

Referat af OB-møde

Mødedato: 2. december 2015 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, formand
Jørn Nielsen, næstformand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Søren Jensen
Claus Olander
Gunnvor Abrahamsen
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Inge Vilhof, direktionssekretær

Afbud: David Jennow

Næste møde: 3. februar 2015

Kontaktperson

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

Dato

25. november 2015

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol
- c) Forelæggelse af afdelingsbudgetter 2016
- d) Ledelsesrapport 3. kvartal 2015
- e) Formueforvaltning 3. kvartal 2015
- f) Performancesammenligning kapitalforvaltere
- g) Forvaltningsrevision målsætninger

2. Indstillingssager

- a) Evaluering af repræsentantskabsmøde 26. november 2015
- b) Kommunikationspolitik
- c) (lukket punkt)
- d) Fordeling af afdelingsmøder 2016
- e) Rameaftale om fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2016-2019 mellem BL's 1. kreds og Frederiksberg Kommune
- f) Udlejningsaftale mellem Rødovre Kommune og Fællesrepræsentation
- g) Ændring af målgruppen for boliggarantibevis
- h) iSyn i administrative afdelinger med få fraflytninger

3. Orienteringssager

- a) Status på reorganisering af ejendomsservice & fraflytning i Kundeservice
- b) Orientering fra udvalgene

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

København, den 3. februar 2015

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 4. november 2015.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 4. november 2015 godkendes, og at formand og direktør underskriver dette.

Sagsfremstilling

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt og underskrevet af formand og direktør.

1b. Revisionsprotokol

Side 4

Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

Indstilling

Indstilles taget til efterretning

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen skal godkende eventuelt nyt materiale i revisionsprotokollen. Side 76 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Taget til efterretning

Resume

I alle AAB-afdelinger har budget 2016 været fremlagt på afdelingsmøder med henblik på godkendelse. I otte afdelinger er budgettet endnu ikke endeligt godkendt, hvilket er en fordobling i forhold til det foregående år.

52 afdelinger får en huslejestigning på 2% eller mere, hvilket er 13 afdelinger mere end i 2015. Den fortsatte og intensiverede fokus på dv-planlægning og henlæggelsesniveau har bl.a. resulteret i, at 69 afdelinger vil henlægge mere end Københavns kommunes anbefalede minimumsgrænse på 130 kr./m². Det er 11 flere end i 2015.

Indstilling

Det indstilles at de på afdelingsmøderne godkendte budgetter for 2016 godkendes af organisationsbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Ifølge vedtægternes §12, stk. 2, foretager organisationsbestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår. Dette sker efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder.

Til brug herfor vedlægges oversigter med de enkelte afdelingers stigning i boligafgiften samt dv-henlæggelsen pr. m².

Omkring afdelingernes godkendelse af det fremlagte budget er der en markant negativ udvikling i forhold til de foregående år, idet væsentlig flere afdelinger har nedstemt budgettet. For otte afdelinger foreligger der således endnu ikke endeligt godkendt budget:

- afdeling 2 har nedstemt budgettet og det indstilles til godkendelse i OB med henblik på godkendelse i Københavns kommune.
- afdeling 6 har nedstemt budgettet, men det forventes fremlagt igen på ekstraordinært afdelingsmøde.
- afdeling 20 har godkendt budgettet, men nedstemt den tilknyttede dv-plan. Der er derfor kun godkendt dv-henlæggelse og rammen for dv-forbrug i 2016.
- afdeling 38 har nedstemt budgettet med en huslejestigning på 8%. Efter en dialog med afdelingsbestyrelsen er der besluttet en række ændringer i service-/aktivitetsniveauet, så nyt budgetforslag med huslejestigning på 4% fremlægges på ekstraordinært afdelingsmøde 24. november 2015.
- afdeling 76 har nedstemt budgettet. Proces med afklaring af de fremkomne kritikpunkter, som ikke kun vedrørte selve budgettet, pågår.
- afdeling 77 har nedstemt budgettet to gange. Først med en husstigning på 15%. Efter en dialog med bestyrelsen blev nyt budget med stigning på 11% fremlagt og nedstemt på ekstraordinært afdelingsmøde. Er efterfølgende behandlet i OB og sendt til godkendelse i Københavns kommune.
- afdeling 81 har nedstemt budgettet, der var uden stigning i huslejen. Efterfølgende har et OB-medlem igangsat dialog med afdelingsbestyrelsen. Der fremlægges nu budget med huslejenedsættelse på 5% på afdelingsmøde den 30. november 2015.
- afdeling 97 har nedstemt budgettet, der er uden huslejestigning. Beslutningen er begrundet i frustrationer med andre forhold end selve driftsbudgettet. Proces med afklaring og planlægning af 'køreplan' for udbedring af de kritiserede forhold er igangsat og for-

ventes fremlagt for beboerne på ekstraordinært afdelingsmøde senest medio januar 2016, hvor også budget 2016 fremlægges igen.

Side 6

I budget 2016 har

I politik for huslejeudviklingen i AAB fremgår det at en afdeling med uændret aktivitet reguleres huslejen fra år til år hverken mere eller mindre end prisudviklingen i samfundet:

52 afdelinger godkendt budgettet med en stigning i boligafgiften på mere end 2%. I 2015 var det 39 afdelinger.

42 afdelinger vedtaget budgettet med uændret boligafgift i forhold til året før. I 2015 var det 45 afdelinger.

2 afdelinger nedsætter/forventes at nedsætte boligafgiften:

- afdeling 81, jf. ovenfor
- afdeling 93 har de seneste fire år realiseret overskud på i alt 731 tkr. I 2015 er dv-henlæggelsen (98 kr./m²) øget med 116%. Dette niveau fastholdes i 2016. Og henlæggelsen i kr./m² udgør ultimo 2016 365 kr. I lyset af det høje huslejeniveau, er der derfor besluttet en huslejenedsættelse på 2% fra 1.317 kr./m² til 1.290 kr./m².

I 2015 satte tre afdelinger boligafgiften ned.

Status i forhold til Københavns kommunens krav

Med afsæt i den eksternt gennemførte tilstandsvurdering har der i forbindelse med udarbejdelse af dv-planer og budgetter for 2016 været et intensiveret fokus på at øge den årlige henlæggelse op til Københavns kommunes anbefalede minimumsgrænse.

69 afdelinger har i budget 2016 opfyldt Københavns Kommunes anbefaling om en årlig henlæggelse til planlagt drift og vedligeholdelse på min. 130 kr./m². Dette er en forbedring i forhold til 2015 hvor 58 afdelinger opfylder kravet.

22 afdelinger henlægger mellem 100-129 kr./m². I 2015 var det 23 afdelinger.

De resterende 16 afdelinger henlægger mellem 50-99 kr./m², mens der i 2015 var 23 afdelinger der henlægger mellem 31-98 kr./m².

Den positive udvikling fra de foregående par år med en øget henlæggelse er således fortsat i 2016.

Bilag

Oversigter over afdelingernes ændring i boligafgift samt dv-henlæggelse i budget 2016:

1. Afdelinger med stigning i boligafgift på 2% eller mere
2. Afdelinger med dv-henlæggelse på min. 130 kr./m²
3. Afdelingernes boligafgift i kr./m²
4. Afdelinger (nummerorden) med ændring i boligafgift (%/m²), boligafgift (kr./m²) samt dv-henlæggelse (kr./m²).

Beslutning

Det blev oplyst, at den nævnte stigning for afdeling 69 ikke er korrekt. Undersøges nærmere.

Det blev oplyst at afdeling 81 har godkendt deres budget.

Det blev præciseret at godkendelsen alene gjaldt de på afdelingsmøderne godkendte bud-

getter for 2016. Herefter godkendte organisationsbestyrelsen budgetterne.

Side 7

1d. Ledelsesrapport 30. september 2015

Side 8

Resume

Hovedparten af målepunkterne er i grøn pr. 30. september 2015. Ledelsesteamet har drøftet målepunktet om sygefravær og har besluttet at vi må følge op på et mere detaljeret niveau.

Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen tager ledelsesrapporteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

AAB's nuværende ledelsesrapportering har ikke været forelagt organisationsbestyrelsen i 2015, idet det har været forventet at den nye ledelsesrapportering i 2015 skulle erstattes af en ny version (styringsrapport). Desværre er vi ikke helt der. Styringsrapporten tager udgangspunkt i ministeriets rapport om den almene boligsektors egenkontrol: *...der leveres relevant og retvisende ledelsesrapportering, herunder opgørelse af ressourceforbrug, nøgletal m.v.*

Arbejdet med at udvikle ny styringsrapport er forankret i DFK-styregruppen, som har drøftet første oplæg. Denne har også været præsenteret ved efterårskonferencen i oktober 2015.

Ledelsesrapporteringen i sin nuværende form afspejler administrationens løbende opfølgning og skal ses som et supplement til budgetopfølgningen. Ledelsesrapporteringen for 3. kvartal 2015 er vedlagt.

Der henvises til bemærkningerne under hvert enkelt målepunkt.

Bilag

Bilag 1 – Ledelsesrapport 3. kvartal 2015

Beslutning

Det blev oplyst, at der ikke er indregnet rentetilskrivning i arbejdskapitalen. Dette vil blive medtaget i næste ledelsesrapportering.

Administrationen blev bedt om at undersøge hvor mange der ikke har afleveret kassekladder til tiden, samt hvad årsagen er, således at det kan vurderes hvor graverende problemet er, samt hvorledes det løses.

Det undersøges om udestående fraflyttere indeholder skyldig leje i afdeling 23.

Tallet for antal sygedage undersøges nærmere og der gives en tilbagemelding til OB.

Ledelsesrapporten blev herefter taget til efterretning.

1e. Formueforvaltning 3. kvartal 2015

Side 9

Resume

Det fremgår af rapportering af formueforvaltning for 3. kvartal 2015, at kapitalforvalterne ikke opnåede benchmarkets afkast på 0,1%. Benchmarket EFFAS 1-3y er fra 2. til 3. kvartal faldet med 0,31 %-point, mens afkastet på porteføljen i samme periode ikke er faldet tilsvarende. Der er i 3. kvartal et mindre spænd mellem realiseret afkast og benchmarket, i forhold til 2. kvartal. Det lave afkast skyldes blandt andet usikre markeder, faldet i renten på danske statsobligationer og øget kapitalkrav. Investeringerne i danske statsobligationer blev holdt på et lavt niveau, hvorfor afkastet på porteføljen faldt mindre end afkastet ved benchmarket. Tendensen peger på et marginalt højere afkast i det sidste kvartal 2015.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager afrapportering af formueforvaltningen for 3.kvartal 2015 til efterretning.

Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 30. september 2015.

Status - formue

	2. kvartal 2015	3. kvartal 2015
<i>Kursværdi inkl. likvider</i>	940.178.318 kr.	922.369.348 kr.
<i>Nominal værdi inkl. likvider</i>	923.902.365 kr.	908.786.160 kr.

Afkast i procent

	2. kvartal 2015	3. kvartal 2015	Akk. afkast sidste 4 kvartaler
<i>Ikke realiseret afkast</i>	-0,19	-0,45	0,39

Udvikling i likvider (ultimo)

3.kvartal 2014	4.kvartal 2014	1.kvartal 2015	2.kvartal 2015	3.kvartal 2015
134.673.361 kr.	-8.276.599 kr.	40.734.766	67.167.950 kr.	-437.168 kr.

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 3. kvartal 2015 opnået et afkast på -0,45% af den kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det akkumulerede afkast for de sidste fire kvartaler er 0,39%.

Det bemærkes, at ændringen i likvide beholdninger fra 2. kvartal 2015 til 3. kvartal 2015 primært kan forklares med følgende forhold:

- handler på i alt kr. 47,75 mio. (nominal værdi) fra 2.kvartal 2015 med valørdato i 3.kvartal 2015
- kr. 56 mio. er overført til kapitalforvaltning i august måned

Bilag

Opgørelse per 30. september 2015

Beslutning

Afrapportering af formueforvaltningen for 3. kvartal blev taget til efterretning.

1f. Performancesammenligning kapitalforvaltere

Side 11

Resume

Organisationsbestyrelsen skal drøfte de tre valgte formueforvalteres performance i forhold til de valgte benchmark. På organisationsbestyrelsesmøde den 2. september 2015 blev det besluttet at tage formueforvalternes performance op til drøftelse på næste møde. Baggrunden var et lavere afkast end det primære benchmarket EFFAS 1-3 pr. 30. juni 2015. Situationen i januar var ekstraordinær, og administrationen mener ikke at man på baggrund af den foreløbige performance bør udskifte blandt formueforvalterne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at fortsætte med de tre valgte formueforvaltere.

Sagsfremstilling

På baggrund af formueforvalternes performance pr. 30. juni 2015, følges der op på deres performance. Som det kan ses af bilag 1, har alle tre formueforvaltere samlet klaret sig bedre end EFFAS 1-3 over de tre måneder juli, august og september. Det samlede afkast, år til dato, er dog stadig under benchmark.

Da de tre formueforvaltere blev valgt i sommeren 2014 var aftalen, at performance ville blive sammenlignet med EFFAS 1-3 og Nordea Constant Maturity 2 Year Mortgage Bond Index. Administrationen valgte de to index, da de henholdsvis fokuserer på statsobligationer og korte realkreditobligationer. Ser man på et vægtet gennemsnit af de to index med vægtene 50/50 har afkastet år til dato været -0,385%.

Ud fra en vægtning på 50/50 er det kun Alm. Brand, der leverer et lavere afkast end benchmark. Alm. Brands lavere performance end såvel de andre forvaltere og benchmark kan i høj grad tilskrives manglende investeringer i danske statsobligationer i januar 2015. Situationen i januar var ekstraordinær, og administrationen mener ikke, at man på baggrund af den foreløbige performance bør udskifte blandt formueforvalterne.

Bilag

Bilag 1: Oversigt over performance for formueforvaltere

Beslutning

Det blev godkendt at fortsætte med de tre valgte formueforvaltere.

1g. Forvaltningsrevision - målsætninger

Resume

Forvaltningsrevisionens målsætninger og målemetoder evalueres en gang om året. Det er tidligere besluttet at fortsætte med målsætningerne fra 2014/2015 med en enkelt udvidelse, overblik og opfølgning på byggesager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter de enkelte målsætninger og målemetoder.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har på OB-møde den 2. september 2015 besluttet at fokusere på en række forhold i forbindelse med forvaltningsrevision, som er nævnt nedenfor. Administration har herefter til opgave at opstille målsætninger for de enkelte områder, som er vedhæftet i bilaget.

Økonomi og drift

- Skadeprocent – forsikringssager

Økonomi og drift

- Overblik og opfølgning på byggesager

Administrativ ledelse

- Sygefravær ejendomsfunktionærer

Beboerdemokrati

- Selvbetjeningsløsninger

Udlejning

- Genudlejning

Boligområdernes og afdelingerne

- Deltagelse i afdelingsmøder

Nybyggeri og renovering

- Nedbringe udledning af CO²

Bilag

Forvaltningsrevision 2015/2016 målsætninger

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede de enkelte målsætninger og målemetoder, og der var enighed om at arbejde videre som beskrevet.

2a. Evaluering af repræsentantskabsmøde 26. november 2015

Side 13

Resume

Evaluering af repræsentantskabsmøde den 26. november 2015.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Der blev den 26. november 2015 holdt ordinært repræsentantskabsmøde med følgende dagsordenspunkter:

- Mødeplan for 2016
- Budget 2016 for foreningen
- Organisationsbestyrelsen – Rapport om arbejdet med udredning af forholdene i afdeling 19
- Organisationsbestyrelsen – Opførelse af nye rækkehuse i Ishøj
- Organisationsbestyrelsen – Afdeling 8 og 24 – sammenlægning
- Rasmus Paludan AAB afdeling 61 – ”Personvalg” skal fremover være efter punktet ”Valg af dirigent” på dagsorden.

Bilag

Ingen

Beslutning

Forløbet af repræsentantskabsmødet blev drøftet.

2b. Kommunikationsstrategi 2015

Side 14

Resume

OB skal vedtage en kommunikationsstrategi for foreningen. Forslaget til kommunikationsstrategi beskriver helt overordnet hvorfor vi vil have en kommunikationspolitik, til hvem vi vil kommunikere, hvad vi vil kommunikere og hvilke kommunikationskanaler vi vil benytte. Slutteligt opridses en række konkrete kommunikationstiltag, som OB har fremført på seminaret den 30. maj 2015.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den vedlagte kommunikationsstrategi 2015 for foreningen.

Sagsfremstilling

OB afholdte den 30. maj 2015 et halvdagsseminar om kommunikation og besluttede at administrationen skulle fremlægge et viderebearbejdet oplæg til OB-seminar i efteråret 2015. Dette skulle igen munde ud i et beslutningsoplæg om den fremtidige kommunikationsstrategi for AAB.

Bilag

Bilag 1 – Kommunikationsstrategi 2015

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte kommunikationsstrategi 2015 for foreningen med enkelte rettelser. Den endelige strategi er vedlagt referatet. Strategien vil også blive offentliggjort på AAB's hjemmeside og intranet.

2c. (lukket punkt)

Side 15

2d. Fordeling af afdelingsmøder 2016

Side 16

Resume

Første udkast til fordeling af afdelingsmøder for hele 2016. Udkastet har været behandlet på afdelingsudvalgets møde den 18. november 2015.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller at OB:

- Diskuterer og godkender den foreløbige fordeling af afdelingsmøderne – se bilag.

Sagsfremstilling

Fordelingen af OB-medlemmernes deltagelse i de ordinære afdelingsmøder skal godkendes af OB.

Som et led i administrationens projekt med at forbedre årshjulsprocessen, er samtlige møder i 2016 foreløbigt fordelt. Denne fordeling er baseret på det forslag for afholdelsen af afdelingsmødet, som administrationen sender til afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelserne skal senest medio december melde tilbage, hvis afdelingsmødet allerede er planlagt en anden dag, hvorfor datoændringer kan forekomme.

Møderne er fordelt på OB's medlemmer, idet der så vidt muligt er taget højde for følgende forhold i henhold til beslutningen om fordeling af afdelingsmøder truffet på OB-mødet den 4. december 2013:

- OB deltager på "valgmøderne", men ikke på budgetmøderne
- Det overvejes, om der er afdelinger, hvor OB kun deltager hvert andet år. En del af disse kunne være OB's egne afdelinger. Udvælgelse vil kunne ske af OB, så man er enige om valg af afdelinger
- OB'ere kan deltage tre år i træk i samme afdeling

OB har desuden besluttet, at hvis det viser sig, at flere medarbejdere fra administrationen deltager på et afdelingsmøde, vurderes det, om OB-deltagelse er nødvendig (også selv om det først erfares kort tid før mødet). Administrationen har endnu ikke fordelt møderne i 2016 mellem sig, og derfor fremgår dette ikke af denne indstillings bilag.

Desuden er der taget højde for følgende forhold:

- At det enkelte medlem så vidt muligt ikke skal ud til afdelingsmøder på dage med træffetid i egen afdeling, kendte datoer for formandsmøder og udvalgsmøder i AAB, samt øvrige faste ugedage afsat til OB-medlemmernes andre aktiviteter.
- At hver OB-medlem får nogenlunde lige mange møder.

Et antal afdelinger er ikke tildelt OB'ere. Det gælder to bestyrelsesløse afdelinger (64 og 78), hvor administrationen vil være repræsenteret af tre medarbejdere (EF, ØKO og AR), en lille parlamentarisk ungdomsafdeling (69) samt en lille administrativ afdeling (83).

