

Referat af OB-møde

Mødedato: 2. oktober 2013 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Michael Bagge Kuehn
Michael Bendixen
Bjarne Lindqvist
David Jennow
Helle Jønsson
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Jette Kragh
Palle Madsen

Næste møde 6. november 2013

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Budget 2014
4. Godkendelse af målepunkter for forvaltningsrevision
5. Efterårskonference
6. Dagsorden for Repræsentantskabsmøde den 27. november 2013
7. Evaluering af Repræsentantskabets besigtigelsestur den 11. september 2013
8. Regulering bestyrelseshonorar
9. Forretningsgange
10. Årshjul 2014

Kontaktperson

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

Dato

2. oktober 2013

Afdelingsrelaterede sager:

11. (lukket)

12. (lukket)

13. (lukket)

14. Afdeling 111, Følfodvej m.fl., København S - Tilskud til gennemførelse af helhedsplan

Diverse:

15. Direktionsberetning

a. Personaleforhold

16. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

17. Eventuelt

København, den 6. november 2013

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 4. september 2013 skal godkendes og underskrives af formand og direktør. Der er ikke kommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 4. september 2013, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

2. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen. Side 10 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Ingen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

3. Budget 2014 AAB Foreningen, 1. behandling

Sagsfremstilling

Budget 2014 er udarbejdet under følgende forudsætninger. Timeprisen for de fakturerede timer hævet til 750 kr. pr. timer. Og administrationsgebyret hæves til 3.598 kr. pr. lejemål. Der vedlægges i bilag til denne indstillingen en sammenligning af udviklingen i administrationsgebyr 2010-2014.

1. Husleje reguleret i henhold til kontrakt
2. Løn er reguleret med 2%
3. Normering antal 108
4. Lejemålsenheder antal 19.384
5. Øvrige forudsætninger:

Gebyrer	2013	2014
Administrationsgebyr	3.435	3.598
Ajourføringsgebyr	145	145
Opnoteringsgebyr	165	165
Påkravsgebyrer	270	270
Hævegebyrer	100	100
Nye gebyrer:		
Inkassoomkostninger interval	300-4.500	300-4.500
Oprettelsesgebyr frivilligt forlig	200-3.000	200-3.000
Rykkergebyr flytteopgørelse og frivilligt forlig	100	100

Til større projekter, er der i budgettet alene indarbejdet udgifter til et nyt HR system i alt 300.000 kr. og ny Storage løsning i alt 375.000 kr.

Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at godkende budgettet for 2014.

Bilag

Sammenligning af administrationsgebyr 2010-2014
Budget 2014.

Beslutning

Budgettet blev gennemgået og kommenteret.

Budgettet forelægges til endelig godkendelse på OB-møde den 6. november 2013.

4. Udpegning af et nyt måleområde for forvaltningsrevision for 2013-14

Sagsfremstilling

Boligforeningen har pligt til årligt at gennemføre forvaltningsrevision. I 2012-13 har fokus været på at gennemføre forvaltningsrevision inden for nedenstående udvalgte mål:

- 1.1) Skadeprocenter – Forsikringspræmie
- 1.2) Tab ved fraflytninger
- 1.3) Inkasso
- 2.1) Sygefravær i administrationen
- 2.2) Sygefravær ejendomsfunktionærer
- 3.1) Selvbetjeningsløsninger
- 4.1) Genudlejningstid
- 5.1) Deltagelse i afdelingsmøder
- 6.1) Nedbringe udledning af CO2

Hvis det skal være realistisk at arbejde med forvaltningsrevision, anbefales det, at der arbejdes med op til syv målsætninger, hvilket betyder at OB kan udpege et nyt mål. Det anbefales at målene bredt dækker følgende indsatsområder:

- 1) Økonomi og drift
- 2) Administrativ ledelse
- 3) Beboerdemokrati – målet om selvbetjeningsløsninger videreføres
- 4) Udlejning
- 5) Boligområderne og afdelingerne – målet om medlemsmøder videreføres
- 6) Nybyggeri og renovering

Indstilling

At OB:

- 1) beslutter at videreføre målsætningerne omkring skadeprocenter, sygefravær i administrationen, selvbetjeningsløsninger, genudlejning, deltagelse i afdelingsmøder og nedbringe udledning af CO2
- 2) udpeger et nyt måleområde for forvaltningsrevision

Bilag

Side 8

Bruttoliste med forslag til indsatsområder for 2013-14

Beslutning

Da det er blevet oplyst, at der omkring årsskiftet kommer en revision af forvaltningsrevision, aftaltes det at videreføre målsætningerne omkring skade-procenter, sygefravær i administrationen, selvbetjeningsløsninger, genudlejning, deltagelse i afdelingsmøder og nedbringelse af udledning af CO2. Herudover aftaltes det at se på tab ved fraflytninger.

Indsatsområder for forvaltningsrevision vil blive taget op i OB til foråret, når det endelige beslutningsoplæg forelægges.

5. Efterårskonference 2013

Sagsfremstilling

Der er den 17. september 2014 80 tilmeldte til efterårskonference 2013. Heraf har 27 svaret på hvilke workshops, de ønsker at deltage i. Svarfristen udløber den 23. september 2013. Der vil på OB-mødet blive omdelt en revideret status for antal tilmeldte og deltagere i workshops.

Frank Jensen byder velkommen fredag, og Jamilla Jaffer holder søndag et oplæg om kulturkløfter.

Lørdag aften kommer 'Når far kommer hjem' og spiller under og efter middagen.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Program for efterårskonferencen 25.-27. oktober 2013

Status for efterårskonferencen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

6. Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 27. november 2013

Sagsfremstilling

Udkast til bruttodagsorden til Repræsentantskabsmødet den 27. november 2013 i HK's store mødesal, Svend Aukens Plads 11, stuen, skal drøftes.

Indstilling

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

Bilag

Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 27. november 2013

Beslutning

Udkast til bruttodagsorden til Repræsentantskabsmødet den 27. november 2013 blev taget til efterretning.

7. Evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur og middag den 11. september 2013

Sagsfremstilling

Den 11. september 2013 blev der holdt besigtigelsestur for Repræsentantskabets medlemmer med rundvisning i afdeling 97 i Farum.

Efter rundvisningen i afdeling 97 var der middag på Restaurant La Candela i Skovlunde.

Under middagen blev jubilæumslegatet uddelt til Knud Eric Antonsen, formand i afdeling 36.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter besigtigelsesturen og middagens forløb.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen var af den opfattelse, at der var en del, der blev inspireret af rundvisningen i afdeling 97.

Der var enighed om at arbejde mod bygning af tæt lav bebyggelse de steder, hvor det er muligt.

Der var enighed om at valg af restauration tilpasses det område, hvortil besigtigelsesturen går, samt at det skal holdes i separat lokale.

8. Regulering bestyrelseshonorarer

Sagsfremstilling

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i § 13, stk. 1, i Indenrigs- og Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1307 af 15. december 2009 med senere ændringer.

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige 69,86 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 41,91 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

Bestyrelsen kan dog beslutte, at disse beløb hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2009 = 116,0 som basis.

Danmarks Statistik har opgjort lønindekset for den private sektor for 2. kvartal 2013 til 124,4.

Ovennævnte 69,86 kr. og 41,91 kr. bliver ved regulering i overensstemmelse hermed til henholdsvis **74,92 kr.** og **44,94 kr.** Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2013.

Afdelingsbestyrelseshonorarer reguleres efter samme sats.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender forhøjelse af organisations- og afdelingsbestyrelseshonorarer med ovenstående satser.

Bilag

Ingen

Beslutning

OB godkendte forhøjelse af organisations- og afdelingsbestyrelseshonorarer med ovenstående satser.

9. Forretningsgange i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 25 stk. 4

Sagsfremstilling

I henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 25 stk. 4, skal boligorganisationens bestyrelse påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.

Med udgangspunkt i ovenstående har administrationen udarbejdet en oversigt over de områder, som det vurderes væsentligt at have forretningsgange for.

Administrationen foreslår at forretningsgangene beskrives i perioden medio til ultimo 2013. Disse indgår i ledelsesteamets projektplan for 2013.

Indstilling

Det indstilles til OB, at tage til efterretning, at der pr. 01.10.2013 foreligger følgende forretningsgange:

- Edb-anvendelse/sikkerhed – bolig 4 politik samt sikkerhedsoppetider
- Drift af fælles faciliteter
- Køb af varer og tjenesteydelser
- postbehandling

Nævnte forretningsgange vil snarest være tilgængelige på AAB-net.

Bilag

Ingen

Beslutning

OB tog indstillingen til efterretning.

10. Årshjul

Sagsfremstilling

Emner og datoer for møder i henholdsvis Repræsentantskab, Organisationsbestyrelse og Formandskab for 2014 skal fastsættes.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager stilling til emner og datoer for møder i henholdsvis Repræsentantskab, Organisationsbestyrelse og Formandskab for 2014

Bilag

Udkast til Årshjul

Beslutning

Der var enighed om at fastlægge et bestyrelsesseminar i februar 2014.

Udkastet til Årshjul 2014 blev godkendt.

11. (lukket)

Side 15

12. (lukket)

Side 16

13. (lukket)

Side 17

14. Afdeling 111 – Tilskud til gennemførelse af helhedsplan

Sagsfremstilling

Afdeling 111 er fra 1942 og består af 239 3-rums boliger på 59-61 m². Afdelingen ligger på Følfodvej m.fl. i København S.

Afdelingen har mange boliger med skimmelsvamp, og det har til dato været nødvendigt at genhuse 57 husstande og lade disse boliger stå tomme. Her ud over er der yderligere 14 boliger, som skal rømmes og husstande, der skal genhuses. Udgifterne til tomgang og genhusning andrager pt. omkring 5 mio. kr. Administrationens håndtering af genhusningen fra de sundhedsskadelige boliger sker i overensstemmelse med aftaler med Københavns Kommune og Embedslægen.

Der er udarbejdet helhedsplan med skitseprojekt og anlægsøkonomi for opretning, afhjælpning og sikring mod skimmelsvamp samt fremtidssikring i overensstemmelse med krav fra LBF. Helhedsplanen, skitseprojekt og økonomi er godkendt af afdelingsbestyrelsen. Landsbyggefondens og Københavns Kommune har forhåndssanktioneret skitseprojekt og økonomi og er indstillet på at hastebehandle AAB's helhedsplan for afd.111 med henblik på at give skema A tilsagn i indeværende år. Det er aftalt med Københavns Kommune og afdelingsbestyrelsen i afd.111, at Skema A-ansøgning indsendes senest 26. september 2013 til kommunal sagsbehandling. Ansøgningen vil efterfølgende blive behandlet i kommunens politiske udvalg og BR, forudsat at beboerne godkender helhedsplanen på ekstraordinært afdelingsmøde den 10.10.2013.

Hovedelementerne i helhedsplanen omfatter nye facader, vinduer, tagudhæng og tagreovering på alle boligblokke. Der opsættes nye altaner og etableres nedgang til have fra altaner i stueetagerne. Der etableres nye køkkener og badeværelser i alle boliger, og alle boliger forsynes med mekanisk ventilation. Der etableres fælleshus og friarealerne forbedres. Der etableres elevator og sammenlægges boliger i udvalgte blokke, hvorved der tilvejebringes 9 boliger på 77 m², 9 boliger på 102 m², 9 boliger på 120 m² og 3 boliger på 128 m². Antallet af boliger i afdelingen reduceres med 20 i forbindelse med sammenlægningerne.

Landsbyggefondens har nu foreløbigt godkendt at yde støtte til genopretning, miljøarbejder og lejlighedssammenlægninger via støttet långivning, 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. Landsbyggefondens 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. 33 %, indstilles det, at AAB yder følgende støtte:

AAB bidrager med 500.000 kr. fra dispositionsfonden til kapitaltilførsel. 1/5-ordningen

AAB bidrager med 20 mio. kr. fra sin trækingsret i Landsbyggefonden

AAB fritager afdelingen for indbetalinger til dispositionsfonden vedr. udamortiserede oprindelige lån, i alt 49.947 kr./ år. Fritagelsen er maksimeret til det nye renoveringslåns løbetid.

Indstillingen forlægges på ekstraordinært møde i BPU den 30. september 2013

Indstilling

BPU anbefaler OB, at der bevilges tilskud til afd.111 i henhold til ovenstående med følgende tilføjelser:

I bevillingen fra trækingsretten på 20 mio. kr. er tidligere bevilgede og ubrugte trækingsretsmidler på hhv. 1,7 mio. kr. og 1,5 mio. kr. indeholdt.

Et enigt BPU indstiller samtidig, at AAB's bevilling betinges af, at etableringen af fremtidigt fælleshus sker på den del af afd.111's friareal, som støder op til AAB afd.114.

Bilag

Anlægsbudget

Finansieringsskitse fra Landsbyggefonden

Beslutning

OB godkendte, at der bevilges tilskud til afd.111 i henhold til ovenstående med følgende tilføjelser:

I bevillingen fra trækingsretten på 20 mio. kr. er tidligere bevilgede og ubrugte trækingsretsmidler på hhv. 1,7 mio. kr. og 1,5 mio. kr. indeholdt.

Bevillingen betinges af, at etableringen af fremtidigt fælleshus sker på den del af afd.111's friareal, som støder op til AAB afd.114.

15. Direktionsberetning

Budget 2014 for Københavns Kommune

Et flertal bestående af Socialdemokraterne, SF, Det Radikale Venstre, Enhedslisten og Dansk Folkeparti er blevet enige om et budget for Københavns Kommune 2014. Budgettet har fokus på at sikre en stærk folkeskole og social balance i København. F.eks. er der afsat midler til investering i Energicenter Voldparken, som ligger ved AAB afdeling 38.

Budgettet indeholder også en boligpakke, hvor der afsættes 200 mio. kr. til 640 nye, almene familieboliger og 605 nye ungdomsboliger. I aftaleteksten hedder det: "Boligindsatser er et vigtigt element i at skabe en sammenhængende by, og det er vigtigt, at vi ikke skaber en større opdeling mellem udsatte områder og områder for bedre stillede københavnere. Derfor er vi enige om en boligpakke, der bl.a. finansierer nye almene boliger og markante løft af de udsatte byområder på Amager, Nørrebro og i Sydhavnen. Derfor har man aftalt følgende Boligpakke:

"Københavns Kommune har de seneste år afsat grundkapital til at sikre opførelsen af et større antal nye almene familie- og ungdomsboliger. Det har været prioriteret for at sikre, at andelen af almene boliger i København fortsat udgør ca. 20 pct. af alle boliger i byen. De almene familieboliger skal sikre, at byen fortsat har en mangfoldig befolkning, at byudviklingen ikke kun giver plads til de rigeste, og at der er en del af boligmassen, der giver plads til unge.

Der afsættes:

- 140 mio. kr. i finansposter i 2014 til grundkapitallån, hvilket muliggør 640 nye almene familieboliger
- 0,6 mio. kr. i drift i 2014 og frem vedr. de nye almene familieboliger
- 60 mio. kr. i 2014 til grundkapitallån, hvilket muliggør 605 nye almene ungdomsboliger på en gns. størrelse på 35 m² og en tilsvarende lavere husleje.
- 0,4 mio. kr. årligt i drift i 2014 og 2015, 2,9 mio. kr. årligt i drift 2016-2018 og 2,6 mio. kr. i 2019 og frem.

Parterne er enige om løbende at se på mulighederne for at konvertere relevante fraflyttede plejeboliger til ungdomsboliger."

Moderat fald i udsættelser

Domstolsstyrelsen har den 20. september offentliggjort tal over, hvor mange lejere, der blev sat ud af deres bolig i første halvår af 2013. For andet år i træk er der blevet færre familier, der udsættes. Domstolsstyrelsens tal viser et fald fra 1886 udsættelsessager i første halvår af 2012 til 1844 udsættelsessager i første halvår af 2013. Det svarer til et fald på 2,2 pct.

Pihl & Søns krav mod AAB, afdeling 55

Pihl & Søns kurator har oplyst, at man fastholder kravet mod AAB afdeling 55, og har sendt yderligere 200 bilag, bl.a. et vedrørende direktørens udpegelse som formand for Landsbyggefonden, samt et personligt krav mod direktøren.

Regeringens ghattoliste

Regeringens ghattoliste er blevet offentliggjort og afdeling 50, afdeling 49 og måske 103 figurerer på listen. Når den nye liste træder i kraft i starten af 2014 forventes afdelingerne at falde ud af listen.

Tabt arbejdsfortjeneste

Formanden oplyste, at der har været rettet henvendelse til BL om muligheden for refusion af løntab til OB-medlemmer. BL har oplyste, at det er det samlede honorar der skal dække alt.

BL's struktur

På møde i § 14, stk 2-udvalget, hvor direktører og formænd deltog, blev BL's struktur diskuteret. Nogle direktører mente, der var for mange politikere med. Vi er ikke helt afklaret om hvad vi mener om den debat. Går efter at bevare indflydelse i BL-regi.

15a. Personaleforhold

16. Orientering fra udvalgene

- a) **Uddannelsesudvalget**
Næste møde er den 14. oktober 2013
- b) **Økonomi- og Forvaltningsudvalget**
Der var møde den 12. september 2013 - aflyst
Næste møde er den 14. november 2013
- c) **Boligudvalget**
Der var møde den 18. september 2013
Næste møde er den 30. oktober 2013
- d) **BPU-udvalget**
Næste møde er den 4. november 2013
- e) **Afdelingsudvalget**
Næste møde er den 13. november 2013
- f) **Arbejds miljøudvalg**
Der var møde den 12. september 2013
Næste møde er den 21. november 2013
- g) **Det decentrale forvaltningsudvalg**

17. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt