

Referat af OB-møde

Mødedato: 4. februar 2015 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, formand
Jørn Nielsen, næstformand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Palle S. Madsen
Helle Jønsson
David Jennow
Guvor Abrahamsen
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Inge Vilhof, direktionssekretær

Afbud: Ingen

Næste møde: 4. marts 2015

Kontaktperson

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

Dato

11. februar 2015

1. Protokoller

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol

2. Økonomi

- a) Budgetopfølgning 4. kvartal 2014
- b) Satser til udarbejdelse af budget 2016 for afdelingerne

3. Afdelingsrelaterede sager

- a) Evaluering af afdelingsmøder
- b) Fordeling af afdelingsmøder
- c) Oplæg til efterårskonference den 23.-25. oktober 2015

4. Politikker

- a) Politik for energimål i AAB's afdelinger
- b) Politik for sygefravær

5. Politiske sager

- a) Evaluering af OB-seminar
- b) Tilrettelæggelse og gennemførelse af udbud s.f.a. Kartelsagen
- c) Ændring af husorden
- d) Ny samarbejdsaftale vedrørende ejendomsvurderinger
- e) Forvaltningsrevision – målsætninger
- f) Indstilling om hjemfald
- g) Udvalgsstruktur
- h) Orientering fra udvalgene

6. Orientering fra direktionen

- a) Direktionsberetning

7. Interne forhold

- a) Personaleforhold

8. Eventuelt

København, den 4. marts 2015

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 3. december 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 3. december 2014, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

1b. 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.

2a. Budgetopfølgning 4. kvartal 2014

Side 5

Sagsfremstilling

Den foreløbige prognose for årsregnskab 2014 viser et forventet overskud på omkring 1,2 mio. kr. Da Økonomiafdelingen stadig er ved at bogføre udsendes kun forsiden og ikke specifikationer.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgning 4. kvartal 2014 til efterretning.

Bilag

Budgetopfølgning pr. 31.12.14

Beslutning

Budgetopfølgning 4. kvartal 2014 blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Økonomi- og forvaltningsudvalget har på sit møde den 11. december 2014 behandlet administrationens forslag til satser til brug i forbindelse med, at afdelingsbudgetter for 2016 udarbejdes.

Væsentligste fokuspunkter i forskel til tidligere er, at:

- Det maksimumbeløb som afdelingerne skal dække i forbindelse med tab fra fraflyttere pristalsreguleres og udgør i 2016: 321 kr. pr. lejemålsenhed mod 316 kr. i 2014. Alle omkostninger herover dækkes af dispositionsfonden.
- Allerede foretagne henlæggelser til DV-planen pristalsreguleres fra og med budget 2016 med "byggeomkostningsindeks for etageboliger". Reguleringen for 2016 udgør 1,50% og foretages for at sikre, at hensættelserne kan dække omkostningerne på det tidspunkt, hvor aktiviteterne gennemføres.

Indstilling

Økonomi- og forvaltningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at: vedlagte oversigt indeholdende satser til brug for udarbejdelse af afdelingsbudgetter 2016 godkendes.

Bilag

- a) Satser til brug for udarbejdelse af afdelingsbudgetter 2016 – behandlet på møde i ØFU den 11. december 2014.

Beslutning

Formanden gjorde opmærksom på, at der under væsentlige fokuspunkter mangler beslutningen om opkrævning af gebyrer for de afdelinger, der er parlamentariske (til betaling for inspektørfunktionen).

Der var enighed om, at ejendomsservice skal hvile i sig selv, hvorfor budgettet for 2016 må fremskrives. Bidrag til arbejdskapitalen på 50 kr. fastholdes for 2016.

Der blev spurgt til forskellen på G-indskud og G-indskud reduceret.

G-indskud er et arealbidrag, der reguleres årligt. Hidrører fra afdelinger taget i brug før 1970.

Til finansiering af helhedsplaner er det muligt at søge om nedsættelse eller fritagelse for indbetaling af G-indskud. Dette betegnes som reduceret G-indskud.

Det aftaltes, at det af afdelingsregnskaberne skal fremgå, hvad det totale tab på fraflyttede lejere har været, samt hvad afdelingen selv har betalt, og hvad foreningen har betalt.

Prisfremskrivning af DV-planens henlæggelsesbeløb gav anledning til en drøftelse.

Formanden konkluderede, at DV-planen skal være retvisende og de nødvendige midler til DV-planens gennemførelse . Alt i overensstemmelse med gældende lovgivning. Og tilsynets anvisninger. Det vil dog være muligt at vælge mellem standardfremskrivning af henlæggelsesbeløbet og en individuel fremskrivning af priserne i planens enkelte elementer. De nødvendige henlæggelser skal være til stede.

Formandens indstilling blev vedtaget.

Gunvor Abrahamsen mener, at afdelingerne selv skal sørge for at deres DV-planer pris- og løntalsreguleres. Det skal ikke være administrationens opgave. Såfremt administrationen regulerer DV-planerne mener hun, at det kræver en repræsentantskabsbeslutning.

OB godkendte herefter de forelagte satser til brug for udarbejdelse af afdelingsbudgetter 2016.

3a. Afdelingsudvalgets evaluering af afdelingsmøderne I 2014

Side 8

Sagsfremstilling

Afdelingsudvalget behandlede på sit møde den 9. januar 2015 "Evaluering af afdelingsmøderne 2014" (se bilag)

Indstilling

Afdelingsudvalget besluttede, at følgende punkter indstilles til godkendelse af OB:

Vedr. bilagets punkt a 'Udsendelse af OB-repræsentantens materiale til afdelingsmødet'

1. LOG bøger udarbejdes kun for afdelinger der er "problemafdelinger"
2. Skabelonen til møderapporterne skal versioneres med årstal, således at OB'eren ved at dette er den seneste gældende version.
3. Møderapportskabelonen skal kunne udfyldes og returneres elektronisk. Papir skal afskaffes.
4. Vejledningen 'Hvervet som dirigent' skal sendes til OB'eren sammen med regnskab og andre bilag til afdelingsmødet.
5. Da mange stemmesedler smides ud, skal der tjekke op på om antallet af trykte stemmesedler kan reduceres.

Vedr. bilagets punkt b 'Problemer med formalia hvis formands- og kassererposten dækkes af samme person, og væltes på afdelingsmødet'

Jf. vedtægternes § 14, stk.6, beslutter afdelingsmødet om det er afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen som vælger hhv. formand og kasserer.

Afdelingsudvalget indstiller, at afdelingsbestyrelsen i afdelinger, som har valgt en person med dobbelthverv, fremsætter forslag på det næste afdelingsmøde om, at formanden vælges direkte på afdelingsmødet, og at afdelingsbestyrelsen herefter konstituerer sig selv - hvor kassererposten indgår.

Forslaget skal fremgå af indkaldelsen, og stilles som forslag inden valghandlingen. Hvis forslaget falder, skal der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde.

Vedr. bilagets punkt c 'Fordelingen af afdelingsmøder til OB i 2014' tages det til efterretning

Vedr. bilagets punkt d 'Tendenser på afdelingsmøderne 2014' blev følgende vedtaget

Ad d punkt 2 LLO sekretariatsaftaler

Økonomiafdelingen skal fortsat afvise at betale fakturaen. Diskussionen skal tages på repræsentantskabsmødet.

Ad d punkt 3 TV-Pakker

Administrationen skal undersøge gældende lovgivning, herunder hvilke installationer der som minimum skal være til stede i en almen ejendom. Derefter udarbejdes et notat til OB'erne til brug for de kommende afdelingsmøder.

Bilag .

'Evaluering af afdelingsmøder i 2014'

Beslutning

OB bad afdelingsudvalget foretage revision af standardforretningsorden, således at bemyndigelse om afvigelse fra normal standard skal fremgå af en lokal forretningsorden for at være gyldig, således at beboerne har et samlet sted at se afvigelser, fx beslutning om bemyndigelse til afdelingsbestyrelsen om godkendelse af årsregnskab, udpegning af repræsentantskabsmedlemmer og kasserer mv.

OB godkendte indstillingerne.

3b. Fordeling af afdelingsmøder 2015

Sagsfremstilling

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

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

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

OB besluttede desuden på samme møde, at hvis det viser sig, at flere medarbejdere fra administrationen skal deltage i et afdelingsmøde, vurderes det, om OB'er er nødvendig til det pågældende møde, også selvom man først ved det kort tid før afdelingsmødet. Administrationen har endnu ikke fordelt møderne i mellem sig, derfor fremgår de ikke af denne indstillings bilag.

Desuden er der taget højde for følgende forhold:

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

Et antal afdelinger er ikke tildelt OB'er. Det gælder to af de bestyrelsesløse afdelinger (58 og 82), hvor administrationen vil være repræsenteret af tre medarbejdere (AAB-drift, økonomi og afdelingsrådgiver), samt tre parlamentariske afdelinger (64 og 69), der er små ungdomsboligafdelinger samt afdeling 70, hvor AAB-drift og økonomi deltager.

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

Måned	Antal afd.møder
Marts	5
April	17
Maj	28
Juni	4
August	13
September	42
I alt	109

Derudover har 9 afdelinger (6, 15, 19, 27, 37, 38, 40, 57 og 86) meddelt, at de også holder budgetmøde i september. Disse møder er ikke fordelt til OB – i.h.t. ovenstående retningslinjer.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen:

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

Bilag

Bilag a) Forslag til fordeling af afdelingsmøderne 2015

Bilag b) Oversigt over OB's repræsentation ved medlemsmøderne 2012-2015

Beslutning

OB deltager som hovedregel i valgmøder, men gjorde opmærksom på at der kan være budgetmøder, hvor der skal deltage et OB-medlem. Hvis der ikke deltager en fra OB, skal der deltage en fra administrationen.

Indstillingen blev godkendt.

3c. Efterårskonference den 23.-25. oktober 2015

Side 12

Sagsfremstilling

Det overordnede tema for efterårskonferencen den 23.-25. oktober 2015 er: 'Kom godt i gang med uddannelsen til de nye driftsmodeller'.

Efterårskonferencen vil i år bestå af en bred kombination af tilbud, der tilgodeser, de forskellige vidensniveauer bestyrelsesmedlemmerne kommer med i forhold til at kunne få deres bestyrelseskørekort.

Optimalt set, vil det betyde, at de enkelte deltagere vil kunne sammensætte et program, som enten gør dem i stand til at få deres kørekort (garvede bestyrelsesmedlemmer) eller komme godt i gang med det (nyvalgte).

Der vil som de tidligere år i løbet af weekenden blive indlagt elementer, der bryder programmet. Der vil igen i år være underholdning og musik til middagen lørdag aften. Som de seneste år vil der kun være én pris for deltagelse på efterårskonferencen.

Indstilling

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

Økonomi

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

Bilag

Ingen

Beslutning

OB godkendte at administrationen arbejder videre med temaet og formen på årets efterårskonference.

4a. Indstilling om 1. behandling af politik for energimål i AAB's afdelinger

Side 13

Sagsfremstilling

Det er blevet besluttet, at OB skal fastlægge og godkende en række overordnede politikker, indenfor hvilke afdelingsbestyrelser og administration skal agere. Herunder skal OB lægge en energipolitik for driften af AAB's boligafdelinger.

Politikkens udmøntning vil blive understøttet af en eller flere forretningsgange, som beskriver hvem der gør hvad og hvornår.

Indstilling

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

Bilag

Notat af 12. januar 2015 "politik for energimål i driften af AAB's afdelinger"

Beslutning

Eventuelle bemærkninger/forslag til politikken kan rettes til BPU udvalgets formand.

Udkastet til politik blev sendt til behandling i BPU udvalget med henblik på endelig godkendelse af OB.

4b. Politik for opfølgning på sygefravær for centralt og decentralt ansatte

Side 14

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 4. juni 2014 udkast til politik for opfølgning på sygefravær for centralt- og decentralt ansatte. Udkastet blev sendt videre uden bemærkninger til andenbehandling i afdelingsudvalget.

Afdelingsudvalget behandlede udkastet på sit møde den 11. november og havde ingen yderligere bemærkninger.

På organisationsbestyrelsens møde i december blev det besluttet at tilbagesende politikken til fornyet behandling i afdelingsudvalget med henblik på, at sidste afsnit i politikken skulle fremgå mere klart.

Afdelingsudvalget har på sit møde den 9. januar 2015 besluttet at sidste afsnit fjernes, for at der ikke påføres en unødigt forpligtelse for afdelingerne, men at eventuelle tiltag sker efter en konkret vurdering.

Sidste afsnit under "omsorg", er flyttet ned sidst i dokumentet som afslutning og er tilrettet så det gælder både for omsorgs- og sygefravær af længere varighed.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller politik for opfølgning på sygefravær for centralt og decentralt ansatte til endelig godkendelse i OB.

Bilag

Politik for opfølgning på sygefravær for centralt og decentralt ansatte

Beslutning

OB godkendte politik for opfølgning på sygefravær for centralt og decentralt ansatte.

5a. Evaluering af OB-seminar 30. januar – 1. februar 2015

Sagsfremstilling

Der blev holdt OB-seminar den 30. januar til 1. februar 2015 på Bautahøj i Jægerspris.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af seminaret.

Bilag

Ingen

Beslutning

OB drøftede forløbet af seminaret. Der var enighed om, at det havde været nogle relevante og inspirerende oplæg, der gav anledning til nogle gode drøftelser. Der var stor ros til administrationen.

Sagsfremstilling

Mange offentlige og private bygherrer drøfter fortsat, hvordan de skal forholde sig og gennemføre udbud i deres virksomheder, mens byggekartelsagen ruller.

Den aktuelle situation har været drøftet på byggechefernes erfamøde i BL, hvor BL blev opfordret til at fremlægge et fælles udspil til, hvordan vi skal forholde os i den almene sektor.

