

Referat af OB-møde

Mødedato: 5. november 2014 kl. 17.00

Mødested: **NB! NB! NB!**

Mødet holdes på:

Arbejdermuseet
Rømersgade 22
1362 København K

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Jette Kragh
Palle S. Madsen
Helle Jønsson
Hanne Dahlerup
David Jennow
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Pia Skov, Vicedirektør
Helle Friis Nielsen, ad punkterne 3, 4, 5 og 6
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Bjarne Lindqvist

Næste møde: 3. december 2014

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Indstilling om finansiering og reorganisering af Ejendomsservice og Fraflytning
4. 3. behandling af budget
5. Budgetopfølgning pr. 30. september 2014
6. Godkendelse af afdelingsbudgetter
7. OB's årshjul
8. Evaluering af Almene Boligdage

Kontaktperson

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

Dato

5. november 2014

9. Evaluering af Efterårskonferencen
10. Styringsdialog
11. Udbetaling af OB-honorar månedsvis bagud
12. OB-honorar 2015
13. ASA – forslag om ASA politik for AAB
14. Politik for udlejning af erhvervslejemål
15. Politik for it-anvendelse
16. Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger
17. Politik for bogføring
18. Politik for behandling af oplysninger om lejemål og beboere
19. Politik for udlejning af bilejemål og fællesarealer
20. Politik for beboerservice og information
21. Revideret byggepolitik
22. Indmeldelse i Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar

Afdelingsrelaterede sager:

23. Afdeling 47 – Tilskud til underdimensionerede varmtvandsbeholdere
24. Lukket
25. Afdeling 39 – Godkendelse af budget 2015

Diverse

26. Direktionsberetning
 - a. Personaleforhold
27. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

28. Eventuelt

København, den 3. december 2014

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 1. oktober 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 1. oktober 2014, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet

2. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen. Side 50 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Ingen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

3. Finansiering og reorganisering af Ejendomsservice og Fraflytning

Side 6

Sagsfremstilling

Opgaven med at drifte de parlamentariske afdelinger i AAB er forankret hos Ejendomsservice (og fraflytning). Inden for de seneste år er der sket en markant stigning i antallet af parlamentariske afdelinger fra 5 i 2005 til aktuelt 35. Ejendomsservice er i dag hverken bemandet eller organiseret til at håndtere det stigende antal parlamentariske afdelinger og administrationen foreslår derfor for det første en opnormering og for det andet en reorganisering med henblik på at kunne imødekomme de nuværende og fremtidige driftsbehov.

Det foreslås, at en reorganisering af Ejendomsservice sker i to etaper:

Første etape:

- Finansieringsmodel for den nye driftsorganisation implementeres pr. 1. januar 2015
- Der ansættes yderligere en ejendomsinspektør, så antallet af inspektører er 4 samt yderligere 0,4 HK-assistent, så det samlede antal driftsassistenten er 1,4
- Ejendomsinspektørernes opgaver udvides med vurderingsopgaven
- Samtidig uddannes de tre nuværende vurderingsinspektører til at også at kunne varetage opgaven som ejendomsinspektører så det samlede antal inspektører brutto er syv
 - o Dette for at fraflytningssyn kan foretages af alle syv inspektører så behovet for hurtig start af istandsættelse kan imødekommes
- Der anvendes konsulentbistand til at afdække opgaverne og serviceniveauet i de parlamentariske afdelinger, for at sikre at der fra projektets begyndelse udtænkes de bedst mulige løsninger
- Der laves klarere rammer for de parlamentariske afdelingers virke
- Nuværende og fremtidige parlamentariske afdelinger indgår serviceaftale med Ejendomsservice

Anden etape:

- Der etableres tre lokalkontorer; placeringen kunne være to i København og et i Ballerup
- Ejendomsfunktionærer puljes og ledes fra et af de tre lokalkontorer
- Der laves et standard serviceniveau (som kan udvides)

Da ovenstående er en større reorganisering kan der opstå behov for ekstern hjælp til gennemførelsen. Administrationen foreslår at dette finansieres af arbejdskapitalen. Bliver behovet aktuelt søges der efterfølgende særskilt herom hos Organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles til godkendelse at

- a) Afdelinger driftet af Ejendomsservice opkræves fra 1. januar 2015 et gebyr på kr. 335 pr. lejemål (tillægsydelse).
- b) Afdelinger der er af en sådan størrelse at de af eget budget betaler for en inspektør opkræves fra 1. januar 2015 et gebyr på kr. 69 pr. lejemål (tillægsydelse) til medfinansiering af ledelsen af Ejendomsservice.
- c) Ansættelse af yderligere en ejendomsinspektør og 0,4 driftsassistent i henhold til principperne beskrevet i notat af 24 oktober 2014: Finansiering af Ejendomsservice
- d) Der arbejdes videre med reorganisering efter rammerne fastlagt i etape 1 og 2, beskrevet nærmere i notat af 21. oktober 2014: Reorganisering af Ejendomsservice og fraflytning

Bilag

Notat af 24. oktober 2014: Finansiering af Ejendomsservice

Notat af 21. oktober 2014: Reorganisering af ejendomsservice og fraflytning

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Der var enighed om at Organisationsbestyrelsen skal drøfte, om der er en grænse for, hvor mange parlamentariske afdelinger, der kan være, hvis det decentrale koncept skal fastholdes.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at

- a) afdelinger driftet af Ejendomsservice fra 1. januar 2015 opkræves et gebyr på kr. 335 pr. lejemål (tillægsydelse)
- b) afdelinger, der er af en sådan størrelse at de af eget budget betaler for en inspektør, fra 1. januar 2015 opkræves et gebyr på kr. 69 pr. lejemål (tillægsydelse) til medfinansiering af ledelsen af Ejendomsservice. Dette gælder dog ikke de større afdelinger 52, 53, 54 og 55, for hvem der skal laves en separat aftale i løbet af 2015.
- c) ansætte yderligere en ejendomsinspektør og 0,4 driftsassistent i administrationen i henhold til principperne beskrevet i notat af 24 oktober 2014: Finansiering af Ejendomsservice
- d) der arbejdes videre med reorganisering efter rammerne fastlagt i etape 1 beskrevet nærmere i notat af 21. oktober 2014: Reorganisering af Ejendomsservice og fraflytning

Organisationsbestyrelsen foretager på sit seminar til foråret 2016 en evaluering af etape 1. Der skal ske afrapportering og godkendelse af overgang til fase 2 senest på Organisationsbestyrelsens møde den 4. marts 2016.

