

## AAB – Bestyrelsesmøde - referat

<b>Mødetid:</b>	Torsdag den 22. november 2018 kl. 15:00	
	Af hensyn til mødedeltagernes planlægning tilstræbes det, at bestyrelsesmødet max. varer 2½ time, hvorefter der serveres lidt mad.	
<b>Mødested:</b>	Engstien 2, Kolding	
<b>Mødedeltagere:</b>	Karl-Jørn Petersen	KJP
	Anni Damgaard	AD
	Mogens Hinrichsen	MOH
	Hans Andersen	HA
	Helle Thrane Pagh	HTP
	Børge Brink	BBR
	Hans Holmer	HAH
<b>Afbud:</b>		
<b>Administrationen:</b>	Per Nielsen	PN
	Niels Klausen	NKL
	Dorte Radik	DOR
	Bethina J. Lorentzen	BJL
	Bente Slaikjær Nielsen	BSN

### Oversigt over sagsnr.

1. Godkendelse af referat fra mødet den 20. september 2018
2. Bestyrelshonorar for 2019
3. God almen ledelse – bestyrelseevaluering
4. Parkeringsproblemerne afdeling 52 Slåenvej og Snebærvej
5. Digitalisering af P-selskabet ParkZone
6. Pilotprojekt vedrørende en pakkeboks løsning
7. Nybyggerier og renoveringsprojekter (**Lukket punkt**)
8. Nyt fra administrationen
9. Nyt fra afdelingerne
10. Landsbyggefonden orienterer
11. BL informerer
12. De 16 hårde Ghettoer (**Lukket punkt**)

## Dagsorden

### 1. Godkendelse af referat fra mødet den 20. september 2018

Referatet fra bestyrelsesmøde den 20. september 2018 er tilsendt bestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til bestyrelsens underskrift.

#### **Indstilling:**

Referatet godkendes og underskrives af bestyrelsen.

#### **Beslutning:**

Referatet blev godkendt og underskrevet

### 2. Bestyrelseshonorar for 2019

#### Bestyrelsesvederlag for afdelinger i drift:

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

Honoraret fastsættes en gang årligt og reguleres med beregnet lønindeks. LBF oplyser de nye satser via LBF-informerer. Bestyrelsesvederlaget behandles skattemæssigt som A-indkomst og er AM-bidragspligtig. AAB Kolding har indberetningspligten overfor SKAT.

Bestyrelsen fastsætter selv fordelingen mellem bestyrelsesmedlemmerne. Bestyrelsesvederlaget fordeles i AAB Kolding, således:

Formand 25%

Øvrige seks medlemmer 12,5%

#### Honorar til dækning af udgifter til internetopkobling (PC-ordning):

Herudover udbetales pr. måned et honorar til dækning af udgifter til internetopkobling til brug for arbejdet i bestyrelsen. Tilskuddet udgør pt. 300 kr. pr. måned. Honoraret (PC-ordning) behandles skattemæssigt som A-indkomst og er AM-bidragspligtig. AAB Kolding har indberetningspligten overfor SKAT.

Honoraret udbetales til.

Karl-Jørn Petersen

Anni Damgaard

Børge Brink

Helle T. Pagh

Hans Andersen

iPad og sim-kort til Ipad:

Der udleveres Ipads til alle bestyrelsesmedlemmer til brug for e-mail og adgang til First Agenda, som anvendes til styring og arkivering af alle dokumenter i forbindelse med bestyrelsesmøderne. Der er indgået "tro og loveerklæring" omkring anvendelsen af simkort i iPad, som derved ikke skal beskattes.

Aviser:

Såfremt man er interesseret betaler boligforeningen for bestyrelsesmedlemmer tiltrådt før 01.01.2014 for op til to daglige aviser, den lokale avis samt en mere landsdækkende. For bestyrelsesmedlemmer tiltrådt efter 01.01.2014 vil boligforeningen betale for en lokal avis. Aviser behandles skattemæssigt jf. honorarnotatet.

Bestyrelseshonorar nybyggeri:

Såfremt der opføres nybyggeri i AAB Kolding honoreres bestyrelsen for deres medvirken i projektet. Bestyrelseshonoraret for nybyggeri fordeles med 1/7 til hver af bestyrelsesmedlemmerne.

Tidligere år har bestyrelsesmedlem udpeget af Kolding Byråd ikke ønsket at modtage bestyrelsesvederlag vedr. nybyggeri projekter, da inhabilitet kan komme på tale. Dette betyder at bestyrelsesmedlemmet udpeget af Kolding Byråd tidligere kun har oppebåret det normale bestyrelseshonorar for afdelinger i drift. Såfremt denne fordeling fastholdes vil bestyrelseshonorar for nybyggerier fortsat fordeles med 1/6 til de øvrige 6 medlemmer af bestyrelsen, indtil der indgås ny beslutning i bestyrelsen.

Evt. bilag:

AAB Kolding Bestyrelsesvederlag m.m. 2019

**Indstilling:**

Det indstilles at fordeling af og det beregnede vederlag, samt øvrige honorarer for 2019 godkendes.

**Beslutning:**

Indstilling blev godkendt.

I forbindelse med formandens deltagelse i en møderække omkring Ghetto debatten, blev det besluttet, at AAB dækker tabt arbejdsfortjeneste.

**3. God almen ledelse – bestyrelsesevaluering**

Bestyrelsen har tidligere behandlet emnet God almen ledelse og fik bl.a. udarbejdet "Tjekliste for "God almen Ledelse af almene boliger"

**Resume:**

I regi af BL er der bl.a. udtalt følgende om God almen ledelse:

"Det er en stadig større udfordring at arbejde med moderne ledelse af virksomheder. Det kræver langt større dynamik end tidligere at løse opgaverne - i såvel den private som i den offentlige sektor.

Ledelsesopgaven kompliceres ofte af, at mange aktører ofte har modsatrettede interesser. Samtidig undergår samfundet så hastige forandringer, at planlagte mål og strategier ofte næsten er forældede, inden blækket er tørt. Det stiller krav til alle involverede - men ikke mindst til ledelsen af den enkelte virksomhed. Hastige forandringer udfordrer lederes intuition, fantasi og omstillingsparathed på alle niveauer - og sætter gældende normer og værdier på prøve.

#### God ledelse i den almene boligsektor

En million mennesker bor i almene boliger. Den almene boligsektor omsætter for 25-30 mia. kroner om året i bygningsvedligeholdelse, drift og nybyggeri. Mere end 700 selvstændige boligorganisationer med ca. 25.000 organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer fungerer som små og store virksomheder.

Virksomheder der beskæftiger mere end 7000 ansatte. Der er en massiv offentlig interesse i driften af almene boliger. Mange forskellige aktører med hver deres interesser, kompetencer og ansvar opererer i sektoren.

#### Nye udfordringer

De almene boligorganisationer står overfor mange nye udfordringer. Det er noget andet at lede en almen boligorganisation i dag, end det var for 10-20 år siden. Der er et stigende fokus på sparsommelighed, effektivitet, fleksibilitet og udvikling.

Boligorganisationernes ledelse sidder ofte i en situation, hvor de nære og individuelle ønsker ikke harmonerer med mere overordnede strategier på boligmarkedet. Samtidig skal boligorganisationerne agere indenfor de rammer, lovgivningen sætter. Denne virkelighed skaber dagligt mange dilemmaer. Derfor giver det mening at rejse diskussionen om god ledelse af de almene boliger.”

#### Status:

Bestyrelsen har igangsat den løbende proces om emnet ”God ledelse af almene boliger” bl. a. via ”Tjekliste for ”God ledelse af almene boliger” ( ajourført i 2016/ajourføres i 2018 ).

I tjeklisten er der bl.a. et emne der hedder:

- ” Sikring af evalueringer af bestyrelsens arbejde – herunder internt samarbejde og samarbejde med den administrative ledelse.”

Bestyrelsen har tidligere tilkendegivet at dette emne løbende er relevant for en drøftelse uden dog at der skulle arbejdes ned i detaljer.

Som et ”input” har administrationen udarbejdet evalueringsskema med anførte hovedpunkter. Formanden bemærker at det udarbejdede evalueringsskema blot indgår som inspiration og ikke som sådan skal udfyldes.

#### Evt. bilag:

- Godt bestyrelsesarbejde i Bovia
- Skema – evaluering af bestyrelsens arbejde

#### Indstilling:

Evalueringen af bestyrelsens arbejde drøftes på mødet.

**Beslutning:**

Godt og konstruktivt samarbejde i bestyrelsen. Bestyrelsen bidrager til dialog omkring dagsordenspunkter. Ros til administrationen for løbende information. Tjeklisten ajourføres for 2018.

**4. Parkeringsproblemerne afdeling 52 Slåenvej og Snebærvej.**

På beboermødet i afdeling 52, Slåenvej og Snebærvej den 11. september 2018 blev parkeringsproblemerne på Slåenvej atter diskuteret.

Beboerne på Slåenvej har mange gange konstateret, at deres parkeringspladser bliver benyttet som samkørselsplads for de borgere der benytter motorvejen. Det betyder, at beboerne i afdelingen har svært ved at finde parkering til egne biler.

I forbindelse med Kolding Kommunes ønske om forbedret fremkommeligheden i tilslutningsanlægget til motorvejen i rundkørslen ved Fynsvej håber beboerne i afdeling 52, at projektet kan indeholde et plads til de samkørselsbilister.

I forbindelse med tankerne om det nye vejprojekt i Kolding Øst har afdeling 52 forespurgt om AAB/Bovia politisk kunne skubbe på etableringen af en samkørselsplads i stil som den er etableret ved Scandic.

Evt. bilag:

- 2018-11-15 notat vedrørende samkørsel
- Forslag til brev er vedlagt – ( eftersendes )

**Indstilling:**

Administrationen indstiller at bestyrelsen fremsender et officielt brev til Kolding Kommune hvori der anmodes om at afdeling 52 ønske om etablering af en samkørselsplads medtages i forbindelse med vejprojektet.

**Beslutning:**

Indstillingen blev godkendt.

**5. Digitalisering af P-selskabet ParkZone.**

Parkeringselskabet parkzone har gjort parkeringsområdet digitalt via deres online registrerings-system ParkCare. . ParkCare er en erstatning for fysiske P-beviser, gæstekort og andre periodekort. I stedet for at have en fysisk parkeringstilladelse i frontruden, registreres bilens registreringsnummer online i systemet.

ParkCare gør at man ikke længere skal vente på at gæstekort og/eller P-bevis skal komme med posten. Man kan foretage ændringer direkte i systemet med øjeblikkelig virkning og parkeringsvagten kan se ændringerne med det samme

Der er mange udgifter tilknyttet fremsendelse af fysiske parkeringstilladelser. Disse udgifter kan ParkZone desværre ikke få dækket af indtægterne på parkeringsområdet. ParkZone har derfor

valgt at digitalisere de sidste parkeringsområder, så administrationen fortsat kan forblive omkostningsfri.

Bortskaffelsen af fysiske P-tilladelser vil derfor kunne formindske Parkzones store papirforbrug, hvilket ParkZone ser som deres menneskelige pligt med hensyn til miljøet.

Anvendelsen og implementeringen af ParkCare er gratis, og kan skræddersyes efter behov. Alle beboerne kan fremadrettet logge på systemet med en privat PC adgang med adgang til internettet eller en APP tilknyttet ParkCare.

Alle med ParkCare adgang vil derfor fremadrettet, kunne udstede gæstekort og P-bevis på en smartphone.

Fysiske parkeringstilladelser for 2019, vil der i fremtiden blive pålagt administrationsomkostninger:

- Kr. 25,00 pr. P-bevis
- Kr. 250,00 i administrationsgebyr.

Evt. bilag:

- 2018-11-15 Ansvarsfordeling parkeringskontrol

#### **Indstilling:**

Administrationen indstiller:

- At alle afdelinger i AAB overgår til digital registrering af parkeringstilladelser (ParkCare) i 2019
- At registreringen fremadrettet foretages af beboeren selv, hvilket gør at GDPR (persondata loven) bliver opfyldt
- At der startes op med to pilot afdelinger i 2018 (Afd. 27 og afd. 9), hvor den indhøstede erfaringer med implementeringsmetoden kan bruges som erfaringsplatform for de resterende afdelinger i AAB, så beboerdemokratiet understøttes bedst muligt.
- At ansvarsfordelingen for parkeringskontrol i AAB godkendes

#### **Beslutning:**

Indstillingen blev godkendt.

Administrationen vender tilbage med evaluering af projektet.

#### **6. Pilotprojekt vedrørende en pakkeboks løsning.**

Kolding Kommune og Ewii, er ved at planlægge et pilotprojekt for etablering af pakkeudlevering som infrastruktur. Det betyder med andre ord nogle indendørs og udendørs pakkebokse, der kan tilgås af enhver borger, som er i besiddelse af en smartphone, døgnet rundt alt afhængigt af placering.

I denne forbindelse har SwipBox henvendt sig til AAB/Bovia som potentiel interessant for at høre om AAB/Bovia kunne have interesse for at komme om bord på projektet til stor fremtidig gavn for Koldingenserne.

SwipBox er en software virksomhed med en pakkeboks løsning og indgående ekspertise i Last(First) Mile levering. SwipBox operer og driver netværk med samarbejdspartnere i 50 lande og på 6 kontinenter. Kundekartotek tæller bl.a. DHL, FedEx, Salling Group (tidl. Dansk Supermarked), Bring, 7-Eleven, SAP, Ikea m.fl.

