

## Referat af OB-møde

**Mødedato:** 6. maj 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 punkt  
Inge Vilhof, Direktionssekretær

**Kontaktperson**

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

**Dato**

29. april 2015

**Afbud:**

**Næste møde:** 3. juni 2015

### 1. Protokoller

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

### 2. Økonomi

- a) Budgetopfølgning 1. kvartal 2015

### 3. Afdelingsrelaterede sager

- a) Status på køkkenmoderniseringer

### 4. Politikker

Ingen

### 5. Politiske sager

- a) Forbedret styring af AAB's bankkonti i afdelingerne
- b) Brug af repoforretning i såvel likviditetsstyring som formueforvaltning
- c) Revision af finansiel styringspolitik
- d) Planlagte permanente genhusninger

- e) Genhusningsboliger til Ballerup Ejendomsselskab v/KAB grundet helhedsplan i Ballerup
- f) Udlejningsaftale mellem AAB og Københavns Kommune 2015-2018
- g) Årsberetning 2014
- h) Forretningsorden for direktionen
- i) Forretningsorden for formandsskabet
- j) Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 24. juni 2015
- k) C. V. Bramsnæs Legat
- l) Orientering fra udvalgene

## **6. Orientering fra direktionen**

- a) Direktionsberetning

## **7. Interne forhold**

- a) Personaleforhold

## **8. Eventuelt**

København, den 3. juni 2015

---

Bent Haupt Jensen  
Formand

---

Christian Høgsbro  
Adm. direktør

## **1a. Godkendelse af referat**

### **Sagsfremstilling**

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 8. april 2015 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 8. april 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**

Orienteringen blev taget til efterretning.

## **2a. Budgetopfølgning pr. 31. marts 2015**

### **Sagsfremstilling**

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2015 følger i det store hele budgettet, og det er derfor ikke nødvendigt med korrigerende tiltag. Det skal bemærkes at der i 2015 er bogført refusioner allerede fra 1. kvartal, dette bevirker at der ved sammenholdelse af de samlede personaleudgifter med første kvartal 2014 skal korrigeres for refusionerne, i alt 1,1 mio. kr.

### **Indstilling**

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at budgetopfølgningen tages til efterretning.

### **Bilag**

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2015.

### **Beslutning**

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen tog budgetopfølgningen til efterretning.

### 3a. Orientering – Køkkenmodernisering via individuel, kollektiv råderet

#### Sagsfremstilling

På mødet den 7. maj 2014 fremlagde administrationen en status for køkkenmodernisering efter den individuelle kollektive råderet. Organisationsbestyrelsen tog på dette møde orientering til efterretning og ønskede en ny status senest 1 år efter.

Aktuelt har AAB tre grupper af køkkenmoderniseringer:

- 1) De hidtidige afdelinger hvor arbejdet i det forgangne år er fortsat og nye køkkener bliver sat op løbende. Største problem her ser ud til at være de kommunale godkendelser som enten udløber eller nærmer sig det godkendte maksimale lånebeløb. Administrationen arbejder løbende med opfølgning og laver beslutningsforslag til afdelingsmøderne. Når en afdeling er over udbudsgrænsen skal moderniseringen i udbud.

- 2) Udbud til totalentreprenør med mulighed for flere køkkenleverandører

Omfatter moderniseringerne i de fire pilot afdelinger 2, 9, 33 og 55. Erfaringerne er her mere svingende.

- Afdelingerne 2 og 55, her går arbejdet støt fremad.
- Afdeling 9, har stadig problemer med entreprenøren og koordineringen mellem denne, afdelingsbestyrelsen og beboerne. Køkkener bliver dog løbende sat op.
- Afdeling 33, hvor entreprenøren er gået konkurs efter at have opsat 49 af de 50 i kontrakten aftalte køkkener. Afdelingen skal derfor ud i et nyt udbud.

- 3) Udbud af køkkenmoderniseringerne direkte til køkkenfirmaerne. Afdeling 13 blev udvalgt som pilot afdeling. Køkkenmodernisering har efterfølgende været i udbud til fire køkkenfirmaer. Vordingborg køkkenet er på baggrund af prisen udvalgt som køkkenleverandør de næste to år.

Erfaringerne fra udbuddet og tilbagemeldingerne fra køkkenfirmaerne har været gode. Dele af udbudsmaterialet viste sig slet ikke at være nødvendigt, hvilket vil lette arbejdet i forhold til de kommende udbud betragteligt. Leverandørerne har tilkendegivet at priserne kun vil variere beskedent fra udbud til udbud. På den baggrund anbefaler administrationen at der laves et rammeudbud for fire år, blandt køkkenleverandører, og at der vælges fem til syv leverandører som via mini-udbud konkurrerer om moderniseringsprojekterne i de enkelte afdelinger.

Et sådan udbud af rammeaftale forventes at koste 100.000 kr. Udgiften forventes afholdt indenfor den bevillingen organisationsbestyrelsens tildelte til køkkenmodernisering den 6. juni 2012.

Administrationen vil på denne baggrund indkalde afdelingerne på venteliste til modernisering af køkkener til et informationsmøde i slutningen af maj måned. Det drejer sig om afdelingerne 4, 27, 28, 31, 33, 43 og 48.

Indtil rammeaftalen er på plads er der mulighed for at udbyde til entreprenør, hvis afdelingen ønsker flere køkkenleverandører eller direkte mod flere køkkenleverandører, når afdelingen kan nøjes med én køkkenleverandør.

Det er planen at alle afdelinger på ventelisten som er klar til køkkenmodernisering først kommer i udbud. Herefter vil afdelingerne i gruppe 1 løbende komme i udbud, når grænsen for udbud nærmer sig.

Vi har desuden tilrettelagt en proces, hvor vi tilstræber at komme i dialog med afdelingsbestyrelsen inden forslaget tages op på afdelingsmødet. På den måde tilstræber vi bedre at kunne afstemme forventninger til tidsplan med afdelingsbestyrelsen.

Der arbejdes desuden på informationsmateriale, som oplyser afdelingsbestyrelserne om de forskellige muligheder for at modernisere køkkener, så der kan træffes beslutning om model på et oplyst grundlag.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at orienteringen bliver taget til efterretning.

### **Beslutning**

Der var enighed om at de afdelinger, der står på venteliste kan tilbydes at gå i gang med udbud af køkkenmoderniseringerne direkte til køkkenfirmaerne. Dog gøres de opmærksom på, at der arbejdes på at få en rammeaftale med flere køkkenfirmaer, hvilket kan bevirke at det bliver billigere. Endvidere er der mulighed for udbud til totalentreprenør med mulighed for flere køkkenleverandører. Sagen genbehandles på næste OB-møde.

#### **4. Politikker**

Der var ingen politikker til behandling på dette møde



## 5a. Forbedret styring af AAB's bankkonti i afdelingerne

Side 9

### Sagsfremstilling

I forbindelse med årsrevisionen for 2013 konstaterede foreningens revisor, at der i en række tilfælde eksisterer alene fuldmagter til de respektive bankkonti i afdelingerne. Problemstillingen er generel. Brugen af alene fuldmagter øger risikoen for svig og tyveri af afdelingernes likvide midler, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Det følger af forretningsgangen – offentliggjort på AAB-intranet – at der ikke kan være alene fuldmagter i afdelingerne. Administrationen er i fuld gang med at følge op på dette.

Med henblik på at sikre en bedre og mindre risikofyldt styring af alle AAB's bankkonti, herunder afdelingernes, udarbejdede administrationen en række konkrete forslag til behandling på økonomi- og forvaltningsudvalgets møde den 11. december 2014 og igen på dets møde den 26. februar 2015.

Forslagene er:

a) Det samlede bankindestående i en afdeling må maksimalt udgøre:

- 20.000,- i boligafdelinger med færre end 100 lejermålsenheder, jf. seneste årsregnskab
- 50.000,- i boligafdelinger med 100 eller flere lejermålsenheder, jf. seneste årsregnskab

medmindre specielle forhold gør sig gældende og dette på forhånd er godkendt skriftligt af administrationen.

b) Afdelingen kan skriftligt anmode administrationen om at "fylde op". Opfyldning er betinget af, at der er indsendt bilag for de brugte midler.

c) Afdelingen og administrationen har et fælles ansvar for at sikre, at reglerne overholdes. Det foreslås overordnet set praktiseret ved, at:

- Afdelingen med passende mellemrum sikrer at maksimalindestående ikke overskrides.
- Administrationen udfører stikprøvevis kontrol af maksimalindestående og har i den forbindelse pligt til at agere i tilfælde, hvor afdelingens maksimale bankindestående overskrides med mere end 25% i forhold til de fastsatte grænser.

d) Hver afdeling har mulighed for at få et debitkort, dvs. et hævekort uden mulighed for overtræk (i modsætning til dankort eller lignende). Som udgangspunkt kan der kun udstedes debit/kreditkort til afdelinger, hvor der er både en formand og en kasserer. Hvis dette ikke er tilfældet skal der udpeges et bestyrelsesmedlem, der kontrollerer indkøb på debitkortet. Det pågældende bestyrelsesmedlem skal registreres i Administrationen. Udstedelse af kreditkort skal godkendes skriftligt af Administrationen.

- e) Afdelingsbestyrelser i parlamentariske afdelinger kan – efter en konkret vurdering – tildeles et debitkort med et mindre rådighedsbeløb (5.000,-) til håndtering af udgifter i tilknytning til bestyrelsesarbejdet, hvorved undgås udlæg.
- f) Alle beløb kan forhøjes midlertidigt på baggrund af konkret vurdering.

*Opmærksomhedspunkter:*

Vedr. pkt. d: udstedelse af debitkort indebærer i princippet udstedelse af en "alene fuldmagt", hvilket administrationen jo netop forsøger at undgå. Økonomi- og Forvaltningsudvalget foreslår som kompenserende kontrolforanstaltning, at kortindehaveren i forbindelse med at debitkortet anvendes efterfølgende afleverer bilag/kassebon etc. Med skriftlig godkendelse af afdelingens anden fuldmagtshaver (evt. udpeget bestyrelsesmedlem).

Vedr. pkt. f: udgangspunktet er, at beløbene ligger fast og gælder for alle afdelinger, hvorved der høstes en gevinst i form af generelt lavere risikoniveau i forhold til uregelmæssigheder. Konkrete midlertidige forhold kan dog medføre behov for øget bankindestående i den enkelte afdeling. Imødekommen af anmodning om midlertidig højere kassebeholdning kan derfor kun ske, hvis dette er eneste mulighed for at opnå den fornødne fleksibilitet i afdelingens administration.

Organisationsbestyrelsen skal være opmærksom på, at ovennævnte forudsætter at administrationen har systemmæssig adgang til afdelingernes konti. Såfremt ovenstående vedtages, vil det medføre, at administrationen ikke længere overfører penge til afdelingernes drift til konti, hvor administrationen ikke har systemmæssig adgang til løbende at følge forbruget. En "sidegevinst" bliver, at risikoen for, at fuldmagtshavere sammenblander afdelingens økonomi med deres egen privatøkonomi mindskes.

Kortindehaveren skal sikre, at der er dækning på kontoen, inden kortet anvendes. En sidegevinst (men også en risiko) er, at debitkortet er et kort i "MasterCard-familien", hvilket indebærer, at kortet kan anvendes i udlandet såvel som til køb på internettet. Debitkortet vil i Danmark kunne anvendes stort set de samme steder som dankort/visadankort og andre kreditkort.

Konsekvent udstedelse af debitkort er en ændring af tidligere praksis.

Ændringen indebærer, at eksisterende kreditkort i omløb (eks. Mastercard, Dankort, Visa/Dankort) gennemgås, inddrages og erstattes med debitkort, medmindre der godtgøres et arbejdsrelateret behov for at kortindehaveren har et kreditkort.

*Afrunding:*

Afdelingerne skal informeres om de foreslåede ændringer før de sættes i værk.

Afslutningsvis bemærkes, at ovennævnte tiltag skal ses i sammenhæng med, at AAB arbejder hen imod, at alle betalinger foregår via administrationen, og at håndtering af kontantbeløb løbende nedbringes og – på sigt - helt afskaffes i afdelingerne. På den baggrund foreslår økonomi- og forvaltningsudvalget, at ovenstående tiltag evalueres senest i foråret 2016.

**Indstilling**

Økonomi- og forvaltningsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen:

- a) Godkende ovennævnte tiltag til en forbedret styring af AAB's bankkonti i afdelingerne.
- b) Beslutter at administrationen snarest muligt implementerer de foreslåede tiltag, herunder at have fornøden opmærksomhed på at informere afdelingsbestyrelserne forinden de konkrete tiltag effektueres.

**Bilag**

Ingen

**Beslutning**

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

*Helle Friis Nielsen* gjorde opmærksom på, at revisionen i revisionsprotokollat til årsregnskabet for 2013 bemærkede, at en række personer har alene fuldmagt til at disponere over bankkonti, hvilket forøger risikoen for fejl og besvigelser. Revisionen anbefalede derfor at implementere kompenserende kontroller med henblik på at forebygge/afdække fejlmuligheder, f.eks. ved at foretage en jævnlig gennemgang af bogføringsmateriale, bankudskrifter og afstemninger vedrørende rådighedsbeløbene i afdelingerne. Samtidig anbefalede Revisionen at bankkonti ikke registreres under cpr.nr., jfr. bemærkningen om alene fuldmagt. De foreslåede tiltag vil medvirke til en forbedret styring af afdelingernes bankkonti og minimering af risici.

OB bemærkede at sætningen i sidste afsnit før Indstilling "og – på sigt-helt afskaffes i afdelingerne" udgår af beslutningsgrundlaget.

Palle Madsen undlod at stemme under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt. Der vil blive foretaget en evaluering heraf senest i foråret 2016.

## 5b. Brug af repoforretning i såvel likviditetsstyring 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. Indstilling til forslag til ændring af den finansielle styringspolitik foreligger som efterfølgende punkt på dagsorden.

#### 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 reporenten og sælgers evne til at købe obligationen tilbage.

#### Indstilling

Administrationen indstiller, at OB godkender at der henholdsvis indledes repoforretning mellem AAB og Danske Bank til styring af likviditet samt at der åbnes op for at AAB's kapitalforvaltere må investere i repoforretninger.

### **Bilag**

Bilag 1: Information om repoforretning

Bilag 2: Regneeksempel fra Nordea

Bilag 3: Oversigt over kreditvurdering

Bilag 4: Udtalelse fra AAB's revisor

### **Beslutning**

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der henholdsvis indledes repoforretning mellem AAB og Danske Bank til styring af likviditet, samt at der åbnes op for, at AAB's kapitalforvaltere må investere i repoforretninger.

## **5c. Revision af finansiel styringspolitik**

Side 14

### **Sagsfremstilling**

Organisationsbestyrelsen har senest godkendt den finansielle styringspolitik i juni 2014. Den finansielle styringspolitik er en del af AAB's økonomistyring. Godkendelsen af brug af repo og revers repo medføre behov for ændring af den finansielle styringspolitik.

Ændringerne er markeret med rød skrift i politikken.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at OB godkender den opdaterede finansielle styringspolitik.

### **Bilag**

Bilag 1: Finansiell styringspolitik

### **Beslutning**

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte den opdaterede finansielle styringspolitik med en enkelt rettelse på side 31, således at punkt 2.2.6 lyder:

En repoforretning må maksimalt have en løbetid på 3 måneder og at kun obligationer med en udløbsdato maksimalt 5 år fra indgåelse af repoforretningen må anvendes. I 2015 må således alene anvendes 2016 til 2020 obligationer. Maksimalt 20% af den samlede obligationsbeholdning må anvendes i en repoforretning.

## 5d. Planlagte permanente genhusninger

### Sagsfremstilling

Der er planlagte genhusninger i gang i mange af AAB's afdelinger og som følge heraf er der sket en stigning i antallet af genhusninger. I 2013 var der således 59 permanente genhusninger, hvoraf langt størstedelen var beboere fra afdeling 111 som blev ramt af omfattende skimmelsvamp. I 2014 var 26 permanente genhusninger, primært grundet helhedsplaner. For at sikre at der lægges en økonomisk, juridisk og etisk forsvarlig linje i forbindelse med genhusningen har Boligudvalget drøftet principper for planlagt permanent genhusning, som er nærmere beskrevet i notat af 30. september 2014 om 'Planlagte permanente genhusninger'.

### Indstilling

Formandsskabet indstiller til organisationsbestyrelsen:

- 1) At beboere, der genhuses permanent, behovsvurderes, og der lægges vægt på stedlig tilknytning ved tildelingen, når der er tale om:
  - a) familier med børn i institution/skole
  - b) gangbesværede
  - c) beboere med særlige plejebenhov grundet dokumenterede psykiske og fysiske handicap som gør, at den stedlige tilknytning bevares. Dokumentationskrav sker via lægerklæring eller en erklæring fra medlemmets kommunale sagsbehandler.
- 2) Det tilstræbes at genhuse beboere med (tilladt) husdyr til en afdeling, hvor husdyr er tilladt i henhold til afdelingens lokale husorden.
- 3) Beboere modtager kun ét tilbud ved genhusning.
- 4) Flytteomkostninger ved genhusning fremover dækkes i henhold til en af to følgende modeller (A og B):
  - A. Beboeren arrangerer selv alt omkring flytning, og AAB dækker omkostningerne efter følgende principper:
    - a. Et- og to-værelsesboliger dækkes med 10.000 kr.
    - b. Treværelsesboliger dækkes med 15.000 kr.
    - c. Fire-værelsesboliger dækkes med 20.000 kr.
    - d. Den maksimale dækning er 20.000 kr.
    - e. Beløbet er til fuld og endelig afregning og dækker også omkostninger som f.eks. tæpper, hårde hvidevarer, gardiner mv.
    - f. Beløbet udbetales til fraflytter, når boligen er tømt og alle nøgler overgivet til administrationen.
  - B. AAB dækker rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Beboeren skal dokumentere omkostninger med originale kvitteringer.

### Bilag

Notat af 30. september 2014 'Planlagte permanente genhusninger'.

**Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



## 5e. Permanente genhusningsboliger til Ballerup Ejendomsselskab v/KAB i forbindelse med helhedsplan i Ellebo i Ballerup

### Sagsfremstilling

#### Baggrund

AAB har modtaget henvendelse fra Ballerup Ejendomsselskab v. KAB om hjælp til genhusning af beboerne i afdelingen Ellebo i Ballerup, der skal gennem en helhedsplan med sammenlægning af 60 et-rums boliger.

Ballerup Ejendomsselskab skal i gang med en større helhedsplan for afdeling Ellebo og har derfor behov for støtte med genhusning i kommunen. Hvis AAB mener at kunne hjælpe, vender KAB tilbage med de nærmere krav/ønsker en gang i juni i år.

Helhedsplanen er godkendt i beboerdemokratiet, og KAB forventer at få godkendelse i kommunalbestyrelsen april 2015.

Beboerne i de 60 et-rums boliger skal genhuses permanent, og KAB forventer, at en del af beboerne i de boliger der ombygges, tillige skal genhuses permanent.

Derudover kan der være behov for midlertidige genhusninger.

KAB forventer at begynde den egentlige genhusning til august 2015.

#### Grundlaget for at stille boliger til rådighed for andre boligorganisationer

Andre boligorganisationer har tidligere hjulpet AAB ved nedrivningen af højhusene i vores afdeling i Rødovre, ligesom vi efterfølgende har hjulpet DOMEA med genhusningsboliger, da de havde behov.

Det er på langt sigt i alle boligorganisationernes interesse, at vi hjælper hindanden med løsning af de store genhusningsopgaver der opstår, i takt med at boligafdelingerne renoveres.

Almenboliglovens § 51, stk. 7 indeholder hjemmel til at indgå aftaler med andre almene boligorganisationer om hjælp til genhusning:

*”Den almene boligorganisation kan indgå aftale med en anden almen boligorganisation om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse, jf. § 86, stk. 1, i lov om leje af almene boliger.”*

### Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at

- AAB bistår Ballerup Ejendomsselskab v/KAB med den permanente genhusningen af beboere i forbindelse med helhedsplanen for Ballerup Ejendomsselskab Ellebo afdeling. Omfanget af hjælpen vil være i størrelsesorden 5 et-rums boliger.

Skulle KAB konkret fremsætte ønske om hjælp til midlertidig genhusning vil dette blive taget op i boligudvalget.

*Formandsskabet indstiller, at formandsskabet bemyndiges til at behandle eventuel henvendelse.*

*delse om hjælp til midlertidig genhusning i stedet for boligudvalget indtil boligudvalget har behandlet spørgsmålet (til 1. september)*

Side 18

## **Bilag**

-

## **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen bemyndigede formandskabet til at behandle eventuel henvendelse om hjælp til midlertidig genhusning.

Boligudvalget drøfter fremtidige faste retningslinier for genhusning.

## 5f. Tiltrædelse af udlejningsaftale for 2015-2018 med Københavns Kommune

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen tiltrådte den 3. december 2014 rammeaftale for udlejning af alment boliger mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune.

OB besluttede at administrationen skulle arbejde videre med henblik på at indgå en aftale, hvor målet var mest mulig fleksibel udlejning samt en fordeling af de fleksible kriterier:

Fleksibel udlejning opdeles i to grupper (A og B):

A. Personer i beskæftigelse samt unge under uddannelse. 2/3 af de boliger, der tildeles efter fleksibel udlejning går denne til gruppe. Heraf går 2/3 til personer i beskæftigelse og 1/3 til unge under uddannelse.

B. Seniorer og skilsmisseramte.

1/3 af de boliger, der tildeles efter fleksibel udlejning går til gruppe B: Seniorer og skilsmisseramte. Indenfor denne gruppe skiftes der ligeligt mellem seniorer og skilsmisseramte.

Såfremt der ikke er ansøgere, der opfylder det enkelte kriterium suppleres med ansøgere, der opfylder det andet kriterium i samme gruppe.

Københavns Kommune har på baggrund af AAB's tilbagemelding udarbejdet udlejningsaftale som opfylder disse krav.

Aftalen indeholder ingen ændringer i gældende oprykningssret i AAB.

Det er således fortsat muligt at rykke internt i afdelingen samt internt i foreningen efter anciennitet på ventelisten.

Socialforvaltningens anvisningsret i afdeling 62, 64 og 69, der har 100 procent ungdomsboliger, går fra de nuværende 1/3 til fremover at være 2/9 i overensstemmelse med rammeaftalen. Den øvrige anvisningsprocent for ungdomsboliger i afdelinger med blandede boligformer er uændret, dvs. 1/3.

I det vedlagte bilag om lokal udmøntning af "trappetrinsmodellen" kan man se, hvordan de enkelte afdelinger er indplacerede på den nye trappetrinsmodel.

Efter en genberegning af anvisningsgraden for 2014 er fordelingen ændret således, at AAB nu skal forvente at aflevere 7 deleboliger i stedet for 3.

Direktør og formand har underskrevet aftalen.

### Indstilling

Boligudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen tiltræder aftalen.

### Bilag

Udkast til udlejningsaftale med Københavns Kommune.

Lokal udmøntning af "trappetrinsmodellen" for Boligforeningen AAB

**Beslutning**

Organisationsbestyrelsen tiltrådte aftalen.

## **5g. Årsberetning 2014**

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med regnskabsafleggelsen, skal der udarbejdes en såkaldt Årsberetning, der beskriver årets gang 2014 i AAB. Udkast til årsberetning vedlægges til OB's godkendelse.

### **Indstilling**

Det indstilles, at OB godkender udkast til årsberetning 2014.

### **Bilag**

Udkast til Årsberetning 2014

### **Beslutning**

Udkast til Årsberetning 2014 blev drøftet og der fremkom forslag til yderligere emner. Udkastet blev herefter godkendt.

## **5h. Forretningsorden for direktionen**

Side 22

### **Sagsfremstilling**

Den gældende forretningsorden for direktionen, der blev godkendt af Organisationsbestyrelsen i oktober 2009, trænger til en opdatering. Derfor fremlægges til OB's godkendelse en opdateret forretningsorden for direktionen, der er vedlagt som bilag.

### **Indstilling**

Det indstilles, at OB godkender den vedlagte forretningsorden for direktionen.

### **Bilag**

Forslag til ny forretningsorden for direktionen

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen ønskede en rettet version forelagt på kommende OB-møde.

## **5i. Forretningsorden for formandsskabet**

Side 23

### **Sagsfremstilling**

Som led i OB's årsplan 2015 er det besluttet, at der skal vedtages en forretningsorden for formandsskabet.

Formandsskabet, der består af formand og næstformand for Organisationsbestyrelsen, har ikke tidligere haft en forretningsorden.

Det har gennem årene været fast praksis, at formandsskabet blandt andet står for den daglige politiske ledelse mellem OB-møder, forbereder OB-møder og er personaleansvarlig i forhold til den administrerende direktør.

Med det vedhæftede til en forretningsorden for formandsskabet ønskes en formalisering af disse funktioner.

### **Indstilling**

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen af godkende vedlagte udkast til en forretningsorden for formandsskabet.

### **Bilag**

Udkast til forretningsorden for formandsskabet.

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen ønskede at det under § 2, 3. afsnit, tilføjes, at Organisationsbestyrelsen orienteres snarest muligt, hvis formandskabet undtagelsesvis træffer beslutninger.

Det aftales videre, at formandskabet har mulighed for at bede et udvalg bearbejde indstillinger til Organisationsbestyrelsen yderligere inden en forelæggelse, men formandskabet kommer ikke med sin indstilling til Organisationsbestyrelsen.

## **5j. Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2015**

### **Sagsfremstilling**

Udkast til bruttodagsorden til Repræsentantskabsmødet den 24. juni 2015 i HK's store mødesal, Svend Aukens Plads 11, stuen, skal drøftes.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender udkast til dagsorden til ovennævnte Repræsentantskabsmøde

### **Bilag**

Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 24. juni 2015

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2015.



## **5k. Bramsnæs legat**

Side 25

### **Sagsfremstilling**

Regnskabet 2014 for C. V. Bramsnæs Legat viser, at der ikke er midler til udlodning i år, med mindre der tages midler fra den disponible egenkapital.

### **Indstilling**

Formandsskabet indstiller, at der ikke udloddes midler fra 2014 regnskabet, således at der ikke uddeles legatportioner i 2015.

### **Bilag**

Årsrapport 2014

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke udloddes midler fra 2014 regnskabet, således at der ikke uddeles legatportioner i 2015.

## **5I. Orientering fra udvalgene**

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

## 6a. Direktionsberetning

### Systemfejl i Bolig 4 er rettet

Kundeservice konstaterede 8. april 2015, at et medlem ikke fik tilbudt den bolig som hendes placering på ventelisten berettigede hende til. Det er helt centralt for AAB at ventelisten følges, hvorfor det har haft stor fokus at afdække problemstillingen.

Fejlen opstår i særlige situationer, når et medlem i Boligbasen angiver et generelt maksbeløb for opnoteringer. Beløbet slår ikke igennem på medlemmets konkrete opnoteringer. Det betyder bl.a., at en bolig, der er steget i husleje siden den konkrete opnotering, ikke kom i tilbud til ansøger. Det rammer dagligt ca. 1.000 opnoteringer, men ofte kun meget få personer, nemlig de som ændrer beløb for alle deres opnoteringer.

Ved den mundtlige orientering den 8. april 2014 havde vi oplysning om, at fejlen opstod når der ikke var sat et beløbsmaksimum. Ved nærmere undersøgelse viste det sig imidlertid at være de situationer hvor der *var* sat beløbsmaksimum.

For at sikre at fejlen ikke opstår kører IT hver morgen manuelt et script, som Unik har udarbejdet. Scriptet stempler alle opnoteringer i overensstemmelse med det angivne huslejemaksimum; når der er indtastet et sådant. Dette sikrer, at medlemmerne får de tilbud de skal have.

Unik vil rette den generelle fejlen i juni som led en kommende opdatering.

### Lukket punkt

#### Afslutning af sær- og puljeboliger i tidligere udlejningsaftaler med Københavns Kommune

I forbindelse med indgåelse af udlejningsaftalen for perioden 2007-2011 mellem Københavns Kommune og BL's 1. Kreds i 2006 blev det aftalt, at de almene boligorganisationer skulle levere 1 % af de almene familieboliger som særboliger med 100 % kommunal anvisning. Baggrunden for aftalen var at før 2007 havde kommunen 100 % anvisning til konkret udpegede boliger i nogle boligafdelinger. Aftalerne om disse var historisk opstået med vidt forskellige begrundelser og var ulige fordelt mellem boligorganisationer og -afdelinger.

AAB har nu afsluttet leverancen med i alt 95 boliger, der er permanent ommærket til særboliger. Målgruppen for særboligerne er borgere, der vurderes at kunne bo i eget hjem med den nødvendige bostøtte.

Som led i den udlejningsaftale, som udløb 31. december 2014 (aftale om rammerne for udlejning af almene boliger i perioden 2011-14) blev det aftalt, at boligorganisationerne forpligtede sig til at levere hver anden ledige bolig med en husleje på under 3.000 kr. om måneden (ex. forbrug og i 2011-priser) til boligsocial anvisning; kaldet 'puljeboliger'. Målgruppen var unge på den boligsociale venteliste. AAB har nu afsluttet leverancen på 48 puljeboliger. Ved fraflytning kommer boligerne tilbage til udlejning efter de almindelige regler i lov om leje af almene boliger.

### **Boligforum – Frederiksberg**

Siden foråret 2013 har der været etableret et Boligforum på administrativt niveau på tværs af boligorganisationerne på Frederiksberg i regi af BL 1. kreds og Frederiksberg Kommune. Der har været holdt to møder, hvor hovedpunktet har været et fælles ønske om at lave en ramme for indgåelse af aftaler om fleksibel udlejning. Boligorganisationerne har undervejs peget på et behov for en politisk overbygning, så vi kan sikre at beboerdemokratiet bliver inddraget og kommunens relevante politikere.

Det er nu lykkedes at få etableret den politiske overbygning. Kommunen havde på den baggrund inviteret til møde den 15. april 2015 i Boligforum med politisk deltagelse af borgmesteren, formændene for hhv. Socialudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget samt yderligere to repræsentanter fra de to udvalg. Fra AAB deltog på vegne af foreningens formand, OB-medlem Bjarne Lindqvist og vicedirektør Pia Skov.

På mødet blev drøftet:

- oplæg til udlejningsaftale
- rammer for en social bæredygtig by
- det fremtidige samarbejde

Mødet resulterede i at nedsætte en forhandlingsgruppe mellem kommunen og BL's 1. kreds til at lave oplæg til fælles rammeaftale for udlejning, om muligt inden sommerferien. Bestyrelsen i BL's 1. kreds har af tidsmæssige årsager nedsat et midlertidigt forhandlingsudvalg bestående af:

- kreds næstformand Kaare Vestermann, Vibo
- vicedirektør Pia Skov, AAB
- forretningsfører Rebecca Forsman, Lejerbo
- kredskonsulent Tage Jensen, BL (sekretær for gruppen)

Kredsrepræsentantskabet er samtidig formelt anmodet om at komme med forslag til forhandlingsudvalget.

### **Risiko for murkollaps – korroderede murbindere**

Forsikringsmægler Willis har opfordret AAB til omgående at foretage en teknisk gennemgang hvor man, hvorvidt murbinderne er i en forsvarlig stand.

Byggestyrelsen har siden 2003 anbefalede ejere at undersøge, om murbinderne i bygningerne var i forsvarlig stand og problematikken er fortsat aktuel, efter et murkollaps indtrådte under en storm i januar 2015, på grund af korroderede bindere. Det har vist sig, at facader og gavle opført med skalmure eller hulmure udført med bindere af jern ikke har den fornødne styrke, da murbinderne kan være korroderede.

Willis anbefaler derfor, at murbindere i byggeri med hulmure omgående undersøges og udskiftes/erstattes i henhold til eksisterende byggetekniske anbefalinger. De anbefaler endvidere, at der iværksættes planer for afspærring af områder med færdsel i områder med nedstyrtningsfare i forbindelse med varsling om orkan.

Det fremgår af SBIs anvisning, at især følgende bygninger er i faregruppen:

- Ydermure i øverste etage på bygninger opført før 1984 med 2 etager

- Gavlmure uden – eller med få – muråbninger i bygninger med mere end 2 etager opført før 1969
- Ydermure med rent løberforbandt i bygninger opført før 1969

Willis anbefaler også, at ejerne sikrer sig dokumentation for, at den sagkyndige gennemgang er foretaget. Dette kan modvirke problemer med afvisning af dækning på grund af mistanke om manglende vedligehold.

Administrationen skaber et overblik over de berørte afdelinger og kommer med forslag til opfølgning på dette.

### Sager fra tilsynet

Administrationen er blevet partshørt i forbindelse med to klager indgivet til tilsynet af afdelingerne 61 og 81.

- **Afdeling 61 - Budgettvist vedr. opkrævning og betaling af LLO medlemskab.**

Afdelingen klager over at de skal rette sig efter repræsentantskabets beslutning om at afdelingen ikke kan melde sig kollektivt ind i LLO. Vi har modtaget følgende fra kommunen:

På baggrund af diverse udtalelser fra ministre m.m. er kommunens generelle holdning, at:

- en afdeling kan indgå sekretariatsaftale med LLO, fordi der ikke er tale om et egentlig medlemskab, men blot betaling svarende til de ydelser LLO stiller til rådighed.
- afdelingen skal ansøge organisationsbestyrelsen om indgåelse af sekretariatsaftale med LLO, før aftalen kan indgås og indgå i afdelingens budget.
- afdelingen ikke kan indgå kollektivt medlemskab af LLO. Hvis afdelingens beboer ønsker medlemskab af en lejerforening, må beboerne tegne et individuelt medlemskab. Udgiften må således ikke være en del af budgettet.

Der er endnu ikke svaret på høringen.

- **Afdeling 81 – Budgettvist**

Manglende godkendelse af budget 2015:

Pkt. 1 Mangelfuld tilstandsvurdering, driftsplan og fejlfyldt driftsbudget

Pkt. 2 Afdelingens henlæggelser

Administrationen har svaret tilsynet den 20/4 2015 og afventer herefter kommunens endelige svar til afdelingen.

### Ministerbesøg i afdeling 50

Boligministerens besøg i AAB afdeling 50 var en stor succes. Ministeren fik med selvsyn set behovet for renoveringer i den almene sektor og at det er nødvendigt med hjælp fra Landsbyggefonden. Behovet for at justere på listen over særligt udsatte boligområder blev også drøftet.

### Styringsdialog m Københavns Kommune

Det planlagte styringsdialogmøde med Københavns Kommune den 4. maj 2015 blev aflyst da enhedschefen var blevet inviteret til møde med ministeren. Der vil blive fastlagt en ny

mødedato.

Side 30

### **Reorganisering hos driftscoordinatorerne**

Driftscoordinatorerne er blevet opdelt i 2 teams. Dette for at gøre det mere sikkert og udnytte kapaciteten bedre. Der arbejdes på at finde værktøjer til tydeliggørelse af, hvilke arbejder der venter forud.

### **Forretningsgang for behandling af udvalgsbetjening og referater**

Der er blevet udarbejdet en forretningsgang for behandling af de politiske udvalg.

## **7a. Personaleforhold**

### **Tiltrædelser**

*Magnus Nilsson* er pr. 13. april 2015 ansat som studentermedhjælper i Økonomi

*Julie Johansson* er pr. 14. april 2015 ansat som vikar i Sekretariatet

*Sabina Kristiansen* er pr. 15. april 2015 ansat i Sekretariatet

*Sofie Juul Buch* er pr. 4. maj 2015 ansat som studentermedhjælper i Kundecentret

### **Fratrædelse**

*Jan Kristensen* er pr. 31. marts 2015 fratrådt sin stilling som inspektør i Ejendomsservice & fraflytning

*Simon Staffeld Schou* er pr. 31. marts 2015 fratrådt sin stilling som kommunikationsmedarbejder i Sekretariatet.

## **8. Eventuelt**

### **Sagsfremstilling**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Der er aftalt OB-seminar den 3. oktober 2015.05.22

Besigtigelsestur den 28. maj – Program for den planlagte besigtigelsestur den 28. maj 2015 udsendes hurtigst muligt.