AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk),
Charles Thomassen (CTH), AAB107_Glenn Enna
(Parlamentarisk), AAB55_Christina Jensen (Administrativ
Light), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic),
AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light),
AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), Inge Vilhof
(IVI), Peter Basland (PEB), AAB28_Jannis Dimitrios
Tsatsaris (Administrativ light)

Fraværende:
Afbud:
Mødet slut: Kl. 19:50

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 22. november 2023; evaluering.....	7
4. Behandling - Forening; Budgetopfølgning 3. kvartal 2023.....	10
5. Behandling - Digital opmåling af boliger i alle afdelinger	12
6. Behandling - Ledelsesrapportering 3. kvartal 2023	14
7. Behandling - Styringsdialog; Københavns Kommune 2024.....	16
8. Behandling - Efterårskonference 2023; evaluering.....	18
9. Behandling - Afdelingsmøder 2023; evaluering	20
10. Behandling - Ny politik for interne kontroller	25
11. Godkendelse - Status på bestyrelsesuddannelsen november 2023.....	28
12. Godkendelse - Revision af politik for forebyggelse af seksuel chikane	30
13. Godkendelse - Revision af politik for beboerservice og -information.....	32
14. Godkendelse - Satser til afdelingsbudgetter 2025.....	34
15. Efterretning - Studietur 15. - 17. marts 2024.....	36
16. Efterretning; Evaluering af totalentreprise på altanprojekter.....	37
17. Orientering fra udvalg	39
18. Direktionsberetning	40
19. Direktionsberetning (lukket)	42
20. Eventuelt.....	43

Referat OB-møde den 6. december 2023

Onsdag kl. 17:00

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

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

Indstilling

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

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i tre grupper:

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

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

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

Regler

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

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 6. december 2023:

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 1. november 2023 er godkendt og sendt til underskrivelse den 29. november 2023.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 1. november 2023 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 22. november 2023 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 29. november 2023.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

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

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

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

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

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

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

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

Implementering

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

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

Beslutning OB den 6. december 2023:

Referat OB-møde den 6. december 2023

Onsdag kl. 17:00

Referat fra mødet er godkendt uden bemærkninger. Referatet er sendt til underskrivelse den 29. november 2023, og er underskrevet af alle.

3. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 22. november 2023; evaluering

Sagsnr.: S2016-00343

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal evaluere det ordinære repræsentantskabsmøde den 22. november 2023.

Behandling

Det indstilles, at OB drøfter forløbet af repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Der blev holdt ordinært repræsentantskabsmøde den 22. november 2023 i IDA Conference, Kalvebod Brygge 31-33, 1780 København V.

Forud for mødet var der inviteret til middag kl. 17.00 i restaurant IDA Bryggen.

Inspirationsindlæg

Kl. 18.00-18.30 (inden repræsentantskabets formelle del) var der besøg af adm. dir. Mads Thimmer, der er medstifter af Nordens mest erfarne innovationhus, Innovation Lab. Mads er ekspert i digitale branchemodeller og digital strategiudvikling. Han har hjulpet mange offentlige og private virksomheder med at forstå tidens nye digitale vilkår.

Overskriften på oplægget var 'Ny verden, nye former, nye muligheder', og omhandler at en ny virkelighed er ved at finde vej fra software-branchen til det byggede miljø. Det ændrer vores måde at arbejde på, indrette os på i byer og måden, vi bygger boliger på. Vi kommer på en 'rundtur' i den nære fremtid og oplever, hvordan vi organiserer os fremad, hvordan vi udvikler anderledes og får mulighederne til at arbejde for os.

Repræsentantskabet valgte enstemmigt advokat Knud-Erik Kofoed som dirigent

Mødet startede kl. 18.30, og blev afviklet efter denne dagsorden:

1. Velkomst v/AAB's formand
2. Indstilling - Valg af dirigent
3. Velkomst v/AAB' s formand
4. Indstilling – Valg af dirigent
5. Beretning for perioden siden sidste repræsentantskabsmøde
6. Indstilling – Godkendelse af budget for Boligforeningen AAB for det kommende år
7. Lukket: Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Nybyggeri; afdeling 123; Følager, 40 almene boliger
8. Lukket: Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Nybyggeri; afdeling 125; Nordre Fasanvej/Nyelandsvej, syv almene boliger
9. Lukket: Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Byggesag i Tårnby
10. Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Forretningsorden for repræsentantskabet (ændring af §3, stk. 2; væsentlige ændringer i afdelinger)
11. Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Afdeling 23; Væsentlig ændring af afdelingen (ændret affaldsløsning)
12. Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Repræsentantskabets besigtigelsestur 2024; Forslag til ny dato
13. Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Politik for fremtidssikring af AAB's boliger (revision)
14. Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Politik for alment socialt ansvar
15. Orientering – Udvalg nedsat af repræsentantskabet

16. Valg af to medlemmer til udvalget 'Beboerdemokrati' (BDU) for perioden frem til 2025
17. Valg af to medlemmer til udvalget 'Beboere og udlejning' (BU) for perioden frem til 2025
18. Valg af et medlem til udvalget 'Beboere og udlejning' (BU) for perioden frem til 2024
19. Valg af to medlemmer til udvalget 'Byggeri, renovering og vedligeholdelse' (BRVU) for perioden frem til 2025
20. Valg af et medlem til udvalget 'Byggeri, renovering og vedligeholdelse' (BRVU) for perioden frem til 2024
21. Valg af to medlemmer til udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) for perioden frem til 2025
22. Eventuelt

Der deltog 88 stemmeberettigede ud af 169 udpegede repræsentantskabsmedlemmer, samt ni gæster. 50 afdelinger var repræsenteret.

Økonomi

138.000 kr.

Det er besluttet, at middag (ca. 28.700 kr.) og foredrag (26.000 kr.) dækkes af strategipuljen.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmødet blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 18. maj 2022.

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

Forud for mødet blev udsendt en SMS til repræsentantskabet, den 25. oktober 2023 (datoen for indkaldelsen).

På grund af en teknisk fejl, der betød at ikke alle repræsentantskabsmedlemmer havde modtaget indkaldelsen, blev materialet genfremsendt til alle repræsentantskabsmedlemmer den 8. november 2023. Samtidig blev de repræsentantskabsmedlemmer, der ikke havde modtaget indkaldelsen den 25. oktober 2023 kontaktet telefonisk. Fristen for indlevering af forslag blev rykket til den 14. november 2023 kl. 23.59.

Endelig dagsorden blev udsendt den 15. november 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

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

Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

§ 5

Stk. 5

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

§ 6

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

Stk. 2

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

§ 7

Stk. 1

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

Stk. 3

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

Stk. 5

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

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

Vedtægter

§ 7

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

Indkaldelsen skal angive tid, sted samt dagsorden for repræsentantskabsmødet

Stk. 3

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

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

Implementering

Eventuelt besluttede ændringer vedrørende afholdelse, gennemføres så vidt muligt i forbindelse med næste repræsentantskabsmøde.

Beslutning OB den 6. december 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

OB ønskede, at det undersøges, om det er på tide at rotere dirigentrollen.

Der var tilfredshed med rammerne for afholdelse af repræsentantskabsmødet. Det havde fungeret godt med middag, indlæg, og at starte repræsentantskabsmødet en halv time tidligere.

Muligheden for at medtage en gæst uden stemme- og taleret, ses ikke at have øget interessen for arbejdet i repræsentantskabet, hvorfor ordningen ikke gøres permanent.

Der var enighed om, at repræsentantskabsmødet til juni holdes i HK's store sal med et forudgående lettere måltid. Repræsentantskabsmødet til november holdes som dette møde med middag, indlæg og mødestart kl. 18.30. Det undersøges, om det er muligt at booke IDA Conference.

Under beretningen blev der spurgt ind til administrationens APV. Denne vil derfor blive præsenteret i et kommende nummer af bestyrelsesnyt.

Administrationen holder en halv dags introduktion om AAB til nye medarbejdere. Herudover vil de fremover skulle deltage i den introduktion, formandskabet holder for nye bestyrelsesmedlemmer.

4. Behandling - Forening; Budgetopfølgning 3. kvartal 2023

Sagsnr.: S2021-08282

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2023 viser en forventning om et underskud for året på 1.746 t.kr., hvilket er uændret i forhold til prognose pr. 30. juni 2023.

Behandling

Risikoudvalg (RU) indstiller til Organisationsbestyrelsen (OB) at behandle budgetopfølgningen pr. 30. september 2023.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2023 viser en forventning om et underskud for året på 1.746 t.kr., hvilket er uændret i forhold til prognose pr. 30. juni 2023.

	30/9 23 i t.kr.	30/6 23 i t.kr.	Ændring
Personaleudgifter	-508	-544	36
Kontorholdsudgifter	-1.464	-683	-781
Kontorlokaleudgifter	453		453
Afskrivninger, driftsmidler	-3		-3
Øvrige udgifter	-336		-336
Byggesagshonorar	3.643	2.969	674
Øvrige indtægter	-39		-39
Prognose resultat i alt	1.746	1.742	4

Væsentlige ændringer siden sidst aflagte prognose:

Kontorholdsudgifter -781 t.kr.

