

Referat af OB-møde

Mødedato: 8. april 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
Helle Friis Nielsen, Økonomichef, ad pkt. 2a, 2b, 2c og 5a
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Ingen

Næste møde: 6. maj 2015

Kontaktperson

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

Dato

13. april 2015

1) Protokoller

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

2) Økonomi

- a) Ledelsesrapportering Q4
- b) Formueforvaltning Q4/14
- c) **(lukket punkt)**

3) Afdelingsrelaterede sager

- a) Afdeling 33 – Masterplan for området omkring Bispebjerg Kirkegård
- b) **(lukket punkt)**

4) Politikker

- a) Energipolitik

5) Politiske sager

- a) Brug af reponforretning i likviditetsstyringen og investering
- b) Indeksering af henlæggelser
- c) Direktionens årsplan
- d) Tegningsret i Boligforeningen AAB
- e) Orientering fra udvalgene

6) Orientering fra direktionen

- a) Direktionsberetning

7) Interne forhold

- a) Personaleforhold

8) Eventuelt

Nyt punkt 2c

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der blev optaget et nyt punkt 2c (**lukket punkt**) på dagsordenen

København, den 6. maj 2015

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat

Side 3

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 4. marts 2015 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 4. marts 2015, 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

Intet at bemærke

2a. Ledelsesrapportering 4. kvartal 2014

Side 5

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporteringen for 4. kvartal 2014 er vedlagt.

Der henvises til bemærkningerne til hvert enkelt af de 18 målepunkter.

Indstilling

Der indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager ledelsesrapporteringen til efterretning.

Bilag

Ledelsesrapportering for 4. kvartal 2014

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Ledelsesrapporteringen blev gennemgået og taget til efterretning.

2b. Formueforvaltning pr. 31. december 2014

Side 6

Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 31. december 2014.

Status - formue

	4. kvartal 2013	4. kvartal 2014
<i>Kursværdi inkl. likvider</i>	835.035.228 kr.	890.307.907 kr.
<i>Nominal værdi inkl. likvider</i>	814.066.685 kr.	862.553.137 kr.

Afkast i procent

	3. kvartal 2014	4. kvartal 2014	Akk.afkast 2014
<i>Ikke realiseret afkast</i>	0,92	-0,22	1,97

Udvikling i likvider (ultimo)

4.kvartal 2013	1.kvartal 2014	2.kvartal 2014	3.kvartal 2014	4.kvartal 2014
110.476.754 kr.	54.336.009 kr.	136.891.661 kr.	134.673.361 kr.	-8.276.599 kr.

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 4. kvartal 2014 opnået et afkast på -0,22% af den kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det akkumulerede afkast for 2014 er 1,97%.

Det bemærkes, at stigningen i nominal værdi fra 4. kvartal 2013 til 4. kvartal 2014 primært kan forklares med 3 forhold:

- Løbende formuepleje i form af udskiftninger i porteføljen, hvor der sælges til høje kurser og genkøbes til lave kurser
- 80 mio. kr. er overført til kapitalforvaltning i perioden juli-september 2014
- Handler på 73,74 mio. kr. (nominal værdi) med valørdato efter 31.12.2014

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager afrapportering af formueforvaltningen for 2014 til efterretning.

Bilag

Opgørelse pr. 31. december 2014

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Afrapportering af formueforvaltningen for 2014 blev taget til efterretning.

2c. (lukket punkt)

Side 7

3a. Støtte til udvikling af Masterplan for Bispebjerg

Side 8

Sagsfremstilling

Københavns Kommune udarbejder i år en udviklingsplan for udvikling af det udsatte by- og boligområde omkring Bispebjerg Kirkegård. Som en del af udviklingsplanen lægger Københavns Kommune og boligforeningen fsb op til udvikling af ét samlet program, der bidrager til et sammenhængende ambitiøst løft af hele området omkring Bispebjerg Kirkegård.

Det er ambitionen at udvikle en fælles overordnet masterplan, der kan skabe sammenhæng mellem en række forskellige almene og kommunale renoveringer og udviklingsplaner i området, således at de forskellige delinvesteringer udgør en helhedsorienteret og markant løsning til gavn for byområdet.

Programmet udarbejdes af en ekstern rådgiver, som gennemfører en analyse af området, faciliterer en interessent- og beboerinddragelsesproces og, på baggrund heraf, leverer et overordnet arkitektonisk koncept for området i samarbejde med boligorganisationerne og kommunen.

