

Referat af OB-møde

Mødedato: 3. oktober 2012 kl. 17.00

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

Afbud: Ingen

Næste møde 7. november 2012

Kontaktperson

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

Dato

4. oktober 2012

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. 2. budgetbehandling
4. Godkendelse af dagsorden til repræsentantskabsmøde
5. Årshjul
6. Forvaltningsrevision
7. Fremtidssikring af AAB's boliger

Afdelingsrelaterede sager:

8. Afdeling 40 – Tilskud til gennemførelse af helhedsplan
9. Afdeling 50 – Tilskud til gennemførelse af helhedsplan
10. Afdeling 60 – Tilskud til gennemførelse af helhedsplan

11. Afdeling 61 – Tilskud til gennemførelse af helhedsplan
12. Afdeling 111 – Tilskud til gennemførelse af gavlrenoveringsprojekt
13. Afdeling 105 – Ny AAB-afdeling på Grønttorvet
14. Afdeling 67 – Godkendelse af budget 2013
15. Afdeling 81 – Godkendelse af budget 2013, inkl. lån

Diverse

16. Direktionsberetning
 - a. Personaleforhold
17. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

18. Eventuelt

København, den 7. november 2012

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 5. september 2012 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 5. september 2012, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Formanden bemærkede, at der skal sendes et skriftligt forslag til ændring, hvis der er indsigelser til et referat.

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev protokollen.

2. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen. Side 1438 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Ingen

Beslutning

Intet at bemærke.

3. Budget 2013

Sagsfremstilling

Budget 2013 er udarbejdet under følgende forudsætninger:

1. Husleje reguleret i henhold til kontrakt
2. Løn er reguleret med 2%
3. Normering antal 104
4. Lejemålsenheder antal 18.516
5. Øvrige forudsætninger:

Gebyrer	2012	2013
Administrationsgebyr	3.435	3.435
Ajourføringsgebyr	140	145
Opnoteringsgebyr	160	165
Påkravsgebyrer	266	270
Hævegebyrer	100	100
Nye gebyrer:		
Inkassoomkostninger interval		300-4.500
Oprettelsesgebyr frivilligt forlig		200-3.000
Rykkergebyr flytteopgørelse og frivilligt forlig		100

Der er i budgettet ikke indarbejdet større it-investeringer.

Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at godkende budgettet for 2013.

Bilag

Budget 2013.

Beslutning

Det blev oplyst, at budgettet vil blive forelagt Organisationsbestyrelsen en gang mere inden udsendelse til Repræsentantskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte det forelagte budget.

4. Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 28. november 2012

Sagsfremstilling

Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 28. november 2012 i HK's store mødesal, Svend Aukens Plads 11, stuen

Indstilling

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

Bilag

Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 28. november 2012

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 28. november 2012.

5. Årshjul

Sagsfremstilling

Emner og datoer for møder i henholdsvis Repræsentantskab, Organisationsbestyrelse og Formandskab for 2013 skal fastsættes. Den 1. maj 2013 er en fredag og HK's kantine har 1. maj-arrangementer, hvorfor mødet foreslås holdt **torsdag** den 2. maj 2013. Den 5. juni 2013 er AAB lukket, hvorfor mødet foreslås lagt den 12. juni 2013.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager stilling til emner og datoer for møder i henholdsvis Repræsentantskab, Organisationsbestyrelse og Formandskab for 2013

Bilag

Udkast til Årshjul

Beslutning

Formanden bemærkede, at der udover de foreslåede møder sandsynligvis vil blive behov for at afsætte en weekend i januar 2013.

Organisationsbestyrelsen godkendte årshjul for henholdsvis Repræsentantskab, Organisationsbestyrelse og Formandskab for 2013.

6. Forvaltningsrevision - målsætninger

Sagsfremstilling

OB har på det ekstraordinære OB-møde i august besluttet at fokusere på en række forhold i forbindelse med forvaltningsrevision, som er nævnt nedenfor. Administration har herefter til opgave at opstille målsætninger for de enkelte områder, som er vedhæftet i bilaget.

Økonomi og drift

- Skadeprocent – forsikringssager
- Tab ved fraflytning
- Inkasso

Administrativ ledelse

- Sygefravær i administrationen + evt. ejendomsfunktionærer
- Fremmøde ved afdelingsmøder
- Selvbetjeningsløsninger

Udlejning

- Genudlejningstid

Nybyggeri og renovering

- Nedbringe udledning af CO2

Indstilling

Det indstilles, at OB drøfter de enkelte målsætninger og målemetoder.

Bilag

Forvaltningsrevision 2012/2013

Beslutning

Der var enighed om i 2013 at måle deltagelse i afdelingsmøder i forvaltningsrevision. Herefter via afdelingsrådgiverne med rapport til Organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte de fremlagte målsætninger for forvaltningsrevision 2013.

7. Nye retningslinjer for tildeling af økonomisk støtte fra Boligforeningen

Sagsfremstilling

Med ønske om at udvide boligafdelingernes adgang til at få støtte via boligforeningens disponible midler for at sikre, at AAB's boliger også i fremtiden fremstår attraktive og tidssvarende, har administrationen udarbejdet vedlagte notat "Fremtidssikring af AAB's boligafdelinger".

Notatet blev drøftet i BPU den 20.09.2012, og udvalget var enige om, at det var en god guide til afdelingerne om, hvad der kræves for at få støtte, og hvad der kan opnås støtte til.

Udvalget var enige om, at forslaget bør drøftes på kommende dialogmøder med AAB's afdelinger. Udvalget finder det rigtig vigtigt, at de nye retningslinier bliver afstemt med de tilkendegivelser, der måtte komme på dialogmøderne.

Indstilling

BPU indstiller til OB, at de nye retningslinjer, med de eventuelle ændringer OB måtte finde nødvendigt, drøftes på de kommende dialogmøder.

BPU anmoder om at få forelagt endeligt forslag til "Fremtidssikring af AAB's boligafdelinger".

Bilag

Vedlagt notat "Fremtidssikring af AAB's boligafdelinger"

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at de nye retningslinier for Fremtidssikring af AAB's boligafdelinger. De skal drøftes på de kommende dialogmøder i oktober, og OB slutbehandler herefter forslaget på OB-mødet den 7. november 2012.

Sagsfremstilling

Helhedsplanen i afd. 40 er en af i alt 4 helhedsplaner, som Landsbyggefonden og Københavns Kommune har anmodet AAB om at fremrykke, således at der kan gives skema A godkendelse i indeværende år. Skema A skal derfor indberettes til Kommunen senest den 1. oktober 2012. Helhedsplanen for afd.40 vil derfor blive forelagt til godkendelse på afdelingsmøde den 27. september 2012.

Hovedelementerne i helhedsplanen vedrører nedtagning og opsætning af nye facader og udskiftning af vinduer som følge af byggeskader. Der etableres mekanisk ventilation med genindvinding, nye badeværelser og friarealforbedringer, herunder afsætning til fælles beboerhus for de 4 boligafdelinger på Bel-lahøj. Sagen er indberettet til Landsbyggefonden i fondens digitale budgetsyste-m, men sagsbehandling vedrørende budgettets enhedspriser pågår.

Landsbyggefonden har foreløbigt godkendt at yde støtte til genopretning af byggeskadede facader og miljøarbejder via støttet långivning, huslejenedsæt-telse, driftslån mv., og der er udarbejdet en finansieringsplan for de samlede arbejders gennemførelse. Finansieringen er udarbejdet i henhold til Landsbyggefondens sædvanlige boligberegningsmodel for lejefastsættelse. Finan-sieringsplanen er et udtryk for, hvorledes midler fra hhv. Landsbyggefonden og Boligforeningen AAB sikrer, at den resulterende husleje er rimelig og reali-stisk. I Landsbyggefondens skitse er der anslået udgifter til de støttede arbej-der. Såfremt udgifterne hertil bliver større, vil Landsbyggefonden øge driftslå-nets størrelse, så det bliver udgiftsneutralt i forhold til huslejefastsættelsen.

Med henvisning til finansieringsskitzen, er husleje-forhøjelsen indregnet med 111 kr./m² p.a. svarende til en stigning på 15 %, og på denne baggrund indstil-les det, at AAB yder følgende støtte:

Afd.40 fritages for fremtidige indbetalinger til AAB's dispositionsfond ved udløb af oprindelige lån. Fritagelsen vil andrage ca. 500.000 kr. p.a.

Afd.40 ydes tilskud fra AAB's trækingsretsmidler med et kontantbeløb på 20 mio. kr.

AAB bidrager med ca. 5,25 mio. kr. fra dispositionsfonden, svarende til bo-ligforeningens andel på 25 % af den foreløbigt godkendte huslejenedsæt-telse på 95 kr./m² p.a. Huslejenedsættelsen har fuld virkning de første 4 år, hvorefter den aftrappes med 9 kr./m² om året.

AAB's dispositionsfond yder rentefrit lån på ca. 1,7 mio. kr. p.a. i 5 år (i alt ca. 8,5 mio. kr.) til delvis dækning af prioritetsydelse på helhedsplanens samlede lånefinansiering. Afdelingen overtager selv udgiften, når eksiste-rende forbedringslån med prioritetsudgift på ca. 1,7 mio. kr. udløber. Afde-

lingen tilbagebetaler lånet til dispositionsfonden over 5 år, når helhedsplanens realkreditlån udløber.

I forslaget til helhedsplanen med de tilhørende huslejeforhøjelser, som forelægges på afdelingsmødet den 27. ds., er der taget forbehold for boligforeningens godkendelse af ovenstående finansiering.

For at den samlede finansiering af helhedsplanen kan gennemføres, øges afdelingens henlæggelser i 2013 og årene frem, idet der ikke i det ny og fremtidige driftsbudgetter modregnes for udløb af et eksisterende moderniseringslån. Der udløber både et moderniseringslån i 2013 og et i 2020.

Indstilling

BPU videresender indstillingen til OB med anbefaling om godkendelse.

Bilag

Finansieringsskitse fra Landsbyggefonden

Beslutning

Organisationsbestyrelsen var enige om, at fritagelse for fremtidige indbetalinger til AAB's dispositionsfond fremover skal være tidsbegrænset, svarende til perioden, hvor tilskuds lån skal betales.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen vedrørende tilskud til gennemførelse af helhedsplan i afdeling 40.

9. Afdeling 50 – Tilskud til gennemførelse af helhedsplan

Sagsfremstilling

Helhedsplanen i afd. 50 er en af i alt 4 helhedsplaner, som Landsbyggefonden og Københavns Kommune har anmodet AAB om at fremrykke, således at der kan gives skema A godkendelse i indeværende år. Skema A skal derfor indberettes til Kommunen senest den 1. oktober 2012. Helhedsplanen for afd.50 vil derfor blive forelagt til godkendelse på afdelingsmøde den 25. september 2012.

Hovedelementerne i helhedsplanen omfatter nye facader på alle boligblokke. Der etableres store opholdsaltaner og vinduer i gavle. Alle boliger forsynes med mekanisk ventilation, og der opsættes adgangskontrol i alle opgange. 26 små boliger omdannes ved sammenlægning til 13 attraktive lejligheder, der og etableres beboerhus med selskabslokaler. Friarealerne og p-plads arealerne forbedres og forskønnes. Alle brugsvandsrør og faldstammer udskiftes og der etableres nye køkkener i alle boliger. Der henvises i øvrigt til vedlagte anlægsbudget, idet det bemærkes, at udgiften til udskiftning af vandrør og faldstammer, som rådgiver nu anbefaler, ikke er indregnet. Udgiften hertil andrager 20 mio. kr.

Organisationsbestyrelsen har på baggrund tidligere indstilling fra BPU allerede godkendt en bevilling på 20 mio. kr. fra trækningssretten. I indstilling var det angivet, at *"en bevilling på 20 mio. kr. fra trækningssretten ikke er tilstrækkelig til at få en bæredygtig huslejeafstøtelse. Boligforeningens administration har derfor aftalt møde med landsbyggefonden med henblik på at få drøftet, hvilke yderligere støtteordninger, det er muligt og nødvendigt at få etableret i denne sag"*.

Landsbyggefonden har nu foreløbigt godkendt at yde støtte til genopretning, miljøarbejder og lejlighedssammenlægninger via støttet långivning, huslejenedsættelse, driftsstøttelån, kapitaltilførsel mv., og der er udarbejdet en finansieringsplan for de samlede arbejders gennemførelse. Finansieringen er udarbejdet i henhold til Landsbyggefondens sædvanlige boligberegningsmodel for lejefastsættelse. Finansieringsplanen er et udtryk for, hvorledes midler fra hhv. Landsbyggefonden og Boligforeningen AAB sikrer, at den resulterende husleje er rimelig og realistisk.

Med henvisning til vedlagte anlægsbudget og finansieringsskitse, som indebærer en husleje-forhøjelse på ca. 13 % + forhøjelse for nye køkkener, indstilles det, at AAB yder følgende støtte ud over den bevilgede trækningssret:

AAB bidrager med 400.000 kr. fra dispositionsfonden til kapitaltilførsel. 1/5-ordningen.

AAB bidrager med ca. 2,2 mio. kr. fra dispositionsfonden, svarende til boligforeningens andel på 25 % af den foreløbigt godkendte huslejenedsættelse på 55 kr./m² p.a. Huslejenedsættelsen har fuld virkning de første 4 år, hvorefter den aftrappes med 9 kr./m² om året.

AAB's dispositionsfond yder rentefrit lån på 595.000 kr. p.a. i 4 år (i alt ca. 2,4 mio. kr.) til delvis dækning af prioritetsydelse på helhedsplanens samlede lånefinansiering. Afdelingen overtager selv udgiften, når eksisterende forbedringslån med prioritetsudgift på 595.000 kr. udløber. Afdelingen tilbagebetaler lånet til dispositionsfonden over 4 år, når helhedsplanens realkreditlån udløber.

I forslaget til helhedsplanen med de tilhørende huslejeforhøjelser, som forelægges på afdelingsmødet den 25. ds., er der taget forbehold for boligforeningens godkendelse af ovenstående finansiering.

For at den samlede finansiering af helhedsplanen inklusiv rørudskiftning på 20 mio. kr. kan gennemføres, forudsættes det, at afd.50 hæver sine henlæggelser med 600.000 kr. årligt med virkning fra 2013. Den øgede henlæggelse svarer til godt 3,5 % huslejestigning. Denne stigning er indregnet i afdelingens driftsbudget for 2013, som ligeledes forelægges til godkendelse på afdelingsmødet den 25. september 2012. Afdelingens driftsbudget for 2013 indebærer en stigning på i alt 8 %.

Indstilling

BPU videresender indstillingen til OB med anbefaling om godkendelse.

Bilag

Anlægsbudget rev. 20.8.2012

Finansieringsskitse fra Landsbyggefonden

Beslutning

Bent Haupt Jensen forlod mødet under behandlingen af dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen vedrørende tilskud til gennemførelse af helhedsplan i afdeling 50.

10. Afdeling 60 – Tilskud til gennemførelse af helhedsplan

Sagsfremstilling

Helhedsplanen i afd. 60 er en af i alt 4 helhedsplaner, som Landsbyggefonden og Københavns Kommune har anmodet AAB om at fremrykke således, at der kan gives skema A godkendelse i indeværende år. Skema A skal derfor indberettes til Kommunen senest den 1. oktober 2012. Helhedsplanen for afd.60 vil derfor blive forelagt til godkendelse på afdelingsmøde den 24. september 2012.

Hovedelementerne i helhedsplanen vedrører genopretning af badeværelser med byggeskader, udebedring af byggeskader i P-kælder, sammenlægning af små boliger i stueetagen til handicapegnede boliger, forbedringer af gårdmiljø samt afledte vedligeholdelsesarbejder. Der henvises i øvrigt til vedlagte anlægsbudget.

Landsbyggefonden har foreløbigt godkendt at yde støtte til genopretning, miljøarbejder og lejlighedssammenlægninger via støttet långivning mv., og der er udarbejdet en finansieringsplan for de samlede arbejders gennemførelse. Finansieringen er udarbejdet i henhold til Landsbyggefondens sædvanlige boligberegningsmodel for lejefastsættelse. Finansieringsplanen er et udtryk for, hvorledes midler fra hhv. Landsbyggefonden og Boligforeningen AAB sikrer, at den resulterende husleje er rimelig og realistisk.

Med henvisning til vedlagte anlægsbudget og finansieringsskitse, som indebærer en huslejeforhøjelse på ca. 15 %, indstilles det, at AAB yder følgende støtte:

Afd.60 fritages for fremtidige indbetalinger til AAB's dispositionsfond ved udløb af oprindelige lån. Fritagelsen vil andrage ca. 800.000 kr. p.a.

Afd.60 ydes tilskud fra AAB's trækingsretsmidler med et kontantbeløb på 12 mio. kr.

Der bevilges 300.000 kr. fra dispositionsfonden til kapitaltilførsel

I forslaget til helhedsplanen med de tilhørende huslejeforhøjelser, som forelægges på afdelingsmødet den 24. ds., er der taget forbehold for boligforeningens godkendelse af ovenstående finansiering.

Indstilling

BPU videresender indstillingen til OB med anbefaling om godkendelse.

Bilag

Anlægsbudget rev. 11.9.2012

Finansieringsskitse fra Landsbyggefonden

Beslutning

Side 16

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen vedrørende tilskud til gennemførelse af helhedsplan i afdeling 60.

11. Afdeling 61 – Tilskud til gennemførelse af helhedsplan

Sagsfremstilling

Helhedsplanen i afd. 61 er en af i alt 4 helhedsplaner, som Landsbyggefonden og Københavns Kommune har anmodet AAB om at fremrykke således, at der kan gives skema A godkendelse i indeværende år. Skema A skal derfor indberettes til Kommunen senest den 1. oktober 2012. Helhedsplanen for afd. 61 vil derfor blive forelagt til godkendelse på afdelingsmøde den 27. september 2012.

Hovedelementerne i helhedsplanen vedrører genopretning af badeværelser med byggeskader, udebedring af byggeskader i P-kælder, forbedringer af gårdmiljø samt afledte vedligeholdelsesarbejder. Der henvises i øvrigt til vedlagte anlægsbudget.

Landsbyggefonden har foreløbigt godkendt at yde støtte til genopretning, miljøarbejder og lejlighedssammenlægninger via støttet långivning mv., og der er udarbejdet en finansieringsplan for de samlede arbejders gennemførelse. Finansieringen er udarbejdet i henhold til Landsbyggefondens sædvanlige boligberegningsmodel for lejefastsættelse. Finansieringsplanen er et udtryk for, hvorledes midler fra hhv. Landsbyggefonden og Boligforeningen AAB sikrer, at den resulterende husleje er rimelig og realistisk.

Med henvisning til vedlagte anlægsbudget og finansieringsskitse, som indebærer en huslejeforhøjelse på ca. 18 %, indstilles det, at AAB yder følgende støtte:

Afd.61 fritages for fremtidige indbetalinger til AAB's dispositionsfond ved udløb af oprindelige lån. Fritagelsen vil andrage ca. 600.000 kr. p.a.

Afd.61 ydes tilskud fra AAB's trækingsretsmidler med et kontantbeløb på 8 mio. kr.

Der bevilges 200.000 kr. fra dispositionsfonden til kapitaltilførsel.

I forslaget til helhedsplanen med de tilhørende huslejeforhøjelser, som forelægges på afdelingsmødet den 27. ds., er der taget forbehold for boligforeningens godkendelse af ovenstående finansiering.

Indstilling

BPU videresender indstillingen til OB med anbefaling om godkendelse.

Bilag

Side 18

Anlægsbudget rev. 7.9.2012

Finansieringsskitse fra Landsbyggefonden

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen vedrørende tilskud til gennemførelse af helhedsplan i afdeling 61.

12. Afdeling 111 – Tilskud til gennemførelse af gavlirenoveringsprojekt

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget ansøgning fra afd.111 om tilskud til gennemførelse af gavlirenoveringsprojekt. Der henvises til vedlagte ansøgningsmateriale med diverse bilag.

Som det fremgår af vedlagte materiale, har afd. 111 betragtelige udgifter til løbende svampeskaderenovering og bo-miljøsikring. Derfor er det også en helt nødvendig renoveringsforanstaltning afdelingsbestyrelsen har besluttet at få gennemført.

Afdelingen har i SAB-regi modtaget 1,7 mio. kr. i trækingsret, som afdelingen har besluttet at anvende til gavlirenoveringsbudgettet. Med det bevilgede trækingsretstilskud vil huslejeforhøjelsen ligge omkring 20 % uanset om afdelingen vælger at gennemføre projektforslag 4 eller projektforslag 5.

På denne baggrund anbefales det, at AAB yder støtte til afdelingens gennemførelse af gavlirenovering på følgende måde og vilkår:

Afd.111 ydes tilskud fra AAB's trækingsretsmidler med et kontantbeløb på 1,5 mio. kr.

Der bevilges 2 mio. kr. fra dispositionsfonden som rentefrit lån til dækning af prioritetsudgifter på projektets realkreditfinansiering svarende til 4 års ydelser á 500.000 kr. Lånet tilbagebetales til dispositionsfonden, når realkreditfinansiering til gavlirenoveringsprojektet udløber. Tilbagebetalingen sker over 4 år.

Afd.111 anvender fremtidigt udløb af forbedringslån med årlig ydelse på 500.000 kr. til finansiering af gavlirenoveringsbudgettet. Lånet udløber ved udgangen af 2017.

Afdelingen vælger selv, om det er projektforslag 4 eller projektforslag 5, der skal gennemføres.

Indstilling

BPU videregiver indstillingen til OB med anbefaling om godkendelse.

Bilag

Side 20

Ansøgning med bilag fra afdelingsbestyrelsen afd.111

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om tilskud til gennemførelse af gavltrenoveringsprojekt i afdeling 111.

13. Afdeling 105 – Oprettelse af ny boligafdeling på Grønttorvet

Sagsfremstilling

AAB har indsendt ansøgning om kvote i 2012 til opførelse af en ny almen boligafdeling i Københavns Kommune.

Byggeriet omhandler opførelse af 44 almene familieboliger i størrelser fra 94 – 115 m² beliggende på den gamle Grønttorvs-grund ved Gl. Køge Landevej.

Boligafdelingen vil blive et ejerlejlighedsparti, hvor der vil være butikker og erhverv i stueetagen. Byggeriet vil blive i 3 – 6 etager.

Byggeriet opføres i samarbejde med ArkitektGruppen, som AAB gennem flere år har lavet fælles byggeprojekter med.

I ansøgningen til Københavns Kommune er der lagt op til, at byggeriets endelige udformning sker i samarbejde med kommunen. Det overordnede mål er at tilføre byggeriet flest mulige kvaliteter og energirigtige løsninger indenfor gældende rammebeløb. Og ambitionen er, at byggeriet så vidt muligt bliver gennemført i henhold til bygningsreglement 2020.

AAB's ansøgning om opførelse af afd.105 er indsendt med forbehold for boligforeningens politiske godkendelse.

Det forventes at Københavns Kommune giver tilsagn til vindende almene boligprojekter oktober/november 2012.

På grund af tidspres har sagen ikke været behandlet i BPU-udvalget.

Indstilling

Det indstilles til OB, at godkende opførelse af AAB afd.105 i henhold til ovenstående samt at indstille til kommende repræsentantskabsmøde, at AAB afd. 105 oprettes.

Bilag

Skitseprojekt fremlægges på OB mødet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

14. Afdeling 67 – Godkendelse af budget 2013

Sagsfremstilling

Afdeling 67 har de seneste to år (i 2010 og 2011) genereret forholdsvis store overskud, henholdsvis 173.000 kr. og 313.000 kr. Administrationen har i budget 2013 foreslået en boligafgiftsnedsættelse på 3%, for derved over de kommende år at få balance i indtægter og udgifter. Administrationen har kunnet konstatere, at udgiftsniveauet ikke har været så højt som det budgetmæssigt har været vurderet tidligere. Nedsættelsen på de 3% svarer til en indtægtsførelse af overskuddene over 3 år.

Beboerne nedstemte budgetforslaget på boligafgiftsnedsættelsen, idet de ønskede at vi anvendte hele overskuddet fra 2011 til nedsættelse af boligafgiften på én gang, dvs. nedsættelse på 8%. Administrationen har vurderet, at dette ville give en stor nedgang i boligafgiften i 2013 og en større stigning igen i det kommende år, når der ikke er det samme store overskud til at dække nogle af udgifterne.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at budgetforslaget med en boligafgiftsnedsættelse på 3% godkendes, således at administrationen kan ansøge Københavns Kommune om godkendelse efterfølgende.

Bilag

Budgetforslag 2013, boligafgiftsnedsættelse på 3%

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om en boligafgiftsnedsættelse på 3%.

15. Afdeling 81 – Godkendelse af budget 2013

Sagsfremstilling

Afdeling 81 har nedstemt deres driftsbudget for 2013. Driftsbudgettet udviser en boligafgiftsstigning på 14%. Denne stigning er primært foreslået som følge af et stort behov for styrkelse af kontiene ”almindelig vedligeholdelse” (konto 115) og ”hensættelse til planlagt vedligeholdelse” (konto 120). Samtidig vurderes der også at være behov for yderligere ”hensættelse til tab ved lejeledighed og fraflytning” (konto 123). Disse styrkelser af afdelingens økonomi samt afvikling af tidligere års underskud vurderes til samlet at kræve en 14% stigning.

Samtidig har administrationen vurderet, at afdelingens egne midler er minimale, og har derfor opfordret afdelingen til at optage et lån til dækning af nogle forbedringsarbejder, som afdelingen hhv. allerede har afholdt eller er påbegyndt. Dette lån kræver en boligafgiftsstigning på 1,9%.

Der er således behov for en boligafgiftsstigning på i alt 15,9%.

Afdeling 81 nedstemte budgetforslaget samt forslaget om optagelse af lån til dækning af udgifter, der ikke er indeholdt i DV-planen.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at budgetforslaget samt forslaget om låneoptagelse til dækning af vedligeholdelsesarbejder med en samlet boligafgiftsforhøjelse på 15,9% godkendes, således at administrationen kan ansøge Københavns Kommune om godkendelse efterfølgende.

Bilag

Budgetforslag 2013, boligafgiftsforhøjelse på 14%

Forslag til lånefinansiering, boligafgiftsforhøjelse på 1,9%

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bad administrationen tage møde med den nye bestyrelse vedrørende den lokale administration i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetforslaget samt forslaget til låneoptagelse til dækning af vedligeholdelsesarbejder med en samlet boligafgiftsforhøjelse på 15,9%.

16. Direktionsberetning

Budgetforlig i Københavns Kommune

Københavns Kommune har vedtaget budget for 2013, der indebærer opførelse af 725 nye almene boliger. Målet er at fastholde 20 % af boligerne i København som almene boliger – også i fremtiden. Det betyder, at der skal opføres 9.000 nye almene boliger frem til og med 2025. Byggeri af almene ungdomsboliger er en del af kommunens indsatser for at sikre flere boliger til unge. KK afsætter 140 mio. kr. til medfinansiering af 725 nye almene boliger, heraf 145 almene ungdomsboliger.

Der afsættes i alt 50 mio. kr. til renovering af almene boliger.

I en treårig forsøgsordning kan huslejen nedsættes i udvalgte familieboliger, der lejes ud til unge uddannelsessøgende via de fleksible udlejningsaftaler. Der afsættes i alt 10,2 mio. kr. til at reducere huslejen i udvalgte byområder.

KK afsætter 9,6 mio. kr. til forebyggelse af udsættelser ved at ansætte boligrådgivere til at støtte de berørte københavnere allerede før, udsættelse kommer på tale.

Opsummering, brugerundersøgelsens svar fra afdelingsbestyrelsen:

I forbindelse med arbejdet om ny hjemmeside har vi gennemført en brugerundersøgelse af afdelingsbestyrelsernes brug af hjemmesiden og intranettet:

Besvarelser: 34

Alder:

En stor del af besvarelserne (38,2 %) kommer fra brugere mellem 60 og 70 år. Resten af besvarelserne (53 %) fordeler sig jævnt på brugere fra 30 år og op. Ingen besvarelser fra brugere under 30.

Anciennitet i bestyrelsen:

65 % af de brugere, der har besvaret, har siddet i bestyrelsen i over 5 år. Ca. 12 % er helt nye i bestyrelsesarbejdet. 11 % af besvarelserne kommer fra OB-medlemmer.

Frekvens:

41,4 % af de besvarende bruger intranettet dagligt. 34,5 % bruger det ugentligt. M.a.o.: de der bruger intranettet, bruger det ofte.

Bestyrelsesmedlemmernes brug af intranettet:

Brugerne svarer, at de bruger intranettet mest til:

- At få dataudtræk
- At finde viden og redskaber til arbejdet i bestyrelsen
- At få kontakt til administrationen
- Orienter sig i AAB's organisation og politiske beslutninger

Mere specifikt bruger de intranettet mest til:

- At få adgang til aab-mail
- At finde blanketter
- At få dataudtræk til afdelingen
- At bestille forskellige services fra administrationen
- At få råd og vejledning om love og regler, drift og vedligeholdelse og afdelingens ledelsesopgaver

Det fremgår af svarene, at intranettet kun i ringe grad bliver brugt til:

- At udveksle erfaring og viden med andre afdelingsbestyrelser
- At få information om administrationens ydelser
- At finde information om boligsociale helhedsplaner

Generelt lægger de brugere, der har deltaget i undersøgelsen vægt på, at intranettet bør indeholde:

- En håndbog med viden og redskaber til bestyrelsesarbejdet
- Et bibliotek med blanketter og andre vigtige dokumenter til bestyrelsesarbejdet
- Adgang til dataudtræk om afdelingen
- Oversigt over ansatte og politikere i AAB

Derimod er der overvejende enighed i svarene om, at følgende funktioner er mindre vigtige eller overflødige:

- Billeder fra afdelingerne
- Chat-funktion
- Videoer om bestyrelsesarbejdets forskellige emner

Der er delte meninger om, hvorvidt det er vigtigt, at intranettet indeholder:

- En fælles opslagstavle for AAB's afdelinger
- En fælles kalender for AAB's afdelinger
- Mulighed for at downloade apps

Nye i bestyrelsen (medlem i mindre end 1 år) synes det er vigtigt, at intranettet skal indeholde:

- En håndbog med viden og redskaber til bestyrelsesarbejdet
- FAQ
- Et bibliotek med blanketter og andre vigtige dokumenter til bestyrelsesarbejdet
- En oversigt over politikere og ansatte i AAB

Forskelle mellem ældre og yngre brugere?

Generelt er det de samme ting, der scorer højest på listen over funktioner på intranettet:

- At finde viden og redskaber til bestyrelsesarbejdet
- At få dataudtræk om afdelingen

Til forskel fra de yngre brugere, lægger de ældre brugere dog vægt på:

- at orientere sig i AAB's organisation og politiske beslutninger (NB: samme forskel blandt brugerne at www.aab.dk)

Funktioner, der ikke er tydelige nok på intranettet:

Svarprocenten er lav hvad angår funktioner, som brugerne ikke har kunnet finde på intranettet. Den eneste funktion, som der er enighed om, at man ikke har lært at kende er tema-oversigten.

Navigation:

Størstedelen (85,7 %) af de svarende brugere kan godt finde rundt på intranettet og har en positiv oplevelse af navigationen. Dog er der en stor del (39,3 %), der synes at intranettet kan være forvirrende i starten.

Brugernes input til navigationen:

- Søgefunktionen bør forbedres ("Det sker ofte, at den ikke finder det, vi søger")
- Det kan være svært at gennemskue, hvilken overordnet sektion, man skal vælge sig ind på.
- Biblioteket behøver mere grundige forklaringer af temaer og dokumentkategorier.
- Biblioteket bør give mulighed for søgning på emneord.
- Stof om love og regler bør være mere tydeligt og bedre tematiseret.
- Der efterlyses et bedre overblik over bestyrelsesmedlemmernes navne og titler samt hvem der er på valg til næste afdelingsmøde.

Brugerens modtagelse på intranettet:

Generelt en positiv oplevelse, dog med tendens til at synes, at siden er "lidt upersonlig".

Sprog på intranettet:

Generel tilfredshed. Især tekster, der vedrører vedligeholdelsesreglementet får ros. Men..

- hvor "kancelli-sprog" optræder, bør det erstattes med en lettere, enkle-re tone.

Andre forslag til forbedring af intranettet fra bestyrelsesmedlemmerne:

- mulighed for at bestille tryksager online
- mulighed for "kontakt til andre i bevægelsen" (tolkes som kontakt på tværs af de almene boligforeninger).
- videofilm, der vejleder bestyrelsen – f.eks. om konflikthåndtering
- mere "viralt" indhold, hvor der bliver sat ansigt på AAB's beboere, som videregiver hvem vi er og hvorfor vores beboerdemokrati er vigtigt.
- mere information om konflikthåndtering og kommunikation, bl.a. interkulturel kommunikation. Det efterlyses, at vi klæder bestyrelsesmedlemmerne bedre på til "mødet med mange forskellige slags mennesker og værdier". "Hjælp til dialog" på tværs af kultur/værdier.
- flere eller tydeligere links til "lovstof"
- der mangler formularer til ekstraordinære afdelingsmøder.
- "et ordentligt regnskabssystem"
- "Det er ikke let nok at trække kontokort ud. Hvis jeg f.eks. gerne vil se alle kontokort for konto 115".
- Gamle nyheder på forsiden bør undgås.
- Mulighed for selv at rette "personlige oplysninger" for afdelingen efterlyses.

Forslag til forbedring af hjemmesiden fra bestyrelsesmedlemmerne:

- NemID som login på Boligbasen efterlyses
- Grafisk er hjemmesiden for "sløv" og bør være mere "udfordrende".
- Det decentrale forvaltningskoncept og beboerdemokratiet bør være mere tydeligt på www.aab.dk
- Aktivitet på Facebook
- Hyppigere udskiftning af fotos.

Boligselskabet Skovlunde Park, Ballerup, har rettet henvendelse vedrørende ønske om fusion med et andet boligselskab. Henvendelsen er sendt til AAB, Baldersbo, Rødovre og Glostrup boligselskaber. Glostrup boligselskab har sagt nej tak.

Socialministeriet har bevilget AAB 700.000 kr. til projekt it for ældre, der i samarbejde med Boliglaboratoriet gennemføres i afdeling 45 og 78.

Direktøren orienterede om den ny ghettoliste, der medfører, at AAB afdeling 80 er strøget af listen, mens AAB afdeling 50 forbliver på den og AAB afdeling 49 er nytillkommet.

16a. Personaleforhold

Tiltrædelser

Sophie Stender er pr. 4. september 2012 ansat som studentermedhjælp i Kundeservice.

Heidi Hansen er pr. 6. september 2012 ansat som studentermedhjælp i Kundeservice.

Maj Rimestad er pr. 24. september 2012 ansat som servicemedarbejder i Intern Service. Maj er midlertidigt ansat til 31. december 2013.

Simon Michael Dohn er pr. 1. oktober 2012 blevet fastansat i Kundeservice som boligservicemedarbejder. Simon har været midlertidig ansat siden 30. april 2012.

Gert Panton er pr. 1. oktober 2012 ansat som projektleder i byggegruppen.

Lene Wulff er pr. 22. oktober 2012 ansat som vikar for Martin Vandel i HR. Lene er midlertidigt ansat til 31. maj 2013.

Fratrædelse

Gitte Westfahl Lennild, fratræder pr. 31. januar 2012 sin stilling i Kundeservice.

17. Orientering fra udvalgene

a) Uddannelsesudvalget

Det blev oplyst, at der pt. er tilmeldt 104 til efterårskonferencen.

b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget

Næste møde holdes til efteråret 2012

c) Boligudvalget

Der har været holdt møde den 19. september 2012

d) BPU-udvalget

Der har været holdt møde den 20. september 2012

e) Afdelingsudvalget

Referat fra møde den 19. september 2012 vedlægges

Afdelingsudvalget har drøftet procedure for valg til afdelingernes bestyrelsesposter. Dette spørgsmål vil senere blive forelagt OB.

Næste møde holdes den 21. november 2012

f) Sikkerhedsudvalget

Der var møde den 18. juni 2012

g) Det decentrale forvaltningsudvalg

18. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt