

Referat af OB-møde

Mødedato: 5. februar 2014 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Michael Bagge Kuehn – kun under pkt. 19
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Michael Bendixen
Palle S. Madsen
Helle Jønsson
David Jennow
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Ingen

Næste møde 5. marts 2014

Kontaktperson

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

Dato

10. februar 2014

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Budgetopfølgning 4. kvartal 2013
4. Satser til brug for udarbejdelse af Budget 2015
5. Arbejdskapitalens størrelse og udvikling
6. Evaluering af OB-seminar
7. Indhold og budget Almene Boligdage
8. Evaluering af direktionen
9. **(lukket punkt)**
10. Leverandørbrev

Afdelingsrelaterede sager:

11. Bistand til permanent genhusning af beboere fra Korngården, Ballerup almennyttige Boligselskab
12. Fordeling af afdelingsmøder 2014
13. Logbøger for afdelingerne 2014
14. Oplæg til efterårskonference 2014
15. Afdeling 40 – OB-repræsentant til dommerkomité
16. Afdeling 46 – Ansøgning om opstart af byggesag til forundersøgelse til forventet mini-helhedsplan
17. Afdeling 20 – Opstart af byggesag
18. Afdeling 19 – Godkendelse af budget 2014
19. **(lukket punkt)**

Diverse

20. Direktionsberetning
 - a. Personaleforhold
21. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

22. Eventuelt

København, den 5. marts 2014

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

Formandskabet ønskede et punkt vedrørende afdeling 77 optaget som nyt punkt på dagsordenen.

Side 3

Der var enighed om at optage dette som et nyt punkt 19, der blev behandlet som første punkt på dagsordenen.

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

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

Indstilling

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

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

2. Revisionsprotokol

Side 4

Sagsfremstilling

Revisionsprotokol til regnskaber over afholdte udgifter til modernisering af køkkener og bad pr. 30. september 2013 – side 11-14 – forelægges til godkendelse.

Protokollen fremlægges til underskrift på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender protokollen og underskriver denne.

Bilag

Revisionsprotokollat til regnskaber over afholdte udgifter til modernisering af køkkener og bad pr. 30. september 2013 – side 11-14.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev revisionsprotokollen.

3. Budgetopfølgning 4. kvartal 2013

Side 5

Sagsfremstilling

Eftersendes!

Indstilling

Bilag

Budgetopfølgning 4. kvartal 2013 (eftersendes)

Beslutning

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor PBS-udgifter står under kontorholdsudgifter, hvilket undersøges nærmere.

Budgetopfølgningen blev herefter taget til efterretning.

4. Satser/stigninger til brug for udarbejdelse af Budget 2015

Side 6

Sagsfremstilling

ØFU har på sit møde den 23. januar 2014 behandlet og indstillet til OB, at følgende satser/stigninger (i %) anvendes ved udarbejdelsen af afdelingernes budgetter for 2015:

	2013	2014	2015
Satser AAB administration:			
Vand- og varmeregnskabsbidrag	123,00	125,00	128,00
Boligafgiftsopkrævningsbidrag	77,00	79,00	81,00
Kortvaskeribidrag	156,00	159,00	162,00
Studiekontrolbidrag	63,00	64,00	65,00
Bidrag - dispositionsfond	0	0	0
Bidrag - arbejdskapitalen	0	0	50,00
Tab ved fraflyttede lejere	-	316,00	322,00
Rente mellemregningskonto	2%	2%	0,75%
Tilskud fra foreningen	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter:			
Ejendomsskatter	4%	7%	7%
Renovation	4%	2%	2%
Forsikringer	100%	4%	-
Byningsforsikring	-	-	2%
EI	4%	4%	4%
Vand	4%	4%	4%
G-indskud (pr. m ²)	59,36	60,60	61,81
G-indskud reduceret (pr. m ²)	26,00	27,10	27,64
Variable udgifter:			
Lønstigning	2%	2%	2%
Mødeudgift pr. bestyrelsesmedlem	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Arbejdsskadeforsikring	-	-	3,5%
Almindelig prisstigning (2 år)	4%	4%	4% ¹⁾
Øvrige forsikringer	-	-	2%
Uforudsete udgiftsstigninger – pct.	3%	3%	3%
Henlæggelser:			
DV-stigning	Individuel	Individuel	Individuel
¹⁾ Evt. ændring får indflydelse på andre bidrag/satser.			

Økonomiafdelingen har udarbejdet en budgetskabelon for 2015, der indeholder fremskrivning af henholdsvis realiserede regnskabstal for 2013, eventuelt aktuelle tal for 2014 eller budgettal for 2014.

Generelt er der fremskrevet med en indeksregulering på 2% om året for både 2014 og 2015. I Budget 2015 er der således generelt fremskrevet med 2% på poster der har basis i Budget 2014 og 4% på poster der har basis i Årsregnskab 2013.

Til disse satserne/stigningerne kan knyttes følgende bemærkninger:

Satser AAB administration

Bidragssatser til AAB administration er per. lejemålsenhed og er fremskrevet med 2% i forhold til satsen for 2014.

Bidrag til arbejdskapitalen, 50,00 kr./lejemålsenhed. På repræsentantskabsmødet den 27. november 2013 orienterede AABs formand om, at OB på deres møde i februar 2014 ville behandle spørgsmålet om betaling til arbejdskapitalen. Formanden sagde på mødet at han forventede at opkrævningen ville blive i størrelsesordenen af 50,00 kr.

For tab ved fraflyttede lejere er aktuel sats for 2014 fremskrevet med 2%. Der vil ved budgetudarbejdelsen blive anvendt det laveste beløb af :

1. afdelingens gennemsnitlige realiserede tab for de seneste tre år regnskabsår eller
2. sats * lejemålsenheder

Offentlige og andre faste udgifter

Ejendomsskatte er fremskrevet med 7% i forhold til den aktuelle ejendomsskat for 2014. Stigningen er det maksimale i henhold til de gældende regler for forhøjelser af ejendomsskatten.

Renovation er for 2014 fastlagt med markante stigninger for en række afdelinger. Der budgetteres derfor alene med en generel prisstigning på 2% i forhold til den aktuelle udgift for 2014 i henhold til netop udsendte ejendomsskatte billettet.

Bygningsforsikring er fremskrevet på basis af information fra Willis om indeksreguleringen i 2014.

G-indskud er fremskrevet med 2% i forhold til de af gældende satser for 2014 (meddelt af LBF i september 2013). I Budget 2014 er anvendt 60,54 kr. og 26,52 kr.

Henlæggelser

Henlæggelsen til DV-planen vil som udgangspunkt være individuel, baseret på afdelingens udarbejdede DV-plan. Der vil dog være fortsat fokus på at Københavns kommunes mål om en årlig henlæggelse på min. 130 kr./m² opfyldes.

Indstilling

ØFU indstiller til OB, at ovenstående satser/stigninger (i %) godkendes til brug for udarbejdelsen af Budget 2015 for afdelingerne.

Bilag

Ingen

Beslutning

OB savnede pristal for udarbejdelse af antenneregnskab.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

5. Arbejdskapitalens størrelse og udvikling

Side 8

Sagsfremstilling

I forbindelse med budgetlægningen for 2014 er revisionen blevet forespurgt om deres holdning til størrelsen af AAB's arbejdskapital (jf. vedlagte). Revisionen anbefaler, at der godkendes en målsætning for arbejdskapitalens størrelse:

En målsætning kunne være en minimums arbejdskapital på DKK 25 mio., som pristalsreguleres over tid.

Inkl. Skovlundepark udgør arbejdskapitalen pr. 31/12-2013 20.329.898 kr. svarende til 1.105 pr. lejemål (opgjort ved 18.392 lejemål).

En opkrævning på 50 kr. pr. år pr. lejemål i årene 2015 til 2019 vil bringe arbejdskapitalen op på den foreslåede målsætning.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsens godkendelse at målsætningen for minimums arbejdskapital sættes til 25 mio. kr., som pristalsreguleres over tid.

Bilag

- a) Arbejdskapitalens udvikling 2013-2016.
- b) Revisionens bemærkning, mail af 16. oktober 2013

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at målsætningen for minimums arbejdskapital sættes til 25 mio.kr., som pristalsreguleres over tid, samt at afdelingerne opkræves 50 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen fra 2015. Indarbejdes i afdelingsbudgetterne for 2015 og indstilles til repræsentantskabets godkendelse sammen med budget 2015.

6. Evaluering af OB-seminar 31. januar – 2. februar 2014

Sagsfremstilling

Der blev holdt OB-seminar den 31. januar til 2. februar 2014 på Bautahøj i Jægerspris.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af seminaret.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede forløbet af seminaret. Der var enighed om, at kursusstedet fungerer godt, og at der havde været nogle givtige drøftelser.

7. Rammebevilling til AAB's deltagelse i Almene Boligdage 2014.

Side 10

Sagsfremstilling

Almene Boligdage er en udstilling, en messe og en konference, som inviterer hele Danmark indenfor til at se, hvad det vil sige at bo alment. Det er ubetinget Danmarks største konference, messe og mødested for landets 650 almene boligorganisationer og deres beslutningstagere. Almene Boligdage blev gennemførte for første gang i 2011, hvor AAB ikke deltog. For at markere AAB som en af landets store boligorganisationer er det naturligt at deltage i 2014, på lige fod med de øvrige store boligorganisationer.

Almene Boligdage 2014 afholdes den 5. og 6. september i Bella Center. Boligudstillingen sætter fokus på arkitektoniske eksperimenter, bæredygtige løsninger og socialt engagement. BL har efterspurgt udstillingsstande inden for energi og teknik, byrum, urban gardening, fremtidssikrede og trygge boliger, social innovation og meget andet. I AAB har vi nedsat et arbejdsgruppe bl.a. bestående af OB-repræsentanterne David Jennow og Michael Bendixen, og det er besluttet at reservere en udstillingsstand på ca. 100 m² til den bærende idé for AAB's udstilling. BL er orienteret.

På AAB's udstillingsstand skaber vi - i en kulisse af boligfacader - et naturtroet grønt gårdrum, hvor græsset må betrædes. Der vil være plads til leg, social udfoldelse for voksne og bænke med audio-speaks, som fortæller om livet mellem husene og meget andet. Udgangspunktet for AAB's udstilling er det nye gårdrum i afd.58 samt input fra deltagerne på efterårskonferencens workshop om fremtidens bolig.

Ud over udstillingsstanden er der reserveret en messestand på ca. 6 m². Denne stand vil være bemandet, og vi får mulighed for at præsentere de besøgende for noget af det unikke AAB gør og står for. Temaet/temaerne er pt. under overvejelse og endnu ikke fastlagt.

Til brug for AAB's deltagelse på Almene Boligdage 2014 og igangsætning af det forberedende arbejde forslår administrationen, at der gives en rammebevilling på 750.000 kr. fra arbejdskapitalen. Bevillingen anvendes til dækning af positive udgifter til leje af stande, ansættelse af rådgivere for design af udstilling, betaling af håndværkere og indkøb af materialer. Her ud over vil der være udgifter til indtaling af speaks med kendte stemmer, produktion og tryk af publikationer mv. I dette meget foreløbige overslag er der alene regnet med betaling til eksterne bidragydere, administrationens timeforbrug er ikke indkalkuleret.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at der ydes en rammebevilling på 750.000 kr. fra arbejdskapitalen til AAB's deltagelse på Almene Boligdage 2014.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelse godkendte, at der ydes en rammebevilling på 750.000 kr. fra arbejdskapitalen til AAB's deltagelse på Almene Boligdage 2014.

8. Evaluering af direktionen

Side 11

Sagsfremstilling

Som led i forretningsordenen for direktionen, skal Organisationsbestyrelsen årligt i februar måned foretage en evaluering af direktionen.

Indstilling

Det indstilles, at OB drøfter målopfyldelse for direktøren.

Bilag

Ingen

Beslutning

Punktet blev udskudt til næste møde.

9. (LUKKET PUNKT)

10. Leverandørbrev

Sagsfremstilling

Administrationen har gennemgået AAB's leverandørmasse og konstateret, at betalingsbetingelserne generelt er forringet i forhold til tidligere aftaler.

Herudover betales der ofte for ikke aftalte omkostninger, såsom miljøbidrag m.m. Sagen er behandlet i ØF-udvalget på et ekstraordinært møde den 23. januar 2014.

Indstilling

ØFU indstiller til Organisations bestyrelsens godkendelse, at vedlagte brev sendes til samtlige afdelinger, samt til de af administrationen kendte leverandører.

Bilag

Udkast til leverandørbrev

Beslutning

For at tilgodese de mindre leverandører besluttede Organisationsbestyrelsen at ensrette betalingsbetingelserne fra løbende måned + 30 dage til løbende måned + 20 dage. Sætningen om rabat ved kortere betalingsfrist udtages.

Leverandørbrevet blev godkendt med ovennævnte rettelser.

11. Bistand til permanent genhusning af beboere i 'Korngården', Ballerup almennyttige Boligselskab

Sagsfremstilling

AAB har via DAB modtaget henvendelse fra Ballerup almennyttige Boligselskab, som står foran en større renovering af 'Korngården', der bl.a. vil medføre at en række boliger ændres fra 3 rums boliger til henholdsvis 2 og 4 rums boliger. Endvidere renoveres facader, tag, badeværelser og køkkener – alt sammen som dele af en helhedsplan for afdelingen.

Almenboliglovens § 51, stk. 7, indeholder hjemmel til at indgå aftaler med andre almene boligorganisationer om hjælp til genhusning:

'Den almene boligorganisation kan indgå aftale med en anden almen boligorganisation om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse, jf. § 86, stk. 1, i lov om leje af almene boliger.'

Konkret skal 120 boliger ændres, og alle 240 lejligheders beboere skal gennem en midlertidig genhusning.

Langt de fleste beboere har ønsket at blive boende i afdelingen. Ved egne midlertidige og permanente genhusninger i selskabets egne boliger, forventer DAB at kunne løse størsteparten af genhusningsopgaven selv. Tilbage står 7 beboere, som DAB ikke umiddelbart kan hjælpe – og hvor deres fraflytning fra afdelingen vil være en væsentlig hjælp til at få kabalen med de øvrige interne genhusninger i afdelingen til at gå op.

DAB beder om hjælp til at finde permanente boliger til disse 7 beboere: en 3 rums bolig i Skovlunde, en 3 rums bolig i Hede-/Magleparken, to 2 rums boliger på Baltorpvej, en 3 rums bolig på Baltorpvej og to 4 rums boliger på Baltorpvej. Det omfatter AABs afdeling 46, 96 og 108.

Endvidere kan der i løbet af processen blive behov for hjælp til midlertidig genhusning. Byggesagen vil i den forbindelse stå inde med en hæftelse svarende til almenlovens § 59 (kommuneanvisning), dog således at relaterede a conto betalinger også er omfattet af hæftelsen.

Projektet forventes at starte ultimo 2014/primo 2015.

DAB har oplyst at projektet og fremgangsmåden er drøftet med Ballerup Kommune, der har givet accept på kommunens vegne for fremgangsmåden.

Sagen blev drøftet i Boligudvalget den 11. december 2013 og udvalget bad administrationen understrege at også kommunen må hjælpe i disse situationer, dvs. inden for anvisningsretten.

Indstilling

Boligudvalget indstiller at AAB bistår Ballerup almennyttige Boligselskab med permanent genhusning af op til 7 beboere, således at AAB giver beboeren ét boligtilbud inden for de ønsker som beboeren har afgivet ifm. genhusnings sagen. Det svarer til de vilkår beboerne i afdeling 111 fik.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

12. Fordeling af afdelingsmøder 2014

Sagsfremstilling

Fordelingen af OB-medlemmernes deltagelse i de ordinære afdelingsmøder skal godkendes af Organisationsbestyrelsen.

Møderne er fordelt på Organisationsbestyrelsens medlemmer, idet der så vidt muligt er taget højde for følgende forhold i henhold til beslutning om fordeling af afdelingsmøder truffet på OB-mødet den 4. december 2013:

- OB deltager på "valgstederne", men ikke på budgetstederne
- Det overvejes, om der er afdelinger, hvor OB kun deltager hvert andet år. En del af disse kunne være OB's egne afdelinger. Udvælgelse vil skulle ske af OB, så man er enig om valg af afdelinger
- OB'er kan deltage 3 år i træk i samme afdeling (i stedet for 2 år som hidtil)

OB besluttede desuden på samme møde, at hvis det viser sig, at flere medarbejdere fra administrationen skal deltage i et afdelingsmøde, vurderes det, om OB'er er nødvendig til det pågældende møde, også selvom man først ved det kort tid før afdelingsmødet.

Administrationen har endnu ikke fordelt møderne i mellem sig, derfor fremgår de ikke af denne indstillings bilag.

Desuden er der taget højde for følgende forhold:

- At det enkelte OB-medlem så vidt muligt ikke skal ud til afdelingsmøder på dage med træffetider i egen afdeling, kendte datoer for formandsmøder og udvalgsmøder i AAB, samt øvrige faste ugedage afsat til OB medlemmers andre aktiviteter
- At kendte problemafdelinger fortrinsvist fordeles til formand/næstformand
- At hvert OB-medlem får nogenlunde lige mange møder

Da nogle af kriterierne for tildeling af møderne er internt modstridende, har det ikke været muligt helt konsekvent at følge ovennævnte kriterier. Det bemærkes herunder, at Bjarne Lindqvist er blevet tildelt 2 tirsdage, Bent Haupt Jensen 2 tirsdage, David Jennow 1 tirsdag og Jørn Nielsen 1 mandag.

Et antal afdelinger er ikke tildelt OB'er. Det gælder tre af de bestyrelsesløse afdelinger (65, 76 og 82), hvor administrationen vil være repræsenteret af tre medarbejdere (AAB-drift, økonomi og afdelingsrådgiver), samt to parlamentariske afdelinger (64 og 69), der er små ungdomsboligafdelinger, hvor AAB-drift og økonomi deltager. Den bestyrelsesløse afdeling 4 er tildelt OB'er, da afdelingen har udtrykt frustration over langsom sagsbehandling.

Afdelingsmøderne fordeler sig med følgende antal på de måneder, der er til rådighed:

Måned	Antal afd.møder
Marts	4
April	14
Maj	29
Juni	7
August	7
September	40
I alt	101

Derudover har 5 afdelinger (6, 15, 38, 40 og 86) meddelt, at de også holder budgetmøde i september. Disse møder er ikke fordelt til OB – i.h.t. ovenstående retningslinjer.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen:

- Godkender vedlagte oversigt over afdelingsmøder
- Eventuelt beslutter hvilke OB-afdelinger, der kan "nøjes" med besøg hvert andet år (i sær på grund af det store antal møder i september)
- Eventuelt beslutter hvilke øvrige afdelinger, der kan "nøjes" med besøg hvert andet år (i sær på grund af det store antal møder i september)
- Internt afklarer eventuelle ændringer af OB-medlemmers deltagelse i den enkelte afdelings afdelingsmøde og derefter snarest meddeler ændringerne til Ghita Hjarne i sekretariatet – afdelingsraadgiver@aab.dk. Ghita ajourfører oversigten og underretter afdelingerne.

Bilag

Bilag a) Forslag til fordeling af afdelingsmøderne 2014

Bilag b) Oversigt over OB's repræsentation ved medlemsmøderne 2010-2014

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

13. Til orientering: Logbøger og møderapporter til afdelingsmøder

Side 18

Sagsfremstilling

Som et nyt tiltag vil administrationen ændre på indholdet af de log-bøger, I som OB-medlemmer får med ud til afdelingsmøderne.

Log-bogen bliver delt i to: Én del, hvor I får oplyst økonomiske nøgletal for afdelingen og én, hvor I som tidligere bliver orienteret om, hvad der er foregået i afdelingen i løbet af året, som administrationen finder er vigtig information til jer forud for møderne.

De økonomiske nøgletal bliver opdateret ultimo februar, for de afdelinger, der afholder møde i 1. halvår og primo august, for de afdelinger, der afholder møder i efteråret 2014.

I forhold til møderapporten har vi forsøgt at rette den til, så de oplysninger, der bliver givet i den også er de oplysninger, som administrationen skal følge op på overfor afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager de nye tiltag til efterretning, og at de afprøves i forbindelse med afdelingsmøderne i 2014

Bilag

- a) Oversigt over nøgletal
- b) Ny udgave af Log-bøger
- c) Ny udgave af møderapporter

Beslutning

Der var enighed om, at de problemer, der påføres log-bøgerne, er problemer, der er nødvendige. Ellers skal afdelingerne opfordres til selv at tage kontakt til den relevante afdeling.

Organisationsbestyrelsen tog de nye tiltag til efterretning, således at disse kan benyttes i forbindelse med afdelingsmøderne i 2014.

14. Efterårskonference 2014

Sagsfremstilling

Det overordnede tema for Efterårskonferencen 2014 er: Beboerdemokrati i nye rammer.

Efterårskonferencen 2014 vil være bygget op omkring deltagerinvolverende workshops med emner, der relaterer sig til det nyt forvaltningskoncept, som træder i kraft i 2015. Vi arbejder på en gruppeinddeling, der tilgodeser de forskellige udfordringer, de forskellige typer afdelinger står overfor.

Det vil primært være medarbejdere fra administrationen, der leder de forskellige workshops. Vi lægger op til, at alle workshops er opbygget omkring et ca. 15 min. langt oplæg efterfulgt af ca. 1 times gruppearbejde. Der vil i løbet af weekenden blive indlagt forskellige elementer, der bryder programmet og udfordrer deltagerne. F.eks. AAB Matador fredag aften.

Der vil igen i år være underholdning og musik til middagen lørdag aften.

Som de seneste år vil der kun være én pris for deltagelse på Efterårskonferencen.

Indstilling

Administrationen indstiller, at temaet og formen på årets efterårskonference godkendes og at administrationen arbejder videre med konferencen.

OB bedes endvidere tilkendegive, om vi skal arbejde på at finde ny musik til lørdag aften til årets efterårskonference.

Økonomi

Prisen i år vil være kr. 3.950 for hele weekenden.

Bilag

Ingen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønskede, at der udarbejdes et mere detaljeret program for efterårskonferencens indhold, således at dette udsendes inden tilmeldingsfristen .

Administrationen tager stilling til musik til lørdag.

Tema og form for årets efterårskonference blev godkendt.

15. Afdeling 40 – OB-repræsentant til bedømmelseskomité

Side 20

Sagsfremstilling

Efter aftale mellem Københavns Kommune, Kulturstyrelsen, Landsbyggefonden og de 4 boligorganisationer på Bellahøj er det besluttet at gennemføre en projektkonkurrence for fastlæggelse af overordnede retningslinjer for facaderenovering og friarealer.

Projektkonkurrencen er af overordnet karakter og vedrører alene løsningen af det fremtidige samlede arkitektoniske udtryk for hele Bellahøj-bebyggelsen samt den fremtidige landskabelige udformning. Konkurrencen vil således blive udmøntet i en fælles overordnet designmanual for fremtidige facadeudtryk og friarealer for de 4 bygherrer på Bellahøj. Efter valg af design og landskabsudtryk gennemfører de 4 bygherrer hver især med egne rådgivere deres respektive projekter med den vindende "design-rådgiver" på sidelinjen.

Der er udvalgt 4 rådgivningsteams til at deltage i konkurrencen om det fælles fremtidige udtryk på Bellahøj. De udvalgte teams er fundet efter afholdt EU udbud i prækvalifikation og efter indstilling fra Rambøll. Der var i alt 16 rådgivningsteams, der afgav ønske om at blive prækvalificeret. Københavns Kommune samt Kulturstyrelsen deltog i godkendelsen af de af Rambøll indstillede teams.

For udvælgelse af vindende konkurrenceforslag har de involverede parter enedes om at nedsætte en bedømmelseskomité sammensat af repræsentanter fra de respektive boligorganisationers organisationsbestyrelser, afdelingsbestyrelser og byggeadministrationer. Herudover består bedømmelseskomitéen af 4 fagdommere udpeget af Arkitektforeningen. Der er endvidere nedsat en gruppe bestående af projektledere, driftsfolk og repræsentanter fra Københavns Kommune, Kulturstyrelsen og Landsbyggefonden til at rådgive bedømmelseskomitéen.

I henhold til ovenstående kan AAB udpege ét OB-medlem til at indtræde bedømmelseskomitéen for udvælgelse af overordnet arkitektonisk design på Bellahøj. Administrationen anbefaler, at OB udpeger en repræsentant til at deltage i dette arbejde.

NB! Der planlægges afholdelse af 5 møder i bedømmelseskomitéen, hhv:

1. møde den 30. april kl. 13-16
2. møde den 8. maj kl. 11-16
3. møde den 15. maj kl. 9-14
4. møde den 23. maj, kl. 13-16
5. møde den 2. juni kl. 13-16

Indstilling

Det anbefales OB at udpege en repræsentant til bedømmelseskomitéen.

Bilag

Konkurrenceprojekt - "Bellahøj et ikon i København" – Program 2014 fremlægges på mødet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen udpegede David Jennow til bedømmelseskomitéen.

16. Afdeling 46 - Ansøgning om opstart af byggesag til forundersøgelse til forventet mini-helhedsplan

Sagsfremstilling

I løbet af 2013 har afdelingen i samarbejde med en rådgivergruppe, lavet undersøgelser med henblik på at få lavet fremtidig handlingsplan for afledning af regnvand.

Afdelingen har flere gange haft vand i kældrene, særligt i fire blokke hvor indgang til trappen sker ved en nedgang fra terrænniveau, er dette rigtigt slemt. Afdelingen er lavtliggende i forhold til de tilstødende matrikler, og er derfor ekstra udsat ved skybrud.

I 2012 fik Ballerup kommune lavet en undersøgelse for afledning af regnvand. Baggrunde for denne undersøgelse, var at der i forbindelse med skybruddet i 2011 kom store vandmængder i område omkring afdeling. 46. Undersøgelsen peger på at afdelingen selv er nød til at lave ændringer på regnvandstilslutninger og terræn omkring disse blokke.

I marts 2013 holdt afdelingen møde med Ballerup kommune og Ballerup forsyning med henblik på at finde en løsning i fællesskab. Desværre var hverken kommune eller forsyning i stand til at hjælpe afdelingen.

Endelig har Willis sendt en varsel, om at der er risiko for at forsikringen vil frasige sig at dække oversvømmelse i kælder.

Tilstandsvurdering

Der er gennemført tilstandsregistrering af afdelingen januar 2012

Resultatet af rådgivergruppens undersøgelser viser, at det vil være nødvendigt for afdelingen at lave en LAR-løsning (Lokal Afledning af Regnvand), hvis de vil undgå fremtidige vandskader grundet regnvand. Det vil ikke være muligt ved skybrud, at aflede regnvand til de kommunale regnvandsledninger og regnvandsreservoir, da disse vil være fyldt.

Blandt resultaterne af undersøgelserne var, at omfangsdræn er udført forkert ved to blokke. Dræn er lavet ca. 30 cm under terræn, og er ført til regnvandsbrønde. Dette betyder at regnvand bliver ledt til kældervægge i stedet for at blive bortledt. Dræn bør ligge lige over fundamenter, som er ca. 2 meter under terræn, og skal være ført til et selvstændigt ledningsnet. Samtidig anbefalede de, at få tætning og isoleret ved kældervægge. Ved en tredje blok blev der slet ikke fundet dræn.

TV-inspektion viste at regnvandsledninger nogle steder er sunket og har flere sammenfald af rør. Samtidig viste inspektionen at rørdimension nogle steder kun er 100 mm. hvor det oprindelige tegningsmateriale viser at der er projekteret med 150 mm. Rådgivers beregninger viste at rørnettet generelt er underdimensioneret. Ved flere regnvandsbrønde har enten ledninger eller brønd forskubbet sig, sådan at der ikke er nogen forbindelse og vandet løber derfor direkte ud i jord ved kældervægge. Idet afdelingens regnvandsledninger er tilsluttet forsyningens hovedledninger bevirker dette at når regnvandet støver op, løber dette ud afdelingens ledninger og ud til trapper.

Plan for håndtering af regnvand

Der arbejdes på at lave en LAR-løsning i afdelingen.

I første omgang er der på et afdelingsmøde den 10. september 2013 godkendt et projekt for afhjælpning af de fire hårdest ramte blokke. Efterfølgende vil der blive stillet forslag om et LAR-projekt for hele afdelingen.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB godkender at afdeling 46 afholder op til kr. 340.000 incl. moms fra til forundersøgelser, og at udgiften indarbejdes i en samlet finansiering af en minihelhedsplan for afdelingen. Det forudsættes, at afdelingsmødet godkender igangsættelsen heraf.

Bilag

Ingen

Beslutning

Jette Kragh forlod mødet under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med den tilføjelse, at afdelingsmødet skal have godkendt beslutningen og er gjort bekendt med, at udgiften skal afholdes af afdelingen, såfremt der ikke efterfølgende godkendes en minihelhedsplan.

17. Afdeling 20 - Godkendelse af opstart af byggesag

Sagsfremstilling

Afdeling 20 har ved et ekstraordinært afdelingsmøde den 21. januar 2014 besluttet at igangsætte forundersøgelser som forberedelse til en mini-helhedsplan for afdeling 20.

Minihelhedsplan

AAB afd.20 har gennem årene udført en række forbedrings- og renoveringsarbejder, herunder renovering af kloakker og dræning af kældre. Med henblik på en fremtidssikring af afdelingen, har bestyrelsen i januar 2013 fremsendt ansøgning til OB om udarbejdelse af en minihelhedsplan.

Huslejeniveauet i afdelingen ligger på niveau med nybyggeri, på trods af at bygningerne er fra 1923. Afdelingens DV-plan viser allerede fra 2014 et underskud, jf. bilag 1.

Der er lavet en række indledende undersøgelser som alle peger på yderligere udgifter til drift og vedligehold – men også store udgifter til nødvendige nyetableringsarbejder. Se herom i bilag 2.

For at danne grundlaget for en sammenhængende minihelhedsplan er der imidlertid behov for yderligere undersøgelser, som afdelingen ikke er i stand til at dække over deres almindelige drift.

Afdelingens ønsker i relation til fremtidssikring handler især om ønsker til energirenovering, fordi det også samtidig forventes at forbedre afdelingen økonomiske forhold.

Der bør derfor laves en egentlig energihandlingsplan af fagfolk som på baggrund af en kortlægning kan komme med konkrete forslag til energiforbedringer forbedringer. Undersøgelserne kunne bestå af en egentlig analyse af afdelingens energiforbrug, termografisk fotografering, forsyningsstrategier, planlægning af energirenovering, forslag til opnåelse af et bedre energimærke, inddragelse af beboere og ændring af beboervaner/kampagner for energirigtige vaner, beregninger af investeringer, besparelser og tilbagebetalingstider, og en plan for finansiering. Bestyrelsen vil gerne genanvende regnvand til toiletskyl, energimærket anbefaler at opsætte solceller, men det vil også være oplagt at tænke i andre alternative energiformer.

Det vurderes at forundersøgelser, analyser og pilotprojekt på fugtsikring af kældre, samt udarbejdelse af energihandlingsplan incl. undersøgelser vil koste 1,5 million kr. incl. moms.

Overslagsbudget - Forundersøgelser ved gennemførelse af minihelhedsplan

5-års gennemgang	150.000 kr.
Vurdering af kloakker:	1.000.000 kr.
Fremtidssikring – Energihandlingsplan	1.500.000 kr.

Priserne er incl. moms.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB godkender at afdeling 20 afholder op til kr. 2.650.000 incl. moms fra til forundersøgelser, og at udgiften indarbejdes i en samlet finansiering af en minihelhedsplan for afdelingen.

Bilag

Bilag 1 DV-plan med indarbejdet tilstandsregistrering fra maj 2013.

Bilag 2 Notat af 23. januar 2014 om resultat af foreløbige undersøgelser i afdeling 20 (opdateret ift. tidligere fremsendte).

Bilag 3 Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde den 21. januar 2014 i afdeling 20.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bemærkede, at afdelingsmødet skal have godkendt beslutningen og være gjort bekendt med, at udgiften skal afholdes af afdelingen, såfremt der ikke efterfølgende godkendes en minihelhedsplan.

18. Afdeling 19 - Godkendelse af budget 2014

Side 25

Sagsfremstilling

Afdeling 19 har på sit møde den 12. december 2013 nedstemt sit driftsbudget for 2014. Det ordinære afdelingsmøde var oprindeligt planlagt til afholdelse den 30. september 2013. Men da afdelingsbestyrelsen havde glemt at omdele Budget 2014 sammen med 2. indkaldelse, sådan som det kræves, så man sig nødsaget til at udskyde møde-afholdelsen.

Driftsbudgettet udviser en boligafgiftsstigning på 7% svarende til 640.000 kr. Denne stigning kan primært begrundes med øget henlæggelse til planlagt vedligeholdelse (DV-plan) på 757.000 kr. og afvikling af underskud for 2012 med 178.000 kr. Stigninger/fald på øvrige konti giver således netto et fald på 295.000 kr.

I Budget 2014 er der på øvrige konti anvendt de af OB vedtagne generelle sats/prisstigninger (0-4%).

Der var på afdelingsmødet en generel uvilje mod huslejestigning. Men ved budgetbehandlingen var der i al væsentlighed fokus på DV-henlæggelsen, 2.921.000 kr., samt den planlagte anvendelse af midler fra henlæggelsen i 2014, 4.160.000 kr. Bestyrelsen fremkom på mødet med en række projekter der lå til grund for den øgede henlæggelse. Der blev under debatten stillet et ændringsforslag til det fremlagte budget som gik på, at anvendelsen af henlagte DV-midler i 2014 reduceres med 2.000.000 kr., samt at henlæggelsen til DV-planen nedsættes med 640.000 kr., således at der ikke sker nogen huslejestigning. Dette ændringsforslag blev vedtaget.

Den vedtagne beslutning på afdelingsmødet betyder, at året henlæggelse reduceres fra 118 kr./m² til 93 kr./m², der således kommer på et uacceptabelt lavt niveau i forhold til Københavns kommunes krav om en årlig henlæggelse på min. 130 kr./m². En række nødvendige drifts- og vedligeholdelsesprojekter, der var planlagt gennemført i til 2014, må således også udskydes.

Da afdelingen med en husleje på 418,43 kr./m² befinder sig på et meget lavt niveau, og afdelingens henlæggelse ikke er over Københavns kommunes krav om en årlig henlæggelse på min. 130 kr./m², er det administrationens indstilling, at henlæggelsesbeløbet på 2.921.000 kr. fastholdes.

Det er endvidere ikke administrationens opfattelse, at det vil være er forsvarligt at reducere beløbet til planlagt og periodisk vedligeholdelse i 2014 med de af afdelingen vedtagne 2.000.000 kr. (48%), hvorfor det ligeledes indstilles, at den udarbejdede DV-plan fastholdes. Administrationen fremlagde vores indstilling til begge forhold på afdelingsmødet, der således var bekendt hermed forud for afstemningen.

Afdelingsbestyrelsen er enig i ovenstående, og administrationen har modtaget en henvendelse om, at det af afdelingsbestyrelsen fremlagte budgetforslag med en stigning i boligafgiften på 7% indstilles til godkendelse i OB og Københavns kommune.

Det oplæg til Budget 2014 der oprindeligt skulle have været fremlagt på afdelingsmødet den 30. september var baseret på en stigning i huslejen på 1%. Som følge af den udsættelse af afdelingsmødet, havde afdelingsbestyrelsen og administrationen en gennemgang af budget-

tet med baggrund i udviklingen i 2013. Dette resulterede i den foreslåede stigning på 7%.

Side 26

Da det afdelingsmødet oprindeligt var planlagt til afholdelse på den sidste dag for rettidig varsling af stigningen i boligafgiften pr. 1. januar 2014, var varslingen forberedt i de administrative systemer. Desværre har administrationen ikke fået annulleret denne varsling, hvorfor beboerne fejlagtigt er opkrævet med en lejestigning på 1% fra januar 2014. For at reducere generne for beboerne mest muligt, med tilbageførsel og evt. efterfølgende stigning i huslejen, har administrationen valgt at afvente OB's og evt. Københavns kommunes afgørelsen omkring den indstillede huslejestigning på 7% for 2014, før der korrigeres.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at budgetforslaget med en boligafgiftsforhøjelse på 7% godkendes, således at administrationen kan ansøge Københavns Kommune om godkendelse efterfølgende.

Bilag

Budgetforslag 2014 med en boligafgiftsforhøjelse på 7%.

Afdelingsbestyrelsens henstilling til administrationen om indsendelse af Budget 2014 til godkendelse af OB og Københavns kommune.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetforslaget med en boligafgiftsforhøjelse på 7%, og at budgettet derefter sendes til godkendelse i Tilsynet.

19. (LUKKET PUNKT)

Side 27

20. Direktionsberetning

Indstilling af medlem til boligkommissionen i København

Den nuværende boligkommissions funktionsperiode i Københavns Kommune udløber pr. 31. december 2013. Ny 4-årig funktionsperiode begynder derfor pr. 1. januar 2014.

Der skal derfor udpeges nye medlemmer til boligkommissionen i København for den nye 4-årige funktionsperiode. Palle Madsen er i dag udpeget som repræsentant for afdelingsbestyrelserne i de almene boligorganisationer i København. Palle Madsen ønsker at genopstille.

Søren Pind vil droppe huslejeregulering og sælge almene boliger

Venstre-profilen Søren Pind mener, at man burde tage fat på at sælge nogle almene boliger og liberalisere huslejelovgivningen. Venstres politiske ordfører Ellen Trane Nørby fastslår over for Ritzau, at Pinds forslag ikke er partiets politik.

Bo-Vest sætter tre familier til brand-dømte på gaden

I foråret hærgede en række brandstiftelser i Albertslund. Sagen får nu konsekvenser for tre husstande. Bo-Vest har besluttet at sætte familierne til tre af de brand-dømte ud af deres boliger i Albertslund Boligselskab (AB) og Vridsløselille Andelsboligforening (VA).

Ny ghettoliste

Regeringens "tilrettede" ghettoliste offentliggøres 1. februar. Det er forventningen, at AAB afdeling 50 ryger af listen.

20a. Personaleforhold

21. Orientering fra udvalgene

- a) **Uddannelsesudvalget**
Næste møde er den 10. februar 2013
- b) **Økonomi- og Forvaltningsudvalget**
Næste møde er den (næste torsdag)
- c) **Boligudvalget**
Næste møde er den 19. februar 2014
- d) **BPU-udvalget**
Næste møde er den
- e) **Afdelingsudvalget**
Næste møde er den 12. februar 2014
- f) **Arbejdsmiljøudvalg**
Næste møde er den
- g) **Det decentrale forvaltningsudvalg**

22. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Det blev bemærket, at behandlingen af de enkelte dagsordenspunkter af og til bliver hastet for meget igennem.

Der var enighed om, at der i sådanne situationer gøres opmærksom herpå.