

Referat af OB-møde

Mødedato: 1. juli 2015 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Gunvor Abrahamsen
Claus Olander
Søren Jensen
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Pia Skov, Vicedirektør
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Hanne Dahlerup
David Jennow

Næste møde: 2. september 2015

Kontaktperson

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

Dato

3. juli 2015

1. Protokoller

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol - foreningen
- c) Revisionsprotokol - køkkenregnskaber

2. Økonomi

- a) Godkendelse af årsregnskab 2014 for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger
- b) Tilskud til opsætning af AAB's navn på facader

3. Afdelingsrelaterede sager

- a) Implementering af nye forretningsordener
- b) Afdeling 87 - Ansøgning

4. Politikker

- a) Politik for udbud/valg af leverandører

5. Politiske sager

- a) Status for boligsociale projekter
- b) Fordeling af afdelingsmøder, efterår 2015
- c) Oplæg til efterårskonference
- d) Erklæringer om habilitet, tavshed, udbetaling af honorar og økonomisk fuldmagt
- e) Udvalgsstruktur
- f) Tegningsret
- g) Evaluering af besigtigelsestur og seminar
- h) Evaluering af repræsentantskabsmødet
- i) Fortsat medlemskab af bestyrelsesakademiet
- j) Orientering fra udvalgene

6. Orientering fra direktionen

- a) Direktionsberetning

7. Interne forhold

- a) Personaleforhold

8. Eventuelt

København, den 2. september 2015

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat

Side 3

Sagsfremstilling

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 3. juni 2015 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet fra organisationsbestyrelsesmøde den 3. juni 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 76 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Ingen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

1c. Godkendelse af revisionsprotokol 2014 for regnskaber for modernisering af køkkener og bad

Sagsfremstilling

PwC har gennemført revision af regnskaber over afholdte udgifter til modernisering af køkkener og bad for 2014 for en række af AAB's boligafdelinger.

Der er udarbejdet et samlet revisionsprotokollat (side 51-54) herfor

Indstilling

Revisionsprotokollatet indstilles til Organisationsbestyrelsens godkendelse.

Bilag

Regnskaber over afholdte udgifter til modernisering af køkkener og bad for 2014 for de i protokollen anførte afdelinger foreligger på mødet til Organisationsbestyrelsens eventuelle gennemsyn.

Beslutning

Revisionsprotokollatet blev godkendt og underskrevet.

2a. Godkendelse af årsregnskab 2014 for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger

Sagsfremstilling

Hidtil er årsregnskaberne for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger formelt godkendt af organisationsbestyrelsen ved underskrivelse af de enkelt regnskaber. Denne praksis kan erstattes af nærværende samlede godkendelse af årsregnskaberne, hvorved underskrivelse ikke er nødvendig.

Årsregnskab 2014 for følgende parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger er udarbejdet og godkendt af revisionen:

AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.
2	55	77	96
4	58	78	97
8	61	81	98
18	64	82	99
20	65	85	106
33	67	89	107
34	69	92	108
35	70	93	115
44	75	94	566
48	76	95	580

For revisionens eventuelle bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber henvises til revisionsprotokollen (side 47-70), der er fremlagt og godkendt på organisationsbestyrelsens møde den 3. juni 2015

Formandskabet har bedt administrationen komme med et oplæg til, hvorledes nærværende godkendelsesprocedure skal udmøntes i fremtiden.

Indstilling

Årsregnskab 2014 for de ovennævnte afdelinger indstilles til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Bilag

Årsregnskab 2014 for de ovennævnte afdelinger foreligger på mødet til organisationsbestyrelsens eventuelle gennemsyn.

Beslutning

Administrationen skal komme med et oplæg til, hvorledes denne godkendelsesprocedure

skal udmøntes i fremtiden Det skal afklares om proceduren både skal omhandle bestyrelsesløse afdelinger og parlamentariske afdelinger, samt om baggrunden for at afdeling 54 men ikke afdeling 55 fremgår af listen.

Side 7

Organisationsbestyrelsen godkendte årsregnskab 2014 for de ovennævnte afdelinger.

2b. Opsætning af bronzebogstaver i afdelinger, hvor disse mangler

Side 8

Sagsfremstilling

I 19 af AAB's boligafdelinger er der ikke opsat bronzebogstaver med angivelse af afdelingens nummer, ibrugtagelses-år, og at det er en AAB-afdeling. Det drejer sig hovedsagelig om de afdelinger, der er tilgået som AAB afdelinger via fusion, men også enkelt afdelinger opført indenfor de seneste 15 år er uden navngivning. Der er som bilag vedlagt en liste over de afdelinger, hvor der ikke er opsat bronzebogstaver.

Administrationen har indhentet pris på køb og opsætning af bronzebogstaver hos to gørtlere, og den samlede udgift til bogstaver og opsætning er beregnet på baggrund af lavestbydende.

