

Referat af OB-møde

Mødedato: 5. marts 2014 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Jette Kragh
Michael Bendixen
Palle S. Madsen
Helle Jønsson
David Jennow
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Bjarne Lindqvist

Næste møde: 2. april 2014

Kontaktperson

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

Dato

26. februar 2014

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. OB's årsplan 2014
4. Formueforvaltning 4. kvartal
5. Kunstlegat
6. Udvalgsstruktur
7. **(LUKKET PUNKT)**
8. Valg til BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredse – 1. kreds
9. Pantsætning af afdelingernes ejendomme
10. Behandling af ansøgninger om bytte inden tre års boperiode i boligen
11. Hvad er en politik?
12. Evaluering af direktionen
13. **(LUKKET PUNKT)**

14. (LUKKET PUNKT)

Side 2

Afdelingsrelaterede sager:

15. Afdeling 28/30 - Tilskud

16. Afdeling 111 – Løbende driftsstøttelån via AAB's dispositionsfond

17. Afdeling 82 - tilskud fra trækningsretsmidler

Diverse

18. Direktionsberetning

a. Personaleforhold

19. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

20. Eventuelt

København, den 2. april 2014

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 5. februar 2014 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 5. februar 2014, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

2. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Revisionsprotokol til byggeregnskab 24. januar 2014 vedrørende afdeling 28-30 – side 15-19 – forelægges til godkendelse.

Protokollen fremlægges til underskrivelse på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender protokollen og underskriver denne.

Bilag

Revisionsprotokollat til byggeregnskab 24. januar 2014 vedrørende afdeling 28-30 – side 15-19.

Beslutning

Det blev oplyst, at der har været et merforbrug på ca. 15% af anlægsbudgettet, svarende til godt 40 mio. kr. Merforbruget skyldes indeksregulering, oprensning af bly og asbest samt øgede udgifter til genhusning og tomgangsleje. Revisionen har bemærket, at helhedsplanen siden 2002 har været udsat for flere udsættelser på grund af manglende godkendelser. Endvidere er der gjort opmærksom på en verserende sag mellem entreprenøren og en VVS-leverandør. Der er dog ikke gjort krav gældende overfor Boligforeningen AAB.

Organisationsbestyrelsen godkendte protokollen og underskrev denne.

3. Årsplan for OB 2014

Sagsfremstilling

På OB-seminar den 3. februar 2014 blev årsplan 2014 for Organisationsbestyrelsen drøftet af OB.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender årsplanen

Bilag

Årsplan 2014 for Organisationsbestyrelsen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsplanen.

4. Formueforvaltning pr. 31. december 2013

Side 6

Sagsfremstilling

Formueforvaltning pr. 31. december 2013

Udviklingen de sidste 4 kvartaler

1. kvartal 2013	2. kvartal 2013	3. kvartal 2013	4. kvartal 2013
728.667.139 kr.	785.995.038 kr.	816.638.966 kr.	835.035.225 kr.

Afkast i procent de sidste 4 kvartaler

1. kvartal 2013	2. kvartal 2013	3. kvartal 2013	4. kvartal 2013	År til dato
2,02	-1,05	0,90	2,32	1,06

Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at formueforvaltningen pr. 31. december tages til efterretning.

Bilag

Opgørelse pr. 31. december 2013

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog formueforvaltningen pr. 31. december til efterretning.

5. Kunstlegat

Sagsfremstilling

Der er ved ansøgningsfristens udløb kommet 4 ansøgninger – fra Troels Jorn, afdeling 86, afdeling 39 og afdeling 68. .

Der er i 2012-regnskabet en rentetilskrivning på 13.118 kr. Hertil kommer 10.000 kr. fra foreningens indbetaling i forbindelse med 100-års jubilæet. Der er i alt 23.118 kr. til uddeling.

Indstilling

Forelægges til drøftelse og eventuel godkendelse

Bilag

Ansøgning fra Troels Jorn om støtte til fornyelse af børnehaven Hjortøgade 3, 2100 København Ø

Ansøgning fra afdeling 86 om finansiering af kunst til deres beboerlokale

Ansøgning fra afdeling 39 om tilskud til udsmykning af beboerlokale

Ansøgning fra afdeling 68 om tilskud til gitterport

Beslutning

Organisationsbestyrelsen var enige om at efterkomme ansøgningen fra Afdeling 86 og tildele dem 23.118 kr. Øvrige ansøgere gives et afslag.

6. Udvalgsstruktur

Sagsfremstilling

Michael Bagge Kuehn har til sin udtræden af Organisationsbestyrelsen været formand for Arbejds miljøudvalget og medlem af afdelingsudvalget.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter fordelingen af udvalgsposterne.

Bilag

Oversigt over udvalgsstruktur 2013-2014

Beslutning

Organisationsbestyrelsen var enige om,

at Jette Kragh fungere som formand i Arbejds miljøudvalget, og at besættelse af den ledige post sker i forbindelse med drøftelse af udvalgssammensætningen efter Repræsentantskabsmødet den 25. juni 2014,

at Bent Haupt Jensen fungere som formand i Økonomi- og Forvaltningsudvalget frem til drøftelse af af udvalgs sammensætningen efter Repræsentantskabsmødet den 25. juni 2014, da Bjarne Lindqvist har ønsket at fratræde som formand gr. arbejdsmæssige forhold. Bjarne Lindqvist fortsætter som medlem,

at besættelse af den ledige post i Afdelingsudvalget afventer drøftelse af udvalgssammensætningen efter Repræsentantskabsmødet den 25. juni 2014.

7. (lukket punkt)

8. Valg til BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredse – 1. kreds

Sagsfremstilling

Den 29. april 2014 afholdes der kredsvalgmøde for at vælge medlemmer til BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredse. Der kan opstilles kandidater til formand, næstformand, repræsentanter og suppleanter på 2 måder:

- 1) Ved udfyldelse af en opstillingsblanket, der indsendes elektronisk
- 2) Ved opstilling af kandidater på selve valgmødet

Kredsrepræsentantskabet har på sit møde den 18. november 2013 godkendt gennemførelse af valg efter fredsvalgmodellen, idet bemærkes, at valg af formand og næstformand udgår af fordelingen. Dette betyder, at AAB skal udpege 3 repræsentanter samt 1 suppleant.

I dag er udpeget Bent Haupt-Jensen afdeling 50, Palle Madsen afdeling 9 og Pia Skov fra administrationen. Michael Bendixen er suppleant til repræsentantskabet. Pia Skov er suppleant til bestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen udpeger de allerede udpegede medlemmer fra AAB til BL's 1.kreds' repræsentantskab.

Bilag

Indkaldelse og information om valg til BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredse af 28. januar 2014

Valgmodel for BL's 1. kreds ved kredsvalgmøde i året 2014

Beslutning

Organisationsbestyrelsen udpegede Bent Haupt-Jensen, afdeling 50, Palle Madsen, afdeling 9 og Pia Skov, administrationen til BL's 1. kreds' repræsentantskab.

Pia Skov er AAB's kandidat til kredsbestyrelsen/ suppleant til kredsbestyrelsen.

9. Pantsætning af afdelingernes ejendomme

Sagsfremstilling

I henhold til Boligforeningen AAB's tegningsret af 4. september 2013 har Organisationsbestyrelsen bemyndiget formanden eller næstformanden i forening med direktøren eller dennes af Organisationsbestyrelsen udpegede stedfortræder eller den samlede Organisationsbestyrelse til at tegne foreningen.

Jf. driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 2, nr. 12 og stk. 4, nr. 5 skal Organisationsbestyrelsen træffe beslutning om pantsætning af afdelingernes ejendomme.

På baggrund af lovgivningen vil det fremadrettet være nødvendigt at have et punkt på dagsorden til Organisationsbestyrelsesmøderne vedrørende pantsætning af afdelingernes ejendomme.

Udsnit fra Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

§ 6. Boligorganisationens øverste myndighed, jf. § 10 i lov om almene boliger m.v., varetager boligorganisationens anliggender, jf. dog kapitel 2.

Stk. 2. Boligorganisationens øverste myndighed træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Valg af revisor.
- 2) Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
- 3) Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Grundkøb.
- 7) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 8) Nedlæggelse eller salg af en afdeling.
- 9) Ændring af vedtægterne.
- 10) Opløsning af boligorganisationen.
- 11) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.
- 12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

Stk. 3. Boligorganisationens øverste myndighed godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 4. Boligorganisationens øverste myndighed godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 3) Grundkøb.
- 4) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 5) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- 6) Nedlæggelse af en afdeling.
- 7) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Med henvisning til orientering om nye regler for underskrifter i forbindelse med lånehjemtagelse, bedes lånehjemtagelse for følgende afdelinger godkendt.