Swipbox ønsker at bruge AAB's lokationer som infrastruktur til pakkeudlevering, hvilket betyder at der kan komme andre borgere i boligområderne.

SwipBox begrundelsen for at bruge lokationerne er:

- Høj vækst i pakkestrømmen
- Infrastrukturen er under pres
- Pres på omkostninger & pris
- Forbrugerne forlanger "convenience"

Inspektørerne har set på eventuelle brugbare lokationer, hvorefter beboerdemokratiet i hver afdeling skal involveres inden et eventuelt pilotprojektet igangsættes.

Evt. bilag:

- Forslag til lokationer i AAB

**Indstilling:**

At pilotprojektet godkendes under forudsætning af at afdelingsbestyrelserne kan godkende forslag til lokationer og at beboerne efterfølgende involveres samt under forudsætning af, at der ikke er tale om en blivende installation som AAB's afdelinger skal "tåle" og drifte.

Der planlægges et stormød med de berørte afdelingsbestyrelser og AAB's hovedbestyrelse den 6. december kl. 17:30. Mødet forventet at tage 2 timer og afholdes på Comwell Kolding (finansieres af SwipBox).

**Beslutning:**

Indstillingen blev godkendt

**7. Nybyggerier og renoveringsprojekter (Lukket punkt)**

**Orienteringssager ( 8 - 11 )**

**8. Nyt fra administrationen**

1. Status organisationen Bovia
2. Status lokaleforhold Engstien
3. Danske Bank, Portfolio management okt. 2018 – bilag vedlagt
4. Tomgang pr. nov. 2018
5. Buslinjer, Bramdrupdam Øst - status vedr. planer om nedlæggelse af buslinjer, herunder henvendelse til kommunen .
6. 2018-10-02 aftaledokument omkring træer afd. 1 – Vifdam

7. Administrationen har afholdt møde for nye medlemmer af afdelingsbestyrelsen.  
8. Valg til EWII

Ad. 1 og 2:

Kort orientering om personalet, samt lokaleforhold på Engstien i Kolding.

Ad. 5:

Kommunen har taget beslutning om, at buslinje 5 bliver nedlagt.

Ad. 8:

Alle opstillede kandidater til EWII, der repræsenterer boligforeningen, blev valgt.

## 9. Nyt fra afdelingerne

Ved nyt fra afdelingerne orienteres der på mødet.

- Tilbage melding på tilskud til fritidsaktiviteter - billeder vedlagt

Intet nyt fra afdelingerne.

Referat fra afd. møder – vedlagt:

Afd. : 21, 42 og 51

## 10. Landsbyggefonden orienterer

Pr. mail er der udsendt følgende (såfremt man er tilmeldt via LBF) ellers er det muligt via dette link: <https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/>:

771	Aftrapning af rentesikring 2019
772	Forhøjelse af pligt mæssige bidrag 2019
773	De almene boligafdelingers nettokapitaludgifter og finansiering 2017
774	Huslejestatistik 2018
775	Beboerklager i den almene boligsektor 2016-2017
776	Organisatoriske enheder i den almene boligsektor 2008-2018
777	Anvisninger i den almene boligsektor 2017
778	Fraflytninger i den almene boligsektor 2013-2017
779	A- og B-vedligeholdelsesordninger i den almene boligsektor 2012-16



	780	Omfanget af den almene boligsektor i kommunerne 2015-2018
	781	Ghettokriterier for almene boligområder 2017
	782	Evaluering af de boligsociale indsatser under 2015-2018-midlerne: Strategisk styring og udvikling i de boligsociale indsatser - førmåling og foreløbige resultater
<b>11.</b>	<b>BL informerer</b>	
	Pr. mail er der udsendt følgende (såfremt man er tilmeldt via BL) ellers er det muligt via dette link: <a href="https://bl.dk/bl-informerer/">https://bl.dk/bl-informerer/</a>	
	2518	Regulering af maksimumhuslejen 2019
	2618	Praktikpladsoptælling 2018: Hvor mange lærlinge er ansat på jeres byggesager?
<b>12.</b>	<b>De 16 hårde Ghettoer (LUKKET PUNKT )</b>	

Referat godkendt den 28. februar 2019

Karl-Jørn Petersen

Anni Damgaard

Helle T. Pagh

Hans Andersen

Børge Brink

Hans Holmer

Mogens Hinrichsen