

Referat af OB-møde

Mødedato: 3. juni 2015 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Palle S. Madsen
David Jennow
Gunvor Abrahamsen
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Helle Friis Nielsen, Økonomichef, ad punkt 1b, 1c, 1d, 2a, 2b og 2c
Marianne Helberg, ad punkt 5a, 5b, 5e og 5f
Inge Vilhof, direktionssekretær

Revisor (Benny Lundgaard) deltager ad punkt 1b, 1c, 1d, 2a og 2b

Afbud: Hanne Dahlerup
Helle Jønsson

Næste møde: 1. juli 2015

Kontaktperson

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

Dato

27. maj 2015

1. Protokoller

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol Foreningen (lukket punkt)
- c) Revisionsprotokol C. V. Bramsnæs' Legat
- d) Revisionsprotokol afdeling 100

2. Økonomi

- a) Regnskab for foreningen 2014
- b) Regnskab for C. V. Bramsnæs' Legat 2014
- c) Formueforvaltning 1. kvartal 2015
- d) Tilskud til udbud af køkkenmoderniseringer mod køkkenleverandører
- e) Tilskud til afdækning af problemer med defekte murbindere

3. Afdelingsrelaterede sager

- a) Afdeling 52 - Renovering af Nordfacaden - fordeling af udgifter

4. Politikker

Ingen

5. Politiske sager

- a) Bestyrelseskørekort
- b) Bestyrelseskørekort som forudsætning for overgang til driftsmodellerne 'administrativ light' og 'administrativ classic'
- c) (lukket punkt)
- d) Forretningsorden - direktionen
- e) Forretningsordner - afdelingsmøde
- f) Forretningsordner - afdelingsbestyrelsen
- g) Digitaliseringsstrategi for AAB til repræsentantskabets godkendelse
- h) Jubilæumslegat
- i) Orientering fra udvalgene

6. Orientering fra direktionen

- a) Direktionsberetning

7. Interne forhold

- a) Personaleforhold

8. Eventuelt

København, den 1. juli 2015

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 6. maj 2015 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 6. maj 2015, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

1b. Revisionsprotokol Foreningen (lukket punkt)

Sagsfremstilling

Revisionsprotokollat for Foreningen vil blive gennemgået på mødet.

Indstilling

Forelægges til godkendelse og underskrivelse.

Bilag

Revisionsprotokollat om udkast til årsrapport for 2014 Foreningen – side 47-70.

Beslutning

Benny Lundgaard og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Benny Lundgaard gennemgik revisionsprotokollatet.

Følgende blev særligt fremhævet:

- Revisionsprocessen er i år blevet 14 dage kortere, og den er til næste år planlagt minimeret med yderligere 14 dage. Revisionen er forløbet tilfredsstillende.
- Der er blevet rettet op på flere ting nævnt i sidste års protokol, og protokollen forventes fremover at blive kortere. Revisionen opfatter, at man i de tilfælde, hvor det findes relevant at korrigere i forhold til revisionens anbefalinger, sker dette.
- Samlet set er det revisionens vurdering, at det it-mæssige og forretningsmæssige omkring organisationen er tilfredsstillende.
- Der har være holdt løbende revision og blevet kontrolleret processer og interne kontroller.
- Palle Madsen gjorde opmærksom på, at der i henhold til vejledning om drift af alment boliger er anført, at der på konto 119 kan budgetteres med uforudsete udgiftsstigninger på højst 2-3 pct. af de samlede, budgetterede, ordinære udgifter for at undgå for hyppige reguleringer af lejen.
- Der er en udfordring decentralisering omkring afdelinger og afdelingsbestyrelser, og der er fortsat fokus på at finde ud af, hvor store beføjelser, der kan lægges ud i afdelingerne uden det indebærer nogen form for risici. Revisionen har bemærket, at der er arbejdet med at få et klart regelsæt om, hvad en afdelingsbestyrelse kan/ikke kan, og hvilke beslutninger afdelingsbestyrelser kan træffe. Det er nødvendigt løbende at følge op på, om det er en hensigtsmæssig måde at arbejde på.

- Der er fortsat problemer omkring fuldmagtsforhold og rådighedsbeløb. Dette omfatter ikke revisionens opgaver, men revisionen skal vurdere, om der disponeres hensigtsmæssigt. Der er 2 afdelingskonti registreret med cpr.nr., hvilket skal ændres.
- Der er tillid til det overordnede og administrative, og revisionen er af den opfattelse, at der arbejdes seriøst.
- Der blev rapporteret på forvaltningsrevision i august, hvilket ikke gav anledning til særlige bemærkninger. Der vil fremadrettet blive kommenteret på forvaltningsrevision i større omfang.
- Afdeling 44 træk på foreningens midler til salg er effektueret. Der kan være en risiko her, da der er tale om en betinget købsaftale.

Direktøren oplyste, at det er en del af aftalen, at boligforeningen skal holdes økonomisk skadefri, således at køber betaler liggeudgifter i salgsperioden.

- Samtlige afdelinger har henlæggelser, hvor der oparbejdes midler. De penge, der er bundet her indgår i de fælles værdier, hvorfor pengene skal kunne frigives øjeblikkeligt.
- Dispositionsfondens størrelse er god og ligger over det lovgivningsmæssige, hvilket bevirker, at der ikke skal opkræves bidrag til dispositionsfonden. Arbejdskapitalen er ikke så stor, og det bør drøftes hvor stor den skal være.
- Administrationsudgifterne ligger indenfor budget.
- Det er konstateret, at der er givet tilskud fra dispositionsfonden i overensstemmelse med OB's beslutninger.
- Der er underskud i under ¼ af afdelingerne, hvilket er fornuftigt. I de fleste afdelinger afvikles underskud over 3 år.
- Revisionen påser, at der foreligger seriøse drifts- og vedligeholdelsesplaner. I nogle afdelinger er der indføjede arbejder, hvor der ikke er taget stilling til, hvordan disse finansieres.
- I få afdelinger er der foretaget ekstraordinære henlæggelser, selv om det ikke fremgår af budgettet. Revisionen påtaler, hvis der er for få henlæggelser.
- Der er indgået forlig om afvikling i besvigelsessag i afdeling 35.
- Liggeudgifter forbundet med grunden i afdeling 43 betales af dispositionsfonden og der er risiko for tab.
- Der er en voldgiftssag i afdeling 45

- Afdeling 49, salg af plejehjem fremgik også af sidste års revisionsrapport. Tilgodehavender er nu godtskrevet fuldt ud.
- Afdeling 55 har haft et krav mod afdelingen fra Pihl og Søn på over 200 mio.kr. Der er nu indgået forlig på 30 mio.kr. til fuld og endelig afregning. Udgifterne forventes ikke at få betydning for den endelige huslejefastsættelse.
- Der forsøges indgået forlig i voldgiftssag i afdeling 63.
- Der kan være problemer forbundet med opførelse af boliger i afdeling 75, idet der på samme grund skal opføres en Netto. Når byggeriet er færdigt skal de opdeles i ejerlejligheder og som udgangspunkt skal de på grund af sideaktivitetsbekendtgørelsen være adskilt.
- Afdeling 98 har et tilgodehavende på 5,2 mio.kr. fra brandskade i 2011, hvilket medtages i den samlede finansiering på forbedringsarbejder.
- I forbindelse med betaling for kloakreovering i afdeling 106 og 107 blev der overført flere penge end udgiften.

Revisionen oplyste, at organisationsbestyrelsen skal sikre, at der arbejdes med gode kontroller og forretningsgange, og at bede om at sager, hvor revisionen påpeger svagheder, bliver behandlet. Hvis det protokolleres vil revisionen påse, at det er sket. Det er et krav at organisationsbestyrelsen løbende følger med og tager fat i de problematikker, der skulle opstå.

Revisor oplyste, at uanmeldt kasseeftersyn formentlig ville have kunnet fange besvigelser.

Organisationsbestyrelsen vil derfor overveje, om der i nogle afdelinger om året skal foretages uanmeldt kasseeftersyn.

Revisionsprotokol for foreningen blev godkendt og underskrevet.

1c. Revisionsprotokol C. V. Bramsnæs' Legat

Sagsfremstilling

Revisionsprotokollat for C. V. Bramsnæs legat vil blive gennemgået på mødet.

Indstilling

Forelægges til godkendelse og underskrivelse.

Bilag

Revisionsprotokollat om udkast til årsrapport for 2014 C. V. Bramsnæs legat – side 176-178

Beslutning

Benny Lundgaard og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Revisionsprotokollatet blev godkendt og underskrevet.

1d. Revisionsprotokol afdeling 100

Sagsfremstilling

Byggeregnskab vedrørende afdeling 100 Ørestad Syd. Revisionsprotokollat af 18. maj 2015, side 74-76, skal godkendes og underskrives af Organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Forelægges til godkendelse og underskrivelse.

Bilag

Revisionsprotokollat af 18. maj 2015, side 74-76.

Byggeregnskab og revisors erklæring

Beslutning

Benny Lundgaard og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Revisionsprotokollatet blev godkendt og underskrevet.

2a. Godkendelse af årsregnskab 2014

Sagsfremstilling

Årsregnskabet for 2014 udviser et positivt resultat på 2,0 mio. kr.

Årsregnskab 2014 vil blive gennemgået på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender årsregnskab 2014, og at dette underskrives.

Bilag

Boligforeningen AAB's årsregnskab 2014

Beslutning

Benny Lundgaard og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Årsregnskab for foreningen - udvisende et overskud på godt 2 mio. kroner - blev godkendt og underskrevet.

2b. Godkendelse af årsregnskab 2014 for Bramsnæs Legat

Side 10

Sagsfremstilling

Regnskabet udviser et underskud på 2.718 kr.
Der er ikke henlagt til senere uddeling.
Der er i 2014 uddelt legater for i alt 21.000 kr.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at godkende årsregnskab 2014 for Bramsnæs Legat.

Bilag

Årsregnskab for 2014.

Beslutning

Benny Lundgaard og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Årsregnskab 2014 for Bramsnæs Legat blev godkendt og underskrevet.

2c. Formueforvaltning 1. kvartal 2015

Side 11

Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 31. marts 2015.

Status - formue

	4. kvartal 2014	1. kvartal 2015
Kursværdi inkl. likvider	890.307.907 kr.	891.356.069 kr.
Nominel værdi inkl. likvider	862.553.137 kr.	864.548.980 kr.

Afkast i procent

	4. kvartal 2014	1. kvartal 2015	Akk. afkast sidste 4 kvartaler
Ikke realiseret afkast	-0,22	2,48	1,64

Udvikling i likvider (ultimo)

1. kvartal 2014	2. kvartal 2014	3. kvartal 2014	4. kvartal 2014	1. kvartal 2015
54.336.009 kr.	136.891.661 kr.	134.673.361 kr.	-8.276.599 kr.	40.734.766 kr.

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 1. kvartal 2015 opnået et afkast på 2,48% af den kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det akkumulerede afkast for de sidste fire kvartaler er 1,64%.

Det bemærkes, at ændringen i likvide beholdninger fra 4. kvartal 2014 til 1. kvartal 2015 primært kan forklares med følgende forhold:

- handler på i alt kr. 73,74 mio. (nominel værdi) fra 2014 med valørdato i 2015
- kr. 20 mio. er overført til kapitalforvaltning i marts måned.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager afrapportering af formueforvaltningen for 1. kvartal 2015 til efterretning.

Bilag

Opgørelse pr. 31. marts 2015

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Hvis vi har under 10. mio.kr. indestående i banken vil det pt. give en negativ rente.

Skovlundepark-papirer har givet et negativt resultat i 1. kvartal. Det kan dog pt. ikke svare sig at sælge disse papirer før udløb i 2017.

Organisationsbestyrelsen tog afrapportering af formueforvaltningen for 1. kvartal 2015 til efterretning.

2d. Tilskud til udbud af køkkenmodernisering via individuel, kollektiv råderet

Sagsfremstilling

I forlængelse af status til OB-mødet den 6. maj 2015 om arbejdet med rammer for køkkenmoderniseringer individuel, kollektiv råderet anbefaler administrationen at afdelingsbestyrelserne fremover kan vælge mellem to modeller:

- A. Afdelingsmødet har besluttet køkkenmodernisering via kollektiv, individuel råderet på den måde, at beboerne skal kunne vælge mellem flere køkkenfabrikater.

I så fald skal opgaven udbydes som totalentreprise, når arbejderne overskrider de til enhver tid gældende tærskel værdier for konkurrenceudsættelse.

OB har ved beslutning af 6. juni 2012 reserveret 7,5 mio. kr. i dispositionsfonden i perioden 2012 til 2016 til at yde tilskud på 75% af den enkelte afdelings udgifter til tekniske forundersøgelser, udfærdigelse af køkkentegninger, designmanual, udbudsmateriale, afholdelse af licitation, udvælgelse af entreprenør, kontraktindgåelse og koordineringen hos driftskoordinator. Tilskuddet udgør højst 75.000 kr. pr. afdeling.

- B. Afdelingsmødet har besluttet køkkenmodernisering via kollektiv, individuel råderet på den måde, at beboerne kan vælge forskellige køkkenvarianter fra én eller to køkkenleverandører.

Administrationen sørger for at udbyde en rammeaftale for køkkenmoderniseringer i AAB til brug for dette. Forventet udgift kr. 125.000 inkl. moms, som foreslås afholdt inden for rammebevillingen på 7,5 mio. kr., jf. ovenfor.

Fordelen ved at indgå rammeaftalen, er, at opgaven én gang for en fire-årig periode har været EU-konkurrenceudsat. Derefter kan vi nøjes med at gennemføre et mini-udbud direkte blandt de 5-7 køkkenleverandører, som både er billigere og hurtigere at gennemføre; typisk 2-4 uger. Udgiften til at lave selve udbudsmaterialet til et mini-udbud inden for rammeaftalen i en afdeling, anslås til ca. 20-25.000 kr.

Hovedtidsplanen for udbuddet er:

Opstart med advokat	juni måned
Udbud	juli-august måned
Tilbudsfrist	1/9-2015
Indsigelsesperiode	september
Ikrafttrædelse	1/10-2015

Vi forventer at rammeaftalen kan være klar efter EU-udbud i løbet af oktober måned.

I både model A og B skal afdelingen desuden forvente at betale for driftskoordinatorens medgået tid, for andre opgaver i relation til opgaven, f.eks. deltagelse i afdelingsmøde mv.

Indtil EU udbuddet er afsluttet i oktober 2015, foretages køkkenudbuddene som mini-udbud mellem minimum fire køkkenleverandører, som det er sket i afdeling 13. Administrationen foreslår at dispositionsfonden i disse situationer yder et tilskud, svarende til ovenstående, til afdelingsudgifter ifm. mini-udbuddet, dvs. 75%, dog højst 75.000 kr. pr. afdeling.

Afdelinger som allerede er i gang med køkkenmoderniseringer med kommunal godkendelse, skal når den udløber vælge én af ovenstående modeller, når arbejderne overskrider de til enhver tid gældende tærskel værdier for konkurrenceudsættelse, hvis de ønsker at fortsætte køkkenmoderniseringerne.

Udskiftning af køkkener i flytteboliger forudsætter altid, at køkkenet i boligen er fuldt afskrevet, og at der ikke allerede er tilknyttet tillægslejeforhøjelse for køkken på det pågældende lejemål.

Afdelingerne skal i alle tilfælde sørge for at benytte eller få kvalitetssikret forslag til afdelingsmødet, så beslutningsgrundlaget indeholder alle relevante elementer. Afdelingerne opfordres til at afstemme forventning til tidsplan med administrationen inden forslaget fremlægges for afdelingsmødet til behandling.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. Afdelinger der ønsker at modernisere køkkener inden for rammen af individuel, kollektiv råderet enten benytter en total entreprisemodel eller afvikler mini-udbud inden for en rammeaftale administrationen indgår med fem til syv køkkenleverandører, jf. model A og B ovenfor.
2. Inden for rammen af det reserverede beløb på dispositionsfonden afholdes EU-udbud af rammeaftale med køkkenleverandører.
3. Afdelinger der er i gang med køkkenmoderniseringer omfattes af ordningen ifm. fornyelse af myndighedsgodkendelsen, når arbejderne overskrider de til enhver tid gældende tærskel værdier for konkurrenceudsættelse.
4. Inden for den afsatte ramme på 7,5 mio. kr. frem til 2016, dækker dispositionsfonden 75% af afdelingens udgifter til gennemførelse af udbud i de to modeller, dog højst 75.000 kr. pr. afdeling.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

2e. Tilskud til afdækning af problemer med defekte murbindere

Side 15

Sagsfremstilling

Forsikringsmægler Willis har anbefalet AAB at gennemgå visse typer af ejendomme opført i perioden 1939 til 1984 for problemer med defekte murbindere. 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. Det har nogle steder medført at mure er kollapsede.

AAB's bygningsforsikring dækker ud over brand også anden bygningsbeskadigelse, dvs. storm, nedstyrtende genstande, påkørsel mv. Forsikringen dækker imidlertid ikke skader, der kan henføres til manglende vedligeholdelse. Derfor advarer Willis om, at forsikringsselskaberne nok ikke vil yde dækning for nedstyrtende mure på grund af skader, hvis ikke ejerne af bygningerne kan dokumentere, at de har fulgt myndighedernes anbefalinger om sikring. Ved den sidste storm blev forsikringsselskaberne opmærksomme på den aktuelle problemstilling og vi forventer at denne viden vil brede sig til alle forsikringsselskaber.

Det er Willis vurdering, at hvis ikke ejer kan bevise, at murbindere, i skal- eller hulmure i de omfattede bygningskategorier, er undersøgt inden en eventuel skadesag, vil forsikringsselskaberne potentielt stå stærkt, hvis de vælger at afvise f.eks. en stormskade, med den begrundelse, at der er tale om en følge af manglende vedligeholdelse.

For AAB er det relevant at få undersøgt problemets omfang i ca. 21 afdelinger opført i perioden, jf. bilag.

Murbinderne er fortrinsvist anvendt øverst i bygningerne, hvorfor det typisk kræver lift eller stillads at udtage stikprøver. Det vil tilsvarende kræve lift eller stillads at eftermontere trådbindere/murankre og der skal derfor træffes beslutning om arbejdet skal udføres ad én eller flere omgange.

Efter drøftelse med Willis anbefaler administrationen at der gennemføres en ekstern ingeniør-teknisk gennemgang af de relevante bygninger for at kortlægge om der er problemer og får en vurdering af hvordan eventuelle problemer i de enkelte afdelinger bedst afhjælpes. Dette anslås at koste ca. 100.000 kr. inkl. moms.

Entreprenør/murer gennemfører 5-10 destruktive undersøgelser inkl. retablering og arbejdet udføres fra terræn/stige/stillads/lift. Der er ca. 21 afdelinger som skal undersøges om den samlede omkostning forventes at ligge mellem 262.500,- og 735.000,- kr. inkl. moms afhængig af kompleksitet og variation af bebyggelsen i den enkelte afdeling.

Da der er tale om sikring af AAB's ejendomme, herunder forsikringsdækning, foreslås det at udgifterne til undersøgelserne afholdes af dispositionsfonden og at det pålægges den enkelte boligafdeling at udbedre problemerne med defekte murbindere, såfremt gennemgangen viser.

Administrationen vil inden igangsætning af opgaven i den enkelte afdeling tage kontakt til afdelingsbestyrelsen for at afdække om afdelingen selv skulle have gennemført en undersøgelse og kan dokumentere at der ikke er problemer med evt. murbindere. Hvis det er tilfældet er der næppe grund til at udføre opgaven i den pågældende afdeling.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

- 1) der afsættes 835.000 kr. i dispositionsfonden til ekstern rådgivers gennemgang af de berørte afdelinger, herunder destruktive undersøgelser for at afdække om afdelingen har problemer med korroderede murbindere.
- 2) de afdelinger hvor den eksterne gennemgang viser, at der er problemer med murbinderne, pålægges at ubedre disse i overensstemmelse med anbefalingerne i rapporten.

Bilag

Oversigt over afdelinger opført i perioden 1939 til 1984.
Dispositionsfond – status pr. maj 2015

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

3a. Afdeling 52 - Renovering af nordfacaden - fordeling af udgifter til forundersøgelser

Side 17

Sagsfremstilling

AAB afdeling 52 består af 395 boliger og ligger i Gladsaxe. Afdelingen er del af Fællesdriften i Høje Gladsaxe, der er et driftsfællesskab mellem 5 boligselskaber: AAB, fsb Gladsaxe, 3B, Lejerbo og AB Gladsaxe.

I 2012 indgik Fællesdriften en forretningsføreraftale med Lejerbo med Rambøll som underrådgiver om at igangsætte en forundersøgelse af en renovering af nordfacaderne på højhusene med støtte fra Landsbyggefonden. Udgifterne hertil skulle fordeles efter den fordelingsnøgle, der gælder for Høje Gladsaxe – nemlig de enkelte boligselskabers bruttoareal, således at AAB skulle dække 21,35 %. AAB afdeling 52 mente dog, at udgifterne burde fordeles med 20 % til hver. Dette blev behandlet af OB i november 2012 og her blev det besluttet, at fordele efter bruttoareal (21,35 %).

Forundersøgelserne var tilendebragt i sommeren 2014, og de resulterede i en tilkendegivelse fra Landsbyggefonden om, at man ville støtte projektet mod at der blev udarbejdet en helhedsplan for bebyggelsen med bl.a. nye badeværelser og grønne arealer. Dette ville medføre en estimeret huslejestigning på 15 %.

I september 2014 besluttede Forretningsudvalget i Fællesdriften, der består af de 5 afdelingsformænd i de berørte selskaber, at man ikke vil gennemføre en renovering af Nordfacaderne med støtte fra Landsbyggefonden. I stedet vil man foretage en almindelig drift og vedligeholdelse af betonen og dette beløb er afsat i afdeling 52's DV-plan. Afdelingsmødet har således ikke taget særskilt stilling til projektet.

Fællesdriften blev bedt om at opgøre de samlede udgifter til forundersøgelserne og fordele disse mellem medlemmerne efter den gængse fordelingsnøgle for fællesdriften. Den 30. april 2015 har administrationen modtaget en opgørelse (bilag 1), der viser, at AAB skal betale 173.839 kr.

I henhold til Repræsentantskabets vedtagne fremtidssikringspolitik fra 2013 blev det besluttet, at AAB's dispositionsfond dækker afholdte udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af plan, hvis arbejdet ikke resulterer i en byggesag. En eventuel støtte til forundersøgelser m.v. forudsætter OB's godkendelse inden igangsættelse heraf. Hvis der gennemføres en byggesag skal udgifterne indeholdes i denne. Det fremgår også af politikken, at der skal foreligge en godkendelse fra afdelingsmødet til at igangsætte undersøgelserne.

AAB afdeling 52 opfylder derfor ikke fuldt ud betingelserne for at opnå støtte fra dispositionsfonden til dækning af udgifter til forundersøgelser. Dels foreligger der ikke en OB-godkendelse på forhånd, da arbejdet blev igangsat inden Repræsentantskabets vedtagelse af fremtidssikringspolitikken. Og dels har afdelingsmødet ikke vedtaget forundersøgelserne.

Alligevel indstiller administrationen, at dispositionsfonden dækker beløbet på 173.839 kr., idet arbejdet blev igangsat inden Repræsentantskabets vedtagelse af fremtidssikringspolitikken, og beslutningen om at igangsætte undersøgelsen er henlagt til Forretningsudvalget under fællesdriften.

Indstilling

Det indstilles, at dispositionsfonden dækker udgifter på 173.839 kr. til AAB afdeling 52 til forundersøgelse af en betonrenovering af nordfacaderne.

Bilag

Bilag 1. Brev af 30. april 2015 fra AB Gladsaxe: Høje Gladsaxe – Renovering af nordfacaden – Fordeling af projektudgifter

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

4. Politikker

Der er ingen punkter under dette punkt til dette møde

5a. Bestyrelseskørekort

Sagsfremstilling

Uddannelsesudvalget har behandlet forslag til nyt bestyrelseskørekort for afdelingsbestyrelser i AAB:

Alle nyvalgte administrative bestyrelsesmedlemmer i AAB skal fra 1. januar 2016 erhverve sig et obligatorisk bestyrelseskørekort, som sætter dem i stand til at løse

- administrative opgaver inden for gældende regler, AAB's politikker og forretningsgange
- parlamentariske opgaver, jf. lov om almene boliger (LAB).

Siddende administrative bestyrelsesmedlemmer skal efter 1. januar 2016 tage et kompetencetjek, og gennemføre relevante kurser i det omfang, det er nødvendigt for at leve op til ovenstående.

Parlamentariske bestyrelsesmedlemmer kan jf. LAB ikke pålægges de obligatoriske krav til bestyrelseskørekortet, men motiveres til at erhverve bestyrelseskørekortet på frivillig basis, således at de er i stand til at løse de parlamentariske opgaver.

Overgangsordning. Siddende bestyrelsesmedlemmer får frem til 31. marts 2016 tilbud om at erhverve kørekortet ved at gennemføre et kompetencetjek med tilfredsstillende resultat, eller gennemføre et e-lærings brush-up på områder, hvor der er vidensbehov. Efterårskonferencen er dedikeret til erhvervelse af kørekortet. Nuværende bestyrelsesmedlemmer som ikke deltager i efterårskonferencen får tilbud om at gennemføre e-lærings brush-uppet i 1. kvartal 2016. Hvis det ikke er gennemført tilfredsstillende inden udgangen af 2. kvartal, skal det fulde bestyrelseskørekort erhverves.

Kørekortet er bygget op omkring seks moduler i en kombination af fysisk undervisning i moduler og IT-baserede undervisningsløsninger

Betingelserne for erhvervelse af bestyrelseskørekortet er, at man gennemfører minimum tre moduler i løbet af den af repræsentantskabet fastsatte periode (tre år). Det foreslås, at erhvervestidsrummet evalueres efter en hel cyklus, mhp. nedsættelse til to år, så det følger valgperioderne.

Obligatoriske moduler

- Introduktion til bestyrelsesarbejdet (kun for nyvalgte)
- Det gode bestyrelsesarbejde (alle bestyrelsesmedlemmer)
- Økonomi (kun for kasserere i administrative afdelinger)
- Personaleansvar og arbejdsledelse m

Valgfrie moduler

- Klargøring af boliger og modtagelse af nye beboere
- Drift- og vedligeholdelse

Lokalt ansatte med administrative opgaver skal leve op til relevante krav for administrative bestyrelsesmedlemmer, og tilbydes både de IT-baserede undervisningsløsninger, samt deltagelse i de fysiske moduler.

Obligatorisk kompetenceniveau i administrative bestyrelser

Afdelingsbestyrelsen skal sikre, at

- alle moduler er gennemført af én eller flere bestyrelsesmedlemmer (- personaleansvarsmodulet, kun for relevante afdelingsformænd).
- eventuelle manglende moduler gennemføres inden for den af repræsentantskabet fastsatte periode.

Evalueringen af kørekortet sker efter det har været i drift i en hel cyklus, dvs. primo 2019.

Konsekvenser hvis man ikke tager kørekortet, eller overholder uddannelsesplanen

Afdelingsbestyrelser, der ikke efterlever kravene til bestyrelseskørekortet vil blive kontaktet af administrationen med henblik på at rette op på forholdene. Såfremt afdelingsbestyrelsen ikke medvirker til de tiltag som administrationen tilbyder, vil afdelingen i yderste konsekvens blive indstillet til parlamentarisk status via OB under henvisning til, at administrationen ikke kan sikre 'god og effektiv' drift.

Indstilling

Uddannelsesudvalget indstiller, at OB vedtager at implementere et bestyrelseskørekort i AAB

- på obligatoriske vilkår for administrative afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og
- på frivillige vilkår for parlamentariske afdelingsbestyrelsesmedlemmer,

jf. bilag 1 og 2.

Bilag

Bilag 1 Konceptbeskrivelse bestyrelseskørekortet

Bilag 2 Indholdsbeskrivelse bestyrelseskørekort

Beslutning

Marianne Helberg deltog under dette punkt.

Der var stor ros til uddannelsesudvalg og administration for et flot og gennemarbejdet arbejde.

Der vil blive foretaget en samlet evaluering efter 3 år, men foretages en løbende faglig vurdering en gang om året, som forelægges organisationsbestyrelsen.

Indstillingen blev godkendt.

5b. Bestyrelseskørekort som forudsætning for overgang til driftsmødellesne 'administrativ light' og 'administrativ classic'

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet godkendte i november 2013 en reform af AAB's decentrale forvaltningskoncept, som indeholder tre driftsmodeller: 'administrativ classic', 'administrativ light' og 'parlamentarisk'.

Reformen indeholder også krav om, at nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer skal tage et 'bestyrelseskørekort' for at kunne påtage sig det lokale driftsansvar og løse lokale administrative opgaver. 'Gamle' bestyrelsesmedlemmer kan nøjes med et brush-up kursus.

Tilsynet har i brev af 20. februar 2015 givet tilladelse til, at AAB fortsat organiserer driften inden for rammerne af det decentrale forvaltningskoncept. Samtidig indskærper tilsynet, at Organisationsbestyrelsen har det øverste ansvar for boligorganisationens drift.

Boligforeningen er i omstillingstid, hvor der er fokus på at skabe rammerne for de nye driftsmodeller. Hertil kommer at det er vigtigt at afdelingsbestyrelser, som påtager sig det lokale driftsansvar for afdelingen, har mulighed for at uddanne sig til at løfte opgaverne. Dette forventer administrationen kan ske fra januar 2016, hvor bestyrelseskørekortets struktur og indhold forventes færdigt.

Indstilling

Udvalget for decentral forvaltning indstiller til OB, at afdelingsbestyrelser som nu er parlamentariske skal tage bestyrelseskørekortet, inden de kan tilvælge driftsmodellerne 'administrativ classic' og 'administrativ light'.

Bilag

Ingen

Beslutning

Marianne Helberg deltog under dette punkt

Indstillingen blev godkendt.

5c. (lukket punkt)

Side 23

5d. Forretningsorden for direktionen

Sagsfremstilling

Der fremlægges til OB's godkendelse en opdateret forretningsorden for direktionen, der er vedlagt som bilag.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender forslag til ny forretningsorden for direktionen.

Bilag

Gældende forretningsorden for direktionen – oktober 2009
Forslag til ny forretningsorden for direktionen

Beslutning

Under dagsordenens punkt 10 tilføjes "Direktionen afgiver indstilling til OB, når en parlamentarisk afdeling ønsker at genoptage administrative opgaver."

Forretningsorden for direktionen blev godkendt med ovennævnte tilføjelse.

5e. Forretningsordener for afdelingsmødet – *administrative og parlamentariske*

Sagsfremstilling

Forretningsorden for afdelingsmødet (bilag a og c)

Organisationsbestyrelsen bad på mødet den 4. februar 2015 afdelingsudvalget om at foretage revision af standardforretningsorden for afdelingsmødet. Dette var med baggrund i et ønske om, at beboerne skal kunne se en samlet oversigt over beslutninger og bemyndigelser vedtaget af afdelingsmødet, som har betydning for afvikling af afdelingsmødet.

Disse vedtagelser skal således fremgå af en lokal forretningsorden for afdelingsmødet. De vedtagelser, der kan komme på tale er:

- Beslutning om, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse (vedtægternes § 14, stk. 4.)
- Valgmetode ved valg til afdelingsbestyrelsen (§ 10 i forretningsordenen afdelingsmødet)
- Beslutning om, at bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og/eller kasserer (§ 14, stk. 6)
- Beslutning om, at afdelingsbestyrelsen vælger repræsentantskabsmedlemmer (vedtægternes § 14, stk. 6)

Afdelingsudvalget behandlede på sit møde den 25. marts 2015 ændringsforslag til forretningsorden og forslag til et lokalt tillæg, som den enkelte afdeling skal vedhæfte forretningsordenen for afdelingsmøder med beslutninger og bemyndigelser gældende for afdelingen (*bilag b og d*).

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender

1. ændringer og forslag til forretningsorden for afdelingsmødet - *administrative*
2. forslag til lokalt tillæg til forretningsorden for afdelingsmødet – *administrative*
3. ændringer og forslag til forretningsorden for afdelingsmødet - *parlamentariske*
4. forslag til lokalt tillæg til forretningsorden for afdelingsmødet - *parlamentariske*

Bilag

- a) Forretningsorden afdelingsmøder – *administrative*
- b) Lokalt tillæg til forretningsorden afdelingsmøder – *administrative*
- c) Forretningsorden afdelingsmøder – *parlamentariske*
- d) Lokalt tillæg til forretningsorden afdelingsmøder – *parlamentariske*

Bemærk: bilag c og d (parlamentariske) er baseret på, at ændringerne i de administrative udgaver godkendes. Ændringerne i forhold til den administrative forretningsorden er markeret med gult.

Beslutning

Marianne Helberg deltog under dette punkt.

Der aftales følgende ændringer:

§ 10, 1. afsnit, ændres til:

Alle afstemninger foregår på den i vedtægterne foreskrevne måde. Dog skal personvalg foregå skriftligt, hvis der er mere end én kandidat til den enkelte post.

I forretningsordenen for parlamentariske § 10, 2. afsnit, ændres til:

Afstemninger og valg foretages ved håndsoprækning med mindre dirigenten eller mindst 25% af de stemmeberettigede mødedeltagere kræver skriftlig afstemning.

Administrationen forelægger implementeringsplan på næste OB-møde.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med de nævnte rettelser.

5f. Forretningsordener for afdelingsbestyrelsen – *administrativ og parlamentarisk*

Side 27

Sagsfremstilling

Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen (bilag a og c)

Afdelingsudvalget behandlede på sit møde den 27. marts 2015 redaktionelle ændringsforslag til forretningsorden for afdelingsbestyrelsen.

Det skal bemærkes, at vi ved gennemgang af forretningsorden for afdelingsbestyrelsen har

- Punkt 4: rettet en fejl : Årsregnskab godkendes som udgangspunkt af afdelingsbestyrelsen og fremlægges til orientering på afdelingsmødet (jf. § 14, stk. 4 og § 17), og ikke til godkendelse på afdelingsmødet, som der oprindeligt stod.
- Punkt 12: er nyt
- Punkt 13: er præciseret (tidligere pkt. 12)

Den senest reviderede forretningsorden for afdelingsbestyrelsen er fra februar 2014, og denne er vedlagt som støttedokument (bilag e – ”Nuværende version af forretningsorden for afdelingsbestyrelse”).

Lokalt tillæg til forretningsorden for bestyrelsen (bilag b og d)

Da vedtagelser på *afdelingsmødet* også vil få konsekvenser for forretningsordenen for *bestyrelsen*, behandlede afdelingsudvalget også på mødet den 25. marts 2015 forslag til, hvordan afvigelser kan implementeres i en lokal forretningsorden for afdelingsbestyrelsen. Udvalget behandlede derfor et forslag til et lokalt tillæg, som den enkelte afdeling skal vedhæfte til forretningsorden for afdelingsbestyrelser med beslutninger og bemyndigelser gældende for afdelingen.

Arbejdet med lokalt tillæg til forretningsorden for afdelingsbestyrelsen gav desuden anledning til overvejelser om, hvordan bestyrelsens *egne* bestemmelser om udførelsen af hvervet, kan fremgå af dokumentet. Dette kan f.eks. være, om suppleanter deltager i bestyrelsesmøderne. Umiddelbart har vi ikke fundet flere eksempler.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender

1. ændringer og forslag til forretningsorden for afdelingsbestyrelsen - *administrative*
2. forslag til lokalt tillæg til forretningsorden for afdelingsbestyrelsen - *administrative*
3. ændringer og forslag til forretningsorden for afdelingsbestyrelsen - *parlamentariske*
4. forslag til lokalt tillæg til forretningsorden for afdelingsbestyrelsen – *parlamentariske*

Afdelingsudvalget indstiller at

OB drøfter, om der kan være andre eksempler på bestyrelsens *egne* bestemmelser om udførelsen af hvervet, som bør fremgå af lokalt tillæg til forretningsorden for afdelingsbestyrelsen.

Bilag

a) Forretningsorden afdelingsbestyrelse – *administrative*

b) Lokalt tillæg forretningsorden afdelingsbestyrelse – *administrative*

- c) Forretningsorden afdelingsbestyrelse – *parlamentariske*
 - d) Lokalt tillæg forretningsorden afdelingsbestyrelse - *parlamentariske*
 - e) Nuværende version af forretningsorden for afdelingsbestyrelse – *støttedokument*
- Bemærk: Bilag c og d (parlamentariske) er baseret på, at ændringerne i de administrative udgaver godkendes. Ændringerne i forhold til den administrative forretningsordener er markeret med **blåt**.*

Beslutning

Marianne Helberg deltog under dette punkt.

Under afdelingsbestyrelsens opgaver skal markvandring tilføjes.

Punkt 10 sidste sætning ændres til:

Dette sker i samarbejde med administrationen.

Administrationen forelægger implementeringsplan på næste OB-møde.

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet har i november 2013 godkendt en vision og strategi for AAB med et målsætningsprogram, hvori det bl.a. er besluttet at fremme en god og effektiv drift i organisationen.

God og effektiv drift skal bl.a. opnås gennem en bedre udnyttelse af it, såvel lokalt i bestyrelserne, som centralt i administrationen. Hvis AAB for alvor skal have gavn af IT – særligt lokalt – vil det imidlertid kræve et massivt IT-løft.

Som følge heraf har OB i forbindelse med fremlæggelsen af budget 2015 tilkendegivet, at der skal iværksættes et analysearbejde med et massivt IT-løft til selvbetjeningsløsninger, rekvisitionssystem, samt at der senest i 1. kvartal 2016 er implementeret en fælles løsning for elektronisk håndtering af dokumenter i de første afdelinger. Det blev samtidig tilkendegivet at de forventede implementeringsudgifter på 4-5 millioner kr. ville blive finansieret af arbejdskapitalen, men at der måtte påregnes øgede udgifter til IT udover 2015-niveauet.

OB ser et behov for at AAB har en fælles langsigtet digitaliseringsstrategi for hele AAB's forretningsområde. Det skal være en langsigtet plan for, hvorledes AAB kan anvende digitalisering til at forny og effektivisere foreningens kerneopgaver.

Digitaliseringsstrategien afhænger imidlertid af, at målet med strategien er klart, og at der er en bred opbakning til målet. OB foreslår, at målet for strategien er, at digitaliseringen skal fremme en god og effektiv drift, og at digitaliseringen har særlig fokus på følgende områder:

- AAB's **forretningsområder og processer** skal understøttes af robuste og integrerede IT-systemer.
- Vi anvender i videst mulig udstrækning **IT til at understøtte elektronisk videndeling og kommunikation** internt og i dialogen med vores beboere og interesserede ansøgere.
- Vi anvender i videst mulig udstrækning IT til at understøtte driftsmæssige opgaver med fra-/indflytning, rekvisitioner og fakturering.
- **Fælles vidensniveau i hele AAB.** Vi lægger vægt på, at der er en fælles forståelse i foreningen af vores vigtigste processer samt roller og ansvar og at effektive processer er kendetegnet ved ensartet behandling, gode og effektive overdragelser, mindst muligt spild og lav variation i opgavevaretagelsen. Derfor har AAB en fælles dokument- og arkiveringsstruktur, som gør det enkelt at finde dokumenter og inspiration hos hinanden om både daglig drift og når større projekter skal igangsættes og gennemføres. Et oplagt område at digitalisere er beboermappen, som kan sikre, at alle parter har fælles viden om hvilken kommunikation der er eller har været med beboeren.
- **Fælles datagrundlag.** Digitalisering skal sikre at vi har fælles datagrundlag, som alle kernesystemer trækker på. Heri ligger, at alle relevante data digitaliseres, og de kun

ligger et sted. Herved lettes adgangen til data, fejl i data minimeres, og dobbeltregistreringer undgås.

- **Beskyttelse af information.** Vidensopsamling er afgørende for AAB og det skal opbevares sikkert. Ved digitalisering skal det derfor sikres, at informationer er beskyttet på en måde, som svarer til den bedste praksis på området, så uvedkommende ikke kan få uretmæssig adgang.
- **Selvbetjeningsløsninger** Digitaliseringen skal muliggøre smidig kommunikation mellem alle i foreningen, ligesom den skal hjælpe til at opgaverne løses i overensstemmelse med god praksis og efter de administrative forretningsgange for opgaveløsningen. Indbyggede procedurer i IT-løsningen bør kunne hjælpe til med, at opgaverne løses korrekt.
- **Brugervenlig IT-løsning.** En digitalisering skal udformes på en måde, hvor brugervenligheden prioriteres højt, og løsningen af organisationens opgaver sker i overensstemmelse med god praksis og efter de administrative minimumskrav. Det bør tilstræbes, at alle, herunder de frivillige lokale bestyrelsesmedlemmer, kan anvende IT-løsningen efter en forholdsvis enkel oplæring. IT-løsningen skal gøre det nemmere at løse opgaverne og ikke sværere.
- **Løsninger der** giver os mulighed for at trække fælles sammenlignelige oplysninger der understøtter Folketingets, Tilsynets og egne krav uden unødigt ressourceanvendelse

Endelig er det helt centralt, at digitaliseringsstrategien tager udgangspunkt i det bærende og helt særegne fundament i AAB. Digitaliseringen skal medvirke til, at det decentrale forvaltningskoncept bibeholdes, og den lokale forankring fastholdes. IT skal være et hjælpemiddel og der skal være de fornødne ressourcer til at hjælpe afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles til OB, at indstille til Repræsentantskabet at tilslutte sig de ovennævnte mål, som efterfølgende skal sætte ambitionen og rammerne for de digitaliseringstiltag, som udformes af OB.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

5h. Legatmodtager til repræsentantskabets besigtigelsestur (Lukket)

Sagsfremstilling

OB besluttede i juni 2011 at flytte sagsbehandlingen fra Uddannelsesudvalget til Direktionssekretariatet med efterfølgende godkendelse i OB. Formandskabet blev udpeget som legatansvarlig.

Legatet er på 10.000 kr. og tildeles en tillidsrepræsentant, medarbejder eller andre, der har været "ansat" i mindst fem år.

Legatet tildeles i forbindelse med repræsentantskabets besigtigelsestur onsdag den 9. september 2015.

Indstilling

Indstillingen vil blive forelagt mundtligt på OB-mødet.

Bilag

Anciennitetsliste

Oversigt over tidligere legatmodtagere

Beslutning

Der var enighed om at indstille Bo Lelund, afdeling 49 med Allan Lund, afdeling 38 som 2. prioritet

5i. Orientering fra udvalgene

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

6a. Direktionsberetning

Rejseholdet

På sidste OB-møde blev fremlagt et hyrdebrev fra Boligministeriet der orienterer om regeringens ny rejsehold, der er en udmøntning af boligaftalen fra november 2014. Rejseholdet skal kunne træde til i tilfælde af akut opstået uro i de udsatte boligområder, og det består af medarbejdere fra Landsbyggefonden, Boligministeriet og Center for Boligsocial Udvikling.

Gladsaxe kommune har nu bedt rejseholdet om assistance if.t. Høje Gladsaxe og alvorlige bande problemer med især mindreårige børn indblandet.

Det digitale demokrati

Boligministeriet har sendt forslag til ændring af normalvedtægten vedr. digitale afdelingsmøder i høring. Efter forslaget tillægges afdelingsbestyrelsen kompetence til at beslutte, at afdelingsmøder gennemføres digitalt. Herudover vil både afdelingsmøde, organisationsbestyrelse og administration være involveret i processen i kraft af de sædvanlige kompetenceregler.

Det kan herunder besluttes, at forslag fremsættes og debatteres digitalt, at opstilling sker digitalt og at afstemning kan foretages digitalt op til 7 dage efter afdelingsmødet. BL har via bla. fsb og 3B oplevet meget positive erfaringer fra de gennemførte forsøg – flere har fået lyst til at deltage i debatterne, stille op til valg og komme til møderne. Digitale afdelingsmøder kan give et mere aktivt demokrati og bedre muligheder for rekruttering.

Dialogmøder

Formand og adm. direktør har afholdt tre dialogmøder i april/maj måned med afdelinger om tilsynets tilladelse til at AAB arbejder videre med modernisering af vores decentrale forvaltningskoncept. Ca. 80-90 var tilmeldt fra 30 administrative afdelinger ud af 69 administrative afdelingsbestyrelser.

DFK-udvalget har evalueret møderne. Se nærmere herom i referat fra udvalgets møde den 13. maj 2015.

Møde i Partnerskabsforum – Københavns Kommune

Der afholdes ordinært møde i Partnerskabsforum den 21. maj. Partnerskabsforum består af de syv borgmestre i Københavns Kommune og bestyrelsen i BL's 1. kreds. Først gennemføres en besigtigelse i Bispebjergområdet. Ved det efterfølgende møde omfatter dagsordenen bl.a. en orientering om kommunens foreløbige planer for budget 2016 og BL har lejlighed til at komme med forslag til dette.

Repræsentantskabsmøde i BL's 1 kreds – København/Frederiksberg

Den 21. maj 2015 afholdes ordinært repræsentantskabsmøde. På mødet vil repræsentantskabet blive orienteret om status på arbejdet med Hovedaftalen og implementering af udlejningsaftalen. Desuden en orientering om udviklingen i den såkaldte 'fortovssag' og status på boligsocial anvisning. Begge disse er uddybet nedenfor.

Repræsentantskabet drøfte oplægget til BLs handlingsplan for 2015-16, 'Danmarks almene boliger – et fremtidsperspektiv', der har fire hovedoverskrifter:

- 1) BL i forandring

- 2) Boligpolitik
- 3) Partnerskaber
- 4) Det boligsociale
- 5) Byggeri og renovering

Boligpolitisk vil BL

- I gang sætte et fremtidsstudie for at komme med bud på, hvilke udfordringer samfundet vil stå overfor om 10 år, og hvilke løsninger den almene sektor kan levere
- Undersøge alternative modeller for finansiering af den almene sektor i fremtiden
- Øge fokus på benchmark af den almene sektor og dens effektivisering i samarbejde med de relevante ministerium
- Formidle og bringe relevante konklusioner i spil fra henholdsvis Panelet for Danmarks yderområder og det kommende panel om hjemløse.

Handlingsplanen forventes godkendt til BL's (lands)repræsentantskabsmøde den 9. juni.

Fortovsordningen – Københavns Kommune (KK)

Er renholdelse af fortove som kommunen udføre mod betaling fra grundejerne. Den er politisk besluttet i Borgerrepræsentationen. Ordningen er reguleret gennem inddeling af byens gader i A- og B-gader, med forskelle i renholdelsesbehovet. Ifgl. KK kræver et A-fortov 33% mere at renholde end et B-fortov. BL's 1. kreds har igennem en række år haft sagen på dagsordenen fordi det er BL's opfattelse at ordningen er dyrere for de almene boligorganisationer end selv at renholde fortovene. Der er gennemført tre pilotforsøg i Holmbladsgade, Hamletsgade og på Indre Nørrebro, hvor det skulle testes om grundejerne kunne levere samme renholdelsesstand som KK, hvis man tilbageførte renholdelsen til grundejerne.

De foreløbige resultater af pilotforsøget indikerer, at grundejerne ikke kan renholde fortovene på et tilsvarende højt niveau som kommunen, men de bemærker at der er en tendens, som viser at de almene boligorganisationer renholder over gennemsnittet og de private under gennemsnittet. Den foreløbige rapport bliver omdelt i OB-mapperne til orientering.

BL's 1. kreds har aftalt med borgmesteren for teknik og miljø, Morten Kabel, at søge godkendelse til at forlænge at forlænge pilotforsøgene til og med 2016 – dog med en lavere målefrekvens end hidtil. Det er samtidig aftalt at der i regi af Teknik- og Miljøforvaltningen nedsættes en arbejdsgruppen der skal kigge på specifikke steder i byen, hvor fortovsordningen kunne justeres, f.eks. ved at lave en mere fintmasket kategorisering af vejene. Dette bliver en del af den samlede evaluering, der afsluttes i 2015.

Årsstatus for boligsocial anvisning 2014 – Københavns Kommune

Københavns Kommune har forelagt årsstatus for boligsocial anvisning 2014 Samarbejdsforum, som har over sendt den til BL's 1. kreds til orientering.

Rammeaftale om udlejning af almene boliger i perioden 2011-14 indeholdt nogle succeskriterier vedrørende boligsocial anvisning:

- Det skal undgås, at antallet af personer, som venter på en bolig via den boligsociale anvisning, stiger i perioden. Indenfor målgruppen af personer under 25 år skal antallet falde.

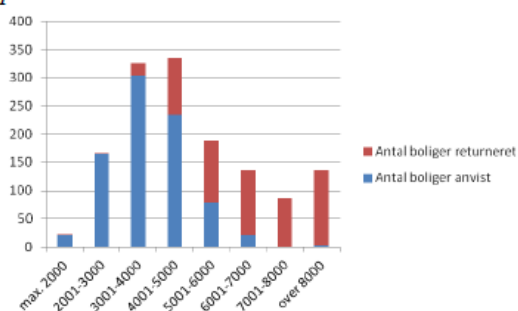
- Det skal undgås, at den gennemsnitlige ventetid for personer, som venter å en bolig via den boligsociale anvisning øges. Indenfor målgruppen af personer under 25 år skal den gennemsnitlige ventetid falde.

De overordnede konklusioner i årsstatus er

- Antallet af ansøgere i den boligsociale anvisning er faldet. Det gælder både ansøgere over og under 25 år.
- Faldet skyldes et fald i antallet af nye ansøgere. Antallet af nye ansøgere er faldet både for ansøgere over og under 25 år.
- Ventetiden for unge under 25 år er fortsat stigende, mens ventetiden for ansøgere over 25 år er faldet en smule for første gang i aftaleperioden.
- Der returneres et stigende antal boliger pga. prisniveauet. Det er forklaringen på, at ventetiden på en bolig stiger for unge, selv om antallet af nye ansøgere falder.
- En stor andel af de returnerede boliger står overfor eller har netop gennemført renoveringer med konsekvens for huslejeniveauet.

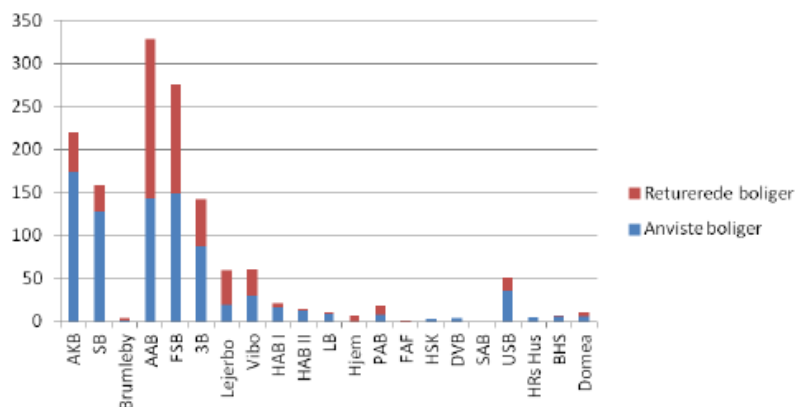
Generelt oplever KK at de modtager anvisningsmulighed til bliver dyrere. Hovedparten af de boliger, KK returner koster over 4.000 i husleje pr. måned ex. forbrug, hvilket er mere end betalingsevnen hos ansøgerne til boligsocial anvisning kan betale. Det er derfor svært for KK at benytte boligerne til deres målgruppe.

Figur 19. Alle almene boliger modtaget til anvisning i 2014, fordelt på om de er anvist eller returneret.



Nedenfor ses anvisningerne fordelt pr. boligorganisation, samt hvor stor en andel KK rent faktisk har benyttet. For AAB's vedkommende benytter KK under halvdelen af de boliger vi stiller til rådighed for boligsocial anvisning:

Figur 29. Fordelingen af anvisninger og returnerede boliger pr. boligorganisation.



Partnerskabsforum

Der afholdes møde i Partnerskabsforum den 21. maj. Partnerskabsforum består af borgmestrene i København og bestyrelsen for BL's 1. kreds.

Projektet 'samdrift ud fra lean-ledelsesprincipper' - bevilling fra MBBL's forsøgspulje 2014

Projektet er kommet godt fra start, idet der nu er afholdt tre workshops med projektdeltagerne, der omfatter: inspektørerne, driftsassistenten og et antal udvalgte ejendomsfunktionærer, herunder fællestillidsmanden for disse.

Der er fastlagt følgende overordnede mål for projektet:

- AABs repræsentantskab har vedtaget en strategi som blandt andet omhandler et strategisk indsatsområde om god og effektiv drift
- Ønkse om ensartet, kvalitetssikret standardiserede processer i det daglige arbejde
- Ønkse om overblik og styring af aktiviteter
- Afstemme forventninger med kunderne og til stadighed have et samlet overblik, så der kan foretages de nødvendige prioriteringer
- Udbrede AABs gode erfaringer med at implementere lean-principper i foreningens administrative processer, og vi ønsker derfor at afprøve metoden til planlægning og afvikling af drift og vedligeholdelse

Der er arbejdet med at skabe en forståelse for projektet og for lean som metode for at få deltagerne med 'ombord'. Deltagerne har lavet en omfattende analyse af arbejdsprocesser og konkret er værdistrømmene for tre processer kortlagt:

- Indflytningssyn
- Forsikringssager
- Affaldsindsamling

Alle tre har affødt forslag til forbedringstiltag.

Sideløbende har den eksterne konsulent været på tur ud i et antal afdelinger for at lave observationer, for at få en forståelse af hvordan arbejdet tilrettelægges og muligheder for forbedringer.

Endelig har kundechef Henrik Schultz den 12. maj afholdt informationsmøde for ejendomsfunktionærerne i parlamentariske afdelinger, så de ved at projektet er i gang og kommer til at betyde forandringer. Der var naturligvis en række – naturlige – spørgsmål til hvad det kommer til at betyde for den enkelte. Det er vores vurdering at mødet blev positivt modtaget og det planlægges gentaget inden for et halvt år.

Afdeling 11 – forkert budget for 2016 vedtaget af afdelingsmøde

Administrationen har ved en beklagelig fejl fået udarbejdet og omdelt et forkert budget 2016 for afdeling 11, som afdelingsmødet godkendte. Fejlen er opstået fordi, at der i budgettet er indarbejdet en forkert dv-plan.

Det omdelte budget er uden huslejestigning. Årets henlæggelse udgør (som tidligere år) blot 64 kr./m² og fra 2019 viser saldoen før årets henlæggelse negativ, som følge af store vedligeholdelsesarbejder.

Det korrekte budget – som Ingrid Heuck har haft en intens dialog med flere i administrationen om viser en stigning i huslejen på 3%, en optrapning af henlæggelserne fra 80 kr./m² (2016) til 112 kr./m² (fra 2020) samt et behov for fremmedfinansiering på 6,5 mio. kr. i 2019.

Der er tale om en yderst uheldig situation, men vi finder det helt nødvendigt, at der gennemføres et ekstraordinært afdelingsmøde med fremlæggelse og vedtagelse af det korrekte budget. Administrationen kontakter derfor afdelingsformanden med henblik på at aftale gennemførelsen af nyt møde.

Afdelingen har klaget til tilsynet over denne sag.

Prækvalifikation af forsikringer

Flere forsikringsselskaber har budt ind på prækvalifikationen, hvilket tyder på at der vil blive givet mere end et tilbud.

Sagen om den tidligere kasserer i AAB afdeling 41

Sagen er vundet i landsretten

Ændring af normalvedtægten

Der lægges op til, at man behandler et forslag på et afdelingsmøde, men lægger det ud digitalt efter mødet, så man kan stemme op til en uge efter.

Vi kommer på et tidspunkt til at forholde os til denne ændring.

7a. Personaleforhold

Fratrædelse

Jan Halberg er fratrædt sin stilling som regnskabsmedarbejder i Økonomi

8. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Palle Madsen fortsætter som suppleant i BL's 1. kreds.

Der var enighed om at starte OB-møder kl. 19.00