- Afd. 33, hovedtrapper og el-renovering – ekstern finansiering kr. 24.437.379
- Afd. 40, Elevatorer – ekstern finansiering på kr. 7.973.071
- Afd. 41, fire projekter med samlet ekstern finansiering på kr. 5.390.158
- Afd. 56, kloak – ekstern finansiering kr. 3.990.175
- Ruskær fællesvaskeri – ekstern finansiering kr. 4.517.003

Indstilling

Det indstilles til OB at godkende finansiering i ovenstående afdelinger jf. vedlagte anlægsbudgetter.

Bilag

Anlægsbudget:

Afd. 33 – Hovedtrapper

Afd. 33 – El-renovering

Afd. 40 - Elevatorer

Afd. 41 – Boligventilation

Afd. 41 – Brandforanstaltninger

Afd. 41 – Cykelstativer

Afd. 41 – Varmemålere

Afd. 56 – Kloak

Ruskær fællesvaskeri

Beslutning

På førstkommande repræsentantskabsmøde vil der blive lagt op til, at pantsætningsretten fast delegeres til Organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte finansiering i de ovenstående afdelinger, jf. de vedlagte anlægsbudgetter.

10. Behandling af ansøgninger om bytte inden tre års boperiode i boligen

Sagsfremstilling

I medfør af almenlejelovens § 69, har lejer har ret til at bytte med en lejer af en anden bolig. Udlejer kan modsætte sig byttet bl.a. hvis den fraflyttede lejer ikke har boet i boligen i 3 år.

21. oktober 2004 blev det delegeret fra Repræsentantskabet til Forretningsudvalget, at der i visse situationer og ved opfyldelse af visse betingelser var mulighed for, at dispensere fra kravet om 3 års boperiode i forbindelse med bytning til anden lejebolig. Forretningsudvalget delegerede 10. oktober 2009 kompetencen videre til Kundechefen, dog under den forudsætning at ansøgningen først forelægges afdelingen til godkendelse.

Bytte inden for de første tre års boperiode, kan som udgangspunkt kun ved helt særlige omstændigheder, jf. bilag 1, pkt. 2

Det har været nødvendigt at genhuse ca. 80 beboere permanent fra afdeling 111, grundet omfattende skimmelsvamp. AAB har i overensstemmelse med almenlejelovens §§ 85 stk. 1 nr. 1 og § 86 givet de ramte beboerne ét (og kun ét) tilbud om genhusning i en anden permanent AAB-bolig i Københavns Kommune. I de tilfælde hvor beboerne ikke har taget i mod genhusningstilbuddet har de selv skulle finde et nyt sted at bo.

I flere tilfælde har genhusningen betydet, at beboerne er blevet genhuset til en helt anden bydel, geografisk langt fra afdeling 111. Af samme årsag er der nu kommet en ansøgning om at få lov til at bytte den permanente genhusningsbolig med en anden lejebolig.

AAB er i en periode hvor der er fokus på fremtidssikring af afdelingerne og mange renoveringer er igangsat eller forventes i de kommende år. Flere renoveringer vil betyde flere permanente genhusninger og derfor også mulighed for et øget behov for efterfølgende at kunne bytte sig til en ønsket bolig.

Boligudvalget har på sit møde den 19. februar 2014 drøftet muligheden for at tillade bytte i disse situationer.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at

1. ansøgninger fra beboere der er permanent genhuset efter almenlejelovens § 85 stk. 1 nr. 1 og § 86, som ønsker mulighed for at bytte inden de har boet tre år i genhusningsboligen, som udgangspunkt bliver imødekommet uanset om genhusningsboligen kun har været beboet i ganske kort tid.
2. alle ansøgninger om bytte inden for de første tre års boperiode fremover udelukkende behandles af Kundechefen. Ansøgningerne skal derfor ikke fremadrettet ikke først forelægges afdelingen til godkendelse. Afdelingen skal som ved almindelige byttesager orienteres hvis ansøgningen imødekommes.

Oversigt over relevante retsregler samt AAB beslutninger som berører indstillingen.

Sagsgang**Beslutning**

Organisationsbestyrelsen besluttede, at det i bemyndigelsen anføres, at ansøgninger om bytte skal behandles af Administrationen i stedet for som anført af Kundechefen. Den nærmere behandling i organisationen fastlægges af Direktøren.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at

1. ansøgninger fra beboere, der er permanent genhuset efter almenlejelovens § 85 stk. 1 nr. 1 og § 86, som ønsker mulighed for at bytte inden de har boet tre år i genhusningsboligen, som udgangspunkt bliver imødekommet uanset om genhusningsboligen kun har været beboet i ganske kort tid.
2. alle ansøgninger om bytte inden for de første tre års boperiode fremover udelukkende behandles af Administrationen. Ansøgningerne skal derfor ikke fremadrettet ikke først forelægges afdelingen til godkendelse. Afdelingen skal som ved almindelige byttesager orienteres hvis ansøgningen imødekommes.

11. Udarbejdelse af politikker for kerneområder i den decentrale forvaltning

Sagsfremstilling

I forbindelse med implementering af nye forvaltningsmodeller har Københavns Kommune stillet krav om, at AAB vedtager politikker indenfor nøgleområder eks. arbejdsledelse, indkøb og udbud, m.fl.

Der er udpeget 19 områder hvor der skal formuleres politikker; muligvis kan nogle emner dækkes af samme politik.

Hvad er en politik?

Politik er holdning og en (virksomheds)politik afspejler virksomhedens profil og holdninger både i forhold til kunder, men også internt til de ansatte.

Politikkerne er den overordnede ramme for området og skal skabe klarhed og tryghed for dem som udfører opgaver inden for området, så opgaver løses i overensstemmelse med øverste ledelses ønsker.

Politikker hjælper derfor valgte, ansatte og ledere til at træffe de rigtige beslutninger. Når man som valgt eller ansat kender AAB's politik for et givent område, så ved han/hun også hvad man kan forvente i en given situation og hvordan vedkommende skal reagere i situationen.

For nogle kunder er det vigtig hvilke politikker virksomhederne har. Nogle mennesker forventer at virksomheden har en CSR-politik eller uddanner elever. Som virksomhed kan man derfor også bruge politikkerne til at tiltrække de kunder man efterspørger, ligesom det kan bruges som led i en aktiv rekrutteringsstrategi (både frivillige og ansatte).

Forretningsgange og manualer

En politik understøttes af en eller flere forretningsgange som beskriver:

- hvem der gør hvad og hvornår

Forretningsgange kan suppleres med en eller flere manualer, som konkret beskriver eller illustrerer hvordan man f.eks. benytter et bestemt IT-system og lign.

Det foreslås at alle politikker underlægges en 3-gangsbehandling, således at første udkast behandles i OB, andet udkast i underudvalg og tredje udkast godkendes endeligt i OB. Prioriteringen af politikkerne er oplistet i bilag 1.

Indstilling

Det indstilles, at ovenstående tages til efterretning.

Bilag

Bilag 1: Prioritering af de 19 politikker

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

12. Evaluering af direktionen

Sagsfremstilling

Som led i forretningsorden 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

Christian Høgsbro og Inge Vilhof forlod mødet under dette punkt.

13. (LUKKET PUNKT)

14. (lukket punkt)

Side 19

15. Tilskud til afd.28/30

Sagsfremstilling

Afd.28/30 er opført i 1935 og består i dag af i alt 385 boliger. Afdelingen ligger på Frederikssundsvej, Hareskovvej m.fl.

Der er gennemført en stor helhedsplansrenovering i afdelingen, som bl.a. har omfattet lejlighedssammenlægning i 16 opgange inklusiv nye køkkener og badeværelser, renovering og modernisering af samtlige badeværelser i øvrige boliger, etablering af mekanisk ventilation med genindvinding, montering af nye vinduer og nye gårdanlæg.

Administrationen har udarbejdet byggeregnskab på helhedsplansrenoveringen. Byggeregnskabet har været underlagt revision, men afventer godkendelse af Københavns Kommune og LBF.

Byggeregnskabet udviser en samlet anlægsudgift på 303,6 mio. kr. svarende til et merforbrug på ca. 15% i forhold til anlægsbudgettet. Merudgifterne er i hovedtræk sammensat af udgifter til indeksregulering af entreprisesum på 11,2 mio. kr., ekstraarbejder til bly, asbest mv. på 15,1 mio. kr. samt øgede udgifter til tomgang og genhusning på 13,7 mio. kr.

Merforbruget på byggeregnskabet medfører, at huslejen i afdelingen, udover den allerede gennemførte huslejeforhøjelse, skal forhøjes med 7% svarende til en årlige kapitaludgift på ca. 1,8 mio. kr. Den gennemsnitlige husleje 2014 er på 1.082 kr./m² inklusiv allerede gennemført lejestigning ifm. helhedsplanen. En lejeforhøjelse på 7 % vil således medføre en gennemsnitlig husleje på 1.172 kr./m² i afdelingen.

På grund af det i forvejen høje huslejeniveau i afdelingen vurderes det, at gennemførelsen af en samlet lejeforhøjelse på 7% med virkning pr. 2014 kan få uheldige konsekvenser i form af stigende fraflytningsprocenter og stigende udgifter i forbindelse med fraflytninger. Derfor anbefales det, at stigningen fordeles over 7 år som trappelejestigning.

Det anbefales således at afdelingen 1. halvår i 2014 betaler 120.000 kr. i øget kapitaludgift. Og hvert af de efterfølgende år øges afdelingens kapitaludgift med 260.000 kr. indtil 2020, hvor afdelingen selv bærer den fulde årlige kapitaludgift på 1,8 mio. kr., som er forbundet med finansieringen af merforbruget på renoveringssagen. I 2015 vil afdelingens egenbetaling således være 500.000 kr. Med denne anbefaling følger tillige, at dispositionsfonden i trappelejeperioden afholder den del af den årlige kapitaludgift, som afdelingen ikke betaler. Det samlede tilskud fra dispositionsfonden over de 7 år vil andrage 5,46 mio. kr.

Der tages forbehold for endeligt godkendt byggeregnskab og prioritetsudgifterne på lånet, når dette kan fastsættes og hjemtages.

Ud over dispositionsfondens dækning i forbindelse med endeligt byggeregnskab og den resulterende trappelejestigning anbefales det, at afd. 28/30 bevilges 5.273.380 kr. fra trækningensretten og 2.636.690 kr. fra dispositionsfonden til montering af el-varmeplader i det etablerede ventilationsanlæg. Anlægsudgiften på 7,91 mio. kr. er baseret på et overslag fra ekstern rådgiver.

Ventilationsanlægget er udført konditionsmæssigt, men har dårlig komfort. Den erstatningsluft som indblæses i lejlighederne, er kun i begrænset omfang opvarmet og opleves derfor som træk og væsentlig kuldegene i lejlighederne. Der er risiko for, at beboerne blokerer for erstatningsluften, hvilket kan medføre indeklimaproblemer og over tid kan resultere i skimmelsvamp. Samtidig antages det, at afdelingens beboere vil være tilbageholdende med

Indstilling

BPU indstiller til OB, at afd.28/30 bevilges 5,27 mio. kr. fra trækingsretten og 2,67 mio. kr. fra dispositionsfonden til etablering af el-varmeplader i det udførte ventilationsanlæg. Anlægsbudgettet er et overslag og tilskuddets endelige udmåling vil følge endelig godkendt byggeregnskab.

BPU indstiller til OB, at afd. 28/30 bevilges et tilskud fra dispositionsfonden på 5,46 mio. kr., således at slutlejestigningen i forbindelse med helhedsplanes gennemførelse kan ske gennem trappelejestigning over 7 år – dog således at den endelige udmåling af tilskud følger endeligt godkendt byggeregnskab og den faktiske årlige kapitaludgift på lån til finansiering af byggeregnskabets merudgift.

Samlet tilskud fra dispositionsfonden, der anbefales bevilget er 8,13 mio. kr.

Bilag

Anlægsbudget for varmeplader
Oversigt over trækingsretsmidler
Oversigt over dispositionsfondens udvikling

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

16. Afdeling 111 – Løbende driftsstøttelån via AAB's dispositionsfond

Side 22

Sagsfremstilling

På møde den 2.10.2013 godkendte OB, at der ydes tilskud til gennemførelse af helhedsplan i afd.111 i henhold til fremlagt indstilling.

I indstillingen var angivet, at AAB's støtte ville udgøre følgende:

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 reoveringslåns løbetid.

LBF har efterfølgende ved mail af 7. november 2013 meddelt, at der indtil videre ikke er noget tilsagn på en egentlig huslejestøttesag, hvorfor den løbende driftsstøtte til afdelingen som udgangspunkt skal udlånes fra boligorganisationens dispositionsfond. Boligorganisationens udlån af driftsstøtte må dog ikke resultere i, at der skal opkræves indbetalinger fra afdelingerne. I henhold til LBF's finansieringsskitse, jf. vedlagte bilag, er den løbende ydelse på driftslånet til afd.111 kalkuleret til 6,185 mio. kr./år.

Reglen er den, at 50% af dispositionsfondens disponible del fratrukket minimumsgrænsen (tillagt AAB's andel af kapitaltilførsel, her 0,5 mio. kr.) hvert år anvendes/øremærkes til ydelse på driftslånet til afd.111. Og i år, hvor dispositionsfondens ydelse ikke er tilstrækkelig, betaler LBF mankoen. Driftsstøtten aftrappes efter boligorganisationens egen bestemmelse, dog vil aftrapningen af støtte ydet via LBF ske med 9 kr./m²/år efter 4 års fuld dækning.

De reoverede boliger i afd.111 vil blive ibrugtaget successivt. De første vil blive indflyttet medio 2015 og samtlige boliger vil være reoveret og ibrugtaget primo 2017. Der vil således skulle ydes driftsstøtte allerede fra 2015. Støtten vil stige i takt med antallet af ibrugtagninger, og den fulde ydelse på driftslånet forventes at slå igennem fra 1.1.2017.

Jf. bilagte oversigt over den estimerede udvikling i dispositionsfonden vil AAB således skulle øremærke 123.221 kr. til driftsstøttelån i 2015. beløbet fremkommer som 50% af 1.246.442 kr. fratrukket AAB's bidrag på 500.000 kr. til kapitaltilførsel. Jf. prognosen på udviklingen i dispositionsfonden vil AAB fra 2017 og frem kunne yde den fulde kalkulerede driftsstøtte på 6,185 mio. kr./år.

NB! I henhold til gældende regler kan LBF tillade at dispositionsfondens betaling af driftsstøtte udskydes, reduceres eller ophører midlertidig, selvom der er en disponibel saldo. Dette kan ske, hvis boligorganisationens midler efter fondens vurdering er nødvendige til andre støttesager og lignende. AAB kan til enhver tid ansøge fonden om hel eller delvis nedsættelse af driftsstøtten.

Indstilling

Det indstilles til OB, at AAB yder driftsstøttelån i overensstemmelse med den af LBF angivne

bestemmelse. Herunder at driftsstøtten aftrappes i overensstemmelse med LBF's regler jf. bilag 1.

Side 23

Bilag (se pkt. 15)

1. "Kapitaltilførselssager, supplerende driftsstøtte (driftslån)" tilsagnstekst LBF (se bilag under pkt. 13)
2. Oversigt over udviklingen i dispositionsfonden (se bilag under pkt. 13)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at yde driftsstøttelån i overensstemmelse med den af LBF angivne bestemmelse. Herunder at driftsstøtten aftrappes i overensstemmelse med LBF's regler.

17. Tilskud om trækningsretsmidler til renovering af afdeling 82

Sagsfremstilling

Ved OB's møde den 4. december 2013 blev fremlagt indstilling om tilskud til trækningsretsmidler til renovering af afdeling 82. Administrationen blev anmodet om at forelægge sagen for tilsynet, som i brev af 18. februar 2014 har givet AAB påbud om at igangsætte arbejderne.

Afdeling 82 er opført i 1825 og består af 8 boliger med et samlet beboelsesareal på 698 m² iht. BBR-registret.

Efter gentagne beboerhenvendelser blev der medio 2012 iværksat en undersøgelse, da flere beboere rettede henvendelse vedrørende vinduernes tilstand samt lydforhold/støjgener som primært stammer fra ophold på Gråbrødretorv.

En uvildig vurdering har konstateret følgende problemstillinger:

- Talrige råd- og svampeskader i vinduerne
- **Enkeltlagsglas i både vinduer og forsatsrammer**
- **Problemer med fugt ved kviste**
- Fare for sammenstyrtning af skorstene
- Fare for sammenstyrtning af ydervægge, da ankre i ydervægge korroderer og er under nedbrydning
- Nedslidte plankegulve i lejemål.

Dette bevirker følgende forslag for renovering af afdeling 82:

- Renovering af vinduer og sålbænke
- **Udskiftning af glas til nye energivenlige/støjdæmpende**
- **Udskiftning af kvistvinduer**
- Renovering af skorstene
- Renovering af facader, heriblandt udbedring af sætningsskader, løse fuger samt udskiftning af indbyggede ankre
- Renovering af gulve og tilpasning af indvendige døre og paneler

Afdelingen er fredet, og der stilles derfor af Kulturstyrelsen særlige krav til udførelsen af arbejdet, ligesom der er begrænsninger for hvad man må udføre. Der er indhentet de fornødne tilladelser.

Afdelingen består af otte boliglejemål og ét erhvervslejemål ejet af advokat Jesper Bang. Fordelingsnøglen i ejerforeningen ift. istandsættelse er 90,32:9,68.

To beboere boet i afdelingen siden 1994; to i perioden 2003-2010 og fire beboere flyttede ind sidste år.

Der er pr. 19. februar 2014 6.748 opnoterede ansøgere til afdelingen.

Der er ved at blive gennemført tilstandsregistrering ved ekstern rådgiver.

Økonomi

De samlede udgifter til ovenstående arbejder forventes at løbe op i 7,4 mio. kr., jf. vedlagte

Husleje pr. m²: Kr. 1.162,97 kr. (gns. pr. 1. januar 2013). Ejendomsmægler DTZ har telefonisk oplyst, at markedslejeniveauet ligger på ca. 1.550 - 1.600 kr. pr. m². Hvis de otte beboere selv skal afholde udgiften, kommer lejeniveauet over dette niveau.

I afdelingens DV-plan er indarbejdet renovering af vinduer kr. 350.000. Afdelingens henlæggelser er fra 2014 sat til at stige fra 180 til 255 kr. pr. m². Afdelingen vil fremadrettet selv være i stand til at betale for bygningsvedligeholdelse og fornyelser.

Der er opnået tilskud fra Kulturstyrelsen på kr. 500.000, som er betinget af at projekteringen af projektet er startet senest primo 2014.

Der er ikke lån i afdelingen som udamortiseres inden for de kommende år, men anlægsbudgettet indeholder en forudsætning om forlængelse af lån, der forventes at give en besparelse på kr. 100.000 om året, og medfinansiering fra ejeren af erhvervslejemålet på kr. 322.000.

Afdelingen er bestyrelsesløs, og forslaget skal forelægges på et ekstraordinært afdelingsmøde. Den indbyrdes fordeling af balancelejen er genberegnet i anlægsbudgettet.

BPU drøftede indstillingen ved mødet den 4. november 2013.

Indstilling

BPU indstiller til OB, at AAB's andel af projektet finansieres ved:

- Optagelse af 30 årligt realkreditlån, der finansieres ved en gennemsnitlig boligafgiftsforhøjelse på 26 %
- Besparelse på kr. 100.000 ved forlængelse af eksisterende lån til 30 år.
- Tilskud fra trækingsretsmidlerne på 1,45 mio. kr.

Bilag

- Anlægsbudget af 04. november 2013.
- Godkendt DV-plan for 2014
- Brev af 18. februar 2014 fra Københavns Kommune

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at AAB's andel af projektet finansieres ved:

- Optagelse af 30 årligt realkreditlån, der finansieres ved en gennemsnitlig boligafgiftsforhøjelse på 26 %
- Besparelse på kr. 100.000 ved forlængelse af eksisterende lån til 30 år.
- Tilskud fra trækingsretsmidlerne på 1,45 mio. kr.

18. Direktionsberetning

Side 26

Lukket punkt

18a. Personaleforhold

Side 27

19. Orientering fra udvalgene

a) Uddannelsesudvalget

Der blev gjort opmærksom på, at der var stærkt svigtende interesse i udvalget fra de udpegede repræsentantskabsmedlemmer.

b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget

c) Boligudvalget

d) BPU-udvalget

e) Afdelingsudvalget

f) Arbejds miljøudvalg

g) Det decentrale forvaltningsudvalg

20. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt