

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde

Mødedato: 6. april 2011

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Michael Bagge Kuehn
Jette Kragh
Svend Lauridsen
Palle S. Madsen
Käthe Pedersen
Bjarne Lindquist
Michael Bendixen
Cristian Høgsbro
Inger Høedt-Rasmussen

Afbud fra: Ingen

Næste møde: 4. maj 2011

Kontaktperson

Inge Vilhof
Direktionssekretariatet
Direkte tlf.: 33 76 01 02
E-mail: ivi@aab.dk

Dato

7. april 2011

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Politiske sager:

2. Årsberetning AAB, KBF og SAB 2010
3. Udbud af forsikring (lukket sag)
4. Uddeling af tilskud til kunst i afdelinger
5. Lejeaftale for nyt domicil – eftersendes (lukket sag)

Afdelingsrelaterede indstillingssager:

6. Afdeling 89, 104 (KBF 4) og 116 (SAB 7). Indstilling om sammenlægning
7. Afdeling 58. Driftsstøtte til begrænsning af boligafgiftsudviklingen
8. Afdeling 88. Ejerforeningen Fuglsangpark – Ansættelse af funktionærer
9. Direktionsberetning:
Herunder redegørelse for konto 121 og 123 og personaleforhold
10. Orientering fra udvalgene (Alle)
11. Eventuelt

1. Protokoller

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmødet den 2. marts 2011 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmødet den 2. marts 2011, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Protokollen blev godkendt. Revisionsprotokollater vedrørende jobbølgen afd. 55 blev fremlagt og underskrevet.

Referatet blev godkendt og formand og direktør underskrev

København, den 4. maj 2011

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Direktør

2. Årsberetninger: AAB, KBF og SAB 2010

Sagsfremstilling

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen for AAB, KBF og SAB for 2010, skal der udarbejdes årsberetning for de to foreninger.

Når Organisationsbestyrelsen har godkendt udkastene til årsberetninger, vil de blive finpudset af Administrationen, hvorefter de vil blive layoutet og sendt til tryk eksternt.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender udkastet til årsberetning for henholdsvis AAB, KBF og SAB.

Bilag

Bilag 7.1 Udkast til årsberetning 2010 for AAB, KBF og SAB

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Der bør ske en rettelse på side 6, Nye udlejningsregler angående intern opnotering. Tilføjelse om udsendelse af girokort side 11 om kundetilfredshedsundersøgelsen bør strammes med handlingsangivelse. På side 15 bør indflytningstidspunkt på Baltorpevej checkes. Herefter godkendte OB udkast til årsberetning.

3. Udbud af forsikring (lukket sag)

4. Uddeling af tilskud til kunst i afdelinger

Sagsfremstilling

Uddannelsesudvalget har på deres møde den 14. februar 2011 behandlet ansøgningerne om tilskud til kunst i afdelingerne. Der er pr. 31.12.2010 kommet tre ansøgninger – en fra afdeling 73, en fra afdeling 31 og en fra afdeling 11. Der er i år en rentetilskrivning på 11.600 kroner til uddeling.

Indstilling

Uddannelsesudvalget indstiller, at beløbet på 11.600 kr. deles ligeligt mellem to af ansøgerne – afdeling 11 og afdeling 73 som således får 5.800 kr. hver. Afdeling 31 får afslag på baggrund af en mangelfuld ansøgning.

Bilag

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Det er uklart, hvem den lokale kunstner i afd. 11 er. Dette undersøges og sagen udsættes til maj måned. Uddannelsesvalget bør fremover indhente fyldigere materiale.

5. Lejeaftale for nyt domicil (lukket sag)

6. Afdeling 89, 104 (KBF 4) og 116 (SAB 7). Indstilling om sammenlægning.

Sagsfremstilling

De tre ældreboligafdelinger er opført som en fælles byggesag med fælles økonomi omkring opførelsen.

Driften forestås også fælles af Boligforeningen med parlamentariske afdelingsbestyrelser, og der holdes fælles afdelingsmøder. Der udfærdiges dog særskilte drifts- og årsregnskaber for de 3 afdelinger.

Med henblik på at skabe en rationel drift og administration af afdelingerne, vil det være hensigtsmæssigt at lægge afdelingerne sammen. Dette er muliggjort efter at KBF og SAB er fusioneret med AAB.

Størsteparten af afdelingernes driftsudgifter fordeles i dag efter faste nøgletalsfordelinger. Dog har de særskilte afdelingsbestyrelsesudgifter mv. bevirket, at der efter få års drift har udviklet sig mindre forskelle i den budgetterede balanceleje, hvilket er u hensigtsmæssigt i en bebyggelse, der i enhver henseende betragtes som en enhed og med fuldstændig ens boliger.

Den budgetterede leje for 2011 er således:

For afd. 89; 1.200,54 kr./m² pr. år
For afd. 104; 1.200,54 kr./m² pr. år
For afd. 116; 1.203,12 kr./m² pr. år

Indstilling

Det indstilles derfor, at de tre afdelinger sammenlægges hurtigst muligt, i.h.t. almenboliglovens bestemmelser om sammenlægning af afdelinger, samt at sammenlægningen, med organisationsbestyrelsens anbefaling, forelægges på afdelingernes fælles ordinære afdelingsmøde den 7. april 2011.

Bilag

Ingen.

Sagsgang

Administrationen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fulgte indstillingen. Sagen forelægges repræsentantskabet på mødet i november.

7. Afdeling 58. Driftsstøtte til begrænsning af boligafgiftsudviklingen.

Sagsfremstilling

Af arbejdsmiljømæssige grunde er afdelingen nødt til at ændre affaldshåndteringen, hvilket vil ske ved lukning af affaldsskakterne i opgangene, samt etablering af affaldsøer i gårdrummet. Anlægsudgiften er budgetteret til 2.550.000 kr.

Afdelingen skal samtidig gennemføre en omfattende renovering af det øvrige gårdrum samt parkeringskælderens.

Til dette arbejde blev der i 2008 bevilget 3 mio. kr. i tilskud fra trækningsretten. Det har imidlertid vist sig muligt, at få den samlede renoveringsopgave støttefinansieret via Landsbygefonden.

Efter Landsbygefondens regler om brug af trækningsretten kan tilskud maksimalt udgøre 2/3-dele af afholdt anlægsudgift, som ikke ved gennemførelsen dækkes af henlæggelser eller andre tilskud.

Med baggrund i den tidligere bevilling på 3 mio. kr. til afdelingen, og med udgangspunkt i at afdelingens boligafgift udgør 1.029 kr./m² pr. år, er affaldsprojektet forelagt på et afdelingsmøde den 27. januar 2011 uden krav om boligafgiftsforhøjelse til dækning af anlægsudgiftens amortisering.

Indstilling

Det indstilles derfor,

- at afdelingen af den tidligere bevilling kan dække 2/3-dele af anlægsudgiften = 1,7 mio. kr. med tilskud fra trækningsretten,
- at resten af anlægsudgiften = 0,850 mio. kr. finansieres ved lån af afdelingens egne henlagte midler, med afskrivning over 5 år, med ca. 200.000 kr. p.a., og
- at der i de kommende 5 år ydes et årligt tilskud fra dispositionsfonden på 200.000 kr., til dækning af den ellers nødvendige boligafgiftsforhøjelse. Altså en samlet støtte fra dispositionsfonden på 1 mio. kr.

Bevillingen skal understøttes af almenboliglovens bestemmelser om anvendelse af dispositionsfondsmidler til støtte til nedsættelse af lejen (Driftsbekendtgørelsens § 41, stk. 3).

Bilag

Ingen.

Sagsgang

Side 9

Administrationen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fulgte indstillingen.

8. Ejerforeningen Fuglsangpark - Ansættelse af funktionærer

Sagsfremstilling

I forbindelse med salg af 2 boliger til private i afd. 88 er der dannet en ejerforening bestående af 3 ejerlejligheder (2 private og afd. 88). Organisationsbestyrelsen repræsenterer Afd. 88 i ejerforeningen. Organisationsbestyrelsen har i den forbindelse besluttet, at der skal ansættes en inspektør i ejerforeningen.

Bestyrelsen for ejerforeningen, som består af Jette Kragh, Christian Høgsbro, Allan Bønding (form. afd. 88), Claus Trebbien-Nielsen (priv.) og Susanne Brink, har drøftet muligheden for i stedet at bibeholde afd. 88's nuværende 2 funktionærer. Afd. 88 kan imidlertid ikke sælge denne ydelse til ejerforeningen. Dette kræver Socialministeriets godkendelse, ligesom der skal betales moms på ydelsen.

Funktionærene skal derfor opsiges og delvis overflyttes til ejerforeningen. Ejerforeningen har al udvendig vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer. Ifølge afd. 88's budget 2011 er der budgetteret med 758.000 kr. til de 2 funktionærer. Den fremtidige fordeling vurderes til at være 80 % i Ejerforeningen og 20 % i Afd. 88.

Såfremt ejerforeningen ansætter en inspektør har man stadig brug for 2 funktionærer i ejerforeningen, da der er store fællesarealer der skal vedligeholdes, renholdes og ryddes for sne mv. Der skal derfor være en afløser. Huslejeniveauet er meget højt i afd. 88 (986,36 kr./m²) og vurderes ikke at kunne bære en forhøjelse som følge af en inspektøransættelse.