Der forventes lavere udgifter til arbejdsfaglige uddannelser, juridisk assistance, medlemskaber, porto, nets gebyr samt bredbånd.

Der forventes højere udgifter til tomgang.

Kontorlokaleudgifter +453 t.kr.

Der forventes højere udgifter til en samt drift af Havneholmen.

Øvrige udgifter -336 t.kr.

Der forventes lavere udgifter til konferencer/studieture, udvalgmøder samt agitation.

Byggehonorar +674 t.kr.

Udskydelse af flere sager. Den væsentligste er, at der i forbindelse med prognosen for 2. kvartal 2023 var forudsat skema A på afdeling 120 inden udgangen af 2023. Dette er nu flyttet til 2024. Udskydelsen sker som følge af lokalplansdrøftelser med Københavns Kommune, og uafklarede forhold vedrørende institutionsbyggeri via AG-gruppen, der bygges med delegeret bygherremodel. Manglende honorar 2023 udgør 324 t.kr.

Økonomi

De forventede byggesagshonorarer for 2023 blev fastlagt i oktober måned 2022, på baggrund af den viden om byggeprojekterne, som dengang var til stede.

Ud fra prognosen vil arbejdskapitalen blive påvirket negativt med 1,7 mio. kr. ved årets udgang.

Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgningen for 1. kvartal 2023 behandlet på OB mødet den 7. juni 2023.

Budgetopfølgningen for 2. kvartal 2023 behandlet på OB mødet den 6. september 2023.

Budgetopfølgningen for 3. kvartal 2023 behandlet på RU mødet den 15. november og på OB mødet den 6. december 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det forventede resultat er indarbejdet i sagen om opkrævning, for at bringe dispositionsfondens beholdning til lovgivningens minimum.

Regler

AAB's vedtægter §12:

'Organisationsbestyrelsen har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.'

Implementering

Ikke relevant

Bilag:

[Budgetopfølgning 30. september 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 6. december 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

5. Behandling - Digital opmåling af boliger i alle afdelinger

Sagsnr.: S2018-00663

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler obligatorisk digital opmåling af boliger i AAB's resterende 12 afdelinger.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at de resterende 12 afdelinger pålægges digital opmåling af deres boliger.

Sagsfremstilling

AAB har siden 2018 opmålt boliger. AAB er på nuværende tidspunkt i gang med at lave udbud for pulje otte. Udbuddet forventes afsluttet andet kvartal 2024, og opmålingen forventes at være afsluttet ved udgangen af 2024.

Siden OB's beslutning i 2019, har administrationen løbende haft fokus på, at punktet "digital opmåling" er kommet på afdelingsmødernes dagsorden. I alt har 12 afdelinger fortsat ikke ønsket at få opmålt boligerne.

Efter endt opmåling af pulje otte, har AAB derfor 12 afdelinger, der har sagt nej tak til opmåling og fem afdelinger, der er undtaget fra opmåling, pga. at de er i gang med en helhedsplan.

Boligforeningens fulde udbytte af den digitale opmåling, vil i første omgang betyde effektivisering ved istandsættelse af flytteboliger i hele AAB, og på længere sigt kan den digitale opmåling føre til en bedre og mere effektiv byggesagsproces, hvor de digitale opmålinger/ tegninger kan bruges af f.eks. byggerådgiver. Samlet set kan det påvirke den fraflyttede beboer og afdelingens økonomi.

Økonomi

Det er forventningen at prisen pr. lejemål vil være uforandret 1.125 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Udfordringen blev behandlet på Risikoudvalgsmøde (RU) den 16. august 2023 og RU bad administrationen komme med en indstilling til OB.

Indstilling OB den 2. december 2020:

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der for afdelinger, **der ikke på afdelingsmødet har godkendt digital opmåling**, stilles krav om minimum indhentning af tilbud fra to leverandører i iSyn på hver arbejdsopgave.

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen.

OB besluttede den 6. februar 2019:

Da OB i henhold til vedtægterne kan sætte et punkt på afdelingsmødet, såfremt forslaget stemmes ned, er det en tvist, som skal forelægges tilsynet.

OB drøftede forslaget og besluttede at:

1) administrationen skal tage kontakt til de afdelinger på Indre Amager og i Nordsjælland, der ikke har ønsket digital opmåling og undersøge muligheden for, at de stiller det som forslag på førstkommande afdelingsmøde.

Såfremt afdelingsbestyrelserne ikke ønsker at sætte forslag om dette på afdelingsmødet, sætter OB punktet på dagsordenen.

Indstilling til OB 7. december 2016 (første indstilling)

Forsøg med opmåling og udbud på flytteboliger i samarbejde med Boligkontoret Danmark (lukket punkt)

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne får sikret, at der sker prissammenligning mellem leverandør opgaver på flytteboliger, hvilket skal sikre afdelingen bedre pris og lavest mulig husleje.

Regler

Almenboligloven §14B, stk. 4:

"Boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten."

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse

Bilag:

[Digital opmåling.pdf](#)

Beslutning OB den 6. december 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Jannis Dimitrios Tsatsaris og Glenn Enna forlod mødet under dette punkt.

Der var enighed om at gennemføre digital opmåling i de 12 afdelinger. I forbindelse med orienteringen til afdelingerne skal det kommunikeres, at det er med henblik på at sikre, at AAB har digital opmåling af samtlige lejligheder, så det kan anvendes til bl.a. visualisering af lejligheder og til udbud af istandsættelse af flyttelejligheder. Det betyder ikke, at der er krav om udbud, så længe de af OB besluttede tærskelværdier for istandsættelse overholdes. Samtidig gøres der opmærksom på, at det er muligt at låne pengene via dispositionsfonden over en 10-årig periode.

6. Behandling - Ledelsesrapportering 3. kvartal 2023

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Ledelsesrapport for 3. kvartal 2023 viser, at der er udfordringer i udlejningsprocessen, samt at byggeprojekterne er udfordret af opbremsning og manglende projektledere.

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under punktets behandling.

Behandling

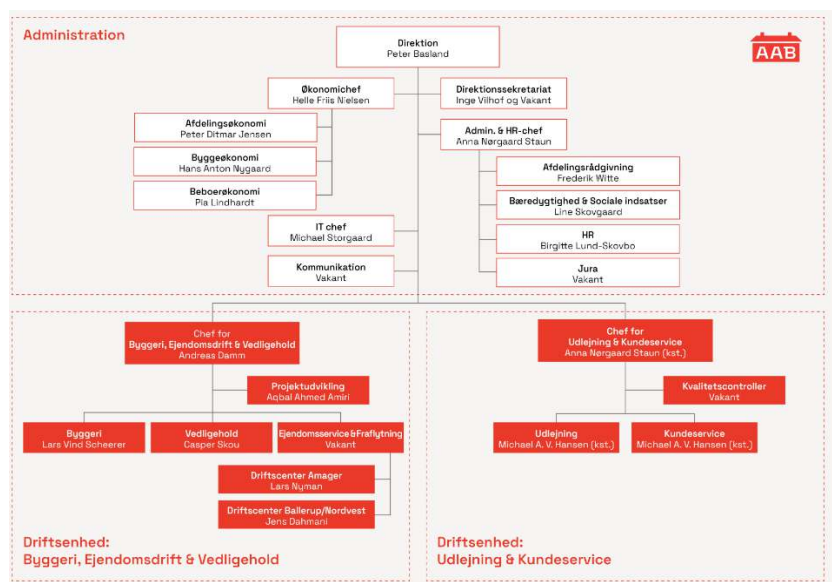
Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) drøfter og godkender ledelsesrapporten for 3. kvartal 2023.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 3. kvartal 2023 giver et overblik over de væsentligste nøgletal, og kommenterer de væsentligste opmærksomhedspunkter. Rapporten foreligger som en Power BI-rapport med fokus på kerneopgaver, hvor de væsentligste nøgletal er præsenteret. Ledelsesrapporten tilgås via dette [link](#).

Siden rapporten for 2. kvartal 2023, er der ikke sket ændringer. Ændringer som følge af den nye struktur forventes implementeret i ledelsesrapporten fra 2024.

Den 25. oktober 2023 fik AAB ny struktur. Den nye struktur skal sætte mere fokus på AAB's driftsopgaver og kvaliteten i opgaveløsningen, samt vigtigheden af at kunne understøtte AAB's strategiske målsætninger.



Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Rapportens indhold følger de punkter, som blev besluttet af OB den 7. september 2022.

Rapporten tilgår fra 2023 OB kvartalsvis.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Driftsbkg. § 13:

hvorefter boligorganisationens bestyrelse bl.a. skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

OB's forretningsorden § 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.

Implementering

Ikke relevant.

Beslutning OB den 6. december 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Det blev aftalt under renovering og dv-arbejde at indsætte grafer/statistikker, der viser progressionen i forhold til seneste ledelsesrapportering samt f.eks. historik to år tilbage.

Under nybyggerier indsættes felt til visning af de kommende fem års projekter.

Med disse bemærkninger blev indstillingen godkendt.

7. Behandling - Styringsdialog; Københavns Kommune 2024

Sagsnr.: S2017-01013

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I oktober/november sendte AAB de obligatoriske data med dokumentationspakken via mail til de kommuner, AAB var inviteret til styringsdialog hos. I december sendes dokumentationspakken via almenstyringsdialog.dk. Sagen omhandler de emner, som AAB ønsker at drøfte med kommunen.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at AAB melder følgende emner ind til drøftelse i styringsdialogen med Københavns Kommune (KK):

- a) Sager, hvor der er behov for at løfte dem fra porteføljemøderne
- b) Opførelse af billige boliger i nybyggeri

Sagsfremstilling

Mødet vedrørende regnskabsåret er endnu ikke planlagt.

AAB har udfyldt og fremsendt den obligatoriske dokumentationspakke til alle kommuner i oktober/november 2023 via mail, og fremsender til alle kommuner via almenstyringsdialog.dk, jf. bilaget i december 2023.

Udover dokumentationspakken for foreningen, er der også udfyldt spørgeskema for hver enkelt afdeling. Disse spørgsmål omhandler afdelingens vedligeholdelsesstand, om der er valgt bestyrelse, og om der er særlige udfordringer. Nogle afdelinger har nøgletal, som afviger fra benchmark. Dette skyldes oftest, at der er henlagt flere midler end benchmark, da der forestår større arbejder, eller at der har været høj fraflytningsprocent blandt ungdomsboliger, i afdelinger med få ungdomsboliger. De afdelinger, som er anført med særlige udfordringer, er afdelingerne 20 (Brønshøj), 49 (Stærevej) og 80 (Brønshøj/Husum).

AAB fremsender andet relevant materiale til kommunen inden mødet. Dette er:

- Ledelsesrapporter
- Revisionsprotokol vedrørende den årlige egenkontrolrapport
- Egenkontrolrapport, seneste
- Status på effektivisering
- Effektiviseringshandleplaner for de særligt røde afdelinger
- Andet efter ønske fra kommunen.

AAB er til styringsdialogmøde med Københavns Kommune repræsenteret af formandskab, direktion og økonomichef. I øvrige kommuner, hvor AAB er repræsenteret, deltager repræsentanter fra lokal afdelingsbestyrelse og/eller administrationen, afhængigt af emnerne på dagsordenen.

Økonomi

Ikke relevant

Beboerdemokratisk behandling

Risikoudvalget (RU) behandlede forslag til emner til mødet med Københavns kommune på mødet 15. november 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant

Regler

Fra bekendtgørelsen for drift af almene boliger m.v.:

” § 112. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med passende varsel.

Stk. 2. Har en boligorganisation afdelinger, som er beliggende i flere kommuner, fører den kommunalbestyrelse, hvori boligorganisationen har hjemsted, styringsdialog med denne.

Stk. 3. Boligorganisationen skal årligt udarbejde en styringsrapport til kommunalbestyrelsen. Rapporten og boligorganisationens regnskaber for det seneste regnskabsår, jf. § 74, stk. 1, lægges til grund for det årlige dialogmøde. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for, hvornår boligorganisationen skal indsende styringsrapporten til kommunalbestyrelsen. Har boligorganisationen en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes styringsrapporten tillige til denne kommunalbestyrelse.”

Vejledning om styring af den almene boligsektor

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse sendes de opdaterede punkter til Københavns Kommune.

Bilag:

[Dokumentationspakke - Udkast.pdf](#)

Beslutning OB den 6. december 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Der var enighed om at gøre opmærksom på, at det ikke er muligt at opføre billige studieboliger til 3.000 kr.

Med denne bemærkning blev indstillingen godkendt.

8. Behandling - Efterårskonference 2023; evaluering

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Udvalget for Beboerdemokrati (BDU) har ansvaret for programmet på efterårskonferencen den 3.-5. november 2023. Her kommer den årlige evaluering af konferencen.

Behandling

BDU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at

- drøfte efterårskonferencen 2023
- tage stilling til, om konferencen i 2024 skal ligge i oktober (25.-27. oktober 2024) eller den første weekend i november (1.-3. november 2024)

Sagsfremstilling

Deltagere på konferencen 2023

Der har været 130 tilmeldte i løbet af tilmeldingsperioden. Administrationen satte et max på 118 deltagere pga. tilgængelige værelser, og på et tidspunkt var der ti deltagere på venteliste. Med afbud endte vi på 110 deltagere fra 47 afdelinger og alle, der ønskede at deltage, fik plads på konferencen. To meldte afbud på dagen for konferencen, og to mødte ikke op.

Der deltog 10 fra administrationen hele weekenden + en række medarbejdere til at afvikle workshops om lørdagen.

Ift. forsøget med nyvalgte, ser det ikke ud til, at rabatten har haft indflydelse på antallet af deltagere. Der var 22 nyvalgte tilmeldt konferencen, og det er på niveau med tidligere år. Den samlede udgift for strategipuljen kendes først, når den endelige afregning er lavet.

Formen på konferencen 2023

Evalueringerne viser stor tilfredshed med at have ét gennemgående tema hele lørdagen. Det gav deltagerne ro og mulighed for fordybelse, og et mindre presset program.

Der har også været stor tilfredshed med de udbudte temaer og undervisere, med en alt overvejende score mellem 8-10.

Næste års konference

Ønsket om at flytte konferencen fra den sidste weekend i oktober til den første weekend i november var delvist begrundet med et ønske om, at afdelingerne har mulighed for at fejre Halloween. Halloween falder i 2024 lige inden den første weekend i november. Comwell Snekkersten er forhåndsreserveret både den sidste weekend i oktober (25.-27. oktober 2024) og den første weekend i november (1.-3. november 2024). OB bedes hurtigt tage stilling til, hvilken weekend konferencen skal afholdes næste år (Halloween er torsdag den 31. oktober).

Se vedlagte sammenfatning af deltagernes evalueringer.

Økonomi

Foreningens udgift til konferencen er budgettet til 314.000 kr., mens øvrige udgifter skal dækkes af deltagergebyret. Den samlede indtægt for deltagere i 2023 kendes først, når den endelige afregning er lavet.

Deltagergebyret er fastsat til 5.100 kr. for hele weekenden, og der er som hidtil rabatordning for de mindre afdelinger, som I år er lavet lidt om, så der nu er rabat for alle deltagere i de mindre afdelinger:

Referat OB-møde den 6. december 2023

Onsdag kl. 17:00

Afdelinger med 0-50 lejemål = 50 % - Pris 2.550 kr. pr. deltager
Afdelinger med 51-100 lejemål = 30 % - Pris 3.570 kr. pr. deltager.
Derudover har der som en forsøgsordning været halv pris for alle nyvalgte. Denne udgift er finansieret af strategipuljen. Der deltog 22 nyvalgte på konferencen.

Beboerdemokratisk behandling

Evalueringen er behandlet i BDU den 20. november 2023. Herunder er det besluttet at indstille til OB, at efterårskonferencen i 2024 flyttes tilbage til den sidste weekend i oktober (25.-27. oktober 2024), da dette også er hensigtsmæssigt i forhold til afholdelse af de kommende års efterårskonferencer.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

- Der kommer en artikel om konferencen i BestyrelsesNyt
- Næste års konferencen planlægges i BDU/OB i 2024

Bilag:

[Evaluering efterårskonference 2023 - samlet.pdf](#)

Beslutning OB den 6. december 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Der var enighed om, at det havde været en god efterårskonference, og at det havde fungeret godt med heldagstemaer.

OB ønskede, at fastholde første weekend i november til afholdelse af kommende efterårskonference.

Med disse bemærkninger blev indstillingen godkendt.

9. Behandling - Afdelingsmøder 2023; evaluering

Sagsnr.: S2016-00068

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Årlig evaluering af afdelingsmødernes planlægning, afvikling og opfølgning.

Behandling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen (OB) at drøfte evalueringen.

Sagsfremstilling

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) foretager en årlig evaluering af afdelingsmøderne.

Administrationen er af den opfattelse, at afdelingsmødesæsonen samlet set er forløbet godt.

Særlige opmærksomhedspunkter på afdelingsmøderne i 2023

I 2023 har der været et særligt fokus på anvendelsen af digitale indkaldelser til afdelingsmøderne samt introduktionen af AAB's nye dirigentkorps.

A. Digitale indkaldelser til afdelingsmøderne

Lovgivningen tillader nu, at indkaldelser og bilag til afdelingsmødet sendes på e-mail eller på hjemmeside/beboerportal i stedet for at blive omdelt. Ud af AAB's 110 afdelinger har 74 afdelinger besluttet, at indkaldelser og bilag kan udsendes digitalt, 33 afdelinger har stemt nej (ikke klar til at overgå endnu), én afdeling har modsat sig at sætte det på dagsordenen, én afdeling tog punktet af igen på afdelingsmødet, og én afdeling har ikke fået det på dagsordenen i hverken 2022 og 2023.

I 2022 brugte foreningen 319.949,14 kr. på print og levering af regnskaber, budgetter og stemmesedler til afdelingsmøderne (ift. stemmesedlerne er der både tale om ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder). Dette tal er i 2023 faldet til 216.291,22 kr., hvilket hovedsageligt skyldes, at flere afdelinger har valgt at udsende materialet digitalt. I de afdelinger, hvor der er udsendt digitalt, har afdelingerne dog stadig modtaget det udvidede regnskab og budget (typisk 5-20 eksemplarer) samt stemmesedler.

Af de 74 afdelinger, der på nuværende tidspunkt har vedtaget, at der skal udsendes digitalt, har otte afdelinger fravalgt at gøre det i 2023 pga. usikkerhed eller modvilje i bestyrelsen. I de øvrige 66 afdelinger er udsendelsen af både første og endelige indkaldelse gået stort set problemfrit i de administrative og de parlamentariske afdelinger. Afdelingsrådgivningen har rådgivet og supporteret de digitale afdelinger i samme omfang, som de afdelinger, der stadig omdeler fysisk. Det har ikke altid været muligt at imødekomme den ekstra frist, der er lagt ind i forbindelse med de digitale udsendelser (udsendelse af mail/sms to dage før den vedtægtsbestemte frist), men ingen møder er faldet grundet forsinket digital udsendelse. I et enkelt tilfælde har der været tvivl om mødets gyldighed, da nogle beboere ikke havde adgang til BeboerWeb.

Det er kun administrationen, der har adgang til BeboerWeb, hvor afdelingsmødematerialet lægges. Dette har Afdelingsrådgivningen gjort siden 2022. Det er lykkedes i alle tilfælde at få lagt materialet i BeboerWeb på dagen for fristen, men arbejdsgangen ville i en del tilfælde være mere smidig, hvis bestyrelsen selv havde adgang til at gøre dette.

I 2024 vil Afdelingsrådgivningen have ekstra fokus på de afdelinger, som har vedtaget digital udsendelse, men som ikke fik sendt ud digitalt. Afdelingsrådgivningen vil desuden gøre en indsats ift. at få de afdelinger, der ikke har haft digital udsendelse på dagsordenen endnu, til at tage stilling til det på deres afdelingsmøde. I nogle tilfælde kan det også give mening at få en afdeling til at tage punktet på dagsordenen igen, selvom de i første omgang har stemt nej.

Dertil vil der være fokus på at opdatere en række interne processer, som f.eks. en skabelon, der kan bruges i forbindelse med information om, at referatet ligger klar i BeboerWeb (hvilket har været et ønske fra flere afdelinger), mulighed for udsendelse fra fælles mailboks i stedet for driftslederens AAB-mail og endnu tydeligere snitflader ift. samarbejdet ml. beboerdemokrater, Afdelingsrådgivningen og driftsledere.

B. AAB's nye dirigentkorps

Afvikling af et godt afdelingsmøde er helt centralt for et velfungerende beboerdemokrati og for at beboerne oplever, at de har indflydelse i egen afdeling. AAB's organisationsbestyrelse besluttede derfor at etablere et dirigentkorps, og på OB's møde den 1. februar 2023 blev medlemmerne af AAB's nye dirigentkorps udpeget.

Det er afdelingsmødet, der vælger dirigent, normalt på forslag fra afdelingsbestyrelsen. Det står afdelingsbestyrelsen frit for at vælge en beboer, et medlem af afdelingsbestyrelsen eller en ekstern dirigent. Med afsæt i OB's beslutning om, at OB som udgangspunkt deltager på halvdelen af årets ordinære afdelingsmøder, har afdelingerne kunnet tilkøbe assistance fra AAB's dirigenter, hvis afdelingen har behov for assistance til varetagelse af dirigenthvervet.

I forbindelse med de ordinære afdelingsmøder valgte 14 afdelinger at tilkøbe assistance fra dirigentkorpset. Afdelingsrådgivningen har været i kontakt med 13 ud af 14 afdelinger for at høre, hvordan de oplevede at få besøg af dirigentkorpset:

- 12 afdelinger giver udtryk for, at dirigenten fremstod neutral og upartisk. Én afdeling giver udtryk for, at der var et punkt på dagsordenen, hvor dirigenten havde været for hurtigt til at afslutte debatten og gå til afstemning
- 11 afdelinger giver udtryk for, at dirigenten var yderst velforberedt. Én afdeling svarer, at dirigenten ikke var 100 procent velforberedt. Den sidste afdeling svarer, at der var ting ift. en urafstemning samt afstemningsrækkefølge, som der ikke var helt tjek på – i denne sammenhæng understreges det, at indsatsen vurderes op imod tidligere års OB-deltagelse, hvor afdelingen har haft besøg af meget rutinerede dirigenter
- Alle 13 afdelinger vil benytte sig af dirigentkorpset i forbindelse med fremtidige afdelingsmøder.

Driftsmodeller

Pr. 2. november 2023 er der 47 administrative afdelinger, 55 parlamentariske afdelinger og 10 bestyrelsesløse afdelinger. Herunder kan det fremhæves, at afdeling 80 er i proces med at gå fra at være parlamentarisk til at være administrativ, mens afdeling 105, 41 og 63 er skiftet fra administrativ til parlamentarisk. Vedlagt er en oversigt pr. afdeling. Ift. de bestyrelsesløse afdelinger er det også værd at bemærke, at afdeling 57, 59, 62, 87 og 118 har valgt repræsentantskabsmedlemmer, så disse afdelinger er ikke fuldstændig uden beboerdemokratisk engagement. Af de resterende fem bestyrelser er det også relevant at fremhæve, at afdeling 95 og 98 er plejehjem, mens afdeling 93 er et botilbud for udviklingshæmmede, hvor det vil være svært at etablere et velfungerende beboerdemokrati.

Udsendelse af SMS til bestyrelsesløse afdelinger

I dag er der 10 bestyrelsesløse afdelinger. For at øge deltagelsen til afdelingsmøderne i de bestyrelsesløse afdelinger, har Afdelingsrådgivningen som et forsøg udarbejdet og udsendt en SMS til beboerne i fire bestyrelsesløse afdelinger (51, 62, 64 og 118). I denne SMS er der information om, at der mangler medlemmer til afdelingsbestyrelsen, og beboerne opfordres til at blive beboerdemokrater (se bilag).

Den udsendte sms har desværre ikke medført et fald i bestyrelsesløse afdelinger. Det er dog et initiativ uden betragteligt ressourcetræk, hvorfor udsendelse af sms også vil være fast procedure i bestyrelsesløse afdelinger ift. de ordinære afdelingsmøder i 2024.

Indkomne forslag og kvalitetssikring af disse

På de ordinære afdelingsmøder i 2023 har der været 427 forslag på dagsordenerne. Heraf har der været 78 tilbageløb, hvor det er vedtaget, at afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med forslaget. I 2024 vil administrationen fortsat have stor fokus på kvalitetssikring og forberedelse af forslag på dagsordenen til afdelingsmøderne, så andelen af forslag med tilbageløb minimeres. Bemærk at der fortsat mangler data fra syv afdelinger.

I år har Jura foretaget kvalitetssikring af et eller flere forslag i forbindelse med 57 ud af 110 afdelingers ordinære afdelingsmøde. Der er typisk en til to dage til at kvalitetssikre indkomne forslag, da forslagene indsendes til administrationen umiddelbart før deadline. Det efterlader sjældent tid til at vejlede om, hvordan forslaget kan forbedres. I visse tilfælde kan det udgøre en økonomisk risiko, at der ikke er mere tid. Med afsæt i denne udfordring, har administrationen i visse tilfælde oplyst dirigenten og afdelingsbestyrelsen, at forslaget kan behandles under forudsætning af, at forslaget efterfølgende kan godkendes i Jura.

En uge før det ordinære afdelingsmøde modtager deltagende OB'er/deltageren fra dirigentkorpset mødematerialet sammen med administrationens bemærkninger til de forslag, der er på dagsordenen – herunder en bemærkning, hvis forslaget ikke kan bringes til afstemning. I det tilfælde vil der stå i bemærkningen, at det kan vedtages, at afdelingsbestyrelsen kan arbejde videre med forslaget, eller at forslaget kan behandles under forudsætning af, at forslaget efterfølgende kan godkendes i Jura.

Ligesom i 2022 er vurderingen af forslagene på dagsordenen også i år sendt til afdelingsbestyrelsen, så denne er opmærksom på administrationens vurdering af forslagene. Det har administrationen indtryk af fortsat er et godt tiltag ift. afdelingsbestyrelsens og OB'ere's/dirigentkorpsets mødeforberedelse.

Forslag: Afdelingsbestyrelsen udpeger selv formand i ungdomsafdelingerne

I fire ud af fem ungdomsafdelinger (62, 64, 109 og 110) har Afdelingsrådgivningen på det ordinære afdelingsmøde i 2023 udarbejdet forslag om, at afdelingsbestyrelserne fremover selv konstituerer formandsposten, jf. forretningsorden for afdelingsmøder (se bilag). Ind- og fraflytning er mere hyppigt i ungdomsafdelingerne, og ambitionen med dette tiltag er et mere smidigt beboerdemokrati, hvor afdelingerne kan undgå at indkalde til ekstraordinære afdelingsmøder med valg af formand som det eneste punkt på dagsordenen. En ungdomsafdeling er karakteriseret ved, at majoriteten af det samlede antal lejemaal udgøres af ungdomsboliger.

Alle fire afdelinger vedtog denne ændring, og i 2024 vil Afdelingsrådgivningen få det på dagsordenen i den sidste ungdomsafdeling, afdeling 69.

Formalia

De ordinære afdelingsmøder skal, jf. AAB's vedtægter § 14, være afholdt inden tre måneder før næste regnskabsår, dvs. inden udgangen af september. I 2023 er alle ordinære afdelingsmøder holdt inden for fristen.

Afdeling 118 og 41 fik ikke godkendt budgettet for 2024 på det ordinære afdelingsmøde. I afdeling 118 (bestyrelsesløs afdeling med 29 lejemaal) var der indkaldt til ordinært afdelingsmøde den 24. maj 2023, men der dukkede desværre ikke nogen beboere op. Der blev efterfølgende indkaldt til et nyt ordinært afdelingsmøde den 26. september 2023, hvor der var tre lejemaal, som deltog. Afdeling

41 nedstemte budgettet på deres ordinære afdelingsmøde den 19. september 2023. Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 14. november, hvor det forventes, at budgettet godkendes.

Antal deltagere på afdelingsmøderne

Det samlede antal husstande, som deltog på afdelingsmøderne i 2023 pr. 2. november 2023, var 2.979. I 2022 var der 3.123 husstande, som deltog.

Ift. 2023-tallet skal der dog tages forbehold for, at der mangler data fra tre afdelinger.

Automatisering af påmindelser og brug af DocuNote

De påmindelser, som afdelingerne modtager forud for fristerne for indkaldelser og bilag, er fortsat automatiserede og udsendes via DocuNote. Omfanget og indholdet af påmindelserne blev justeret inden afdelingsmøderne i 2023, hvor formålet var at gøre sproget mere levende og tidssvarende. Påmindelserne får endnu en gennemskrivning forud for afdelingsmødeprocessen 2024. Det er administrationens indtryk, at de fleste afdelinger har taget godt imod tiltaget, og at et stigende antal afdelinger på eget initiativ aktivt bruger DocuNote i forbindelse med afdelingsmødeprocessen.

Afdelingsmødemateriale via FirstAgenda

I 2023 har den deltagende OB'er fået afdelingsmødematerialet via det digitale mødeværktøj FirstAgenda. Administrationen er af den opfattelse, at OB har været positive ift. dette tiltag, som det anbefales at fortsætte med i 2024.

Økonomi

Det kan udgøre en økonomisk risiko, at der er meget kort tid til kvalitetssikring af afdelingsmødeforslag.

Beboerdemokratisk behandling

Punktet har været på dagsordenen i BDU den 20. november 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingsmødet er afdelingens øverste besluttende myndighed. Det er på afdelingsmødet, at beboerne drøfter afdelingens økonomi, vedligeholdelse, husorden og forslag fra beboere. Med andre ord beslutter afdelingsmødet, hvordan det skal være at bo i afdelingen, hvilke arbejder og aktiviteter, der skal sættes i værk i afdelingen i det kommende år. Disse arbejder danner grundlag for næste års budget og husleje.

Regler

AAB's vedtægter § 14

"Hvert år afholdes inden tre måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling..."

Implementering

Nye tiltag implementeres i forbindelse med og forud for afviklingen af afdelingsmøderne i 2024.

Bilag:

[Bilag - SMS.pdf](#)

[Bilag - Ændring af forretningsorden for afdelingsmøderne.pdf](#)

[Driftsmodel oversigt.pdf](#)

Beslutning OB den 6. december 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Referat OB-møde den 6. december 2023

Onsdag kl. 17:00

Administrationen blev bedt om at undersøge løsning til en administrativt mindre tung registrering af OB's km-godtgørelse og andre transportudgifter i forbindelse med afdelingsmøderne.

Indstillingen blev godkendt.

10. Behandling - Ny politik for interne kontroller

Sagsnr.: S2023-03804

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

For at understøtte organisationsbestyrelsens (OB's) overordnede ledelse at Boligforeningen AAB, er der udarbejdet en politik for interne kontroller.

AAB's ledelse justerer løbende de interne kontroller, så de afspejler lovgivning og de risici, som identificeres.

Der er lavet et samlet overblik over de interne kontroller, som OB samt revisionen har pålagt administrationen at udføre som opfølgning på større besvigelsessager. Dokumentet udvides løbende, hvis virkeligheden giver anledning til nye interne kontroller.

Behandling

Risikoudvalget (RU) indstiller til OB at godkende Politik for interne kontroller.

Sagsfremstilling

For at sikre, at AAB lever op til den gældende lovgivning, bliver de løbene kontroller jævnligt justeret og tilpasset. Som en del af beredskabet for kontroller udføres der blandt andet controlling, budgetopfølgninger, regnskaber, afstemninger, prokura, forretningsgange, politikker og funktionsadskillelse.

Hver gang vi ser tegn på besvigelser eller større fejl, tager vi som ansvarlig ledelse stilling til, om hændelsen skal lede til, at vi skal øge kontrolniveauet. AAB har ved de store besvigelsessager haft revisionens øjne på, og administrationen har selv indført kontroller, der gør at samme besvigelser ikke vurderes mulig.

Der er udarbejdet en politik for interne kontroller, som beskriver, hvordan risici identificeres, og hvad de interne kontroller bygges på.

Oversigten over interne kontroller er et selvstændigt dokument, som indeholder et samlet overblik over de anbefalede kontroller som revisionen og OB har bedt administrationen om at udføre, på baggrund af nedenstående sager.

- AAB informerer nummer 20, 2017 (afd. 19): 11 punkter
- Management letter 2019 (Operation Greed): Otte punkter
- OB-beslutning (afd. 46), 2. september 2020: 12 punkter
- OB-beslutning (afd. 36), 2. november 2022: 13 punkter

Oversigten opdateres løbende, hvis OB eller revisionen pålægger administrationen at udføre øvrige interne kontroller. Oversigten skal ikke godkendes af OB før den opdateres. Den opdaterede oversigt lægges i afdelingshåndbogen umiddelbart efter opdateringen.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Politikken blev behandlet på RU 15. november 2023.

Management letter fra 2019 er behandlet på OB-mødet den 5. februar 2020.

På baggrund af Tilsynets kritik i forbindelse med afdeling 19-sagen, blev der holdt ekstraordinært OB-møde den 10. maj 2017. OB orienterer er udsendt af formandskabet den 4. december 2017.

De to øvrige dokumenter, der kommer fra OB, er behandlet på følgende møder:

- 2. september 2020
- 2. november 2022

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Hver gang der opdages uregelmæssigheder i en afdeling, medfører det efterfølgende ændrede procedurer samt indførelse af ekstra kontroller.

For de øvrige afdelinger, hvor der ikke er uregelmæssigheder, medfører de ændrede procedurer nye regler og processer for bestyrelsesmedlemmerne, som ofte ender med at skulle dokumentere flere af de kontroller, de laver af deres arbejde.

Det sker for at sikre, at beboernes penge går til reel drift af afdelingerne, og ikke bliver brugt til berigelse af bestyrelsesmedlemmer eller andre involverede.

Regler

Jf. Driftsbekendtgørelsen § 12 og § 13 er det bestyrelsens ansvar, at sikre en forsvarlig drift af boligforeningen samt sikre, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol.

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

§ 13. 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. 2. Boligorganisationens økonomistyring skal baseres på den fornødne ledelsesinformation, herunder om finansiering, kapacitet og aktiviteter.

Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, herunder ved tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf, jf. § 73. Der skal herunder gennemføres de fornødne tiltag, hvis der på grundlag af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder.

Stk. 4. Det skal ved egenkontrollen af et forretningsområde vurderes, om konkurrenceudsættelse af nogle eller alle delopgaver vil være hensigtsmæssigt og omkostningsreducerende.

Stk. 5. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.

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

Implementering

Inden for 14 dage efter OB-referatets godkendelse, oprettes politikken på intranettet og dokumentet med interne kontroller lægges i afdelingshåndbogen.

Bilag:

[Oversigt over interne kontroller.pdf](#)

[Politik for interne kontroller.pdf](#)

Beslutning OB den 6. december 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Det blev bemærket, at kontroloversigten ikke stemmer overens med alle OB's tidligere beslutninger.

I forbindelse med afdeling 46-sagen instruerede OB administrationen til at indføre følgende kontrol:

'10. Styrkelse af den overordnede indsats.

Større tilbagevendende arbejder skal tildeles særskilt aktivitetsnr. i dv-planen, og der skal som tidligere nævnt foreligge vurdering af, om arbejderne kan reduceres eller elimineres. Der skal etableres forsøg med benchmarking af data mellem afdelingerne - administrative som parlamentariske. Skal kunne bruges overordnet og af den enkelte afdeling. Data er relevante i effektiviseringsbestræbelserne.'

I forbindelse med afdeling 36-sagen instruerede OB administrationen til at indføre følgende kontroller:

'Følgende tiltag for kontrol med overskridelse af de fastsatte tærskelværdier:

- Ved fakturamodtagelsen kontrolleres det af Kreditor, om der er sket overskridelse af tærskelværdier. Det sker blandt andet ved at kontrollere faktura i henhold til tilbud eller fakturaer som aconto betalinger. Normalt sender leverandør tilbud med som bilag. Gør de ikke det, beder Kreditor om at få tilbuddet, så det kan vedhæftes. Kreditor oplyser Afdelingsøkonomi om tilbud og evt. overskridelser, og det undersøges, om det er relevant i forhold til supportprocessen/sanktionstrappen.

Kontrol af konto 115.2 og 116 udføres som et samarbejde mellem afdelingsøkonomi og FM-gruppen kvartalsvist som en del af budgetopfølgningen. Det bestemmes på mødet, om tærskelværdien er eller vil blive overskredet, og om der derfor skal stilles krav om, at administrationen skal ind over. Alternativt om der skal rapporteres overskridelse gennem supportprocessen/sanktionstrappen.

- Fokus øges på at afdelinger, der indgår i en forundersøgelse til en mini- eller helhedsplan, ikke sideløbende indkøber ydelser fra egne rådgivere.'

Økonomichefen tjekker op på dette, og sørger for, at der udsendes en ny kontroloversigt til OB, med oplysninger om, hvilke rettelser, der er foretaget efter OB-mødet.

Det er under kreditorbetaling bemærket, at en medarbejder kan ændre betaling i UNIK. Det skal fremgå, at der foretages kontrol. Der skal arbejdes på en hurtig løsning af problemet.

Oversigt over priser på dagligdags arbejder skal fremover udarbejdes halvårligt.

Log og kontrol af it-systemer skal foretages løbende.

Det skal undersøges, om det fremgår af afdelingshåndbogen, at bestyrelser, der anvender Acubiz også skal indsende klassekladder.

Med disse bemærkninger blev indstillingen godkendt.

11. Godkendelse - Status på bestyrelsesuddannelsen november 2023

Sagsnr.: S2021-01578

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

AAB's nye uddannelse for bestyrelser blev taget i brug i november 2022. I første omgang for alle valgte i 2021 og 2022, der ikke havde taget det tidligere bestyrelseskørekort. Alle sager i den gruppe er afsluttet.

I 2023 er der pr. 8/11 2023 27 nyvalgte bestyrelsesmedlemmer i administrative afdelinger. Af dem har seks gennemført den obligatoriske uddannelse.

Godkendelse

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at

- det ikke længere skal være obligatorisk for formand og kasserer at gennemføre kurset i Personaleledelse i de afdelinger, der ikke har lokalt ansat personale.
- det ikke længere skal være obligatorisk for formand og kasserer at gennemføre kurset i Genudlejning og Fraflytning, der hvor afdelingen betaler administrationen for at varetage denne opgave.
- FU-planen i samme ombæring tilrettes, så afdelingsbestyrelserne kan notere, hvis administrationen varetager opgaverne med personaleledelse og genudlejning og fraflytning.

Sagsfremstilling

Status på nyvalgte administrative bestyrelsesmedlemmer i 2023

- Ud af 27 nyvalgte administrative bestyrelsesmedlemmer, skal 20 tage ét eller flere obligatoriske kurser
 - Seks har gennemført de obligatoriske kurser
 - Fem har frist til at tage kurserne i november
 - Der er oprettet supportsager på to bestyrelsesmedlemmer
 - Der er seks bestyrelsesmedlemmer, som skal rykkes / oprettes supportsager på

Forslag til kortsigtet ændring

Administrationen foreslår, at kravene til uddannelsen ændres, så Personaleledelse ikke er obligatorisk for formand og kasserer i afdelinger uden ansatte. Samtidig bør Genudlejning og Fraflytning ikke være obligatorisk for formand og kasserer i de få afdelinger, hvor afdelingen betaler administrationen for at løse opgaven. I samme ombæring ændres FU-planen, så det fremgår af denne, om opgaven er udliciteret til administrationen – ligesom afdelingerne i dag kan notere, hvis de ikke har lokalt ansatte.

Anbefaling til fremtidige tiltag.

Processen med uddannelsen er håndholdt i administrationen. Det er uholdbart, og i spidsbelastningsperioden i forbindelse med afviklingen af afdelingsmøderne, medfører dette for mange fejl, bl.a. med afdelinger, der ikke bliver rykket og supportsager, der ikke bliver oprettet rettidigt

Derfor anbefaler administrationen, at der bruges ressourcer på at oprette et DocuNote-workflow, som løbende rykker det pågældende bestyrelsesmedlem – tre til fire venlige remindere i tre-måneders perioden. Når fristen på de tre måneder udløber, sendes der automatisk en mail til afdelingsrådgiverne, så de kan oprette en supportsag.

Administrationen anbefaler *ikke*, at der ændres grundlæggende ved uddannelsen på nuværende tidspunkt, men at vi med afsæt i det igangværende projekt med at ændre AAB's driftsmodeller for

at engagere flere i beboerdemokratiet, sideløbende tænker uddannelsen af AAB's bestyrelsesmedlemmer ind.

Økonomi

Bestyrelsesuddannelsen er i drift.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet og godkendt i BDU den 20. november 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Der er behov for løbende at tilpasse bestyrelsesuddannelsen, så den er relevant og understøtter afdelingsbestyrelsens arbejde til gavn for beboerne.

Regler

Bestyrelsesuddannelsen er en indføring i de vigtigste regler i forhold til drift af en boligafdeling, personaleledelse, økonomistyring mv.

Jf. OB-beslutning af 1. december 2021, skal bestyrelsesuddannelsen erhverves af de bestyrelsesmedlemmer, som udfører administrative driftsopgaver, jf. FU-planen. Formand og kasserer skal tage hele uddannelsen. Bestyrelsesuddannelsen skal erhverves inden tre måneder fra afdelingsmødet.

Implementering

Bestyrelsesuddannelsen er implementeret. Justeringer og opdateringer implementeres løbende.

Beslutning OB den 6. december 2023:

Indstillingen blev godkendt.

12. Godkendelse - Revision af politik for forebyggelse af seksuel chikane

Sagsnr.: S2018-02759

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Som følge af lovændringer er politik for forebyggelse af seksuel chikane opdateret.

Godkendelse

Udvalget Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende revision af politik.

Sagsfremstilling

Som følge af udmøntning af 'Trepartsaftale om initiativer til at modgå seksuel chikane på arbejdspladser', er der foretaget en ændring af lov om ligebehandling af mænd og kvinder med hensyn til beskæftigelse m.v., lov om arbejdsmiljø og lov om erhvervsuddannelser.

Det betyder konkret:

- En skærpet pligt for arbejdsgiveren om, at stille et chikanefrit miljø til rådighed i forbindelse med udførelsen af arbejdet, og til at håndtere tilfælde af seksuel chikane.
- At personer, der har været udsat for seksuel chikane i forbindelse med udførelse af deres arbejde, kan tilkendes en godtgørelse for tort fra den medarbejder, der har begået krænkelsen.
- En sikring af, at elever og lærlinge, der måtte være indblandet i en sag om seksuel chikane, kan fortsætte uddannelsen. Fristen for at påberåbe sig seksuel chikane som grov misligholdelse er desuden udvidet til en måned for denne gruppe.

Ovenstående er implementeret i 'Politik for forebyggelse af seksuel chikane'.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i arbejdsmiljøudvalget ved mødet den 21. september 2023, samarbejdsudvalget den 27. september 2023 og i udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) den 11. november 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen

Regler

-

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse kommer den reviderede politik i Afdelingshåndbogen og omtales i næste bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Bilag med røde ændringsmarkeringer - Politik for forebyggelse af seksuel chikane i Boligforeningen A.pdf](#)

Beslutning OB den 6. december 2023:

Indstillingen blev godkendt.

Referat OB-møde den 6. december 2023

Onsdag kl. 17:00

13. Godkendelse - Revision af politik for beboerservice og -information

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

På baggrund af en afgørelse fra datatilsynet foreslås en ændring af "Politik for beboerservice og information, så det fremgår, at beboere kan udbede sig informationer efter databeskyttelsesforordningens artikel 15. Samtidig tilføjes et afsnit om udlevering af dokumenter/information til foreningens beboere, i forbindelse med afdelingsmøderne.

Behandling

Udvalget Beboerdemokrati (BDU), indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende "Politik for beboerservice og information" med ændringer, jf. bilaget.

Sagsfremstilling

Politik for beboerservice og information i AAB udgør en ramme for afdelingernes service og information overfor beboerne. Nogle af elementerne kommer direkte fra almenboliglovgivningen og AAB's vedtægter, mens andre, som f.eks. 14 dages svarfrist, er standarder, som AAB har fastlagt.

Politikken er senest revideret i marts 2023, men der foreslås allerede nu to ændringer:

1. En ændring på baggrund af regler for udlevering af dokumenter til foreningens beboere, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 15. Dette på baggrund af en afgørelse fra Datatilsynet, hvor Datatilsynet udtaler alvorlig kritik af AAB. I sagen meddelte AAB afslag på aktindsigt i en husordenssag, da AAB ikke er omfattet af offentlighedens- og forvaltningslovens regler om aktindsigt. Datatilsynet udtaler kritik, da AAB burde have givet beboeren begrænset indsigt i egne data efter databeskyttelsesforordningens artikel 15. Opstår der lignende sager hos Datatilsynet omhandlende indsigt, er der en overvejende sandsynlighed for, at Boligforeningen AAB får en bøde fra Datatilsynet. I politikken er det tilføjet at man i afdelingshåndbogen kan læse mere om, hvad der forstås ved persondata, og hvad der må eller ikke må udleveres. Samtidig er det tilføjet, at hvis beboere retter henvendelse til afdelingsbestyrelserne vedrørende indsigt i egne data, så håndteres henvendelsen altid via AAB's administration.
2. Foreningens regler for udlevering af dokumenter/information til afdelingens beboere konkretiseres, så det er klart hvad der kan udleveres. Samtidig tilføjes, at afdelingsbestyrelsen får en kopi af de dokumenter, der udleveres til beboeren.

Politikken er vedlagt som bilag med markering af tilføjelsen.

Økonomi

Ændringerne har ingen økonomisk betydning.

Beboerdemokratisk behandling

Revideret politik blev behandlet i BDU den 10. august 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Politikken er med til at udstikke rammen for, hvordan minimumsserviceringen af beboere, der ønsker at få informationer eller komme i dialog med afdelingsbestyrelsen, skal ske.

Regler

AAB's vedtægter, databeskyttelsesforordningen og almenboliglovgivningen.

Implementering

Den opdaterede politik lægges på intranettet senest 14 dage efter OB's godkendelse. Det oplyses samtidig i førstkommende nummer af Bestyrelsesnyt, at politikken er opdateret.

Referat OB-møde den 6. december 2023

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Politik for beboerservice og information.pdf](#)

Beslutning OB den 6. december 2023:

Regler for udlevering skal konkretiseres.

Med denne bemærkning blev indstillingen godkendt.

14. Godkendelse - Satser til afdelingsbudgetter 2025

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler satser for udarbejdelse af afdelingsbudgetter for 2025. Der budgetteres fortsat med generel prisstigning på to procent om året i forhold til regnskab 2023. Det indstilles, at renteindtægter ved afdelingernes overskud fra 2023 og frem overføres til dv-planen, og således ikke er til rådighed for budgetlægningen af huslejen.

Godkendelse

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

- a. at afdelinger med overskud i afdelingsregnskabet fra og med 2023 skal reservere afdelingernes rentetilskrivning fra opsparede midler for året, til overførsel på dv-planen, til dækning af tidligere kurstab, som forslag til overskudsdisponering.
- b. satser til brug for udarbejdelse af afdelingsbudgetter for 2025.

Sagsfremstilling

I budgetlægningen for 2023 og 2024 er indregnet generelle prisstigninger på to procent. I 2023 har inflationen generelt været faldende gennem året, men fratrukket bl.a. energi, så er kerneinflationen stadig noget højere end det efterstræbte mål på to procent. Det har betydet, at centralbankerne har hævet den ledende rente igennem hele 2023.

Forventningen er, at renten vil holde nogenlunde samme niveau et par år frem, og inflationspresset muligvis vil være svagt aftagende. Selv om inflationen ikke har været indregnet i budgetterne, ser det ikke ud til at have påvirket resultaterne i afdelingerne nævneværdigt for 2022 og forventeligt heller ikke for 2023. Den negative udvikling i priserne ser ud til i nogen grad at blive opvejet i den positive effekt af den stigende rentetilskrivning fra investering i de opsparede midler i afdelingernes resultat for året. Den ene procent i renteindtægt svarede i 2022 til en indtægt på ca. 16,3 mio. kr.

Til gengæld vil en forholdsvis uændret rente med investeringer i obligationer alt andet lige betyde, at der næppe vil være de store kursgevinster til at dække det meget store kurstab i 2022 i de kommende år.

Reservering af rentetilskrivning fra investerede midler til dv-planen

Afdelingerne kan på grund af rentetilskrivningen fra de opsparede midler opnå en variabel, og muligvis i nogle år også en meget høj indtægt. For at udligne de potentielle store svingninger i afdelingernes husleje, hvis overskuddet fra renteindtægten afsættes til driften, foreslås det, at afdelingernes rentetilskrivning overføres til dv-planen ud fra følgende regler:

- Afdelingen har opnået overskud i årsregnskabet.
- Rentetilskrivningen fra 2023 og frem overføres til dv-planen for at dække negativ kursregulering (kurstab). Det sker for renteindtægten i 2023 i budget 2025 som forslag til overskudsdisponering.
- Overførslen af rentetilskrivning fremgår af den ordinære overskudsdisponering, der stilles som forslag på afdelingsmødet

Satser for afdelingsbudgetter for 2025

I notat er vedlagt de foreslåede satser til brug for budgetlægningen for 2025 med kommentarer til udvalgte budgetterede poster. Af hensyn kan nævnes:

- Prisstigninger sættes generelt til to procent, dog tre procent på forsikringer
- Renteindtægt sættes forsigtigt til en procent
- Grundskyld sættes individuelt ud fra den foreløbige ejendomsvurdering. Vurderingen kommer formentlig i december.
- Konto 115 nedsættes yderligere ved overførsel af aktiviteter til dv-planen og henlæggelsen stiger tilsvarende.
- Der budgetteres med at alle mulige forbrugsregnskaber er hjemtaget og derfor har besparelse på ca. 60 % på honorar for udarbejdelse af forbrugsregnskab.
- Desinfektionspost skal kun indeholde udgifter ikke indeholdt i forsikring
- Samdrift og udbud indregnes ikke særskilt, men skal understøtte den generelle sats på to procent prisstigninger.

Udover generel fremskrivning ud fra de besluttede satser, indeholder budgetlægningen individuelle skøn og hensyn til de enkelte afdelingers tiltag og særpræg.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af ØDA den 13. november 2023. Udvalget bemærker, at det kun er den del, der vedrører renteindtægten, der foreslås overført til dækning af kurstab gennem overskudsdisponeringen. Beløbet skal fremgå af overskudsdisponeringen. Derudover er der foretaget lidt ændringer til skemaet.

Afdelingsbudgettet for 2025 godkendes endeligt på afdelingsmøder i 2024.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingens budget for 2025 bestemmer beboernes husleje for 2025.

Regler

Blandt andet driftsbekendtgørelsen nr. 70 af 26. januar 2018

§ 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."

§ 79:

"Lejen for en afdelings boliger og øvrige lokaler skal være fastsat således, at den sammen med afdelingens eventuelle øvrige indtægter er tilstrækkelig til at dække alle afdelingens påregnelige driftsudgifter, herunder udgifter til foreskrevne bidrag og påkrævede henlæggelser."

Implementering

Afdelingsbudgetter for 2025 udarbejdes fortrinsvis i perioden marts til maj 2024, og behandles på afdelingsmøder fra april til september 2024.

Bilag:

[Notat - Satser til afdelingsbudgetter 2025 1.1.pdf](#)

Beslutning OB den 6. december 2023:

Indstillingen blev godkendt.

15. Efterretning - Studietur 15. - 17. marts 2024

Sagsnr.: S2023-05092

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Planlægning af studietur den 14.-17. marts 2024 er påbegyndt

Efterretning

OB tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der arbejdes pt. på en studietur med tre overnatning med udgangspunkt i Berlin og Magdeburg med afrejse torsdag aften.

Deltagere

OB

Direktion

Direktionssekretæren

Byggechefen

Projektudviklere og evt. seniorprojektleder.

Formål med studieturen

Formålet er at få ideer og erfaringer i forhold til at bygge blandede byområder og drive almene, non-profit boliger.

Økonomi

Det tilstræbes at holde omkostningerne pr. person pr. dag på niveau med studieturen i 2020.

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Arbejdet er påbegyndt og implementeres 14.-17. marts 2024

Beslutning OB den 6. december 2023:

Orienteringen blev taget til efterretning.

16. Efterretning; Evaluering af totalentreprise på altanprojekter

Sagsnr.: S2021-00321

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Administrationen vurderer, at Byggeri og Byggeøkonomis tidsforbrug i altanprojekter i totalentrepriser, er meget lig med, hvad tidsforbruget er i "alm." byggesager.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

OB har bedt administrationen om at evaluere byggesagshonoraret for altanprojekter i totalentreprise, for afklaring af, om administrationen bruger mindre tid på disse sager, end andre byggesager.

Administrationen har i perioden arbejdet med altanprojekter i totalentreprise, i afdeling 68 og 85, og disse afdelinger ligger til grund for denne evaluering.

Afdeling 68

Sagen var startet af afdelingen inden forsøget med totalentreprise blev vedtaget. Afdelingen har således selv indhentet tilbud fra altanleverandører. Administrationen blev først involveret senere, da driftsadministrator blev gjort opmærksom på bestyrelsens arbejde med et altanprojekt. Da administrationen skulle gennemse tilbuddene viste det sig, at tilbuddene var mangelfulde, hvorfor administrationen efterfølgende skulle bruge meget tid på at rette dette op.

Selv efter administrationens involvering, ved forretningsførelse i sagen, har der været en hel del udfordringer med en afdelingsbestyrelse og totalentreprenør, som har indgået aftaler om ændringer i projektet. Dette har haft store økonomiske konsekvenser, og administrationens forretningsfører har brugt rigtig meget tid på at få løst disse.

Sagen er afsluttet, og alle udfordringer blev i sidste ende løst, men administrationen har brugt mere tid i denne sag end man normalt ville kunne forvente.

Afdeling 85

Afdeling 85 har stort set fulgt OB's tidligere godkendte proces for håndtering af altanprojekter i totalentreprise. Udførelsesfasen påbegyndes snart, men forløbet har indtil videre været godt, med et fint samarbejde med altanudvalget, som har bidraget med deres ønsker i projektet. Det vurderes, at forretningsføreren i denne sag indtil videre har haft et timeforbrug, der kan sammenlignes med en "normal" byggesag i samme økonomiske størrelse.

Generelle udfordringer

Administrationen har generelt oplevet store udfordringer med at få kommunens godkendelse af lånoptagelsen på sagerne, hvor processen har været utrolig lang. Dette er både gældende for "forhåndsgodkendelse" af projektet, samt godkendelse efter afdelingsmødet.

Ydermere har administrationen oplevet en udfordring med at få ibrugtagningstilladelse fra kommunen, efter aflevering af projektet. Dette skyldes, at kommunen først stiller krav til totalentreprenøren om endelige statiske beregninger (udført af KK3 anerkendt statiker) ved aflevering, og ikke når der gives byggetilladelse.

Totalentreprenørernes statikere har travlt, og dette gør, at der kan gå utrolig lang tid efter aflevering før vi reelt kan få ibrugtagningstilladelse.

Administrationen er i dialog med kommunen om disse udfordringer.

For at løse denne udfordring, ændres der fremadrettet i vores kontraktskabelon, så der blandt andet bliver stillet krav til, at totalentreprenøren allerede ved ansøgning om byggetilladelse, skal fremvise beregninger fra anerkendt statiker, og at altanerne ikke kan afleveres til AAB uden der foreligger en ibrugtagningstilladelse.

Økonomi

Samlet set vurderes det ikke, at tidsforbruget i altanprojekter i totalentrepriser generelt vil være mindre end det er i andre byggesager. Det gør det selvfølgelig nemmere at rådgiver og entreprenør er den samme, men involveringen fra forretningsførerens side er meget lig almindelige byggesager.

Den samlede besparelse for afdelingerne ved at projekterne håndteres i totalentreprise, kontra hovedentreprise og totalrådgiver, er dog mærkbar, da man undgår dobbeltprojektering, og administrationen anbefaler derfor ikke, at man ændre på dette.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 3 marts 2021 at altanprojekter fremadrettet håndteres i totalentreprise.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Nuværende proces for varetagelse af totalentrepriser i altanprojekter, sikrer at afdelingernes beboere får den bedste kvalitet til den bedste pris.

Regler

Ingen

Implementering

Administrationen fortsætter med den nuværende proces.

Beslutning OB den 6. december 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

17. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

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

OB-udvalg:

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

Beslutning OB den 6. december 2023:

Udvalget Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Udvalget vil komme med en indstilling om at undersøge muligheden for udarbejdelse af fælles hjemmesider for afdelingerne.

18. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

Eksterne forhold og politik

Andet

Afdeling 25

Byggeri & Vedligehold er der foretaget en overordnet vurdering af afd. 25 og muligheden for et fortætningsprojekt i tagetagen. Den umiddelbare vurdering er, at fortætning i form af ungdomsboliger eller studieboliger bestemt er en mulighed, der bør kigges nærmere på. Man kunne eksempelvis arbejde med en forøgelse af antallet af de eksisterende ungdomsboliger og klubværelser, hvor også tørrelofter inddrages som boligareal og dermed enten hele eller størstedelen af tagetagen. Det kræver omplacering af eksisterende depotrum og en nærmere analyse skal afdække placeringmulighederne.

Byggeri & Vedligehold får udarbejdet en indledende forundersøgelse af en ekstern rådgiver. Rapporten skal bl.a. afklare afdelingens byggetekniske-, brandmæssige- og konstruktive muligheder i forhold til et fortætningsprojekt i de eksisterende tagarealer. Med den indledende forundersøgelse i hånden får vi udført et realitetstjek på om projektet kan realiseres og til hvilken anslået økonomisk ramme.

Sideløbende med de tekniske afklaringer er det planen, at vi indleder en dialog med både afdelingsbestyrelsen i afd. 25 og Københavns Kommune om bl.a. muligheder, visioner og begrænsninger i forhold til fortætning med nye ungdoms- og studieboliger i afd. 25.

Det er vores forventning, at den indledende forundersøgelse kan opstartes først i det nye år, når afdelingsbestyrelsen og Københavns Kommune har været inddraget, og givet grønt lys til det videre arbejde med forundersøgelserne.

Midler til forundersøgelser, anslået 100.000 kr., bliver finansieret via pulje til udvikling af nybyggeri.

Indefrysningsordning; Beboernes energiregninger

Organisationsbestyrelsen godkendte den 7. december 2022 indstillingen om "Indefrysningsordning; Beboernes energiregninger". Som en del af oplægget fremgik det, at administrationen forventede en større andel af afdragsordninger på forbrugsefterbetalinger. Den forventede øgede arbejdsmængde i forbindelse med afdragsordningerne, ville blive håndteret ved at effektivisere opgaven.

Virkeligheden har vist, at der ikke er sket en mærkbar stigning i antallet af afdragsordninger. Det formodes, at det blandt andet skyldes udlodning af midler fra C. V. Bramsnæs legat, samt den øgede afbetalingstid for alle efterbetalinger over 500 kr. Det har derfor ikke været nødvendigt, at arbejde med en effektivisering af opgaven.

Sager udskudt til februar

- Administrative afdelinger – økonomisk fuldmagt
- Samdrift – fordelingsnøgle, baseret på data
Afventer ny organisering
- Evaluering af puljeudbud; Sag om opfølgning fsva. flyttesyn
Afventer opsamling fra afholdt workshop

Referat OB-møde den 6. december 2023

Onsdag kl. 17:00

- OK 23; AC overenskomst
Er fortsat ikke faldet på plads
- Status på strategien 'en forening af stærke lokale fællesskaber'
Udskudt til februar
- Efterretning (udlejning)
Afventer evaluering af seneste data
- Evaluering af direktionen

Beslutning OB den 6. december 2023:

Andreas Damm deltog under dette punkt.

Afdeling 25

Muligheder for afdelingens udfordringer med supplementsboliger og få studieboliger undersøges nærmere. Der vil blive igangsat en forundersøgelse om de statiske forhold mhp på at etablere studieboliger på taget. Hvis de statiske undersøgelser viser, at det er realistisk, vil der blive taget kontakt til Københavns Kommune.

19. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

20. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 6. december 2023:

Det blev bemærket, at forkert blanket vedrørende råderet og installationsforpligtelse fortsat ligger på nettet.

Kredsmøde i 1. kreds

Der skal arbejdes for at Peter Basland udpeges til bestyrelse og/eller repræsentantskab.

Aktiviteter i omegnskommunerne

Det blev på forespørgsel oplyst, at administrationen er opmærksomme på at følge udviklingen i omegnskommunerne og byde ind, når der foreligger aktuelle muligheder.