Side 8

4. Tredje behandling budget 2015

Side 9

Sagsfremstilling

Budgettet er udarbejdet med udgangspunkt i en generel fremskrivning af omkostninger med 2%, herunder er lønkonti som er fremskrevet med de overenskomstaftale lønstigninger på godt 2%. Derefter er de budgetterede udgifter korrigeret med viden om ændringer i aktivitetsniveau og som følge af prioriteringer af projekter, herunder It-projekter. Herudover er administrationens lejemål udvidet.

De budgetterede indtægter er tilsvarende opskrevet med 2% og efterfølgende korrigeret på baggrund af erfaring og til-/fravalg i aktiviteter.

Der er planlagt ændringer i serviceringen af parlamentariske bestyrelser ved en reorganisering af Ejendomsservice. Reorganiseringen indebærer, at finansieringen omlægges fra udelukkende at ske via administrationsbidraget til i højere grad at ske på den måde, at de afdelinger, der modtager service fra afdelingen også er de afdelinger, der betaler omkostningerne. Denne – for foreningen - udgiftsneutrale omlægning er indarbejdet i budgetforslaget.

Vigtige fokuspunkter i budget og takstblad er:

- En forhøjelse af administrationsbidraget med 30,- kr. til 3.628,- kr. pr. lejemålsenhed. Den øgede indtægt allokeres til en række it-projekter, der skal øge digitaliseringen i AAB. Specifikt drejer det sig om restfinansiering af projekt "Fælles dokumenthåndtering" og finansiering af "HR fase 2" og "Bestyrelsesweb"
- Ekstraordinært bidrag i 2015 til arbejdskapitalen på 50,- kr. pr. lejemålsenhed
- Nyt gebyr for parlamentariske afdelingers drift ved 'Ejendomsservice'. Pris inkl. inspektørfunktion: 335,- kr. pr. lejemålsenhed og pris ekskl. inspektørfunktion: 69,- kr. pr. lejemålsenhed
- Budgetteret antal lejemålsenheder 2015: 19.471, mod 19.384 i 2014.
- Uændret samlet personalenormering i 2015: 108 (2014: 108). Reorganisering og opnormering i Ejendomsservice modsvares af omlægninger og effektiviseringer andre steder i den administrative organisation.

Vedrørende IT-projekter i 2015 kan yderligere nævnes "Ansøger-web" (budget 1.700.000,- kr.), som er finansieret via mindre stigning i opnoteringsgebyret og dermed er udgiftsneutral.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen beslutter at indstille til Repræsentantskabet at vedlægge budget og takstblad for 2015 godkendes.

Bilag

- a. Budget 2015
- b. Takstblad 2015

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Formanden meddelte, at der siden seneste møde har været drøftelser med Direktionen om at få sat turbo på IT-udviklingen. IT-afdelingen har med meget kort varsel udarbejdet foreløbige estimater for en plan, der omfatter dokumenthåndtering, web-bestyrelse med rekvisitionssystem og beboernes adgang til egne oplysninger. Dette understøtter de krav, der har været rejst ved efterårets interviews med nogle afdelinger, samt bemærkninger på efterårskonferencen.

På OB's seminar til januar skal der foretages en nærmere gennemgang, indeholdende en tidsplan med målepunkter for fremdrift . Der skal samtidig udarbejdes en plan for de enkelte elementers godkendelse i OB.

Planlægningen er omfattende, og et dokumenthåndteringssystem kan med de foreløbige estimater forventes primo 2016.

Der vil være betydelige omkostninger, som ikke kan modsvares af driftsmæssige besparelser, da løsningerne primært omfatter opgaver, der løses ude i vore afdelinger. Der er afsat midler til de indledende undersøgelser i budgettet, mens selve anskaffelsen og implementering sker via arbejdskapitalen med 4-5 mio. kr. Træk på arbejdskapitalen godkendes etapevis af OB. Det må påregnes, at der i budget 2016 skal afsættes yderligere midler til drift og support. Support og undervisning må ikke undervurderes.

Ovennævnte vil indgå som en del af budgetfremlæggelsen på Repræsentantskabsmødet

Organisationsbestyrelsen var enige i at indstille det fremlagte budget og takstblad for 2015 til Repræsentantskabets godkendelse, herunder tankerne om den fortsatte IT-udvikling.

5. Budgetopfølgning pr. 30. september 2014

Side 11

Sagsfremstilling

Vedlagt budgetopfølgning pr. 30. september 2014.

I forbindelse med udarbejdelsen af prognosen pr. 30. september er hver enkelt konto gennemgået og justeret til i forhold til vores forventning. Administrationen forventer at årets resultat bliver på niveau med budgettet.

Det skal specielt bemærkes at vikar forbruget i prognosen nu forventes at udgøre knap 2 mio.kr. Denne udgift er afdækket hhv. af besparelser på diverse omkostningskonti og øget forventning til indtjeningen på byggesagshonorar.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgningen pr. 30. september 2014 til efterretning.

Bilag

Budgetopfølgning pr. 30. september 2014.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

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

6. Godkendelse af afdelingsbudgetter for 2015

Side 12

Sagsfremstilling

Iflg. vedtægternes §12, stk. 2, foretager Organisationsbestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår. Dette sker efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder.

Til brug herfor vedlægges oversigter med de enkelte afdelingers stigning i boligafgiften samt DV-henlæggelsen pr. m². Det skal bemærkes, at

- afd. 77 endnu ikke har afholdt afdelingsmøde med godkendelse af budgettet
- afd. 39 på sit afdelingsmøde den 24. september besluttede at udskyde vedtagelsen af budgettet (se særskilt indstilling)
- afd. 68 behandlede budgettet igen på et ekstraordinært møde den 27. oktober, hvor det blev vedtaget.

I Budget 2015 har

- 39 afdelinger, i 2014 34 afdelinger, godkendt budgettet med en stigning i boligafgiften på mere end 2%.
- 45 afdelinger, i 2014 45 afdelinger, vedtaget budgettet med uændret boligafgift i forhold til året før.
- 3 afdelinger, i 2014 3 afdelinger, nedsat boligafgiften.

Følgende 3 har nedsat boligafgiften:

I afd. 75 nedsættes boligafgiften med 4% ~ 66 tkr. Dette sker efter overskud de seneste 3 år på i alt 414 tkr. DV-henlæggelsen er i budget 2015 øget fra 69 kr. til 130 kr./m² (88%). Boligafgiften udgør i 2015 1.100 kr./m².

I afd. 82 nedsættes boligafgiften med 2% ~ 16 tkr. Dette sker efter overskud de seneste 3 år på i alt 128 tkr. DV-henlæggelsen udgør i lighed med 2014 255 kr./m². Boligafgiften udgør i 2015 1.140 kr./m².

I afd. 92 nedsættes boligafgiften med 4% ~ 372 tkr. Dette sker efter at overfinansiering er nedbragt, ejendomsvurderingen og dermed ejendomsskatten er reduceret, samt nedsættelse af afdelingens egenbetaling på lån. Boligafgiften udgør i 2015 990 kr./m². I budgettet er henlæggelsen til DV-planen øget fra 300 tkr. til 450 tkr.

Status i forhold til Københavns kommunens krav:

58 afdelinger har i Budget 2015 opfyldt Københavns Kommunes krav om en årlig henlæggelse til drift og vedligeholdelse på min. 130 kr./m². Hvilket er en forbedring i forhold til 2014, hvor 50 afdelinger opfylder kravet.

23 afdelinger, mod 28 afdelinger i 2014, henlægger mellem 100-129 kr./m².

De resterende 23 afdelinger henlægger mellem 31-98 kr./m², mens der i 2014 er 28 afdelinger, der henlægger mellem 11-99 kr./m².

Den positive udvikling, der ses fra 2013 til 2014, peger i retning af, at øge den årlige henlæggelse op til Københavns Kommunes anbefalede minimumsgrænse, således forsætter i 2015.

Side 13

Indstilling

Det indstilles, at de på afdelingsmøderne godkendte budgetter for 2015 godkendes af Organisationsbestyrelsen.

Bilag

Oversigter over afdelingernes ændring i boligafgift samt DV-henlæggelse i Budget 2015:

1. Afdelinger med stigning i boligafgift på 2% eller mere
2. Afdelinger med DV-henlæggelse på min. 130 kr./m²
3. Afdelingernes boligafgift i kr./m²
4. Afdelinger i nummerorden med stigning i boligafgift samt DV-henlæggelse i kr./m²

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte de på afdelingsmøderne godkendte budgetter for 2015.

7. Årshjul

Sagsfremstilling

Emner og datoer for møder i henholdsvis Repræsentantskab, Organisationsbestyrelse og Formandskab for 2015 blev drøftet på OB's møde den 1. oktober 2014, hvor OB bad Administrationen overveje, hvornår i foråret det vil være realistisk at holde dialogmøder om det nye forvaltningskoncept

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager stilling til datoer for Dialogmøder i foråret 2015

Bilag

Udkast til Årshjul

Beslutning

Comwell Borupgaard har oplyst, at de har booket et arrangement den 23.-24. oktober 2015.

Organisationsbestyrelsen besluttede derfor, at efterårskonferencen rykkes til weekenden efter (30. oktober – 1. november 2015).

Organisationsbestyrelsen holder temadag den 3. oktober 2015.

8. Evaluering af Almene Boligdage

Side 15

Sagsfremstilling

I dagene den 5. og 6. september blev der holdt Almene Boligdage i Bella Center. AAB var repræsenteret med en udstillingsstand på 100 m² og en messestand på 6 m².

Indstilling

Det indstilles, at vedlagte evaluering tages til efterretning.

Bilag

Evaluering af AAB's deltagelse på Almene Boligdage 2014

Beslutning

Det blev tilkendegivet at AAB's udgifter på godt 1 million ikke stod mål med offentlighedens deltagelse i Almene Boligdage. Der skal nok arbejdes på, at Almene bolig dage skal videreføres med den faglige del som omdrejningspunktet.

Der var enighed om, at det bør overvejes, om AAB skal deltage – som udstiller - fremover, hvis det nuværende koncept for udstillingen fortsættes.

9. Evaluering af efterårskonferencen 2014

Side 16

Sagsfremstilling

Den 24.-26. oktober 2014 blev der holdt efterårskonference

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af efterårskonferencen

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen var godt tilfredse med forløbet af efterårskonferencen og den flotte evaluering. De takkede de medarbejdere, der havde stået for planlægning m.v.

Det blev aftalt, at Organisationsbestyrelsen fremover skal orienteres, så de kender hele konferencens indhold.

10. Styringsdialog

Sagsfremstilling

Administrationen har prioriteret aktiv deltagelse i styringsdialogmøderne med Københavns Kommune, Ballerup Kommune, Ishøj Kommune og Frederiksberg Kommune. For de øvrige beliggenhedskommuner har AAB sporadisk deltaget på lokalt niveau i nogle tilfælde med administrativ bistand.

Dialogmøderne med omegnskommunerne har udelukkende drejet sig om lokale forhold, mens mødet med Københavns Kommune, der er AAB's hovedtilsynskommune, har drejet sig om AAB som helhed. Referat af styringsdialogmøde med Ballerup Kommune, Ishøj Kommune og Frederiksberg Kommune er offentliggjort på de respektive kommuners hjemmesider.

Administrationen er af den opfattelse, at styringsdialogerne har været positive og bidraget til et godt fokus på sammenhængen mellem AAB's strategiske fokus og drift. Styringsdialogen er også et godt redskab til et tættere og mere helhedsorienteret samarbejde med kommunerne.

Referatet af styringsdialogmødet med Københavns Kommune den 17. februar 2014 har været forsinket og er først nu offentliggjort og er vedlagt som bilag. Der er ingen kritiske bemærkninger, men derimod ros til AAB, for bl.a. håndtering af nybyggeri, renoveringssager og håndtering af skimmelsvampsager

Følgende blev aftalt:

- Samarbejdet med kommunens boligrådgivere drøftes på næste års styringsdialog.
- Teknik- og Miljøforvaltningen indkalder til et særskilt møde om AAB's forvaltningsmodeller.
- Teknik- og Miljøforvaltningen vil tage kontakt til Borgerservice med henblik på at afdække, om det er muligt, at boligorganisationerne godkender nye tilmeldte på folkeregistret for på den måde at modvirke ulovlig fremleje.
- AAB fremsender kort sagsresumé samt oplysninger på kontaktperson i Københavns Ejendomme i forbindelse med sag om byggeri af institution på Ramløsevej.
- AAB fremsender redegørelse for, hvorvidt boligforeningens praksis i forbindelse med anciennitetssager er i overensstemmelse med afgørelse fra højesteret.
- AAB vil tage kontakt til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med en konkret sag i afdeling 28/30.

Administrationen vil indstille til OB, at følgende emner behandles på dette års styringsdialogmøde med Københavns Kommune:

- Samarbejdet med boligrådgiverene
- Fremlejesager (Ballerupmodellen)
- Samarbejdet generelt

- Hvad gør KK for at forhindre udsættelsessager?

Indstilling

Det indstilles, at OB drøfter, hvilke temaer der skal rejses på det kommende styringsdialogmøde.

Bilag

Referat af styringsdialogmøde den 17. februar 2014 mellem KK og AAB.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at drøfte de indstillede emner på styringsdialogmødet med Københavns Kommune.

Endvidere vil der blive gjort opmærksom på, at samarbejdet bærer præg af, at kommunen ikke leverer, hvilket er et stort problem.

Formanden deltager i dette års styringsdialogmøde.

11. Ændring af udbetalingsfrekvens for honorar til medlemmer af organisationsbestyrelse

Sagsfremstilling

Udbetaling af honorar til organisationsbestyrelsesmedlemmer sker i dag kvartalsvis forud.

Administrativ praksis har hidtil været, at tiltræder bestyrelsesmedlemmet før den 15. i en måned udbetales fuldt honorar for måneden, hvis der tiltrædes efter den 15. i måneden modtages honorar fra måneden efter.

Det samme gælder fratrædelser, hvor fratrædelse før den 15. i måneden skal hele honoraret tilbagebetales og hvis det sker efter den 15. i måneden sker tilbagebetalingen fra måneden efter.

Ved ophør sker det meget ofte, at personen der stopper skal tilbagebetale allerede udbetalt honorar, som er modtaget for en periode hvor vedkommende ikke længere er med i bestyrelsen.

Situationen opstår både når der ikke sker genvalg og hvis bestyrelsesmedlemmet fratræder i utide.

Der findes ingen regler om hvordan honoraret skal udbetales og det er derfor op til Organisationsbestyrelsen at fastlægge udbetalingsproceduren.

Hvis udbetalingen overgår til at ske månedsvis bagud vil det reducere risikoen for krav om tilbagebetaling, I fald der bliver en sag om tilbagebetaling, vil dette højst omhandle én måneds honorar og ikke op til tre måneders forudbetalt honorar.

En sidegevinst er at udbetalingen vil kunne tilrettelægges samtidig med udbetaling af honorar til administrative afdelingsbestyrelser og løn til ansatte i AAB, hvilket letter rutinerne omkring udbetaling af honorar og løn, da dette kan automatiseres.

Dette vil kunne implementeres, således at det sker første gang ultimo januar 2015 med udbetaling for januar 2015. Det betyder i praksis at de bestyrelsesmedlemmer, der i dag er forudbetalt vil opleve at de ikke modtager honorar i december måned for første kvartal, men først vil få udbetalt ultimo januar for januar måned.

Indstilling

At administrationen fremover udbetaler honorar månedsvis bagud, gældende fra januar 2015. Første udbetaling af honorar for 2015 bliver dermed udbetalt 28. januar 2015 for januar 2015. Ændringen betyder, at der i årsregnskabet for 2014 kun bogføres 3 kvartalers honorar, hvilket der skal tages højde for i noter mv. i regnskab og kommende budgetter.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at deres honorar fremover udbetales månedsvis bagud, gældende fra januar 2015. Honorar for januar 2015 udbetales dermed den 28. januar 2015.

Der tilføjes en note herom i både regnskab og budget.

12. Regulering OB-honorar

Side 21

Sagsfremstilling

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

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

Bestyrelsen kan dog beslutte, at disse beløb hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2009 = 115,8 som basis.

Danmarks Statistik har opgjort lønindekset for den private sektor for 2. kvartal 2014 til 125,9.

Ovennævnte 69,86 kr. og 41,91 kr. bliver ved regulering i overensstemmelse hermed til henholdsvis **75,82 kr.** og **45,49 kr.** Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2014.

Afdelingsbestyrelsernes honorar vil skulle reguleres pr. 1. januar 2015 i henhold til ovenstående.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender forhøjelse af honoraret med ovenstående satser.

Bilag

- Bilag med fordeling af honorarer

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

13. Indstilling om ASA-politik for AAB

Sagsfremstilling

I forlængelse af OB-temadrøftelse den 4. oktober 2014 har administrationen udarbejdet et forslag til en politik for Alment Socialt Ansvar for AAB, som skal forelægges til Repræsentantskabets godkendelse.

Almen social ansvarlighed er den almene sektors måde at tage et medansvar for den store samfundsmæssige opgaver, det er at få inkluderet alle borgere i fællesskabet.

AAB vil fokusere på løsninger der både er til gavn for vores beboere og for det øvrige samfund generelt. AAB lægger vægt på, at social ansvarlighed skal være bæredygtig. Derfor søger vi løsninger, som kan betale sig for de involverede partnere på langt sigt både økonomisk, socialt og i forhold til miljøet.

Politikken fokuserer bl.a. på AAB's engagement i boligsociale indsatser, hvor OB's kommentarer fra temadrøftelsen er indarbejdet. I bilag 1 er oplistet bullits fra OB-temadrøftelsen den 4. oktober 2014.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender forslag til ASA-politik for AAB til forelægges for Repræsentantskabet i november 2014.

Bilag

1. Bullits fra OB-temadrøftelse den 4. oktober 2014
2. Udkast til ASA-politik for AAB

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at forslag til politik for Alment Socialt Ansvar for AAB forelægges Repræsentantskabet til november 2014.

14. Politik for udlejning af erhvervslejemål

Side 23

Sagsfremstilling

Som led i implementering af de nye driftsmodeller i boligforeningen, har OB besluttet at der skal laves en politik for udlejning af erhvervslejemål.

Indstilling

Administrationen indstiller til drøftelse med henblik på videre behandling i Boligudvalget og endelig godkendelse i OB.

Bilag

Notat af 8. oktober 2014 'Politik for udlejning af erhvervslejemål'.

Beslutning

Der var enighed om at sidste afsnit skal ændres.

Udkastet til politik blev sendt til behandling i Boligudvalget, med henblik på endelig godkendelse af OB.

15. Politik for IT-anvendelse

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 administration skal agere.

Politikkerne vil blive understøttet af en eller flere forretningsgange som beskriver hvem der gør hvad og hvornår og forretningsgangene kan suppleres med en eller flere manualer om f.eks. anvendelse af IT-system og lignende.

Overvejelser omkring budget 2015 vil muligvis have konsekvenser for IT-politikken og dette vil blive behandlet i ØF-udvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller at udkastet til politikken drøftes og derefter sendes til behandling i ØF Udvalget, inden den endeligt godkendes af OB.

Bilag

Notat af 21. oktober 2014 "Politik for IT-anvendelse"

Beslutning

Det bør overvejes, om der er samme adgang til it, hvis man går fra administrativ til parlamentarisk afdeling.

Udkastet til politik blev sendt til behandling i ØF Udvalget, med henblik på endelig godkendelse af OB.

16. Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (DV-planen)

Side 25

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 4. juni 2014 udkast til Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (DV-planen). Udkastet blev sendt videre uden bemærkninger til andenbehandling i økonomi og forvaltningsudvalget.

Økonomi og forvaltningsudvalget behandlede udkastet på sit møde den 2. oktober og havde de med rødt markerede ændringer.

Indstilling

Økonomi og forvaltningsudvalget indstiller politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (DV-planen) til endelig godkendelse i OB.

Bilag

Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (DV-planen).

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (DV-planen)

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 4. juni 2014 udkast til Politik for bogføring. Udkastet blev sendt videre uden bemærkninger til andenbehandling i økonomi og forvaltningsudvalget.

Økonomi og forvaltningsudvalget behandlede udkastet på sit møde den 2. oktober og havde de med rødt markerede ændringer.

Indstilling

Økonomi og forvaltningsudvalget indstiller politik for bogføring til endelig godkendelse i OB.

Bilag

Politik for bogføring

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte Politik for bogføring.

18. Politik for behandling af oplysninger om lejermål og beboere (tidligere politik for behandling af persondata)

Side 27

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 4. juni 2014 udkast til Politik for behandling af oplysninger om lejermål og beboere (tidligere politik for behandling af persondata). Udkastet blev sendt videre uden bemærkninger til andenbehandling i økonomi og forvaltningsudvalget.

Økonomi og forvaltningsudvalget behandlede udkastet på sit møde den 2. oktober og havde de med rød markerede ændringer.

Indstilling

Økonomi og forvaltningsudvalget indstiller politik for behandling af oplysninger om lejermål og beboere til endelig godkendelse i OB.

Bilag

Politik for behandling af oplysninger om lejermål og beboere

Beslutning

Der var enighed om, at sidste afsnit skal gøres lettere forståeligt.

Med denne bemærkning godkendte Organisationsbestyrelsen Politik for behandling af oplysninger om lejermål og beboere (tidligere politik for behandling af persondata).

19. Politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer

Sagsfremstilling

Som led i implementering af de nye driftsmodeller i boligforeningen, har OB besluttet at der skal laves en politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer. Politikken er blevet første behandlet af OB, som efterfølgende har bedt Boligudvalget om bemærkninger inden endelige godkendelse.

Boligudvalget drøftede ved møde den 23. oktober 2014 forslaget.

Udvalget indstiller til OB at der laves en mindre tilføjelse i teksten, som vist i vedlagte:

Udvalget drøftede indholdet af sætningen: "Fællesarealer er et fælles gode for afdelingens beboere, og kan derfor kun lejes af beboere i Boligforeningen AAB...". Det blev kort drøftet om "Boligforeningen AAB" skulle udskiftes med "afdelingen", men det fandtes ikke aktuelt da det jo var afdelingen der under alle omstændigheder skulle beslutte efter hvilke regler fællesarealer skulle udlejes.

Indstilling

Boligudvalget indstiller politikken for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer med de foreslåede ændringer.

Bilag

Notat af 17. juni 2014 'Politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer' med forslag til ændringer markeret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte Politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer.

20. Politik for beboerservice og information

Sagsfremstilling

Som led i implementering af de nye driftsmodeller i boligforeningen, har OB besluttet at der skal laves en politik for beboerservice og information. Politikken er blevet første behandlet af OB, som efterfølgende har bedt Boligudvalget om bemærkninger inden endelige godkendelse.

Boligudvalget drøftede ved møde den 23. oktober 2014 forslaget.

Udvalget oplyste, at formuleringen omkring træffetid i afdelingsbestyrelsen på månedlige basis ikke var formuleret helt som i afdelingshåndbogen. Og at OB da skulle være opmærksom på denne lille nuanceforskel.

I afdelingshåndbogen står der:

”Hele året, ugentlig træffetid

Mindst en gang om ugen skal afdelingsbestyrelsen kunne træffes af beboerne uden for normal arbejdstid. Det afhænger dog af, hvor mange beboere, der møder op på afdelingskontoret. I visse tilfælde kan det dække behovet med færre træffetider.”

I politikken står der:

”Dialog med beboerne mellem afdelingsmøderne er et vigtigt redskab for at skabe tryghed i afdelingen og et levende beboerdemokrati. Derfor er det væsentligt for AAB, at beboerne kan møde repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, og AABs afdelingsbestyrelser holder derfor åben træffetid mindst én gang om måneden. ”

Indstilling

Boligudvalget indstiller politikken for beboerservice og information til godkendelse.

Bilag

Notat af 12. august 2014 'Politik for beboerservice og information' med note.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte Politik for beboerservice og information.

21. Byggepolitik for AAB's nybyggeri

Sagsfremstilling

AAB har også fokus på indeklimaet i foreningens boligafdelinger. Og i nybyggeriet anvendes der i videst muligt omfang materialer uden allergifremkaldende stoffer, så risiko for allergi minimeres. Det forventes, at SBI's igangværende forskningsprojekt med kortlægning af sammenhænge mellem allergi og vores boliger vil kunne styrke denne indsats.

Bedre indeklima kan også tilvejebringes via røgfri boliger. Til dato er der kun opført nogle enkelte røgfri boligafdelinger i landet på forsøgsbasis. Fyns Almennyttige Boligselskab har en afdeling i Odense og KAB har opført og administrerer røgfri ungdomsboliger på Frederiksberg. Begge boligorganisationer tilkendegiver, at beboerne i al væsentlighed overholder forbuddet, og at problemerne hermed ikke er væsentlig anderledes end i forhold til andre husordensregler. Samtidig oplyses det, at det lejekontraktsretslige ikke er afprøvet ved domstolene. I modsætning til Frederiksberg og Odense Kommune har Københavns Kommune i 2010 besluttet ikke at iværksætte forsøg med røgfri almene boliger i nybyggeriet. Beslutningen blev truffet vedrørende førstegangsflytning i nyt byggeri i 2011 og 2012. Såfremt Københavns Kommune på et senere tidspunkt efterspørger forsøgsetablering af røgfrit byggeri, vil det være naturligt, at AAB deltager heri.

Der er i dag stor mangel på boliger til de studerende i København, og Københavns Kommune har igen åbnet op for opførelse af støttede almene ungdomsboliger. Efterspørgslen er massiv på ungdomsboliger og kommunen påregner over de kommende år at skulle opføre flere tusinde med de almene boligorganisationer som bygherrer. Og de fremtidige ungdomsboliger påtænkes i væsentligt omfang, at skulle opføres som selvstændige ungdomsboligafdelinger.

I henhold til AAB's vedtagne byggepolitik fra 2006 er det fastlagt, at:

"Boligforeningens byggevirksomhed omfatter opførelse af ungdomsboliger i forbindelse med fortætning i eksisterende ejendomme, forudsat at der er sikkerhed for boligernes udlejning."

Det anbefales, at byggepolitikken ændres på dette punkt. Det er vigtigt, at AAB deltager på lige fod med de øvrige store almene boligorganisationer i hovedstaden og bidrager til opførelsen af ungdomsboliger i København m.fl.. Og det er en fordel for AAB, at kunne tilbyde flere boliger til unge studerende, fordi boligforeningen herved får flere boligmedlemmer i dette segment. Boligmedlemmer, som kan blive fremtidige boligtagere i AAB's øvrige boligafdelinger.

Idet øvrige punkter i AAB's byggepolitik er uændrede anbefales det, at AAB's byggevirksomhed fremover sker efter følgende retningslinjer:

1. Geografi: Boligforeningen og dens administration skal arbejde aktivt for at tilvejebringe flere almene AAB afdelinger og boliglejemaal til egen administration i de kommuner hvor AAB i dag har etableret boligafdelinger, samt i nabokommuner. For byggemuligheder i andre af hovedstadsregionens kommuner skal det i hvert enkelt tilfælde vurderes og besluttes, om AAB vil etablere sig i pågældende kommune. AAB's

2. Nybyggerityper:

a. Familieboliger: Boligforeningens byggevirksomhed omfatter opførelse af almene familieboliger, herunder seniorboliger og bofællesskaber mv., der kan opføres som almene familieboliger. For familieboliger, som tilvejebringes ved fortætning i eksisterende boligafdelinger, skal det tilstræbes, at afdelingens medlemmer får en fortrinsretsstilling til de nye boliger.

b. Ældreboliger: Boligforeningens byggevirksomhed omfatter opførelse af ældreboliger, herunder plejeboliger, seniorboliger og handicapboliger mv., der kan opføres som almene ældreboliger. For ældreboliger, som tilvejebringes ved fortætning i eksisterende boligafdelinger, skal det tilstræbes, at afdelingens medlemmer får en fortrinsretsstilling til de nye boliger.

c. Ungdomsboliger: Boligforeningens byggevirksomhed omfatter opførelse af selvstændige ungdomsboligafdelinger, ungdomsboliger i forbindelse med fortætning i eksisterende ejendomme og opførelse af ungdomsboliger i kombination med familieboliger og/eller ældreboliger.

Indstilling

Det indstilles at OB tager stilling til den reviderede Byggepolitik med henblik på fremlægges for Repræsentantskabet.

Den reviderede byggepolitik behandles på BPU's møde den 3. november 2014, og udvalgets indstilling vil blive forelagt OB.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at indstille den reviderede Byggepolitik til Repræsentantskabets godkendelse i november 2014.

22. AAB som medstifter af ”Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar”

Sagsfremstilling

Bygherreforeningen og Realdania har taget initiativ til stiftelsen af en ny dansk forening, ”Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar”. Formålet med foreningen er at løfte byggebranchens arbejde med at tage samfundsansvar.

Bygherreforeningen har rettet henvendelse til sin medlemskreds, som omfatter offentlige, private og almene bygherrer, rådgivere og entreprenører, og forespurgt om deres interesse i at indtræde som medstifter af foreningen.

Den nye forening under stiftelse er i fuld overensstemmelse med de værdier AAB arbejder for. Det vil derfor være naturligt, at AAB indtræder, som en af stifterne af Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar.

Det årlige kontingent forventes at komme til at ligge i lejet 1.500 – 6.000 kr. afhængig af virksomhedsstørrelse.

Foreningens charter er vedlagt som bilag.

Indstilling

Det indstilles til OB at godkende, at AAB indtræder som stifter af Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar samt at det årlige kontingentbidrag afholdes over foreningens årlige drift.

Bilag

Charter for byggeriets samfundsansvar

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at AAB indtræder som stifter af Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar, samt at det årlige kontingent afholdes over foreningens årlige drift.

23. Afdeling 47 - Indstilling nr. 2, tilskud til underdimensionerede varmtvandsbeholdere

Side 33

Sagsfremstilling

OB har på mødet den 6. november 2013 godkendt indstillingen om tilskud til udskiftning af underdimensionerede varmtvandsbeholdere i afd. 47. Indstillingen lød på et tilskud på i alt 600.000 kr. Det indstillede beløb stammer fra et notat, som rådgivende ingeniør Henrik Larsen har lavet d. 23. august 2013, hvor han anslår at det vil koste 600.000 kr. Der har nu været afholdt en licitation d. 13. august 2014. Selvom det billigste tilbud er valgt, vil beløbet for det udførte arbejde overskride det oprindelige anlægsbudget. Det oprindelige anlægsbudget var på samlet 600.000 kr. Og det nye anlægsbudget er på 696.674 kr. Det nye anlægsbudget er inkl. 10% i uforudsete udgifter.

Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens godkendelse, at det tidligere godkendte tilskud udvides i henhold til licitationsresultatet. Fordelingen mellem trækingsret og dispositionsfond forbliver uændret; tilskud fra Trækingsretsmidler 461.983 kr. og tilskud fra Dispositionsfonden på 230.991 kr.

Bilag

Ingen

Beslutning

Jørn Nielsen forlod mødet under dette punkt

Organisationsbestyrelsen godkendte at udvide det tidligere godkendte tilskud. Fordelingen mellem trækingsret og dispositionsfond forbliver uændret; tilskud fra Trækingsretsmidler 461.983 kr. og tilskud fra Dispositionsfonden på 230.991 kr.

25. Godkendelse af budget 2015, afdeling 39

Side 35

Sagsfremstilling

Afdeling 39 har på sit afdelingsmøde den 24. september 2014 udskudt vedtagelsen af det udarbejdede driftsbudget for 2015.

Det udskudte driftsbudget udviser en boligafgiftsstigning på 1%.

Udskydelsen blev besluttet efter indstilling fra afdelingsbestyrelsen, og betyder at bestyrelsen tilsidesætter kravet om, at afdelingsbudgettet skal være godkendt senest 30. september. Bestyrelsen argumenterer for udskydelsen af vedtagelsen af budgettet med, at driften i 2014 forventes at udvise et overskud. Et overskud som bestyrelsen mener vil kunne begrunde for en nedsættelse af boligafgiften allerede i december 2014. Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor, at der udarbejdes en budgetopfølgning ultimo oktober 2014, som skal danne grundlag for nedsættelse i 2014 og dermed også nedsættelse i 2015.

Budgetforslaget for 2015 er udarbejdet af administrationen og udleveret til afdelingsbestyrelsen i august 2014, men der har ikke været en konkret behandling. Budgettet er således hverken afvist eller godkendt, evt. med ændringer.

Der har derimod været en dialog mellem afdelingskasserer René Simonsen og regnskabschef Torben Lærkesen omkring driften for 2014. Budgettet for 2014, der indeholder en stigning i boligafgiften på 8% blev nedstemt af afdelingen. Det blev derfor efterfølgende behandlet og godkendt af OB og Lyngby-Taarbæk kommune.

En budgetopfølgning ultimo juli 2014 viser en besparelse på udgifterne på 183 tkr., men det er afdelingskassererens vurdering, at der for året vil blive realiseret en besparelse på 1,0-1,2 mio.kr. hvorfor hele boligafgiftsstigningen bør tilbagerulles.

Torben Lærkesen har den 4. september 2014 oplyst afdelingsbestyrelsen, at der er en række usikkerheder, herunder betydende udgift til energimærkning og ikke tilstrækkelige henlæggelser til at der kan godkendes tillægsbevillinger til den igangværende kloakreovering, hvorfor der samlet set ikke er grundlag for at nedsætte boligafgiften.

Afdelingsbestyrelsen har dog alligevel oplyst beboerne på afdelingsmødet, at man fortsat håber på et resultat, så boligafgiften kan nedsættes fra december 2014.

Som følge af afdelingens manglende vedtagelse af budget 2015, blev der på Torben Lærkesens initiativ den 14. oktober holdt møde med afdelingsformand Gerd Strunge og kasserer René Simonsen.

Formålet var, dels at præcisere afdelingsbestyrelsens ansvar og pligter i forhold til budgetternes indhold og rettidige vedtagelse, dels at få klarlagt mulighederne for nedsættelse af boligafgiften og præsentere en ændring af budget 2015 med henblik på hurtig fremlæggelse og godkendelse i afdelingen.

Torben Lærkesen var enig i, at der vil være udsigt til et overskud i 2014, men fastslog, at der ikke er grundlag for en hel eller delvis nedsættelse af boligafgiften. En række forhold begrundede dette:

- Afdelingen har en oparbejdet underskudssaldo 31.12.2013 på 919 tkr.
- Afdelingen har ikke en robust DV-plan. I budget 2014 henlægges 1.000 tkr., svarende til 60 kr./m² og saldoen før henlæggelse udgør 52 kr./m² og kommer under AABs minimumskrav (50 kr./m²) i 2015 og 2016.
- I det fremlagte budgetforslag for 2015 er henlæggelse øget til 1.375 tkr. svarende til 82 kr./m². Det er således stadig væsentlig under tilsynsmyndighedens henstilling om henlæggelsesniveau på 130 kr./m².
- Den gennemførte tilstandsregistrering er ikke indarbejdet i DV-planen for hverken 2014 eller 2015 og det må forventes, at denne vil medføre et behov for øget henlæggelse.
- Der ligger en potentiel udgift på ca. 600 tkr. til energimærkning. Mærkning er ikke gennemført, idet AAB fortsat arbejder på at få ændret kravet om mærkning af samtlige enkeltboliger i rækkehusbebyggelser. En ministeriel ansøgning om dispensation fra kravet er dog afvist.

En stigning på 1% i 2015 er derfor rimelig og forventelig. Men for at imødegå afdelingsbestyrelsen foreslog Torben Lærkesen, at der med baggrund i den forventede positive udvikling i driften udarbejder et budget for 2015 uden stigning.

Dette blev umiddelbart afvist af formand og kasserer, idet man som ønsker en nedsættelse på minimum 4%. Det vurderes derfor ikke realistisk at budgettet vil blive vedtaget på et nyt afdelingsmøde.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at afdelingsformand og -kasserer er enige i, at huslejen isoleret set ikke er urimelig/unormal høj, men at det er den meget dyre varmeudgift som gør, at det samlet set bliver dyrt at bo i bebyggelsen. Man har en klar forventning om, at varmeudgiften vil falde i 2016, muligvis allerede ultimo 2015, når der på kommunalt plan sker ændringer af varmforsyningen i området.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at det ændrede budgetforslag uden stigning i boligafgiften godkendes, således at administrationen kan ansøge Lyngby-Taarbæk kommune om godkendelse efterfølgende.

Bilag

Budgetforslag 2015 med en boligafgiftsforhøjelse på 0%.

Beslutning

Punktet blev udskudt til næste OB-møde.

26. Direktionsberetning

Boligforligsforhandlinger

Regeringen har spillet ud med et forslag om en årlig renoveringsramme på 2,7 mia. kr. Det er langt fra nok til at dække renoveringsbehovet i den almene sektor, der ligger på samme niveau som den private boligmasse. Det vil sige omkring 5 mia. kr. årligt. Der vil blive givet en mundtlig redegørelse for forhandlingerne på mødet.

(lukket punkt)

Hovedaftale og udlejningsaftale om rammerne for udlejning af almene boliger i Københavns Kommune

I det seneste halve år, har BL's 1. kreds arbejdet med at forhandle udkast til ny hovedaftale og ny udlejningsaftale for perioden 2015 – 2018. AAB har deltaget i arbejdsgrupperne med direktionen: Christian Høgsbro har deltaget i arbejdsgruppen om ny hovedaftale og Pia Skov i arbejdet med ny ramme for udlejningsaftale.

Politiske og administrative ledelser i boligorganisationerne var inviteret til linformationsmøde i 1. kreds om ny udlejningsaftale den 8. oktober 2014.

Partnerskabsforum (1. kreds bestyrelse og Københavns 7 borgmestre) har behandlet udkastene og er enige om at sende forslagene til politisk behandling i henholdsvis BL kreds 1's repræsentantskab og Borgerrepræsentationen.

1. kreds Repræsentantskab skal ved mødet den 24. november 2014 behandle begge aftaler og den forventes endeligt godkendt i Borgerrepræsentationen medio december måned.

Det er aftalt at der afholdes fællesmøde mellem Boligudvalget og OB den 19. november 2014 om udlejningsaftalen. Den endelige OB-behandling sker ved OB-mødet den 3. december 2014.

Udlejningsaftalen er en ramme for konkrete udlejningsaftaler mellem Københavns Kommune og de enkelte boligorganisationer og der skal derfor samtidig laves egentlige aftaler mellem Københavns Kommune og AAB om udlejningen, inden for rammeaftalen. Der vil i den forbindelse blive afholdt informationsmøde om aftalen for interesserede københavnske AAB-afdelinger.

AAB vinder landsretssag om overdragelse af lejemål i AAB afdeling 19

AAB vandt 10. oktober 2014 landsretssag vedrørende spørgsmål om overdragelse af bolig. En beboer i afdeling 19 har siden 1. maj 2012 forsøgt at få overdraget retten til sin afdøde stedmors bolig. Hun boede i samme opgang en etage over sin stedsøn. Da hun i 2012 afgik ved døden ansøgte han om ret til at overtage hendes bolig. Ansøgningen om overdragelse blev ikke imødekommet og da beboeren nægtede at udlevere nøglerne blev der anlagt sag ved byretten. AAB vandt sagen men modparten ankede til Landsretten som nu har stadfæstet byrettens afgørelse.

Beboeren har i perioden fra 1. maj 2012 og frem til nu ikke betalt husleje for sted-moderens bolig, hvilket beløber sig til kr. 86.478,17. Det skal nu vurderes om det kan betale sig at rejse erstatningskrav.

Tilstandsregistrering

KUBEN er i fuld gang med at gennemgå de sidste af AAB's ejendomme.

KUBEN har medio oktober orienteret administrationen om, at der primo september blev sendt mail til 35 afdelinger om at kontakte KUBEN for fastlæggelse af møde inden årets udgang. 2 afdelinger har oplyst, at de ikke ønsker at deltage i et møde, der er aftalt mødedato med 3 afdelinger og 3 afdelinger vil vende tilbage med en mødedato. De resterende afdelinger har ikke reageret på henvendelsen, hvorfor administrationen kontakter afdelingsbestyrelserne telefonisk for at få møderne planlagt.

Udlejningsaftale

Den 19. november 2014 har Boligudvalget inviteret Organisationsbestyrelsen til fælles møde om den nye udlejningsaftale.

26a. Personaleforhold

Tiltrædelser

Camilla Friis er den 1. oktober 2014 startet i et barselsvikariat i afdeling 55.

Sofie Bolding Christensen er den 6. oktober 2014 startet i en midlertidig stilling som studentermedhjælper i Team Udlejning. Sofie er ansat frem til udgangen af året.

Najla Alana er den 21. oktober 2014 startet i et 3 måneders vikariat i workflow-guppen.

27. Orientering fra udvalgene

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

28. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt