

## Referat af OB-møde

**Mødedato:** 3. september 2014 kl. 17.00

**Til stede:** Bent Haupt Jensen, Formand  
Jørn Nielsen, Næstformand  
Jette Kragh  
Bjarne Lindqvist  
Michael Bendixen  
Palle S. Madsen  
Hanne Dahlerup  
David Jennow  
Christian Høgsbro, Adm. Direktør  
Pia Skov, Vicedirektør  
Helle Friis Nielsen, Økonomichef (deltog under punkt 2, 3, 3a, 4, 5 og 6)  
Inge Vilhof, Direktionssekretær

**Afbud:** Helle Jønsson

**Næste møde:** 1. oktober 2014

### Kontaktperson

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

### Dato

8. september 2014

### Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokollat

### Politiske sager:

3. Budgetopfølgning pr. 30. juni 2014
  - a. 1. udkast til budget 2014
4. Formueforvaltning pr. 30/6-14
5. Ledelsesrapportering 2. kvartal
6. Godkendelse af rapportering for forvaltningsrevision samt udpege evt. nye måleområder
7. Ændring af bestyrelsesmedlemmer til Ejerforeningen Fuglsangpark
8. **(Lukket)**
9. Præcisering af dobbelt telefонтilskud ved personsammenfald - afdelingsformand og – kasserer

10. (Lukket)
11. (Lukket)
12. Parlamentariske afdelinger
13. Pantsætning af afdelingernes ejendomme
14. Almene Boligdage
15. Personalepolitik i Boligforeningen AAB
16. Politik om god almen ledelse
17. Politik om habilitet i Boligforeningen AAB
18. Politik for behandling af beboerservice mv.
19. Politik for udlejning af bi lejemål og fællesarealer
20. Udvalgsstruktur

**Afdelingsrelaterede sager:**

21. Afdeling 54 – Ny boligsocial helhedsplan
22. Afdeling 97 – Byggeregnskab, revisors erklæring og revisionsprotokollat

**Diverse**

23. Direktionsberetning
  - a. Personaleforhold
24. Orientering fra udvalgene

**Eventuelt:**

25. Eventuelt

## **1. Godkendelse af referat**

### **Sagsfremstilling**

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 4. juni 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 4. juni 2014, og at formand og direktør underskriver dette.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

## **2. Revisionsprotokol**

### **Sagsfremstilling**

Revisionsprotokollat af 5. august 2014 vedrørende forvaltningsrevision vil blive gennemgået på mødet.

### **Indstilling**

Forelægges til godkendelse og underskrivelse.

### **Bilag**

Revisionsprotokollat af 5. august 2014 vedrørende forvaltningsrevision – s. 46 -50

### **Beslutning**

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Revisionsprotokollatet blev taget til efterretning og underskrevet.

### **3. Budgetopfølgning pr. 30. juni 2014**

#### **Sagsfremstilling**

Vedlagt budgetopfølgning pr. 30. juni 2014.

De to første kolonner viser regnskabstal for perioden sammenlignet med tilsvarende periode sidste år. Større forskelle mellem de to perioder er oftest et resultat af tidligere truffne beslutninger om at øge eller reducere aktiviteten. Er det derimod efterfølgende beslutninger eller udefrakommende begivenheder justere vi prognosen i kolonnen yderst til højre. Prognosen er Administrationens forventning til hele regnskabsåret.

Beløbsmæssigt fordeler de fleste af foreningens indtægter og omkostninger sig jævnt henover året. Forventningen er derfor, at halvdelen af budgettet er brugt pr. 30. juni 2014.

Administrationen følger løbende udviklingen i de enkelte poster med henblik på at identificere områder, der udvikler sig anderledes end antaget i forbindelse med budgettet. Dermed sikres, at behov for ledelsesbeslutninger som følge af udviklingen i regnskabstal kontra budget identificeres, beskrives og præsenteres for ledelsen så tidligt som muligt.

Prognosen pr. 30. juni er i forhold til prognosen pr. 31. marts justeret idet det ikke forventes at der ansættes endnu en driftskordinator herudover er den tidligere indregnede ombygning af de lejede lokaler fjernet. For den allerede ansatte ekstra drifts koordinator er der samtidig nu indregnet en honorarindtægt. Administrationen forventer herefter at årets resultat bliver på niveau med budgettet.

#### **Indstilling**

Der indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgningen pr. 30. juni 2014 til efterretning.

#### **Bilag**

Budgetopfølgning pr. 30. juni 2014.

#### **Beslutning**

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen tog budgetopfølgning pr. 30. juni 2014 til efterretning.

### 3.a. Første behandling budget 2015

#### Sagsfremstilling

Budget 2015 er udarbejdet under følgende forudsætninger. Timeprisen for de debiterbare timer forhøjes med 2%, 765 kr. pr. time. Og administrationsgebyret fastholdes på 3.598 kr. pr. lejemål.

1. Husleje reguleret i henhold til kontrakt
2. Løn er reguleret med 2%
3. Normering antal 108
4. Lejemålsenheder antal 19.471
5. Bidrag til arbejdskapitalen 50 kr./lejemål
6. Øvrige forudsætninger:

Gebyrer	2014	2015
Administrationsgebyr	3.598	3.598
Ajourføringsgebyr	150	155
Opnoteringsgebyr	170	175
Påkravsgebyrer	270	275
Hævegebyrer	100	100
Inkassoomkostninger interval	300-4.500	350-5.500
Oprettelsesgebyr frivilligt forlig	200-3.000	200-500
Rykkergebyr flytteopgørelse og frivilligt forlig	100	100

Første budgetudkast for 2015 indeholder:

- reduktion i medarbejder staben svarende til en fuldtidsressource og en studentermedarbejder på 15 timer/uge
- beskæring i IT budgettet
- udvidelse af administrationens lejemål

Oplægget er at bemanningen i butikken reduceres til alene at omfatte åbningstiden (10-15). Herved forventes at kunne spare svarende til de 15 timer/uge. Herudover vil der ske flytning af opgaver mellem to teams, hvilket efter oplæring forventes at kunne reducere behovet svarende til en fuldtids medarbejder.

IT budgettet indeholder følgende større projekter:

- ESDH 500.000, der er ikke budgetteret med ressourcer
- Ansøger-web 1.700.000

Ansøger-web er finansieret via opnoteringsgebyret og er dermed omkostningsneutral.

IT budgettet indeholder følgende besparelser:

Projekt / Konto	704.12	5134710	513.33
	Større nyanskaffelser	Konsulentassistance	Abonnementer/service
	År 2015	År 2015	År 2015
Licenser	100.000		
ESDH	0	250.000	
Windows 8 120 stk.			200.000
Project 20 licenser			100.000
Elektronisk afstemning	45.000	10.000	
Elektronisk afdelingsmøde	110.000		
Billeder af afdelingerne		115.000	
Word - Skabelon design		60.000	7.500
HR fase 2		300.000	
Udvikling hjemmeside/intranet		200.000	
Bestyrelsesweb	150.000	25.000	10.000
	405.000	960.000	317.500

## Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at godkende budgettet for 2015.

## Bilag

Budget 2015

## Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Første udkast til budget er lavet ud fra en ikke-forhøjelse af administrationsbidraget. Dette medfører en reduktion i medarbejderstaben samt en udskydelse af en række IT-projekter. Organisationsbestyrelsen ønskede ikke at bremse IT-udviklingen i AAB og bad derfor om at næste budgetforslag indeholder nogle af de IT-projekter, der var skåret væk. Dette vil kunne betyde en stigning i administrationsgebyret på ca. 30. kr. Det skal undersøges, at der er tale om projekter, der sikrer den fornødne udvikling og effektivisering af organisationen. Det blev

aftalt, at administrationen vender tilbage med et nyt udkast, der tager højde for disse ønsker, og såfremt der er OB-medlemmer, der i den mellemliggende tid har bemærkninger til budgetudkastet, sendes disse til direktionen eller økonomichefen.



#### 4. Formueforvaltning pr. 30. juni 2014

##### Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 30. juni 2014.

##### Status - formue

	2. kvartal 2013	2. kvartal 2014
<i>Kursværdi inkl. likvider</i>	785.995.038 kr.	870.613.457 kr.
<i>Nominel værdi inkl. likvider</i>	765.156.698 kr.	843.010.885 kr.

##### Afkast i procent

	2. kvartal 2013	2. kvartal 2014	Akk.afkast 2014
<i>Ikke realiseret afkast</i>	-1,05	3,95	3,69

##### Udvikling i likvider (ultimo)

2.kvartal 2013	3.kvartal 2013	4.kvartal 2013	1.kvartal 2014	2.kvartal 2014
76.041.667 kr.	107.201.050 kr.	110.476.754 kr.	54.336.009 kr.	136.891.661 kr.

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 2. kvartal 2014 opnået et afkast på 3,95% af den kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Dette vurderes at være tilfredsstillende.

Dog gøres opmærksom på, at der i det anførte afkast, der primært bygger på oplysninger fra AAB's kapitalforvaltere, IKKE er indregnet omkostninger, eks. i form af PM-gebyr, betalt til kapitalforvalterne. Oplysning om et nettoafkast (afkast efter fradrag af omkostninger) er indarbejdet i de kontrakter, der er indgået med de nye kapitalforvaltere: Nykredit, Jyske Bank og Alm. Brand Bank. Disse aftaler trådte i kraft 1. august 2014. Det er forventningen, at den fremtidige rapportering vil give et bedre billede af de enkelte kapitalforvalteres resultater og dermed skabe grundlag for en optimal placering af kapitalen til gavn for afdelingernes økonomi.

Det kan videre oplyses, at stigningen i nominel værdi inkl. likvider fra 1. kvartal 2013 til 1. kvartal 2014 for størstepartens vedkommende kan forklares med tilpasning af AAB's likvidbeholdning. Likvidbeholdningens størrelse vurderes løbende og varierer med behovet for likvider i den daglige drift.

Set over perioden 30/6-2013 til 30/6 2014 har AAB øget beholdningen af værdipapirer hos kapitalforvaltere med 17.004.193 kr. (nominelt). Øgningen skyldes løbende formuepleje i form af udskiftninger i porteføljen, hvor der sælges til høje kurser og genkøbes til lave kurser.

##### Indstilling

Der indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager kvartalsrapporteringen til efterretning.

**Bilag**

Opgørelse pr. 30. juni 2014

**Beslutning**

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen tog kvartalsrapporteringen til efterretning.

## **5. Ledelsesrapportering 2. kvartal 2014**

### **Sagsfremstilling**

Ledelsesrapporteringen for 2. kvartal 2014 er vedlagt.

Der henvises til bemærkningerne under til hvert enkelt af de 14 målepunkter.

Nyt målepunkt – ”Telefonservice – alle medarbejdere” er endnu ikke med, da der stadig arbejdes med at registrere, udtrække og præsentere data på en måde, der retvisende sammenligninger over tid mulige.

### **Indstilling**

Der indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager ledelsesrapporteringen til efterretning.

### **Bilag**

Ledelsesrapportering for 2. kvartal 2014

### **Beslutning**

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Ledelsesrapporten blev gennemgået og drøftet. Der blev givet en gennemgang af forslag til 2. version ledelsesrapportering. Organisationsbestyrelsen blev opfordret til at komme med ønsker til rapportens indhold.

Organisationsbestyrelsen tog ledelsesrapporteringen til efterretning.

## 6. Afrapportering for forvaltningsrevision 2013-14 og udpegning af et nyt måleområde for 2014-15

### Sagsfremstilling

Boligforeningen har pligt til årligt at gennemføre forvaltningsrevision. I 2013-14 har fokus været på at gennemføre forvaltningsrevision inden for nedenstående udvalgte mål:

- 1.1) Skadeprocenter – Forsikringspræmie
- 1.2) Tab ved fraflytninger
- 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 CO<sub>2</sub>

Årets resultater for 2013-14 viser at målsætningerne er nået for punkterne tab ved fraflytninger og sygefravær i administrationen, mens der fortsat er behov for at arbejde for at nå målsætningerne omkring skadeprocenter, sygefravær ejendomsfunktionærer, selvbetjeningsløsninger, genudlejningstid, deltagelse i medlemsmøder og nedbringe udledning af CO<sub>2</sub>. På den baggrund foreslås det, at de målsætninger videreføres til forvaltningsrevision 2013-14.

Pr. 1. januar 2015 forventes der at træde nye regler for forvaltningsrevision i kraft. Administrationen forventer derfor at kunne præsentere OB for de nye regler hurtigst muligt efter modtagelsen af regelsættet.

### Indstilling

At OB:

- 1) tager afrapporteringen for forvaltningsrevision 2013-14 til efterretning
- 2) beslutter at videreføre målsætningerne omkring skadeprocenter, sygefravær ejendomsfunktionærer, selvbetjeningsløsninger, genudlejning, deltagelse i afdelingsmøder og nedbringe udledning af CO<sub>2</sub>

### Bilag

Rapport - resultat af forvaltningsrevision 2013-14

### Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Afrapporteringen for forvaltningsrevision 2013-14 blev gennemgået.

Organisationsbestyrelsen tog afrapporteringen til efterretning og besluttede at videreføre målsætningerne omkring skadeprocenter, sygefravær, ejendomsfunktionærer, selvbetje-

ningsløsninger, genudlejning, deltagelse i afdelingsmøder og nedbringelse af udledning af CO<sub>2</sub>. Dog bør målene for kommunale anvisninger og deltagelse i afdelingsmøder overvejet sat ned.

## **7. Bestyrelsesmedlemmer til Ejerforeningen Fuglsangpark**

### **Sagsfremstilling**

I henhold til lov om salg af almene boliger, er det Organisationsbestyrelsen, der formelt udpeger bestyrelsesmedlemmer til ejerforeningen Fuglsangpark. OB har udpeget OB-medlem Jette Kragh og direktør Christian Høgsbro til medlemmer af Ejerforeningen.

Ejerforeningen har nu eksisteret i et par år og erfaringerne er, at foreningen kører fornuftigt og beslutninger træffes i enighed. Derfor indstiller administrationen at det fremadrettet er administrationen, der udpeger medlemmer til bestyrelsen i Ejerforeningen Fuglsangpark.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen uddelegerer retten til at udpege medlemmer til bestyrelsen i Ejerforeningen Fuglsangpark til administrationen.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen uddelegerede retten til at udpege medlemmer til bestyrelsen i Ejerforeningen Fuglsangpark til administrationen.

**8. (Lukket)**

## **9. Telefonskud til afdelingsformænd og –kasserere i administrative afdelinger**

### **Sagsfremstilling**

Den 12. marts 2014 udsendte administrationen et cirkulære "C6 – telefonskud", hvoraf det fremgår, at afdelingsformænd og –kasserere i de administrative afdelinger og afdelingsformænd i de parlamentariske afdelinger er berettiget til at få udbetalt et månedligt telefonskud på kr. 231,00 pr. måned til dækning af deres udgifter til brug af telefon i AAB-regi.

I forbindelse med cirkulærets udsendelse har administrationen og nu Organisationsbestyrelsen modtaget henvendelse fra en afdelingsformand, der også er valgt som afdelingskasserer, om at få udbetalt telefonskud for begge tillidsposter.

Administrationen og direktøren har i svar til pågældende oplyst, at Organisationsbestyrelsen har vurderet, at der ved personsammenfald på de to poster ikke udbetales dobbelt tilskud.

Dette anfægtes af afdelingsformanden i brev til Organisationsbestyrelsen af 24. juni 2014.

### **Indstilling**

Der udsendes et nyt cirkulære, der præciserer, at der ved personsammenfald ikke udbetales dobbelt telefonskud.

OB tager stilling til, hvorvidt der frem til nyt cirkulære udsendes er basis for at imødekomme pågældendes krav, og dermed øvrige valgte i samme situation (der er pt en henvendelse yderligere), om at få udbetalt dobbelt tilskud i perioden fra den 1. september 2010 og frem til det ny cirkulære udsendes.

### **Bilag**

- a) Henvendelse fra afdelingsmand og –kasserer i afdeling 112
- b) Cirkulære C6-2014 om telefonskud

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen fastslog, at der kun udbetales et telefonskud per person, uanset om pågældende både er kasserer og formand.

Der udsendes et nyt cirkulære, der præciserer, at der ved personsammenfald ikke udbetales dobbelt telefonskud.



**10. (Lukket)**

**11. (Lukket)**

## 12. Den administrative praksis i forhold til parlamentariske afdelinger

### Sagsfremstilling

Der ønskes til organisationsbestyrelsens drøftelse af den administrative praksis på området "parlamentariske afdelinger" følgende:

- En oversigt over hvilke afdelinger, der er parlamentariske med angivelse af, om det er en frivillig eller administrativ beslutning.
- En kort redegørelse om hvorfor afdelinger er frataget deres administrative beføjelse – og om der er en plan for, hvornår de kan vende tilbage til normal drift.
- En orientering om, hvad der er gjort for at få de afdelinger, der frivilligt er parlamentariske tilbage til administrative afdelinger.

27 afdelinger i øjeblikket parlamentariske. Af oversigten fremgår, at 7 afdelinger er blevet frataget deres administrative beføjelser. Redegørelsen for hvad årsagen er til denne beslutning fremgår ganske kort af oversigtens bemærkningsfelt.

Der kan eventuelt spørges nærmere ind til specifikke afdelinger.

Der foreligger ikke nogen nærmere plan for, hvor hvornår disse afdelinger kan få tilladelse til igen at blive administrative afdelinger. Dette vil bero på en vurdering fra administrationens side om hvorvidt de forhold, der var årsag til, at man fratog afdelingen de administrative beføjelser, er bragt i orden, således at der er tillid til, at afdelingen vil være i stand til at udføre de administrative opgaver på betryggende vis.

Som det fremgår af oversigten, har et flertal af de afdelinger, som frivilligt er overgået til parlamentarisk status, ikke ytret ønske om at blive administrative. Derfor er der ikke foretaget nogen særlige tiltag for at fremme et skift af status tilbage til administrativ afdeling.

Hvis en afdeling ønsker at blive administrativ vil der foregå en dialog med Ejendomsservice og Fraflytning, afdelingsrådgiverne og andre relevante afdelinger i administrationen om, hvordan et sådan skift vil kunne ske.

### Indstilling

Indstilles til drøftelse

## **Bilag**

- a) Brev af 6. august 2014 fra Hanne Dahlerup
- b) Oversigt over parlamentariske afdelinger med angivelse af, om det er frivilligt eller administrativt besluttet.

## **Beslutning**

Der var enighed om at tage en drøftelse i Organisationsbestyrelsen om principperne for hvad der skal til for at overgå fra parlamentarisk til administrativ afdeling.

### **13. Pantsætning af afdelingernes ejendomme**

#### **Sagsfremstilling**

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

- Afd. 114, Køkkenmodernisering – ekstern finansiering kr. 1.200.000
- Afd. 43, Køkkenmodernisering - ekstern finansiering på kr. 8.500.000
- Afd. 103, Køkkenmodernisering - ekstern finansiering på kr. 7.000.000
- Afd. 31, Renoveringsopgaver 2014, ekstern finansiering på kr. 18.367.459
- Afd. 31, Køkkenmodernisering – ekstern finansiering på kr. 3.500.000

#### **Indstilling**

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

#### **Bilag**

Afd. 114 – Kommunens godkendelse med forbehold.

Afd. 43 - Afdelingsmøde forslag.

Afd. 103 - Afdelingsmøde forslag og godkendelse.

Afd. 31 – Anlægsbudget og afdelingsmøde godkendelse.

Afd. 31 – Afdelingsmøde godkendelse.

#### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte finansiering af de ovenstående afdelinger.

Der vil på næste Organisationsbestyrelsesmøde blive forelagt indstilling om at bemyndige de tegningsberettigede til at underskrive disse dokumenter.

## 14. Øget rammebevilling til AAB's deltagelse på Almene Boligdage 2014

### Sagsfremstilling

Ved indstilling behandlet på Organisationsbestyrelsens møde den 5. februar 2014 godkendte Organisationsbestyrelse en bevilling på 750.000 kr. fra arbejdskapitalen til AAB's deltagelse på Almene Boligdage 2014 i Bella Center. Det er besluttet, at AAB deltager denne gang, samt at boligforeningen både etablere en udstillingsstand samt en messestand.

Administrationens indstilling om rammebevilling på 750.000 kr. blev indgivet på et tidspunkt, hvor det ikke var muligt at fremlægge et konkret beregnet budgetgrundlag. Det var således angivet i indstillingen, at der var tale om et meget foreløbigt overslag. Efterfølgende er der tilknyttet rådgiver til udformning af AAB's udstillingsstand, og der er tegnet, fortaget økonomiberegninger og foretaget besparelser på en række forslag. I samarbejde med de til sagen knyttede landskabsarkitekter har administrationen arbejdet for at skabe en udstillingsstand indenfor den bevilgede økonomiske ramme, hvor der også skal være midler til etablering af messestand. Samtidig har det været afgørende at få tilvejebragt en udstilling og en messestand med et kvalitetsniveau, som sikrer AAB en ordentlig profilering på Almene Boligdage 2014. For at opnå dette, har det været nødvendigt, at udvide budgetrammen for AAB's deltagelse på Almene Boligdage til 1 mio. kr.

Administrationen skal på denne baggrund anmode om Organisationsbestyrelsens formelle godkendelse af, at der anvendes op til 1 mio. kr. af boligforeningens arbejdskapital til AAB's deltagelse på Almene Boligdage 2014.

### Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at der ydes en rammebevilling på samlet 1 mio. kr. fra arbejdskapitalen til AAB's deltagelse på Almene Boligdage 2014.

### Bilag

- Budget Almene Boligdage 2014
- Tegning af Udstillingsstand + modelfotos

### Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at forøge rammebevillingen til AAB's deltagelse på Almene Boligdage 2014 fra 750.000 kr. til samlet 1 mio.kr. fra arbejdskapitalen.

## **15. Personalepolitik i Boligforeningen AAB**

### **Sagsfremstilling**

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 7. maj 2014 udkast til Personalepolitik i Boligforeningen AAB. OB's bemærkninger fra førstebehandlingen blev efterfølgende indarbejdet i udkastet, som blev sendt videre til andenbehandling i afdelingsudvalget.

Afdelingsudvalget behandlede udkastet på sit møde den 13. august og havde nogle bemærkninger, som er indarbejdet i det vedlagte bilag. Disse fremgår med **rød skrift**.

### **Indstilling**

Afdelingsudvalget indstiller Personalepolitik i Boligforeningen AAB til endelig godkendelse i OB.

### **Bilag**

Personalepolitik i Boligforeningen AAB.

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen ønskede overskriften ændret til

Personalepolitik for lokalt ansatte i Boligforeningen AAB.

Personalepolitikken blev godkendt med denne rettelse.

## **16. Politik om God almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser**

### **Sagsfremstilling**

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 7. maj 2014 udkast til Politik om god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser. Udkastet blev sendt videre uden bemærkninger til andenbehandling i afdelingsudvalget.

Afdelingsudvalget behandlede udkastet på sit møde den 13. august og havde ingen yderligere bemærkninger.

### **Indstilling**

Afdelingsudvalget indstiller politik om god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser til endelig godkendelse i OB.

### **Bilag**

Politik om god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser.

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte politik om god almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser.



## **17. Politik om Habilitet i Boligforeningen AAB**

### **Sagsfremstilling**

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 7. maj 2014 udkast til Politik om habilitet i Boligforeningen AAB. Udkastet blev sendt videre uden bemærkninger til andenbehandling i afdelingsudvalget.

Afdelingsudvalget behandlede udkastet på sit møde den 13. august og havde ingen yderligere bemærkninger.

### **Indstilling**

Afdelingsudvalget indstiller politik om habilitet i Boligforeningen AAB til endelig godkendelse i OB.

### **Bilag**

Politik om habilitet i Boligforeningen AAB.

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte politik om habilitet i Boligforeningen AAB

## **18. Indstilling om 1. behandling af politik for beboerservice og -information**

### **Sagsfremstilling**

Repræsentantskabet godkendte ved mødet den 27. november 2013 nye driftsmodeller for AAB, som led i fremtidssikring af AAB's decentrale forvaltningskoncept.

Som led i implementeringen skal OB godkende en række overordnede politikker, indenfor hvilken afdelingsbestyrelser og administrationen skal agere.

I politikken for beboerservice og -information er dialog omdrejningspunktet og politikken beskriver hvilke forventninger AAB's beboere kan have til god beboerservice. Det lægges også op til at afdelingsbestyrelserne, som minimum, skal have en månedlig træffetid men også at ejendomsfunktionærer kan have en tilsvarende åbningstid, hvor formålet er at tage mod henvendelser fra beboere om driftsmæssige problemer og spørgsmål.

Endelig er der formuleret nogle overordnede principper for skriftlig kommunikation i AAB.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at udkastet til politik for beboerservice og -information derefter sendes til behandling i Afdelingsudvalget, inden den endeligt godkendes af OB.

### **Bilag**

Notat af 12. august 2014 "Politik for beboerservice og -information"

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen bad afdelingsudvalget tilføje afsnit om bestyrelsesløse afdelinger.

## **19. Indstilling om 1. behandling af politik for udlejning af bi-lejemål og fælleslokaler**

### **Sagsfremstilling**

Repræsentantskabet godkendte ved mødet den 27. november 2013 nye driftsmodeller for AAB, som led i fremtidssikring af AAB's decentrale forvaltningskoncept.

Som led i implementeringen skal OB godkende en række overordnede politikker, indenfor hvilken afdelingsbestyrelser og administrationen skal agere.

I politikken for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer markeres det at afdelingens fællesarealer er et fælles gode for afdelingens beboere, og derfor kun kan lejes ud til beboere i Boligforeningen AAB. Det fastlægges også at det er afdelingsmødet som godkender efter hvilke kriterier disse udlejes, og at reglerne for udlejning skal offentliggøres for alle afdelingens beboere.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at udkastet til politik for udlejning af bi-lejemål og fælleslokaler derefter sendes til behandling i Boligudvalget, inden den endeligt godkendes af OB.

### **Bilag**

Notat af 12. august 2014 "Politik for udlejning af bi-lejemål og fælleslokaler"

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen sendte politik for udlejning af bi-lejemål og fælleslokaler til videre behandling i Boligudvalget.

## **20. Udvalgsstruktur**

### **Sagsfremstilling**

Efter det ordinære OB-møde i juni 2014 er der nyvalgte medlemmer til Organisationsbestyrelsen. Derfor skal OB drøfte fordeling af udvalgsposterne under OB.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter fordelingen af udvalgsposterne.

### **Bilag**

Oversigt over udvalgsstruktur 2013-2014

### **Beslutning**

Næstformanden fratrådte uddannelsesudvalget og Hanne Dahlerup tiltrådte afdelingsudvalget, sikkerhedsudvalget og uddannelsesudvalget. Sikkerhedsudvalget skal deles i 2, således at et udvalg, med repræsentation fra OB, varetager afdelingerne og et udvalg administrationen.

## **21. Afdeling 54 - Ansøgning til dispositionsfonden – Den boligsociale indsats i Hede- og Magleparken**

### **Sagsfremstilling**

Med udgangen af 2014 udløber den nuværende boligsociale indsats i Hede – og Magleparken. Indsatsen sker i samarbejde med Baldersbo, som også administrerer projektet.

Afdeling 54 og afdelingen i Baldersbo ønsker at fortsætte den boligsociale indsats i endnu to år med fokus på forebyggende indsats.

I vedlagte ansøgning fra afdelingsformand Arne Jensen ansøges om 400.000 kr. i 2015 og 400.000 kr. i 2016. I alt op til 800.000 kr.

Udover de beløb, der fremgår af budgettet for helhedsplanen, finansierer Baldersbo en proceskonsulent og lokalerne der bruges til kontor og aktiviteter.

Ballerup Kommune lægger en del arbejde og hermed penge i Hede- og Magleparken udover de 200.000 kr. som umiddelbart fremgår af budgettet.

Herunder nævnes blot fire indsatser: (uddybes på side 4 i helhedsplanen)

- En tværgående kriminalitetsforebyggende partnerskabsaftale mellem Ballerup, Gladsaxe og Herlev. Fra 2013-2015.
- Et ret succesfyldte fremtidsværksted blev afholdt i foråret 2014 sammen med det boligsociale projekt.
- Denne sommer er der gennemført et projekt med aktiviteter for unge i boligområdet.
- Det næste år er der en speciel indsats for drenge i boligområdet, primært for at undgå at en stor gruppe drenge bliver en del af det kriminelle miljø.

Indstillingen blev behandlet af Organisationsbestyrelsen på mødet den 4. juni 2014.

Organisationsbestyrelsen kunne ikke tage stilling til ansøgningen alene på baggrund af et budget men ønskede at få forelagt objektive succeskriterier.

Succeskriterier er nu udarbejdede og skrevet ind i vedlagte Boligsociale helhedsplan for Hede- og Magleparken 2015-2016.

### **Indstilling**

Afdelingsudvalget indstiller at Organisationsbestyrelsen bevilger det ansøgte beløb fra dispositionsfonden. (Jfr. vedlagte ansøgning fra formand Arne Jensen). Afdelingsudvalget præciserer samtidig at indsatser på sigt skal være selv bærende.

### **Bilag**

Ansøgning fra bestyrelsen i AAB afd. 54 ved formand Arne Jensen

Boligsocial Helhedsplan for Hede- og Magleparken 2015-2016.

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og bevilgede det ansøgte beløb fra dispositionsfonden. Det blev samtidig præciseret, at indsatser på sigt skal være selv bærende

## **22. Revisionsprotokol**

### **Sagsfremstilling**

Byggeregnskab vedrørende afdeling 97 Regimentparken II. Revisionsprotokollat af 26. maj 2014, side 20-22, skal godkendes og underskrives af Organisationsbestyrelsen.

### **Indstilling**

Forelægges til godkendelse og underskrivelse.

### **Bilag**

Revisionsprotokollat af 26. maj 2014, side 20-22.

Byggeregnskab og revisors erklæring

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev denne.

## 23. Direktionsberetning

### **Orientering om principiel afgørelse fra Beboerklagenævnet om afsættelse af afdelingsbestyrelse**

Beboerklagenævnet i Fredensborg Kommune (sag: 14/11265 af 14. juni 2014) har truffet en afgørelse som er af have generel interesse for almene boligorganisationer, idet den tager stilling til om organisationsbestyrelsen i Boligforeningen 3B havde hjemmel til at træffe beslutning om at overtage afdelingsbestyrelsens opgaver. En bestyrelse som i AAB ville have parlamentarisk status.

Baggrunden for sagen er at Boligforeningen 3B igennem længere tid ikke har haft et velfungerende beboerdemokrati i Egedalsvænge i Nivå. De problemer, der har udløst organisationsbestyrelsens beslutning begyndte med den såkaldte "juletræssag", hvor afdelingsbestyrelsen af 'principielle årsager' valgte, at der ikke skulle opstilles et juletræ i Egedalsvænge. Efter et massivt pres fra såvel kommunen og 3B's ledelse, lykkedes det på et afdelingsmøde at finde en acceptabel løsning.

Sagen efterlod 3Bs organisationsbestyrelse med det bestemte indtryk, at flertallet i afdelingsbestyrelsen ikke havde forståelse for, at man som afdelingsbestyrelse skal repræsentere alle beboere. I løbet af 2013 gennemførte 3B en række møder med afdelingsbestyrelsen, som primært handlede om at få skabt tillid og kontakt til afdelingsbestyrelsen, samt at få markeret, hvad afdelingsbestyrelsens rolle i beboerdemokratisk henseende er, herunder at vedtægter skal følges og der skal udarbejdes dagsorden og referat af afdelingsmøder.

Afdelingsbestyrelsen tilkendegav at de havde en anden opfattelse af forløbet og at de kunne dokumentere det via optagelser, dokumenter og e-mails.

Boligforeningen 3B fik medhold i at de havde hjemmel til at afsætte afdelingsbestyrelsen. Beboerklagenævnet lagde vægt på, at 3B igennem en længere periode har forsøgt at hjælpe afdelingsbestyrelsen ved at forklare om de gældende regler, herunder de beboerdemokratiske principper, hvorefter afdelingsbestyrelsen skal repræsentere alle beboere, herunder også mindretallet.

Det har formentlig haft en vis betydning at afdelingsbestyrelsen ikke fremlagde nogle af de nævnte optagelser, dokumenter og e-mails, som angiveligt skulle modbevise 3Bs beskrivelse af sagsforløbet.

### **Orientering om ekspropriation af areal i afdeling 32**

I forbindelse med etablering af havnetunnellen mellem Lyngbyvej og Nordhavn har Københavns kommune eksproprieret et areal fra afdeling 32, hvilket også er omtalt i revisionsprotokollen for 2013. AAB har hyret ekstern advokat og mægler til at bistå i sagen.

Ekspropriationen berører butikscentret, og der er enighed om, at Fakta (v/Coop) er vigtige for at holde på de øvrige lejere i centret. Da Coop har vist interesse for et større lejermål, er der lavet en løsning hvor to øvrige lejere flyttes til et andet erhvervslejermål i centret, der står tomt. I den forbindelse er der behov for at gennemføre nogle byggearbejder. Ved sagens start blev erstatningen vurderet til ca. 7,4 mio. kr. Siden blev skønnet nedsat til ca. 4 mio. kr. Kommunens advokat er ikke enig i opgørelsen af afdelingens tab og alene tilbød 0,6 mio. kr. i erstatning.

Vi er i fortsat forhandling med kommunen om opgørelse af erstatning og vil benytte den forventede udvidelse af Fakta som løftestang til en højere erstatning. Såfremt vi ikke kan blive enige med kommunen, skal sagen for Taksationskommissionen, der fastsætter den endelige erstatning med en forventet sagsbehandlingstid på op mod 1 år. Imellem tiden er vi nødsaget til at arbejde videre med ombygningsplanerne for centret, så vi kan fastholde Fakta som lejer i centret. Opgaverne sendes i licitation og ansås foreløbig at være op mod 1,9 mio. kr. eks. moms.

### **Orientering om status vedrørende forsøg med huslejenedsættelse i afd. 78**

Siden 2011 har der været to tiltag til at leje tomme boliger ud. Første trin bestod i udlejning af de tomme boliger via egne ventelister til unge under uddannelse og ansøgere over 55 år. Vi har siden tildelt ældreboliger til 32 ansøgere fra egen venteliste, heraf 14 unge under uddannelse og resten til ansøgere over 55 år.

Siden 1. juli 2012 har beboere i 1-rums boliger modtaget et huslejetilskud som aftrappes over en femårig periode. Opgjort for perioden maj 2012 til 2014 er antallet af opsigelser nogenlunde uændret men der er færre ledige boliger og derfor reduceret tomgangsleje (som dækkes af Københavns Kommune).

### **Orientering om forsinkelse af projekt Isyn**

Projektet omkring implementering af Isyn er desværre forsinket. Indledningsvist var der forsinkelser omkring indgåelse af kontrakt med leverandøren. Testperioden er afsluttet og der er høstet erfaringer omkring hvad der skal til for at rulle løsningen ud til flere afdelinger. Testperioden har imidlertid vist udfordringer omkring håndtering af faktura fra Isyn i Bolig4 og der er behov for at afdække dette nærmere før systemet kan implementeres i flere afdelinger. Der er aftalt møde med DOMEA som anvender begge systemer, for at afdække om udfordringerne skyldes at vi har anden Bolig 4 opsætning. Når det er afdækket, kan der laves en revideret tidsplan for projektet. Det er tanken at igangsætte ca. 10 afdelinger ad gangen.

Den tekniske fejl er fundet og er ved at blive testet.

### **Enhedslisten vil have billige boliger på finansloven.**

Politiken skriver den 22. august 2014, at Enhedslisten vil kræve en ændring af planloven i forbindelse med finanslovsforhandlingerne, således at kommunerne kan øremærke byggegrunde til alment boligbyggeri og sælge grundene under markedsværdi. Det foreslår Enhedslisten, der vil give kravet »vægt« ved efterårets finanslovsforhandlinger. De samme hovedforslag om mere gunstige vilkår for alment byggeri har også været fremført af en række storbyborgmestre fra begge sider af den politiske midte. Minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen (S) bemærker, at regeringen allerede er kommet storbykommunerne i møde ved at lade staten påtage sig et større ansvar, så de kommunale udgifter ved alment nybyggeri bliver sat ned fra 14 til 10 procent af byggeomkostningerne. Hos den radikale regeringspartner erklærer boligordfører Liv Holm Andersen sig villig til at diskutere forslaget om øremærkning af byggegrunde, da partiet er bekymret over, »at byer bliver mere og mere opdelt«. »Således er vi bestemt ikke på forhånd afvisende«, siger Liv Holm Andersen, der henviser til, at regeringens tænketank '2025 Byen' også har stillet forslag om dette. Forslaget om salg af grunde under markedsværdi er de radikale dog ikke med på, skriver Politiken.



## **23a. Personaleforhold**

### **Tiltrædelser**

*Lasse Ryberg* er pr. 1. august 2014 tiltrådt som udlejningschef i Kundeservice

*Morten Vendel Jensen* er pr. 14. august 2014 fastansat som regnskabsmedarbejder i Økonomi. Morten har været ansat som vikar i 3 måneder i Regnskab.

*Karina Sørensen* er pr. 1. august 2014 tiltrådt stillingen som regnskabsmedarbejder med speciale i køkkenregnskab.

### **Fratrædelser**

*Jette Bonnesen* er fratrådt sin stilling som regnskabsmedarbejder i Økonomi

*Bolette K. Jørgensen* er fratrådt sin stilling i Økonomi med udgangen af juli 2014

## **24. Orientering fra udvalgene**

- a) Uddannelsesudvalget**
- b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget**
- c) Boligudvalget**
- d) BPU-udvalget**
- e) Afdelingsudvalget**
- f) Arbejdsmiljøudvalg**
- g) Det decentrale forvaltningsudvalg**

## **25. Eventuelt**

### **Sagsfremstilling**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

For at undgå så lang en dagsorden på OB's september møde blev det aftalt at forsøge at holde OB-møde i starten af juli måned, hvor der også kan være evaluering af repræsentantskabsmødet.