

Referat af OB-møde

Mødedato: 7. oktober 2015 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Søren Jensen
David Jennow
Gunvor Abrahamsen
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Inge Vilhof, direktionssekretær

Afbud: Jørn Nielsen, næstformand
Bjarne Lindqvist
Claus Olander

Næste møde: 4. november 2015

Kontaktperson

Pia Skov
Vicedirektør
Direkte tlf.: 33 76 01 42
E-mail: psk@aab.dk

Dato

3. november 2015

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol
- c) Ydelser og takster 2016
- d) 2. budgetbehandling
- e) Forsikringspræmie

2. Indstillingssager

- a) Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 26. november 2015
- b) Forretningsordener for afdelingsmøde
- c) Forretningsorden for afdelingsbestyrelser
- d) Sammenlægning af interne ventelister i afdeling 1 og 5
- e) Boligplacering af flygtninge
- f) Afdeling 55 – Opførelse af nye rækkehuse i Ishøj
- g) Afdeling 40 – Overførsel af 12 ledige p-pladser til ny boligafdeling, AAB afdeling 117

- h) Afdeling 32 - Tilskud til gennemførelse af mini-helhedsplan
- i) Afdeling 8 og 24 – sammenlægning
- j) Arbejds miljøarbejde – tre årigt projekt
- k) Evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur og middag den 9. september 2015
- l) Evaluering af OB-seminar 2.- 4. oktober 2015
- m) Afdeling 77 – godkendelse af budget 2016

3. Orienteringssager

- a) Samdrift efter lean-ledelsesprincipper (bevilling fra ministeriet)
- b) Efterårskonference 2015
- c) Orientering fra udvalgene

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

1a) Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. september 2019 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 2. september 2019, og at formand og direktør underskriver dette.

Sagsfremstilling

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. september 2019 skal godkendes og underskrives af formand og direktør. Der er ikke kommet bemærkninger til referatet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Hanne Dahlerup bad om at det fremgår af referatet, at hun mener at bestyrelserne skal bestemme hvordan de kommunikerer med hinanden.

Det blev desuden præciseret, at det ikke blev truffet nogen beslutning om evt. anvendelse af en del af besparelsen på forsikringer.

1b) Revisionsprotokol

Side 4

Resume

Organisationsbestyrelsen skal godkende eventuelt nyt materiale i revisionsprotokollen.

Indstilling

Indstilles taget til efterretning

Sagsfremstilling

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen. Side 76 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Ingen da der ikke var nyt i protokollen.

Økonomichef Helle Friis Nielsen oplyste at revisionen har været på løbende revision i administrationen som forløb tilfredsstillende, uden bemærkninger og med ros. Der kommer ikke protokol herpå.

1c) Ydelser og takster 2016

Side 5

Resume

Organisationsbestyrelsen skal godkende forslag til ydelser og takster for disse i 2016 samt at der arbejdes videre med et nyt takstblad.

Indstilling

Administrationen indstiller

- at organisationsbestyrelsen godkender ydelser og takster for foreningen 2016.
- at ØFU-udvalget arbejder videre med et ajourført takstkatalog

Sagsfremstilling

I vedlagte oversigt er administrationsbidraget fremskrevet i henhold til budgetforslag som behandlet under dagsordenens punkt 1d.

Oversigten er opdelt i omkostningsbaserede ydelser, lovfastsatte og politiske takster.

Foreningens seneste ydelseskatalog er fra marts 2009. Det trænger til en opdatering. ØFU-udvalget bør derfor arbejde videre med en samlet oversigt over:

- a) hvilke ydelser der er omfattet af grundadministrationsbidraget og hvilke ydelser, der leveres som tillægsydelse
- b) priser:
 - a) pris for tilbagevendende faste ydelser til afdelingerne, f.eks. antenneregnskab, bliver godkendt af OB i december måned, to år før budgetåret
 - b) priser for andre ydelser, f.eks. ventelistegebyrer og timesatser, genberegnes årligt, i november måned, i forbindelse med budgetlægning for foreningen.

Forslaget indeholder beskrivelse af:

- 1) grundydelse, omfattet af grund administrationsbidraget
- 2) tillægsydelse, hvor betalingen afhænger af om afdelingen og/eller beboeren/ansøgere benytter ydelsen.

Bilag

Bilag 1 'Ydelser og takster 2016'

Beslutning

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen besluttede bidraget til arbejdskapital sættes op til 100 kr. pr. lejemålsenhed med forbehold for at lokal it understøttelse i afdelingerne kan vise at det er nødvendigt at øge bidraget yderligere.

1d) 2. budgetbehandling for foreningen 2016

Resume

OB skal drøfte 2. udkast til budget 2016 for foreningen.

Indstilling

Der indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender budgettet for 2016.

Sagsfremstilling

På OB-seminaret blev finansieringsmodellerne for BYG, V&E og EF gennemgået. Og kommunikationsstrategien blev drøftet. I budgettet er indarbejdet forhøjelsen af bidraget fra de parlamentariske afdelinger, samt konvertering af en deltidsstilling til en fuldtidsstilling i kommunikation.

BYG

Modellen tager udgangspunkt i den samlede indtjening for BYG i 2013 fordelt på det samlede antal medarbejdere, således, at der skal omsættes for kr. 835.000 ekstra, hvis der skal ansættes en ekstra medarbejder. Med den nuværende bemanning i BYG skal det samlede honorar i 2016 være kr. 6.680.000.

V&E

Modellen tager udgangspunkt i V&E's samlede budget for honorar/indtjening i 2015, hvor honorar pr. medarbejder (fratrasket minimumsbemanningen på 6 mand til dv-planer) for 2015 indekseres med byggeprisindekset. I 2016 betyder det, at V&E skal kunne præsentere en merindtjening på kr. 924.000 for hver medarbejder, for hver ekstra medarbejder. Med det nuværende antal medarbejdere betyder det, at der er 5 medarbejdere, der skal tjene honorar svarende til 4,6 mio. kr. i 2016.

EF

Modellen er uændret i forhold til budget 2015. Betalingen pr. lejemål stiger fra kr. 335 til kr. 458 pr. lejemål, i alt med kr. 123, denne stigning fremkommer henholdsvis som den almindelige 2% fremskrivning, men væsentligst som følge af lønændringen i forbindelse med at medarbejdernes lønninger i Ejendomsservice blev reguleret til niveau med synsinspektørerne.

Pris pr. lejemål	Fuld Bestyrelses		Betalt af	
	kostpris	honorar	adm.bidrag	Betaling
Med ejendomsfunktionærer	963	425,8	79	458
Outsourcet	963	425,8	79	458

Bilag

Budget 2016

Beslutning

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte

- principperne for finansiering af BYG (Byggeri), V&E (Vedligehold & energi) samt EF (Kundeservice v/Ejendomsservice & fraflytning).
- Budgetoplæg, der var tilpasset med:
 - fuldtids kommunikationsmedarbejder (i stedet for deltid)

I endeligt budgetoplæg bad OB om at:

- der indarbejdes yderligere to årsværk på baggrund af forventningerne til dv-arbejder i 2016 fra godkendte dv-planer. Tilsvarende indarbejdes forventninger til øgede indtægter fra honorar for varetagelse af byggesagerne i overensstemmelse med de nye principper for finansiering.
- endeligt budgetforslag skal indeholde forklaring på at modellen for bemanning af EF er uændret ift. 2015 og baggrunden for de nye priser.

1e) Forsikringspræmie

Side 8

Resume

Beslutning om at bede ØFU lave oplæg til forsikringspolitik samt opfølgning på spørgsmål om ændringer i service, som følger af skift af forsikringssselskab.

Indstilling

OB beder ØFU om at lave oplæg til forsikringspolitik. Forslaget skal også indeholde forslag til hvordan den sparede forsikringspræmie skal anvendes.

Sagsfremstilling

OB tiltrådte ved mødet 2. september 2015 indstilling om – efter gennemført udbud - valg af Gjensidige som ny forsikring fra 1. oktober 2015.

I det fremlagte materiale fra Willis, fik Gjensidige en lavere score i Willis' kvalitetsvurdering end ALKA. OB bad om at få oplyst hvilken service afdelingerne kan forvente.

Willis har oplyst at deres kvalitetsscore er baseret på en måling blandt deres medarbejdere. Baggrunden for den højere scoring af ALKA, er at de normalt stiller den samme taksator til rådighed fra gang til gang, og samme sagsbehandler. Det er ikke udgangspunktet hos Gjensidige. Willis oplyser at afdelingsbestyrelserne først og fremmest vil opleve den ændring, at det er nye samarbejdspartnere og det kræver altid en tilvænning. Anmeldelse skal fortsat ske til Willis (og dermed ikke direkte til forsikringen).

Willis har afholdt møde med Gjensidige der glæder sig til at modtage AAB som kunde. Willis lovning på, at Gjensidige i de fleste sager vil forsøge kun at benytte en taksator (Kasper Sandvik Kristiansen). For at Willis kan følge med i hvad der aftales mellem taksator og afdelinger aftaler indbyrdes modtager Willis en taksatorrapport. Der vil fortsat være mulighed for at afdelingerne ved akutte skader kan ringe direkte til taksator og aftale nødvendige tiltag, inden han kan komme ud til besigtigelse. Dette er ikke at betragte som en anmeldelse, som afdelingerne under alle omstændigheder skal foretage til Willis.

Willis opfordrer til at afdelingsbestyrelserne ringer til Ulla Lund Rasmussen hos Willis for drøftelser og hjælp. De vil også gerne høre både ris og ros, med det samme, så de kan tage fat i eventuelle udfordringer.

Der er en betydelig præmiebesparelse ifm. skiftet af forsikringssselskab. OB beder ØFU om at lave forslag til ny forsikringspolitik som lever op til:

- a) Den solidariske ordning skal fastholdes
- b) Der skal fortsat arbejdes med skadesforebyggelse
- c) Præmiering af de afdelinger der arbejder med forebyggelse og som afspejler sig i en lav skadesfrekvens.

Oplægget præsenteres for OB ved seminaret i januar 2016.

Bilag

Ingen

Beslutning

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen, således at ØFU til brug for OB seminar i januar 2016 udformer oplæg til forsikringspolitik. Forslaget skal også indeholde forslag til hvordan den sparede forsikringspræmie skal anvendes.

Organisationsbestyrelsen godkendte at besparelsen efter gennemført udbud, som slår i gennem i 4. kvartal 2015, slår fuldt ud i gennem i afdelingernes regnskaber.

2a) Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 26. november 2015

Side 10

Resume

Organisationsbestyrelsen skal drøfte dagsorden til repræsentantskabets møde torsdag den 26. november 2015

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til dagsorden til repræsentantskabsmøde torsdag den 26. november 2015

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen skal drøfte dagsorden til repræsentantskabets møde torsdag den 26. november 2015.

Indkaldelse til repræsentantskabsmøde udsendes elektronisk senest den 27. oktober 2015.

Endelig dagsorden udsendes elektronisk senest den 17. november 2015.

Bilag

Bilag 1 – udkast til dagsorden til repræsentantskabsmøde den 26. november 2015

Beslutning

Organisationsbestyrelsen byttede rækkefølge på dagsordenspunkter og godkendte dagsordenen.

2b) Forretningsordener for afdelingsmøder

Side 11

Resume

OB skal endeligt godkende forretningsordener for afdelingsmøder i henholdsvis administrative og parlamentariske afdelinger. Der er indarbejdet mindre rettelser.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at OB godkender de opdaterede forretningsordener for afdelingsmødet i henholdsvis administrative og parlamentariske afdelinger.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 3. juni 2015 forretningsordenen for afdelingsmøder i henholdsvis administrative og parlamentariske afdelinger. Ændringerne fra mødet er indarbejdet.

Sekretariatet har efterfølgende rettet i de to forretningsordener. Rettelsen i forretningsordenen for parlamentariske afdelinger i § 10, 2. afsnit, var afstedkommet af, at afsnittet ved en fejl ikke var blevet opdateret med samme ordlyd som den administrative. Dette er nu rettet, så ordlyden er den samme, som var indstillet for den administrative. Herudover er der rettet i formuleringen i § 10 i forretningsordenen for administrative afdelinger. Markeret med **gult**.

Afdelingsudvalget har behandlet forretningsordenerne på sit møde den 18. august 2015.

Ifølge implementeringsplan skal OB færdigbehandle forretningsordenerne på møde i oktober 2015.

Bilag

Bilag 1 - Forretningsordenen for *administrativ* afdelingsbestyrelse med "Lokalt tillæg"

Bilag 2 - Forretningsordenen for *parlamentarisk* afdelingsbestyrelse med "Lokalt tillæg"

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenerne og bemyndigede administrationen til at lave konsekvensrettelse i § 8, så bestemmelsen bliver tydeligere i begge forretningsordener. Denne bestemmelse skal genbehandles i OB.

Organisationsbestyrelsen beder afdelingsudvalget om at:

- formulere tekst i forretningsordenen der sikrer at forslag der modtages rettidigt behandles selv om forslagsstiller ikke er til stede
- dirigenten skal spørge forsamlingen om forslag som trækkes af forslagsstiller, ønskes opretholdt
- drøfte om forslag uden økonomiske konsekvenser kan behandles ved afdelingsmødet.

2c) Forretningsordener for afdelingsbestyrelser

Side 12

Resume

OB skal endeligt godkende forretningsordener for afdelingsbestyrelser. Ændringer fra seneste behandling er indarbejdet. Der er i begge forretningsordener indarbejdet mindre ændringer for at præcisere opgavefordelingen i henholdsvis administrative og parlamentariske afdelingsbestyrelser.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at OB godkender de opdaterede forretningsordener for afdelingsbestyrelser.

Sagsfremstilling

- Organisationsbestyrelsen behandlede på sit møde den 3. juni 2015 forretningsorden for afdelingsbestyrelser i henholdsvis administrative og parlamentariske afdelinger og bad om at nogle ændringer blev indarbejdet. Disse er indarbejdet: Bygningsgennemgang (markvandring): Er tilføjet i den administrative som en "skal"-opgave. I den parlamentariske er den tilføjet som en "kan"-opgave.
- Punkt 10 sidste sætning (nu punkt 11) – om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer: Denne er ændret i forretningsorden for administrative. Den indgår ikke i den parlamentariske

Tilføjelse i parlamentarisk forretningsorden

I forretningsordener for parlamentariske afdelingsbestyrelser er desuden indarbejdet at bestyrelsen skal have et rådighedsbeløb. Dette fremgår af driftsbekendtgørelsen afsnit 26.1.1 /konto 119 diverse udgifter.

Ændringer i forhold til de indstillede og godkendte forretningsordener til OB-mødet den 3. juni 2015 er markeret med **gult**.

Afdelingsudvalget har behandlet ændringerne ved sit møde den 18. august 2015. Ifølge implementeringsplan skal OB færdigbehandle forretningsordenerne på møde i oktober 2015.

Bilag

Bilag 1 - Forretningsorden for *administrativ* afdelingsbestyrelse med "Lokalt tillæg".

Bilag 2 - Forretningsorden for *parlamentarisk* afdelingsbestyrelse med "Lokalt tillæg".

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenerne med følgende ændringer:

1. punkt 11; skal udformes med samme formulering som i den godkendte personalepolitik for lokalt ansatte i AAB:

'Det er afdelingsbestyrelsen, som ansætter til opgaveløsning i afdelingen. I AAB lægger vi vægt på et godt samarbejde med de faglige organisationer, og derfor skal tillidsvalgte for området modtage kopi af ansættelseskontrakten. Afdelingsbestyrelsen kan

ved ansættelser invitere en personalerepræsentant med til ansættelsessamtalerne. Afdelingsbestyrelsen skal kontakte administrationen i forbindelse med ansættelser og afskedigelser. Den udarbejdede skabelon til ansættelse skal anvendes og ansættelseskontrakten sendes til endelig godkendelse i administrationen.'

2. punkt 26: omformuleres så den lyder:

'Hvis formand eller kasserer har længerevarende forfald, det vil sige i 13 uger eller mere, indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på valg af ny formand eller kasserer for den resterende valgperiode, såfremt formand og kasserer er valgt på afdelingsmødet.'

3. Bilaget: tabellen med samme oplysninger som i bilaget for forretningsorden for afdelingsmødet tages ud, og erstattes med en henvisning til tillæg til forretningsorden for afdelingsmøderne.

2d) Sammenlægning af interne ventelister i afdeling 1 og 5

Side 14

Resume

Afdeling 1 og 5 ønsker en sammenlægning af de interne ventelister i de to afdelinger.

Indstilling

Boligudvalget indstiller, at OB godkender, at administrationen forsøger at indgå aftale med Frederiksberg kommune om sammenlægning af den interne venteliste i afdeling 1 og 5.

Godkendelsen sker under følgende forudsætninger:

- Frederiksberg kommune godkender sammenlægningen tids nok til at de nybyggede boliger kan udlejes uden risiko for tomgang. Dvs. senest medio oktober 2015
- afdelingerne 1 og 5 arbejder målrettet hen i mod at lægge afdelingerne helt sammen i 2016

Sagsfremstilling

Afdeling 1 og 5 ønsker at sammenlægge de interne ventelister for de to afdelinger, således at beboerne med fortrin kan søge boliger i hinandens afdelinger. Allerede tilbage i 2012 har afdelingerne bedt om stillingtagen til, om de interne ventelister i afdelingerne kan sammenlægges. Dette er nu teknisk muligt i AAB's boligadministrative system og aktualiseres ved at ni nybyggede boliger står klar til indflytning den 1. januar 2016 i de to afdelinger.

Afdelingerne har i den anledning sendt en ansøgning til boligudvalget med henblik på behandling og efterfølgende indstilling til organisationsbestyrelsen.

Det skal bemærkes, at OB's godkendelse af en sammenlægning ikke er nok. En sammenlægning kan ikke ske uden Frederiksberg Kommunes godkendelse.

Boligudvalget behandlede ønsket den 16. september 2015. Udvalget ønskede, at det skulle være en forudsætning for sammenlægningen af de interne ventelister, at en evt. godkendelse fra Frederiksberg kommune kom tidsnok til, at der ikke er risiko for tomgang og derved økonomisk tab i afdelingerne.

Boligudvalget tilskynder ikke generel sammenlægning af interne ventelister i AAB. Udvalgets indstilling sker på baggrund af en konkret vurdering af de to afdelingers forhold, hvor der blandt andet er lagt vægt på, at afdelingerne ligger samlet, at de har et fælles byggeprojekt i gang, at de har fælles gård, fælles varmecentral, fælles vaskeri, og at der er udtrykt ønske om at arbejde hen i mod en fuldstændig sammenlægning.

Bilag

Bilag 1 – 'Sammenlægning af ventelister i afdeling 1 og 5'

Beslutning

Punktet bortfaldt fordi Frederiksberg Kommune har tilkendegivet, at de ikke er indstillet på at godkende dette.

2e) Boligplacering af flygtninge

Side 15

Resume

Flere kommuner har henvendt sig til AAB med ønsket om hjælp til at placere flygtninge i vores boliger. Hjælpen ønskes ekstraordinært, dvs. ud over den sædvanlige anvisningsret.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB at:

1. imødekomme henvendelsen fra Frederiksberg kommune om at hjælpe med at boligplacere en flygtning i 2015 og en i 2016. Særligt under hensyntagen til, at kommunen ved egen drift har taget hånd om en stor del af udfordringen med placeringen af flygtninge
2. meddele Tårnby Kommune, at AAB ikke anerkender, at kommunen ensidigt kan træffe beslutning om at ommærke familieboliger til bofællesskaber, da det kræver forudgående (fælles) aftale om, hvorledes udlejningen skal ske
3. administrationen indleder drøftelser med Tårnby Kommune, så der kan tilvejebringes en fornuftigt og gennemarbejdet aftale om omdannelse af familieboliger til bofællesskaber med mulighed for udlejning til flygtning, dog således at der samtidig sker opfyldelse af punkt 4
4. administrationen ved eksisterende og fremtidige henvendelser fra kommunerne om hjælp til boligplacering af flygtninge arbejder for at indgå aftale med kommunen og de øvrige boligorganisationer i kommunen, og at administrationen i videst muligt omfang forsøger at få forhandlet følgende 15 prioriterede betingelser ind i aftalen, at:
 - 1) samtlige boligorganisationer repræsenteret i kommunen bidrager med boliger i forhold til antal administrerede boligenheder
 - 2) kommunen via egne initiativer boligplacere mindst halvdelen af de tildelte flygtninge permanent uden for den almene sektor. Det kunne være ved etablering af pavilloner, huskøb, aftaler med private udlejer eller andet
 - 3) antallet af boliger kommunen anvender til flygtninge ikke må overstige 15% af det samlede antal fraflytningsboliger. Dvs. boliger til flygtninge sammenholdt med antallet af kommunale anvisningsboliger (25%) aldrig må udgøre mere end 40% af det samlede antal fraflytningsboliger boligorganisationen har i kommunen. Antallet af fraflytningsboliger tager udgangspunkt i fraflytningstallene fra forrige år
 - 4) boligplacering af flygtninge ikke betyder at der skal indgås ny(e) udlejningsaftale(r) om en fast højere anvisning end det lovmæssige krav på 25%, men at antallet af boliger til flygtninge sker efter en konkret og årligt vurdering
 - 5) der etableres et åbent og gennemsigtigt system, som viser, hvilket antal boliger den enkelte boligorganisation har bidraget med samt hvilke boliger kommunen selv har tilvejebragt det pågældende år
 - 6) boligerne så vidt muligt kan fordeles forholdsmæssigt mellem de AAB-afdelinger, der er i kommunen
 - 7) der ved aflevering af boliger kan tages hensyn til konkrete forhold i en afdeling, men at det ikke påvirker boligorganisationens samlede pligt til levering af boliger
 - 8) kommunen søger at sprede flygtningene i afdelingerne ved en eventuel almindelig kommunal anvisning
 - 9) kommunen opretter en indgang til kommunen, hvor afdelingen/organisationen altid kan henvende sig, hvis der viser sig problemer med de placerede flygtninge

- 10) såfremt en boligorganisation ikke kan levere hele kvoten det ene år, sker der en tilsvarende forhøjelse af kvoten for det næste år
- 11) såfremt behovet for boliger til flygtninge ikke kan dækkes efter denne samlede aftale, aftales der hvert år, henholdsvis ved styringsdialogen og på et fælles møde med alle boligorganisationer i kommunen, hvordan der kan leveres ekstra boliger
- 12) kommunen om fornødent sørger for tolk ved besigtigelse af boligen samt ved ind- og udflytning
- 13) aftalen evalueres/drøftes årligt
- 14) leveringen af boliger til flygtninge kan ske efter de har været tilbudt til internt bolighave i afdelingen, men inden den eksterne venteliste
- 15) kommunen ved anvisning til boligerne har taget højde for om den anviste borger er enlig eller afventer familiesammenføring, og hvis det sidste er tilfældet, at den pågældende anvises en bolig der kan rumme den samlede familie eller at kommunen sikrer en ny anvisning til en passende bolig, når familiesammenføringen er nært forestående.

Sagsfremstilling

AAB står lige nu overfor at fem kommuner har henvendt sig med en forespørgsel om hjælp til boligplacering af flygtninge:

1. Frederiksberg ønsker hjælp til placering af en flygtning i 2015 og yderligere en i 2016
2. Tårnby ønsker boliger til fem flygtninge i 2015 og forventeligt yderligere boliger til fem flygtninge i 2016. Kommunen har samtidig meddelt, at den agter at omdanne egnede familieboliger til bofællesskaber.
3. Hillerød har efterspurgt boliger til flygtninge, men AAB har ikke den ønskede boligtype.
4. Furesø har inden for den kommunale anvisning fået lovning på to boliger i afdeling 97 og har desuden efterspurgt yderligere boliger i afdeling 88.
5. Gribskov ønske at indlede en drøftelse om udfordringen.

Forespørgslerne fra Tårnby og Frederiksberg er akutte og skal besvares med det samme. Frederiksberg kommune har henvendt sig med et ønske om at finde plads til en flygtning i 2015 og en i 2016.

Tårnby Kommune ønsker boliger til fem flygtninge i 2015 og yderligere fem i 2016. I 2014 var der 13 fraflytninger i AAB's to Tårnbyafdelinger. Heraf blev kommunen tilbudt de lovpligtige 25% af boligerne. Den overvejende del af de almene boligorganisationer i Tårnby har accepteret at modtaget det tildelte antal flygtninge.

Tårnby Kommune har meddelt, at den agter at omdanne familieboliger til bofællesskaber. Kommunen har efter BL's opfattelse ikke ret til ensidigt at omdanne en bolig til bofællesskab. Det er nemlig en betingelse for omdannelsen, at boligorganisationen og kommunen senest ved ommærkningen indgår aftale om, hvordan bofællesskaberne skal udlejes. Flere kommune henvender sig med ønske om hjælp også i 2016. Det må forventes, at lignende udfordringer dukker op også i de efterfølgende år.

Det er ønskeligt, at de involverede boligorganisationer arbejder tæt sammen med kommunerne om at løfte opgaven. Samtidig må det også være rimeligt, at der stilles krav til kommu-

nen om, at den også ved andre tiltag påtage sig en del af ansvaret for placeringen af flygtninge.

Administrationen har oplistet 15 relevante betingelser i forhold til et positivt fremtidigt samarbejde med kommunerne og de øvrige boligorganisationer om placering af flygtninge. Da udfordringerne varierer fra kommune til kommune og fra boligorganisation til boligorganisation, må der forventes en vis smidighed i forhold til de oplistede betingelser.

Der er mange aftaleparter, og udfordringerne varierer fra kommunen til kommune. Det kan ikke forventes, at AAB i en forhandlingssituation vil få alle 14 betingelserne indarbejdet i en eventuel aftalen. I en forhandlingssituation skal AAB i videst muligt omfang forsøge at få indarbejdet de oplistede betingelser.

Bilag

Bilag 1 – 'Kommunale ønsker til placering af flygtninge'

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen. En eventuel senere partnerskabsaftale mellem KL og BL – Danmarks Almene Boliger kan give anledning til justeringer, og i så fald forelægges sagen for OB igen.

2f. Afdeling 55 – Opførelse af nye rækkehuse i Ishøj

Side 18

Resume

Ishøj Kommune har opfordret AAB til at bygge rækkehuse, som randbebyggelse til AAB afdeling 55. Administrationen og afdelingsbestyrelsen har på den baggrund fået udarbejdet projekt og opnået afdelingsmødets godkendelse til rækkehusenes opførelse.

Indstilling

BPU indstiller til OB at godkender opførelse af rækkehuse som en del af afdeling 55 i henhold til sagsfremstillingen. Det indstilles endvidere, at OB fremlægger indstilling om samme for repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

AAB er af Ishøj Kommune blevet opfordret til, at igangsætte projekt med opførelse af nye rækkehusboliger i kommunen. Kommunen har tilkendegivet, at de er klar til at afhænde arealer i tilknytning til afdeling 55 for at muliggøre dette.

På den baggrund har AAB, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen i afdeling 55, udarbejdet et projekt der indeholder ca. 58 nye rækkehuse. De nye boliger bliver en del af afdeling 55, når de er færdige. Projektet har været fremlagt på et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor afdelingen har vedtaget opførelsen af de nye boliger.

Ishøj Kommune har revideret den gældende lokalplan for området, og lokalplanen er nu i høring. Det er både AAB og Ishøj Kommunes intention, at der forligger et godkendt skema A inden udgangen af 2015.

Der er planlagt opført ca. 58 attraktive rækkehuse i et plan, og i varierende størrelser. Fordeling som følger: 23 stk. 2 værelses, ca. 60 m². 23 stk. 3 værelses, ca. 80 m². 12 stk. 4 værelses, ca. 95 m². Foreløbigt anslået husleje, hhv. 5.700 kr., 7.600 kr., 8.900 kr. pr. måned.

Det er aftalt med de tekniske rådgivere, at husene opføres iht. lavenergiklasse 2020. Rækkehusene udføres med have og terrasse på siden væk fra ankomstareal, og terrasse på side mod ankomst. Husene placeres på de grønne arealer på hver side af den eksisterende bebyggelse.

Det er sikret, at de eksisterende beboere i afdeling 55 har fortrinsret til, at flytte ind i de nye boliger. Endvidere er det aftalt med Ishøj Kommune, at kommunen dækker eventuelt lejetab, der måtte komme i forbindelse med manglende udlejning.

Opførelse af boliger i henhold til ovenstående er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik om, at bygge nye almene familieboliger, hvor boligforeningen i forvejen er repræsenteret. Det anbefales udvalget, at indstille til OB, at opføre tilføjelsen til afdeling 55 i henhold til ovenstående.

Bilag

Bilag 1 - Illustration fra ekstraordinært afdelingsmøde, 'Rækkehuse i Ishøj Vejleåparken Afd. 55'.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

2g. Afdeling 40 - Overførsel af 12 ledige p-pladser til ny AAB afd.117

Side 19

Resume

For at skabe bedst mulige økonomiske rammer for en realisering af nybyggeriet AAB afdeling 117 har AAB's administration indsendt dispensationsansøgning til Københavns Kommune om at blive fritaget for etablering af 12 p-pladser i kælder, mod at afdeling 40 stiller 12 p-pladser til rådighed. Afdeling 40 har mange p-pladser, som ikke anvendes.

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 40 har skriftligt meddelt, at man er indforstået med, at afdeling 117 tinglyses ret til 12 p-pladser i afdeling 40, mod at den nye afdeling dækker den forholdsmæssige andel af afdelingens udgifter til overjordiske p-pladser.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende, at der tinglyses en ret til afdeling 117 vedrørende disponering over 12 af afdeling 40's p-pladser i terræn langs Bellahøjvej.

Sagsfremstilling

AAB's repræsentantskab godkendte i 2014 opførelse af ny almen boligafdeling AAB afdeling 117 beliggende på Bellahøjen ved Degnemosen. Administrationen har indgivet ansøgning om opførelse af 81 almene boliger i overensstemmelse med boligforeningens godkendelse. Administrationen har som led i sagsbehandlingen været i dialog med Københavns Kommune om en reduktion af krav til p-pladser for den almene del af bebyggelsen for at skabe bedst muligt økonomisk råderum til at bygge de nye boliger. Det skal oplyses, at pt. gældende krav er etablering af 35 p-pladser i kælder til en kalkuleret pris på ca. 9,2 mio. kr.

Københavns Kommunen har i forbindelse med de førte drøftelser accepteret, at der udlægges ca. 13 p-pladser på terræn på matrikel stillet til rådighed af HOFOR. Kommunen har tillige peget på, at AAB har mulighed for at søge dispensation for etablering af 12 af p-pladserne i kælderen, mod at AAB i stedet anviser 12 p-pladser i boligforeningens eksisterende bebyggelse afdeling 40. Med udlægning af 13 p-pladser i terræn og disponering over 12 pladser i afdeling 40 reduceres antallet af p-pladser i kælder til 10 stk., svarende til en samlet anlægspris til p-pladser på ca. 3,9 mio. kr.

AAB har gennemgået og opgjort antallet af p-pladser i afdeling 40 og Københavns Kommune er bekendt med, at p-dækningen i afdeling 40 svarer til 1 p-plads pr. 100 m² bolig. Til sammenligning er kommunens krav i dag 1:200 for almene boliger og 1:150 for private. I henhold hertil har afdeling 40 således en overbelægning af p-pladser, hvilket da også afspejler sig ved, at afdelingen har relativt mange ledige p-pladser langs Bellahøjvej.

På ovenstående grundlag har administrationen forespurgt afdelingsbestyrelsen, om man har bemærkninger til, at 12 af de p-pladser, som afdelingen har udlagt i gadeplan langs Bellahøjvej, bliver stillet til disposition for AAB's kommende nye bebyggelse, AAB afdeling 117. Bestyrelsen i afdeling 40 er endvidere blevet oplyst, at dispositionsretten formelt vil blive tinglyst på ejendommen for afdeling 117's regning. Samtidig er det tilkendegivet, at afdeling 117 skal dække en forholdsmæssig andel af fremtidige udgifter til nye belægnings og belysning på afdeling 40's overfladeparkeringer langs Bellahøjvej, ligesom afdeling 117 bør dække en forholdsmæssig andel af de årlige driftsudgifter, som afdeling 40 har til p-anlægget langs Bellahøjvej.

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 40 har skriftligt meddelt, at man er indforstået med, at 12 p-pladser på terræn langs Bellahøjvej stilles til rådighed for afdeling 117.

Side 20

Bilag

Bilag 1 – Mail fra afdeling 40

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Resume

Forslag om tilskud til at gennemføre mini-helhedsplanen, der har fokus på at afhjælpe afdelingens omfattende problemer omkring vand og fugt med relevante drifts- og vedligeholdelsesopgaver i afdelingen.

Indstilling

BPU indstiller til OB, at der ydes tilskud på i alt 9,4 mio. kr. fra trækingsretsmidlerne til gennemførelse af mini-helhedsplan i afdeling 32 i henhold til fremlagt projekt.

BPU's indstilling er givet med følgende tilføjelse; "Ingen af minihelhedsplanens fysiske arbejder må igangsættes før kontrolprøver for skimmelsvamp foreligger med tilfredsstillende resultat, samt at kontrolprøverne ikke giver anledning til ændringer i arbejdsudførelser beskrevet i minihelhedsplanen. Ved væsentlige ændringer i forhold til endelig beslutning, må der indkaldes et afdelingsmøde, jf. gældende regler."

Sagsfremstilling

Afdeling 32 består af 216 rækkehuse og 2 boligblokke opført i 1937 og 1940 beliggende Emdrupvej 1-41, Emdrupvænge 1-215 og 2-210 samt 1 boligblok opført 1971 beliggende Lyngbyvej 133-141, 2100 Kbh. Ø. Afdelingen har mindre erhvervslejemål og et butikscenter, hvor der i sidstnævnte aktuelt er en sag berørt af ekspropriation. Rækkehuse og boligblokke på Emdrupvej er bevaringsværdige.

Fremtidssikring

Problemer med dyr opvarmning og fugt i boligerne er baggrunden for de indsatser, der ligger i mini-helhedsplanen. Kombinationen gør boligerne mindre attraktive på grund af store individuelle forbrugsudgifter, manglende beboerkomfort, dårligt indeklima med øget risiko for skimmelsvamp. Ved skybrud er der konstateret vand-indtrængen under nogle af gulvene og det skyldes primært at husene er placeret på en skrående grund.

Mini-helhedsplanen kombinerer afhjælpning af problemerne omkring fugt med relevante drifts- og vedligeholdelsesopgaver i afdelingen:

Planen indeholder to generelle tiltag for afdelingen med reovering af kloakker og konvertering af varmecentral fra damp til fjernvarme, foranlediget af besked om ændret forsyning fra HOFOR.

Rækkehusene

- Her etableres faskiner, ydervægge i facader hulmursisoleres, ydervægge mod jord på indgangsside isoleres udvendigt og der opsættes vandspærreplader på gavlsider samt flytning af tagbrønde. Der sker reovering af mørtelfuger i gavle og af paptage. Endelig gennemføres skimmelundersøgelse under trægulve, for at sikre at der ikke er skimmel under gulvene som følge af fugt.

Boligblokke

- I blokken mod Lyngbyvej sker der udskiftning af vinduer og døre på altanside til nye energivenlige typer med henblik på lettere at kunne opvarme boligen.

I 2007 blev det besluttet af beboerne kan modernisere køkkener og baderum under den individuelle kollektive råderet. Det er tillige godkendt at afdelingsbestyrelsen kan udføre dette i forbindelse med fraflytninger. Ca. 15% af lejemålene er moderniseret efter denne model.

Her udover har afdelingen afsat kr. 325.000 årligt til løbende vedligeholdelse af køkken og bad.

Mulighed for yderligere tiltag

I arbejdet med mini-helhedsplanen har afdelingsbestyrelsen også haft ønske om:

- isolering af gavle (indvendig isolering, udvendig isolering som hhv. teglskaller og isolering med ½-stens mur er undersøgt og prissat)
- renovering af grønne områder (når der alligevel skal graves en del)
- solceller
- udskiftning af terrassedøre i rækkehuse

Omkring isolering af gavle har administrationen frarådet indvendig isolering, da erfaringerne byggeteknisk ikke er tilfredsstillende. AAB arbejder i afdeling 37 med isolering udvendigt med teglskaller. Der er positive erfaringer med dette i Tyskland men kun sparsomme i Danmark. På den baggrund har administrationen anbefalet isolering med ½-stensmur, der er dyreste løsning (ca. 27,6 mio. kr.).

I forbindelse med de foreløbige beregninger har administrationen til illustration lagt de erfaringsbaserede tilskudsmuligheder fra trækningsretsmidlerne til grund, dvs. ca. 20%. Med forbehold for at det er BPU, der foretager indstilling og tilskud til endelig godkendelse i OB.

Under forudsætning af at der ydes tilskud fra trækningsretsmidlerne i henhold til hidtidig praksis, vil udgifterne til en mini-helhedsplan der omfatter alle elementerne, løbe op i et niveau, hvor beboernes husleje skal stige 28,2%, et niveau, som afdelingsbestyrelsen vurderer at de ikke kan få igennem ved et afdelingsmøde, hvorfor de er fravalgt.

Økonomi

Udgifterne til projektet forventes at løbe op i kr. 46.968.650, jf. vedlagte anlægsbudget. Heri er indregnet afdelingens udgifter til forundersøgelse til forebyggelse for fremtidige skybrud samt afhjælpningsprojekt for oversvømmelse ved kraftige regnskyl.

Afdelingen fik lavet tilstandsregistrering som pilot-afdeling. Afdelingen har indarbejdet aktiviteter herfra i tilstandsregistreringen, i det omfang afdelingens ejendomsfunktionærer ikke selv løser disse. Der er i dv-plan 2016 afsat midler til at vedligeholde mini-helhedsplanens arbejder.

Bilag

Bilag 1 - Anlægsbudget dateret 10. august 2015

Bilag 2 - Notat af 8. juli 2015 'Beskrivelse af arbejder inkluderet i mini-helhedsplan i afd. 32'.

Beslutning

Gunvor Abrahamsen forlod mødet under behandlingen af dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, herunder tiltrådte BPU's indskærpelse af at arbejderne ikke kan gå i gang før hvor der er gennemført endnu en undersøgelse af eventuel skimmel og med et tilfredsstillende resultat.

2i) Afdeling 8 og 24 - sammenlægning af afdelinger

Side 24

Resume

Bestyrelserne i afdeling 8 og 24 har gennem længere tid været i dialog med administrationen vedrørende muligheden for en sammenlægning af de to afdelinger. Afdelingerne har i forvejen fællesdrift (bl.a. ejendomsfunktionær og diverse maskiner), og ved at blive til én afdeling, vil beboerne bl.a. drage nytte af flere stordriftsfordele i forhold til servicekontrakter, renoveringsprojekter mv.

Indstilling

Med henblik på en endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet i november 2015 indstilles det, at OB godkender resultatet af urafstemningen, og at de to afdelinger lægges sammen fra 1. januar 2016.

Ligeledes indstilles det, at den nye afdeling kommer til at hedde afdeling 8-24.

Sagsfremstilling

Administrationen har den 1. september 2015 inden urafstemningen afholdt et informationsmøde for de to afdelingers beboere. På informationsmødet blev det gennemgået, hvilken betydning sammenlægningen har for hver afdelings beboere. Urafstemningen, hvor der skulle stemmes om sammenlægningen af de to afdelinger, skulle foregå fra den 2. – 10. september men pga. indbrud i stemmeboksen, blev der iværksat en ny urafstemning, der blev afholdt fra den 9. – 17. september 2015.

Stemmesedlerne blev optalt af Revisionen den 18. september 2015, og resultatet blev følgende:

Afdeling 8 – 62 boliger

Etagehus opført 1917, beliggende Musvågevej 2-6 Frederikssundsvej 49-51, Mågevej 86-88.

Boligtype Pris fra Pris til Areal fra Areal til Antal boliger

2 rum	6.235	6.748	59,0	68,0	6
3 rum	6.748	8.457	68,0	98,0	47
4 rum	8.343	8.457	96,0	98,0	9

22 stemte ja til at der skal ske en sammenlægning

12 stemte nej til at der skal ske en sammenlægning

Afdeling 24 – 157 boliger

Etagehus, opført i 1928, beliggende Mågevej 72-84, Ørnevej 54-58, Musvågevej 8-18.

Boligtype Pris fra Pris til Areal fra Areal til Antal boliger

2 rum	3.746	11.033	54,2	111,8	140
2 rum U	3.746	3.746	54,2	54,2	1
3 rum	10.242	10.242	105,0	105,0	2
4 rum	7.032	10.253	106,0	107,5	12
5 rum	10.437	10.803	106,0	110,2	2

62 stemte ja til, at der skal ske en sammenlægning
30 stemte nej til, at der skal ske en sammenlægning

Side 25

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fulgte indstillingen og indstiller til repræsentantskabet at træffe beslutning om at godkende sammenlægning af afdelingerne 8 og 24.

2j) Arbejdsmiljøarbejde – et treårigt projekt

Side 26

Resume

Forslag om sætte fokus på indsatsen omkring et sikkert og godt arbejdsmiljø, herunder i AAB's decentrale administration ved at gennemføre et tre årigt projekt. Målet er at skabe et solidt grundlag for at administrative afdelingsbestyrelser kan løfte disse opgaver, som en integreret del af den daglige lokale personaleledelse.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

- der gennemføres et treårigt projekt med formål at forbedre AAB's arbejdsmiljøarbejde ved at skabe et solidt fundament for at afdelingsbestyrelserne kan løfte denne del af opgaven som ansvarlige for den lokale daglige arbejdsledelse
- der i driftsbudget 2016 – 2019 afsættes midler til projektansættelse af et årsværk
- projektet evalueres årligt i AMU med efterfølgende orientering af OB.

Sagsfremstilling

AAB's sikkerhedsorganisation er senest tilpasset af OB i 2008. Udvalget har tilrettelagt afvikling af APV (i samarbejde med ekstern leverandør), afholder årlig temadage og har været organiseret i en række sikkerhedsgrupper, der har skulle bistå afdelingerne lokalt om sikkerhed og arbejdsmiljø. Oplysning om antal arbejdsulykker fremskaffes til OB-mødet.

Arbejdet har siden været koordineret i et fælles arbejdsmiljøudvalg (AMU), dækkende både afdelinger og administrationen, med et valgt OB-medlem som formand. Udvalget har nu tilkendegivet, at de finder at der skal sættes fokus på at etablere et solidt grundlag for at afdelingerne lokalt kan løse opgaverne. Erfaringen er at udvalgets medlemmer, der alle er ansat i afdelinger med andre primæropgaver, ikke kan nå at løse selv de mest nødvendige opgaver.

Efter drøftelse med OB's medlemmer af AMU, foreslår administrationen at gennemføre et treårigt projekt med formål at overveje organiseringen af AAB's arbejdsmiljøarbejde og skabe et solidt fundament for afdelingsbestyrelsernes arbejde. Dette skal også ses i lyset af at tilsynet i forbindelse med behandlingen af AAB's driftsmodeller, har tilkendegivet, at det er vigtigt for kommunen at den daglige ledelse af medarbejderne er professionel.

Projektet vil have følgende konkrete mål:

a) Oplæg til fremtidig organisering af AAB's arbejdsmiljøarbejde, herunder:

- afklare og beskrive snitflader mellem kompetencer, ansvar og opgaver lokalt og centralt i administrationen. Dette omfatter også arbejdsmiljø i byggesager.
- forskelle i tilrettelæggelsen af arbejdet i parlamentariske og administrative afdelinger
- sammensætning af AMU, herunder hvem (politisk/administrativ), der skal varetage opgaven som formand
- fastlægge relevant og løbende rapportering til AMU og OB inden for området

b) Sikkerhedsmappe

Det er lovpligtigt at alle afdelinger skal have en sikkerhedsmappe. Denne skal derfor færdigudvikles som noget af det første.

Den skal være digital, og der skal findes løsning på at alle afdelinger og ansatte skal kunne tilgå den.

c) Årshjul for sikkerhedsarbejdet i afdelingerne

Meget sikkerhedsarbejde er forebyggende og aktiviteter skal ske med faste tilbagevendende mellemrum, f.eks. eftersyn af maskiner mv. projektet skal:

- udvikle et årshjul for dette arbejde, så afdelingerne ved at disse opgaver skal udføres
- udforme forslag til hvordan der kan ske opfølgning på, at de lovpligtige aktiviteter udføres.

d) Uddannelse

Der stilles i lovgivningen specifikke krav om uddannelse inden for arbejdsmiljøledelse og sikkerhed ved betjening af maskiner og lignende. Projektet har til opgave at kortlægge disse og sørge for at:

- viden om hvilken uddannelse, der er relevant. Skal være tilgængelig for afdelingsbestyrelserne
- skabe overblik over og system til opfølgning ift. gennemførelse af lovpligtig uddannelse

e) Information

Arbejdsmiljøområdet er præget af et omfattende, detaljeret regelsæt. Der er behov for at opsamle og organisere relevant viden, så afdelingsbestyrelserne kan tilgå denne, på en let måde. Det gælder også ved ændringer i regler. Projektet skal komme med forslag til dette og sørge for implementering.

Såfremt projektet besluttet, afsættes der midler til dette i budgettet svarende til 1 årsværk i driftsbudgettet for i årene 2016-2019.

Inden for projektets første tre måneder skal AMU behandle og godkende en overordnet tidsplan for projektet. Projektet evalueres årligt af AMU og OB orienteres herom.

Bilag

Bilag 1 – Sikkerhedsorganisation (diagram)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget efter afstemning med 5 stemmer for og én imod.

2k) Evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur og middag den 9. september 2015

Side 28

Resume

Der skal foretages evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur og middag den 9. september 2015

Indstilling

Det indstilles, at OB drøfter besigtigelsesturen og middagens forløb.

Sagsfremstilling

Den 9. september 2015 blev der holdt besigtigelsestur for repræsentantskabets medlemmer med

- tur lands Amager Strandvej – ét af Københavns nye attraktive byudviklingsområder – hvor der blev orienteret om nye byggemuligheder for AAB
- besigtigelse af AAB's mest gennemgribende renoveringssag – AAB afdeling 111, Ulvefodvej 7, 2300 København S.
- besigtigelse af AAB's byggegrund på Bellahøj ved Degnemosen – AAB afdeling 117, Herbergvej 8, 2700 Brønshøj
- middag og uddeling af jubilæumslegat på restaurant Bellahøj, Bellahøjvej 20, 2700 Brønshøj

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fandt udflugten havde været relevant og oplysende. Det er bekymrende, at der var færre deltagere end normalt.

2I) Evaluering af OB-seminar 2.-4. oktober 2015

Side 29

Resume

Der skal foretages evaluering af OB-seminar den 2.-4. oktober 2015

Indstilling

Det indstilles, at OB drøfter forløbet af OB-seminar den 2.-4. oktober 2015.

Sagsfremstilling

OB holdt seminar den 2.-4. oktober 2015 på Comwell Roskilde med blandt andet følgende emner:

- Effektiv ejendomsdrift (ved adm. direktør i Domea.dk Thomas Holluf)
- Status på administrationens indsatsliste (ved adm. direktør Christian Høgsbro)
- IT-strategi for afdelingerne (ved IT-chef Michael Storgaard)
- Status på Vedligehold & Energi (ved vicedirektør Pia Skov)
- Status på bygningsgennemgange (ved vicedirektør Pia Skov)
- Forslag til kommunikationspolitik (ved adm. direktør Christian Høgsbro)
- Budget 2016 (ved økonomichef Helle Friis Nielsen)
- Status på OB's og direktionens årsplan 2015 (ved Formanden og Christian Høgsbro)

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fandt at det havde været et godt seminar. Der havde været lidt for mange PowerPoints.

2m) Afdeling 77 - godkendelse af budget 2016

Side 30

Resume

Afdeling 77 har nedstemt forslag til driftsbudget for 2016 to gange. Første gang på ordinært afdelingsmøde, og anden gang på ekstraordinært afdelingsmøde, efter indarbejdede omkostningsreduktioner aftalt på møde mellem afdelingsbestyrelse og administrationen.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen, godkender budgetforslaget med en boligafgiftsforhøjelse på 11%, således at administrationen efterfølgende kan ansøge Københavns Kommune om godkendelse.

Sagsfremstilling

Afdeling 77 nedstemte sit driftsbudget for 2016 på det ordinære afdelingsmøde den 26. august 2015. Budgettet udviste en stigning på 16%, hvilket kan henføres til, at indtægten fra afvikling af overskud bortfalder i 2016. Som følge af et realiseret underskud i 2014 på 365 tkr. vil hele overskudssaldoen være afviklet i 2015. Afvikling af overskud indgår i budget 2015 med 314 tkr., men med en overskudssaldo til afvikling på kun 130 tkr. vil afdelingen risikere et underskud igen i 2015.

Regnskabschef Torben Lærkesen har på baggrund af det nedstemte budget, samt kritik af manglende dialog omkring dv-plan og budgetudarbejdelse, haft møde med afdelingsbestyrelsen, for en afklaring af konkrete forhold der kunne give en reduktion i huslejestigningen.

Der blev på dette møde identificeret nogle konkrete tiltag til reduktion af udgifterne på konto 114, Renholdelse (reduktion 101 tkr.), som efterfølgende er implementeret, så besparelsen har effekt allerede fra 4. kvartal 2015. Endvidere blev en række poster identificeret mulige reduktioner med alt 23 t.kr.

Budget 2016 kunne på den baggrund korrigeres, så huslejestigningen reduceres til 11% og det aftaltes at fremlægge budgettet for afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde den 28. september 2015.

Men også på dette møde blev det fremlagte budget nedstemt, mod bestyrelsens anbefaling. Der blev ikke givet konkrete begrundelser, blot at man fandt stigningen uacceptabel høj.

Der er derfor ikke fremkommet yderligere oplysninger eller forhold som vil kunne begrunde ændringer til det fremlagte budget 2016.

Bilag

Bilag 1 - Budgetforslag 2016 med en boligafgiftsforhøjelse på 11%

Bilag 2 – Afdelingens budgetforslag 2016

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og budgettet for afdeling 77 sendes derfor til behandling i Københavns Kommune.

3a) Samdrift efter lean-ledelsesprincipper (bevilling fra ministeriet)

Side 31

Resume

Projektet 'samdrift efter lean-ledelsesprincipper' der gennemføres med midler fra ministeriets forsøgspulje følger tidsplanen. Analysen er gennemført og der er formuleret konkrete mål for projektets implementeringsfase og design af løsninger er i gangsat.

Indstilling

Orienteringssag.

Sagsfremstilling

OB har i årsplanen for 2015 ønsket en status for projektet om samdrift efter lean ledelsesprincipper, som fik støtte fra ministeriets forsøgspulje. Styregruppen for DFK fik gennemgået status forelagt ved mødet den 15. august 2015 (bilag 1). Tidsplanen er overholdt og der er sendt del-rapportering til ministeriet, som er godkendt.

Der er nedsat en projektgruppe bestående af driftsinspektørerne og nogle ejendomsfunktionærer, herunder fællestillidsmanden.

For projektet er der nu sat fem konkrete mål for implementeringen:

1. **Afstemt serviceniveau:** Udarbejdelse af serviceaftaler med 10 parlamentariske afdelinger
2. **Organisering af samdrift:** Der laves et samdriftslaboratorium med afdelingerne 106,107, 108 og 96
3. **Smart opgaveløsning – lean i driftsorganisationen:** Arbejdet med værdistrømanalyser, bl.a. indflytningssyn og mangellister, håndtering af storskrald, forsikringsager. Tavlemøder.
4. **Øget kundetilfredshed**
5. **Fastholdelse af medarbejdertrivsel**

Styregruppen tog orienteringen til efterretning og bad kundechefen om at overveje:

- a) Der er behov for at beskrive hvor ofte parlamentariske bestyrelser kan forvente at deres inspektør kommer til bestyrelsesmøde. Niveaulet skal overvejes nøje. Det indarbejdes ifm. oplæg til serviceaftale.
- b) Ved ind- og udtræden af samdriftsfællesskaber: Kan en administrativ afdeling koble sig på samdrift lokalt? I givet fald hvordan?
- c) Vigtigt at alle ansatte har AAB logo på deres tøj og måske skal vi overveje identifikationskort.

Siden orienteringen i styregruppen for DFK, har projektet:

- færdiggjort og fået tegnet vision for samdrift i 2018
- gennemført måling af kundetilfredshed og medarbejdertrivsel
- udformet 20 standarder for løsning af driftsopgaver (oversigt og eksempel i bilag b)

I øvrigt henvises til præsentationen som blev vist for styregruppen.

Bilag

Bilag 1 – 'Status på projekt: 'Samdrift efter lean-ledelsesprincipper'

Bilag 2 – Oversigt over standarder samt eksempel

Beslutning

Organisationsbestyrelsen til orienteringen til efterretning.

3b. Efterårskonference 2015

Side 33

Resume

Koncept og foreløbigt program blev godkendt af OB på julimødet. Temaet for årets efterårskonference er erhvervelse af AAB-bestyrelseskørekortet.

Målsætningen for efterårskonferencen er at alle deltagere erhverver bestyrelseskørekortet ved at gennemføre minimum tre kategorier i kompetencetjekket med 100% korrekt besvarelse.

Indstilling

Program for efterårskonference 2015 forelægges til orientering

Sagsfremstilling

Som opfølgning på OB's tidligere godkendelse af tema og foreløbigt program for efterårskonferencen, er der nu i programmet afsat tid til områdebaseret networking lørdag eftermiddag.

Vi kan nu se, at de der gennemfører kompetencetjekket klarer sig godt. Brush-up moduler vil derfor blive tilrettelagt over nogle udvalgte teamer. Der kan blive behov for tilpasninger her i den sidste fase i takt med at kompetencetjekket afdækker de væsentligste vidensbehov, forbeholdes der ret til at ændre på antal og længde af de enkelte brush-up-moduler.

Uddannelsesudvalget (UU) rekrutterer et mentorkorps af erfarne og kompetente beboerdemokrater, der er behjælpelige ved de assisterede selvstudier. OB og UU fungerer som mentorer. Mentorer vælger selv hvor mange 'runder' de vil fungere som mentorer i, således at de også har mulighed for at deltage i enkelte brush-up-moduler.

Programmet er tilrettelagt således alle, der består får overrakt bestyrelseskørekort eller diplomer for beståede moduler ved konferencens afslutning.

Bilag

Bilag 1 – Program for efterårskonference 2015

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og aftalte at stå for programpunktet om facilitering af områdenetværk for AAB's afdelinger.

3c) Orientering fra udvalgene

Side 34

- a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)**
- b) Bygge- og projektudvalget (BPU)**
- c) Boligudvalget (BU)**
- d) Uddannelsesudvalget (UU)**
- e) Udvalget vedrørende decentral forvaltning – styregruppe**
- f) Afdelingsudvalget (AU)**
- g) Arbejds miljøudvalget (AMU)**
- h) IT-udvalget – styregruppe**
- i) Arbejdsgruppen vedrørende risiko**

Solceller

Med ændringen af støtten til solceller ultimo 2012 blev det ellers stillet i udsigt, at Danmarks næsten 1 million almene beboere også ville få mulighed for at etablere solcelleanlæg og nettoafregne den del af strømmen, som beboerne selv forbruger.

Imidlertid forhindrede en række regler og love dette og derfor har den almene sektor ved BL været i løbende dialog med energimyndighederne om at fjerne den sidste barrierer for, at almene boliger kan etablere solcelleanlæg på lige vilkår med private villaejere, således at solcelleanlæg i almene boligafdelinger betragtes som et samlet anlæg, uanset på hvilke tage anlægget etableres. Valget har udsendt drøftelserne og med tiltrædelsen af en ny regering afventes en politisk løsning.

Kommuneaftalen

Regeringen og KL er enige om frem mod foråret 2016 at afdække barrierer for tilvejebringelsen af billige almene boliger samt sammenhængen mellem beslutningskompetence og finansieringsansvar. I forlængelse heraf vil regeringen søge tilslutning til at nedsætte det kommunale grundkapitalindskud til 10 pct. til og med 2018.

BoligJobordningen

Op til sommerferien vedtog V-regeringen sammen med DF, SF, De Konservative og Alternativet at genindføre BoligJobordningen. I første omgang genindføres BoligJobordningen i 2015 i stort set uændret form, dog således at fritidshuse også omfattes. Derudover afsættes der yderligere midler til ordningen for energibesparende initiativer i private udlejningsbyggerier. Ordningen vil i 2015 desuden blive udvidet, så der også kan ydes tilskud til initiativer vedrørende klimatilpasninger. Tilskuddene kan ske efter aftale mellem ejere og et flertal af lejerne om energibesparende arbejder eller arbejder vedrørende klimatilpasninger. Konkret afsættes der yderligere 24,7 mio. kr. i 2015, så den samlede pulje udgør 50 mio. kr. i 2015. Derudover afsættes der 50 mio. kr. årligt i 2016 og 2017.

BL har i sit hørings svar beklaget, at regeringen ikke har fundet anledning til at rette op på den tidligere ordnings forskelsbehandling af ejere og lejere. Det er nemlig sådan, at fradraget kun kan gives til en person, som selv har afholdt udgiften til hjælp og istandsættelse i hjemmet. Dermed gælder ordningen ikke for kollektiv, individuel råderet i almene boliger.

Der lægges samtidig op til, at der fra og med 2016 skal "foretages en grundlæggende omlægning af ordningen, så den understøtter den grønne omstilling. Regeringen vil i løbet af efteråret 2015 fremsætte lovforslag om den fremtidige mere grønne BoligJobordning, der skal gælde for 2016 og 2017.

Fællesantenneanlæg (lukket punkt)

BL som arbejdsgiverorganisation (lukket punkt)

MgO-plader (lukket punkt)

Planloven

Et blått flertal i Folketinget lægger nu op til at rulle den tidligere SR-regerings "billig bolig"-lov tilbage. Boligordførerne fra Venstre og Dansk Folkeparti har således meldt ud, at de ønsker at annullere loven. De ansvarlige ministre – Inger Støjberg og Troels Lund Poulsen - har ikke udtalt sig om sagen. Loven giver kommunen mulighed for at kræve op til 25 procent almene boliger i nye boligområder. I København er der allerede planlagt 1.354 almene boliger, hvor den nye lov har været i anvendelse.

Energimærker – række- og kædehuse

I forbindelse med udformning af energimærker for AAB's afdelinger fandt vi ud af, at der i række- og kædehuse skal laves et energimærke for hver enkelt hus. Det er meget bekosteligt for de ramte afdelinger. Tilsvarende gælder for de meget store etageejendomme.

Derfor rettede administrationen henvendelse til BL, da problemstillingen er relevant i branchen. Problemet har allerede i juli 2014 været rejst over for Energistyrelsen. I argumentationen er der lagt vægt på rækkehuse som er opført af almene boligorganisationer, er opført som samlede bebyggelser med ensartede installationer, bygningsdele og varmforsyning mv. og at senere ændringer, som måtte forekomme i årene løb, foretages som samlede og ensartede ændringer. BL fik lovning på at styrelsen ville se på det i forbindelse med revision af bekendtgørelsen, hvorfor disse energimærker er sat på hold. Senest har BL orienteret om at Energistyrelsen nu har i gangsat arbejdet med bekendtgørelsen og de har bekræftet at BL's henvendelse og betragtninger vil indgå i arbejdet.

Dom om at afdelingen er sagspart når privatretlig tvist (lejeforhold)

Vestre Landsret har i en dom afsagt 21. april 2015 taget stilling til, om det er en boligforenings afdeling eller boligorganisationen, der skal optræde som part i sager, der drejer sig om en privatretlig tvist om forhold, der angår afdelingens ejendom.

Vestre Landsret nåede frem til, at det er boligforeningens afdeling, der skal optræde som part i disse sager.

Den konkrete sag handlede om udsættelse af en lejer. Vestre Landsret anfører blandt andet, at selvom afdelingen ikke har alle de sædvanlige ejerbeføjelser, er det afdelingen, der er forpligtet af den lejeaftale, der er indgået, og det er afdelingen, der hæfter med sin ejendom for de krav, der opstår som følge af en lejeaftale. Efter en samlet vurdering må en boligforenings afdeling derfor kunne optræde som part i sager om lejetvister mv.

Mistet anciennitet – sag anket

Højesteret afsagde i 2014 en afgørelse som gav ansøgerne på ventelisten medhold, men i modsætning til AAB Aarhus har Boligforeningen AAB en fast praksis omkring registrering af returpost. AAB har i boligretten tabt en sag, der handler om to medlemmer der har mistet deres anciennitet, fordi de ikke har betale ajourføringsgebyret. Retten lægger – udover det forhold at forsendelsesrisikoen påhviler AAB – vægt på at:

- det ikke er tilstrækkeligt dokumenteret, at brevene er sendt ud
- det efter forklaringerne kan lægges til grund, at brevene ikke er modtaget
- det ikke skal komme sagsøgerne til skade, at de ikke fulgte op på den manglende modtagelse af opkrævningen

Rammeaftale om udlejning af almene boliger mellem Frederiksberg Kommune og BL 1. kreds

Efter tilløb på mere end 10 år er det lykket en forhandlingsgruppe mellem kommunen og BLs 1. kreds at lave et forslag til ramme for udlejning af almene boliger på Frederiksberg. Aftalen benytter de velkendte instrumenter til at påvirke beboersammensætningen:

- mindre kommunal boligsocialanvisning i de boligområder, hvor der er mange beboere uden for arbejdsmarkedet og let øget i de boligafdelinger, hvor det ikke er tilfældet
- fleksibel udlejning, hvor hovedfokus er at tiltrække ansøgere, som er selvforsørgende.

Kommunen ønsker at disponere over boliger til flygtning og et antal særboliger, hvilket BL har indvilget i, mod at kommunen stiller grundkapital til rådighed for opførelse af et tilsvarende antal almene boliger.

Refusion af udlæg

OB bad ved september-mødet om at få oplyst hvor hurtigt et udlæg kan refunderes. Senest to arbejdsdage efter modtagelsen i kassen, mail: bestillingafpenge@aab.dk, vil udlægget blive overført til den oplyste bankkonto. Afhængigt af hvilken bank den der har gjort udlægget har, vil beløbet være til rådighed senest den følgende dag.

Økonomichefen vil drøfte den nærmere tilrettelæggelse af proces med ØFU.

Fuldmagtsforhold i afdelingerne

HDA har i mail af 10. august om to underskrifter ved brug af netbank, spurgt hvordan Økonomiafdelingen har udført de af revisionen pålagte kontroller. Kontrollerne omtales i revisionsprotokollen side 51, under overskriften 'fuldmagtsforhold i afdelingerne'. Revisionen havde konstateret at en række afdelinger havde alene fuldmagt til at disponere over bankkonti og peger på at manglende funktionsadskillelse øger risikoen for fejl, herunder fejl som følge af besvigelser, samt at sådanne eventuelle fejl forbliver uopdagede.

Administrationen har drøftet dette med ØFU, og der er arbejdet på at få besluttet to i forning. Kompenserende kontroller er meget arbejdsstunge og tidskrævende. Administrationen er derfor ikke bemandet til at udføre disse kontroller.

OB har ved mødet den 2. september 2015 besluttet at business online rulles ud til de afdelinger, der vil benytte to underskrifter. Organisationsbestyrelsen tager senere en drøftelse af antal underskrifter ved brug af netbank. Dette drøfter administrationen med ØFU som vender tilbage med OB med et revideret oplæg.

Gældsrådgivning og mistanke om ulovlig fremleje

Som opfølgning på styringsdialogen med Københavns Kommune har der været afholdt med Kultur- og Fritidsforvaltningen, Betaling og Kontrol [BK].

AAB behandler ca. 300 årlige henvendelser om mistanke om ulovlig fremleje. På mødet blev det aftalt, at AAB som et pilotprojekt i perioden fra 1. oktober 2015 til 1. januar 2016 orienterer BK hver gang en borger søger om fremleje i København. Som udgangspunkt er den videre behandling i BK fortrolig. Efter endt testperiode vil ordningen blive evalueret.

AAB har i Ishøj stor succes med gældsrådgivning og har taget skridt til at starte et samarbejde op med BK om gældsrådgivning i København. Indledningsvis skal der findes et egnet område. Dette vil ske i samarbejde mellem Økonomi og BK.

Administrationen vender tilbage til OB med en evaluering af de to forsøg først i det nye år.

Løbende revision

Revisionen har været for at foretage løbende revision i uge 39. Der er ingen bemærkninger. Ifm. Gennemgangen i Vedligehold og energi har revisionen anbefalet, at der lægges en plan for hvornår AAB igen får gennemgået afdelingerne af uafhængige eksterne rådgivere. De har i den forbindelse peget på, at det kan overvejes at gennemføre den som en rullende plan. Foreløbig vedligeholdes dv-planerne ifm. de årlige markvandring og der planlægges fokusgennemgang af de væsentlige bygningsdele efter en turnusplan. På sigt kan overvejes stikprøver ved ekstern rådgiver, hvis det viser sig nødvendigt.

Køkken i afdeling 20

En beboer er flyttet internt i afdeling 20 og har i den anledning klaget over at køkkenet ikke blev udskiftet.

Vurderingsinspektøren har vurderet køkkenet til at være funktionelt om end det er af ældre dato. Køkkenet i øvrigt ikke er i ringere stand end afdelingens øvrige køkkener. Dvs. skuffer og skabe kan benyttes og bordpladen er intakt. Der hvor der mangler et håndtag er vi ved at undersøge muligheden for en erstatning. Vurderingsinspektøren syner i henhold til afdelingens vedligeholdelsesreglement. Der er ikke i afdelingen vedtaget udskiftning af køkkener via den kollektive råderet og det er økonomien i afdelingen p.t. ikke til. Det er selvfølgelig muligt at stille forslag om dette på et afdelingsmøde, så alle får mulighed for at få nye køkkener som så betales over lejerens husleje. Indflytter er blevet orienteret om muligheden for benytte den individuelle råderet.

AAB afdeling 38

Afdelingen har haft betydelige skimmelsvampeskader, hvorfor afdelingsbestyrelsen og administrationen siden 2010 har arbejdet på udviklingen af en helhedsplan til afhjælpning af dette problemet og forbedring af boligernes indeklimaet.

Landsbyggefonden besigtigede afdeling i 2011 og tilkendegav ved besigtigelsen, at afdelingen burde udvide helhedsplanen til at omfatte lejlighedssammenlægninger og etablering af boliger med øget tilgængelighed. Dette for at imødekomme den lokale efterspørgsel på større familieboliger og få et bedre og mere differentieret boligudbud.

Landsbyggefonden har reserveret 120 mio. kr. til gennemførelse af helhedsplan indeholdende etablering af varme og ventilation i alle eksisterende køkkener og badeværelser, etablering af lejlighedssammenlægning i 2 boligblokke (fra – til), etablering af tilgængelighedsboliger, friarealforbedringer og LAR. Og Københavns Kommune har i forbindelse med tidlig inddragelse i helhedsplanen sanktioneret, at helhedsplanens elementer kan gennemføres.

I 2014 blev det på bestyrelsens foranledning drøftet og overvejet, om sammenlægning af boliger kunne udgå af afdelingens helhedsplan, hvilket blev forkastet. Det blev ved samme lejlighed aftalt, at der skal lægges plan for i videst muligt omfang gennemføre genhusning lokalt.

Den 11.9.2015 melder afdelingsbestyrelsen ved afdelingsformanden, at helhedsplanen stopper med øjeblikkelig varsel uden at den har været forelagt afdelingsmødet. Der er aftalt møde mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen den 22. oktober hvorefter der vil blive rapporteret til OB.

Afdeling 54 – lukket

5. Eventuelt

Side 40

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt