

Referat af OB-møde

Mødedato: 5. april 2017 kl. 17.00

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

Afbud: Ingen

Næste møde: 3. maj 2017

Kontaktperson

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

Dato

29. marts 2017

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol

2. Indstillingssager

- a) **(lukket punkt) - udsat**
- b) Selvkontrol i de administrative afdelinger - **udsat**
- c) Afdeling 43 – Ansøgning om støtte til boligsocial indsats
- d) Afdeling 47 - Opførelse af nye rækkehuse
- e) Afdeling 45 - Støtte til udbedring af byggeskader, MgO plader
- f) Politik for underfinansierede dv-planer
- g) Revideret standardhusorden
- h) Afdeling 63 – Tilskud til gennemførelse af reparationsarbejde af karnapper
- i) Evaluering af OB-seminar den 2. april 2017

3. Orienteringssager

- a) Status – tre årigt arbejdsmiljøprojekt
- b) Personaleforhold **(lukket punkt)**

c) Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Side 2

d) Orientering om afdelingsbestyrelsens regnskabserklæring til regnskabet for 2016, konto 114-119.

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

København, den 3. maj 2017

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 1. marts 2017.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 1. marts 2017 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 106 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Intet at bemærke.

2c. Afdeling 43 - Ansøgning om økonomisk støtte til boligsocial indsats

Side 5

Resume

Afdelingsudvalget har behandlet ansøgning om økonomisk støtte fra dispositionsfonden til medfinansiering af en fælles boligsocial indsats for boligafdelingerne i Kærene, Rødovre.

Afdeling 43 har søgt om i alt kr. 200.000 i støtte til en fire-årig periode fra 2017 – 2020. Afdelingsudvalget besluttede at indstille til OB at bevilge kr. 100.000 til en to-årig periode. Udvalget lagde i begrundelsen vægt på, at der bør være en begrænsning for bevillingsperioden.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller til OB at give afdeling 43 tilsagn om økonomisk støtte til en boligsocial indsats for en to-årig periode. Der ydes støtte på i alt kr. 100.000.

Sagsfremstilling

Afdeling 43 er beliggende i Rødovre og rummer i alt 317 boliger.

AAB, AKB og Lejerbo har i mere end 20 år gennemført boligsociale indsatser i Kærene. Først som en boligsocial helhedsplan støttet af Landsbyggefonden og siden 2013 som en boligsocial minihelhedsplan med støtte fra Rødovre Kommune. Indsatsen er et samarbejde mellem Lejerbos afdeling 60, Lejerbos afdeling 331, AKB, København afdeling 1501 samt AAB afdeling 43.

Området har med jævne mellemrum været præget af stor utryghed, men på grund af den lokale aktive indsats fra de tre boligorganisationers afdelinger, i tæt samarbejde med Rødovre Kommune, har man i Kærene formået af skabe en markant bedring af hverdagslivet for beboerne. Et arbejde som AAB afdeling 43 vurderer er vigtigt at opretholde, for fortsat at tiltrække børnefamilier og ressourcestærke beboere til Kærene.

Nogle af de vigtigste sociale initiativer er:

- Den boligsociale indsats, der finansieres af boligorganisationerne og Rødovre kommunen.
- Cafébiblioteket Tremilen, der har daglig åbningstid, hvor bl.a. projektlederen holder til.
- Tryghedsskabende erfa-grupper med gårdmænd, politi, ssp, skoler, psykiatri
- Forskellige projekter målrettet beboere på tværs af alder, køn og etnicitet. Se vedlagte aktivitetsoversigt sat op på indsatsområder.

Det samlede budget er på kr. 835.200 pr. år, hvoraf afdeling 43 betaler ca. kr. 230.000 pr. år.

Dispositionsfonden har i perioden 2013-2016 ydet støtte på i alt kr. 190.000.

Bilag

Bilag 1. Ansøgning fra afdeling 43.

Bilag 2. Plan for indsatser og aktivitetsoversigt 2017-2020 i Kærene

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2d. Afdeling 47 – Opførelse af nye rækkehuse

Side 6

Resume

Ballerup Kommune har valgt at fraflytte deres lejemål i eksisterende daginstitution i afdeling 47 og bygge ny institution på egen grund. Kommunen har samtidig godkendt bevilling af kommunal grundkapital til opførelse af 40 nye rækkehuse, så afdelingens frigjorte arealer kan aktiveres til nyt formål.

Sagen blev behandlet i BPU den 6. marts 2017.

Indstilling

BPU indstiller til OB at godkende opførelsen af rækkehuse som en ny del af AAB afdeling 47 og videreindstille til repræsentantskabets godkendelse.

Sagsfremstilling

Afdeling 47 ligger i Skovlunde og består af 3-etages boligblokke med i alt 300 boliger. Boligerne er fordelt på 54 stk. 2-værelses, 213 stk. 3-værelse og 30 stk. 4-værelses.

I starten af 2016 varslede Ballerup Kommune, at de vil opsig institutionislejemålet i afdeling 47 og bygge ny daginstitution på egen grund i området. På den baggrund har administrationen og afdelingsbestyrelsen arbejdet på, at få kommunens godkendelse til at anvende de frigjorte arealer til opførelse af støttet nybyggeri, blandt andet for at sikre afdelingens beboere mod lejestigninger som følge af kommunens opsigelse.

Ballerup Kommunes har skriftligt meddelt boligforeningen, at man har reserveret grundkapital til opførelse af 40 rækkehuse á gennemsnitligt 95 m² i afdeling 47. Og afdelingsbestyrelsen har nu efter indstilling fra administrationen valgt de eksterne rådgivere, som skal forestå udarbejdelsen af byggeprojektet.

Beboerne er orienteret om projektideen via afdelingsbestyrelsen på afdelingens ordinære afdelingsmøde i 2016, og et konkretiseret projektforslag skal derfor forelægges beboerne på et kommende afdelingsmøde, for deres godkendelse. Sideløbende med projektudviklingen skal der i samarbejde med Ballerup Kommune udarbejdes lokalplan for området og den nye rækkehusbebyggelse i afdeling 47.

Opførelse af boliger i henhold til ovenstående er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik, om at bygge nye almene familieboliger, hvor boligforeningen i forvejen er repræsenteret.

Indstilling om opførelse af rækkehuse i afdeling 47 blev behandlet i BPU den 6. marts 2017.

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2e. Afdeling 45 - Støtte til udbedring af byggeskader, MgO plader

Side 7

Resume

I afdeling 45 er der gennemført facaderenovering med MgO vindspærreplader, som ikke er anvendelige til det påtænkte formål. På denne baggrund er det aftalt med afdelingsbestyrelsen, at administrationen indstiller til OB, at afdelingen så vidt muligt holdes økonomisk skadesløs.

Indstilling

- Administrationen indstiller til OB, at alle udgifter i forbindelse med voldgiftssag og afhjælpningsprojekt dækkes af boligforeningen i samarbejde med Landsbyggefonden.
- Endvidere indstilles, at administrationens forslag til, hvordan støtten gives, forelægges OB, når der foreligger domsafsigelse i Voldgiftsnævnet.

Sagsfremstilling

Afdeling 45 er opført i 1965 og beliggende i Skovlunde. Bebyggelsen er udlagt som boligblokke og rummer i alt 300 boliger.

I årene 2010-2011 blev der gennemført en helhedsplan, omfattende renovering af bebyggelsens lette facader, opsætning af karnapper, udvidelse af altaner, nye tage og friarealforbedringer. Efterfølgende har det vist sig, at de anvendte vindspærreplader ved facaderenoveringen optager fugt og nedbryder montageskruer og montagelister. Den nye skifferbeklædning vil derfor på sigt falde ned.

AAB har indstævnet den udførende entreprenør, Enemærke & Petersen, samt totalrådgiver Wilhelm Lauritzen for Voldgiftsnævnet, og sagen er berammet til behandling den 4. og 5. maj samt den 8. og 9. maj 2017. Udfaldet af sagen kendes derfor ikke på nuværende tidspunkt.

På anvisning fra AAB's advokat har administrationen fået udarbejdet afhjælpningsprojekt og fået det prissat i indbudt licitation. Afhjælpningsprojektet er forinden gennemgået og godkendt af den af Voldgiftsnævnet udpegede skønsmand.

AAB's advokat anbefaler, at AAB entrerer med lavestbydende entreprenør og får igangsat udbedringen hurtigst muligt, blandt andet for at minimere risiko for nedfaldne 'skifferbrikker'.

Den samlede anlægssum for afhjælpningsprojektet inklusiv omkostninger andrager ca. kr. 16 mio. Hertil kommer udgifterne til voldgiftssagen, som endnu ikke kan opgøres. Samlet set vurderes sagen at kunne resultere i en udgift på omkring kr. 20 mio.

Med henblik på at kunne igangsætte afhjælpningsprojektet har administrationen aftalt med Landsbyggefonden samt Ballerup Kommune, at finansieringen kan ske via genåbning/udvidelse af den oprindelige byggeskadesag. Endvidere vil finansieringen også kunne ske ved bevilling af trækingsretsmidler.

Administrationen har indhentet afdelingsbestyrelsens godkendelse til at igangsætte afhjælpningsprojektet. I forbindelse hermed er det aftalt med afdelingsbestyrelsen, at administration indstiller til OB, at boligforeningen i videst mulig omfang holder afdelingen og beboerne skadesløs. Det er endvidere aftalt, at beboerne bliver orienteret skriftligt og inviteret til informationsmøde om sagen inden den igangsættes. Derimod vil der ikke blive indkaldt til besluttede afdelingsmøde, idet afhjælpningsprojektets gennemførelse uomtvisteligt skal gennemføres for at sikre mod nedstyrtning og følgeskader.

Bilag
Ingen

Beslutning
Indstillingen blev godkendt.

2f. Politik for underfinansierede dv-planer

Side 9

Resume

Efter der blev gennemført tilstandsregistreringer i 2013 og 2014 har der vist sig behov for at give administrationen handlemuligheder i forhold til afdelinger med underfinansierede dv-planer.

Indstilling

Bygge- og Projektudvalget indstiller politikken for underfinansierede dv-planer til godkendelse i OB.

Sagsfremstilling

I 2013 og 2014 blev alle AAB's afdelinger tilstandsregistreret af et eksternt rådgivningsfirma.

Efter tilstandsregistreringerne er blevet indarbejdet i dv-planerne har nogle afdelinger vist sig at være underfinansierede. Nogle i en sådan grad at de ikke vurderes at kunne løfte den vurderet husleje-forhøjelse, der forventes ved de fremtidige planlagte vedligeholdelsesprojekter.

Der er på den baggrund udarbejdet en politik, der skal give administrationen redskaber til at rådgive og hjælpe de afdelinger, der er berørt af underfinansierede dv-planer. Politikken er ikke ændret i forbindelse med behandlingen i Bygge- og Projektudvalget.

OB vil årligt blive orienteret om status på, hvilke afdelinger, der har underfinansierede dv-planer. Dette vil blive en del af den samlede ledelsesrapport.

Det forventes at den ændring af driftsbekendtgørelsen som følger af ændringerne i lov om almene boliger (effektivisering) vil indeholde krav om, at der skal gennemføres tilstandsregistreringer af en ekstern rådgiver hvert 3. til 5. år. Dette kan løbende påvirke omfanget af underfinansierede dv-planer. Dette vil på sigt kunne ændre det samlede billede af AAB's afdelinger.

Hvis der er behov for midler fra dispositionsfonden eller trækningensretten, vil administrationen udarbejde en indstilling til OB's godkendelse.

Bilag

Bilag 1 – Politik for underfinansierede dv-planer.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

Resume

Administrationen har på baggrund af erfaringer fra husordenssager og input fra boligudvalget udarbejdet udkast til revideret standardhusorden.

Indstilling

Boligudvalget indstiller, at OB godkender forslag til ændringer af Boligforeningen AAB's standardhusorden.

Sagsfremstilling

Boligudvalget reviderer hvert 3. år Boligforeningen AAB's standardhusorden for at sikre, at standardhusordenen vedbliver at være et tidssvarende redskab. Udkastet er vedlagt som bilag 1.

Boligudvalget har gennemgået standardhusordenen punkt for punkt. Da der er lavet strukturelle ændringer og visse bestemmelser er lagt samme og andre skilt ad, giver det ikke mening at sammenligne nye og gamle bestemmelser. I stedet følger her en beskrivelse af de vigtigste ændringer af standardhusordenen:

1. Opbygningen af husordenen er nu ændret så den er opdelt efter emne og ikke alfabetisk.
2. Husordenen indledes nu med et afsnit om, hvortil henvendelser skal rettes i de administrative afdelinger og de parlamentariske afdelinger.
3. "Ejendomsfunktionær" er fjernet fra husordenen og erstattet med "afdelingsbestyrelsen/administrationen" for at afspejle de forskellige driftsmodeller.
4. Beboerens eventuelle erstatningsansvar for ikke at efterkomme anvisninger er endvidere blevet fremhævet i de enkelte bestemmelser, hvor dette er relevant.

Herudover skal følgende bestemmelser særligt fremhæves:

5. Maskiner og brug af grill: Afsnittet er opdelt i to separate afsnit og er sprogligt præciseret. Afsnittet om grill er uddybet for så vidt angår brug af grill på altaner.
6. Husdyr: Afsnittet om husdyr er sprogligt præciseret, ligesom der stilles krav om dokumentation for lovpligtig ansvarsforsikring for hunde, mærkning og registrering samt eventuelle lovpligtige vacciner. Hvad angår servicehunde, stilles der krav om dokumentation for certificering og behov, ligesom der skal ansøges om servicehund hos administrationen.
7. Udluftning og tøjtørring og skadedyr: Afsnittene er uddybet så det nu fremgår, at afdelingsbestyrelsens anvisninger skal følges, ligesom beboerens eventuelle erstatningsansvar for skimmelangreb/skadedyrbekæmpelse er tydeliggjort.
8. Altaner og altankasser: Afsnittet er uddybet med bestemmelse om, at der vil blive varslet adgang til bolig, hvis der opsættes altankasser og markiser i strid med afdelingens regler, med henblik på nedtagning af disse for beboerens regning.
9. Lofts- og kælderrum: Afsnittet er sprogligt præciseret og uddybet med, at afdelingsmødet har kompetence til at fastsætte regler for udlejning af fællesarealer.
10. Hårde hvidevarer og vaske- og opvaskemaskine: Disse emner behandles samlet og er opdelt i to afsnit alt efter, om installationen ligger forud for boperiode eller sker under boperiode. Afsnittet indeholder foruden en sproglig præcisering, et krav om dokumentation for ansvarsforsikring, såfremt beboeren ønsker at installere hårde hvidevarer.
11. Klage: Afsnittet har fået ny overskrift og foreslås betegnet "konfliktløsning". Afsnittet er herudover uddybet med konkrete forslag til konfliktløsning beboerne i mellem.

12. Afdelingsmødes godkendelse af husorden: Afsnittet er ændret således, at den reviderede husorden alene træder i kraft for de afdelinger, der vedtager dette på et afdelingsmøde med stemmeflerhed.
13. Ændringer i standardhusorden: før de nye foreningsvedtægter fra 2010 skulle ændringer af denne husorden godkendes af repræsentantskabet, denne bestemmelse er fjernet da en nyligt afsagt dom, fastslår at det er afdelingsmødet der skal godkende husordenen.

Fremover vil standardhusordenen efter indstilling fra boligudvalget bliver fremlagt til godkendelse for organisationsbestyrelsen ca. hvert 3. år.

Udbredelse af den nye standardhusorden vil ske via bestyrelsesnyt samt via anbefalinger fra afdelingsrådgivningen til de enkelte bestyrelser i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Bilag

Bilag 1 - Udkast til revideret standardhusorden, senest ændret af OB den 4. februar 2015.

Beslutning

Administrationen skal sikre, at alle afdelinger godkender en husorden på et afdelingsmøde.

Indstillingen blev godkendt.

2h. Afdeling 63 – Tilskud til gennemførelse af reparationsarbejde af karnapper

Resume

Behandling af indstilling om tilskud til gennemførelse af reparationsarbejde af karnapper i afdeling 63, i henhold til undersøgelsesrapport fra 2013. Undersøgelsen påviser alvorlige problemer årsaget af håndværksmæssige fejl, som har resulteret i råd, svamp mm.

Indstilling

BPU indstiller til OB, at der ydes tilskud fra egne trækingsretsmidler på i alt kr. 800.000 til gennemførelse af denne renovering i afdeling 63.

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 31 rækkehuse, som er opført i 1984, beliggende Hvidovre Alle 23-53 og Hvidovregade 11 A – 15 B. Det nuværende huslejeniveau er på kr. 7.613 – 8.225 pr. md. for henholdsvis en 3-rums bolig til 4-rums bolig.

Undersøgelsen blev foretaget i 2013 af Østergaard Bygge og Indeklimateknik A/S og viser, at afdelingen har store problemer med råd og svamp pga. manglende ventilation bag beklædningsbrædderne i bygningernes karnapper. Det fremgår af rapporten at det er fejl og mangler ved opførelse i 1984 der er årsag til dette.

Afdelingen er opført i 1984 og derfor ikke omfattet af Byggeskadefonden. AAB's bygningsforsikring dækker ikke og Landsbyggefonden har været hørt, men har meddelt at sagen ikke kan genåbnes, og der kan derfor ikke hentes noget støtte herfra. Afdelingen har været igennem flere undersøgelser for fejl og byggeskader, hvilket resulterede i en voldgiftssag, som ikke endte ud til afdelingens fordel. Dette har medført, at nødvendig vedligeholdelse i lange perioder har måttet ligge stille, afventende undersøgelsesresultat. I tiden fra 2013 til nu, er alt træværket på forsiden af størstedelen af husene renoveret. Afdelingen har derfor skrabt bunden af deres budget, men afdelingen mangler forsat at renovere 25 karnapper.

Ifølge vurdering i rapport fra Ingeniør Jacob Nielsen (2013), samt efterfølgende indhentede priser, er hver karnap vurderet til at koste kr. 36.450 pr. karnap + malerarbejde til kr. 2.750. En gennemgående renovering af de resterende 25 karnapper vurderes at løbe op i kr. 980.000. Dertil skal tillægges udgifter til tilsyn, forsikring, byggesagshonorar m.m., og det samlede anlægsbudget forventes derfor at løbe op i kr. 1.200.000 iht. vedhæftede anlægsbudget.

Denne udgift vil være en stor udfordring for en lille afdeling som afdeling 63, og afdelingens godkendte dv-budget for 2017 er alvorligt økonomisk udfordret med en minimumsbeholdning enkelte år på under kr. 50, på grund af denne aktivitet. Afdelingens henlæggelsesniveau stiger årligt med 2% indtil 2020, fra en henlæggelse pr. m² på kr. 135 i 2017 til kr. 184 i 2020. Afdelingens huslejeniveau i 2017 ligger på kr. 1.050 pr. m².

Arbejdet er i dv-budgettet delt over en 5-årig periode, men det anbefales at det udføres samlet i en byggesag.

Bilag

Anlægsbudget af 30. november 2016.

Beslutning

Det blev oplyst, at anmodningen om tilskud er fremsat af afdeling 63. Administrationen kan

tilslutte sig indstillingen.

Side 13

Indstillingen blev godkendt.

2i. Evaluering af OB-seminar den 4. februar 2017

Side 14

Resume

Der skal foretages evaluering af OB-seminar den 2. april 2017.

Indstilling

Det indstilles, at OB evaluerer OB-seminar den 2. april 2017.

Sagsfremstilling

OB holdt seminar den 2. april 2017 på Copenhagen Admiral Hotel, Toldbodgade 24-28, 1253 København K, hvor konsulent Bo Degn gav en tilbagemelding på den iværksatte konsulentundersøgelse.

Bilag

Ingen

Beslutning

Der var enighed om, at det havde været et rigtig godt seminar med gode og oplysende tilbagemeldinger fra konsulentundersøgelsen. OB skal efterfølgende drøfte indsatser og prioriteringer. Faciliteterne på Admiral Hotel havde fungeret tilfredsstillende.

3a. Status på arbejdsmiljøprojektet

Resume

I forbindelse med det 3-årige arbejdsmiljøprojekt skal der rapporteres halvårligt til organisationsbestyrelsen på OB-møderne i april og oktober måned.

Med undtagelse af APV-processen med opstart i 2015 overholder projektet indtil videre de fastsatte mål i forhold til aktiviteter og den godkendte tidsplan.

Orientering

Status på de enkelte område er beskrevet nedenfor og uddybet i vedlagte bilag.

Den årlige temadag for ejendomsfunktionærer og AAB's arbejdsmiljømappe

Tilbagemeldingerne fra deltagerne på arbejdsmiljøudvalgets årlige temadag for ejendomsfunktionærer den 6. oktober 2016 er overvejende positive. Der var en stigning i antallet af deltagere fra 2015 til 2016 med hhv. 81 og 116 deltagere.

Den første version af AAB's arbejdsmiljømappe blev præsenteret på dagen og er tilgængelig som en del af afdelingshåndbogen på AAB-net.

APV 2015 for afdelinger med lokalt ansatte

ArbejdsPladsVurderings(APV)-processen i boligafdelingerne, der blev igangsat ultimo 2015, varer længere end forventet. At tidsplanen ikke er overholdt på denne aktivitet, tilskrives, udover personaleudskiftning på flere af de arbejdsmiljørelaterede positioner i administrationen, igangsættelse af andre af projektets aktiviteter, samt udfordringer med respons fra afdelingerne. Samtlige afdelinger, hvor der har været tvivl, om afdelingen har en APV, er blevet kontaktet. Næste skridt i processen er at sikre, at der sker opfølgning på APV-handlingsplanerne i afdelingerne.

Sammensætning af AMU

Som mål har det treårige projekt bl.a. at komme med oplæg til fremtidig organisering af AAB's arbejdsmiljøarbejde. For at imødekomme arbejdsmiljølovens bestemmelser er administrerende direktør, Christians Høgsbro, indtrådt som formand i arbejdsmiljøudvalget. Organisationsbestyrelsen er fortsat repræsenteret i udvalget af to medlemmer. Der arbejdes fortsat med AMU's interne organisering. Dette område forventes fortsat at overholde projektets tidsplan.

Årshjul for arbejdsmiljøudvalget

På AMU's årlige arbejdsmiljødrøftelse den 29. november 2016 blev AMU's første årshjul godkendt. Herved overholder projektet tidsplanen.

Årshjul for sikkerhedsarbejdet centralt og decentralt

Årshjul for arbejdsmiljøudvalget er vedtaget i AMU ved den årlige arbejdsmiljødrøftelse, der blev afholdt den 29. november 2016.

AMU har også godkendt skabelon til årshjul for afdelingernes arbejdsmiljøarbejde. Implementeringen er endnu ikke påbegyndt, men overholder tidsplanen.

Forebyggelse af arbejdsulykker

Det er besluttet i arbejdsmiljøudvalget (AMU), at proceduren for efterbehandling/ efterhåndtering af anmeldte skader udbygges for at sikre, at der udarbejdes en handleplan med henblik på, at der sker opfølgning og mulige gentagelser afværges.

Bilag

Notat – Uddybning af punkter

OB's bemærkninger

Orienteringen blev taget til efterretning.

3b. Personaleforhold (lukket punkt)

Side 17

3c. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Side 18

a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)

v/Hanne Dahlerup

Næste møde er fastsat til mandag den 10. april 2017.

b) Bygge- og projektudvalget (BPU)

v/Bent Haupt Jensen

På seneste møde blev det nævnt, at der kunne blive tale om nybyggeri på Frederiksberg.

Som det ser ud pt, bliver der formentlig tale om at bygge ungdomsboliger i Carlsberg-byen.

c) Boligudvalget (BU)

v/Jette Kragh

Der har ikke været holdt møde siden sidste OB-møde.

d) Uddannelsesudvalget (UU)

v/David Jennow

Bestyrelseskørekort modulerne er færdige og sanktionsoplæg har været drøftet. Det er vigtigt, at der fokuseres på motivation og ikke trues med fratagelse af administrative opgaver.

e) Afdelingsudvalget (AU)

v/Gunvor Abrahamsen

f) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)

v/Jette Kragh

Næste møde holdes den 18. maj 2017.

g) Lokal IT-anvendelse – styregruppe

h) Arbejdsgruppen vedrørende risiko (RU)

i) Evalueringsudvalg (EVU)

j) 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 er den 22. maj 2017. Michael Storgaard deltager vedrørende esdh.

Side 19

Gruppe 4, Nørrebro og indre by

OB'er: Hanne Dahlerup

Det er aftalt at Christian Høgsbro og Henrik Schultz deltager i næste netværksmøde.

Gruppe 5, Indre Amager

OB'er: David Jennow

Gruppe 6, Ydre Amager

OB'er: Claus Olander

Gruppe 7, Nordvestkvarteret

OB'er: Søren Jensen

Gruppe 8, Vestegnen

OB'er: Bent Haupt Jensen

Møde torsdag. Michael Storgaard deltager vedrørende esdh.

Gruppe 9, Brønshøj Husum

OB'er: Hanne Dahlerup

Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde

OB'er Jette Kragh

Næste møde udskudt

Gruppe 11, Nordsjælland

OB'er: Lean Bernhoff

Der blev opfordret til snarest at indkalde til netværksmøde.

Michael Storgaard eller Simon Dohn ønsker at deltage i netværksmøderne for at fortælle om esdh og der ønskes endvidere sat et punkt på om boligsociale indsatser.

3d. Orientering om afdelingsbestyrelsens regnskabserklæring til regnskabet for 2016, konto 114-119

Side 20

Resume

Risikoudvalget har drøftet administrationens oplæg til afdelingernes regnskabserklæring for årsregnskabet 2016.

Orientering

Regnskabserklæringen anvendes i de administrative afdelinger, hvor formand og kasserer, som grundlag for administrationens udarbejdelse af årsregnskabet, bekræfter at have givet alle de oplysninger, der er af betydning for bedømmelsen af afdelingens forhold, herunder af betydning for regnskabsafleggelsen. Erklæringen har været drøftet i risikoudvalget, hvor medlemmerne har haft mulighed for at komme med input til erklæringen.

Bilag

Bilag 1 - Afdelingsbestyrelsens regnskabserklæring til regnskabet for 2016, konto 114-119

OB's bemærkninger

OB tog orienteringen til efterretning.

4. Direktionsberetning

A) Eksterne forhold og politik

Møde i Partnerskabsforum – Københavns Kommune

Temaerne for det kommende møde i Partnerskabsforum i København den 20. april 2017 er:

- 1) Hvilken fremtidig rolle skal almene boliger spille i København?
Dette handler særligt om balancen mellem at tilvejebringe 'billige boliger' overfor at branchen ser den primære hensigt med sektoren er at sikre et varieret bolig-udbud til et bredt udsnit af befolkningen.
- 2) Effektivisering af den almene boligsektor i København
Dette handler om hvad potentialet er i København og om hvordan kommunen kan understøtte effektiviseringsarbejdet i den almene boligsektor.
- 3) Status på samarbejdet mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds.

Fra kommunen deltager alle borgmestre med relevante ledende embedsmænd og fra BL's 1. kreds deltager bestyrelsen. Fra AAB deltager vicedirektør Pia Skov.

Kommunalvalg

Overborgmester Frank Jensen besøger repræsentantskabet i BL's 1. kreds den 2. maj 2017, som led i hans lyttekampagne. Frank Jensen er særligt optaget af, hvordan kommunen kan bruge planloven – herunder hvordan man bedst kan bygge billige boliger til københavnere. Han vil meget gerne høre om nye eksempler på det.

BL's 1. kreds – temadrøftelse om interessevaretagelse og lokal boligpolitik

Ved forårets repræsentantskabsmøde den 27. marts 2017 afholdes en temadrøftelse om interessevaretagelse og lokal boligpolitik med henblik på at tage de første skridt imod at formulere fælles boligpolitiske budskaber og drøfte, hvorledes der kan skabes gode processer i forhold til det politiske/beboerdemokratiske bagland i boligorganisationerne i forbindelse med formulering af fælles boligpolitiske visioner og strategier.

Procedurer for kollektiv råderet

I regi af BL's 1. kreds har en arbejdsgruppe gennem længere tid drøftet et oplæg, som Københavns Kommune har udarbejdet for de fremtidige retningslinjer for kollektiv råderet. Fra AAB deltager gruppeleder Anders Heding Laursen i arbejdet. Parterne er nu nået til en erkendelse af, at der ikke kan opnås enighed og der rettes derfor henvendelse til ministeriet for at få endelig afklaring af udestående problemstillinger.

Samarbejde om udlån af lokaler

Et forslag fra Københavns Kommune om samarbejde med almene boligafdelinger i BL's 1. kreds om udlån af fælleslokaler har haft meget begrænset interesse. Afdeling 38 tilkendegav at de var interesseret. Kommunen har i januar og februar besøgt alle boligafdelingerne for at vurdere lokalerne og forsøger nu at matche lokaler med interesserede aftenskoler. På baggrund af interessetilkendegivelserne vurderes det at have begrænset effekt. Der er dog fundet et enkelt match mellem en forening og boligforeningen 3B.

Renholdelse af fortove i Københavns Kommune

Efter årelagt intensivt arbejde fra BL's 1. kreds har Københavns Kommune besluttet en række ændringer i fortovsordningen, som bl.a. omfatter at det skal være muligt, at ansøge om dispensation fra fortovsordningen, så grundejere selv kan varetage renholdelse af større sammenhængende områder. Kredens arbejdsgruppe har afholdt møde med forvaltningen

som nu arbejder på at tilrettelægge et koncept for dispensationsansøgning, som forventes tilgængeligt på kommunens hjemmeside i april/maj måned. Grundejere under for-tovsordningen orienteres direkte af kommunen, når dispensationsansøgningsmateriale er tilgængeligt på hjemmesiden.

Ny kredskonsulent – BL's 2. og 9. kreds

BL har ansat en ny kredskonsulent til at koordinere arbejdet i disse afdelinger. Navnet er Christina Krogh (chk@bl.dk) og hun vil meget gerne stille op, hvis nogle af vores afdelings-netværk vil have besøg og høre lidt mere om arbejdet i disse to BL-kredse.

BL's 2. kreds dækker AAB's afdelinger i følgende kommuner:
Furesø, Helsingør, Hillerød og Egedal.

BL's 9. kreds dækker: Ballerup, Brøndby, Gladsaxe, Hvidovre, Høje-Taastrup, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Ishøj og Tårnby.

B) Andet

lukket punkt

Status familiemøder

Medregnet uge 12, er der afholdt tre familiemøder, mens et er blevet aflyst og i stedet slået sammen med et andet. Disse første møder dækker afdelinger i "familierne 1 – 4".

18 afdelinger har været repræsenteret ud af 58 inviterede afdelinger. Tre afdelinger har accepteret et senere møde.

Fsva. møder for afdelingerne i 'familierne 5 - 7' har 16 afdelinger accepteret et planlagt møde, mens alle som ikke har deltaget i deres først indkaldte møde igen modtager invitationer til de senere møder. Dermed er der som møderne skrider frem mindre og mindre grad af "familie" over dem, da vores oprindelige inddeling bliver brudt.

Hovedparten af de afdelinger, der har deltaget, eller er tilmeldt til de kommende møder, er administrative.

Hovedkonklusionen vedrørende opdelingen i familier er, at afdelingerne fra Frederiksberg ønsker møde for disse afdelinger og parlamentariske ønsker møde alene. Fortsætter den begrænsede deltagelse når maksimalt halvdelen af afdelingerne igennem deltagelse ved familiemøderne og vi må overveje hvilke tiltag der skal være næste skridt.

Åbningstid - slut med 'lang onsdag'

AAB har gennem flere år haft åbent den sidste onsdag i måneden, hvor der har været åbent for boligsøgende. Efter gennem en periode at have vurderet antallet af fremmødte, svarende til ca. seks fordelt over tre åbningstimer, er det besluttet at afskaffe denne åbningstid ud fra en ressourcemæssig vurdering. Oplysningen fremgår af hoveddøren og åbningstiderne er ændret på aab.dk. Der er fortsat åbent mandag, tirsdag, torsdag og fredag for personlige henvendelser. Der er ca. 15-20 fremmødte boligsøgende pr. åbningsdag.

Afdeling 34 - henvendelse fra beboere

Tre beboere i afdeling 34 har sendt en henvendelse til organisationsbestyrelsen men en lang række spørgsmål til proceduren for godkendelse af afdelingens budget, som blev godkendt ved urafstemning, spørgsmål til afdelingens økonomi og vedligeholdelse. Administrationen har udformet udkast til svar som inden afsendelse er tilgået såvel formandskab som afdelingsbestyrelse. Både henvendelse og svar er omdelt i mapperne.

Salg af Rødovre Stationscenter

Den endelige salgsaftale for AAB afdeling 44, Rødovre Stationscenter, er nu endelig faldet på plads. Køber, BYR gruppen A/S, har i samarbejde med Rødovre Kommune udarbejdet lokalplanforslag for området. Det er hensigten, at der skal opføres 35.000 m² fordelt på bolig og erhverv i området omkring det gamle Rødovre Stationscenter. Administrationen har en dialog med ledelsen i Rødovre Kommune om udvikling af AAB afdeling 43 og de efterladte grunde fra højhusene Agerkær og Ruskær. Provenue for salget af AAB afdeling 44 er ikke endeligt opgjort.

Hjemfald på institutioner

I AAB afdeling 31 ejer Københavns Kommune en børneinstitution beliggende Blegdamsvej 102, st. tv. I henhold til deklaration tinglyst den 11. december 1935 og senere kan Københavns Kommune tidligst i år 2020 tilbagekøbe ejendommen for 4.067 kr. med tillæg for bygningernes værdi.

Kommunen har således ret til — med mindst 5 års forudgående varsel — at tilbagekøbe ejendommen eller fremtidige parceller af denne i april måned 2020. Københavns Kommune har i brev den 25. marts 2015 varsler hermed tilbagekøb af ejendommen i april 2020

AAB afdeling 80 (lukket punkt)

Afdeling 38 - honorar

AAB afdeling 38 fik i 2006 dispensation til at ansætte en administrativ medhjælp i 15 timer om ugen mod, at afdelingsbestyrelsen gav afkald på at modtage honorar. Efter vedtagelse af de ny driftsmodeller kan man godt oppebære honorar selvom man tilkøber lokal administrativ hjælp. Dette gælder fra den 1. januar 2016. Den 8. marts 2017 henvendte afdelingsformanden i AAB afdeling 38 til administrationen med ønske om, at afdelingen, der nu er "administrativ light" får honorar fra og med den 1. januar 2016. Det er den 29. marts 2017, efter aftale med formandskabet, meddelt afdelingsbestyrelsen, at den har ret til at oppebære honorar fra det tidspunkt, hvor driftsmodel "administrativ light" trådet i kraft – det vil sige den 1. januar 2016.

Landsbyggefonden fylder 50 år

Den 6. april 2017 fylder Landsbyggefonden 50 år og det fejres med et festskrift "Boligområder i bevægelse", der beskriver de fysiske og boligsociale indsatser, som fonden har støttet gennem årene, herunder AAB afdeling 55 i Ishøj, Vejleaparken. Der er også lanceret en jubilæumsside på domænet <https://lbf50.dk/>

Forsikringsforhold (lukket punkt)

Principiel sag på vej (lukket punkt)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Formanden orienterede om møde i § 14, stk. 2, udvalget. Effektivisering fylder en hel del på mange forskellige niveauer. Der er ingen tvivl om at mange føler de har udfordringer med samdrift, samarbejder m.v. i deres afdelinger. Der blev vist et eksempel på en meget billig boligorganisation, der havde skåret kraftigt på servicen. Dette medvirkede til meget lave administrationsbidrag, men til gengæld var huslejeniveauet markant højere.

Bent Madsen nævnte det politiske krav om billige boliger. Almene boliger har altid været dyrere at opføre, men bliver billigere undervejs. Han bemærkede, at en fond i landsbyggerifonden, nybyggerifonden på kr. 14 mio., bør overvejes benyttet nu. Forhandlingerne om ejendomsskatterne nærmer sig sin afslutning. Håber at det også i et eller andet omfang kommer til at omfatte boliglejerne.

Baselkomiteen, der består af forskellige nationalbankdirektører, har udarbejdet nye krav til realkreditinstitutternes kapitalkrav. Der er ikke stor forståelse for den danske realkreditmodel eller at den almene sektor er statsgaranteret og der ligger kommunegaranti bag. Derfor vil der formentlig komme skarpere krav til udlån af midler til alment byggeri, hvilket betyder at bidragsatsen vil stige voldsomt.

Det er vigtigt at afdelingsrådgivningen er skarpe på at formalia overholdes ifb. med afholdelse af afdelingsmøder. Der indkaldes jævnligt til afdelingsmøder for kort varsel eller manglende materiale. Det blev fremhævet, at vedtægterne skal overholdes. Afdelingsrådgivningen skal sige til afdelingerne at de skal finde anden mødedato hvis det er for sent eller materiale ikke udsendes rettidigt. Hvis en OB'er bliver opmærksom på formalia fejl rettes henvendelse til afdelingsrådgivningen.