Skiltning udføres med bronzebogstaver med skrifttypen "Frederik den 7", svarende til skrifttypen i afd. 70. Bronzebogstaverne placeres enten på en linje eller opdelt på 3 linjer, afhængig af stedet, hvor det sættes op (se bilag 1). Det placeres synligt fra "hovedfærdselsårer" i godt 4 meters højde, for at give den maksimale markedsføringsværdi. Og det vurderes, at det vil tage 2-3 måneder at få opsat bronzebogstaver i alle 19 afdelinger, idet hensigtsmæssige opsætningssteder skal udvælges og aftales med de enkelte afdelingsbestyrelser, samt indtegnes for opsætning. Hertil kommer støbning og opsætningstid.

I henhold til vedlagte bilag er der kalkuleret en samlet udgift til støbning og opsætning samt betaling af Byggeris tidsforbrug på sagen, budgetteret med i gennemsnit ca. 8 timer pr. sag.

Den samlede udgift til opsætning af bronzebogstaver i afdelinger, hvor disse mangler, er kalkuleret til 540.000 kr. Administrationen anbefaler at udgiften afholdes over boligforeningens dispositionsfond, så alle behandles ens.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at der opsættes bronzebogstaver i afdelinger, hvor disse mangler, jf. vedhæftede foreløbige oversigt.

Det indstilles endvidere at udgiften i alt 540.000 kr. afholdes af dispositionsfonden

Bilag

Bilag 1: Illustration af skilteopsætning

Bilag 2: Oversigt over afdelinger, der mangler skiltning samt udgift til opsætning.

Beslutning

Der var enighed om at opsætte bogstaver og årstal i afdelinger, hvor disse mangler.

Organisationsbestyrelsen ønskede at administrationen undersøger prisen for forgyldte bogstaver, da forgyldte bogstaver ses tydeligere på mørke mursten. Skal i givet fald være en valgmulighed. Administrationen undersøger prisen og sender sagen til skriftlig høring hos OB.

Der var enighed om at afholde udgiften af dispositionsfonden.

3a. Implementering af nye forretningsordener

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen behandlede på sit møde den 3. juni 2015 forretningsordener for henholdsvis afdelingsmødet og bestyrelsesmødet - både administrative og parlamentariske. Organisationsbestyrelsen havde en række kommentarer og spørgsmål til forretningsordenerne og til, hvordan det sikres:

For afdelingsmødernes vedkommende at:

- afdelingerne er bekendt med, at der findes en forretningsorden som gælder for afviklingen af afdelingsmødet
- afdelingerne er bekendt med, at en forretningsorden ikke kan ændres på mødet, men at det skal ske efter forslag, som skal fremgå af dagsordenen. Godkendes som det første efter valg af dirigent
- administrationen får en kopi af eventuelle lokale forretningsordener
- OB-repræsentanten modtager en kopi af eventuel lokal forretningsorden, inden deltagelse i afdelingsmødet

For bestyrelsesmødernes vedkommende:

- afdelingerne er bekendt med, at der findes en forretningsorden som gælder bestyrelsen
- afdelingerne er bekendt med, at forretningsorden skal tilpasses lokalt
- lokale tilpasninger skal fremgår af vedhæftet tillæg til afdelingens forretningsorden

Sekretariatet har udarbejdet en plan for henholdsvis forretningsorden for afdelingsmøder og bestyrelsesmøder.

Hvad angår de øvrige kommentarer til selve indholdet af forretningsordenerne, vil disse blive drøftet på næste møde i afdelingsudvalget.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender plan for implementering af forretningsordener for henholdsvis afdelingsmøder og bestyrelsesmøder.

Bilag

Plan for implementering af forretningsorden for afdelingsmøder
Plan for implementering af forretningsorden for bestyrelsesmøder

Beslutning

Der blev omdelt ændret bilag B, da der var fundet fejl i det først udsendte.

Det fremgår af OB's årsplan, at forretningsordener skal forelægges repræsentantskabet, men repræsentantskabet har tidligere bemyndiget OB til at foretage disse godkendelser.

Det er kun nødvendigt at godkende forretningsordenen én gang, men ved skifte mellem driftsmodellerne skal ny forretningsorden godkendes.

Afdelingsrådgivningen skal sikre, at forretningsorden forelægges afdelingsmøderne til godkendelse.

Plan for implementering af forretningsordener for henholdsvis afdelingsmøder og bestyrelsesmøder blev godkendt med ovennævnte bemærkninger.

Side 10

3b. Afdeling 87 – Ansøgning om støtte fra dispositionsfonden

Side 11

Sagsfremstilling

Afdeling 87 ligger på Amager og er en del af Karen Blixen Parken. Afdelingen blev idriftsat den 1.4.2004, rummer i alt 32 boliger i størrelserne 81 – 110 m² og har et samlet boligareal på 3.200 m².

