

Referat af OB-møde

Mødedato: 1. februar 2012 kl. 17.30

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Michael Bagge Kuehn
Jette Kragh
Svend Lauridsen
Michael Bendixen
Bjarne Lindqvist
Käthe Pedersen
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Palle S. Madsen

Næste møde 7. marts 2012 kl. 17.30

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

Dato
6. februar 2012

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Åbent brev fra Bent Flemming Nielsen, afdeling 33 (lukket sag)
4. Evaluering af Repræsentantskabsmøde den 30/11-2011
5. Ændring af praksis for opkrævning af a conto varme og vand
6. Frikøb af formanden
7. Bemyndigelse til formandskabet vedrørende indstillinger om medfinansiering til boligsociale projekter
8. Midler fra dispositionsfonden til det boligsociale område
9. Fordeling af medlemsmøder
10. Evaluering af direktionen (lukket sag)
11. Indstilling til jubilæumslegat – 2 stk. (lukket sag)

12. Boligorganisationerne som partnere i socialfondsprojekt

Side 2

Afdelingsrelaterede indstillingssager:

13. Midlertidig finansiering Dronning Ingrid's hjem, afdeling 98 & 99

Diverse:

14. Direktionsberetning

14.1. Personaleforhold

15. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

16. Eventuelt

København, den 7. marts 2012

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 7. december 2011 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 7. december 2011, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktøren underskrev protokollen.

2. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen. Side 1399 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Ingen

Beslutning

Intet at bemærke

3. Åbent brev fra Bent Flemming Nielsen (lukket sag)

4. Evaluering af Repræsentantskabsmøde den 30. november 2011

Sagsfremstilling

Der blev holdt ordinært Repræsentantskabsmøde den 30. november 2011 i HK's mødesal, Artillerivej 30. Det skal bl.a. drøftes, hvem som underskriver indkaldelsen samt den generelle kvalitetssikring af det udsendte materiale.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af Repræsentantskabsmødet og de nye faciliteter.

Bilag

Ingen

Beslutning

Der var enighed om, at indkaldelsen også fremover underskrives af direktøren på formandens vegne, samt at der ikke serveres øl i forbindelse med møderne.

Administrationen blev bedt om at foretage bedre kvalitetssikring af det udsendte materiale.

5. Ændring af praksis for opkrævning af a conto varme og vand

Sagsfremstilling

Der forekommer store efterbetalinger og tilbagebetalinger efter endelig årsopgørelse af varme og vand for nogle lejemål. På den baggrund foreslår Økonomiafdelingen to tiltag:

- 1) at der ændres praksis, således at opkrævningen for et lejemål bliver reguleret, så a conto beløbet for en kommende periode beregnes ud fra seneste års forbrug.
- 2) at efterbetaling af varme opdeles i tre rater, når beløbet overstiger 500 kr. for at undgå at mange lejere går i restance som følge af at have betalt for lidt i a conto bidrag. Efterbetalingen opkræves ved første lejebetaling, når der er gået 1 måned efter at beboeren har modtaget forbrugsregnskabet.

Ændringen i betaling af a conto bidraget gælder både, når der er betalt for lidt i a conto bidrag og når beboeren har betalt for meget i a conto bidrag, og derfor skal have penge tilbage.

Det fremgår af lov om leje af almene boliger § 55, stk. 2 og 3, at de samlede a conto bidrag højst må opkræves med den forventede udgift for regnskabsperioden, og at bidragene betales med *lige store beløb* i forbindelse med almindelige lejebetalinger.

Ved genudlejning kan a conto bidraget derfor ikke ændres afhængig af den nye beboers familie- eller (forventede) forbrugsmæssige forbrug. Tidligere beboers a conto bidrag fortsætter med andre ord uændret til varmeregnskabet udløb.

§ 55. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale a conto bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, jf. § 52, stk. 2, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende a conto bidrag.

Stk. 2. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

Stk. 3. De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive på-lignet for regnskabsperioden.

Stk. 4. Efter lejerens anmodning skal beboerklagenævnet afgøre, om udlejer har opkrævet større beløb end tilladt efter stk. 3. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejeren forlange det for meget betalte tilbage.

Når en bolig med markant lavt forbrug ved genudlejning pludselig får mange beboere - og højt forbrug - sker reguleringen ved næste aflæggelse af forbrugsregnskab efterbetaling hvor a conto bidraget bliver sat op. Tilsvarende hvis forbruget er lavere.

Ændringen skal varsles med 6 uger i overensstemmelse med reglerne i § 55 i lov om leje af almene boliger.

Indstilling

Boligudvalget indstiller at Organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

Bilag

Side 8

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den forelagte indstilling.

Der vil blive gjort opmærksom på ændringen på AAB's hjemmeside.

6. Frikøb af formanden

Sagsfremstilling

Formandsposten i AAB er en ansvarsfuld og tidskrævende post, og der er i stigende omfang bud efter formandens tilstedeværelse i f.eks. § 14, 2 udvalg, BL-arbejde, repræsentative funktioner og anden mødeaktivitet. Det er problematisk, at al mødeaktivitet skal foregå efter normal arbejdstids ophør, hvilket kan gøre det vanskeligt at få arrangeret møder inden for en rimelig tidsfrist. Administrationen har ved direktøren brug for en hyppig kontakt til formanden for drøftelse af foreningens anliggender. Dette være sig telefonisk og ved fælles møder. For nærværende kan det være svært at finde den fornødne tid til at opretholde den nødvendige kontakt.

Formandsskabet har derfor i samråd med direktøren drøftet muligheden for at frikøbe formanden 6 dage årligt i 2012 og 2013. Dette vil medføre en udgift på 11.510 kr., som anslås at blive rundet op til 12.000 kr. i 2012 og 2013.

For at holde udgiften foreningsneutral foreslås det, at de 12.000 fratrækkes den honorarregulering på 23.611,25 kr. som OB skal have i 2012, således at den samlede honorarstigning for OB i 2012 bliver 11.611,25 kr.

Indstilling

Det indstilles, at formanden frikøbes af AAB fra sit arbejde i KK 6 dage årligt i 2012 og 2013.

Bilag

Oversigt over OB honorar 2011 og 2012.

Beslutning

Formanden forlod mødet under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte den forelagte indstilling.

7. Bemyndigelse til formandskabet vedrørende indstilling om medfinansiering til det boligsociale område

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har udmeldt, at deres medfinansiering til boligsociale projekter fremover er på 12,5 % kontant.

LBF opretholder samtidig deres krav om 25 % medfinansiering, hvilket betyder at boligorganisationerne selv skal finde de sidste 12,5 %.

For at sikre AAB kan overholde de meget korte tidsfrister for ansøgningerne om hhv. forlængelser samt nye projekter, forslås det, at organisationsbestyrelsen bemyndiger formandskabet til at godkende indstillinger vedr. medfinansiering på de enkelte projekter, som opnår støtte fra LBF, svarende til de 12,5 % med en ramme på op til max. 1 mill.kr.

Dispositionsfondsbevillingen på 12,5 % vil blive formindsket med lokal medfinansiering, som kan være ejedomsfunktionærdeltagelse, brug af beboerlokaler og brug af andre lokaler. Da vi ikke kender fremtidens projekter, foreslår vi foreslår en ramme på 1mill. kr.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at Organisationsbestyrelsen bemyndiger formandskabet til at godkende indstillinger vedr. medfinansiering på de enkelte projekter svarende til de 12,5 % med max. på 1mill. kr.

Bilag

Excel ark – med projektoversigt og forbrug fra dispositionsfonden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den forelagte indstilling. Det blev pointeret, at 1 mill.kr. er en samlet ramme.

8. Midler fra dispositionsfonden til det boligsociale område

Sagsfremstilling

Afdelingsudvalget har på mødet den 11. januar 2012 behandlet følgende:

Det boligsociale projekt "Børn og unge i Ragnhildgade" i AAB afd. 41 er afsluttet før tid. Efter regnskabsafslutning er der 213.891 kr. tilbage.

Organisationsbestyrelsen bevilgede 26.250 kr. den 2. marts 2011 til videreførelse i et halvt år af "Satellit10A" i Husum. AAB afd. 38 og 80 deltager. Det søgte beløb burde have været 36.230 kr. Der mangler altså 9.980 kr.

Landsbyggefonden har bevilget forlængelse af "Projektbasen i kvarterhuset", som er et projekt i Holmbladsgadekvarteret, hvor AAB afd. 59 og 65 deltager. Forlængelsen er indtil 31. december 2013, hvor Sundholmsgadekvarterets helhedsplan udløber. LBF og Københavns Kommune ønsker de to helhedsplaner sammenlagt herefter.

Lønudgifter til de tre centralt ansatte boligsociale medarbejdere i AAB, Mette Holck, Helle Persson og Ida Jørgensen, som ikke er dækket af LBF, dækkes af dispositionsfonden.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller at OB beslutter følgende:

- Restbeløbet fra projektet "Børn og unge i Ragnhildgade" AAB afd. 41 på 213.891 kr. føres tilbage til dispositionsfonden.
- De manglende 9.980 kr. til den korte forlængelse i Husum projektet "Satellit10A" dækkes af dispositionsfonden.
- Der bevilliges 20.314 kr. til forlængelse af Projektbasen i Kvarterhuset i AAB afdeling 58 indtil december 2013.
- Lønudgifter til de tre centralt ansatte boligsociale medarbejdere på 1.316.206 kr. betales af dispositionsfonden.

Bilag

Side 12

Excel ark – med projektoversigt og forbrug fra dispositionsfonden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den forelagte indstilling.

9. Fordeling af afdelingsmøder 2012

Sagsfremstilling

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

Møderne er fordelt på Organisationsbestyrelsens medlemmer, idet der så vidt muligt er taget højde for, at det enkelte OB-medlem ikke skal ud til afdelingsmøder på: sammenfaldende mødedatoer, samt dage med træffetider i egen afdeling. Derudover har vi forsøgt at give hvert OB-medlem nogenlunde lige mange møder.

Vi mangler dato på 3 afdelinger, de to holdes i september. Vi er i dialog med afdeling 62, der forventer at holde deres møde ultimo maj – vi forsøger at få fat i den præcise dato fra afdeling 62 snarest muligt.

Vi har i år rykket flere afdelinger og ved sidste deadline, blev administrationen nødt til at tildele datoer til ca. 45 afdelinger, som vi intet havde hørt fra.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen:

- Godkender vedlagte oversigt over afdelingsmøder.
- Eventuelle ændringer af OB-medlemmers deltagelse i den enkelte afdelings afdelingsmøde bedes afklaret internt og derefter snarest meddelt Ghita Hjarne i sekretariatet. Hun ajourfører oversigten og underretter afdelingerne.

Bilag

Bilag a) Liste over afdelingsmøder fordelt på OB-medlemmer/dato/afdelinger

Bilag b) Liste over OB's repræsentation ved medlemsmøderne 2009-2012

Sagsgang

Administrationen.

Beslutning

OB-medlemmer, der ikke har mulighed for at deltage i de afdelingsmøder, de er sat på, sørger selv for snarest muligt at bytte med et andet OB-medlem. Besked om ændringen gives til Ghita Hjarne, Sekretariatet. Sekretariatet vil herefter ajourføre oversigten og underrette afdelingerne.

Der blev udtrykt ønske om udarbejdelse af en logbog for de enkelte afdelinger inkl. telefonnummer til afdelingens kontaktperson.

Sekretariatet udarbejder oplæg til køreplan for afdelingsmøder til afdelingsudvalget. I brevet til afdelingerne ændres formuleringen, således at det ikke fremgår, at OB varetager dirigentrollen.

10. Evaluering af direktionen (lukket)

11. Indstilling til jubilæumslegat (lukket punkt)

12. Boligorganisationerne som partnere i socialfondsprojekt

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har bedt om AAB's deltagelse som partner i et EU-finansieret beskæftigelsesprojekt i udsatte boligområder – i dette tilfælde AAB afdeling 50 og AAB afdeling 80. AAB skal alene deltage som medunderskriver og observatør. Det ligger ikke i ansøgningen, at AAB skal stille administrative eller økonomiske ressourcer til rådighed. På den baggrund har formand og direktør underskrevet en partnerskabserklæring med forbehold for OB's efterfølgende godkendelse. Det kan oplyses, at afdelingsbestyrelserne i AAB afdeling 50 og 80 har fået sendt en kopi af aftalen til kommentering. Der er p.t. ikke modtaget bemærkninger fra disse.

Indstilling

Det indstilles, at OB tilslutter sig partnerskabserklæring vedrørende beskæftigelsesindsats i AAB afdeling 50 og AAB afdeling 80.

Bilag

Partnerskabserklæring

Beslutning

Det blev oplyst, at aftalen ikke stiller økonomiske eller administrative krav til os.

Det blev bemærket, at det ikke var tilfredsstillende at modtage en sådan anmodning med så kort varsel.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig indstillingen.

13. Midlertidig finansiering af Dronning Ingrid's hjem, afdeling 98 & 99

Sagsfremstilling

Der er p.t. et mellemværende mellem foreningen og Dronning Ingrid's hjem på ca. 23,7 mio. kr.

Dette udlæg er sket via foreningens forvaltningsmidler, som et udlæg på foreningens bankkonto i Danske Bank. Efter sædvanlige retningslinjer forrentes foreningens udlæg med diskonto + 1 % p.t. i alt 1,75%.

Årsagen til dette er, at Finansieringsaftalen med Nykredit indebærer, at etape 1 skal være realkreditfinansieret inden Nykredit åbner for byggelån på etape 2.

Realkreditfinansiering kan ikke hjemtages, før der er tinglyst endeligt skøde. Dette kan først ske, når der er foretaget ejerlejlighedsopdeling af landinspektøren og dette kan tidligst foretages, når der er sat skillevægge op i etape 2, hvilket forventes at ske medio februar 2012.

Til orientering, har AAB fået erstatning fra Tryg forsikring på i alt 83 mio. kr. i forbindelse med at afdelingen brændte i 2007.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB tiltræder, at foreningen finansierer byggesagen i afdeling 98 & 99, Dronning Ingrid's hjem, indtil byggesagen (etape 1) kan blive realkreditfinansieret.

Bilag

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den fremlagte indstilling.

14. Direktionsberetning

Skybrudsskader er langt fra udbedret

Vandskaderne fra skybruddet den 2. juli er langt fra afsluttet. I januar kunne Ritzau oplyse, at ingen af de fem store forsikringselskaber - Alka, GF Forsikring, Alm. Brand, Codan og Topdanmark - har afsluttet alle sager fra oversvømmelsen. To af forsikringselskaberne mangler halvdelen af sagerne og tre mangler stadig en tredjedel.

Administrationen holder temamøde om skybrud og skadesforebyggelse den 9. februar for alle interesserede afdelingsbestyrelser.

AAB afdeling 81

Københavns Kommune har d. 20. december 2011 godkendt Boligforeningen AAB's forslag til Budget 2012 for AAB, Afdeling 81.

Budgettet er godkendt med forbehold. AAB har fejlagtigt i budgetforslaget indarbejdet ønske om at afvikle et underskud, der allerede er afviklet. Dette drejer sig om en post på 12.000 kr. Rettelsen svarer til en ændring af boligafgiften med 0,27 %.

Da AAB kun foretager huslejereguleringer fra år til år i hele antal procent, er huslejereguleringen for 2012 stadig 6 %, på trods af Københavns Kommunes anvisning om anvendelse af 5,73 %. De 12.000 kr. afsættes i stedet i budgettet som en "buffer" til dækning af ikke-forudsete udgifter.

Omkonvertering

Muligheden for omkonvertering til 3,5% lån har bevirket en konverteringsbølge i AAB, hvilket vil medføre at flere afdelinger kommer til at spare penge. Omkonvertering gælder alene sager, hvor der efterfølgende er optaget lån. De oprindelige realkreditlån kan ikke ændres.

Besøg i Vejleåparken

Folketingets boligudvalg var den 9. januar 2012 på besøg i Vejleåparken. De var meget imponerede over det kæmpe arbejde, der er lavet der.

Afdeling 96 og 92

Den 1. februar 2012 blev afdeling 96 sat i drift. Ballerup Kommune har 1 lejlighed, der endnu ikke er udlejet, men ellers er alle lejligheder udlejet. I afdeling 92 er alle boliger også fuldt udlejet. Organisationsbestyrelsen roste Kundeservice og BTA for deres indsats.

APV-undersøgelse

Resultatet af den gennemførte APV er positivt. Der er dog 2 gennemgående problemer – store temperaturgener og en afdeling, hvor medarbejderne føler sig mindre trygge i ansættelsen. Dette vil der blive fulgt op på.

Informationsmøde om skybrud

Den 9. februar 2012 holdes informationsmøde om skybrud for afdelingsbestyrelser og ejendomsfunktionærer.

Dirigentskursus

Uffe Kjær, DAB, ønsker ikke at forestå dirigentskursus. OB ønskede ikke BL's dirigentskursus.

14.1. Personaleforhold

Fratrædelser

Ea Mortensen, Økonomi, er fratruddt den 22. december 2011

Karin Andresen, afdeling 54, er fratruddt den 1. februar 2012

Midlertidige ansættelser og vikariater

Sofie Broberg, er pr. 1. januar 2012 ansat i barselsvikariat som Informationsmedarbejder i Direktionssekretariatet

15. Orientering fra udvalgene

a) Uddannelsesudvalget

Næste møde holdes den 27. februar 2012.

b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget

Næste møde holdes den 23. februar 2012

c) Boligudvalget

Referat fra udvalgets møde den 14. december 2011 er tidligere udsendt.

Næste møde holdes den 8. februar 2012

Der er mere end 25 afdelinger, der endnu ikke har deltaget i kursus i vedligeholdelsesreglement. Hvis ikke disse afdelinger deltager i opfølgingskursus den 22. februar må OB tage stilling til, om der skal gøres noget i denne anledning.

d) BPU-udvalget

Næste møde holdes den 6. februar 2012

e) Afdelingsudvalget

Referat fra udvalgets møde den 11. januar 2012 vedlægges

Næste møde holdes den 9. maj 2012

f) Sikkerhedsudvalg

Referat fra udvalgets møde den 13. december 2011 blev omdelt

Næste møde holdes den 19. marts 2012

Michael Bagge Kuehn er medlem af sikkerhedsudvalget, men er ved en fejl ikke blevet indkaldt til mødet.

Ændrede regler for sikkerhedsudvalg kan måske betyde, at det bliver nødvendigt med en ændret struktur for sikkerhedsudvalget.

g) Jubilæumsudvalg

Der er sendt 288 invitationer til jubilæumsmiddagen. Invitationen er personlig, hvorfor suppleanter ikke vil kunne deltage.

h) Det decentrale forvaltningsudvalg

Næste møde holdes den 29. februar 2012 kl. 16.00.

16. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Det blev på forespørgsel oplyst, at der fortsat arbejdes på at få opsat et oplyst logo på gavlen.

Boligforeningens fremtidige adresse vil formentlig blive Svend Aukens Plads.

Ballerup Kommune har benyttet IPad til møder i ca. 2 år, hvorfor der er aftalt møde om deres erfaringer.

På forespørgsel blev det oplyst, at det ikke af lovgivningen fremgår, at man ikke kan være ansat i en anden boligorganisation og samtidig være OB-medlem, men man har tidligere gjort Repræsentantskabet opmærksom på, at dette kan give en interessekonflikt, hvorfor det frarådes.

Foreløbigt program for OB's seminar til Stockholm blev gennemgået. Der arbejdes videre hermed.