Kartelsagen er en "københavnersag", og berører derfor primært boligorganisationerne i Stor-københavn. Og BL er tilbageholdende og afventende, og der forventes ikke et BL-udspil lige rund om hjørnet. *AAB må derfor selv træffe beslutning om, hvordan vi tilrettelægger og gennemfører udbud i tiden fremover.*

AAB's administration anbefaler, at der indtil videre ikke iværksættes sanktioner overfor entreprenørfirmaer, som er involverede i kartelsagen. Begrundelsen for denne anbefaling fremgår af vedlagte bilag. Skulle der komme nye oplysninger frem i sagen eller ny lovgivning, der kræver handling fra AAB's side, vil sagen blive genbehandlet i OB.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der ikke iværksættes sanktioner overfor de entreprenørfirmaer, som er inddraget i den verserende byggekartelsag.

Bilag

Notat af 8. december 2014 "Byggekartelsagen / Tilrettelæggelse og gennemførelse af udbud i AAB"

Beslutning

OB godkendte indstillingen med den ændring, at der ikke for nærværende iværksættes tiltag overfor de entreprenørfirmaer, som er inddraget i den verserende byggekartelsag.

Udviklingen følges.

Sagsfremstilling

I forbindelse med genoptrykning af Boligforeningens AAB's standard husorden, er indholdet af pjecen blevet gennemgået.

Det fremgår af den nuværende standardhusorden, at afdelingen kan træffe beslutning om, at der skal betales en månedlig afgift for husdyrhold, se bilag 1.

Opkrævning af et gebyr/en afgift forudsætter, at der er hjemmel til det. Det er der ikke i den driftsbekendtgørelse, der gælder for almene boliger, og det er derfor ikke lovligt at opkræve sådan en afgift.

Det foreslås derfor, at sætningen omkring opkrævning af gebyr fjernes fra standardhusordenen.

Indstilling

Det indstilles at følgende sætning fjernes for at sikre lovligheden af indholdet i AAB's standard husorden:

"Beboerne kan også træffe beslutning om, at der skal betales en månedlig afgift for husdyrhold."

Den resterende formulering bibeholdes.

Hvis OB træffer beslutning om ændringen vil der blive udsendt cirkulære om ændringen i standardhusordenen.

Bilag

Bilag 1: Uddrag af Boligforeningen AAB's standard husorden afsnit 9 vedrørende husdyr

Beslutning

OB godkendte indstillingen.

5d. AAB – ny samarbejdsaftale vedrørende ejendomsvurderinger

Sagsfremstilling

Property Consult ApS er et firma, der har specialiseret sig i – mod et 100% resultatafhængigt honorar – at bistå ejendomsselskaber i forbindelse med beskatning af fast ejendom i Danmark.

AAB har siden 2006 haft et samarbejde med firmaet, der i den periode har gennemgået og vurderet ejendomsvurderingerne på AAB's ejendomme og på den baggrund forestået sager mod myndighederne vedrørende tilbagesøgning af for meget betalt ejendomsskat.

I juni 2014 – i forbindelse med en gennemgang af honorarer betalt til firmaet – tilkendegav administrationen, at man – i forbindelse med at den nuværende kontrakt udløb i december 2014 – ville undersøge mulighederne for at reducere honorarbetalingen.

Denne undersøgelse har resulteret i, at administrationen har gennemført forhandlinger advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius – der er specialiseret indenfor området "ejendomsvurderinger".

Dette har resulteret i udkast til en samarbejdsaftale med en lidt anden udformning af honorarberegningen, der frem til og med ejendomsvurderingerne 2013 udgør 30% af en eventuel tilbagebetaling af ejendomsskat, og for ejendomsvurderingerne 2014-2018 beregnes 10 måneders besparelse af ejendomsskatten.

Administrationen anbefaler, at samarbejdet med Property Consult ikke forlænges, og at der i stedet indgås samarbejdsaftale med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius. Samarbejdsaftalen er vedlagt som bilag.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender, at:

- Vedlagte samarbejdsaftale, der er gældende for samtlige ejendomsvurderinger 2014 til 2018 – inkl. Årsomvurderinger, godkendes i den form, der er tiltrådt af administrationen ved underskrift af Christian Høgsbro (direktør) og Helle Friis Nielsen (økonomichef)

Bilag

- b) Samarbejdsaftale med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius vedrørende samtlige ejendomsvurderinger (inkl. årsomvurderinger) 2014-2018.

Beslutning

OB godkendte indstillingen.

5e. Forvaltningsrevision - målsætninger

Sagsfremstilling

OB har ved mødet i september 2014 besluttet at fokusere på en række forhold i forbindelse med forvaltningsrevision, som er nævnt nedenfor. Administration har herefter til opgave at opstille målsætninger for de enkelte områder, som er vedhæftet i bilaget.

Økonomi og drift

- Skadeprocent – forsikringssager

Administrativ ledelse

- Sygefravær ejendomsfunktionærer

Beboerdemokrati

- Selvbetjeningsløsninger

Boligområdernes og afdelingerne

- Deltagelse i afdelingsmøder

Nybyggeri og renovering

- Nedbringe udledning af CO2

Indstilling

Det indstilles, at OB drøfter de enkelte målsætninger og målemetoder.

Bilag

Forvaltningsrevision 2014/2015 målsætninger

Beslutning

Der var enighed om, at målet for pkt. 3.1 Selvbetjeningsløsninger skal ændres til 100%. De øvrige målsætninger og målemetoder blev godkendt.

5 f. Hjemfald i Københavns omegnskommuner

Side 20

Sagsfremstilling

BL har på vegne af 38 boligorganisationer i de københavnske omegnskommuner indgået aftaler med de berørte kommuner om frikøb af såkaldte hjemfaldsklausuler. Det er sket efter meget langstrakte forhandlinger og efter, at BL i 2011 udarbejdede den første registrering på baggrund af boligorganisationernes oplysninger.

BL har opnået en særdeles gunstig aftale. Oprindeligt ville et frikøb have kostet 9,5 mia. kr. I den aftale som alle borgmestre i omegnskommunerne og Københavns Kommune nu har underskrevet lyder den endelige pris på 1,45 mia. kr. Aftalen indeholder ikke øget kommunal anvisning, som det skete i år 2000 i København.

Aftalen berører AAB afd. 39, 43, 52 og 53. Da disse afdelinger i sin tid blev opført, kunne det kun lade sig gøre på grunde, der indeholdte en klausul om hjemfald til Københavns Kommune.

Hjemfaldet betyder, at AAB har pligt til at sælge grundene tilbage til kommunen et bestemt år. Fremover vil det derfor være meget svært at optage lån til disse afdelinger med løbetid, der løber ud over hjemfaldsåret. For AAB's afdelinger ligger hjemfaldsåret i perioden 2036-50. Det betyder allerede nu at enkelte afdelinger p.t. ikke kan optage realkreditlån på 30 år og dermed bliver finansiering af en renoveringsopgave dyrere for beboerne, der får en højere huslejekonsekvens. Derudover påvirker hjemfaldsklausuler realkreditinstitutternes beregning af ejendommenes værdi og dermed, hvor meget friværdi der er i ejendommene at tage lån i.

Vi kan nu henholdsvis købe grundene i afdeling 39, 43 og 53 fri og samtidig lave en uopsigelig lejekontrakt for afdeling 52. Aftalen rummer en samlet rabat på mere end 80% i forhold til den oprindelige frikøbssum.

AAB afdeling	Frikøb uden reduktion	Frikøb med reduktion
Afd. 39	kr. 81.981.228	kr. 15.973.883
Afd. 43	kr. 96.337.968	kr. 18.723.000
Afd. 52	kr. 112.135.538	kr. 21.849.392
Afd. 53	kr. 187.850.483	kr. 29.818.184

Hjemfaldsbeløbene vil blive finansieret med 30-årige realkreditlån. Der er i den udarbejdede aftale bestemt, at huslejen maksimalt må stige med 10 kr. pr. kvadratmeter det første år, det andet år med endnu 10 kr. og det tredje år med endnu 10 kr. til i alt 30 kr. Og for afdelinger med driftsstøtte er der mulighed for at få driftsstøtte fra Landsbyggefonden til at begrænse huslejestigningen til 2 kr. det første år, 3 kr. det andet år 4 kr. det tredje år pr. kvadratmeter. Herefter kan lejen højst stige i den såkaldte valsetakt – det vil sige tre fjerdedele af samfundets løn- eller prisstigninger.

For afdeling 39 betyder det at den nuværende husleje stiger op til 30 kr. pr. m² de første 3 år og herefter op til 44,84 pr. m² i år 30.

Og for afdeling 43, afdeling 52 og afdeling 53 betyder det, at den nuværende husleje stiger

op til 4 kr. pr. m2 de første 3 år og herefter op til 18,84 kr. pr. m2 i år 30.

Side 21

AAB afdeling	Husleje m2, nuværende	Husleje m2, år 3	Husleje m2, år 30
Afd. 39	kr. 933,08	kr. 963,08	kr. 977,92
Afd. 43	kr. 816,08	kr. 820,08	kr. 834,92
Afd. 52	kr. 708,31	kr. 738,31	kr. 727,15
Afd. 53	kr. 762,37	kr. 766,37	kr. 781,21

Manglende finansiering:

Ovenstående huslejestigninger i afdeling 39 er ikke tilstrækkeligt til at dække ydelsen på realkreditlånene. Boligorganisationernes dispositionsfond har pligt til at finansiere forskellen med lån fra dispositionsfonden, således at fonden i udgangspunktet har en størrelse, hvor der ikke skal ske henlæggelser årligt fra beboerne. Hvis dispositionsfonden bringes ned under dette niveau for at kunne dække den midlertidige betaling på ydelserne for frikøbslånet, kan fonden opnå et lån i Landsbyggefonden mod betaling af normale renter.

Såfremt AAB's dispositionsfond skal dække lånet i afdeling 39 vil dispositionsfonden komme under minimum i år 2016 og 2017. Administrationen indstiller, at der optages lån i Landsbyggefonden, der dækker nedenstående ydelser, i alt kr. 14.564.031. Dette lån skal først skal tilbagebetales efter 30 år, når realkreditlånene er udbetalt.

AAB afdeling	Lån fra LBF	Samlet tilbagebetalings periode
Afd. 39	kr. 14.564.031	55 år.

Landsbyggefonden yder driftsstøttelån til afdeling 43, 52 og 53. Driftsstøtten skal tilbagebetales efter 30 år, når realkreditlånene er udbetalt.

AAB afdeling	Driftsstøttelån fra LBF	Samlet tilbagebetalings periode
Afd. 43	kr. 30.016.364	78 år.
Afd. 52	kr. 33.101.777	72 år.
Afd. 53	kr. 63.076.967	97 år.

Disse lån forrentes med en variabel rente på 2%.

Beregning af frikøbet

Frikøbsbeløbet beregnes for deklARATIONER uden bygningserstatning som aktuel ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 fratrukket oprindelig grundkøbesum tilbagediskonteret med 3 pct. p.a. i forhold til antal år mellem 2014 og hjemfaldsår. For de få deklARATIONER med bygningserstatning anvendes grundværdi 1. oktober 2012 i stedet for ejendomsværdi. Og det er disse således beregnede frikøbsbeløb, der reduceres med en ensartet procent (80,5 pct.) for alle afdelinger som en del af aftalen.

Aftalen forudsætter, at betalingen finder sted inden udgangen af marts måned 2015. Hvis betalingen forsinkes, skal der betales renter fra forfaldsdato til betalingsdato svarende til Nationalbankens udlånsrente plus 2 pct.

Beregning af hjemfaldsbeløbene er beregnet og godkendt af foreningens revisor. Udover revisorattestation forudsættes det, at der er inden betaling er sket godkendelse i respektive kommuner og i øverste myndighed i boligorganisationerne. I boligorganisationerne er det øverste myndighed, som har kompetencen, da det drejer sig om køb og salg af ejendom. Der skal altså ikke ske godkendelse i de enkelte afdelinger. Der indkaldes derfor til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 16. februar 2015, kl. 19.00 i HK's store sal.

Institutioner frikøbes ikke:

I afdelinger, hvor der indgår institutioner for børn og unge m.fl. som en del af afdelingen skal der ikke ske frikøb af disse institutioner. Derfor fratrækkes der i det beregnede frikøbsbeløb et beløb forholdsmæssigt svarende til institutionernes leje som andel af de samlede lejeindtægter i afdelingen.

Når frikøbet er gennemført, skal der efterfølgende ske matrikulær udskillelse fra afdelingen af de ikke frikøbte institutioner, og omkostningerne ved den matrikulære udskillelse afholdes med halvdelen til boligorganisationen og halvdelen til kommunen. Af de berørte afdelinger, er det afdeling 52 (fællesdriften) og 53, der har institutioner, der skal udmatrikuleres.

Tidsplan:

- 19. december 2014: Modtagelse af revisionserklæring for hjemfaldsbeløb.
- 22. december 2014: Ansøgningerne blev sendt til Landsbyggefonden. For afd. 43 og afd. 53 er der søgt om driftsstøtte, da de i forvejen får driftsstøtte og der dermed har været mulighed for at søge om yderligere driftsstøtte til hjemfaldslån.
- Primo januar 2015: Lånetilbud modtaget fra realkreditinstitutterne.
- Januar 2015: Ansøgninger sendt til tilsynskommunerne om godkendelse af låneoptagelse og eventuelt krav om kommunal garanti. Forventer kommunernes godkendelse i løbet af februar 2015.
- 2. februar 2015: Orienterings møde for afd. 39,43,52 og 53
- 4. februar 2015: Indstilles til repræsentantskabet godkendes af OB
- 16. februar 2015: Ekstraordinært repræsentantskabsmøde, afhænger af OB's indstilling.
- Februar 2015: Godkendelse fra kommunerne.
- Ultimo februar 2015: Hvis repræsentantskabet godkender aftalen, vil beboerne blive orienteret og varslet huslejeforhøjelse. Dette sker umiddelbart efter Repræsentantskabsmødet.
- 30. marts 2015: Hvis indstillingen godkendes af repræsentantskabet, udbetales realkreditlån d. 30. marts 2015 – der er indhentet lånetilbud for de fire afdelinger.

Indstilling

Det indstilles til OB's godkendelse :

1. at indstille til Repræsentantskabet at godkende aftalen om hjemfald i Boligforeningen AAB afd. 39, 43, 52 og 53.
2. at der afholdes ekstraordinært Repræsentantskabsmøde herom den 16. februar 2015, kl. 19.00 i henhold til AAB's vedtægt § 7, stk. 2
3. at Landsbyggefonden ansøges om driftsstøtte til afdeling 43, 52 og 53
4. at Landsbyggefonden ansøges om at yde et lån inkl. oprullede renter til dispositionsfonden på kr. 14.564.031 til dækning af hjemfaldsaftalen.
5. at Foreningen afholder de nødvendige udgifter til udmatrikulering af berørte institutioner

NB. Pga. vedtægtens tidsfrist for indkaldelse af Repræsentantskabsmøder har administrationen efter aftale med formandskabet indkaldt til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 16. februar 2015 med forbehold for Organisationsbestyrelsens endelige godkendelse heraf.

Bilag

Ingen

Beslutning

OB godkendte indstillingen

5g. Udvalgsstruktur

Sagsfremstilling

På Repræsentantskabsmødet den 26. november 2014 blev der valgt et nyt medlem til OB.

I forbindelse med Michael Bendixens fratræden blev der en post ledig i Boligudvalget, som ikke er blevet besat.

OB skal derfor drøfte fordeling af udvalgsposterne under OB.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter fordelingen af udvalgsposterne.

Bilag

Oversigt over udvalgsstruktur 2014-2015

Beslutning

Det blev besluttet, at Gunvor Abrahamsen træder ind i Afdelingsudvalget og Boligudvalget.

5h. Orientering fra udvalgene

- Uddannelsesudvalget
- Økonomi- og Forvaltningsudvalget
- Boligudvalget
- BPU-udvalget
- Afdelingsudvalget
- Arbejdsmiljøudvalg
- Det decentrale forvaltningsudvalg

Afdeling 19 (lukket punkt)

Formanden orienterede om at første møde i styregruppen har været afholdt. Afdeling 19 er repræsenteret ved Helen Østergaard. Styregruppen er enige om, at sikre en grundig afdækning af sagen, hvilket formentlig betyder, at en rapport ikke vil kunne foreligge til det lovede tidspunkt.

6a. Direktionsberetning

Tilstandsregistrering

KUBEN har gennemgået alle AAB's afdelinger inden årsskiftet, bort set fra en enkelt afdeling som desværre måtte aflyse den aflyste besigtigelse. Der er nu lavet aftaler om gennemgang af de resterende rapporter for afdelingsbestyrelserne i løbet af januar måned.

Selve gennemgangen af ejendommene og registrering af oplysningerne i Bolig 4 forventes derfor tilendebragt med udgangen af januar måned. Driftskoordinatorene skal nu i tæt samarbejde med afdelingerne, sørge for at de bliver indarbejdet i DV-planerne fra 2016. 'Vedligehold & energi' arbejder på et format for afrapportering til OB på fremdriften i dette arbejde, som vil fremgå af ledelsesrapporten for 2015.

Det blev på mødet oplyst, at der har været holdt møde med den manglende afdeling, hvorfor tilstandsregistreringen er afsluttet. 11 afdelinger ønsker ikke at gøre yderligere og 28 afdelinger har ikke reageret på invitationen til gennemgang af tilstandsregistreringen, hvorfor invitationen vil blive gentaget.

OB ønsker, at der foretages opfølgning på DV-planen for de afdelinger, der ikke ønsker tilstandsregistrering.

Status på fraflytningsklager

Ved repræsentantskabsmødet i november 2014 var der bemærkninger fra afdeling 42 (v/John Bøgh) og afdeling 32 (v/Erik Jensen) om kvaliteten af fraflytningssyn. Synspunkterne var at servicen ift. fraflytningssyn er faldet, at utilfredsstillende syn medfører, at de sager der køres i beboerklagenævn bliver tabt og et forslag om at afdelingsbestyrelserne kan deltage i synet.

Efter repræsentantskabsmødet er der i december 2014, lavet en status på fraflytningsklager, i notat af 16. december 2014 (vedlagt).

Tilsynet ønsker ikke, at afdelingsbestyrelserne står for syn, hvilket også er afspejlet i den af OB godkendte politik for afdelingsbestyrelsernes deltagelse i fraflytningssyn, som blev godkendt på junimødet 2014. Hvis afdelingen er uenig i synet, må afdelingsbestyrelsen i første omgang tage en drøftelse med inspektøren og derefter med kundechef Henrik Schultz, hvis der er behov for det, så praksis afspejler det af afdelingsmødet godkendte vedligeholdelsesreglement.

Bevilling fra MBBL's forsøgspulje 2014

Administrationen har søgt om tilskud fra ministeriets forsøgspulje 2014 til et projekt om samdrift efter principperne om leanledelse. Ansøgningen er imødekommet med 1 mio. kr. excl. moms.

Formålet er at tilrettelægge driften af de parlamentariske afdelinger på tværs og dermed teste om tværgående driftstilrettelæggelse er mere effektivt, uden at det går ud over kunde- og medarbejdertilfredshed. Det er meningen at projektet skal munde ud i:

- 1) Afstemt serviceniveau, hvor vi vil udvikle værktøjer til at afstemme forventninger mellem afdelingsbestyrelse og driftsorganisationen
- 2) Projektet skal give svar på hvordan samdrift af ca. 30 af AAB's afdelinger kan organiseres hensigtsmæssigt
- 3) Smart opgaveløsning – lean i driftsorganisationen, hvor vi vil træne driftspersonale i at arbejde smartere og have fokus på at lave løbende forbedringer, for derigennem at sænke udgifterne til drift. Målet er et opnå en produktivetsforbedring.
- 4) Øget kundetilfredshed
- 5) Uændret niveau for medarbejdertrivsel

Projektet løber fra april 2015 og 1 år frem. AAB's medfinansiering er primært arbejdstid hos deltagerne i projektet.

Stormen Egon

Baseret på oplysninger fra forsikringsmægler Ulla Lund Rasmussen så var stormen 'Egon' forholdsvis mild ved AAB's afdelinger. Der er pr. 15. januar 2015 indløbet anmeldelser fra afdeling 28-30, hvor der er sket skade på to udluftningskanaler, afdeling 24 har haft skade på en ramme og vindue. Tre afdelinger (4, 9 og 35) har haft nedblæste tagsten, flest i afdeling 35 hvor der allerede er fokus på at taget står overfor at skulle udskiftes.

Kortlægning af almene bebyggelsers bevaringsværdi

I forlængelse af erfaringerne fra dialogen omkring eventuel fredning af Bellahøjafdelingerne er Landsbygefonden og Kulturstyrelsen gået sammen om at kortlægge den almene boligsektors kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. Formålet er at sikre de væsentligste byggerier kan dermed sikres gennem statslig bygningsfredning og derudover indkredse de byggerier der har væsentlige værdier for eksempelvis at lave bevaringsstrategier for bebyggelserne. Projektet vil dermed også være med til at pege på bebyggelsernes rammer for udvikling. Boligorganisationer, Arkitektskolen i Aarhus og JJW arkitekter er inviteret med til at kvalificere projektet.

I projektet indgår også udvikling af strategier således, at allerede fredede afdelinger, eller afdelinger på vej mod en fredning, kan renoveres og/eller fremtidssikres på en hensigtsmæssig måde og med henblik på en hensigtsmæssig fremtidig drift. Projektet respekterer bl.a. sektorens ejerforhold, beslutningsprocesser, beboerdemokratiet og boligernes forskelligheder på grund af f.eks. råderetsarbejder mv. Endelig fokuseres der på, at beboernes rettigheder og muligheder i henhold til almenboligloven kan opretholdes under og efter en fredning, ligesom huslejen skal kunne holdes på et acceptabelt niveau således, at mulighederne for fortsat udlejning af boligerne sikres.

Kortlægningen er projektets første fase, og efterfølgende udarbejdes der individuelle manuler for hver af de bebyggelser, der fredes, ligesom der gennemføres en generel formidlingsdel.

Lokalaftale med ejendomsfunktionærerne

Lokalaftale for ejendomsfunktionærer er færdigforhandlet og underskrevet. Aftalen er et 0-resultat.

Afd 51 – solceller

Formanden og direktøren var inviteret til afdeling 51 af bestyrelsen for at besigtige solcelleprojektet på afdelingens nyrenoverede gavle. Det var en særdeles positiv oplevelse.

Ny planlov

Ny planlov har været til debat i folketingets boligudvalg. De borgerlige partier udtrykte skepsis over den nye lov, selvom de var enige i de politiske intentioner om at skabe blandede byer.

IT-sikkerhed

På OB-seminar den 30. januar – 1. februar 2015 blev IT-sikkerheden drøftet, herunder bl.a. muligheden for en løsning med spejling af data.

Detaljer om Lejerbos it-nedbrud giver nu anledning til fornyede overvejelser om ændring af AAB's IT-beredskab.

OB vil derfor få forelagt et nyt IT-sikkerhedsoplæg i løbet af foråret

(lukket)

(lukket)

7a. Personaleforhold

(lukket)

8. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.