

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde den 2. februar 2011

Afbud: Michael Bendixen

Benny Würtz indledte mødet med en gennemgang af kundetilfredshedsundersøgelsen.

1. Protokoller

Politiske sager:

2. Budgetopfølgning pr. 31. december 2010
3. Fordeling af afdelingsmøder
4. Evaluering af direktionen
5. Årsplan for Organisationsbestyrelsen
6. Indfrielse af gæld til Landsbyggefonden
7. Forsøg med lokalt syn af boliger
8. Status på erhvervslejemål
9. Jubilæum 2012

Afdelingsrelaterede indstillingssager:

10. Afdeling 87 - Kaj Munks Vej 12 – 14 - Ansøgning om økonomisk støtte fra Dispositionsfonden
11. Afdeling 8 - Lån fra dispositionsfonden til midlertidig finansiering i forbindelse med modernisering af køkkener og badeværelser samt gårdanlæg.
12. Afdeling 20 - Lån fra dispositionsfonden til midlertidig finansiering i forbindelse med kloakreovering og fundaments stabilisering.

Direktionsberetning:

CHO – herunder:

Status på de boligsociale projekter

Nyt domicil

Personaleforhold -

13. Orientering fra udvalgene (Alle)
14. Eventuelt

1. Protokoller

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmødet den 1. december 2010 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelses-mødet den 1. december 2010 og formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Udover godkendelse af protokollen, drøftede organisationsbestyrelsen restancer hos beboerdemokrater og det blev besluttet, at formandskabet drøfter procedurer for at gribe ind, idet varetagelse af administrativt arbejde som udgangspunkt er uforeneligt med at være i restance.

2. Budgetopfølgning pr. 31. december 2010

Sagsfremstilling

Indstillingen vil blive omdelt på mødet.

Indstilling

Bilag

Ingen

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Opfølgningen blev taget til efterretning og det blev besluttet at punktet tages op på næste møde, når bogføringen er nået længere.

3. Fordeling af afdelingsmøder 2011

Sagsfremstilling

Den årlige planlægning af afviklingen af de ordinære afdelingsmøder i afdelingerne med fordeling af deltagelse fra Organisationsbestyrelsen skal foretages.

Møderne er fordelt på Organisationsbestyrelsens medlemmer, idet der i de fleste tilfælde er taget højde for sammenfaldende mødedatoer, antal møder pr. OB-medlem og møde i egen afdeling.

Eneste afdeling der p.t. mangler er afdeling 57, hvor datoen er lidt uafklaret på grund af helt nyvalgt bestyrelse. Det forventes at denne vil være på plads inden OB-mødet.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen:

- Tager vedlagte oversigt over afdelingsmøder til efterretning.
- Eventuelle ændringer af, hvem fra OB, der deltager i den enkelte afdelings afdelingsmøde bedes afklaret internt og derefter snarest meddelt Juliet Hemcker i sekretariatet, der vil ajourføre oversigten og derefter underrette afdelingerne.

Bilag

Bilag 3.1 Liste over afdelingsmøder fordelt på OB-medlemmer

Bilag 3.2 Liste over OB's repræsentation ved medlemsmøderne 2008-2011

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Det blev besluttet at medlemmerne af organisationsbestyrelsen ikke bør have den samme afdeling mere end 2 år - undtagelsesvis 3 år

4. Evaluering af direktionen

Sagsfremstilling

Som led i forretningsorden for direktionen, skal Organisationsbestyrelsen årligt i februar måned foretage en evaluering af direktionen. Direktionen deltager ikke under punktet.

Indstilling

Det indstilles, at evalueringen sker i forhold til fire områder:

1. En bedømmelse af de opnåede resultater.
2. En bedømmelse af samarbejdet med bestyrelsen - herunder kemi og hvorledes bestyrelsen føler sig velorienterede.
3. En bedømmelse af direktionens indsats i forhold til medarbejdere og AAB's eksterne interessenter.
4. En bedømmelse af direktionens indsats i forhold til at gennemføre "god almen ledelse" og bevare det decentrale forvaltningskoncept.

Bilag

Ingen

Sagsgang

Organisationsbestyrelsen

Beslutning

Tilbage melding gives af formandskabet til direktionen

5. Årsplan for organisationsbestyrelsen 2011

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen skal have udarbejdet en Årsplan for 2011 for organisationsbestyrelsens arbejde.

Formandskabet har udarbejdet forslag til årsplan og årshjul for OB, som vedlægges som bilag. Årsplanen indeholder to primære fokusområder: fremtidssikring af vores boligområder og vores decentrale forvaltningskoncept, samt fokus på vores forening, herunder god almen ledelse.

OB opfordres til at gennemgå bilagene og drøfte indholdet på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender Årsplanen for 2011 og Årshjul for OB.

Bilag

Bilag 5.1 Årsplan for 2011

Bilag 5.2 Årshjul for 2011

Sagsgang

OB og administrationen

Beslutning

Planen roses af det samlede OB. Der afholdes dialogmøder både i juni og i efteråret og datoerne meldes hurtigt ud. Lørdagsseminaret afholdes den 5. marts 2011 starter kl. 9 med brunch og slutter senest kl. 16.

6. Betaling af dispositionsfondens gæld til Landsbyggefonden.

Sagsfremstilling

Ved frikøb af de Københavnske boligafdelingers hjemfaldsforpligtelser i 2002 blev der fastlagt rammer for løbende støtte til afdelingerne fra foreningens dispositionsfond.

Indtil dispositionsfonden havde opnået en nærmere fastlagt størrelse, skulle støtten refinansieres ved at dispositionsfonden modtog støttemidlerne som lån fra Landsbyggefonden.

Oversigt over den løbende støtte til afdelingerne havde og har et betydeligt omfang, men fra 2005 har AAB selv finansieret støtten.

For at skabe overblik over forpligtelserne blev der derfor udarbejdet en samlet oversigt over dispositionsfondens forventede udvikling, som blev forelagt FU den 2. februar 2003.

Opgørelsen viste, at støtten til afdelingerne måtte refinansieres i Landsbyggefonden i årene 2002 til 2005, hvorefter dispositionsfonden med den rammemålte udvikling kunne tilbagebetale lånet i årene 2005 til 2007.

Ved skrivelse af 4. maj 2010 har landsbyggefonden opfordret AAB til at indfri gælden, som pr. 31.12.2010 før rentetilskrivning for 2010 udgør 21.998.130 kr. Rentesats og rente for 2010 er ikke endeligt opgjort. Bilag på foreløbig opgørelse af gælden vedlægges.

Inklusive skønsmæssigt opgjort rente for 2010 vil den samlede gæld pr. 31.12.2010 (For AAB og KBF) udgøre ca. 23.000.000 kr. . Gælden skal p.t. forrentes med ca. 4,6 % p.a.

Da rentetilskrivning på gældsforpligtelsen er meget høj anbefales det, at gælden straks indfries.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indfrielse af gælden til Landsbyggefonden.

Bilag

Bilag 6.1 Foreløbig opgørelse af gæld til Landsbyggefonden.

Bilag 6.2 Oversigt over dispositionsfonden,

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

OB godkendte indstillingen om indfrielse af gælden

7. Forsøg med lokalt syn af boliger

Sagsfremstilling

Det daværende forretningsudvalg har i 2006 godkendt et 1-årigt forsøg med eget syn af flytteboliger. Ordningen omfattede afdelingerne: 16, 52, 62, 68 og 70.

Afdeling 46 havde også ønske om at syne flytteboliger, men har siden valgt at fortsætte med at det er vurderingsinspektøren fra administrationen, der syner flytteboliger.

Kundeservice har udarbejdet et spørgeskema til de deltagende afdelinger og de besvarelser der er modtaget er vedlagt til orientering. I kort form er afdelingernes tilbagemeldinger:

- Afdeling 16 får synet boliger ved ekstern leverandør JSE ejendomsservice og er generelt tilfredse med ordningen.
- Afdeling 52 får synet boliger ved inspektøren i Fællesdriften i Gladsaxe og er tilfredse med ordningen.
- Afdeling 62 er tilfredse med ordningen, og afdelingsbestyrelsen forestår synet.
- Afdeling 68 har meddelt at de gerne vil have at administrationen fremover vurderer flytteboligerne.
- Afdeling 70 er tilfredse med ordningen, hvor en ejendomsfunktionær syner fraflytningsboligerne.

Set fra administrativ synsvinkel er der kun få bemærkninger:

- Fra afdeling 16 er det ikke altid vi modtager prisoverslag senest 7 dage efter synet og vi får ikke kopi af deres vurderingsrapporter.
- Afdeling 68 har administrative udfordringer, hvilket formentlig afspejles i deres ønske om at 'komme tilbage' til den gamle ordning.
- Det ser ikke ud til at afdelingerne, som er omfattet af ordningen generelt har flere klager end andre afdelinger.

Boligudvalget drøftede på mødet den 10. november 2010 evalueringen og besluttede at indstille ordningen til videreførelse for de afdelinger der ønsker det.

I forbindelse med styringsdialogmødet den 1. december 2010, med Københavns Kommune, præciserede tilsynet, at afdelingsbestyrelserne *ikke* må forestå fraflytningssyn, hvilket også er præciseret i brev af 15. februar 1999 fra By- og Boligministeriet (vedlagt).

Indstilling

Det indstilles at ordningen med decentralt flyttesyn ophører som følge af tilkendegivelsen i brev af 15. december 1999 fra By- og Boligministeriet. Dog kan afdeling 52 opretholde ordningen, så længe opgaven bliver varetaget af Fællesdriften i Høje Gladsaxe og *ikke* af bestyrelsen.

Bilag

Bilag 7.1 Brev af 15. februar 1999 fra By- og Boligministeriet

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

OB fulgte indstillingen. Afdeling 70 skal derfor også stoppe med vurdering ved ejendomsfunktionær og det præciseres, at syn ikke kan udføres ved ekstern leverandør.

8. Orientering om status på erhvervslejemål

Sagsfremstilling

Det har vist sig at sagerne, vedrørende erhvervslejemål, har været forsømt i adskillige år på en lang række punkter der har betydning for den lejeindtægt erhvervslejerne i dag betaler til afdelingerne. Derfor er der grund til at orientere Organisationsbestyrelsen om status på erhvervslejemål.

En del afdelingsbestyrelser er naturligvis meget opmærksomme når de oplever, at erhvervslejerne ikke "betaler nok i leje", ikke deltager i betalingen af skatter og afgifter på ejendommen eller ikke stiger i leje, når f.eks. beboerne stiger. De udtrykker naturligt utilfredshed med at forholdene ikke er i orden.

Modsat, f.eks. udlejning af almene familie- og ungdomsboliger, er alle erhvervslejekontrakter som udgangspunkt indgået på individuelle vilkår. Selv kontrakter af ældre dato er stadig gældende, og indeholder kontrakterne ret til afståelse, overtager ny lejer tidligere lejers rettigheder og forpligtelser i henhold til kontrakten. Med andre ord er kontrakterne vidt forskellige, og skal derfor behandles individuelt.

Netop på grund af de individuelle vilkår kommer det til at tage tid at få bragt forholdene på plads. Først når alle kontrakter er gennemgået er det reelt muligt at vurdere omfanget.

Status på området er nærmere beskrevet i vedlagte notat af 9. januar 2011.

Indstilling

Administrationen indstiller at Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Bilag 8.1 Orientering af 9. januar 2011 om status for erhvervslejemål.

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

9. Jubilæum 2012

Sagsfremstilling

AAB's 100 års jubilæum skal selvfølgelig markeres. Derfor foreslås, at AAB arbejder med et tema for jubilæet, der hedder

AAB før og nu – et portræt af en almen boligforening

De foreløbige ideer omfatter:

- Jubilæumsbog
- Fotoudstilling dels i nyt domicil dels lokalt og evt. på arbejdermuseet.
- Dias (powerpointshow til brug i afdelingerne)
- Et kursus i kursustilbuddet foråret 2012, der hedder AAB's historie.
- Middag for Repræsentantskabet – eventuelt på Axelborg
- En AAB jubilæumskop – evt. andre AAB-ting
- Medarbejderarrangement

De første initiativer til fejring kom fra den tidligere formand, der igangsatte idéen om en anderledes jubilæumsbog. Dette er administrationen i gang med. Som det er OB's medlemmer bekendt er indsamlingen af fotos fra afdelingerne startet og der er lavet interviews med særlige beboere. Resultatet bliver en fotobog, der portrætterer AAB. Her vil livet i AAB's afdelinger blive fremstillet gennem fotos fra afdelingerne. Dels gamle, dels nye. Der skal indsamles så meget fotomateriale som muligt, der skildre livet i AABs' afdelinger. Materialet skal indsamles fra afdelingerne, administrationen, arkiver i Storkøbenhavn etc. De nye billeder tages i løbet af 2011. Tanken er, at de nye billeder skal spille op mod de gamle billeder så de illustrerer AAB 100 år efter foreningen blev dannet. Bogen bliver udgivet op til jubilæet.

For at få mest muligt ud af det billedmateriale, der bliver udarbejdet til bogen foreslås at sætte en fotoudstilling op, evt. i den nye forhal, lokalt i afdelinger eller fælleshuse. Udstillingen kunne også have temaet: AAB før og nu – portræt af en almen boligforening gennem 100 år.

Herudover kan der laves et diasshow (power point) med billederne fra bogen til brug i afdelingerne. Det kan være til deres afdelingsmøder i 2012 eller til beboerarrangementer arrangeret af afdelingsbestyrelserne.

Det foreslås, at formandsskabet og/eller en repræsentant fra Organisationsbestyrelsen bliver inddraget i det videre arbejde med jubilæumsforberedelserne, så vi får skabt en markering af AAB's første 100 år, som vi alle kan være stolte af. Foreløbig består administrationens arbejdsgruppe af Inger Høedt-Rasmussen og Kathrine Selch.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Organisationsbestyrelsen godkender denne idèskitse for jubilæet. I jubilæumsåret afholdes der ikke en separat repræsentantskabsudflugt. Pengene, der normalt afsættes i budgettet til denne aktivitet, anvendes til jubilæumsaktiviteter, hvor repræsentantskabet deltager. Det indstilles, at udover de penge der er til repræsentantskabsudflugten i jubilæumsåret, bevilges der en økonomisk ramme på 800.000 kr.

Det indstilles, at formandskabet, med Jørn Nielsen som tovholder, sammen med Palle Madsen, Inger Høedt-Rasmussen og Kathrine Selch udgør jubilæumsarbejdsgruppen.

Bilag

Omdelt budgetudkast på de hidtil kendte udgifter.

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Indstillingen blev fulgt og det præciseres, at der er tale om ét arrangement, der omfatter både administrative medarbejdere (udvalget drøfter dette) og repræsentantskabsmedlemmer.

10. Afdeling 87 - Ansøgning om støtte fra dispositionsfonden

Sagsfremstilling

Afdeling 87 blev færdiggjort og sat i drift den 1.4.2004. Byggeriet blev opført med Arkitektgruppen som totalentreprenør. Ved 5-års gennemgangen i marts 2009 blev denne afsluttet uden at der blev reklameret korrekt af byggeteknisk afdeling over alle de af afdelingsbestyrelsen påpegede mangler, herunder defekte spoler/lamper på trapperne. Arkitektgruppen havde strakt sig langt vedrørende andre mangelaftjælpninger, men spørgsmålet om mangler ved belysningen blev afvist, da man på daværende tidspunkt ikke kunne påvise hvad der var galt.

Afdeling 87 har efterfølgende med bistand fra BTA engageret Gert Carstensen, Rådgivende Ingeniørfirma, som har fundet en løsning på problemet. Samtlige 80 spoler / fatninger på trapperne er nu udskiftet og samtlige lamper er genmonteret. Endvidere er et mindre antal spoler/lamper ved indgangspartier udskiftet.

De samlede udgifter beløber sig til kr.138.935, inkl. rådgivningsydelse. Udgiften svarer til 4 % af afdelingens samlede årsleje i 2010. Afdelingen har i hhv. 2010 og 2011 afsat kr. 30.000 i DV-planen til delvis dækning af arbejdet. Det vil sige, at afdelingen reelt mangler finansiering på kr. 79.000, hvilket svarer til 2 % af årslejen 2010.

Afdelingsbestyrelsen har i skrivelse af 3. december 2010 ansøgt om dækning af denne udgift via et tilskud fra Dispositionsfonden, da disse udgifter skulle have været afholdt af Arkitektgruppen, hvis der havde været reklameret korrekt inden for reklamationsperioden fra administrationens side.

Indstilling

Administrationen indstiller til Organisationsbestyrelsens godkendelse, at der ydes et tilskud fra Dispositionsfonden på kr. 138.935 til dækning af de af afdeling 87 afholdte udgifter til udskiftninger af spoler/lamper på trapper, som ville være undgået, hvis der havde været reklameret korrekt.

Bilag

Bilag 10.1 Ansøgning af 3. december 2010 fra afdeling 87, afdelingsbestyrelsen

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Indstillingen blev fulgt.

11. Afdeling 8 - Lån fra dispositionsfonden til midlertidig finansiering i forbindelse med modernisering af køkkener og badeværelser samt gårdanlæg.

Sagsfremstilling

Forretningsudvalget fastlagde på møderne 7. november 2007 og 8. juni 2009 rammer for støtte til afdeling 8 i forbindelse med modernisering af køkkener og badeværelser.

Byggeregnskabet er nu aflagt og sagen er hermed klar til at søge realkreditlån til finansiering af merforbruget.

Indtil realkreditlån kan tinglyses og hjemtages har afdelingen behov for lån i dispositionsfonden til dækning af underfinansieringen på afdelingens forbedringsarbejder, som pr.

31. december 2010 udgør kr. 8.706.281.

Underfinansieringen på anlægsregnskabet vil blive søgt realkreditfinansieret primo 2011.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender finansiering af afdelingens samlede underfinansiering kr. 8.706.281 pr. 31. december 2010 med et midlertidigt lån i dispositionsfonden.

Lånet forrentes med diskonto + 1 %, p.t. 1,75 %, og indfries ved optagelse af realkreditlån, der bliver indfriet primo 2011.

Bilag

Ingen

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Indstillingen blev fulgt

12. Afdeling 20 - Lån fra dispositionsfonden til midlertidig finansiering i forbindelse med kloakreivering og fundamentsstabilisering.

Sagsfremstilling

Forretningsudvalget godkendte på møderne 2. maj 2007 og 3. februar 2010 at yde afdeling 20 et rente og afdragsfrit lån fra dispositionsfonden til dækning af ydelser på lån til finansiering af merudgifter i forhold til kloakreiveringssagens oprindelige budget. Denne støtte, der indtil yderligere realkreditlån kan optages er baseret på intern renteberegning, som pr. 31. december 2010 udgør 615.278,81.

Byggeregnskabet er nu aflagt og sagen er hermed klar til at søge realkreditlån til finansiering af merforbruget.

Indtil realkreditlån kan tinglyses og hjemtages har afdelingen behov for lån i dispositionsfonden til dækning af sagens underfinansiering, som pr. 31. december 2010 udgør 10.292.632 kr.

Lånet forrentes med diskonto + 1 % fra 1. januar 2011 indtil det indfries ved hjemtagelse af realkreditlån. Ansøgning vil blive fremsendt til Københavns Kommune umiddelbart efter OB's behandling af nærværende indstilling.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender finansiering af afdelingens samlede underfinansiering 10.292.632 kr. pr. 31. december 2010 med et midlertidigt lån i dispositionsfonden.

Lånet forrentes med diskonto + 1 %, p.t. 1,75 %, og indfries ved optagelse af realkreditlån, der bliver indfriet primo 2011.

Bilag

Ingen.

Sagsgang

Administrationen.

Beslutning

Indstillingen blev fulgt

13. Orientering fra udvalgene

a) BPU-udvalget

Der har været afholdt møde den 24. januar 2011

b) Boligudvalget

Der har været afholdt møde den 26. januar 2011

c) Økonomi og Forvaltningsudvalget

Der har været afholdt møde den 25. januar 2011

d) Uddannelsesudvalget

Næste møde i udvalget er den 14. februar 2011

e) Afdelingsudvalget

Der har været afholdt møde den 19. januar 2011

f) Udvalget for decentral forvaltning

Der har været afholdt møde den 11. januar 2011

14. Eventuelt

Røgfri boliger er et tema, der ikke er enighed om. Foreløbigt foretages ikke noget.

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.