

Referat af OB-møde

Mødedato: 3. april 2013 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Michael Bagge Kuehn
Jette Kragh
Michael Bendixen
Palle S. Madsen
Käthe Pedersen
David Jennow
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Bjarne Lindqvist

Næste møde 2. maj 2013

Kontaktperson

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

Dato

3. april 2013

NB: Mødet startede med demonstration af iSyn af ½ times varighed

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol (protokol afd 98/99)

Politiske sager:

3. Ledelsesrapportering
4. Forretningsgang for løn
5. Byggesagshonorar
6. Udkast til årsberetning
7. Isyn
8. Fastsættelse af frist for betaling af gebyrer
9. Bistand til genhusning af beboere fra højhuset Peder Lykke Centret
10. Bemyndigelse til BL til at indbringe ejendomsværdier i sager med hjemfald

Afdelingsrelaterede sager:

Diverse:

12. Direktionsberetning

a. Personaleforhold

13. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

14. Eventuelt

København, den 2. maj 2013

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 6. marts 2013 skal godkendes og underskrives af formand og direktør. Referatet er desværre først udsendt til OB den 22. marts 2013.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 6. marts 2013, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev protokollen.

2. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Byggeregnskab vedrørende afdeling 98 og 99 Dronning Ingrid's Hjem. Revisionsprotokollat af 1. marts 2013, side 1458-1462, skal godkendes og underskrives af Organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Forelægges til godkendelse og underskrivelse.

Bilag

Revisionsprotokollat af 1. marts 2013, side 1458-1462

Beslutning

Revisionen har igen bemærket at byggesagshonoraret ikke er fastsat kostægte, hvilket administrationen ikke er enige i. Drøftet nærmere under punkt 5.

På side 1460 står 'Som følge heraf kan byggeregnskabet være uegnet til andre formål'.

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev revisionsprotokollen.

3. Ledelsesrapportering 4. kvartal 2012

Side 5

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet ledelsesrapportering pr. 31. december 2012. Rapporteringen indeholder 4 fokusområder: økonomi, kunde, proces og medarbejder & forandring.

Indstilling

Det indstilles, at OB drøfter rapporten.

Bilag

Ledelsesrapport pr. 31. december 2012.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede rapporten og kom med enkelte forslag til rettelser.

4. Forretningsgang for Løn

Sagsfremstilling

I henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 25 stk. 4, skal boligorganisationens bestyrelse påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.

Administrationen udarbejder/opdatere i løbet af 2013 de væsentligste forretningsgange. Første forretningsgang er Løn.

Indstilling

Det indstilles, at OB tager forretningsgangen til efterretning.

Bilag

Forretningsgang for løn.

Beslutning

Der vil blive udarbejdet tidsplan for udarbejdelse af de væsentligste forretningsgange.

Organisationsbestyrelsen tog forretningsgangen til efterretning.

5. Byggesagshonorar

Side 7

Revisionen har i de seneste byggeregnskabsprotokoller bemærkninger til AAB's byggesagshonorar, jf. redegørelsen fra revisionen behandlet på OB mødet den 6. februar 2013. Administrationen i den anledning undersøgt hvorledes andre boligselskaber afregner byggesagshonorar. Vi har spurgt FSB, KAB og 3B. Deres honorar er opbygget som AAB's, se vedlagte bilag.

Indstilling

Det indstilles til OB, at godkende at AAB fortsætter det nuværende "trappeprincip" for byggesagshonorar.

Bilag

Oversigt over AAB, FSB, KAB og 3B's byggesagshonorar.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at AAB fortsætter det nuværende "trappeprincip" for fastsættelse af byggesagshonorar.

6. Godkendelse af Årsberetning 2012

Sagsfremstilling

Udkastet til årsberetningen for 2012 skal godkendes af Organisationsbestyrelsen, inden årsberetningen bliver trykt.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen for 2012

Bilag

Årsberetning 2012

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen med enkelte rettelser, samt at forord udarbejdes af formand og direktør.

7. Indkøb af Isyn og lean af flytteprocessen

Sagsfremstilling

I 'målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed' er det besluttet at afdelingsbestyrelserne skal forestå en række delopgaver i forbindelse med fraflytningssyn og genudlejning af ledige boliger:

- Modtagelse og viderebehandling af opsigelsesblanketter
- Deltagelse i synsforretninger
- Adgang fremvisning af flyttelejligheder
- Istandsættelse af flyttelejligheder
- Kontrol og regningsgodkendelse
- Udarbejdelse af flytteopgørelser
- Udlevering af nøgler

Foreningen har godt 3.000 årlige flyttesyn og afdelingsbestyrelser og administration bruger betragtelige ressourcer på at få løst opgaverne, ligesom arbejdsprocessen er kendetegnet ved en del dobbeltarbejde, med øget risiko for fejl. Det handler blandt andet om at afdelingen ofte manuelt skal sikre, at der er overensstemmelse mellem bestilt og faktureret arbejde, at afdelingerne sender prisoverslag som gentastes i et nyt word dokument og sender kopi af faktura i kladde til flytteopgørelse, som ofte indeholder fejl og oplysningerne fra flyttekladden skal gentastes i Bolig 4, for at danne den endelige flytteafregning.

Endelig er der unødvendig ventetid mellem de forskellige procestrin, og der er ingen ledelses-information, eller i bedste fald ad hoc baseret ledelsesinformation om udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Vi har også dårlig mulighed for sammenligning af priser og dermed ikke reel mulighed for at rådgive afdelingerne om deres priser er rimelige/sammenlignelige.

AAB gennemfører i dag dele af fraflytningsforretningen elektronisk i et it-program der er 'eget udviklet', idet bekræftelse på modtaget opsigelse af bolig, synsrapport og prisoverslag sendes pr. mail. Det dækker med andre ord en række af de opgaver administrationen løser, men efterlader afdelingerne til at udføre opgaverne manuelt.

Markedet har udviklet en række it-programmer til at understøtte synsforretningen, og administrationen anbefaler at implementere produktet Isyn i AAB. Isyn ejes delvist af UNIK og har den umiddelbare fordel, at det kan 'tale samme med' og lagre data i Bolig 4. Isyn er modul-opbygget og indeholder:

- Basal løsning til elektroniske flyttesyn (vurderingsrapport)
- Tilbudsindhentning med anmodning til håndværkere om at indhente tilbud og ordrefælgelse elektronisk, via rekvisition og sammenbinding af faktura og håndtering i workflow.

Der er også mulighed for at opmåle boliger og lave prisoverslag på baggrund af priser ind-hentet ved udbud (opmålingen er ikke inkluderet i pris). Isyn afvikles på lpad og forekommer brugervenlig.

Fordelene ved Isyn i forhold til det vi kender i dag er, at synsrapporten kan sættes op individuelt for afdelingen i et tæt samarbejde mellem vurderingsinspektøren og afdelingen, så det afspejler afdelingens vedligeholdelsesreglement. Derved reduceres risikoen for at vurderingsinspektøren overser noget ved synet. Der sker automatisk lagring af data i Bolig 4, hvorved vi har data samlet i ét og samme system.

Afdelinger vil kunne spare tid på indhentelse og afgivelse af tilbud, og uden egentligt merarbejde vil det være muligt at indhente tilbud fra flere håndværkere, således at opgaverne konkurrenceudsættes. Det er naturligvis afdelingen, som vælger hvilke håndværkere, der skal byde på opgaven, og når det er sket vil inspektøren kunne aflaste afdelingen med at sende anmodning om tilbud, men ordreafgivelse (accept af tilbud) udføres af afdelingen. På denne måde, skabes der også dokumentation for valg af håndværker, hvilket øger gennemsigtigheden og tillid til, at der vælges den bedste håndværker til prisen, ligesom det vil være muligt at danne ledelsesinformation, så det bliver muligt at rådgive afdelingerne bedre om valg af håndværker (udbud).

Leverandøren arbejder på at videreudvikle systemet, så der kan laves indflytningsrapport også.

Implementering af Isyn vil reducere tidsanvendelse på:

- Indhentelse af tilbud på istandsættelse af boliger (afdelingsbestyrelser)
- Afgivelse af ordre (afdelingsbestyrelser)
- Kontrol af om alle regninger er kommet, så der kan laves flytteopgørelse (afdelingsbestyrelser).
- Udformning af prisoverslag og gentastning (afdelingsbestyrelser + adm.)

Det foreslås at systemet indkøbes, og at der i 2013 laves pilotforsøg med tre til fem afdelinger om at implementere Isyn. Afdelingerne skal være indstillet på at investere i en lpad til ca. 4.000 kr. Derefter forventer vi at rulle systemet ud i alle AAB-afdelinger.

Isyn koster 550.000 kr. og en årlig programlicens på 63.000 kr. Hertil skal lægges indkøb af l pads til synspersonalet.

Når vi alligevel skal i gang med at implementere et nyt it-system er det fornuftigt at se hele processen efter. Det foreslås derfor, at der gennemføres et projekt, som kortlægger, dokumenterer og effektiviserer flytteprocessen fra opsigelsen modtages til nøgle kan udleveres til ny beboer. Projektet skal:

- a) Kortlægge processen og identificere muligheder for forbedringer
- b) Vise hvor der kan sættes ind med størst gevinst, samt anviser en prioritering
- c) Designe løsninger som understøttes af samtidigt nyindkøbt IT-system (Isyn)
- d) Etablere målstyring inden for flytteprocessen
- e) Implementere nye løsninger

Projektet gennemføres delvist med eksterne konsulenter.

Indstilling

Administrationen indstiller at gennemføre to sideløbende projekter finansieret af arbejdskapitalen med i alt 750.000 kr.:

- 1) køb og implementering af 'Isyn' i boligforeningen. Det forventes at der i løbet af 2013 gennemføres pilotforsøg med tre til fem afdelinger og derefter fuld udrulning. Forventet: 550.000 kr. incl. moms.
- 2) gennemførelse af lean-projekt vedrørende hovedprocessen 'flytteboliger'. Estimeret 200.000 kr. incl. moms.

Der skal desuden påregnes årlig programlicens til Isyn på ca. 63.000 kr. årligt og indkøb af Ipads til syn (afholdes af foreningens budget).

Bilag

Ingen

Beslutning

Pia Skov deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen kunne som udgangspunkt godkende indstillingen. OB var tilhængere af samtidig at anskaffe fraflytnings- og mangellistemoduler, hvorfor en ny pris skal indhentes. Endvidere ønskes undersøgt, hvilke brugerlicenser, der er behov for, samt prisen herfor.

Alle moduler skal ikke nødvendigvis implementeres samtidig, men når pilotprojektet er gennemført skal alle moduler være prøvet af. Projektet skal ske under hensyntagen til den decentrale forvaltning.

Sagen forelægges på næste OB-møde til endelig godkendelse.

8. Fastsættelse af frist for betaling af ajourføringsgebyr

Sagsfremstilling

Det fremgår af udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 3, bl.a. at hvis den boligsøgende ikke betaler gebyret senest 6 uger efter, at boligorganisationen har sendt opkrævning til den boligsøgende, slettes denne fra ventelisten.

En ændring af udlejningsbekendtgørelsen stiller krav om, at alle opnoterede fra den 23. januar 2013 skal have en påmindelse, før de kan slettes fra ventelisten pga. manglende betaling af ajourføringsgebyr.

Til gengæld ophæves 6-ugers reglen, og det bliver op til den enkelte boligorganisation at tilrettelægge forsvarlige procedurer for påmindelse og sletning.

Bekendtgørelsen er trådt i kraft den 23. januar 2013 og har virkning for de opnoteringer, opkrævninger og sletninger fra ventelisten, som foretages den 23. januar 2013 eller senere. Vi har derfor midlertidigt standset udmeldelse af medlemmer der ikke betaler gebyr opkrævet fra ændringens ikrafttræden.

Boligudvalget har på et møde den 13. marts drøftet ændringen og foreslår at betalingsfristen fastholdes til seks uger, og administrationen sender en rykker tre uger før betalingsfristen.

Indstilling

Boligudvalget indstiller at betaling af ajourføringsgebyr skal ske med seks ugers betalingsfrist. Alle der ikke har betalt tre uger før betalingsfristens udløb skal modtage en rykker.

Konsekvensen af manglende betaling er udmeldelse. Udmeldelse sker hvis der er udsendt opkrævning med seks ugers betalingsfrist og administrationen har sendt en rykker til ansøgeren.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen. Dog skal alle betalinger ligge den 1. i måneden.

9. Bistand til genhusning af beboere fra højhuset Peder Lykke Centret

Sagsfremstilling

AAB har via deltagelse i Samarbejdsforum modtaget henvendelse fra DOMEA om hjælp til permanent genhusning af beboerne i højhuset 'Peder Lykke Centret', som skal rives ned.

Almenboliglovens § 51, stk. 7, indeholder hjemmel til at indgå aftaler med andre almene boligorganisationer om hjælp til genhusning:

'Den almene boligorganisation kan indgå aftale med en anden almen boligorganisation om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse, jf. § 86, stk. 1, i lov om leje af almene boliger.'

Det må påregnes at op imod 190 husstande skal genhuses. Det er endnu ikke afklaret, hvad der skal bygges på grunden og før det ligger fast kan lokalplanarbejdet ikke sættes i gang. Det tager ca. et år at lave en lokalplan. Selv om nedrivningen af højhuset således ikke er umiddelbart forestående, ønsker DOMEA genhusningsopgaven påbegyndt nu. Rømningen forventes at strække sig over nogle år. Kuben Management står for opgaven. I takt med at boligerne fraflyttes vil de blive lejet ud på midlertidige kontrakter. DOMEA ønsker i første omgang at opnå rådighed over returnerede genhusningsboliger.

Samarbejdsforum har på sit møde den 5. februar 2013 behandlet spørgsmålet og administrationen forventer en indkaldelse fra Københavns Kommune om de praktiske forhold.

Boligudvalget har drøftet henvendelsen til mødet den 13. marts 2013. Boligudvalget henstiller til at det ved indgåelse af aftale om de praktiske forhold klart defineres hvilke boligtyper der er behov for.

Formandsskabet har drøftet indstillingen og ønsker, at DOMEA underlægges de samme vilkår, som AAB i sin tid blev underlagt, da vi fik hjælp til genhusning i Rødovresagen. Formandskabet indstiller derfor, at administrationen sammen med formandskab bemyndiges af OB til at aftale de nærmere vilkår.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at boligforeningen bistår DOMEA med genhusningen af beboere fra højhuset 'Peder Lykke Centret', dog således af ommærkning af familieboliger til særboliger ikke bliver forsinket, dvs. særboliger går forud for aflevering af boliger til genhusning.

Formandskabet indstiller, at administrationen bemyndiges til sammen med formandsskabet at aftale de nærmere vilkår.

Bilag

Ingen

Side 14

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, og bemyndigede administrationen til sammen med formandsskabet at aftale de nærmere vilkår.

10. Bemyndigelse til BL til at indbringe ejendomsværdier i sager med hjemfald

Sagsfremstilling

BL har henvendt sig til de boligorganisationer, der har boligafdelinger i Københavns omegnskommuner med hjemfald, om at godkende, at BL på deres vegne kan anmode om genoptagelse af ejendomsværdien for vurderingen i 2010 med påstand om, at niveauet nedbringes til det niveau, som blev fastlagt for Avedøre Stationsby.

Endvidere anmodes om, at bemyndigelsen til BL også kan omfatte den vurdering, som netop nu er på vej ud til boligorganisationerne baseret på forholdene i oktober 2012, idet det må formodes, at denne ejendomsværdi næppe vil være fastsat på et andet grundlag end 2010 vurderingen.

For AAB's vedkommende drejer det sig om afdelingerne 39, 52 og 53. Der er svarfrist den 18. marts 2013 på henvendelsen. Derfor har administrationen givet BL bemyndigelse under forudsætning af OB's godkendelse på mødet i april.

Indstilling

Det indstilles, at OB endeligt godkender, at AAB bemyndiger BL til at indbringe ejendomsværdien for vurderingen 2010 og 2012 for afdeling 39, 52 og 53.

Bilag

Henvendelse fra BL med bilag.

Beslutning

Det vil blive undersøgt, om afdeling 43 skal tilføjes.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at AAB bemyndiger BL til at indbringe ejendomsværdien for vurderingen 2010 og 2012 for afdeling 39, 52, 53 og evt. 43.

11. Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 26. juni 2013

Sagsfremstilling

Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 26. juni 2013 i HK's mødesal skal udsendes senest den 28. maj 2013.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender udkast til dagsorden til ovennævnte Repræsentantskabsmøde.

Bilag

Forslag til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 26. juni 2013

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 26. juni 2013.

12. Direktionsberetning

Regeringens vækstpakke

Som led i regeringens vækstpakke har man foreslået at fremrykke Landsbyggefondens renoveringsramme med yderligere 4 mia. kr., som dermed kommer renoveringsrammen for 2013 op på samlet 6. mia. kr.

Samtidig foreslår regeringen, at boligjobordningen genoptages. Igen vil den ikke gælde lejere i almene boliger.

Boligbutikken

Bestyrelsen i Boligbutikken har besluttet, at indstille til den ordinære generalforsamling i maj, at Boligbutikken nedlægges med virkning fra udgangen af 2013.

Uanmeldt kasseeftersyn

Som opfølgning på det uanmeldte kasseeftersyn i den afdeling, der viste en difference på kassebeholdningen på 2.000,05 kr. samt en difference på bankbeholdningen på 375 kr., er der i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet for 2012 sket udligning.

I 2012 har vi haft fokus på inddrivelse af kassekladder rettidigt, således at administrationen har kunnet fremvise et retvisende billede af den enkelte afdelings økonomi hele året. I disse kassekladder har kassererne noteret kasse- og bankbeholdning, og regnskabsgruppen har kontrolleret disse til finansbogføringen og kontoudtog fra banken. Dette er en helt fast procedure. Såfremt en kasserer ikke fremsender kontoudtog fra banken, efterspørges denne, eller den rekvireres fra banken. Kassebeholdningen kan administrationen ikke fysisk optælle månedligt, og her stoler vi på kassererens registrering på den af bestyrelsen underskrevne kassekladder.

I den pågældende afdeling må vi konstatere, at kassebeholdningen ikke har været optalt og afstemt, og at hverken kassereren eller administrationen har foretaget kasseeftersyn i den periode, hvor differencen er opstået. Samtidig har administrationen først ved udarbejdelse af årsregnskabet bogført gebyrer fra banken, som svarer til differencen. Disse gebyrer skal bogføres månedligt.

Vi har måttet konstatere, at ovennævnte procedure ikke har været tilstrækkeligt overdraget til en ny medarbejder, der ved sin ansættelse har fået ansvaret for afdelingen. Dette er der nu rettet op på.

12a. Personaleforhold

Tiltrædelser

Louise Hamann tiltræder den 15. marts 2013 som Driftsassistent i AAB. Louise har tidligere været ansat i afdeling 55.

Majbritt Skytte er ansat som vikar/kreditorbogholder i Økonomi i workflow og Forening. Majbritt har været midlertidigt ansat siden 3. januar 2013.

13. Orientering fra udvalgene

- a) **Uddannelsesudvalget**
Næste møde er den 10. juni 2013
- b) **Økonomi- og Forvaltningsudvalget**
Næste møde er den 16. april 2013
- c) **Boligudvalget**
Næste møde er den 22. maj 2013
- d) **BPU-udvalget**
Næste møde er den 6. maj 2013
- e) **Afdelingsudvalget**
Næste møde er den 22. maj 2013
- f) **Arbejdsmiljøudvalg**
Næste møde er den 30. maj 2013
- g) **Det decentrale forvaltningsudvalg**

14. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Indkaldelse til APV-møde den 22.-23. april 2013 skal korrigeres.