

Referat af OB-møde

Mødedato: 2. maj 2012 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Michael Bagge Kuehn
Jette Kragh
Svend Lauridsen
Michael Bendixen
Bjarne Lindqvist
Palle S. Madsen
Käthe Pedersen
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Ingen

Næste møde 6. juni 2012 kl. 17.00

Kontaktperson

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

Dato

3. maj 2012

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Ledelsesrapportering
4. Boligbutikkens fremtid
5. Styringsdialog (tilbagerapportering, såfremt alle kommuner - København, Ballerup og Ishøj - er kommet med tilbagemeldinger)
6. Valg af revisor
7. Lønpolitik AAB
8. Revision af standardhusorden
9. Syn ved køkkenudskiftninger
10. Kommunikationsudstyr til Organisationsbestyrelsen

Diverse

11. Direktionsberetning

a. Personaleforhold

12. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

13. Eventuelt

København, den 6. juni 2012

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 11. april 2012 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 11. april 2012, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktøren underskrev protokollen.

2. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Revisionsprotokollat vedrørende byggeregnskab for helhedsplan omfattende byggeskader, mertilsagn, tag og bad, installationer, elevatorer blok 1 og 18 samt tunneller, afdeling 55.

Indstilling

Forelægges til underskrivelse.

Bilag

Revisionsprotokollat af 12. april 2012, side 1404 - 1407.

Beslutning

Revisionsprotokollatet blev underskrevet

3. Ledelsesrapportering

Sagsfremstilling

I henhold til OB's målepunkter for direktøren, som blev vedtaget på OB-seminaret i august 2011 blev det besluttet:

OB har brug for et løbende overblik over udlejninger - klagesager - helhedsplaner og hvad der ellers giver et billede af virksomhedens produktion. Konkret betyder dette, at direktøren er ansvarlig for at der udarbejdes en kvartalsvis afrapportering på økonomiske og administrative nøgletal.

Deadline: første kvartalsrapport foreligger til OB-møde maj 2012.

Målepunkt: foreligger version 1.0 til OB-møde maj 2012: ja/nej.

Administrationen har nu udarbejdet den første ledelsesrapport, hvor der er 4 fokusområder: økonomi, kunde, proces og medarbejder & forandring. Der er tale om version 1.0 og OB bedes tage stilling til om rapporteringsformen er fyldestgørende og giver OB det fornødne overblik over virksomhedens produktion, herunder om der er punkter, der mangler.

Indstilling

Det indstilles til OB, at tager rapporten til efterretning samt vurderer om rapporteringsformen er fyldestgørende og giver OB det fornødne overblik over virksomhedens produktion.

Bilag

Ledelsesrapport.

Beslutning

OB tog rapporten til efterretning og kom med forskellige input til rapporteringsformen.

4. Boligbutikkens fremtid

Sagsfremstilling

BoligButikken er en fælles indgangsdør til de almene boliger i København, der skal gøre det lettere for de boligsøgende at søge bolig. Ejerkredsen bag BoligButikken består af 3B, FSB, KAB, AAB, DOMEA og Boligkontoret Danmark.

I takt med at flere og flere selskaber tilbyder deres medlemmer elektroniske selvbetjeningssystemer, bliver det stadig mere nødvendigt at være i stand til at udveksle data mellem Boligbutikken og dens ejere elektronisk.

BoligButikken har fået et tilbud om, at det vil koste op mod 1. mio. kr. at tilrette ejerkredsens IT-systemer, således at der kan udveksles data. Dette har foranlediget Boligbutikkens bestyrelse, hvor AAB er repræsenteret ved Christian Høgsbro, til at drøfte Boligbutikkens fremtid.

Man har på den baggrund besluttet at droppe tanken om gensidig udveksling af filer mellem BoligButikken og boligorganisationerne. Set i lyset af de udfordringer der følger med de nuværende filoverførsler fra BoligButikken til boligorganisationerne, er der ikke tiltro til, at en investering i størrelsesordenen 1 mio. kr. til et sådant projekt vil kunne fungere tilfredsstillende.

I stedet har man besluttet, at arbejde på at lave en fælles boligsøgningsportal, hvor de boligsøgende kan tilgå de (stor)københavnske boligorganisationer via en fælles platform. Det letter de boligsøgendes tilgang til det almene boligmarked og viser omverdenen organisationernes vilje til at samarbejde til glæde for de boligsøgende. Dette indebærer, at BoligButikken i princippet fortsætter som i dag, men at der ikke sker dataudveksling mellem den og organisationerne. I stedet skal den fælles portal så at sige have snablen nede i hvert medlems database. Der er endnu ikke sat økonomi på denne løsning.

BoligButikken har i 2011 indtjent 169.500 kr. til AAB.

Indstilling

Det indstilles til OB, at tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Ingen.

Beslutning

Der var enighed om, at AAB fortsat finder det vigtigt, at borgerne har mulighed for en fælles indgang til den almene sektors enkelte boligorganisationer, fx via fælles portalindgang.

OB tog orienteringen til efterretning.

5. Styringsdialog

Side 7

Sagsfremstilling

På OB-mødet den 7. december 2011 fremlage administrationen den udarbejdede dokumentationspakke 2011 for AAB til brug for styringsdialogmøder. Det blev aftalt, at OB i foråret 2012 får en tilbagemelding på det forgangne års styringsdialogmøder og drøfter de erfaringer man har gjort sig.

På første OB-møde efter sommeren 2012 drøfter OB derefter, hvilke emner og fokuspunkter, man vil rejse på de kommende styringsdialogmøder og hvilke konkrete punkter, der skal ind i dokumentationspakken

AAB har nu gennemført styringsdialogmøder i de fleste beliggenhedskommuner og er klar til en tilbagemelding på styringsdialogmøderne.

I henhold til vejledning om afholdelse af styringsdialog hedder det ” Såfremt en afdeling ikke har samme tilsynsmyndighed som afdelingens boligorganisation, er afdelingen ikke omfattet af kravet om styringsdialog. Kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen vil i sådanne tilfælde kunne tage initiativ til et dialogmøde, hvis der er behov derfor.”

Flere kommuner har øjensynlig ikke læst reglerne, da administrationen har fået adskillige indkaldelser, hvor kommunen tror at det er obligatorisk at afholde møde. Desværre bærer en lang række møder præg heraf.

Administrationen har prioriteret aktiv deltagelse i styringsdialogmøderne med Københavns Kommune, Ballerup Kommune, Ishøj Kommune og Frederiksberg Kommune. For de øvrige beliggenhedskommuner har AAB sporadisk deltaget på lokalt niveau i nogle tilfælde med administrativ bistand.

Dialogmøderne med omegnskommunerne har udelukkende drejet sig om lokale forhold, mens mødet med Københavns Kommune, der er AAB's hovedtilsynskommune, har drejet sig om AAB som helhed. I forhold til de lokale møder, henvises der til de vedlagte bilag. Alle referater bliver gjort offentligt tilgængelige på de respektive kommuners hjemmesider.

Fra mødet med Københavns Kommune ved Center for Bydesign skal fremhæves fokus på politik for henlæggelser, modernisering af driftskoncept, fremtidssikring af AAB's boligmasse og opfølgning på udlejningsaftalen og levering af sær- og puljeboliger.

Fra Kommunens side har styringsdialogen været anvendt som et redskab til at fremme fælles indsatsområder i forhold til f.eks. Københavns Kommunes Klimaplan, Politik for Udsatte Byområder og Boligstrategi for Unge og Studerende i København.

Administrationen er af den opfattelse, at styringsdialogerne har været positive og bidraget til et godt fokus på sammenhængen mellem AAB's strategiske fokus og drift. Styringsdialogen er også et godt redskab til et tættere og mere helhedsorienteret samarbejde med kommunerne.

Indstilling

Det indstilles til OB, at tager orienteringen til efterretning og drøfter hvilke temaer, der skal fokuseres på fremadrettet i de kommende styringsdialogmøder. Som nævnt vil emnet blive taget op igen i september 2012.

Bilag

Referater af styringsdialogmøder med Københavns Kommune og Ballerup Kommune. Referaterne fra Ishøj Kommune og Frederiksberg Kommune eftersendes, når disse bliver offentliggjort.

Beslutning

Referater fra Ishøj og Frederiksberg kommuner er fortsat ikke modtaget. Vil tilgå OB, når de modtages.

OB tog orienteringen til efterretning og besluttet at drøfte emner for de kommende styringsdialogmøder til september 2012.

6. Valg af revisor

Sagsfremstilling

I henhold til AAB's vedtægt skal OB indstille valg af revisor til det ordinære repræsentantskabsmøde. Administrationen indstiller, at revisionsopgaven bydes ud i EU-udbud af økonomiafdelingen.

På den baggrund indstilles det, at Organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabet, at OB får mandat til at vælge revisor på baggrund af et EU-udbud, hvor det mest økonomisk fordelagtige tilbud vælges.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen indstiller til Repræsentantskabsmødet den 29. juni 2012, at OB får mandat til at vælge revisor på baggrund af et EU-udbud, hvor de mest økonomisk fordelagtige tilbud vælges.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte til Repræsentantskabsmødet den 29. juni 2012 at indstille, at OB får mandat til at vælge revisor på baggrund af et EU-udbud, hvor de mest økonomisk fordelagtige tilbud vælges.

7. Lønpolitik AAB

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede i august 2008 den lønpolitik, der pt. er gældende for AAB. Politiken er vedlagt som bilag.

Essensen i politikken er, at det skal tilsikres at AAB er i stand til at ansætte, udvikle og fastholde veluddannede medarbejdere, og at AAB ønsker gode løn- og ansættelsesvilkår uden at være lønførende i sektoren. Dette indebærer, at AAB i videst muligt omfang skal tilstræbe en aflønning, der svarer til gennemsnittet for den almene sektor.

Indstilling

Det indstilles til OB, at drøfte den vedhæftede lønpolitik.

Bilag

Lønpolitik i AAB – bilag fra OB-mødet den 20. august 2008.

Beslutning

OB drøftede den generelle lønpolitik og var enige i at tilstræbe en aflønning, der svarer til gennemsnittet for den almene sektor.

8. Revision af standard husorden

Sagsfremstilling

Vi er ved at løbe tør for trykte standardhusordener og har derfor brug for at genoptrykke. Ved samme lejlighed skal begrebet 'medlemsmøde' ændres til 'afdelingsmødet', jf. de nye vedtægter.

Når vi alligevel skal genoptrykke publikationen foreslår administrationen tre mindre ændringer, baseret på erfaring siden husordenen blev godkendt senest af Repræsentantskabet den 25. november 2009.

Ændringerne er i punkterne:

- 9.3. Præcisering af at det er tilladt at holde **certificeret** servicehund.
- 9.6. Regler om husdyr på besøg
- 14.1 Om at holde vinduer lukkede når man spiller musik

Indstilling

Boligudvalget indstiller at Organisationsbestyrelsen godkender revisionen af standard husordenen.

Bilag

Udkast til revideret standard husorden.

Beslutning

Der var enighed om at ændre formuleringen af pkt. 14.1 til 'om nødvendigt skal vinduerne holdes lukket'

OB godkendte den foreslåede revision af standardhusordenen med ovennævnte ændring.

9. Syn ved køkkenudskiftninger

Sagsfremstilling

Flere og flere afdelinger får, som led i den kollektive råderet, indsat nye køkkener ved genudlejning. Det kan være vanskeligt at nå at skifte køkken inden for de typisk 14 dage afdelingerne har adgang til lejemålet, især hvis fraflytningssynet ligger sent. Og det er ikke altid muligt for vurderingsafdelingen at tilgodese alle afdelingers behov for at lægge synet så tidligt som muligt. Dette indebærer risiko for tomgangsleje eller behov for at opnormere i vurderingsafdelingen.

En mulig løsning på problemet kan være at færdiggøre køkkenudskiftningen efter indflytning. Det foreslås, at der i en 1-årig prøveperiode gøres forsøg med, at afdelingerne har mulighed for at færdiggøre køkkenudskiftningen i de første 7 dage efter genudlejning.

Konkret indebærer det, at nedenstående tekst indarbejdes i lejekontrakterne i de relevante tilfælde:

Udskiftning af køkken

Jeg er informeret om, at afdelingen sætter nye køkkener i flytteboliger i henhold til beslutning på afdelingsmødet. Hvis køkkenet i min bolig er under udskiftning ved overtagelsen, så accepterer jeg at køkkenudskiftningen færdiggøres i op til en uge fra jeg har overtaget boligen, uden nedslag i huslejen.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender, at der i en 1-årig prøveperiode gøres forsøg med, at afdelingerne har mulighed for at færdiggøre køkkenudskiftningen i de første 7 dage efter genudlejning.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der i en 1-årig prøveperiode gøres forsøg med, at afdelingerne har mulighed for at færdiggøre køkkenudskiftningen i de første 7 dage efter genudlejning.

10. Kommunikationsudstyr til Organisationsbestyrelsen

Sagsfremstilling

Formandsskabet foreslår, at der i forbindelse med indkøb af iPads til OB beslutes nye retningslinjer for, hvilket kommunikationsudstyr, der stilles til rådighed for OB-medlemmerne.

Som det fremgår af nedenstående tabel foreslår formandsskabet bl.a. at fastnetabonnement erstattes af et mobiltelefonabonnement. Eksisterende ADSL-abonnementer fortsættes, men der tegnes ikke nye abonnementer for nye OB-medlemmer.

I dag	Fremadrettet
Bærbar	iPad m. mobilbredbånd
Stationær PC	Mobiltelefon
Mobilbredbånd	ADSL
ADSL	Printer
Printer	Bærbar/stationær
Fastnet tlf.	

Ved indførelse af iPads vil materiale fremover alene blive udsendt elektronisk, hvorfor det vil medføre en besparelse på udsendelse af materiale.

Angående iPads

OB-medlemmerne skal tage stilling til om de ønsker en sort eller hvid iPad samt cover. Der er herefter 1-2 ugers leveringstid (med forbehold). IT anbefaler en iPad 32 GB Wi-Fi + 4G. Denne model har en lagerkapacitet, der sammen med nedenstående funktionalitet sikrer at de nødvendige data kan lagres lokalt.

Udlevering samt undervisning

De indkøbte iPads udleveres til OB-medlemmerne i forbindelse med et introduktionsmøde. Formålet med dette møde er at alle bliver fortrolige med og selv får afprøvet, hvordan de fremover henter OB-materiale og efterfølgende kan lave noter og markeringer i materialet.

Apple id og App's

IT opretter et Apple id til alle OB-medlemmer, hvortil der ikke er knyttet kreditkort. Administrationen administrerer og vurderer hvorvidt en app, der er forbundet med en udgift, er relevant i forhold til OB-arbejdet. Såfremt app'en skal installeres indkøbes denne af IT og sendes til det pågældende Apple id.

Det vil sige at AAB til hver en tid administrerer og ejer alle de tilknyttede Apple id'er samt indkøbte app's. Ønskes der andre end de af administrationen valgte app's på enheden, kan den enkelte person selv oprette et Apple id og af den vej betale for app's.

Udvalgte app's: Til at understøtte en elektronisk arbejdsgang er følgende app's udvalgt:

Goodreader – Bruges til at læse og markere i pdf-dokumenter

Filebrowser – Bruges som stifinder i forhold til netværksdrev

Budget

Indeholdt i nedenstående budget er der kun medregnet det i dokumentet beskrevne udstyr. Der tages derfor forbehold for andre ønsker.

iPads 52623,-

App's 540,-

I forhold til dette anslås den årlig udgift til trykning og distribution af skriftligt OB-materiale at koste godt 16.000 kr. om året. Således vil investeringen i iPads have tjent sig hjem på mellem 3 og 4 år. Hertil kommer dog, at det er forventningen, at anvendelsen af iPads vil medføre en betydelig bedre mulighed for informationsdeling og –udveksling for OB, og give OB-medlemmerne bedre arbejdsforhold.

Indstilling

Det indstilles, at OB følger indstillingen.

Bilag

Ingen.

Beslutning

Palle Madsen ønskede fortsat en papirversion af materialet fremsendt, hvorfor han ikke kunne stemme for forslaget.

OB fulgte indstillingen.

11. Direktionsberetning

OAB-sagen

Et tidligere medlem har lagt sag an mod OAB ved Byretten for mistet anciennitet. Nu er ministeren gået ind i sagen og meddelt, at han ønsker "bedre løsninger for fremtiden" vedrørende opkrævning af ajourføringsgebyrer på ventelisten. Hvad dette konkret betyder vides endnu ikke, men løsningen kunne f.eks. være, at der bliver stillet krav om en rykkerprocedure inden et medlem slettes af medlemslisten på grund af manglende rettidig betaling af ajourføringsgebyr.

OB ønskede, at der hvis der sker en ændring, arbejdes for at indføre et rykkergebyr, så de, der ikke betaler til tiden skal betale for fortsat at være medlem og således være med til at dække omkostningerne ved en evt. rykkerprocedure.

Overenskomstforhandlinger

Overenskomstforhandlingerne mellem BL og ejendomsfunktionærerne (ESL) er brudt sammen og fortsætter nu i Kooperationens overenskomstudvalg, hvor en dommer (forligsmand) skal prøve at mægle mellem parterne.

Nyt kontosystem 115 / 116

I 2013 træder en ny kontoplan for konto 115 og 116 i kraft. Landsbyggefonden har sammen med KL indført nyt klassifikationssystem til erstatning af SfB-systemet. Dette indebærer, at kontoplanen opdeles i 6 hovedgrupper 1) terræn 2) bygning, klimaskærm, 3) bygning, bolig- /erhvervsenhed, 4) bygning, fælles indvendig, 5) bygning, tekniske installationer & 6) materiel. Umiddelbart er det helt forfra med kontoplanerne og der ligger en stor opgave for administrationen og afdelingsbestyrelserne i at konvertere til det ny system og til at administrere det efterfølgende. Driftsafdelingen vil derfor holde en række informationsmøder i efteråret om de ny planer.

Organisationsdiagram

Nyt organisationsdiagram blev fremvist og gennemgået på mødet.

Pia Skov bliver leder for henholdsvis Kundeservice og Drift.

Henrik Schultz udnævnes til udlejningschef, og der er opslået en stilling som chefjurist til varetagelse af ledelsesfunktionen i team jura.

Michael Bagge Kuehn bemærkede, at orienteringen om organisationsændringen burde have været udsendt til OB inden mødet, således det havde været muligt at forberede sig. Mente endvidere, at diagrammet viser, at der er dårlig kommunikation mellem inkasso og udlejning.

Det øvrige OB var ikke enig i Michael Bagge Kuehns betragtninger, da diagrammet ikke viste noget om enkeltsagsbehandling, ligesom man ikke forstod det fremlagte eksempel i forhold til diagrammet.

Organisationsdiagram i endelig grafisk udformning udsendes senere.

Side 16

Afdeling 34

Der er udarbejdet en rapport vedrørende afdeling 34, som konkluderer, at der er fare for sammenstyrning af gavlene ved kraftige vindstød. En udbedring skønnes at ville koste mindst 4 mio.kr. Der vil hurtigst muligt blive indkaldt til ekstraordinært beboermøde med forslag om huslejestigning. Hvis det nedstemmes vil administrationen vende tilbage til OB.

OB var bekymret for, om der er andre afdelinger med lignende bygningskonstruktion.

11.a. Personaleforhold

Barsel/Fratrædelse

Margretha Magnusardottir er pt. sygemeldt og går på barsel den 27. april 2012.

Margretha er midlertidigt ansat og fratræder den 15. maj 2012.

Marlene Tagemose fratræder sin stilling som økonomimedarbejder den 31. oktober 2012.

12. Orientering fra udvalgene

a) Uddannelsesudvalget

Næste møde holdes den 14. maj 2012

Der er ikke modtaget tilbagemeldinger vedrørende det udsendte materiale om temamøder, hvorfor udvalget arbejder videre med forslaget.

b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget

Næste møde holdes den 22. maj 2012. Da flere er forhindret denne dato findes ny mødedato.

c) Boligudvalget

Der har været holdt møde den 18. april 2012
Næste møde holdes den 13. juni 2012

d) BPU-udvalget

Næste møde holdes den 7. maj 2012

e) Afdelingsudvalget

Næste møde holdes den 9. maj 2012

f) Sikkerhedsudvalget

Næste møde forventes holdt den 18. juni 2012

g) Det decentrale forvaltningsudvalg

Uge 20: Workshop for medarbejdere for test af nye modeller.

Den 14. maj 2012 kl. 16-20(21) møde med bestyrelsesudvalg for test af nye modeller.

Uge 22: Halvdagsseminar med OB for test af nye modeller (evt. hverdag kl. 16-20 (21))

h) BMF-fonden

Jørn Nielsen ønskede at udtræde som AAB's repræsentant i BMF-fonden ved det kommende valg. Det blev foreslået at Christian Høgsbro indtræder i stedet.

OB besluttede at behandle punktet, selv om det ikke havde været optaget på dagsordenen inden mødet.

Der var enighed om at indstille Christian Høgsbro som AAB's repræsentant i BMF-fonden.

13. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Efter flere afholdte afdelingsmøder var der bekymring for om afdelingerne er orienteret godt nok om det nye vedligeholdelsesreglement. Administrationen tager spørgsmålet op.

Det er aftalt med HK, at AAB-logo vil blive opsat på gavlen i løbet af sommeren.