Københavns Kommune og fsb bidrager hver især med 300.000 kr. til planen. AAB og AKB har to afdelinger i området og er blevet spurgt om vi vil bidrage hver med 75.000 kr. AKB har sagt ja, under forudsætning af, at AAB også siger ja.

Afdelingsbestyrelsen i AAB afdeling 33 har ved formanden udtrykt positiv interesse for projektet og givet tilsagn om, at den vil medvirke til arbejdet i udvikling af en masterplan, såfremt OB giver tilsagn om, at dispositionsfonden støtter planene med 75.000 kr.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at dispositionsfonden bevilliger 75.000 kr. til støtte til udvikling af en masterplan for Bispebjerg.

Bilag

Masterplan for området omkring Bispebjerg Kirkegård

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at dispositionsfonden bevilliger 75.000 kr. til støtte til udvikling af en masterplan for Bispebjerg.

3b. (lukket punkt)

Side 9

4a. Politik for energimål i driften af AAB's afdelinger

Side 10

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 4. februar 2015 udkast til Politik for energimål i driften af AAB's afdelinger. Udkastet blev sendt videre uden bemærkninger til andenbehandling i BPU udvalget.

BPU udvalget har behandlet politikken på sit møde den 23. februar 2015 og godkendte den uden ændringer. Det blev dog bemærket, at tilbagebetalingstiden ikke må være for lang, og at det skal give mening rent økonomisk at gennemføre energitiltag.

Indstilling

BPU udvalget indstiller Politik for energimål i driften af AAB's afdelinger til endelig godkendelse i OB.

Bilag

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte Politik for energimål i driften af AAB's afdelinger.

5a. Brug af repoforretning i såvel likviditetsstyringen som formueforvaltning

Sagsfremstilling

Likviditetsstyring

Administrationen har i 2014 arbejdet med likviditetsstyring. Igennem dette arbejde har muligheden for at optimere likviditetsstyringen via repoforretning flere gange været oppe at vende. Og i forbindelse med markedsafsøgningen omkring en ny hovedbank var det den fortrykkende løsning blandt bankerne.

En repoforretning er en aftale, hvor man som ejer af en obligation (portefølje af obligationer) har mulighed for at sælge obligationen og genkøbe den igen på et senere tidspunkt. Der er således i virkeligheden tale om et udlån af obligationer i en given periode, hvor man til gengæld modtager et lån (likviditet).

Alternativet til en repoforretning er, at administrationen fører midler frem og tilbage mellem AAB og kapitalforvalterne alt efter behovet på driftskontoen. Denne proces er administrativt tung og medføre risiko for tab ved salg af værdipapirer på ufordelagtige tidspunkter.

Formueforvaltning

En "reverse" repo forretning er modstykket til en repoforretning. Modparten i en repoforretning foretager en "reverse", hvilket vil sige, at han (modparten) har likviditetsoverskud som alternativ til at placere pengene i obligationer, kan indgå i en "reverse" forretning, hvor han køber obligationer for pengene og tilbagesælger obligationerne igen på et senere tidspunkt.

Fordelen for AAB er, at der med den lave rente på lån med sikkerhed i obligationer kan tjenes penge på renteforskellen. Gevinsten vil være såvel afhængig af beløbet og hvilke obligationer pengene placeres i.

Det er administrationens vurdering, at repoforretningen ikke kan implementeres indenfor rammerne af den nugældende finansielle styringspolitik for AAB. Forslag til ændring af styringspolitik vil blive udarbejdet og præsenteret for OB på mødet i maj 2015 med henblik på godkendelse.

Risici

Der er to risici ved indgåelse af repoforretninger:

Markedsrisiko i en repoforretning består af to elementer. For det første udviklingen i pengemarkedsrenten og for det andet udviklingen i markedet for den underliggende obligation.

Modpartsrisiko i en repoforretning er henholdsvis sælgers evne til at betale reponenten og sælgers evne til at købe obligationen tilbage.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB godkender at der henholdsvis indledes repoforretning mel-

lem AAB og Danske Bank til styring af likviditet samt at der åbnes op for at AABs kapitalforvaltere må investere i repoforretninger.

Side 12

Bilag

Bilag 1: Information om repoforretning

Bilag 2: Regneeksempel fra Nordea

Bilag 3: Oversigt over kreditvurdering

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen ønskede en udtalelse fra revisionen om brug af repoforretning i likviditetsstyring og formueforvaltning før der tages stilling til, om der skal indledes repoforretning mellem AAB og Danske Bank til styring af likviditet og åbning for at AAB's kapitalforvaltere må investere i repoforretninger.

Organisationsbestyrelsen forelægges en ny indstilling om brug af repoforretning samt ændring af den finansielle styringspolitik på næste møde den 6. maj 2015.

5b. Inflationssikring af boligafdelingernes DV-henlæggelser

Side 13

Sagsfremstilling

I gældende "Vejledning om drift af almene boliger m.v." af 1996 er det anført at; "Boligorganisationen må være opmærksom på, at foretagne henlæggelser 'inflationssikres', således at de bevarer deres købekraft". I overensstemmelse hermed besluttede OB på sit møde den 4. februar 2015, at afdelingernes henlæggelser til DV-planen skal pristalsreguleres fra og med budget 2016 med "byggeomkostningsindeks for etagebyggeri". Regulering for 2016 blev godkendt med 1,5%.

Under samme punkt besluttedes det, at inflationssikringen/indeksreguleringen af boligafdelingernes henlæggelser kan ske enten ved at indeksere/prisfremskrive allerede foretagne henlæggelser eller ved individuel fremskrivning af priserne i planens enkelte elementer/aktiviteter. Denne del af OB's beslutning blev drøftet på BPU's møde den 23. februar 2015.

Ved udelukkende at indeksere henlæggelser kan man fejlagtigt få det indtryk, at der er et overskud til nye aktiviteter i DV-planen. Når man derimod indekserer på aktivitetsniveau, får man det reelle billede af, hvad afdelingen har henlagt til hver enkelt vedligeholdelsesindsats. Derfor anbefales det, at AAB indekserer på aktivitetsniveau.

Ovenstående blev drøftet på BPU's møde den 23. februar, og det blev besluttet at udvalget får forelagt indstilling herom for videreindstilling til OB. Indstilling er sendt til høring hos BPU-udvalgets medlemmer, og udvalgets høringssvar vil blive forelagt OB på april-mødet 2015.

Indstilling

Det indstilles til OB at beslutte, at inflationssikring af boligafdelingernes DV-henlæggelser sker ved indeksregulering på aktivitetsniveau.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at inflationssikring af boligafdelingernes DV-henlæggelser sker ved indeksregulering på aktivitetsniveau og ikke som tidligere besluttet indeksregulering af henlæggelserne.

5c. Årsplan for direktionen 2015

Sagsfremstilling

Årsplan for direktionen indeholder de punkter som Organisationsbestyrelsen vil måle direktionen på i 2015. Der er tale om områder der er i proces og områder, som skal påbegyndes. De enkelte punkter skal/vil ikke nødvendigvis blive afsluttet i 2015. Den årlige evaluering af direktionen i februar vil tage udgangspunkt i direktionens målepunkter.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender årsplan med målepunkter for direktionen 2015.

Bilag

Årsplan for direktionen 2015.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsplanen med målepunkter for direktionen med enkelte sproglige rettelser.

5d. Udkast til nye tegningsregler

Side 15

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte de seneste tegningsregler for Boligforeningen AAB den 1. oktober 2014. Herefter er Gunvor Abrahamsen indtrådt i bestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender og underskriver de nye tegningsregler.

Bilag

Udkast til ændrede tegningsregler

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev de nye tegningsregler.

5e. Orientering fra udvalgene

- **Uddannelsesudvalget**

Der forventes at ligge en indstilling om bestyrelseskørekort til OB-møde den 3. juni 2015.

- **Økonomi- og Forvaltningsudvalget**

Seneste møde blev aflyst på grund af sygdom.

- **Boligudvalget**

- **BPU-udvalget**

- **Afdelingsudvalget**

- **Arbejdsmiljøudvalg**

- **Det decentrale forvaltningskoncept**

Der er enighed om, at standardmodel er AAB classic. Pt er nye afdelinger født parlamentariske med understøttelse fra en medarbejder. Det drøftes om dette skal fortsætte fremover.

- **(lukket)**

6a. Direktionsberetning

Boligaftalen

Lovforslagene omkring udmøntning af boligaftalen er blevet vedtaget i Folketinget, og Landsbyggefondens bestyrelse har godkendt regulativerne omkring renoveringsstøtten og de boligsociale indsatser.

Benchmarking og egenkontrol

Som led i boligforliget skal der også etableres en benchmark-enhed i MBBL. For at understøtte den øgede fokus på benchmarking har Landsbyggefonden netop lanceret sit nye tvillingeværktøj og suppleret Regnskabsdatabasen med et nyt nøgletalssystem. Herudover vil fonden i løbet af den kommende måned lancere endnu et benchmarkingværktøj.

Alment nybyggeri går forrest med høje energistandarder

Næsten ni af ti nyopførte almene boliger bliver bygget mere energivenligt end lovgivningen kræver. Det viser nye tal fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Således bliver 85 pct. af de nyopførte almene boliger bygget med en højere energistandard end Bygningsreglementet kræver. I mange byggerier opfyldes de frivillige 2015-energikrav – og der er en række byggerier, der oven i købet opfylder 2020-energikravene. I langt de fleste tilfælde sker det inden for de almindelige økonomiske rammer for det almene nybyggeri.

Forhøjet pristillæg til nye solcelleanlæg

Den 16. marts 2015 åbnede Energinet.dk for, at bl.a. boligforeninger, der ønsker forhøjet pristillæg til nye solcelleanlæg, kan søge. For at kunne søge puljen skal man have en købsaftale, der er betinget af, at man får tilsagn til puljen - dvs. man skal have en skriftlig aftale med en solcellesælger om at købe et solcelleanlæg, såfremt man får del i puljen. Det er således alene anlæg, der endnu ikke er etableret, der kan søges om tilsagn til.

(lukket sag)

Dialogmøder

Der afholdes dialogmøder den 16. april, 23. april og 7. maj 2015 kl. 17. Indkaldelse med angivelse af sted sendes ud snarligt til alle afdelinger. På mødet vil der blive givet en status på arbejdet med nye driftsmodeller og lægges op til en generel drøftelse af fælles anliggender.

Status på indkøbspolitik

AlmenIndkøb (Almenindkøb.dk) er en fælles indkøbsportal for de almene boliger med adgang til rammeaftaler på varer og håndværkerydelser. Indtil videre er det muligt at benytte rammeaftalerne til visse håndværkerydelser, istandsættelse af fraflytningsboliger samt elektricitet. Almen Indkøb fungerer som en internetportal hvor man kan indhente tilbud og gennemføre mini-udbud. Desværre er det ikke integreret med muligheden for at danne egentlige rekvisitioner.

Indtil videre er vi ved at afprøve AlmenIndkøb i mindre skala. Det omfatter:

- Afdeling 55: gør det nærliggende undersøge mulighed for besparelse i forbindelse med istandsættelsesomkostningerne ved fraflytning. Derfor gennemføres et miniudbud på opgaven med halvdelen af flytteboligerne via almene indkøb. I øjeblikket forventer vi, at almene indkøb åbner op for at maling kan erhverves gennem deres ud-

budssystem. Det forventes, at opgaven kan sendes i udbud i 2. kvartal 2015 og vinderen får lov til at stå for istandsættelsen et år frem. Istandsættelsen i den anden halvdel af boligerne i afdeling 55, sker ved at konkurrenceudsætte håndværkere via ISyn. Vi vil ved den efterfølgende evaluering sammenligne de to udbudsmetoder og komme med en vurdering og en anbefaling.

- Afdeling 107: gennemførelse af et mini-udbud om udskiftning af kældervinduer

'Vedligehold & energi' har desuden holdt møde med DONG om mulighederne for at indkøbe fælles strøm inden Almen Indkøbs rammeaftale. Vi forventer i første omgang at gennemføre et pilotforsøg i samarbejde med afdeling 43.

Endelig skulle ØFU have haft en præsentation af Almen Indkøb ved mødet den 26. marts 2015, men dette er udsat på grund af mange afbud til mødet.

Status – reorganisering af 'Ejendomsservice & fraflytning', Kundeservice

Arbejdet med reorganisering af 'Ejendomsservice & fraflytning' i Kundeservice er igangsat.

De første tiltag i første fase er forløbet godt. Ejendomsinspektørerne og vurderingsinspektørerne er blevet lagt sammen til en funktion, fra 1. februar 2015. De parlamentariske afdelinger er blevet fordelt mellem inspektørerne og de er begyndt at deltage i bestyrelsesmøder efter behov. Både bestyrelserne og inspektørerne melder for størsteparten om tilfredshed med ordningen.

Også AAB's administrative afdelinger har mærket effekten af sammenlægningen; nu tager det nemlig ikke længere 1-6 dage at syne boliger, men ca. 1-3 dage.

En af de nyansatte ejendomsinspektører har ikke fundet sig til rette i stillingen og har derfor valgt at opsiges sin stilling. For at sikre kontinuitet har vi i stedet for at ansætte en ny inspektør lige efter opstart, valgt at ansætte vores nyuddannede elev i et vikariat som driftsassistent. En række administrative opgaver, der i dag udføres af inspektørerne, vil i den forbindelse blive flyttet til driftsassistenterne.

Den 12. marts 2015 blev der for første gang afholdt et møde, hvor omdrejningspunktet omhandlede fremtiden for parlamentariske afdelinger og der var mulighed for at møde afdelingens driftsinspektør. Fremmødet var overvældende, ca. 40 bestyrelsesmedlemmer fra afdelingerne: 8, 18, 34, 35, 48, 65, 70, 77, 81, 85, 89, 96, 100, 106, 108 og 115 deltog i mødet.

Aftenen var startskuddet til en proces, hvor der skal afstemmes forventninger og kundechef Henrik Schultz præsenterede et foreløbigt værktøj til at bestyrelserne kan følge med i status på driftsrelaterede opgaver. Deltagerne blev også orienteret om at AAB har modtaget et tilskud på 1 mio. kr. fra forsøgspuljen i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter til at gennemføre et projekt som skal undersøge mulighederne for samdrift i de parlamentariske afdelinger. Der er p.t. afsat 14 hele dage til projektets mange workshops og det må forventes at trække betydelige ressourcer.

Første fase af reorganiseringen forventes at være afsluttet primo 2016.

Der var stor ros til måden mødet blev kørt på.

Der er givet tilsagn om, at der årligt vil blive holdt et tilsvarende arrangement med status for de parlamentariske afdelinger. Organisationsbestyrelsen vil fremover få indkaldelsen tilsendt.

Husning af flygtninge i Hillerød

Hillerød Kommune har kontaktet AAB og andre almene boligorganisationer for hjælp til at skaffe boliger til de 107 flygtninge kommunen forventer i skulle modtage i 2015. Idet AAB ikke har boliger i den efterspurgte prisklasse, så har AAB høfligt takket nej til indbydelse til at deltage i dette arbejde.

TV-overvågning

I overensstemmelse med cirkulære C22-2012 har afdelingerne 14, 50, 79 og 103 henvendt sig til administrationen om hjælp til ansøgning om opsætning af videoovervågning af egne arealer.

Det fremgår af cirkulæret at opsætning og brug af videoovervågning skal godkendes af Organisationsbestyrelsen. For at fremme sagerne hurtigst muligt er formanden orienteret om ansøgningerne, og sagsbehandlingen er i gangsat med det samme. Administrationen fører en liste over hvilke afdelinger der søger og opnår tilladelse til videoovervågning.

Opstramning af procedurer til forebyggelse af inhabilitet mv.

I forbindelse med en entreprenørs konkurs er administrationen blevet opmærksom på, at der har været et personsammenfald mellem rådgivers virksomhed og entreprenørens bestyrelse, som dog vandt opgaven ved licitation. Administrationen har indskærpet overfor rådgiveren, at det ville have været i overensstemmelse med almindelig god praksis at oplyse noget sådant af egen drift. Vi kan ikke udelukke at det er sket tidligere, men ønsker at der skal være helt klare linjer og derfor kommer det fremover til at fremgå af rådgiveraftalerne, at AAB straks skal modtage besked hvis der er interessesammenfald mellem rådgiver og entreprenør. På den baggrund kan AAB vurdere om rådgiveren skal udskiftes.

Vi arbejder desuden på at overvåge konkurser i især byggebranchen, så vi kan tilbageholde evt. penge i tilfælde af konkurs.

Den årlige boligrapport fra Ishøj Kommune

Ishøj Kommune årlige status på udlejningsaftalen med AAB – Vejleåparken er netop offentliggjort. Den viser, at Kommunen har anvist lejere til 210 boliger (109 familieboliger og 101 ungdomsboliger) i 2014. Den gennemsnitlige husstandsindkomst på anviste tilflyttere 2014 var på 414.690 kr. og gennemsnitsindkomsten for fraflytterne var på 390.933 kr. svarende til en stigning på 23.757 kr. pr. husstand eller 6,1 %. 5 interne flytninger er sendt til godkendelse i kommunen, fordi lejeren er flyttet til en større/dyrere bolig. Der blev givet 3 afslag. 7 familieboliger og 7 ungdomsboliger i alt 14 boliger er anvist via social anvisning til Ishøj borgere.

Afdeling 32

Skimmelsag – taget luftprøver og er ikke sundhedsskade

(lukket punkt)

Systemfejl Bolig 4

Der er fundet en systemfejl i Bolig 4 i forbindelse med afgivelse af tilbud om ledige boliger,

hvorfor disse er sat i bero indtil fejlen er udbedret. Fejlen er anmeldt som en kritisk fejl og omfanget forsøges afdækket.

Leanuddannelse

Som led i strategien om leanledelse i administrationen har alle gruppeledere været på leanlederuddannelse i 1. kvartal. Alle har deltaget og arbejdet med en konkret case, som de har været til eksamen i med et gennemsnit på 11,5. Nu skal disse tiltag implementeres. Der er bevidsthed om, at dette kræver vedligeholdelse.

Rejsegilde i AAB afdeling 1 og 5

Der er rejsegilde fredag den 24. april 2015 kl. 13.00 i AAB afdeling 1 og 5.

Besigtigelse af AAB-byggeri

Der planlægges en tur for Organisationsbestyrelsen og BPU-udvalget torsdag den 28. maj for besigtigelse af de renoveringssager, der er i AAB-regi. Der gives tilbagemelding om deltagelse til Inge Vilhof.

Brev fra By, bolig og Landdistrikter

En kreds af direktører er inviteret til møde 16. april med Boligministeren, hvor det skal klarlægges om der er problemer med antidemokratiske kræfter, der søger valg til afdelingsbestyrelserne i den almene sektor.

Kollektiv ulykkesforsikring

Den kollektive ulykkesforsikring dækker ikke psykologhjælp.

Organisationsbestyrelsen ønsker, at det undersøges hvad en sådan dækning vil koste.

Mediedækning

Organisationsbestyrelsen roste administrationen for den medieomtaler, der har været på det seneste.

Historisk forlig om nye almene boliger i København

Et flertal i Københavns Borgerrepræsentation bestående af Socialdemokraterne, Det Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten har den 26. marts 2015 indgået en aftale, der sikrer den største investering i almene boliger i nyere tid. For at imødekomme den massive tilflytning til København er det målet at opføre 45.000 nye boliger frem mod 2027. Borgerrepræsentationen har nu sikret, at 20 pct. af byen vil bestå af almene boliger. Der afsættes med aftalen 252 mio. kr. til grundkapitalindsatelse til at opføre ca. 650 almene familieboliger og 450 ungdomsboliger. Der afsættes yderligere 300 mio. kr. til ekstra lån, så nye almene boliger også kan opføres i attraktive og dyrere bykvarterer som fx Nordhavn, Carlsberg, Sydhavn, Østerbro og Indre By.

Aftalen ligger i forlængelse af de to nye muligheder i planloven med mulighed for at indskrive krav om op til 25 pct. almene boliger og ændring af almenboligloven, som giver kommunen mulighed for at støtte med grundkøbslån i forbindelse med almene boligorganisationers køb af dyre byggegrunde.

Der blev spurgt til AAB's planer i forlængelse af den indgåede boligpakke.

Det blev oplyst, at udfordringen er at finde byggeprojekter. Københavns Kommune ønsker fuld damp nu, da grundkapitalen stiger til 14% i 2017 mod nu 10%. Byggeafdelingen er bedt om at være mere proaktive og undersøge markedet.

Side 21

7a. Personaleforhold

Side 22

8. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Der blev spurgt til konstruktionen for deleboliger til unge.

Det blev oplyst, at AAB deltager i arbejdsgruppe med Københavns Kommune og de øvrige boligorganisationer, der sammen drøfter de praktiske problemer ved deleboliger. Der forventes udstedt individuelle kontrakter mellem den unge og AAB, bortset fra de steder, hvor det ikke kan lade sig gøre. Der vil være samme juridiske rettigheder, uanset man er lejer eller udlejer.

Administrationen vil tage hånd om de afdelinger, der vil blive omfattet.