

Referat fra ordinært Repræsentantskabsmøde

Mødedato: Onsdag den 28. november 2012 kl. 19.00

Sted: HK's mødesal
Svend Aukens Plads 11
2300 København S

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

Dato:
3. december 2011

Indkaldelse til mødet var udsendt den 30. oktober 2012.

Endelig dagsorden med bilag var udsendt den 19. november 2012.

I henhold til liste ved indgangen var der kl. 19.15 mødt 95 af 183 stemmeberettigede repræsentanter.

Fra Organisationsbestyrelsen deltog alle medlemmer med undtagelse af Kätthe Pedersen, der havde meldt afbud.

Fra administrationen deltog administrerende direktør Christian Høgsbro samt yderligere et antal administrative medarbejdere.

Formanden, Bent Haupt Jensen, bød velkommen.

Ad dagsordenens punkt 1.

Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen indstillede næstformand Jørn Nielsen, afdeling 47, som dirigent.

Der fremkom ikke andre forslag, og Repræsentantskabet valgte enstemmigt Jørn Nielsen som dirigent.

Dirigenten, Jørn Nielsen, takkede for valget og konstaterede, at Repræsentantskabet var lovligt indkaldt, hvorefter han gennemgik dagsordenen.

Dirigenten konstaterede, at stemmeudvalget var repræsenteret ved

Leif Nehm, afdeling 45 og Ole Christensen, afdeling 47.

Leif Christensen, afdeling 21, var ikke til stede

Ad dagsordenens punkt 2.

Budget 2013

Dirigenten gav ordet til formanden.

Formanden Bent Haupt Jensen orienterede om de politiske overvejelser, der ligger bag budgetforslaget:

Organisationsbestyrelsens vigtigste budskab til administrationen har de seneste to år været, at driften skal være sikker, og at der skal leveres service af høj kvalitet. Derfor blev der besluttet en række opnormeringer og flytning til nyt domicil.

Denne strategi har nu båret frugt med større tilfredshed med administrationen end tidligere. Vi er på rette vej.

Boligforeningen skal være en moderne og serviceorienteret forening, der yder god og effektiv service. Det er nødvendigt løbende at se på processer, således at opgaverne løses effektivt og unødige opgaver undgås.

En effektiv administration med en god service koster. Vi ser vore kollegaer i branchen opruste på en række områder. Vi er også i en situation, hvor mange af vore beboere er presset økonomisk.

Opgaverne skal løses effektivt og unødige eller overlappende opgaver skal undgås. Vi skal kunne sætte ressourcerne ind, hvor det giver mening.

En samlet vurdering gør, at organisationsbestyrelsen indstiller, at administrationsbidraget holdes i ro i 2013.

Adm. direktør Christian Høgsbro fik ordet for en gennemgang af budgettet.

Christian Høgsbro oplyste, at der i det udsendte budget er 3 poster skjult ved en fejl. Konto 516 – Egen kursusvirksomhed, 521 - Revision og 533 – Afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden. Posterne er dog indeholdt i totaludgifterne og dermed administrationsbidraget.

Der er budgetteret med lønstigninger på 2,7 mio.kr., hvilket skyldes en 2 % overenskomstsmæssig forhøjelse. Til gengæld er kontorhold nedskrevet med 2,3 mio.kr.

Der lægges op til en meget stram økonomi for 2013 med et 0-budget.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, var tilfreds med at udgifterne til kontorhold falder. Hun var af den opfattelse, at der på grund af fejlen i det udsendte budget ikke kan stemmes om dette.

Christian Høgsbro var principielt enig heri, men bemærkede, at det der har den væsentligste budgetmæssige konsekvens er de 31,2 mio.kr. i

henlæggelser til dispositionsfonden. Beløbet er en postering, der både optræder som en indtægt og en udgift. Totalerne er de samme.

Formanden bemærkede, at fejlen er dybt beklagelig og noget der ikke bør forekomme. Han opfordrede til, at der på trods heraf stemmes for budgettet, da slutresultatet med administrationsbidrag ikke påvirkes.

Ole Heilmann, afdeling 28-30, var enig i at det er en uheldig fejl. Han foreslog at der udleveres et korrigeret budget, og at der foretages afstemning om budgettet.

Dirigenten oplyste, at et rettet budget vil blive udleveret til repræsentantskabets medlemmer efter pausen.

Der blev herefter stemt om Budget 2013:

For: 91
Imod: 0
Undlader: 4

Dirigenten konstaterede herefter, at Repræsentantskabet enstemmigt godkendte Budget 2013 for Boligforeningen AAB.

Ad dagsordenens punkt 3.

Mødeplan for 2013

Adm. direktør Christian Høgsbro fik ordet for en gennemgang.

Dirigenten konstaterede, at Repræsentantskabet enstemmigt kunne godkende mødeplan for 2013.

Følgende mødedatoer er hermed vedtaget:

Ordinært repræsentantskabsmøde onsdag den 26. juni 2013
Besigtigelsestur onsdag den 11. september 2013
Ordinært repræsentantskabsmøde onsdag den 27. november 2013

Ad dagsordenens punkt 4.

Indkomne forslag

a) Ny afdeling – nr. 105 - Grønttorvet

Adm. direktør Christian Høgsbro fik ordet for en gennemgang.

Han oplyste, at AAB har indgivet bud på at opføre 44 almene familieboliger, efter bygningsreglement 2020. Der er modtaget afslag på dette projekt, men vi ønsker at søge til næste år.

Der blev stemt om forslaget:

For: 89
Imod: 0
Undlader: 6

Dirigenten konstaterede, at Repræsentantskabet kunne godkende opførelse af AAB afd. 105.

b) Fremtidssikring af AAB's boliger

Formand Bent Haupt Jensen fik ordet for en præsentation af punktet.

Gennem 100 år har AAB sat et markant fodaftryk på København. Vores fornemste opgave de kommende 100 år er at levere gode og attraktive boliger for alle.

Fremtidssikring er mange ting. Derfor findes der helle ikke én model, men der foretages en konkret vurdering fra sag til sag ud fra de af Repræsentantskabet vedtagne retningslinier.

Forslagene til fremtidssikring har været drøftet på 3 dialogmøder, på efterårskonferencen, i BPU-udvalget og i Organisationsbestyrelsen flere gange. Alle har taget godt imod forslaget.

Administrationen er påbegyndt screening af alle afdelinger. Forslag om tilstandsregistrering behandles i Organisationsbestyrelsen til december. En tilstandsregistrering, der skal være udført inden udgangen af 2014. Tilstandsregistreringen vil blive foretaget med ekstern bistand.

Peter Jepsen, afdeling 17, var af den opfattelse, at både helhedsplan og minihelhedsplan ser fornuftigt ud. Han ønskede dog en ændring i punkt 3 i minihelhedsplanen vedrørende minimumskrav for badeværelser.

Leif Janhede, afdeling 37, har deltaget i dialogmøderne, der har været meget konstruktive. For 10 år siden blev et noget lignende forslag nedstemt. Han var for en fremtidssikring af boligerne til gavn for beboerne. Tak til Organisationsbestyrelsen for at tænke på fremtiden.

Erik Jensen, afdeling 32, takkede for et fornuftigt forslag. Han spurgte om, det, der ikke er nævnt, ikke vil kunne lade sig gøre. Han ønskede en tilføjelse vedrørende forebyggelse mod regnvand i kældre, boliger, beboerrum og afdelingskontorer ved skybrud.

Under energibesparende foranstaltninger kunne tilføjes isolering af loft og hulmur, da det vil medvirke til nedsættelse af CO₂-udslip. Han var af den opfattelse, at mindst 38 af AAB's gamle afdelinger ikke har mulighed for sætte ny klimaskærm op.

Ole Heilmann, afdeling 28/30, mente, at der var et par steder der kunne gøres skarpere, fx ved etablering af mekanisk installation af køkken og bad, hvor der bør være større fokus på kvaliteten. Han var enig i at

isolering bør tilføjes, ligesom badetårne, der kan være en billigere løsning, bør tilføjes.

Formanden bemærkede, at en forudsætning for at blive godkendt til en minihelhedsplan er, at man ikke kommer ind under en helhedsplan, hvilket afdeling 17 er godkendt til. Hans indstilling var derfor ikke at ændre minimumskravene for badeværelser.

Han var enig i, at der skal være fokus på de områder, der ligger i niveau med kælder. Han var dog ikke enig i isolering af loftrum og hulmure, da Landsbyggefonden ikke medvirker hertil, da det er almindelig drift.

Formanden var enig i, at det arbejde, der udføres, skal være af en ordentlig kvalitet.

Peter Jepsen, afdeling 17, bemærkede, at der ikke er en godkendt helhedsplan for afdeling 17. Den blev nedstemt på et afdelingsmøde. Københavns Kommune har oplyst, at de ikke har problemer med at godkende et Københavnertoilet.

Kirsten Holm, afdeling 17, var af den opfattelse, at 10 års DV-planer er totalt udelige, da det vil være vanskeligt at spare op til fx et nyt tag.

Formanden oplyste at Landsbyggefonden har oplyst at afdeling 17 er berettiget til en helhedsplan. Han pointerede, at det er vigtigt at anvende de midler fra Landsbyggefonden, der er mulighed for.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, roste det flotte arbejde. Hun var af den opfattelse, at det ikke er en god idé med små badeværelser.

Leif Janhede, afdeling 37, spurgte, om afdeling 37, der har facadecensur, ikke vil kunne få tilladelse til at sætte hulmur op udvendig på gavlene.

Formanden kunne ikke svare på muligheden for at få tilladelse, men det er med i punktet isolering af gavle og facaderenovering.

Kirsten Holm, afdeling 17, bemærkede til helhedsplan for afdeling 17, at Landsbyggefonden ikke ville give støtte hertil, hvorfor det er blevet stemt ned i afdelingen.

Thomas, afdeling 20, var af den opfattelse, at en mere langsigtet plan, så beboerne kan se huslejudviklingen over de kommende 10 år vil være at foretrække. Der er ønske om en kombination af helhedsplan og minihelhedsplan, så så meget som muligt laves for eksterne midler. Hvor langt kan vi komme i planlægningen før det skal forelægges på et afdelingsmøde. Tager hensyn til huslejudviklingen i afdelingerne. Hvad sker der hvis et budget skrider, så giver uforudsete huslejeforhøjelser. Med hensyn til gennemgå alle afdelinger inden 2014 med eksterne konsulenter blev det bemærket, at der ikke er afsat penge hertil i budgettet.

Erik Jensen, afdeling 32, bemærkede vedrørende den gamle boligmasse fra 1-38, der er bevaringsværdige i højeste klasse, så der ikke vil kunne opnås godkendelse til at sætte noget udenpå. Vi havde håbet at minihelhedsplanen kunne dække der, hvor Landsbyggefonden ikke dækker. Hvis ikke det kommer med, så få det med i minihelhedsplanen. Han opfordrede alle til at tage det med i deres DV-planer.

Formanden bemærkede, at Landsbyggefonden har godkendt afdeling 17 til helhedsplan, selv om afdelingen har nedstemt det. AAB har ikke uanede midler. Det bliver nødvendigt med huslejestigninger.

Loft og hulmursisolering er drift og vedligeholdelse.

Christian Høgsbro bemærkede, at i Helhedsplaner er det ofte således, at Landsbyggefonden garanterer en maksimal huslejestigning på et vist antal %. Det er tanken at noget tilsvarende vil kunne gøres i forbindelse med minihelhedsplaner, men det vil skulle vurderes fra sag til sag.

Ekstern bistand til rapporter for alle afdelinger vil blive finansieret med dispositionsfondsmidler.

Peter Jepsen, afdeling 17, ønsker fortsat en tilføjelse til minihelhedsplanen.

Dirigenten bemærkede, at eventuelle forslag til ændringerne skal fremlægges skriftligt.

Afdeling 17 afleverede ændringsforslag til side 3, punkt 5:

Etablering af badeværelser, hvor dette ikke findes – f.eks. med selvstændig bruseniche.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 91
Imod: 1
Undlader: 3

Dirigenten konstaterede herefter, at ændringsforslaget var vedtaget.

Afdeling 32 afleverede ændringsforslag til punkt 3

renovering af gårdrum, frirum, og boliger og beboelsesrum ved skybrud.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For 94
Imod: 0
Undlader: 1

Dirigenten konstaterede herefter, at ændringsforslaget var vedtaget.

Forslaget til fremtidssikring af AAB's boliger med ovennævnte tilføjelser blev sat til afstemning med følgende resultat:

For: 95
Imod: 0
Undlader: 0

Dirigenten konstaterede herefter, at Repræsentantskabet godkendte den nye tilskudspolitik med de foreslåede ændringer, hvor der gives støtte til Helhedsplaner og Minihelhedsplaner.

c) Inkassopolitik

Formanden fik ordet for motivering af forslaget. Princippet er, at alle skyldnere skal behandles ud fra samme principper. Der er ønske om at igangsætte et forsøg i et par afdelinger, således at der tilbydes en afdragsordning for 1 måneds manglende huslejebetaling. Organisationsbestyrelsen vil efterfølgende tage stilling til iværksættelse af forsøget. **Når forsøget er afsluttet i 2014 skal det forelægges denne forsamling, hvis tilbuddet skal indarbejdes som en fast del af inkassopolitikken.**

Adm. direktør Christian Høgsbro fik ordet for en gennemgang. Han oplyste, at dette område er kraftigt lovreguleret, så de oplyste tidsfrister og gebyrstørrelser er besluttet af lovgiver.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 95
Imod: 0
Undlade: 0

Dirigenten konstaterede, at Repræsentantskabet kunne godkende den fremlagte inkassopolitik.

d) Fusion med Skovlundepark

Formanden orienterede om baggrunden for forslaget. Skovlundepark har rettet henvendelse til AAB om muligheden for en fusion. En fusion vil kunne sikre bedre boligtilbud til AAB's medlemmer, ligesom der vil være stordriftsfordele.

Adm. direktør Christian Høgsbro fik ordet for en gennemgang.

Han oplyste, at Skovlundepark er blevet lovet 1 plads i boligudvalget, 1 plads i ØKF-udvalget, 1 plads i BPU-udvalget og 1 plads i uddannelsesudvalget. Pladserne er en udvidelse af de nuværende udvalg.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 94
Imod: 0
Undlader: 1

Dirigenten konstaterede, at Repræsentantskabet kunne godkende, at Boligselskabet Skovlundepark fusioneres med AAB pr. 1. januar 2013. En fusion vil dog være betinget af, at en gennemgang af selskabets boligejendomme, økonomi mv.

Repræsentantskabet bemyndigede Organisationsbestyrelsen til at underskrive en fusionsaftale på de på mødet nævnte vilkår.

e) Valg af 1 medlem til Økonomi- og Forvaltningsudvalget

Dirigenten oplyste, at Jørgen Grønstrup, afdeling 115, er udtrådt af udvalget.

Erik Schlicting, afdeling 55, foreslog formand for afdeling 55, Helle Jønsson. Helle Jønsson er indstillet på at stille op.

Der kom ikke andre forslag, hvorfor *dirigenten kunne* konstatere, at Helle Jønsson, afdeling 55, er valgt som medlem til Økonomi- og Forvaltningsudvalget.

Økonomi- og Forvaltningsudvalget består herefter af:

Inger Rasmussen, afdeling 87 (på valg i 2014)

Thomas Borg, afdeling 20 (på valg i 2014)

Helle Jønsson, afdeling 55 (på valg i 2013)

Annita Leth, afdeling 43 (på valg i 2013)

Ad dagsordenens punkt 5.

Eventuelt

Dirigenten spurgte, om der var nogen bemærkninger under eventuelt.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, bemærkede, at alle afdelinger har fået brev med opfordring til indsendelse af oplysninger vedrørende afdelingernes eventuelle problembefoere til brug for styringsdialogmøder med kommunerne. Bestyrelsen for afdeling 23 er skuffede over bliver bedt om at udarbejde en sådan liste for beboere med problemskabende adfærd, specielt da ingen beboere er orienteret.

Ifølge persondatalovens § 5 skal ske til angivne og saglige formål samt foretages fornøden kontrol om ikke gives urigtige oplysninger. Datatilsynet kan ikke træffe afgørelser telefonisk, men denne måde at handle på er persondataretligt betænkelig, hvor det henstilles at anmodningen trækkes tilbage.

Christian Høgsgbro bemærkede, at det ikke er intentionen at lave et register over beboere og deres adfærd. Vi er klar over der altid er 2 sider af én sag. Oplysningerne vil ikke blive gemt, men slettes efterfølgende.

Baggrunden er, at der er behov for en kvalificeret drøftelse med vores tilsynsmyndigheder omkring de problemer afdelingerne jævnlig nævner at have.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, var fortsat af den opfattelse, at det er uetisk at udlevere beboerne på denne anonyme måde.

Annette Fomsgaard, afdeling 12, oplyste, at nogle i afdelingsbestyrelsen havde været imod, da der skulle opgives lejenr.

Formanden bemærkede, at baggrunden herfor er, at der hen over året har været massivt pres fra flere afdelingsformænd om at gøre noget ved problemerne, og de kommunale embedsmænd ønsker konkrete eksempler, hvorfor det er udarbejdet på denne måde. Organisationsbestyrelsen vil drøfte om det kan gøres på en anden måde.

Christian Høgsgbro oplyste, at der i starten af december 2012 vil blive gennemført en tilfredshedsundersøgelse. Undersøgelsen vil blive sendt til alle afdelingsformænd og –kasserer pr. mail.

Han gjorde opmærksom på, at der den 6. december 2012 kl. 16.30 holdes informationsmøde om nyt klassifikationssystem, da konto 115 og 116 ændres.

Formanden takkede for et godt møde og for årets indsats for boligforeningen. Han ønskede alle en god jul og et godt nytår.

Den 7. december 2012

Jørn Nielsen, dirigent

Bent Haupt Jensen, Formand