

Referat af OB-møde

Mødedato: 7. december 2016 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, formand
Gunvor Abrahamsen, næstformand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Søren Jensen
Claus Olander
David Jennow
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Helle Friis Nielsen, økonomichef
Inge Vilhof, direktionssekretær

Afbud: Lean Bernhoff

Næste møde: 1. februar 2017

Kontaktperson

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

Dato

7. december 2016

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol
- c) Budgetopfølgning 3. kvartal 2016 - foreningen
- d) Budgetopfølgning 3. kvarts 2016 – afdelingerne
- e) Ledelsesrapport 3. kvartal 2016
- f) Forelæggelse af afdelingsbudgetter 2017
- g) Principper for udarbejdelse af budgetter for afdelingerne 2018
- h) Risikoreport 2016
- i) Forvaltningsrevision 2017
- j) Fordeling af vederlag til organisationsbestyrelsen

2. Indstillingssager

- a) **(lukket punkt)**

- b) Principper for overgangen fra parlamentarisk til administrativ classic/light, når afdelingen er frataget administrative opgaver
- c) **(lukket punkt)**
- d) **(lukket punkt)**
- e) **(lukket punkt)**
- f) **(lukket punkt)**
- g) Afdeling 58 - Støtte til videreførelse af boligsocial indsats
- h) Afdeling 38 og 80 - Tryghedspartnerskab Tingbjerg-Husum 2017-2020

3. Orienteringssager

- a) '2020-plan' – arbejdet med tilsynets krav til AAB samt effektiviseringskrav
- b) Evaluering af årets afdelingsmøder
- c) Evaluering af repræsentantskabsmøde (behandlet som punkt 2i)
- d) **(lukket punkt)**
- e) Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk
- f) Antal rykkere efter kontanthjælpsreformen

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

København, den 1. februar 2016

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

Der var enighed om at behandle punktet 'Evaluering af repræsentantskabsmøde' som punkt 2i

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøder den 2. november og den 17. november 2016.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møder den 2. november og den 17. november 2016 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

Referaterne blev godkendt og underskrevet af formand og direktør.

1b. Revisionsprotokol, løbende revision

Resume

Revisor har gennemført løbende revision denne gang med fokus på AAB's kontroller. Revisor tilkendegiver i protokollen at regnskabssystemerne som helhed giver et pålideligt grundlag for udarbejdelse af regnskabet.

Indstilling

Revisionsprotokol indstilles til OB's godkendelse.

Sagsfremstilling

AAB modtager protokol fra revisionen vedrørende den finansielle revision en gang årligt i maj måned i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet. I år har vi bedt om at modtage protokol fra revisionen efter revisionens revision af AAB's kontroller i forbindelse med den løbende revision. Revisionen konkluderer regnskabssystemerne som helhed giver et pålideligt grundlag for udarbejdelse af regnskabet. Internt giver protokollen anledning til at vi har indført elektronisk godkendelse af oprettelse og ændring af kreditorer.

Revisor bemærker, at afdeling 23, 46 og 86 har alene fuldmagter og anbefaler, at dette ændres.

Bilag

Revisionsprotokol, side 102-106.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt

Den i protokollen nævnte it-kontrol, der sikrer, at det ikke er den samme medarbejder, der opretter og godkender ændringerne for kreditorerne, er indført.

Der er fulgt op på manglende kontrol af overholdelse af beløbsgrænser på afdelingernes konti.

Der var enighed om, at alle afdelinger skal have fuldmagtsforholdene ændret til to i forening inden årets udgang.

For så vidt angår manglende afholdelse af budgetmøde i afdeling 95 skyldes en misforståelse. Der er rettet op herpå.

Procedure for kontrol af medarbejderes adgang til it-systemer indføres.

Revisionsprotokollen blev godkendt og underskrevet.

1c. Budgetopfølgning 3. kvartal 2016 - foreningen

Side 5

Resume

Budgetopfølgningen for foreningen pr. 30. september 2016 viser et forventet underskud for året på t.kr. 553. Afvigelsen i forhold til seneste prognose kan i al væsentlighed tilskrives et yderligere fald i forventede byggesagshonorarer samt mindre ændringer i forhold til sidste budgetopfølgning, da vi nu har flere vakante stillinger, som vi kan se vi ikke får genbesat i indeværende år, færre udgifter til IT programservice og et fald i indtægter på antenneregnskabsgebyrer, idet flere afdelinger har valgt at gå fra fuldpakker til grundpakker.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgningen pr. 30. september 2016 til efterretning.

Sagsfremstilling

Den første kolonne i budgetopfølgningen viser regnskabstal for perioden. Anden kolonne viser prognose fra sidste budgetopfølgning pr. 30. juni. Derefter vises ændringer til den tidligere prognose og så prognose for 2016 pr. 30. september. Femte kolonne viser prognose sammenholdt med regnskabstal for perioden. Sidste kolonne viser det godkendte budget for 2016.

Beløbsmæssigt fordeler de fleste af foreningens indtægter og omkostninger sig jævnt henover året. Forventningen er derfor, at for langt de fleste konti er 75% af budgettet brugt pr. 30. september 2016. Undtaget herfra er bl.a. revisionsudgiften, der først faktureres ultimo året, og udgiften til vikarer, der i sagens natur ikke har sæson.

Administrationen følger løbende udviklingen i de enkelte poster med henblik på at identificere områder, der udvikler sig anderledes end antaget i forbindelse med budgettet. Dermed sikres, at behov for ledelsesbeslutninger som følge af udviklingen i regnskabstal kontra budget identificeres, beskrives og præsenteres for ledelsen så tidligt som muligt.

Bemærkninger til prognosen

Plus(+) = giver overskud - Minus(-) = giver underskud

	Konto Navn	Tekst	Prognose		Ændring
			30/6-16	30/9-16	
	Udgifter		t.kr.	t.kr.	t.kr.
502	Repræsentantskab og udvalg	Flere udgifter til møder. Prognose justeret op med 38 t.kr.	-40	-40	0
511	Personaleudgifter	Forventes færre personaleudgifter på grund af perioder med vakante stillinger. Prognose nedjusteret med i alt 1.000 t.kr	600	1.000	400
513	Kontorholdsudgifter	Besparelse på porto, faste bredbåndsforbindelser, og IT programmer og en mer udgift på konsulentydelse. Prognose 2016 nedjusteret med i alt	288	1.224	936
514	Kontorlokaleudgifter	Besparelser på husleje, budgetteret med 2% stigning (max iflg. lejekontrakt), realiseret 0,6%. Prognose 2016 nedjusteret med i alt 790 t.kr.	790	790	0
515	Afskrivninger, driftsmidler	Nedjustering af afskrivning af IT med i alt 218 t.kr.	218	218	0
	Indtægter				
601	Tillægsydelse	Færre indtægter fra varmecentraler, grundet nedlæggelse af varmecentraler. Prognose 2016 nedjusteret med 454 t.kr.	-454	-454	0
602	Lovmæssige gebyrer	Flere afdelinger har ændret antennepakker fra fuldpakker til grundpakker derfor forventes der færre indtægter vedr. antenneregnskabsgebyrer. Prognose 2016 nedjusteret med i alt 400 t.kr	0	-400	-400
606	Byggesagshonorarer, Drift og Køkkensager	Forventes færre indtægter på byggesagshonorarer. Prognose 2016 nedjusteret med i alt kr. 3.089 t.kr.	-2.181	-3.089	-908
611	Ekstraordinære indtægter	Ekstraordinære indtægter vedr. afslutning af boligbutikken samt vedr. tidligere år førte udgifter på i alt 200 t.kr.	198	198	0
		Samlet ændring (underskud)	-581	-553	28

De væsentligste ændringer skyldes at byggesagshonoraret for henholdsvis Vedligehold & Energi samt Byggeri forventes at udgøre t.kr. 3.990 og t.kr. 5.100 mod budgetteret t.kr. 5.389 og t.kr. 6.720. For Byggeris vedkommende skyldes det, at afdelingen i 2016 været underbe-mandet med 1,2 mand. Herudover har afdelingen haft en række byggesager med forlænget byggetid. For Vedligehold & Energis vedkommende skyldes det, at der i efteråret har været en større personaleomsætning end ventet. De berørte afdelinger er informeret om hvilke byggesager, der bliver påvirket af forsinkelsen.

Bilaget viser prognosen pr. 30. september med de justeringer som er vist i ovenstående skema. Administrationen forventer på nuværende tidspunkt at årets resultat samlet set vil gi-ve et underskud på omkring t.kr. 553 svarende til et underskud på 0,5 % af det samlet bud-get.

Bilag

Bilag 1 - Budgetopfølgning 3. kvartal 2016

Bilag 2 – Opfølgning på byggesagshonorar

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Som det fremgår lever byggesagshonoraret ikke op til det budgetterede, hvilket både skyldes at flere store nybyggeri- og renoveringssager er forsinket, uden at honoraret af den grund stiger selvom der benyttes mere tid på sagen. Administrationen arbejder på et oplæg til frem-tidig løsning heraf. Endelig betyder personaleudskiftningen i VE at ikke alle dv-sager har kunnet nås igangsat i indeværende år.

Budgetopfølgningen blev taget til efterretning.

Side 7

1d. Budgetopfølgning 3. kvartal 2016 - boligafdelingerne

Side 8

Resume

Budgetopfølgning for tredje kvartal er opdelt efter budgetafvigelsen i forhold til den samlede boligafgift. Budgetopfølgningen viser at i:

- 52 afdelinger, har overskud på mere end 2% af boligafgiften
- 43 afdelinger, har afvigelse inden for en acceptabel standard på +/- 2% og
- 7 afdelinger, har underskud på mere end 2% af den samlede boligafgift. Seks af disse afdelinger er parlamentariske. Økonomi afholder møder med inspektørerne i de parlamentariske afdelinger med henblik på afdækning af afvigelserne og handlingsplan fremover.

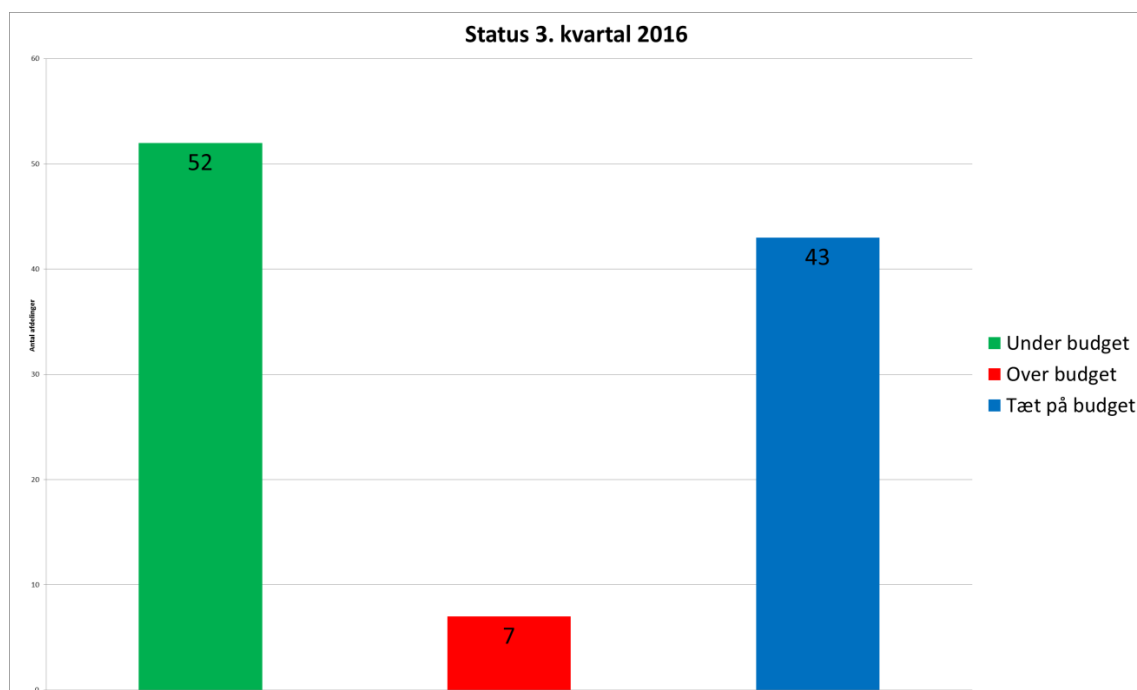
Budgetopfølgningen med de parlamentariske og administrative afdelinger har fokuseret på de afdelinger, der ligger uden for standardafvigelsen.

Orientering

Budgetopfølgning for tredje kvartal giver en god indikation af årets resultat, men giver også mulighed for i et vist omfang at kunne foretage korrigerende handlinger. Der har generelt været fokus på forholdet mellem konto 115 og 116, og om de planlagte arbejder bliver igangsat.

Budgetopfølgingsrapporten er opdelt i afdelinger efter overskud i forhold til budget:

- a) større end 2% af boligafgiften (52 afdelinger)
- b) over/underskud der ligger inden for 2% af boligafgiften (43 afdelinger)
- c) afdelinger med underskud større end 2% af boligafgiften (7 afdelinger)



Ad a) Der er 52 afdelinger, der har overskud, der er mere end 2% over boligafgift. Afdeling

87 og 115 har efter tredje kvartal et overskud i forhold til budget på næsten 50% af den samlede boligafgift, hvilket skyldes tilbagebetaling af ejendomsskatter. Ud over tilbagebetalinger af, og generelt lavere ejendomsskatter, har AAB's aftale vedrørende forsikringer givet besparelser på op imod 40% i forhold til budgetteret, hvilket bidrager til de mange større overskud efter tredje kvartal. I budgetopfølgningen har der været fokus på, at orientere afdelingerne med store overskud, på de poster, hvor afdelingen har indflydelse, så afdelingerne kan tage stilling til om der er konti med for store besparelser, f.eks. på konti 115 Almindelig vedligehold.

Ad b) 43 afdelinger ligger inden for en normalafvigelse set i forhold til den samlede boligafgift. Holder resultatet 2016 for disse vil et evt. over/underskud ikke spille den store rolle for budgetlægningen i 2018 og dermed huslejen.

Af c) Af de 7 afdelinger med underskud højere end 2% af boligafgiften er de 6 parlamentariske, hvilket nødvendiggør et øget fokus på om budgetlægningen er dækkende for de pågældende afdelingers drift.

For de parlamentariske afdelinger er det generelt konto 115, der overskrides som følge af uforudsete udgifter. To afdelinger er i Skovlundepark, hvor hovedårsagen i afdeling 107 er en kloakregning på 506 t.kr., der stammer fra kloakreoveringsprojekt fra før AAB overtog afdelingerne. Afdeling 95 er et plejehjem, der drives i samarbejde med kommunen. Der er p.t. ved at blive indgået driftsaftale med kommunen, og nye procedurer for rekvirering af arbejde, der forhåbentlig sikrer en bedre styring af afdelingen. Især afdeling 69 har et stort underskud i forhold til budget på grund af overskridelser af konto 114 og 115. Afdelingen består af 19 ungdomsboliger, og selv mindre beløb på ekstra vedligehold slår kraftigt igennem på resultatet. Inspektøren har gennemgået budgetopfølgningen, og det forventes, at underskuddet bliver mindre end indikeret efter tredje kvartal, bl.a. som følge af at nogle udgifter kunne dækkes under konto 116. For alle seks parlamentariske afdelinger gælder, at der er afholdt/afholdes møder med den ansvarlige inspektør med henblik på at gennemgå relevante udgiftsposter og besparelsesmuligheder.

Generelt er udfordringen at 115 underskud giver huslejestigning, dvs. kommer der f.eks. skimmel eller andre uforudsete udgifter, så konteres det her og bevirker huslejestigning. Der er et iboende dilemma som handler om, hvor meget der egentligt kan planlægges og lægges over på 116.

For den eneste administrative afdeling i kategorien kan underskuddet primært henføres til øgede personaleudgifter.

Bilag

Budgetopfølgingsrapport

OB's bemærkninger

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

OB tilkendegav at de lægger vægt på at administrationen også inddrager de parlamentariske afdelinger i arbejdet med at tilpasse aktiviteter til budget

Budgetopfølgningen blev taget til efterretning.

OB ønskede undersøgt, om budgetopfølgning for afdelingerne skal godkendes af OB i henhold til almen boligloven.

Der var enighed om fremover at tilføje side, hvor afdelingerne står i nummerorden.

1e. Ledelsesrapport 3. kvartal 2016

Side 11

Resume

Ledelsesrapporten for 3. kvartal 2016 viser henholdsvis positiv målopfyldelse og positiv udvikling generelt. Tilsynet har i deres breve om godkendelse af AAB's nye driftsmodeller stillet krav om udvidet ledelsesrapportering. For at skabe overblik over AAB's samlede ledelsesrapportering vedlægges årshjulet for den samlede ledelsesrapportering. En stor del har vi allerede, mens andre delelementer skal udvikles henover 2017.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at tage ledelsesrapporteringen 3. kvartal 2016 til efterretning.

Sagsfremstilling

AAB's økonomistyring består af:

Økonomistyring		
Ledelsesinformation		
Ledelsesrapport		
Afdelingernes styringsrapport (kommende)		
BI, Business Intelligence (kommende)		
Forvaltningsrevision		
Finansiell styring	Kapacitetsstyring	Aktivitetsstyring
Regnskab	kommende	Ledelsesrapport, indeholdende
Budget		målstyring samt opfølgning på
Budgetopfølgning		projekter og byggesager
Formueforvaltning		

Ledelsesrapporten er et 'kig ind i maskinrummet' og giver en status i overblikksform på en række centrale områder for AAB. For at skabe en balanceret ledelsesrapportering, der kommer rundt om såvel de økonomiske fokusområder og de lidt mere 'bløde emner' som medarbejdere og processer. Derfor er målepunkterne opdelt i fire fokusområder efter teorien i Balanced Scorecard:

- Økonomi
- Kunde
- Hovedprocesser
- Medarbejder og forandring

Nogle af målepunkterne skal ses i det lys, at vi følger udviklingen for at kunne gribe ind, hvis data viser en afvigelse fra det velkendte. Det kunne f.eks. være et stigende sygefravær eller at der er udeståender hos fraflyttere, som stiger voldsomt. Så skal vi handle. Andre målepunkter skal sikre, at vi får fulgt op på beslutninger. Det er f.eks. beslutninger om tilskud til afdelinger fra dispositionsfonden eller ønsket om at øge fokus på kompetenceudvikling, for at give medarbejderne et kompetenceløft. Også her kan der være brug for at justere indsatsen, hvis data viser at der er behov for det.

For at skabe overblik har administrationen udformet et årshjul for den udvidede ledelsesrapportering til OB. En stor del har vi allerede, mens andet skal udvikles henover 2017.

Bilag

Bilag 1 - Ledelsesrapport 3. kvartal 2016

Bilag 2 - Årshjul – udvidet ledelsesrapportering i AAB

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

ØFU skal drøfte rykkerprocedurer i iSyn for håndværkere.

OB var enige i, at det ikke er acceptabelt, at der er så mange kassekladder, der indsendes for sent af afdelingerne og bad administrationen om at sende brev herom til de afdelinger, der ikke afleverer til tiden.

Ledelsesrapporteringen blev taget til efterretning.

Resume

I alle AAB-afdelinger har budget 2017 været fremlagt på afdelingsmøder med henblik på godkendelse. I én afdeling er budgettet endnu ikke endeligt godkendt (afdeling 34). Syv afdelinger har haft mere end et møde før godkendelse.

30 afdelinger får en huslejestigning på 2% eller mere, hvilket er 22 afdelinger færre end i 2016. Den fortsatte og intensiverede fokus på dv-planlægning og henlæggelsesniveau har bl.a. resulteret i, at 81 afdelinger vil henlægge mere end Københavns kommunes anbefalede minimumsgrænse på 130 kr./m². Det er 12 flere end i 2016.

Indstilling

Det indstilles, at de på afdelingsmøderne godkendte budgetter for 2017 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 8 afdelinger, der har haft mere end et møde før godkendelse, hvoraf afdeling 34 endnu ikke har godkendt, hvilket er samme niveau som sidste år ((P)arlamentarisk/(A)ministrativ):

- Afdeling 4 (P) taget af møde med forslag 0%. Budgettets bemærkninger bedt tilrettet. Godkendt med 0% på ekstraordinært møde
- Afdeling 66 (A) taget af møde med forslag 2%. Ikke omdelt til tiden. Godkendt med 2% på ekstraordinært møde
- Afdeling 52 (A) ikke behandlet, da én i bestyrelsen ikke ville have 6% huslejestigning, og fik overtalt beboere. Efterfølgende udarbejdet 4% stigning ved besparelse på vedligehold. Godkendt med 4% på ekstraordinært møde
- Afdeling 78 (bestyrelsesløs) ældreboliger "havde ikke råd til 2% stigning". Efterfølgende udarbejdet 0% ved besparelse på henlæggelser foreslået af VE. Godkendt med 0% på ekstraordinært møde
- Afdeling 59 (A) 1% stigning ikke godkendt. Udarbejdet 0% ved besparelser på rengøring allerede effektueret. Godkendt med 0% på ekstraordinært møde
- Afdeling 75 (P) Budget med 5% ikke behandlet da ikke omdelt til alle. Godkendt på ekstraordinært møde med 0%, da budget forkert på indtægtssiden, husleje på nybygget blok ikke beregnet korrekt
- Afd. 34 (P) Budget med 7% stigning. Ikke behandlet på ordinært møde, da der manglede udgifter til beboeraktiviteter. Nedstemt på ekstraordinært møde, der var samtidig anlægsbudget på rørdskiftning med isoleret huslejestigning på 7%. Afventer evt. nyt møde eller behandling i OB med efterfølgende godkendelse i København Kommune
- Afdeling 69 (P) Ungdomsboliger, budget 7%. Ingen mødte op til ordinært møde. Vedtaget 7% på ekstraordinært møde

På grund af store besparelser på forsikring, samt at mange afdelinger har overskud til afvikling fra 2015, er huslejeudviklingen i budget 2017 holdt forholdsvis i ro:

- 13 afdelinger har huslejestigning på mere end 2% mod 52 i budget 2016
- 24 afdelinger har stigninger på 1-2%
- 68 afdelinger har ingen huslejestigning mod 42 i budget 2016

Fem afdelinger har nedsat huslejen:

- Afdeling 39 (A) med 2% på bestyrelsens foranledning, hovedsagligt grundet afvikling af overskud og færre låneudgifter.
- Afdeling 115 (P) med 3% på bestyrelsens foranledning. Afdelingen har fået ejendomsskat retur svarende til næsten t.kr. 55 pr. beboer og har i sammenligning med afdeling 87, med nøjagtig samme karakteristika, større henlæggelser og større husleje. Afdelingen er nu tilpasset til afdeling 87's husleje.
- Afdeling 81 (P nu A) med 4% på bestyrelsens foranledning. Afdelingen har fået udarbejdet en uafhængig dv-plan og har en stram styring af udgifter.
- Afdeling 2 (P) med 4% på bestyrelsens foranledning. Afdelingen har ikke ville følge Administrationens råd om henlæggelsesniveau. Aktiviteterne til henlæggelse ligger ud over den normale 20 årige betragtningsperiode.
- Afdeling 99 er et serviceareal, hvor der har været betalt for meget i starten og nu kan tilpasses.

I budget 2016 satte to afdelinger huslejen ned.

Status i forhold til Københavns Kommunes krav – henlæggelse til vedligeholdelse

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. Tilpasningen er fortsat i budget 2017:

- 81 afdelinger har i budget 2017 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 2016 hvor 69 afdelinger opfylder kravet.
- 16 afdelinger henlægger mellem 100-129 kr./m². I 2016 var det 25 afdelinger.
- De resterende 9 afdelinger henlægger mellem 50-99 kr./m², mens der i 2016 var 16 afdelinger.

Den positive udvikling fra de foregående år med en øget henlæggelse fortsættes således i 2017.

Bilag

1. Vedtaget boligafgift og dv-henlæggelse pr. afdeling
2. Afdelinger med dv-henlæggelse på min. 130 kr./m²
3. Afdelinger med stigning i boligafgift på min. 2%
4. Afdelingernes boligafgift (kr./m²)

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Afdeling 34 har som den eneste afdeling endnu ikke godkendt deres afdelingsbudget for 2017. Dette forventes at ske inden nytår.

De øvrige afdelingsbudgetter blev godkendt.

Resume

Ved udarbejdelse af afdelingsbudgetter indarbejdes fælles satser som udgangspunkt for budgetarbejdet. Det foreslås, at der ikke budgetteres med posten "uforudsete udgiftsstigninger".

Eventuelt overskud 2016 vil blive lagt som ekstraordinære henlæggelser i de afdelinger, hvor overskuddet er af ekstraordinær karakter og der kan afsættes til en konkret aktivitet. Dette kræver en beslutning på afdelingsmødet.

ØFU-udvalget har besluttet at indstille til OB at indregne effektiviseringsmål på 10% pr. m² på normalstandsættelse af flytteboliger.

OB har på sit møde den 17. november 2016 besluttet at arbejde for, at alle afdelinger fra 2017 indhenter to tilbud på istandsættelse af flytteboliger.

Indstilling

ØFU-udvalget indstiller til OB, at godkende effektiviseringsmål, behandling af overskud samt satser for udarbejdelse af afdelingsbudgetter 2018.

Sagsfremstilling

Foreslåede satser:

- **Ejendomskatter:** differentieres efter kommune og efter udvikling de sidste tre år:
 - a. København 7%
 - b. Ballerup 7%
 - c. Frederiksberg 3%
 - d. Brøndby 2%
 - e. Egedal 7%
 - f. Furesø 7%
 - g. Gladsaxe 2%
 - h. Gribskov 7%
 - i. Hillerød 7%
 - j. Hvidovre 2%
 - k. Høje Taastrup 3%
 - l. Ishøj 7%
 - m. Lyngby-Taarbæk 5%
 - n. Rødovre 2%
 - o. Tårnby 2%
- **Andre offentlige udgifter:** 3% i forhold til regnskab 2016/skattebillet 2017 - I forbindelse med effektiviseringsmål, skal kommunen forsøge at holde stigningstaksten nede. Den anden vej trækker bl.a. den øgede fokusering på sortering af dagrenovation.
- **Forsikringer:** 3% i forhold til niveau 2017 - Prisen er ikke steget siden indgåelse af aftale i tredje kvartal 2015.
- **Faste og variable udgifter:** stigning på 2% p.a., det vil sige 4% i forhold til regnskab 2016. Der bruges samme stigningstakt som ved fremskrivning af budget i forbindelse med effektivitetsmål. I budget 2017 blev budgetteret med 3% i forhold til regnskab 2015.

- **El og varme:** 4% i forhold til regnskab 2016. I budget 2017 blev budgetteret med 6% i forhold til regnskab 2015.
- **Rente:** 0,5%

Det foreslås, at der ikke budgetteres med posten "uforudsete udgiftsstigninger". I stedet budgetteres på de enkelte poster til der er balance i lejen, f.eks. på konto 115 "Almindelig vedligehold". Det vil give en mere præcis budgetestimering, og der undgås forklaringsproblemer, da der i sagens natur ikke efterfølgende bogføres på posten "uforudsete udgiftsstigninger". ØFU foreslår at der som udgangspunkt ikke bliver indregnet effektiviseringsmål i budget for 2018, bortset fra budgetmål om 10% besparelse pr. m² på normalstandsættelse af flytteboliger. Dette for at adressere tilsynets krav om besparelser på flytteboliger.

Det er stadig nødvendigt, at opretholde fokus på henlæggelserne i afdelingerne og tilsynets mål for henlæggelse. Evt. overskud 2016 vil i budget 2018 blive søgt lagt som ekstraordinære henlæggelser i de afdelinger, hvor der er tale om ekstraordinære overskud og der kan afsættes til en konkret aktivitet i afdelingen. Dette forudsætter godkendelse fra afdelingsmødet.

Bilag

Stigning i ejendomsskat pr. kommune (supplerende bilag)

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

OB kunne ikke tilslutte sig ØFU's indstilling om at indregne effektiviseringsmål på 10% pr. m² på normalstandsættelse af flytteboliger i 2017.

Med denne undtagelse blev principperne for udarbejdelse af budgetter for afdelingerne 2018 godkendt.

Resume

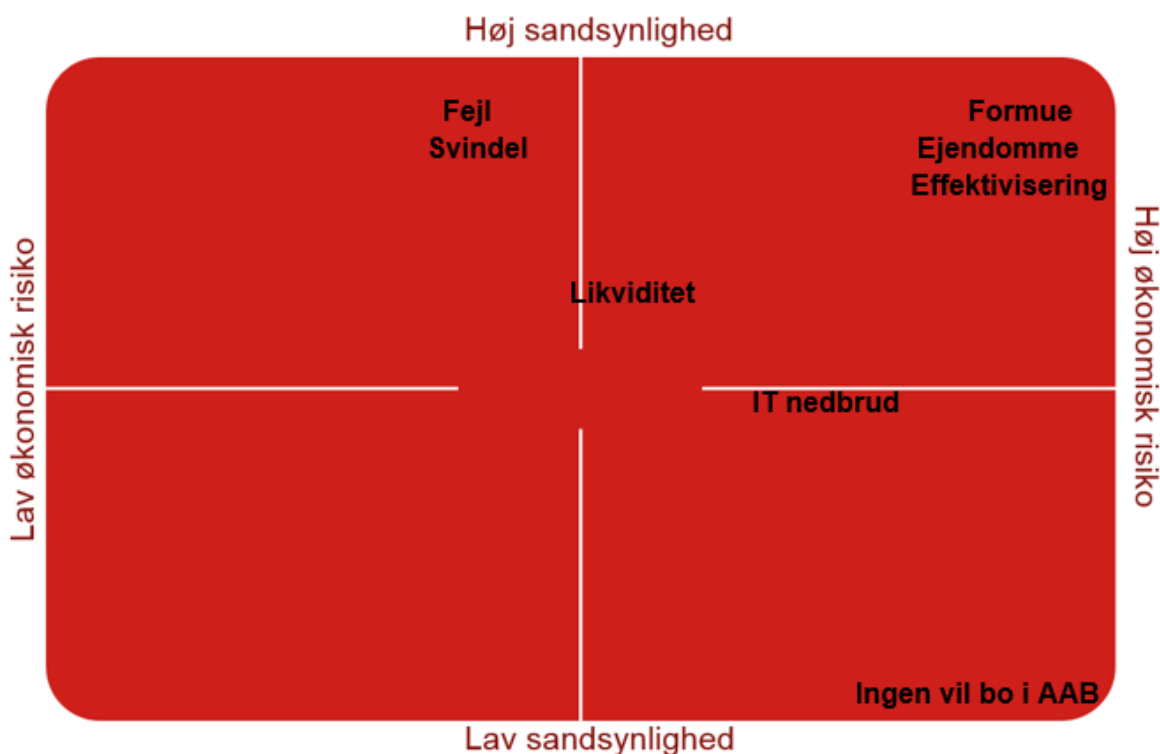
AAB har på organisationsbestyrelsesniveau arbejdet med risikostyring siden oktober 2013. Fra 2016 har AAB haft et formelt risikoudvalg. I forbindelse med nedsættelsen af udvalget blev det besluttet, at der skulle udarbejdes en årlig risikoreport til organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Risikoudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende risikoreporten for 2016.

Sagsfremstilling

AAB har på organisationsbestyrelsesniveau arbejdet med risikostyring siden oktober 2013. De største risici er defineret, og der er iværksat handlinger for at minimere den enkelte risiko. Nogen risici er udefrakommende, f.eks. ny lovgivning, konjunkturer, og AAB har ingen eller begrænset mulighed for proaktivitet. Andre kan med de rigtige handlinger minimeres. Organisationsbestyrelsen har senest på seminariet 1. oktober 2016 arbejdet med risiciene i forbindelse med effektivisering.



Hvilke handlinger har AAB gjort for at begrænse risici?

Nedbrud på IT systemer

Til sikring af IT risiciene er følgende procedurer indført:

1. Backup
2. IT risikovurdering
3. Procedure for ændringsstyring, IT
4. Procedure for software opdateringer, IT

Fejl og svindel

I forbindelse med arbejdet med såvel udvikling af nye driftsmodeller (DFK projektet) som 'afdeling 19 rapporten', er der arbejdet med interne kontroller. De interne kontroller skal minimere risikoen for fejl og svindel.

Dispositionsfond og likviditet

OB har godkendt finansiell styringspolitik. Heri beskrives bl.a. at AAB har tre formueforvaltere og under hvilke rammer de må arbejde. OB modtager kvartalsvis rapportering iht. den godkendte politik.

Sikre vores værdier – ejendomme

Brand mv.

AAB har tegnet en fælles bygningsforsikring for alle AAB ejendomme. Der er udformet en forretningsgang for sammensætning af administrativ task force til at koordinere indsatsen ved store skader.

Vedligeholdelse

AAB har fået eksternt rådgiver til at gennemgå alle ejendomme i 2013/14. Oplægget fra rådgiver er indarbejdet i afdelingernes dv-planer. Der følges løbende op på at arbejdet udføres i henhold til plan og der er lagt en 20 punkts plan som sikrer at de væsentligste bygningsdele gennemgås ved en fokusgennemgang iht. en 5 årig turnusplan.

Risikoudvalget vil på deres første møde i 2017 prioritere risiciene vedrørende effektivisering og komme med oplæg til handlinger til minimering af konsekvenserne.

Bilag

Risikoreport 30. september 2016

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Risikoreporten for 2016 blev godkendt.

1i. Forvaltningsrevision 2017

Resume

AAB har frem til og med 2016 udarbejdet en samlet rapportering på forvaltningsrevision, der inden fremlæggelsen for OB har været underlagt revision. Fra og med 2017 skal AAB have forvaltningsrevision to gange årligt. Forvaltningsrevisionen for 2017 vil have effektivisering og egenkontrol som hovedfokus.

Indstilling

Plan og målepunkter for forvaltningsrevision 2017 indstilles til OB's godkendelse.

Sagsfremstilling

AAB har i brev fra tilsynet den 9. september 2016 fået præciseret, hvad der ligger i det skærpede tilsyn og selvkontrol.

'Skærpet tilsyn og selvkontrol

Kommunen vil de kommende år føre skærpet tilsyn med AAB. Kommunen forventer desuden, at organisationsbestyrelsen også fører ekstra kontrol med afdelingerne. Det blev aftalt på styringsdialogen 2015, at Københavns Kommune indledningsvist redegør for tilsynets ekstra behov i forbindelse med det skærpede tilsyn. Det er efterfølgende op til AAB at definere en praktisk model.

Københavns Kommune foreslår en kontrol i 3 niveauer:

- 1) Afdelingernes selvkontrol
- 2) Organisationsbestyrelsens udvidede ledelsesinformation
- 3) Revisors udvidede revision'

Administrationen lægger op til at smelte punkt 3) 'Revisors udvidede revision' sammen med lovkravet om forvaltningsrevision og foreslår at der i 2017 både vil være løbende, situationsbestemt revision og samtidig de to gange udvidet revision på baggrund af en rapportering udarbejdet af administrationen.

Forvaltningsrevisionen opdeles i fire hovedoverskrifter:

Målepunkt	Revision
<p>Tilsynet ønsker at revisionen udtaler sig om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Effektivitet og produktivitet i AAB's afdelinger • Fejl i den decentrale forvaltning. Herunder f.eks. for sent betalte regninger, manglende personaleansvarlighed • Niveauet af svig • Sammenligning af modellerne med nøgletallet: Administrationshonorar inklusiv afdelingsbestyrelsens honorar er dyrere end den par- 	<ul style="list-style-type: none"> • Opfølgning gennem forvaltningsrevision

<p>lamentariske models administrationshonorar</p> <ul style="list-style-type: none"> • En rangdeling af afdelingerne i forhold til vedligeholdelsestilstand, økonomisk situation og eventuelle andre relevante forhold <p>Det skal i alle opfølgninger fremgå tydelige hvilke afdelinger der er parlamentariske og administrative classic og light.</p>	
<p>Afdelingernes selvkontrol:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implementering af elektronisk indberetning af selvkontrol • Rapportering til OB • Opfølgning • Udøvelse af konsekvens 	<ul style="list-style-type: none"> • Opfølgning gennem forvaltningsrevision
<p>Udvidet ledelsesinformation: Udvidelse af AAB's nuværende ledelsesinformation med flere afdelingsnøgletal, jf. årshjul for udvidet ledelsesrapportering</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Opfølgning gennem forvaltningsrevision
<p>Effektivisering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan for 2017-2020 	<ul style="list-style-type: none"> • Opfølgning gennem forvaltningsrevision

Bilag

Ingen.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Det bliver revisionens opgave at foretage stikprøver af, at dokumentationen foreligger i afdelingerne. Plan og målepunkter for forvaltningsrevision 2017 blev godkendt.

1h. Fordeling af vederlag til organisationsbestyrelsen

Resume

Årlig godkendelse af fordelingen og forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget i forbindelse med budgettet for det kommende år.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender fordelingen og forhøjelsen af vederlaget med nedenstående satser.

Sagsfremstilling

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i § 13, stk. 1, i Indenrigs- og Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1307 af 15. december 2009 med senere ændringer.

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige kr. 69,86 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 41,91 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

Bestyrelsen kan dog beslutte, at disse beløb hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2009 = 115,8 som basis.

Danmarks Statistik har opgjort lønindekset for den private sektor for 2. kvartal 2016 til 130,0.

Ovennævnte kr. 69,86 og kr. 41,91 bliver ved regulering i overensstemmelse hermed til henholdsvis kr. 78,29 og kr. 46,97. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2016.

	2016	2017
Første 100 leje-målsenheder	76,97	78,29
Øvrige lejemålsenheder	46,17	46,97

Organisationsbestyrelsernes vederlag vil skulle reguleres pr. 1. januar 2017 i henhold til ovenstående.

Bilag

Bilag 1 Fordeling af vederlag.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Fordeling og forhøjelse af vederlag med de nævnte satser blev godkendt.

2a. (lukket punkt)

Side 23

2b. Principper for overgangen fra parlamentarisk til administrativ classic/light, når afdelingen er frataget administrative opgaver

Resume

Som et led i arbejdet med udviklingen af AAB's decentrale forvaltningskoncept udarbejder administrationen forretningsgange for væsentlige virksomhedsområder – herunder proceduren for afdelinger, der får frataget administrative beføjelser samt mulighed for tilbagevenden til den administrative driftsmodel.

Indstilling

Afdelingsudvalget (AU) indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) godkender principper for overgangen fra 'administrativ classic/light' til 'parlamentarisk' og tilbage til 'administrativ classic/light'.

Sagsfremstilling

Af OB's årsplan fremgår det, at OB gerne vil drøfte konceptet/principperne for at få afdelinger tilbage på det decentrale koncept ('administrativ classic' eller 'administrativ light').

Principperne beskriver:

1. de situationer, hvor OB efter indstilling fra direktøren har frataget en afdelingsbestyrelse de administrative opgaver på grund af, at afdelingsbestyrelsen forsømmer eller ikke udfører opgaverne på betryggende vis.
2. Dernæst beskrives principperne for parlamentariske afdelinger, der ønsker at få overdraget det administrative driftsansvar.

Fra administrativ til parlamentarisk:

- Når afdelingsbestyrelsen får frataget det administrative driftsansvar, skal beboerne orienteres om, hvorfor OB ikke længere har tillid til at bestyrelsen kan udføre driftsopgaverne på betryggende vis. Administrationen udarbejder en orientering, som indeholder et kort sagsresumé om hvilke krav der er stillet til afdelingsbestyrelsen og at disse krav ikke er mødt samt en tidshorisont for tilbagevenden til at være administrativ.
- I forlængelse heraf inviteres beboerne (herunder bestyrelsen) til et orienteringsmøde, hvor en OB'er samt relevante medarbejdere fra administrationen deltager. Her kan beboerne stille spørgsmål til orienteringen, og beboerne skal informeres om muligheden for at afsætte bestyrelsen, og derved forblive administrative.
- Hvis der blandt beboerne er stemning for et ekstraordinært møde, indkalder administrationen på vegne af OB. Beboerne har derved mulighed for at vælge en ny bestyrelse og forblive administrative, eller beholde den "gamle" bestyrelse som helhed og fortsætte parlamentarisk. Der er ikke noget der forhindrer de tidligere bestyrelsesmedlemmer i at genopstille til den "nye" bestyrelse. På det ekstraordinære møde skal der således differentieres mellem bestyrelsesmedlemmerne. Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer der er uden "skyld" i forsømmelsen kan vælges til en ny administrativ bestyrelse. Afhængigt af sammensætningen af den nyvalgte bestyrelse bliver det OB'eren, der på mødet træffer beslutningen om, hvorvidt den nyvalgte bestyrelsen kan fortsætte som administrativ eller parlamentarisk (en konkret vurdering) – på mødet skal beboerne i sagens natur informeres om konsekvensen ved den ene bestyrelsessammensætning fremfor den anden.

Fra parlamentarisk til administrativ:

Forudsætningen for, at en afdelingsbestyrelse, der har fået frataget driftsansvaret, igen kan få det overdraget er:

- Årsagen til forsømmelsen eller svigtet af driftsansvar skal være væk.
- Afdelingsbestyrelsen skal udvise samarbejdsvilje - bestyrelsen skal, i forhold til AAB's interne regler og gældende lovgivning, agere efter egen fri vilje

Når disse forudsætninger er opfyldt, skal bestyrelsen først og fremmest rette henvendelse til administrationen som i samråd med OB, tager stilling til mulighederne for et skifte. Hvis anmodningen godkendes, skal bestyrelsen indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde, som vedtager ændret status (driftsmodel) og vælger en kasserer. Et skifte tilbage til en administrativ driftsmodel ('classic eller 'light') forudsætter altid, at afdelingsbestyrelsen påtager sig at gennemføre de obligatoriske elementer i AAB's bestyrelseskørekort.

Administrationen skal overdrage igangværende opgaver til bestyrelsen. For at sikre at overdragelsen af driftsansvaret sker på en forsvarlig måde, inviterer administrationen til en række fyraftensmøder, hvor de forskellige driftsområder gennemgås og bestyrelsen får status på de enkelte sager.

Bilag

Bilag 1 – Forretningsgang: Afdelinger der får frataget administrative beføjelser, og hvordan den kommer tilbage til den administrative driftsmodel (supplerende bilag)

Bilag 2 – Principper for overgangen fra 'administrativ classic/light' til 'parlamentarisk' og tilbage til 'administrativ classic/light' (supplerende bilag)

Beslutning

Indstillingen blev godkendt med den bemærkning at grundlaget for OB'ernes eventuelle beslutning om valgbarhed ved afdelingsmødet, skal være funderet i den forudgående drøftelse i OB om problemstillingerne i afdelingen.

Med denne tilføjelse blev indstillingen godkendt.

2c. (lukket punkt)

Side 26

2d. (lukket punkt)

Side 27

2e. (lukket punkt)

Side 28

2f. (lukket punkt)

Side 29

2g. Afdeling 58 - Støtte til videreførelse af boligsocial indsats

Side 30

Resume

OB skal tage stilling til en indstilling fra afdelingsudvalget om støtte fra dispositionsfonden til medfinansiering af en boligsocial indsats i afdeling 58. Der søges om støtte til en ni måneders indsats på i alt 102.312 kr.

Dispositionsfonden har i den nuværende helhedsplan ydet støtte på 275.000 kr. for deltagelse i 2015-16

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller til OB at give afdeling 58 tilsagn om økonomisk støtte til en boligsocial indsats for en ni måneders periode. Der ydes støtte på i alt 102.312 kr.

Sagsfremstilling

Indtil den 1. april 2017 er afdeling 58 en del af den boligsociale helhedsplan på Hothers Plads/Mjølnerparken (HPHP). Da der er en meget stor renovering på vej i Mjølnerparken, som både fysisk og mentalt ikke vil kunne undgå at komme til at fylde meget i en kommende boligsocial helhedsplan og da afdelingen derudover ikke har følt sig tilgodeset i den eksisterende helhedsplan, ønsker afdeling 58 ikke at deltage i en ny boligsocial helhedsplan sammen med Mjølnerparken.

Dispositionsfonden har i den nuværende helhedsplan ydet støtte på 275.000 kr. for deltagelse i 2015-16.

I forlængelse heraf, er afdelingen blevet inviteret til at deltage i Mimersgadekvarterets nye helhedsplan. Denne starter dog først den 1. januar 2018. For at afdeling 58 ikke risikerer at stå uden nogen indsats i de mellemliggende ni måneder, kan afdelingen blive inkluderet i den nuværende LBF-støttede helhedsplan i Mimersgadekvarteret med støtte fra dispositionsfonden. Det er vigtigt for det relationsarbejde, der allerede er lavet i den nuværende helhedsplan, at der ikke kommer et slip, som kan medføre, at de sociale udfordringer, der er i afdelingen eskalerer og at de boligsociale medarbejdere skal starte helt forfra.

Derfor vil de velfungerende indsatser, som allerede eksisterer i afdeling 58 også blive vægtet i Mimersgadekvarterets helhedsplan. Det drejer sig om lommepengeindsats, beboerakademi, sundt folkekøkken, og involvering af frivillige i afdelingen. Yderligere vil afdelingen få gavn af de aktiviteter, som allerede er i gang i Mimersgadekvarterets helhedsplan. Dette inkluderer blandt andet fritids- og foreningsguidning, familiekurser, opsøgende arbejde i forhold til udsatte grupper, brobygning til værestedet Kalejdoskop, lektiecaféer, styrkelse af beboerdemokratiet, nabohaver og miniforskønelser.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2h. Afdeling 38 og 80 - Tryghedspartnerskab Tingbjerg-Husum 2017-2020

Side 31

Resume

OB skal tage stilling til en indstilling fra afdelingsudvalget om at tiltræde partnerskabsaftalen for tryghedspartnerskab Tingbjerg-Husum 2017-2020.

Københavns Kommune, Københavns Politi, SSP København, fsb, SAB/KAB og AAB har de seneste fire år deltaget i et tryghedspartnerskab for Tingbjerg-Husum med det formål at bidrage til øget tryghed og mindre kriminalitet inden for partnerskabsområdet. Tryghedspartnerskabet har i indeværende periode opnået gode resultater og det er derfor blevet besluttet at fortsætte samarbejdet i en ny 4-årig periode 2017-2020.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller til OB at tiltræde partnerskabsaftalen for Tingbjerg-Husum 2017-2020.

Sagsfremstilling

Parterne bag partnerskabsaftalen ønsker et fortsat målrettet samarbejde for at understøtte en positiv udvikling i Tingbjerg-Husum ved at øge den oplevede tryghed og begrænse kriminaliteten.

Partnerskabsområdet udgøres af Tingbjerg/Utterslevhuse samt den del af Husum, der hedder Voldparken og Gadelandet, hvor AAB's afdeling 38 og 80 er beliggende.

Tingbjerg-Husum har udfordringer med andelen af utrygge beboere både generelt og i aften- og nattetimerne. Siden partnerskabets begyndelse, har området oplevet en tydelig fremgang. Beboerne i partnerskabsområdet føler sig dog stadig generelt mere utrygge end beboerne i andre københavnske bydele. Området er nogle steder præget af ungegrupperinger, der skaber utryghed. Erfaringerne fra det tidligere Tingbjerg-Husum Partnerskab har vist, at det kan svare sig at arbejde tæt og koordineret sammen på tværs af myndigheder og boligorganisationer, hvis man vil komme udfordringerne til livs. Erfaringerne fra Tingbjerg-Husum Partnerskab viser også, at en række af de udfordringer, der er i Tingbjerg-Husum, kun kan løses ved at arbejde tæt sammen.

Partnerskabsaftalen fokuserer på tre overordnede indsatsområder:

1. Positive fællesskaber
2. Tryggere byliv
3. Uddannelse og beskæftigelse

I forlængelse af partnerskabsaftalen er der udarbejdet en Tryghedsplan, som detaljeret beskriver de konkrete aktiviteter og tiltag, der skal bidrage til at øge trygheden og reducere kriminaliteten i partnerskabsområdet. Tryghedsplanen er dynamisk, hvilket indebærer, at den løbende justeres, således at partnerskabets konkrete aktiviteter hele tiden imødekommer de aktuelle behov.

Bilag

Bilag 1 – Partnerskabsaftale 2017-2020 (supplerende bilag)

Bilag 2 – Tryghedsplan (supplerende bilag)

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2i. Evaluering af repræsentantskabsmøde den 30. november 2016.

Side 33

Resume

Evaluering af repræsentantskabsmøde den 30. november 2016.

Orientering

Der blev den 30. november 2016 holdt ordinært repræsentantskabsmøde med følgende dagsordenspunkter:

- Valg af dirigent.
- Mødeplan for 2017
- Budget 2017
- Behandling af indkomne forslag
 - OB: Revideret forretningsorden for repræsentantskabet
 - OB: Afdeling 117 – Opførelse af ny boligafdeling i Ørestad
 - OB: Afdeling 95 II – Udbygning af plejehjem i Hvidovre
 - Flere AAB afdelinger: Nedsættelse af et udvalg, hvis opgave er at sikre, at AAB's erfaringer med tidligere byggesager, minihelhedsplaner og helhedsplaner bruges konstruktivt fremadrettet
- Valg
 - Valg af to medlemmer til Bygge og Projektudvalget (BPU)
 - Valg af et medlem til Boligudvalget (BU)
- Øvrige sager
 - AAB afdeling 60: Ønske om redegørelse fra organisationsbestyrelsen om effektiviseringskrav
 - AAB afdeling 60: Ønske om redegørelse for udviklingen i antallet af parlamentariske afdelinger i AAB
- Eventuelt

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Der var enighed om, at det havde været et godt repræsentantskabsmøde med en god politisk debat.

Der var enighed om igen at indstille advokat Bruno Månsson som dirigent til næste møde. Der var også tilfredshed med det nyindkøbte elektroniske afstemningssystem.

På repræsentantskabsmødet til juni vil ske afrapportering fra udvalget vedrørende erfaringsudveksling af byggesager, minihelhedsplaner og helhedsplaner.

3a. '2020-plan' - arbejdet med tilsynets krav til AAB samt effektiviseringskrav

Resume

OB har bedt om en samlet plan og '2020-planen' er et samlet overblik over igangsatte, og på nuværende tidspunkt kendte, nødvendige tiltag for at leve op til tilsynets krav til OB for at opretholde AAB's decentrale forvaltningskoncept samt for at nå effektiviseringsmålet på 8,15% i 2020.

Planen er til orientering og forventes fremlagt og drøftet nærmere ved OB's seminar i foråret 2017. Direktionen arbejder ud fra planen med allerede igangsatte initiativer der er i proces.

Det forventes at planen skal justeres halvårligt, herunder med resultater og anbefalinger fra den analyse som OB har tilkendegivet skal igangsættes for at udvikle AAB's organisation når disse foreligger.

Orientering

Som led i udmøntning af strategien fra 2014 har AAB arbejdet med at modernisere foreningens decentrale forvaltningskoncept. De nye driftsmodeller er godkendt af AAB's kommunale tilsynsmyndighed, som dog samtidig stiller en række krav til organisationsbestyrelsens opfølgning på dette.

Samtidig har regeringen, KL og BL – Danmarks Almene Boliger indgået aftale om at sektoren i 2020 skal have effektiviseret med 1,5 mia., svarende til 8,15% ift. udgangsåret (2014). På dette afsæt fremlægger direktionen en samlet plan for AAB frem mod 2020, der tager højde for ovenstående.

Direktionen er bekendt med at organisationsbestyrelsen har et ønske om at igangsætte et forløb, der har til formål at skabe et fælles billede af fremtidens AAB. Aktiviteter som måtte udspringe af denne undersøgelse vil naturligvis både kunne supplere og medføre justeringer af planen som forelægges for OB.

Planen er opdelt i fire spor:

- Spor 1 Opfyldelse af tilsynets krav til AAB's nye driftsmodeller
- Spor 2 Implementering af kontroller, jf. styregruppen for decentral forvaltning (DFK-styregruppen)
- Spor 3 Effektiviseringsprogram 2020
- Spor 4 Udvikling af AAB mod 2020

Bilag

'2020-plan'

OB's bemærkninger

Orienteringen blev taget til efterretning.

3b. Evaluering af årets afdelingsmøder

Resume

Administrationen har evalueret årets afdelingsmøder ud fra en række overskrifter. Formålet er at følge op på en række formalia om mødernes afholdelse og at identificere opmærksomhedspunkter til næste års planlægning og afvikling. Evalueringen viser blandt andet, at alle 101 afdelingsmøder (på nær ét) blev afviklet rettidigt og at 95 afdelinger fik vedtaget en forretningsorden for afdelingsmødet. Opmærksomhedspunkter i 2017 vil være: digitalt beboerdemokrati – muligheder og udfordringer, ny lovgivning vedr. tv-pakker, afdelinger hvor der ikke er vedtaget et vedligeholdelsesreglement og effektivisering af den almene sektor.

Orientering

Blev afdelingsmøderne afholdt – og var det rettidigt?

Bortset fra en enkelt afdeling, så har alle afdelinger afholdt ordinært, obligatorisk afdelingsmøde senest tre måneder før næste regnskabsårs begyndelse. I afdeling 22 – Julius Bloms Gade – fik bestyrelsen ikke omdelt indkaldelserne rettidigt, og var derfor nødt til at udskyde mødet. Det er efterfølgende afviklet den 14. november, hvor forretningsorden og budgettet for 2017 blev vedtaget.

Til mødet i afdeling 69 – Løgstørgade ungdomsboliger med 19 lejemål uden bestyrelse – dukkede ingen beboere op til det ordinære møde den 29. september 2016. Der blev i stedet afholdt et ekstraordinært møde den 20. oktober, hvor både budget og forretningsorden blev vedtaget.

Formalia i forbindelse med afdelingsmøderne

- a. Ud af 101 afviklede afdelingsmøder har 64 afdelinger benyttet sig af standardskabelonen som afdelingsbestyrelserne kan hente fra AAB-net. Afdelingerne skal anbefales at bruge standardskabelonen.
- b. I forbindelse med afviklingen af 24 afdelingsmøder modtog administrationen ikke mødematerialet rettidigt, hvilket resulterede i at OB's repræsentant fik materialet senere end den aftalte frist (senest én uge inden mødet).
I forbindelse med afdelingsmøderne i 2017, vil administrationen sørge for, at afdelingerne udover påmindelsesmails også får en opringning inden fristen for omdeling af første og endelig indkaldelse.

Flytning og bytning af møder

Internt i OB blev der i alt byttet møder 21 gange. Det er administrationens opfattelse, at alle OB'ere har været gode til at byde ind i det omfang det har været muligt. Af de 21 møder der blev byttet var seks af dem et resultat af Jørn Nielsens udtræden af OB.

I løbet af mødeprocessen er 10 møder blevet flyttet af afdelingsbestyrelser. Af de 10 møder er to møder flyttet grundet manglende omdeling af indkaldelser (afdeling 61 og 22), mens resten er flyttet af organisatoriske og planlægningsmæssige hensyn. Niveaulet vurderes at være tilfredsstillende.

Administrationens og OB's deltagelse i afdelingsmøderne

Ud af 101 afviklede afdelingsmøder deltog OB i 89. I de resterende 12 møder deltog repræsentanter fra administrationen undtagen på mødet i afdeling 53, hvor det ikke var muligt at sende en medarbejder.

Ad 5. Fremmøde ved forårsmøderne (forvaltningsrevision 2016)

I foråret blev der i alt afholdt 46 afdelingsmøder. I forhold til tilsvarende tal fra 2015 havde 26 afdelinger fremgang i antallet af fremmødte beboere og 20 afdelinger oplevede tilbagegang i antallet fremmødte beboere. Der har været sendt sms ud til beboerne og vi gentager dette ved næste års afdelingsmøder.

Ad 6. Status på vedtagelse af forretningsordener for afdelingsmøder

95 afdelinger har vedtaget en forretningsorden for afdelingsmødet og seks afdelinger har endnu ikke vedtaget en. Der er tale om følgende afdelinger: 9, 17, 25, 26, 27 og 45.

Administrationen vil gøre en ekstra indsats for at disse seks afdelinger vedtager en forretningsorden for afdelingsmødet i 2017. I forbindelse med udsendelse af mødemateriale vil den deltagende OB'er ligeledes få info om evt. lokale tilpasninger i afdelingen.

Ift. lokale tilpasninger har:

- 11 afdelinger har besluttet at årsregnskabet skal til godkendelse på afdelingsmødet. Det betyder at der er en fleksibilitet i forhold til fordelingen af hhv forår- og efterår afdelingsmøder, så der på længere sigt kan komme en mere jævn fordeling af møderne.
- 56 afdelinger har besluttet at det er bestyrelsen der udpeger repræsentantskabsmedlemmer
- Seks afdelinger har besluttet at lade bestyrelsen konstituere formandsposten og fem afdelinger har valgt at bestyrelsen konstituerer kassererposten.
- 8 afdelinger konstituerer bestyrelsen både formands- og kassererposten

Tendenser på afdelingsmøderne 2016/2017

I lighed med foregående år udarbejder sekretariatet orienteringer til OB (samt de medarbejdere fra administrationen der deltager på afdelingsmøder) om de temaer og tendenser, som har fyldt i 2016 og som vi forventer vil fylde på afdelingsmøderne i 2017.

I år udarbejdes der skrivelser vedr. følgende emner:

- Digitalt beboerdemokrati – muligheder og udfordringer
- Ny lovgivning vedr. TV-pakker
- Afdelinger hvor der ikke er vedtaget et vedligeholdelsesreglement
- Effektivisering af den almene sektor

Fra administrationens side kan der umiddelbart ikke identificeres yderligere indsatsområder, men input og forslag modtages med glæde.

Møderapporten

Af hensyn til de ressourcer som OB bruger på at udfærdige møderapporten og administrationen bruger på efterbehandlingen blev det drøftet, hvordan administrationen fremadrettet skal arbejde med og behandle de oplysninger der er i møderapporten.

I bilag fremgår ændringsforslag med rødt. Udvalget anbefalede desuden, at der arbejdes med at møderapporten digitaliseres.

Bilag

OB's bemærkninger

Administrationen tjekker, at der ikke er sammenfald i indhentning af oplysninger i blanketter og møderapport. OB anmodede afdelingsudvalget om udarbejdelse af en ny møderapport med disse bemærkninger.

Aftalt at ejendomsinspektøren fremover optager afdelingsmøder i parlamentariske afdelinger. De skal huske at gøre opmærksom på at mødet optages.

OB ser gerne at der arbejdes videre med:

- En skabelon for afdelingsmøderapporten, f.eks. således at der kan flyttes fra felt til felt med tabulator
- En hjemmeside, hvor dagsorden og forslag lægges ind.

3c. Evaluering af repræsentantskabsmøde den 30. november 2016.

Side 38

Flyttet til punkt 2i

3d. (lukket punkt)

Side 39

3e. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Side 40

a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)

v/Hanne Dahlerup

Der er aftalt fælles møde til januar mellem ØFU og BPU om besparesestiltag på flytteboliger.

b) Bygge- og projektudvalget (BPU)

v/Bent Haupt Jensen

På seneste møde blev der fulgt op på afrapportering fra workshops om de store helhedsplaner og byggesager i VE. Den sidstnævnte gentages i det nye år, pga. uheldigt sammenfald med netværksmøde.

c) Boligudvalget (BU)

v/Jette Kragh

På seneste møde blev drøftet nye lovregler om til- og afmelding af el, samt vedligeholdelsesreglement.

d) Uddannelsesudvalget (UU)

v/David Jennow

Differentieret betaling for bestyrelseskørekortet har været drøftet. Udvalget er enige om, at det ikke skal koste noget at tage det elektronisk. Afdelingerne skal betale for in-house undervisning.

e) Afdelingsudvalget (AU)

v/Gunvor Abrahamsen

f) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)

v/Jette Kragh

Arbejdsmiljøudvalget fik forelagt en skabelon til brug for udarbejdelse af årshjul for lokalt arbejdsmiljøarbejde.

Samtidig godkendtes årshjul for arbejdsmiljøarbejdet i udvalget med mulighed for tilpasninger.

g) Styregruppe for lokal it-anvendelse

h) Arbejdsgruppen vedrørende risiko

i) Afdelingsnetværk:

Gruppe 1, Vesterbro, SV og Valby

OB'er: Bent Haupt Jensen

Gruppe 2, Frederiksberg

OB'er: Bjarne Lindqvist

Gruppe 3, Østerbro

OB'er: Gunvor Abrahamsen

Næste møde 23. januar 2017

Gruppe 4, Nørrebro og indre by

OB'er: Hanne Dahlerup

Svært at få de små afdelinger til at deltage.

Gruppe 5, Indre Amager

OB'er: David Jennow

Vigtigt projekt i starten af 2017.

Gruppe 6, Ydre Amager

OB'er: Claus Olander

Gruppe 7, Nordvestkvarteret

OB'er: Søren Jensen

Gruppe 8, Vestegnen

OB'er: Bent Haupt Jensen

Gruppe 9, Brønshøj Husum

OB'er: Hanne Dahlerup

Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde

OB'er Jette Kragh

Næste møde 19. februar 2017 – drøfte samdrift

Gruppe 11, Nordsjælland

OB'er: Lean Bernhoff

3f. Udviklingen efter kontanthjælpsreformen

Resume

Kontanthjælpsreformen trådte i kraft den 1. oktober 2016, og medførte en betydelig indtægtsnedgang for mange borgere på offentlige ydelser.

I AAB har vi endnu ikke set en stigning i antallet af rykkerbreve, der bliver fremsendt til vores beboere. Antallet af henvendelser, hvor folk har påpeget at de er ramt af loftet, er meget begrænset, og har ikke forøget den daglige arbejdsmængde betydeligt.

Vi forventer dog, at der vil forekomme en svag stigning i løbet af det første kvartal i 2017, da det forventes, at folk på dette tidspunkt har opbrugt deres reserver samt låneuligheder.

Orientering

Kontanthjælpsloftet ramte i to omgang. Den første omgang skete 1. oktober 2016, hvor mange beboere blev skåret i deres boligstøtte. AAB fik udbetalt omkring 1 million kr. mindre i boligstøtte i oktober end i september.

Anden omgang omhandlede de personer, der blev skåret i selve kontanthjælpen og den særlige støtte. De fik mindre udbetalt med kontanthjælpen for oktober. Da denne udbetales bagudrettet, skete dette i slutningen af oktober, hvilket gik ud over deres betalingsevne for november måneds husleje.

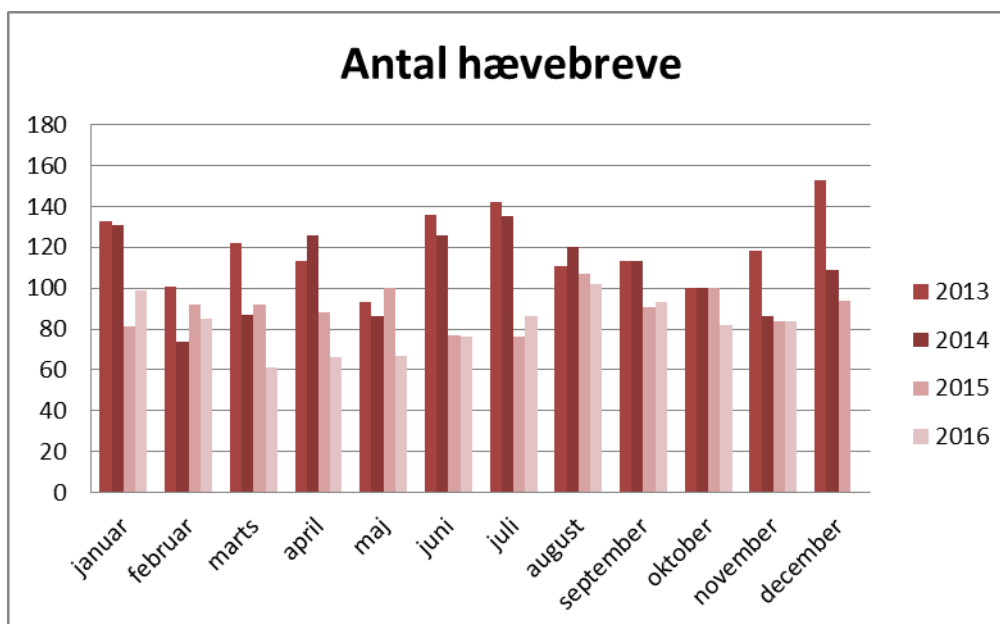
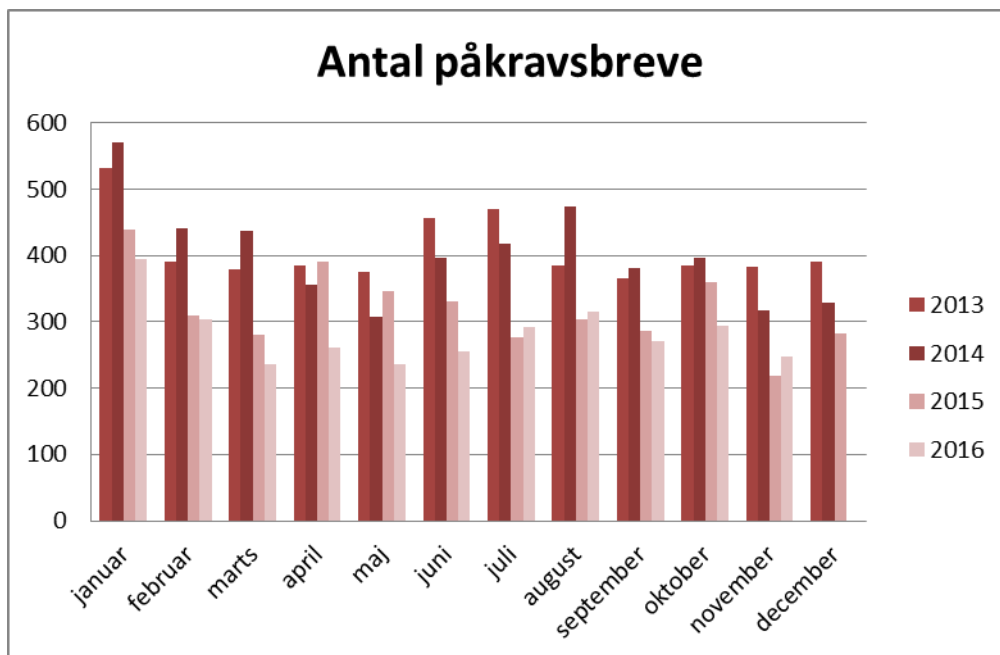
Der var en svag stigning i påkrav i november, men denne var udlignet ved fremsendelse af hævebrevene i slutningen af måneden.

Påkravsbreve

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2014	570	440	436	356	308	396	418	473	381	397	318	328
2015	438	309	280	391	346	330	276	303	286	360	218	282
2016	394	304	236	261	235	255	291	316	270	293	247	

Hævebreve

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2014	131	74	87	126	86	126	135	120	113	100	86	109
2015	81	92	92	88	100	77	76	107	91	100	84	94
2016	99	85	61	66	67	76	86	102	93	82	84	



Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Orienteringen blev taget til efterretning.

4. Direktionsberetning

Eksterne forhold og politik

Der gives en mundtlig orientering om regeringsrokaden.

I forbindelse med regeringsrokaden har vi fået ny minister, der også er minister for byggeri- og transportområdet. Der er ikke pt. kommet nogen boligpolitiske udmeldinger.

Det ny regeringsgrundlag taler meget om beskyttelse af boligejere. Vores opgave de næste år, bliver at sikre lejerne samme ligestilling som ejere. Derudover ønsker regeringen at tilvejebringe billige almene boliger i storbyerne og vil tage dette ønske med i de næste kommuneforhandlinger.

Andet

Udsatte punkter

Iht. OB's årsplan 2016 skulle OB drøfte en politik for finansiering, hvor der er misforhold mellem dv-plan og henlæggelser). Arbejdet er igangsat men ikke helt afsluttet. Punktet er derfor udsat til OB's februar møde.

Iht. årshjulet skulle OB ved december mødet drøfte OB's årsplan for 2017. Punktet er udsat. Iht. årshjulet skulle OB ligeledes ved december mødet drøfte direktionens årsplan for 2017. Direktionen har lavet en '2020-plan' (jf. pkt. 3a) som er fremsendt til orientering og som forventes drøftet på et OB-seminar i foråret 2017.

Udsatte opgaver i VE som følge af vakante stillinger i Vedligehold & Energi (VE)

I forbindelse med at det "nye" årshjul for dv-planer er taget i brug har det betydet, at der i 2016 er udarbejdet to dv-planer (dv-plan 2017 og dv-plan 2018) for alle boligafdelinger. Desuden blev der overført en del byggesager fra 2015 til 2016. Siden oktober 2015 har der været en større personaleomsætning i VE. Disse faktorer er alle medvirkende til, at der beklageligvis igen er byggesager, som er planlagt til opstart i 2016, men der ikke er kapacitet til at opstarte i indeværende år.

Administrationen arbejder med en plan for hvordan den større mængde byggesager kan afvikles med den nuværende bemanning.

Status på planlagte byggesager i 2016:

I gang	67
Afsluttet	103
Annuleret	53
I bero	8
Udskydes til 2017	21
Udskydes til 2018	1
I alt	253

Det betyder at 85% af de planlagte byggesager i 2016, som ikke er blevet annulleret, er op-

startet og 61% af de opstartede byggesager i 2016 er afsluttet.

Side 45

De annullerede byggesager er sket efter aftale med de enkelte afdelinger eller indgår som en del af et større projekt.

I løbet af december kontakter driftscoordinatorerne alle afdelinger med forslag til tidspunkt for igangsættelse af dv-sager i 2017; herunder de sager som beklageligvis må udsættes fra 2016.

Åbentstående forsikringssager

Administrationen er blevet opmærksom på, at der er en række åbne forsikringssager, som ikke er afsluttet. Det omfatter både administrative og parlamentariske afdelinger. Administrationen er gået i gang med at gennemgå sagerne og kontakter de relevante afdelinger for at afdække om sagen ikke er færdigbehandlet eller skal afsluttes.

DFK-udvalget

Der er udarbejdet rapport for det afsluttende arbejde er udarbejdet om er omdelt til OB i mapperne.

Fortovssag

Gennem adskillige år har der været drøftelser mellem BL'1. kreds og Københavns Kommune, som har hjemtaget renholdelse af fortovene, hvilket har fordyret opgaven væsentligt for de almene boligorganisationer. Der har igennem et par år været et pilotforsøg i tre områder og det viser at de almene boligorganisationer holder områderne pænt. Kommunen mener ikke at de generelt kan fritage de almene boligorganisationer, da det vil være udtryk for forskelsbehandling af grundejerne. BL har i høringsvaret påvist at det har fordyret renholdelsen at opgaven er overgået til kommunen. Der indhentes nu kontrolpriser for at vurdere dette. Der er blevet åbnet for dispensation, hvis man er et sammenhængende boligområde men det er endnu ikke meldt ud hvad der krævet for at være et 'sammenhængende boligområde'. BL holder møde med kommunen om det inden årets udgang.

Storskade – brand afdeling 8/24

I forbindelse med genopbygningen af afdeling 8/24 har Willis orienteret AAB om at dækning af byggesagsstyring kun er omfattet af forsikringsvilkårene hvis bygningen beskadiges med mindst 50%. Bygningen er ikke beskadiget med 50% eller mere, men Gjensidige har dog alligevel indvilliget i at kigge på dækningen, fordi de er enige i, at det også er en stor opgave for bygherre at varetage, når der er tale om så stor en skade, som denne. De har derfor modtaget tilbud på ekstern byggerådgivning, ligesom vi har gjort opmærksom på, at AAB også har stillet afdelingens driftscoordinator til rådighed, som alle er enige om har gjort et stort stykke arbejde ude i afdelingen.

Gjensidige tilbyder at ville dække kr. 256.000 + moms til ekstern rådgiver. Rådgiverhonoraret svarer til under 2% af byggesummen og AAB har meddelt at vi er bekymrede for om rådgiveroverslaget er dækkende ift. opgavens omfang. Gjensidige har meddelt, at hvis der skulle være yderligere arbejder, som Arhus ikke har taget højde for i deres tilbud, vil det være en drøftelse Gjensidige tager med Arhus.

Gjensidige vil derimod ikke dække AAB's interne tid til driftscoordinator, idet de mener at AAB som bygherre må forvente at skulle påtage sig ved en sådan skade. Foreløbig har

driftskoordinatoren anvendt ca. 200 timer på opgaven. Arbejdet består i at koordinere med rådgiver, forsikringsselskab og afdelingsbestyrelse. Byggeriet afleveres forventeligt i september 2017, hvorfor der løber flere timer; forventelig 300 – 350 timer i alt svarende til ca. 300.000 kr. Det er næppe realistisk og ønskeligt at påføre afdeling 8/24 denne udgift, som derfor slår igennem som mindre indtjening i Vedligehold & Energi. Administrationen har bedt Willis undersøge om vi kan udvide forsikringsdækning til at omfatte dette fremover. Når der er en afklaring vil OB blive orienteret.

Det var ved tømning af bygningen ikke nødvendig at aktivere genhusningsdækningen. Willis har nu orienteret om, at der er indboselskaber, der har rettet henvendelse til Gjensidige, fordi de vil gøre krav i dækningen pga. dobbeltforsikring. Det har vi meddelt Willis at vi er uforstående overfor, da dette scenarie aldrig har været nævnt af Willis ifm. dækningen.

Endelig trækker genopførelsen ud og tidsplanen viser at genopbygningen tager ca. 16 måneder. De indboforsikrede beboere har normalt kun dækning i 12 mdr. så mange beboere har ikke forsikring til genhusning efter 12 mdr. Vi har bedt Willis om at gøre gældende overfor forsikringen, at det er vores opfattelse at genopførelsen bl.a. trækker ud som følge af at de ikke fik overdækket bygningen i tide, inden der var skybrud hvilket medførte at der kom mere vand i boligerne end efter brandslukningen.

Afdeling 46 – henvendelse

Et medlem fra afdelingsbestyrelsen har henvendt sig til AAB's formand med kritik af manglende opfølgning på et møde afholdt i foråret om lukning af vej midlertidigt, skadesservice og aftale om hegn/vedligeholdelse ved Vestforbrænding. Henvendelsen omhandler også nedskrivning af Ellegårdens varmecentral, samt at der ikke er orienteret om, at det er AAB's administration, der forestår indbringelse af klager over ejendomsvurderingen, således at afdelingen selv har brugt tid på dette. Desværre er nogle af opgaverne ikke overleveret i forbindelse med fratræden. Der er nu aftalt møde med nye driftsordinator-team for at få løst opgaverne. Det har i administrationen sat øget fokus på løbende registrering af status på opgaverne i VE og den nye teknik- og driftschef holder nu 1:1 månedlige møder for at lave opfølgning på fremdrift i opgaverne.

Afdeling 40 - Overførsel af 12 ledige p-pladser fra afdeling 40 til ny boligafdeling

Ved mødet den 7. oktober 2015 godkendte OB, at brugsretten til 12 af afdeling 40's p-pladser kunne overdrages til den på det tidspunkt planlagte nye boligafdeling 'Bellahøjen'. Som det er OB bekendt måtte byggeprojektet opgives, idet MT Højgaard a/s, som aftalepartner og adkomsthaver til grunden, valgte at sælge projektet til anden side. Overførsel af ledige p-pladser fra afdeling 40 er derfor ikke længere aktuell, hvilket afdelingsbestyrelsen i afdeling 40 er bekendt med.

BL's 1. kreds – København og Frederiksberg

Introduktionspakke til flygtning – Københavns Kommune

Som led i aftalen om boligplacering af flygtninge i Københavns Kommune har kommunen nu udformet en introduktionspakke til modtagelse af flygtninge i de almene boliger. Administrationen sørger for at det bliver stillet til rådighed for afdelinger der modtager flygtninge, så de får kendskab til de indgåede aftaler – og de leverancer, som kan forventes fra kommunen.

Introduktionspakke til modtagelse af flygtninge i de almene boliger i København ligger til gennemsyn ved mødet.

Fortovsordningen

I forbindelse med Københavns Kommunes behandling af indstilling om den såkaldte 'fortovsordning' var der i forbindelse med forelæggelse for Teknik og Miljøudvalget tegn på at BL 1, kreds høringsvar var taget alvorligt. Forvaltningen indstillede at:

- forsøg med hjemtagelse af fortovsrenholdet i forsøgsområderne blev forlænget til 1. juli 2017, så der kan indhentes kontrolpriser for, at det udførte arbejde er billigst muligt.
- ukrudtsfjernelse IKKE medtages ydelse i fortovsordningen.

Udvalget har også besluttet at forvaltningen skulle vende tilbage med forslag til, hvordan der kan laves aftaler med grundejere om renhold af store sammenhængende områder. BL's 1. kreds arbejdsgruppe har bedt om et møde med forvaltningen, med henblik på at drøfte det videre arbejde med de nye vilkår, samt drøfte mulighederne for at søge dispensation for sammenhængende områder under de vilkår, som kommunen opstiller og som forventes konkretiseret i den kommende tid.

Kommunen har oplyst at de påtænker at:

- Orienter grundejerne om, at ukrudt ikke medtages i ordningen.
- Orienter grundejerne i forsøgsområderne vedr. ukrudt og renhold om, at vi fortsat skal varetage renhold frem til 30. juni 2017
- Planlægge og indhente kontrolpriser inden 30. juni 2017
- Planlægge og starte proces for dispensation. Der forventes mere information på kommunens hjemmeside herom primo januar 2016.
- Lægge rammerne for og starte fortovsseminar samt afholde 1. dialogmøde med grundejerne.

lukket punkt

lukket punkt

5. Eventuelt

Side 48

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Det blev oplyst, at Københavns kommune udvider betalingsområdet for parkering med en ny, gul zone i 2017. Inden da bliver de private fællesveje i den nye zone til offentlige veje. Københavns Kommune overtager de private fællesveje i gul zone pr. 1. januar 2017.

På en offentlig vej har kommunen ansvaret for at vedligeholde vejen - både kørebanen og fortovet. Som grundejer skal AAB derfor ikke længere betale til, at der bliver repareret huller i asfalten, skiftet knækkede fliser i fortovet, plantet vejtræer, etableret klimasikring osv.