Huslejen i afdelingen er på 1.198 kr./m² p.a. og afdelingens henlæggelse til D/V arbejder i 2015 er på 79 kr./m² p.a. Afdelingen har budgetmøde i efteråret 2015.

Afdelingens kasserer har på bestyrelsens vegne ansøgt boligforeningen om økonomisk hjælp til dækning af afholdte ekstraordinære udgifter til afhjælpning af lugt og trækgener, som har eksisteret side byggeriet blev ibrugtaget. Det er oplyst, at alle generne nu er endelig fjernet, og at der i øvrigt ikke er konstateret fejl og mangler ved det oprindeligt udførte arbejde.

Generne har over tid været større eller mindre med sæsonmæssige udsving. Der er gennemført flere forskellige tiltage og flere rådgivere, herunder det velansete ingeniørfirma Henrik Larsen, har meldt pas på at finde løsninger på problemet og undladt at sende regning. Samtlige af afdelingens undersøgelses- og afhjælpningsudgifter, på nær 13.250 kr., vedrører lugtgener. Og afdelingens driftskordinator har deltaget og anbefalet undersøgelserne og afhjælpningerne, dog med undtagelse af udskiftningen af vandlåse udført af Samico VVS for i alt 31.897,50 kr.

Afdelingens driftskordinator har udpeget DK Indeklima Service's arbejde, som den afgørende afhjælpning af problemet. Problem-konklusionen er, at der har været forceret udsugning på badeværelserne, fordi nogle beboere har stoppet udsugningen til. Og det har medført et så stort sug, at det har trukket kloaklugt op gennem gulv afløb på badeværelset.

Problemet med lugtgener mv. kan ikke tilskrives fejl ved det udførte arbejde og en imødekommelse af afdelingens ansøgning vil derfor være pr. kulance. Henset til det lange afhjælpningsforløb, samt at afdelingen så at sige bliver født med en udgiftskrævende problemstilling, som har været svær at knække, anbefaler administrationen, at samtlige udgifter dækkes via dispositionsfonden. I denne vurdering og indstilling indgår tillige, at den samlede udgift på rundt 187.500 kr. (172.249,32 + 15.250,00) svarer til ca. 5% af afdeling 87's årsbudget.

Administrationen anbefaler og indstiller samtidig, at dispositionsfondens kulancemæssige dækning af undersøgelses- og afhjælpningsudgifter betinges af, at afdeling 87 i forbindelse med budget 2016 og 2017 får hævet henlæggelsesbeløbet til drift i overensstemmelse med det faktiske behov.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at afdeling 87's udgifter til undersøgelse og afhjælpning af lugt- og trækgener i alt 187.500 kr. dækkes af dispositionsfonden betinget af, at afdelingens henlæggelse til D/V arbejder hæves i hhv. driftsbudget 2016 og 2017, så henlæggelsen svarer til det faktiske behov.

Bilag

Ansøgning om økonomisk støtte fra dispositionsfonden fra afdeling 87

Beslutning

Claus Olander forlod mødet under dette punkt

Organisationsbestyrelsen mente ikke at sagen var godt nok belyst, hvorfor behandlingen af punktet blev udskudt til OB-møde til september. Det ønskes undersøgt, hvilke konsekvenser det får for huslejen, når tilstandsvurderingen er indarbejdet, hvilken husleje de får i år samt om der har været hensættelser på drifts- og vedligeholdelsesplanen til udskiftning af ventilatorer.

4a. Politik for udbud/valg af leverandører

Side 13

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 4. marts 2015 udkast til "Politik for udbud/valg af leverandører". Udkastet blev sendt videre uden bemærkninger til andenbehandling i først BPU-udvalget og herefter i ØF-udvalget.

Såvel BPU- som ØFU udvalget har behandlet politikken og godkendte den med de viste ændringer.

Indstilling

ØF-udvalget indstiller "Politik for udbud/valg af leverandører" til endelig godkendelse i OB.

Bilag

Notat af 23. februar 2015 "AAB's udbudspolitik"

Beslutning

Næstformanden bemærkede, at afsnittet om modtagelse af vederlag og rejser fra leverandører er meget restriktivt. Afsnittet blev derfor foreslået ændret til følgende:

' Ligeledes indgår at AAB aktivt arbejder for uafhængighed og antikorrump praksis ved ikke at modtage vederlag og rejser fra leverandører, der ikke er fagligt begrundet, bortset fra gaver af symbolsk karakter, jf. boligforeningens politik for Alment Socialt Ansvar og medlemskab af Foreningen for byggeriets samfundsansvar.'

Der må ikke anvendes forkortelser i politikker.

Det skrives ind, at mindre tilbagevendende indkøb, der falder under 400.000 kr., skal konkurrenceudsættes mindst hvert 3. år.

Politik for udbud/valg af leverandører blev godkendt med ovennævnte rettelser.

5a. AAB's boligsociale indsats – halvårs status 2015

Side 14

Sagsfremstilling

På afdelingsudvalgmødet den 27. maj 2015 blev der fremlagt en status på AAB's boligsociale indsats.

AAB deltager i følgende boligsociale helhedsplaner og andre boligsociale aktiviteter:

1. Afd. 58 Hothers Plads Helhedsplanen
2. Afd.54 Boligsocial Helhedsplan i Hede- og Magleparken
3. Afd. 8, 24, 33 og 49 Beboerprojekt Puls i Fuglekvarteret
4. Afd. 50 "Os på Sjælør"
5. Afd. 38 og 80 "Husum for Alle"
6. Afd.59 og 73 Amagerbro Helhedsplan
7. Afd. 52 Den boligsociale helhedsplan Høje Gladsaxe
8. Afd. 55 Vejleåparkens boligsociale Helhedsplan
9. Afd. 43 Børn og unge i Kærene i Rødovre
10. Afd. 40 Bellahøj
11. Afd. 78 Utterslevgård

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at OB tager projektstatus til efterretning.

Bilag

- Statusnotat om de enkelte boligsociale helhedsplaner og aktiviteter.
- Boligsociale projekter støttet af AAB's dispositionsfond – administreret af AAB
- Boligsociale projekter støttet af AAB's dispositionsfond – administreret af andre

Beslutning

Der blev fra et enkelt OB-medlem givet udtryk for, at statusnotatet var for omfattende og i stedet burde indeholde oplysninger om hvilke effekter de boligsociale aktiviteter har, så det med afsæt i den godkendte politik for alment socialt ansvar (ASA) kan vurderes om, der bliver sat ind på de rigtige områder.

Formanden fandt det vigtigt, at OB havde indsigt i de boligsociale helhedsplaner gennem en regelmæssig afrapportering. Det kan overvejes om afvigelser skal fremgå af indstillingen til orienteringspunktet, så ændringer bliver tydeligere.

Direktøren orienterede om, at Gladsaxe Kommune har bedt ministeriets rejsehold om assistance grundet store problemer i Høje Gladsaxe. De berørte 5 boligorganisationer – herunder AAB afdeling 52 - har derfor bedt kommunen om, at blive godkendt som et sammen-

hængende boligområde, således at det bliver muligt at afvise en ansøger til en ledig bolig, som på grund af overtrædelse af husordenen er sat ud af en bolig i en naboboligafdeling. Tilsvarende drøftelser er undervejs med Ballerup Kommune vedrørende Hedemagleparken, hvor afdeling 54 ligger.

Projektstatus blev taget til efterretning.

5b. Fordeling af OB's deltagelse på afdelingsmøder efterår 2015

Side 16

Sagsfremstilling

OB fordelte på møde den 4. februar 2015 de ordinære afdelingsmøder for 2015 mellem sig.

Bilag a) er en opdateret oversigt med forslag til ændringer for fordelingen af efterårets møder. Oversigten følger i store træk den oprindelige fordeling fra marts måned med de ændringer, som siden er blevet meldt ind.

OB skal være opmærksom på følgende i oversigten:

- Der er taget højde for, at der efter repræsentantskabsmødet den 24. juni 2015 vil være mindst 2 nye OB-medlemmer. Vi ved ikke i skrivende stund, om der kan blive tale om mere end 2.
- David Jennow har fået afdelingsmøde i AAB 101 - og får ny OB'er med som føl.
- Gunvor Abrahamsen har fået afdelingsmøde AAB 53 - og får ny OB'er med som føl.
- De øvrige møder, som Helle Jønsson og Palle Madsen (som begge fratræder) oprindeligt var tildelt, er som udgangspunkt fordelt til 2 nyvalgte OB'ere. Dog vurderer afdelingsrådgivningen, at et par af disse møder ikke er velegnede for en nyvalgt OB'er, som er ny i rollen som OB-repræsentant på et afdelingsmøde.
- AAB 22 har endnu ikke meddelt mødedato.
- Det fremgår med gul markering, hvilke møder OB skal være opmærksom på, når oversigten læses.

Indstilling

- OB godkender oversigten med forslag til ændringer (bilag a).
- Eventuelle ændringer til oversigten meddeles til afdelingsradgiver@aab.dk

Bilag

a) Afdelingsmøder efterår 2015 – OB fordeling

Beslutning

Der blev givet input til oversigten over afdelingsmøderne.

Sagsfremstilling

Temaet for efterårskonferencen 2015 bliver 'Tag bestyrelseskørekortet - kom sikkert rundt om afdelingen'. Målet er, at flest mulig deltagere afslutter efterårskonferencen med at have erhvervet deres bestyrelseskørekort.

Kompetencetjek

Alle deltagere har i forvejen gennemført kompetencetjekket i e- eller fysisk form, således at administrationen kan tilrettelægge individuelle forløb, der opfylder det eventuelle vidensbehov, som kompetencetjekket afdækker.

- *Gule deltagere*
Deltagere, som ankommer med et kompetencetjek, der indeholder områder med vidensbehov vil blive tilbudt en kombination af undervisning, selvstudie med assistance, f.eks. mentorstøtte, individuel vejledning – afsluttende med ajourførende kompetencetjek.
- *Grønne deltagere*
Deltagere, som ankommer med et kompetencetjek med et solidt vidensniveau, vil - forud for konferencen - blive tilbudt roller som f.eks. mentorer, individuelle vejledere eller tovholdere på organisering af bydelsnetværk. Da de individuelle kompetencer altid kan forbedres, tilbydes de også deltagelse på brush-up modulerne.

Individuelt program med plads til fælles undervisning eller selvstudie

Ud fra kompetencetjekket modtager alle deltagere et individuelt program, som – efter gennemførelsen på efterårskonferencen - enten gør dem berettiget til at modtage deres bestyrelseskørekort, eller komme godt i gang med erhvervelsen.

- Alle moduler bliver udbudt som brush-up-undervisning i løbet af lørdagen i en matrixorganisering, der gør det muligt for den enkelte at besøge alle moduler i løbet af lørdagen.
- Det vil være muligt at selvstudere via den reviderede afdelingshåndbog mm., samt modtage vejledning/assistance fra administrationen eller erfarne udvalgte 'grønne' beboerdemokrater.
- Brush-up-modulerne er tilrettelagt, så de tilgodeser både parlamentariske og administrative beboerdemokrater.

Fokus på beboerdemokratens kompetenceudvikling

Efterårskonferencen 2015 har et forstærket fokus på det individuelle udbytte, det betyder at beboerdemokraterne vil opleve, at de skal i arbejdstøjet, og at denne konference kan blive evalueret, som mere krævende. Derfor bliver der lagt vægt på at der, udover den program-satte underholdning, også forekommer elementer af stor morskabsværdi.

Indstilling

Sekretariatet indstiller, at OB godkender koncept og foreløbigt program for efterårskonferencen 2015, jf. bilag 1

Bilag

Bilag 1 OB-møde juli 2015 - Bilag 1 Efterårskonference 2015

Side 18

Beslutning

Det blev foreslået at indarbejde ½ times networking, evt. områdebaseret, i programmet.

Med denne bemærkning blev koncept og foreløbigt program for efterårskonferencen 2015 godkendt.

5d. Erklæringer om habilitet, tavshed, udbetaling af honorar og økonomisk fuldmagt

Sagsfremstilling

Afdelingsudvalget behandlede på sit møde den 27. maj 2015 udkast til erklæringer, som nyvalgte bestyrelsesmedlemmer i administrative afdelinger skal udfylde. Disse foreligger som bilag.

Baggrunden for udkastet var et behov for dels at skærpe formuleringerne på nogle punkter (tavshed), dels at opdatere på andre punkter (økonomisk fuldmagt). Det vurderedes endvidere, at erklæringerne med fordel kunne samles i ét dokument for at gøre det mere overskueligt for nye bestyrelsesmedlemmer i de administrative afdelinger, som i øjeblikket modtager erklæringerne i flere portioner.

Når administrationen har modtaget de samlede erklæringer i underskrevet stand fra bestyrelsesmedlemmet, kan honorar udbetales. Det skal herunder bemærkes, at punkt "4. Honorar" ikke er udformet som en blanket, men som ren tekst. Dette skyldes, at selve honorarblanketten hænger sammen med fordelingsnøglen, som afdelingsbestyrelsen udfylder samlet. Den modtager bestyrelsen derfor separat. Der skal udarbejdes en ny fordelingsnøgle, og når denne foreligger, vil honorarblanketten være vedhæftet denne.

Dokumentet (bilag a) kan umiddelbart synes tekstmæssigt omfangsrigt, men det vurderes, at det er nødvendigt for at kunne formulere klart, hvad der forventes af bestyrelsesmedlemmerne, så det ikke kommer bag på dem senere.

Tilbage står spørgsmålet om, hvor lang frist bestyrelsesmedlemmerne skal have til at returnere erklæringerne (markeret med gult) i bilaget. Dette afklares i administrationen og afhænger blandt andet af, hvor lang tid der skal afsættes til oprettelse af bestyrelsesmedlemmet til AAB-mail og AAB-net. Herefter vil de nye bestyrelsesmedlemmer i de administrative afdelinger kunne få udleveret de samlede erklæringer.

Desuden skal reference til forretningsorden på side 5 indsættes (markeret med gult i bilaget).

Afdelingsrådgiverne har ansvaret for, at nye bestyrelsesmedlemmer modtager materialet. På længere sigt, vil udlevering og returnering af blanketterne komme til at foregå elektronisk.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller orienteringen taget til efterretning

Bilag

Erklæringer om habilitet, tavshed, økonomiske fuldmagt og udbetaling af honorar – til bestyrelsesmedlemmer i administrative afdelinger

Beslutning

Det skal tilføjes, at der ikke vil blive udbetalt honorar før der foreligger fordelingsnøgle og en underskreven honorarblanket.

Organisationsbestyrelsen godkendte erklæringerne med ovennævnte tilføjelse.

5e. Udvalgsstruktur

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet den 24. juni 2015 blev der valgt nye medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen skal derfor drøfte fordeling af udvalgsposterne under OB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter fordelingen af udvalgsposterne.

Bilag

Oversigt over nuværende udvalgsstruktur

Beslutning

Punktet blev udsat til OB's møde den 2. september 2015.

5f. Udkast til nye tegningsregler

Side 21

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte de seneste tegningsregler for Boligforeningen AAB den 8. april 2015. Herefter er der indtrådt med medlemmer i organisationsbestyrelsen.

Indstilling

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

Bilag

Udkast til ændrede tegningsregler (nyvalgte vil blive tilføjet efter repræsentantskabsmødet)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev de nye tegningsregler.

5g. Evaluering af besigtigelsestur og OB-seminar

Sagsfremstilling

BPU- og OB-medlemmer deltog i besigtigelsestur den 28. maj 2015.

Der blev holdt OB-seminar om kommunikation den 30. maj 2015 på Hotel Kong Arthur i København.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af besigtigelsestur og seminar.

Bilag

Ingen

Beslutning

Det var stor tilfredshed med besigtigelsesturen, der havde givet et større indblik i projekterne. Der ønskes planlagt lignende besigtigelsesture til større renoveringssager og nybyggeri hvert andet år. Det var godt, at der var udsendt materiale inden turen.

OB-seminaret havde været godt og udbytterigt. Det gav god mulighed for fordybelse, og der kunne sagtens have været brugt længere tid.

5h. Evaluering af repræsentantskabsmøde

Sagsfremstilling

Der blev holdt ordinært repræsentantskabsmøde den 24. juni 2015

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af repræsentantskabsmødet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Direktøren beklagede, at det var et forkert bilag, der var blevet udsendt vedrørende digitaliseringsstrategi.

Det havde været et godt repræsentantskabsmøde med flere konstruktive og relevante indlæg.

Spørgsmålene omkring tilstandsvurderinger vil blive undersøgt nærmere.

Det var positivt, at der var flere der ønskede at opstille til udvalgsposterne.

5i. Evaluering af medlemskab af Alment Bestyrelsesakademi

Sagsfremstilling

Organisationens bestyrelsen besluttede på sit møde den 1. oktober 2014 at indmelde AAB i Alment Bestyrelsesakademi og foretage en evaluering efter et år.

Af hensyn til det næste kursusforløb skal der tages stilling til et fortsat medlemskab.

Alment Bestyrelsesakademi blev stiftet i 2012 af de større almene boligorganisationer, bortset fra fsb.

Foreningens formål er at understøtte, inspirere og facilitere aktiviteter, som kan højne kompetencen i bestyrelserne for landets større almene boligorganisationer på alle områder, der traditionelt opfattes som værende bestyrelsens ansvarsområder, herunder medvirke til en fortsat udvikling af god selskabsskik.

Foreningen udbyder et uddannelsesforløb for organisationsbestyrelsesmedlemmer, samt et eller flere arrangementer for bestyrelsesmedlemmer der har været gennem forløbet og /eller bestyrelsesmedlemmer generelt.

Formanden har gennemført uddannelsesforløbet og anbefaler et fortsat medlemskab af foreningen, samt indstiller, at to bestyrelsesmedlemmer kan deltage i det næste kursusforløb, som udbydes til start formentlig i oktober/november måde.

Uddannelsesforløbet træder ikke i stedet for BL's kursus- portefølje for organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Medlemskabet koster 10.000 kr. årligt og et kursusforløb på ca. 42.000 kr. ex moms.

Indstilling

Det indstilles, at AAB fortsætter medlemskabet af Alment Bestyrelsesakademi og tilmelder to bestyrelsesmedlemmer til næste uddannelsesforløb.

Bilag

Ingen

Beslutning

Det blev godkendt, at AAB fortsætter medlemskabet af Alment Bestyrelsesakademi og deltager i aktiviteterne, samt tilmelder op til to bestyrelsesmedlemmer per år. Nye OB-medlemmer forventes først at gennemgå BL's kurser for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer.

5j. Orientering fra udvalgene

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

6a. Direktionsberetning

Psykolog og krishjælp som led i den kollektive ulykkesforsikring

På foranledning af OB er det hos Willis undersøgt om det er muligt at få en ulykkesforsikring med krise- og psykologhjælp for afdelingsbestyrelserne. Svaret er, at ulykkesforsikringer dækker mod ulykker og ikke tilfælde, hvor man f.eks. bliver chikaneret eller udsat for trusler. Såfremt man skal have dækning med krise- og psykologhjælp skal der tegnes en healthcare-ordning for afdelingsbestyrelserne. I stedet forslås det, at AAB på dette punkt er selvforsikrede, således at hvis et medlem har brug for krise- og psykologhjælp, vil foreningen dække udgifterne hertil.

Afrapportering på fremdrift implementering af nye driftsmodeller

Af OB's årsplan fremgår det at der afgives mundtlig status på fremdriften vedrørende implementering af nye driftsmodeller:

Driftsmodeller drøftet ved styringsdialogmøde med Københavns Kommune

Fra styringsdialogmødet den 10. juni 2015 med Københavns Kommune er meldingen at de har noteret sig, at vi arbejder seriøst med implementeringen og det tager de til efterretning og at vi arbejder videre.

Vi drøftede også:

- a) 'godkendelsens' afsnit om kontoafgrænsning og var enige om, at det er de variable driftskonti. Vi har lovet at sende dem en specifikation, så vi kan få et tilrettet brev
- b) Vi skal have præciseret hvor vi er underlagt skærpet tilsyn, så vi er enige om hvad vi holdes op på (målepunkter)

Politikker

Med OB's behandling af politik for udbud og valg af leverandører er alle de områder der blev udvalgt til at skulle omfattes af en overordnet politisk ramme blevet godkendt.

Pjecen om nye driftsmodeller

Er på vej i tryk. Udsendes til afdelinger før ferien og sekretariatet har dem med rundt ifm. besøg i afdelingen. Omdeles i administrationen.

Afdelingshåndbogen

Webbureauet afleverede konverteringen tre uger for sent, og der var behov for en del rettelser i det afleverede materiale som de skal rette op inden vi overgår til ny samarbejdspartner.

Vi prøver ihærdigt fortsat at følge tidsplanen ved at lave nye tekster i en word-skabelon (som siden kan lægges over i ny afdelingshåndbog). De første 18 prioriterede forretningsgange følger samme tidsplan.

Gennemgang af lokale ansættelser

Status 3/6 2015: Der er 14 afdelinger som er besøgt og 6 planlagte besøg i kalenderen til dato. Oprindeligt var planen at gennemgangen skulle være afsluttet 30. juli 2015, men pga. sygdom og at det er svært at få aftalerne i kalenderen, så er kører langsomt fremad over sommeren (juli) og så tager et ordenslig slut ryk i august så vi kan komme i mål.

I mødemappen vil der være en oversigt over status for gennemgangen i skemaform.

Side 27

Test af tilmelding til emneopdelte mails

I de nye driftsmodeller vil samme opgave i én afdeling kunne blive løst af en tillidsvalgt i bestyrelsen og i en anden afdeling af en ejendomsfunktionær. Vi skal på et let måde sikre at informationerne tilgår de rette i afdelingen, uden at det samtidig betyder overinformation.

Der er udviklet en løsning, hvor afdelingsbestyrelsen via AAB-net kan melde bestyrelsesmedlemmerne ind og ud af mailgrupper, svarende til emnerne i afdelingshåndbogen. Løsningen testes af afdeling 46 og 47 over sommeren.

Yderligere dialogmøde

Til OBs temalørdag, blev det drøftet at holde et dialogmøde mere efter ferien og målrette indbydelserne til de som ikke allerede har deltaget. Datoen er endnu ikke fastlagt.

Bestyrelseskørekort

OB godkendte konceptet 3. juni 2015. Kompetenceafklaringsværktøj og detailplanlægningen i gang mhp. at vi kan tilbyde brush up for allerede valgte afdelingsbestyrelser på efterårskonferencen ultimo oktober.

Ledelsesrapportering

DFK-udvalget har nedsat en arbejdsgruppe (Bent, Hanne og Helle) som arbejder med at finde 4-5 relevante nøgletal hvor afdelingerne kan sammenlignes. Forventes præsenteret for DFK-udvalget efter ferien.

På baggrund af drøftelserne ved styringsdialogmødet om skærpet tilsyn, forestiller administrationen sig, at disse indarbejdes i ledelsesrapporteringen, herunder at der kan skelnes mellem de forskellige driftsmodeller ved afrapporteringen.

Sikring af det decentrale koncept

OBs årsplans plan indeholder to specifikke punkter som har til formål at sikre at AAB i videst muligt omfang bevarer det decentrale koncept.

- a) Lave koncept for at få afdelinger tilbage på DFK.
 - Status: OB godkendte 3/6 2015 at nuværende parlamentariske afdelinger skal tage bestyrelseskørekort.
 - Udestår: undersøge nybyggeriafdelingers start som parlamentariske afdelinger.

- b) For afd. der er frataget adgangen til at være adm. skal der overvejes en model. Det skal indgå i overvejelserne hvordan fortsat misbrug kan undgås, samt at de adm.opgaver er en uddelegering af direktørens ansvar og kompetence.
 - Status: afventer drøftelserne vedr. afd. 19 rapporten.

Afrapportering på arbejdet med de nye driftsmodeller - supplerende

Afdelingshåndbogen er blevet forsinket, hvorfor det er nødvendigt at revidere tidsplanen og måske at foretage prioriteringer så de tekstsider der indgår i kompetencetjekket inden efterårskonferencen prioriteres først.

HR besøger alle afdelinger med lokalt ansatte, og mangler nu kun 8 afdelinger. Hovedkonklusionen er, at det ikke står så slemt til, som man kunne have frygtet. HR benytter samtidig besøgene til at få ryddet op. Hovedparten af afdelingerne falder ind under gruppen classic eller light med undtagelse af en afdeling, hvor ejendomsfunktionæren varetager opgaver udenfor det beskrevne. Oversigt med status blev omdelt.

Pjece AAB's driftsmodeller

Pjecen om AAB's driftsmodeller er nu trykt, og vil efter sommerferien blive sendt ud til alle afdelinger, samt blive omdelt til personalet. HR vil endvidere medbringe pjecen ved sine besøg i afdelingerne.

Pjecen er trykt i et lille oplag, da der formentlig vil komme rettelser eller tilføjelser til den.

Dialogmøde

Der holdes dialogmøde den 10. september 2015 kl. 17.00 på Svend Aukens Plads. Vigtigheden af konceptet vil blive understreget og de administrative afdelinger, der ikke har deltaget i de tidligere dialogmøder vil blive opfordret direkte til at deltage.

Ansøgning til Trygfonden

AAB har søgt Trygfonden om midler til udvikling af bestyrelseskørekortet, men har desværre fået afslag. Administrationen er som følge af afslaget ved at se nærmere på økonomien omkring udvikling af bestyrelseskørekortet.

Lukket punkt

Udviklingen i personaleudgifterne i AAB

Der blev givet en gennemgang af udviklingen i personaleudgifterne som en gennemgang af principperne for budgettering af personaleudgifterne med udgangspunkt i årene 2012 til 2015.

Antallet af medarbejdere er siden 2012 låst på 108, og eventuelle flytninger af normeringer mellem områderne i administrationen er baseret på en grundig drøftelse i ledelsesteamet inden genbesættelse.

I samme periode er antallet af lejemålsenheder vokset med 5%, hvorved antal aktiviteter er steget.

I forbindelse med budget 2015 blev bemandingen af Ejendomsservice & Fraflytning i Kundeservice, variabel afhængig af antal bestyrelsesløse og parlamentariske afdelinger/lejemål, der serviceres af inspektørerne.

Udgifterne til løn og pension er steget fra 56 mio.kr. til 61 mio.kr., hvilket er en stigning på 10%, der primært skyldes overenskomstmæssige reguleringer på 6% og en ændret personalesammensætning med flere AC'ere og mellemledere.

Øvrige personaleudgifter er vokset fra 7,9 til 11,2 mio.kr.. Stigningen dækker primært løn til lokaladministration (honorar til afdelingsbestyrelser), ATP og anden social sikring samt vikarudgifter, der ikke tidligere har været budgetteret.

Det blev ønsket i forbindelse med budget 2016 at drøfte, hvordan budgettet sammensættes og hvilke oplysninger, der skal tilgå OB. Endvidere er det nødvendigt at drøfte hvorledes opgaverne skal prioriteres og hvad god service er. Sigtet er også, at de områder hvor opgaverne afhænger af aktiviteterne i afdelingerne skal bemannes ud fra det forventede aktivitetsniveau. Det omfatter f.eks. Byggeri, Vedligehold & Energi og Ejendomsservice & Fraflytning (i Kundeservice) som herved i højere grad skal hvile i sig selv økonomisk.

Ny regering

Efter den nye regering er tiltrådt hører den almene sektor under bolig- og integrationsområdet med Inger Støjberg som minister.

7a. Personaleforhold (lukket punkt)

8. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Til næste OB-møde vil blive udarbejdet et oplæg til fremtidig udarbejdelse af OB-dagsordener og indstillinger.

Det blev oplyst, at det fastlagte OB-seminar den 3. oktober 2014 udvides, så der vil komme invitation til seminar fra den 2. oktober sidst på dagen – 4. oktober til frokost. Det påtænkes at få en oplægsholder til fredag aften.

Til næste OB-møde vil blive udarbejdet forslag til kalender for 2016, der bl.a. indeholder en studietur til foråret.

Med udgangen af 2016 kommer nye regler til opsætning af vandmålere. I eksisterende byggeri, skal de opsættes hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt. Administrationen har deltaget i møder i branchen om implementering og forventer efter sommerferien at fremsende en indstilling via ØF-udvalget til OB.