

## Referat OB-møde den 4. maj 2011

**Mødedato:** 4. maj 2011 kl. 16.30

**Deltagere:** Bent Haupt Jensen, Formand  
Jørn Nielsen, Næstformand  
Michael Bagge Kuehn  
Jette Kragh  
Svend Lauridsen  
Palle S. Madsen  
Käthe Pedersen  
Bjarne Lindquist  
Michael Bendixen  
Christian Høgsbro, Adm. direktør  
Inger Høedt-Rasmussen, Vicedirektør

**Afbud:** Michael Bengtsson, Økonomichef

**Næste møde:** 1. juni 2011 kl. 16.30

**Kontaktperson**

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

**Dato**

4. maj 2011

### Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokollater diverse byggeregnskaber afdeling 53 og 55

### Politiske sager:

3. Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 29. juni 2011
4. Valg af revisor
5. Forretningsorden Repræsentantskab
6. Forretningsorden Organisationsbestyrelse
7. Salgsprovenu Havegade (lukket sag)
8. Uddeling af tilskud til kunst i afdelinger
9. Politik for det boligsociale arbejde samt opnormering af den boligsociale indsats

### Afdelingsrelaterede indstillingssager:

10. Referat af styringsdialogmøder

11. Handlingsplan for afvikling af afdelingers akkumulerede underskud

12. Direktionsberetning:

Herunder personaleforhold

13. Orientering fra udvalgene

14. Eventuelt

## **1. Protokoller**

### **Sagsfremstilling**

Referat fra Organisationsbestyrelsesmødet den 6. april 2011 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelses-mødet den 6. april 2011, og at formand og direktør underskriver dette.

### **Bilag**

Ingen

### **Sagsgang**

Administrationen

### **Beslutning**

Protokollen blev godkendt og underskrevet af formand og direktør.

## **2. Revisionsprotokollater diverse byggregnskaber afdeling 53 og 55**

### **Sagsfremstilling**

Materialet er under udarbejdelse

### **Indstilling**

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Punktet blev udskudt til næste møde.

### **3. Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 29. juni 2011**

#### **Sagsfremstilling**

Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 29. juni 2011 i Ingeniørforeningens Mødecenter, Kalvebod Brygge 31-33, København V skal udsendes primo juni.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender udkast til dagsorden til ovennævnte Repræsentantskabsmøde.

#### **Bilag**

Bilag 3.1. Forslag til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 29. juni 2011

#### **Sagsgang**

Administrationen

#### **Beslutning**

Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 29. juni 2011 blev godkendt.

## **4. Valg af revisor**

### **Sagsfremstilling**

I henhold til AAB's vedtægt skal OB indstille valg af revisor til det ordinære repræsentantskabsmøde. Administrationen indstiller, at den nuværende revisor – Revisionsinstituttet – fortsætter.

### **Indstilling**

Det indstilles, at OB indstiller til Repræsentantskabet, at Revisionsinstituttet genvælges som revisor, og indstillingen anføres i dagsordenen til repræsentantskabsmødet den 29. juni 2011.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt.

## **5. Forretningsorden for Repræsentantskab**

### **Sagsfremstilling**

Som konsekvens af de nye vedtægter er forretningsordenen for Repræsentantskabet blevet ændret.

### **Indstilling**

Det indstilles, at OB fremlægger det foreslåede udkast til forretningsorden til Repræsentantskabets godkendelse.

### **Bilag**

Udkast til ny forretningsorden for Repræsentantskabet.

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt.

## **6. Forretningsorden for Organisationsbestyrelsen**

### **Sagsfremstilling**

Set i lyset af beslutningen om ændring af navn fra Forretningsudvalg til Organisationsbestyrelse samt ændring af foreningens navn foreslås Organisationsbestyrelsens forretningsorden ændret. Endvidere foreslås mindre redaktionelle ændringer i henholdsvis § 1, stk. 4, § 2, § 4, stk. 1 og stk. 9, 2. afsnit.

### **Indstilling**

Det indstilles, at OB godkender de foreslåede ændringer.

### **Bilag**

Udkast med ændringer til ny forretningsorden for Organisationsbestyrelsen.

### **Beslutning**

Ændring til § 4, stk. 9 ” Der sendes også et redigeret referat på AAB-Net til afdelingsbestyrelserne”. Dette ændres til ”Referatet offentliggøres på AAB’s hjemmeside”. Indstillingen blev herefter godkendt. Forretningsordenen underskrives af formand og direktør.



## **7. Salgsprovenu Havnegade (lukket sag)**

## **8. 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 kr. til uddeling.

Efter OB mødet den 6. april 2011 har administrationen indhentet oplysninger om brug af kunstner i afdeling 11. Afdelingen har oplyst, at der ikke vil være sammenfald mellem kunstner og afdelingsbestyrelse.

### **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**

Ingen

### **Sagsgang**

Administrationen

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt. Der skal fremover ske en opstramning af ansøgningernes indhold og detaljeringsgrad.

## **09. Den boligsociale indsats**

### **Sagsfremstilling**

OB besluttede i marts 2010, at direktionen skulle indstille ramme for fortsat og evt. udvidet deltagelse i det boligsociale arbejde.

Indtil nu har AAB's arbejde haft pilotprojektkarakter, og indsatsen har været konkret besluttet i forhold til mulighederne for at opnå bevillinger. Med de erfaringer man nu har, bør der lægges en generel politisk linie.

#### Formål med boligsocial indsats.

En boligsocial indsats skal bidrage til, at AAB er et attraktivt boligtilbud med tryghed og trivsel blandt beboerne. Herunder skal indsatsen medvirke til at hindre kriminalitet og skabe et godt liv for beboere i alle aldre.

#### Helhedsorientering i det decentrale koncept

Opfyldelse af formålene skal ske gennem en helhedsorienteret indsats, der respekterer AAB's decentrale koncept og ønske om et bredt lokalt demokrati. Dette betyder at alle afdelingsaktiviteter forankres i afdelingen, enten hos bestyrelsen eller i afdelingsvalgte indsatsgrupper evt. i samspil med lokalt projektansatte.

I særligt belastede afdelinger, hvor der ikke er valgt en bestyrelse, repræsenterer OB og/eller en medarbejder afdelingen og en væsentlig del af indsatsen vil bestå i at aktivere ressourcestærke beboere.

#### Udformning af sociale helhedsplaner og projekter

AAB's sociale helhedsplaner skal have en udformning, så der fastsættes konkrete, dokumenterbare mål i henhold til Landsbyggefondens kriterier. Der skal ske en årlig evaluering, således det er muligt løbende at følge udviklingen og sikre at bevillinger bruges i henhold til formålet. Alle indsatser, som AAB går aktivt ind i, skal fokusere en boligsocial og ikke kun en social indsats. Projekternes ansatte skal have ansættelseskontrakter og funktionsbeskrivelser, der gør kompetenceforholdene klare.

#### Langsigtede, bæredygtige løsninger

AAB går kun ind i projekter, der iværksættes med henblik på at blive bæredygtige og selvkørende, når projektperioden er slut. Rene sociale problemer overlades til de kommunale myndigheder.

#### Bemanding i AAB

Det boligsociale område er i rivende udvikling og derfor bør indsatsen være større, idet den ikke hidtil har kunnet dækkes af de ressourcer der er stillet til rådighed i dag. På OB's marts møde var en oversigt over de aktiviteter den boligsociale koordinator deltager i, men der er en tendens til at indkalde boligsociale medarbejdere til en række nye fora. Skal AAB deltage i dette kræves øget bemanding. Samtidig har boligsocial koordinator Ida Jørgen bedt om at komme ned i tid, således at hun fremadrettet vil være ansat 30 timer. Derfor indstilles det, at det boligsociale område opnormeres med en ny boligsocial koordinator frem til 2014 samt at Ida Jørgensen normeres til 0,8 årsværk. Derved sker der en reel opnormering på 0,8 årsværk (1 nyt årsværk minus 0,2 årsværk).

#### Helhedsplaner

AAB har følgende helhedsplaner hvor vi er administrator:

Afd.58	Projekt brobygning
Afd.60+61	Dialog Vesterbro
Afd.55	Kulturbroen
Afd.49	Samarbejde fuglekvarteret

Helhedsplaner hvor vi deltager:

Afd.43	Børn og unge i Kærene
Afd.50	Sjælør Boulevard
Afd.38+80	Indsats overfor børn og unge
Afd.59+65	Projektbasen
Afd.54	Nålestiksprojekt
Afd.52	Høje Gladsaxe
Ad.66+73	Sundholmsvej kvarteret

I henhold til OB's beslutning i marts 2012 lukkes projektet i afdeling 41 Børn og unge i Ragnhildsgade.

Administrationen har tilkendegivet overfor Københavns Kommune, at vi er indstillet på at videreføre igangværende helhedsplaner i Københavns Kommune frem til 2014.

### **Indstilling**

Det indstilles, at det boligsociale område opnormeres med 0,8 årsværk og at AAB søger om at videreføre eksisterende helhedsplaner i Københavns Kommune frem til 2014. Derudover indstilles det, at afdelingsudvalget viderebearbejder den politiske linie for det boligsociale arbejde.

### **Bilag**

Ingen

### **Sagsgang**

OB – Afdelingsudvalget - OB

### **Beslutning**

Indstillingen blev i sin helhed godkendt.

## **10. Referater af styringsdialogmøder**

### **Sagsfremstilling**

Administrationen har nu gennemført styringsdialogmøder i alle relevante kommuner. Til orientering vedlægges referat fra møderne i København, Ballerup og Ishøj Kommune.

Der har været talte om en konstruktiv og fremadrettet dialog. Det København Kommune har på baggrund af mødet fremsendt et aftaledokument, som vedlægges som bilag. Følgende blev aftalt:

1. Afvikling af underskud i afdelinger: Ifølge det seneste revisionsprotokollat har en række afdelinger opsamlede driftsunderskud. Det blev aftalt, at AAB udarbejder en handlingsplan for afvikling af afdelingernes underskud og en tidsplan for dette arbejde.  
Ansvarlig for aftalen: AAB  
Deadline for tidsplan: Udkast til tidsplan fremsendes Center for Bydesign (CBD) inden udgangen af april 2011.
2. Modernisering af driftskonceptet: Det blev aftalt, at AAB i samarbejde med kommunen udarbejder en plan for modernisering af det decentrale driftskoncept, herunder om delegation af opgaver mellem centraladministrationen og afdelingsbestyrelsen.  
Ansvarlig for aftalen: AAB.  
Deadline for aftalen: Arbejdet skal være gennemført inden styringsdialogmødet 2011. AAB udarbejder en tidsplan.
3. Udlejning: Når Borgerrepræsentationen i december 2010 har tiltrådt rammeaftalen for udlejning af almene boliger i perioden 2011 – 2014 kan de konkrete udlejningsaftaler indgås.  
Ansvarlig for udarbejdelse af aftaledokument: Tine Engelbrechtsen, CBD  
Deadline for aftalen: Primo 2011.
4. Særboliger: Aftale om planmæssig levering af særboliger.  
Ansvarlig for aftalen: AAB ved Pia Skov og Socialforvaltningen ved Susan Fiil Præstegaard  
Deadline: Parterne aftaler nærmere.
5. Ommærkning til ungdomsboliger: Det blev aftalt, at AAB udarbejder en plan for ommærkning af resterende antal familieboliger til ungdomsboliger.  
Ansvarlig: AAB og CBD ved Tine Engelbrechtsen  
Deadline: Første halvår 2011.

### **Indstilling**

Det indstilles, at ovenstående tages til efterretning. Administrationen holder OB løbende orienteret om aftalen med Københavns Kommune.

**Bilag**

Ingen

**Sagsgang****Beslutning**

Indstillingen blev godkendt. Referat fra styringsdialogmødet i Ishøj eftersendes.

## 11. Handlingsplan for afvikling af afdelingers akkumulerede underskud

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har i en årrække sat fokus på afdelinger, der akkumulerer underskud, eksempelvis afdeling 42 i marts 2010. Med styringsdialogen er der kommet yderligere fokus på området.

Styringsdialogmødet d. 1. december 2010 aftaltes det, at Boligforeningen AAB skal udarbejde en handlings- og tidsplan for afviklingen af afdelingerne med store akkumulerede underskud.

Mange boligafdelinger har en forholdsvis lav leje og underskuddet skyldes ofte overskridelser af konto 115 (almindelig vedligeholdelse). Det skyldes til dels at budgetlægningen ikke er god nok og budgetterne ikke overholdes og endvidere at kvaliteten af afdelingernes DV-planer ikke er god nok, så der "naturligt" sker et overforbrug på konto 115.

Som udgangspunkt afvikles det enkelte års underskud over de næste 3 års budgetter, ved større underskud afvikles underskuddet over 5 til 10 år.

Foreløbigt har følgende afdelinger et akkumuleret underskud, der overstiger 1 måneds indtægter:

Afdeling	Behandling af budget
6	20. september
8	Efteråret – kender ikke eksakt dato
34	Efteråret – kender ikke eksakt dato
35	13. september
39	18. maj
42	5. september
56	26. april
59	Efteråret – kender ikke eksakt dato
68	15. september

For at undgå underskud i 2011 og fremefter, skal budgetlægningen strammes op især i forhold til ovenstående afdelinger ved udarbejdelse af budget 2012.

Det foreslås derfor, at Økonomiafdelingen styrer budgetlægningen med "hårdere hånd", så realismen i budgetterne øges, og at budgetopfølgningen i højere grad får "konsekvenser" ved truende underskud, så reelle besparelser eller hurtig varsling af lejeforhøjelser gennemføres. Dette kræver en større ressourceindsats fra Økonomiafdelingen og en politisk afklaring af mulighederne.

Samtidig vil der i budgetopfølgningen pr. 30/6-2011 og fremefter være øget fokus på underskudsafdelinger, så underskud i 2011 undgås.

Det foreslås derfor at Økonomiafdelingen styrer budgetlægningen med "hårdere hånd", så realismen i budgetterne øges, og at budgetopfølgningen i højere grad får "konsekvenser" ved truende underskud, så reelle besparelser eller hurtig varsling af lejeforhøjelser gennemføres. Dette kræver en større ressourceindsats fra Økonomiafdelingen, herunder en nærmere analyse af

årsager til budgetoverskridelser og en vurdering af den enkelte afdelings forventede underskudsafvikling.

Derudover vil den langsigtede strategi være, at styre konto 115 bedre og få en øges henlæggelserne og DV-aktiviteterne.

I forbindelse med regnskabsaflægning skal OB have et notat om årsagen vedrørende afdelinger, der har et akkumuleret underskud på mere end én måneds huslejeindbetalinger. Notatet skal indeholde årsag, samt om der er taget højde for situationen i det aktuelle budget og budget for kommende år.

De berørte afdelinger skal holdes i hånden, og der skal ses på om der er særlige forhold der gør sig gældende eller særlige tiltag skal foretages. Overholdelse af balancelejen og budgettet skal sikres, om nødvendigt med en ekstraordinær boligafgiftsforhøjelse.

For de almindelige afdelinger bør man ved budgetlægningen have fokus på seneste regnskab, hvis posterne her er højere end seneste budgetår.

### **Indstilling**

Der skal ske en løbende rapportering til OB og målet er, at afdelingerne med store akkumulerede underskud har afviklet deres underskud ved udgangen af 2014.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt.



## **12. Direktionsberetning maj**

### **Københavns Kommune anslår behov for 45.000 boliger mod 2025**

De nyeste prognoser viser, at der i 2025 vil være 637.000 københavnere. Den kraftige vækst i befolkningstallet skyldes dels, at der fødes mange nye københavnere, dels at der flytter flere børnefamilier og unge til byen, end der flytter væk. Væksten fremmer både offentlige og private investeringer. Københavns Kommune forventer et behov på op i mod 45.000 nye boliger, som der sikres plads til med udviklingsplanerne i udkastet for Kommuneplan 11, som kommer i høring blandt københavnere efter sommerferien.

Samtidig sikres de kommunale kerneydelser som infrastruktur, skoler, daginstitutioner og fritidstilbud med et historisk højt anlægsbudget: 11 mia. kr. frem mod 2015. Investeringer, som vil afføde 11.000 årsværk inden for bygge- og anlægssektoren.

### **Byggeskadeforsikring af renoveringsarbejder**

Folketinget har med virkning fra 1. juli 2011 ændret lov om almene boliger. Ændringen betyder, at også renoveringsarbejder fremover er omfattet af Byggeskadefonden.

### **Regnskabsprocessen og BTA**

Der vil blive givet en mundtlig status på ovenstående på mødet.

## **12.1. Personaleforhold**

### **Fratrædelser**

*Birgitte Bro*, Direktionssekretariatet, er fratrædt den 31. marts 2011

*John Kure* er fratrædt den 31. marts 2011

*Karina Sørensen*, Økonomi, fratræder med udgangen af april 2011

*Gitte Lykke Pedersen*, Kundeservice Team Jura, fratræder med udgangen af april 2011

*Birgit S. Larsen*, Økonomi, fratræder sin stilling med udgangen af juli 2011 for at gå på efterløn

*Jenny Jacobsen*, afdeling 54, har opsagt sin stilling for at gå på efterløn ved udgangen af juli måned.

### **Øvrige ændringer**

*Lisbeth Jensen*, Inkasso, går pr. 1. april 2011 ned på en 32 timers arbejdsuge.

*Ida Jørgensen*, Direktionssekretariatet, går ned på en 30 timers arbejdsuge.

### **13. 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**

Næste møde holdes den 25. maj 2011

**d) BPU-udvalget**

Næste møde holdes den 31. maj 2011

## **14. Eventuelt**

### **Sagsfremstilling**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Der kan udleveres nye pc'ere til OB-medlemmer.