Bestyrelsen for ejerforeningen Fuglsangpark foreslår derfor en ordning, hvorefter man lader begge funktionærer udføre administrative opgaver – bl.a. forstå udvendige vedligeholdelsesarbejder mv. Dette sker under "supervision" af Allan Bønding, som er vant til at lede ejendomsfunktionærene. Den ene funktionær, Fritz, har i dag et administrationstillæg på 12.000 kr. /år. Ordningen vil indebære at den anden funktionær, Lars, også får et administrationstillæg på 12.000 kr./år. Det foreslås samtidig at afd. 88's nuværende kasserer styrer fordelingen af regninger mellem ejerforening og afd. 88. Denne ordning forudsætter endvidere at formand og kasserer fortsat aflønnes i afd. 88 i henhold til de nu gældende takster.

Indstilling

Bestyrelsen for ejerforeningen Fuglsangpark indstiller hermed til organisationsbestyrelsen, at der ikke ansættes en inspektør i ejerforeningen. I stedet ansættes afd. 88's nuværende 2 funktionærer ca. 80 % i ejerforeningen. Begge funktionærer oppebærer et administrationstillæg. Afd. 88's formand og kasserer aflønnes fortsat i henhold til de nu gældende takster for afd. 88.

Bilag

Ingen.

Sagsgang

Side 11

Administrationen / Bestyrelsen for Ejerforeningen Fuglsangpark.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fulgte indstillingen

9. Direktionsberetning:

Almene Boligdage 2011

BL afholder Almene Boligdage den 2. - 3. september 2011 i Bella Center. Dagene byder på en stor fagmesse med indlæg i plenum, workshops og ekskursioner.

Moms på ventelistegebyrer

I direktionsberetningen i oktober 2010 blev det oplyst, at man på baggrund af en vejledende udtalelse fra SKAT i Nordjylland antog, at ventelistegebyrer ikke skulle pålignes moms. Nu har SKAT dog præciseret, at hvis ventelisten varetages eksternt skal der pålignes moms. Dette betyder, at AAB's ventelistegebyrer, der administreres via Boligbutikken, fremover skal momsnes. Det er u hensigtsmæssigt, at prisen for at blive medlem af AAB og andre boligforeninger varierer efter, hvor man indmelder sig. Bestyrelsen i Boligbutikken drøfter sagen snarest muligt.

Åbent hus i Ørestad

Den 19. marts var der åbent hus i AAB's nye afdeling 92 med 50+ boliger. Arrangementet var godt besøgt, idet 66 interesserede personer lagde vejen forbi.

Budgettering af konto 121 og 123

På forrige OB-møde blev der spurgt til budgetteringsprincipper for konto 121 og 123. Sagen vil blive mundtligt fremstillet på OB-mødet.

Referat fra styringsdialogmøde med Tilsynet

Referatet fra styringsdialogmøde med Tilsynet i december 2010 er nu modtaget og vil blive fremlagt for OB på maj mødet.

Budgetteringsprincipper blev uddybet, og det besluttedes at konto 11598 drøftes i ØF-udvalget

Palle Madsen rejste spørgsmål om afd. 4 og deres vedligeholdelse.

Christian Høgsbro fremlagde oversigt over underskud i afdelinger. Særligt de afdelinger, der kørte med underskud i flere år.

Formanden spurgte, om de budgetter, der er sendt til kommunen er godkendt. Christian Høgsbro undersøgte dette.

Københavns Kommune har godkendt salg af Havnegade. Der orienteredes om problemer omkring parkeringspladser.

Tiltrædelser

Michael Bengtsson er den 15. marts 2011 tiltrådt som økonomichef

Inge Vilhof er den 15. marts 2011 tiltrådt som direktionssekretær (afløser Birgitte Bro)

Nadi Liljazovski er i perioden 28. marts til 17. juni 2011 ansat som vikar fra Manpower Professional Engineering

Øvrige ændringer

Betina Korsholm Madsen er vendt tilbage fra barsel og er tiltrådt en ny stilling i Inkasso. Betina arbejdede før sin barsel i Kundeservice.

Michael Storgaard er pr. 1. februar 2011 udnævnt til leder af IT. Michael var tidligere souschef i IT-afdelingen.

Marianne Helberg er pr. 1. marts 2011 udnævnt til sekretariatschef. Marianne var tidligere leder af HR-funktionen.

Fratrædelser

Henrik Lundum Skov fratræder den 30. april 2011 sin stilling som bygningskonstruktør i BTA.

Herudover fratræder Birgit Scrammer den 31. juli 2011

Organisationsbestyrelsen skal hilse på Michael Bengtsson ved næste møde

Lisegården er reserveret til Organisationsbestyrelsens seminar den 26.-28. august 2011.

10. Orientering fra udvalgene

- a) **Uddannelsesudvalget**
Næste møde holdes den 9. maj 2011
- b) **Økonomi- og Forvaltningsudvalget**
Næste møde holdes den 9. juni 2011
- c) **Boligudvalget**
Ekstraordinært møde den 17. marts 2011
Ordinært møde den 23. marts 2011
- d) **BPU-udvalget**
Næste møde holdes den 11. april 2011

11. Eventuelt

Side 15

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.