Afdelingsmøderne fordeler sig med følgende antal på de måneder der er til rådighed:

Måned	Antal afdelingsmøder
Marts	3
April	17
Maj	25
Juni	4
August	9
September	44
I alt	

Derudover holder otte afdelinger (6,15,19, 27, 38, 40, 57 og 86) også et budgetmøde i september. Disse møder er ikke fordelt til OB i henhold til ovenstående retningslinjer

Bilag

Bilag a - Forslag til fordeling af møder

Bilag b - Fordeling af afdelingsmøder pr. person

Beslutning

Endelig fordeling af afdelingsmøder vil blive forelagt OB på februar mødet.

Da der er mange afdelingsmøder i september bør de politiske udvalgsmøder lægges i august.

2e. Rammeaftale om fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2016-2019 mellem BL's 1. kreds og Frederiksberg Kommune

Side 18

Resume

Den hidtidige aftale om fleksibel udlejning mellem AAB og Frederiksberg Kommune udløb den 11. september 2010, men blev forlænget i 2012 indtil videre.

Gennem længere tid har en forhandlingsgruppe fra BL's 1. kreds forhandlet rammeaftale med Frederiksberg Kommune. I oktober 2015 godkendte repræsentantskabet i 1. kreds Rammeaftalen. Inden for rammerne af denne, skal AAB indgå udlejningsaftale med kommunen.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen

- Tiltræder rammeaftalen
- Giver administrationen bemyndigelse til at forhandle en udlejningsaftale med Frederiksberg kommune, som ligger inden for rammeaftalen og så vidt muligt opfylder følgende:
 - Mest mulig fleksibel udlejning, dvs. 4/9 af ledige boliger lejes ud med fortrinsret til ansøgere, der opfylder et fleksibelt kriterium og 2/9 til almindelig venteliste.
 - Fleksible kriterier:
 - 60% af de fleksible udlejninger skal gå til ansøgere i fast arbejde
 - 40% til ansøgere fyldt 18 år, der er i gang med en fuldtidsuddannelse
 - Intern omflytning i egen afdeling og foreningen i videst muligt omfang.

Sagsfremstilling

Henover sommeren har en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter for BL's 1. kreds og Frederiksberg Kommune lavet forslag til rammeaftale for udlejning af almene boliger i Frederiksberg Kommune. Den er godkendt af 1. kreds' repræsentantskab og forventes primo december godkendt af kommunalbestyrelsen. Herefter skal der inden for rammen udarbejdes udlejningsaftale mellem kommunen og den enkelte boligorganisation.

Aftalen regulerer tilflytningen til almene boliger via de samme instrumenter, vi kender fra aftalen med København kommune. Aftalen betyder følgende:

- a) Omfordeling af de 25% af de ledige boliger, som boligorganisationerne skal stille til rådighed for kommunen, baseret på en vurdering af, hvor mange beboere mellem 18 og 64 år, der er selvforsørgende.
- b) Fortsat mulighed for intern omflytning i egen afdeling. I afdelinger, hvor den boligsoziale anvisning reduceres eller suspenderes helt, vil interne omflyttere skulle opfylde et fleksibelt kriterium.
- c) Fortrinsret til ansøgere på ventelisten, som opfylder fleksible kriterier.
 - Omfanget afhænger af hvor mange beboere, der står uden for arbejdsmarkedet
 - De fleksible kriterier har fokus på, om ansøgeren er selvforsørgerende, ved enten at have et fuldtidsarbejde eller være i gang med fuldtidsuddannelse. Der er mulighed for at aftale med kommunen at supplere disse overordnede kriterier i den konkrete aftale, med fortrinsret for ansøgere der bor uden for kommunen, men arbejder på Frederiksberg, skilsmisseramte, seniorer fyldt 62 år, som ønsker at flytte til en mindre bolig samt enlige ansøgere.
- d) Fortsat et antal boliger til ventelisteansøgere, som ikke opfylder et eller flere fleksible kriterier.

Grundkapital til 100 nye familieboliger

På grund af særleverancerne af boliger til hjemløse og flygtninge, jf. nedenfor, indeholder aftalen også en tilkendegivelse fra kommunen om, at afsætte midler til kommunal grundkapital, svarende til 100 familieboliger, således at der igen kan stilles et uændret antal boliger til rådighed for boligorganisationernes ventelisteansøgere.

Aftalen indeholder desuden:

- Et særligt program med henblik på at boligorganisationerne samlet set stiller i alt 60 boliger til rådighed for boligplacering af flygtninge. Når den konkrete bolig igen bliver ledig, går den tilbage til almindelig udlejning.
- Støtte omkring kommunens hjemløseindsats ved i aftaleperioden at stille i alt 45 boliger til rådighed for etablering af permanente særboliger.

AAB's boligafdelinger - betydning

Alle AAB's boligafdelinger på Frederiksberg har en beboersammensætning, hvor færre end 25% af de 18-62-årige står uden for arbejdsmarkedet. Konkret betyder det, at anvisningsandelen for vores afdelinger vil stige fra 25% til 33%. Antalsmæssigt vil aftalen have en beskedent effekt. Antallet af fraflytninger på Frederiksberg i perioden 2013-2015 var 46.

Boligafdelingerne på Frederiksberg har særligt lagt vægt på, at en ny aftale om fleksibel udlejning indeholder mulighed for at:

- Genåbne for intern omflytning mellem boligafdelingerne i overensstemmelse med AAB's almindelige politik, hvilket har været afskåret i den hidtidige aftale om fleksibel udlejning.
- Udlejning efter fleksible kriterier med fortrinsret til ansøgere fra ventelisten, der enten har fast tilknytning til arbejdsmarkedet eller er under uddannelse, seniorer eller skilsmisseramte.
- Et antal boliger til ansøgere fra ventelisten som ikke opfylder betingelserne for fleksibel udlejning.

Bilag

Bilag 1 – 'Fælles ansvar for den socialt bæredygtige by'. Rameaftale om fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2016 – 19.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

2f. Tiltrædelse af aftale mellem Rødovre Kommune og Fællesrepræsentationen af boligorganisationer i Rødovre Kommune

Sagsfremstilling

Siden foråret 2015 har fællesrepræsentationen for almene boligorganisationer i Rødovre Kommune drøftet indhold af ny udlejningsaftale for perioden 2016-2019.

AAB har nu modtaget udkast til ny aftale fra fællesrepræsentationen. Udkastet er langt hen ad vejen en videreførelse af den nuværende udlejningsaftale, idet de primære ændringer er sammensætningen af de persongrupper, kommunen anviser.

I den gældende og foreslåede aftale stiller AAB 1/3 af de ledige boliger til rådighed for bolig-social anvisning. Der er fortsat ingen fleksibel udlejning. Kommunen anviser i stedet til både ressourcestærke og mindre ressourcestærke borgere. Denne fordeling er afdelingen indforstået med fortsætter, da kommunen ifølge afdelingen har levet op til aftalens forpligtelse til at anviser både ressourcestærke og ressourcesvage borgere.

Boligudvalget er dog af den opfattelse, at en enkelt del af forslaget ikke kan tiltrædes.

I udkastets § 1, stk. 1, 2. og 3. sætning lægges der op til, at den aftale fordeling til hhv. kommune og venteliste på 1/3-2/3 skal gælde for mindre og større boliger. Det er svært at læse ud af formuleringen, men både kommunen og afdelingen oplyser, at det er meningen, at rækkefølgen af opsigelser aldrig må betyde, at kommunen får tilbudt flere 4- og 5-rums boliger end den tredjedel, der er aftalen. Det vil de ellers kunne, hvis lige akkurat hver tredje opsagte bolig er en 4- eller 5-rums bolig.

I udgangspunktet følger udlejningen og kommuneanvisningerne i den tilfældige rækkefølge, de enkelte boliger opsiges. Aftaleudkastet fra Rødovre indeholder altså et ønske om en afvigelse af dette.

Boligudvalget mener ikke, at en opdeling af boliger i størrelse er noget, som AAB bør gå ind på. Det sker ikke i andre kommuner eller afdelinger, og det bør heller ikke ske i Rødovre.

I øvrigt tager Boligudvalget til efterretning, at administrationen oplyser, at en sådan opdeling ikke umiddelbart automatisk lader sig gøre i Bolig4. En ændring af tildelingen vil derfor kræve en manuel tildeling af boliger, hvilket heller ikke er ønskværdigt.

Boligudvalget indstiller derfor, at OB tiltræder aftalen, men at det nævnte punkt udgår.

Indstilling

Boligudvalget indstiller, at OB tiltræder, at AAB meddeler Rødovre Kommune, at AAB kan tiltræde udkastet med ikrafttrædelse 1. januar 2016 såfremt udkastets 2. og 3. sætning i § 1, stk. 1 udgår.

Bilag

Udkast til udlejningsaftale 2016-2019 mellem Rødovre Kommune og kommunens boligorganisationer

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tiltrådte, at AAB meddeler Rødovre Kommune, at AAB kan tiltræde udkastet med ikrafttrædelse 1. januar 2016, såfremt udkastets 2. og 3. sætning i §1, stk. 1 udgår.

Side 21

2g. Ændring af målgruppen for boliggarantibevis

Resume

OB's tidligere beslutning om, at alle fraflyttere i AAB skal kunne købe et boliggarantibevis, kan af tekniske årsager ikke implementeres. Derfor indstilles, at beviset fortsat kun tilbydes fraflyttere, der flytter i fast parforhold samt seniorer, der flytter i helårssommerhus.

Indstilling

Det indstilles, at OB beslutter, at boliggarantibeviser i AAB kun udstedes til fraflyttere, der opsiges deres bolig af en af følgende årsager:

1. Fraflytter etablerer parforhold i ny bolig
2. Fraflytter er pensioneret og flytter i helårssommerbolig.

Sagsfremstilling

På mødet i april 2015 besluttede OB, at boliggarantibeviset skulle tilbydes til alle fraflyttere. Hidtil var beviset kun blevet tilbudt til følgende:

1. Fraflyttere der bor alene, men ønsker at flytte sammen med sin partner i ny fælles bolig, og
2. Fraflyttere der er efterlønsmodtager eller pensionist og ønsker at flytte i sommerhus.

Det har efterfølgende vist sig, at Bolig 4 ikke uden videre kan administrere de aktiverede garantibeviser.

En hensigtsmæssig og sikker administration af boliggarantibeviserne vil således kræve en ændring af Bolig 4. Udvikleren af Bolig 4, Unik's melding er, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at sætte hverken dato eller pris på en sådan ændring.

Det er derfor Boligudvalgets indstilling til OB, at den oprindelige beslutning om udvidelse af garantibeviset ændres tilbage til de oprindelige målgrupper:

1. Fraflyttere der bor alene, men ønsker at flytte sammen med sin partner i ny fælles bolig.
2. Fraflyttere der er efterlønsmodtager eller pensionist og ønsker at flytte i sommerhus.

Det bemærkes, at alle øvrige dele af OB's beslutning vedrørende boliggarantibeviset er implementeret. Konkret er det nærmere regler for udvidelse af garantien i tilfælde af manglende boligtilbud samt automatisk regulering af gebyret i takt med ajourføringsgebyret.

Bilag

Ingen bilag

Beslutning

Indstillingen blev godkendt. Afdelingerne orienteres herom.

2h. iSyn i administrative afdelinger med få fraflytninger

Resume

Administrative afdelinger med få årlige fraflytninger har givet udtryk for, at det ikke giver mening at købe iPad, licens og tage kursus i brugen af iSyn. Udfordringen kan imødegås ved at lade 'Ejendomsservice & Fraflytning' i administrationen overtage alle opgaver knyttet til istandsættelse af flytteboliger, samt indflytningssyn og mangellistegennemgang.

Indstilling

Boligudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen beslutter, at administrative afdelinger med *ca. 3 årlige fraflytninger* eller mindre, tilbydes mulighed for, mod betaling, at overdrage opgaven med istandsættelse af flytteboliger, indflytningssyn og mangellister til administrationen.

Sagsfremstilling

De fleste afdelinger har været på kursus i iSyn. Visse administrative afdelinger har undervejs givet udtryk for, at de har så få flytteboliger, at det ikke giver mening at investere tid og penge i iPad, licenser og kursus i brugen af iSyn.

Det foreslås derfor, at administrative afdelinger med ca. tre eller færre årlige fraflytninger, tilbydes mulighed for, mod betaling, at overdrage opgaven med istandsættelse af flytteboliger, indflytningssyn og mangellister til en Ejendomsinspektør i Ejendomsservice & Fraflytning.

Det skønnes, at de ca. 10-15 afdelinger med tre eller færre årlige fraflytninger vanskeligt vil kunne vedligeholde de nødvendige kompetencer for at anvende iSyn korrekt. Selvom programmet er brugervenligt, så er det ikke nemt, hvis det kun anvendes to-tre gange årligt. De få fraflytninger, sammenholdt med omkostningerne til iPad (6.000 kr.) og licenser (1.000 kr.) betyder, at iSyn kan være en uforholdsmæssig stor udfordring for afdelingerne.

Følgende afdelinger har ca. 3 eller færre årlige fraflytninger: 1, 3, 5, 10, 12, 26, 56, 59, 63, 72, 74, 83, 84, 86 og 114.

Ejendomsservice & fraflytning vil i så fald skulle udføre følgende arbejde:

Igang sætning af arbejder efter vurdering	15 min
Opfølgning på bestilte opgaver, håndværkerliste og koordinering	30 min
Kontrol af færdigt arbejde	30 min
Indflytning	60 min
Behandling af fejl- og mangelliste	30 min
I alt	2 timer, 45 min.

Prisen for en times arbejde er p.t. 780 kr., svarende til en samlet pris på 2.145 kr. pr. bolig. Prisen skal følge den gængse timepris og fremgå af takstbladet (ØFU)

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at administrative afdelinger med ca. 3

tre årlige fraflytninger eller mindre, tilbydes mulighed for, mod betaling, at overdrage opgaven med istandsættelse af flytteboliger, indflytningssyn og mangellister til administrationen.

Side 24

3a. Orientering - status på reorganisering af 'ejendomsservice & fraflytning'

Resume

Organisationsbestyrelsen godkendte den 5. november 2014 en reorganisering af 'ejendomsservice & fraflytning' (EF). OB har udbedt sig kvartals status på reorganiseringen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager status til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter flere års stigning i antallet af parlamentariske afdelinger og for at imødekomme de stigende krav til driften besluttede OB den 5. november 2014, at EF skulle reorganiseres.

Reorganiseringen blev planlagt i to etaper. Ifølge OB-beslutningen skal første etape evalueres på OB's seminar den 30. januar 2016. Efterfølgende skal der på OB-mødet den 4. marts 2016 ske en afrapportering og godkendelse af overgang til etape 2.

Status på første etape:

- Dynamisk finansieringsmodel implementeret med virkning fra 1. januar 2015
- Opnormering med en ejendomsinspektør, så det samlede antal er syv, er sket den 1. februar 2015. Det er efterfølgende besluttet, at den ene af de syv inspektører skal være gruppeleder for EF. Gruppelederen er ansat med ansættelsesstart den 16. november 2015.
- Der er p.t. en vakance på 0,4 driftsassistent, som forventes besat med studentermedhjælp.
- Vurderingsinspektørerne og ejendomsinspektørernes opgaver er i dag lagt sammen. Det har givet langt hurtigere synstider og de fleste syn er nu overstået tre dage efter synsperiodens start til gavn for alle AAB's afdelinger, der nu har fået mere tid til istandsættelse af flytteboliger.
- Tidligere var ledelsesansvaret for de 24 ansatte ejendomsfunktionærer i parlamentariske afdelinger placeret hos én inspektør. Det ansvar er nu fordelt mellem alle syv inspektører, så den enkelte inspektør har et fornuftigt antal ansatte under sig.
- På samme måde er ansvaret for driften af de parlamentariske afdelinger fordelt på de syv ejendomsinspektører, så den enkelte inspektør har ansvaret for driften i 4-6 parlamentariske afdelinger. Det vurderes at være et rimeligt antal afdelinger pr. inspektør, hvis der skal leveres effektiv drift og god service. Det har givet den enkelte inspektør mulighed for at have et bedre fokus på afdelingernes behov, og det seneste år har båret præg af en vis 'oprydning' i gamle sager. Det fremadrettede fokus vil være bedre driftsplanlægning.
- Det har været og er fortsat en kompetencemæssig udfordring, når arbejdsområder sammenlægges (vurderingsinspektør og ejendomsinspektør). Derfor vil der i løbet af de næste år være behov for at yderligere uddannelse. Alle inspektører skal have BL's inspektøruddannelse. Herudover skal de have basis personaleledelse på plads. Inspektørerne skal have et god forståelse for budgetter og regnskab og skal kunne udarbejde en dv-plan. I forbindelse med projektet 'samdrift efter lean-ledelsesprincipper' er det blevet klart, at inspektørerne også skal have en indføring i lean, herunder uddannes i at lave opgavestyring og arbejde med 'løbende forbedringer'. Yderligere uddannelsesbehov må forventes.

- EF mangler fortsat dele af arbejdet med at komme i mål med at sikre klare rammer for de parlamentariske afdelingers virke. Arbejdet med afdelingshåndbogen betyder at det nu er langt nemmere at finde information om de opgaver og det ansvar, man har som parlamentarisk bestyrelsesmedlem. Der er lavet et udkast til en serviceaftale som punkt for punkt beskriver de opgaver bestyrelserne i de parlamentariske afdelinger har.
- Sammen med serviceaftalen skal afdelingen i samarbejde med deres ejendomsinspektør udfylde et detaljeret skema med ønsker til driftsniveauet. Der er lavet udkast til dette skema. Vi forventer at afdelingerne i samdrift-laboratoriet Ballerup har udfyldt skemaet med det ønskede serviceniveau i december.

Etape 2 (påbegyndes medio 2016 og forventes afsluttet i 2018)

- Etablering af tre lokalkontorer
- Ejendomsfunktionærerne puljes og ledes fra et af de tre lokalkontorer
- Der vedtages et standard-serviceniveau

Samtidig med, at reorganiseringen pågår arbejdes der med projektet 'samdrift efter lean-ledelsesprincipper. AAB har fået en million kroner fra 'Den almene forsøgspuljen' til projektet. Reorganiseringen og samdriftsprojektet har en mængde overlap.

Bilag

Ingen bilag

Beslutning

Der var enighed om, at det er vigtigt at få afklaret, hvilket serviceniveau administrationen tilbyder parlamentariske afdelingsbestyrelser, samt til hvilken pris. Det vil efterfølgende blive vurderet, om der er tilstrækkelige ressourcer til rådighed.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3b. Orientering fra udvalgene

Side 27

a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)

ØFU indstiller ny model i stedet for fakturaoversigt til næste OB-møde. Drøftelse om vandmålere er udskudt til februar møde. Udvalget indstiller, at Ejendomsservice og fraflytning begynder at anvende Alment indkøb og kommer med vurdering af, om det er noget, der skal satses på. Endvidere skal SKI vurderes. Udvalget vender tilbage herom.

b) Bygge- og projektudvalget (BPU)

c) Boligudvalget (BU)

d) Uddannelsesudvalget (UU)

e) Styregruppen vedr. decentral forvaltning

Møde medio december

f) Afdelingsudvalget (AU)

g) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)

h) IT-udvalget – styregruppe

i) Arbejdsgruppen vedrørende risiko

Arbejdsgruppen holder sit første møde medio december

4. Direktionsberetning

Finanslov 2016

Regeringen har sammen med de øvrige borgerlige partier vedtaget finanslov for 2016. Finansloven indeholder forskellige forslag, som vil påvirke rådighedsbeløbet hos store grupper af beboere i den almene sektor hårdt. Tre forslag omhandler en revision af boligydelsen, et kontanthjælpsloft (med boligsikring som det centrale instrument) og en ny meget lav integrationsydelse.

Der er tale om forslag, som omfatter væsentlige dele af den almene sektors beboere (pensionister, personer på kontanthjælp og flygtninge), og der er tale om mærkbare reduktioner af disse gruppers rådighedsbeløb, og dermed også evnen til at betale husleje.

Kontanthjælpsloftet

Kontanthjælpsloftet sætter et loft på summen af kontanthjælp, boligsikring og den særlige støtte til personer med dyre huslejer. Andre offentlige ydelser som børnepenge og daginstitutionstilskud er dog fritaget for loftet. Da regeringen samtidig har lovet ikke at ville røre ved kontanthjælpsatserne, er der i praksis kun boligsikringen tilbage til at dække hele tilpasningen. Under valgkampen lovede flere partier, at satsen for kontanthjælpen ikke ville blive ændret, og det er da heller ikke tilfældet. I stedet har man lavet et loft over kontanthjælp plus boligsikringen, og konsekvensen er, at boligsikringen særligt for enlige med børn bliver beskåret markant. Nogle familier får beskåret deres forbrugsmuligheder efter skat og bolig med op til 25-30 pct.

BL har lavet et par regneeksempler på konsekvenserne af loftet som er vist nedenfor:

Antal børn	Nyt loft	Kontanthjælpsats	Forskel mellem kontanthjælp og loft (= maksimal boligsikring)
Enlige uden børn	13.121 kr.	10.849 kr.	2.272 kr.
Enlige forsørgere med 1 barn	15.319 kr.	14.416 kr.	903 kr.
Enlige forsørgere med 2 børn eller flere	15.674 kr.	14.416 kr.	1.258 kr.
Samlevende og gifte uden børn	10.849 kr.	10.849 kr.	0 kr.
Samlevende og gifte med børn	14.416 kr.	14.416 kr.	0 kr.

Note: Kontanthjælpsatserne gælder for personer, der er fyldt 30

BL har opgjort, at der i november 2014 var 107.100 kontanthjælpsmodtagere mellem 25-65 år i Danmark, hvoraf de 52.600 boede alment. Dermed bor ca. halvdelen af alle kontanthjælpsmodtagere i den almene sektor, og gruppen udgør 11,4 pct. af alle almene beboere mellem 25-65 år mod kun 2 pct. af beboerne udenfor den almene sektor.

Regeringen skønner, at forslaget vil berøre ca. 23.000 fuldtidspersoner. Jf. ovenfor er det især enlige kontanthjælpsmodtagere med børn, som rammes hårdt. Ifølge beregninger fra AERådet er der ca. 14.000 enlige med børn, som modtager boligsikring og som derfor rammes relativt hårdt af forslaget. Knap 10.000 af disse bor i den almene sektor

Boligydelser

Satserne for boligydelse skal ifølge finanslovaftalen reguleres med pristallet ligesom boligsikringen, det særlige såkaldte beregningstekniske tillæg aftrappes og så ændres loftet for huslejen. Det lyder teknisk, og det er teknisk, men resultatet er, at boligydelsen især for kommende pensionister bliver relativt mindre sammenlignet med i dag. Beskæringen er ikke helt så stor, som der var lagt op til i finanslovsforslaget, men på den lidt længere bane skal stramningerne tages ganske alvorligt, da økonomien mindskes for pensionister, der kun har deres folkepension og ATP.

Integrationsydelse

Regeringen fik kort tid efter valget vedtaget en ny integrationsydelse, som skal gælde for alle udlændinge, der kommer til Danmark efter 1. september i år. Langt hovedparten af de nye flygtninge bor i den almene sektor. Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har ultimo oktober offentliggjort et skøn, der viser, at 40.000 personer vil blive berørt af integrationsydelsen i 2017, hvorefter tallet gradvist vil aftage til 22.000 personer i 2022. Satserne for integrationsydelsen er på mellem 50 og 82 pct. af kontanthjælpssatserne afhængig af familietype og resulterer i en forringelse på mellem 12 og 56 pct. af rådighedsbeløbet.

Fastfrysning af grundskyld

Med finanslovaftalen sker der en nominal fastfrysning af grundskylden i 2016. Det betyder, at boligejere skal betale det sammen i kroner og ører i grundskyld (ejendomsskat) i 2016 som i 2015, hvis grundskyldspromillen i deres kommune ikke ændres. I mange tilfælde vil det betyde en lettelse, fordi mange ejerboliger er omfattet af det såkaldte grundskyldsloft, som betyder, at grundskylden kan stige med op til 6,6 pct. fra 2015 til 2016. Som finanslovsaftalen er formuleret – og som man må forstå forskellige udtalelser – så omfatter denne fastfrysning af ejendomsskatter ikke private og almene lejeboliger og andelsboliger.

Politiforlig

I forrige politiforlig var der afsat midler til lokal tilstedeværende politi i udsatte boligområder. Kriminaliteten i de udsatte områder er faldet væsentligt gennem de sidste 4 år, og trygheden er generelt steget. En af de væsentlige årsager til dette vurderes at være det lokalt tilstedeværende politi. Derfor er det glædeligt, at den lokale indsats fastholdes i politiforliget, som blev indgået i forbindelse med finansloven. I forliget er også aftalt en indsatsstyrke, som kan sættes ind i byområder med uroligheder.

Revision af planloven

Regeringen har fremlagt en plan for vækst og udvikling i Danmark, der indeholder 100 initiativer. Skjult i denne plan er også en tilbagerulning af billig-bolig-loven. Regeringen mener, at en blandet boligsammensætning i byerne er ønskelig, men bør kunne nås ad frivillighedens vej og ikke ved anvendelse af planloven. LA og K bakker fuldt ud op om regeringens politik på dette område. Derfor sidder Dansk Folkeparti med de afgørende mandater i sagen.

Afdeling 1 & 5 renovering af AAB afdelinger på Frederiksberg

I forbindelse med de byggetekniske indgreb i de gamle bygningsdele, har der vist sig udfordringer omkring de statiske forhold, bly og andre tungmetaller i materialer, nedbrudte gesimser, murkroner og skorstene, råd og svamp mv. Det har medført væsentlige merudgifter, der ikke kan dækkes inden for det af beboerne godkendte anlægsbudget. Merforbruget vurderes til samlet ses at løbe op i ca. 9,5 mio. kr.

BPU er orienteret om situationen og har tilkendegivet, at man vil være positivt indstillet på at se på sagen og indstille en øget støtte via trækningensretten, så den resulterende husleje ikke bliver for voldsom. Det kan hertil oplyses, at LBF har meddelt, at boligorganisationen er berettiget til at øge sin støtte via trækningensretten og dække merudgifterne, idet der er bevilget trækningensretsmidler til renoveringen forud for renoveringens påbegyndelse.

Afdeling 1 & 5 - udlejning af tagboliger

Medio november var de ni nye tagboliger i afdeling 1 & 5 så godt som udlejet og beboerne forventes at kunne flytte ind 1. januar 2016. Kommunen har efter reglerne stillet to boliger til rådighed for boligsocialanvisning. Selvom administrationen allerede i september har undersøgt om de ville benytte boligerne, har Frederiksberg Kommune returneret disse dagen efter tilbudsfristen, under henvisning til at de er for dyre. Boligerne vil nu blive lejet ud iht. Gældende udlejningsaftale.

Afdeling 42 – tagskade

I perioden 2006 til 2007 fik afdelingen renoveret deres tage. I 2009 blev opdaget revner på topsten i gavlene grundet forkert muret forbandt. Der var efterfølgende en voldgiftssag om dette som faldt ud til afdelingens fordel i 2014.

I forbindelse med udbedring af disse gavle har rådgiver opdaget yderligere fejl på tagene, flere af disse fejl vil på længere sigt kunne udvikle sig, og det er derfor nødvendigt, at disse fejl rettes på kort sigt.

Selve entreprisen har kørt efter forskrifterne med mangelgennemgang, 1 års eftersyn, 5 års eftersyn, rådgiver på voldgiftssag samt syn og skønsmand. Men der er ingen af disse, som har opdaget disse nu fundne fejl. Afdelingen har ikke selv bemærket fejlene, da undertaget har taget det vand, som er kommet. På længere sigt, vil det snavs, der kommer ind mellem undertag og underside af tagsten være en hindring for regnvand, og undertagets levetid vil derfor være væsentligt forringet. Risikoen kan derfor være, at taget som burde holde i 60 år kun kan holde i 15 til 30 år. Skaden forsøges ved Willis mellemkomst anmeldt til forsikrings-selskabet.

Afdeling 75 - AAB's nybyggeri på Amagerbrogade

Der er konstateret merudgifter i forbindelse med opførelsen af AAB's nye boliger på Amagerbrogade, og alle besparelsesmuligheder er udtømt. Det kan allerede nu konkluderes, at Københavns Kommune ved byggeregnskabsgodkendelsen vil stille krav om, at boligforeningen via sin dispositionsfond dækker merudgifter ud over godkendt anlægsbudget ved skema B.

Merudgifterne skyldes primært ekstraudgifter til jordarbejder på grund af restforurening selvom grunden tidligere er oprenset, brækker i jorden samt manglende bæreevne, der har medført at byggeriets fundamenter har skullet støbes dybere end forudsat. Ekstraudgifterne ligger ud over, hvad der var forventet iht. udførte geotekniske undersøgelser forud for byggeriets opstart. Ekstraudgifterne afholdes pro rata mellem de to bygherrer Netto og AAB. Her ud over er der stillet krav til lydinduer, som rådgiverne ikke havde forudset.

Der er løbende foretaget mindre besparelse og optimeringer i projektet, herunder er maling og lydlofter udgået i trappeopgangen, som ved færdigt byggeri vil fremstå i gråt og hvidt. Der

er ligeledes fundet andre mindre besparelser i projektet, bl.a. omlægning af telefon/internet koblet til eksisterende afdeling 75.

Forhandling med entreprenøren pågår, men der forudses et økonomisk merforbrug på ca. 1,5 mio. kr. svarende til ca. 115.000 kr./bolig.

Ny udbudslov træder i kraft 1. januar 2016

Den nye udbudslov blev vedtaget af folketinget den 19. november 2015 og træder i kraft den 1. januar 2016. Det betyder at alle udbudsprocesser, som sættes i gang efter nytår, skal følge den nye lov.

Udbudsloven betyder bl.a.:

- 1) Reglerne om annoncering af varer og tjenesteydelser over 500.000 kr. ophæves.
- 2) Bredere adgang til fleksible udbudsformer bl.a. udbud efter forhandling mv.
- 3) Pligt til at offentliggøre det fulde udbudsmateriale samtidig med offentliggørelse af udbudsbekendtgørelse
- 4) Pligt til at skrive evalueringsmetoden i udbudsmaterialet
- 5) Nye tildelingskriterier

Med ændringerne i udbudsloven ses det nødvendigt, at vi i boligforeningen får vurderet og taget stilling til, hvordan vi fremadrettet tilrettelægger vores udbud og udbudsstrategier. Der skal bl.a. tages stilling til AAB's interne udbudsgrænser, anvendelsen af offentlige udbud, valg af tildelingskriterier mv.

Direktionen vil tage initiativ til at få nedsat en arbejdsgruppe snarest med henblik på at få fastlagt AAB's udbudsstrategi. Der vil ligeledes blive afholdt orientingsmøder/kurser for afdelingsbestyrelser m.fl. i starten af 2016.

Afdeling 38

Der er i afdelingen problemer med skimmelsvamp og der er anvendt 3,5 mio. kr. til forundersøgelser til en helhedsplan indeholdende LAR, boligsammenlægning og udbedring af skimmelsvamp. Der er givet tilsagn om støtte til LAR-projekt og støtte fra Landsbyggefonden til boligsammenlægningerne. Afdelingsbestyrelsen har besluttet at den ikke længere kan støtte helhedsplanen og ønsker at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde herom. Administrationen forsøger at komme i dialog med bestyrelsen hurtigst muligt.

OB bør overveje om der skal ske yderligere.

OB var enige i, at det under alle omstændigheder er nødvendigt at løse problemerne med skimmelsvamp.

Repræsentantskabsmøde BL's 1. kreds

Københavns Kommune stiller flere og flere tillægskrav oven på bygningsreglementet i forbindelse med renoveringer. Kommunen er ved at revidere regelsættet og det har været sendt i høring med en meget kort frist, hvori der er rejst forskellige forslag. Der holdes yderligere et møde for uddybning af tillægskravene.

Renholdelse af fortove i Københavns Kommune

Side 32

Sidste år lykkedes det at få lavet nogle pilotforsøg på Nørrebro, hvor de almene overtog renholdelsen igen. Der foretages målinger flere gange om ugen. Der er nedsat tre arbejdsgrupper, der skal se på om kategorisering er fornuftig eller skal være mere fintmasket. Forsøg på Nørrebro er udvidet til 2016.

5. Eventuelt

Side 33

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

På næste OB-møde skal spørgsmål om tabt arbejdsfortjeneste for deltagelse i møder om dagen drøftes.