

Referat fra OB-møde

Mødedato: 2. maj 2013 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Michael Bagge Kuehn
Bjarne Lindqvist
Jette Kragh
Michael Bendixen
Palle S. Madsen
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Helle Friis Nielsen, Økonomichef, ad dagsordenens pkt. 4
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Käthe Pedersen
David Jennow

Næste møde 12. juni 2013

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Budgetopfølgning 1. kvartal
4. Finansiell styringspolitik
5. iSyn (nyt budget)
6. Henvendelse fra Lejerbo om tilslutning til indkøbsportalen Almen Indkøb
7. Program for efterårskonference
8. Revisionsudbud

Afdelingsrelaterede sager:

Ingen sager

Kontaktperson

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

Dato

3. maj 2013

Diverse

Side 2

9. Direktionsberetning

a. Personaleforhold

10. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

11. Eventuelt

København, den 12. juni 2013

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 3. april 2013 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 3. april 2013, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

2. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen. Side 1462 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Ingen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

3. Budgetopfølgning pr. 31. marts 2013

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2013. For de poster, der afhænger af antallet lejemålsenheder, er det valgt at postere budgettet. Det faktiske beløb opgøres efter udarbejdelsen af alle afdelingsregnskaber.

I forbindelse med budgetopfølgningen pr. 30. juni 2013 vil påvirkningen af budgettet, som følge af fusionen med Skovlundepark være indarbejdet.

Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at budgetopfølgningen tages til efterretning.

Bilag

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2013.

Beslutning

Budgetopfølgningen blev taget til efterretning.

4. Finansiell styringspolitik

Sagsfremstilling

Formålet med en finansiell styringspolitik er at få fastlagt rammerne og retningslinjerne for indgåelse af aftaler på det finansielle område for AAB.

AAB's finansielle styringspolitik består af henholdsvis AAB's investeringsprofil og selve administrationens investeringsramme. Rammen revurderes som minimum én gang årligt.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende den finansielle styringspolitik.

Bilag

Finansiell styringspolitik

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt for gennemgang af den finansielle styringspolitik.

De underliggende forretningsgange vil blive forelagt OB efter sommerferien.

Direktøren tager kontakt til BL for en udtalelse om, hvorvidt beslutning skal forelægges Repræsentantskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte den finansielle styringspolitik.

.

5. Korrigeret budget - Indkøb af Isyn og lean af flytteprocessen

Sagsfremstilling

I forlængelse af OB's behandling af indkøb af Isyn og lean af flytteprocessen på april 2013-mødet har administrationen nu indhentet tilbud på yderligere moduler således at Isyn vil indeholde:

1. Basal løsning til elektroniske flyttesyn (vurderingsrapport)
2. Tilbudsindhentning med anmodning til håndværkere om at indhente tilbud og ordreafgivelse elektronisk, via rekvisition og sammenbinding af faktura og håndtering i workflow.
3. Indflytning(srapporter) og elektroniske mangellister.

Isyn indeholder også moduler til at lave beregninger ud fra opmåling og faste varekataloger, men da vi ikke har de fornødne opmålinger, er det ikke tilvalgt.

Isyn kan afvikles på lpad eller bærbar og forekommer brugervenlig.

Isyn koster som engangsinvestering 576.375 kr. incl. udgifter til opsætning af AAB synsrapport i Isyn og etablering af forbindelse til Bolig 4 og kr. 37.500 til undervisning i opsætning af individuelle synsrapporter.

Hertil kommer årlig licens/service på 170.475 kr., svarende til ca. 9,50 kr. pr. lejemålsenhed i AAB.

Der afsættes desuden 10 % til uforudsete udgifter. Hertil skal lægges indkøb af l pads til synspersonalet.

Derimod er der sparet 200.000 kr. til Lean-konsulenter, idet denne proces i stedet vil blive varetaget af en intern konsulent.

Indstilling

Administrationen indstiller at investere i Isyn, finansieret af arbejdskapitalen med i alt kr. 862.785 kr.

Bilag

Budget for investering i Isyn.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at investere i Isyn, finansieret af arbejdskapitalen med i alt 862.785 kr.

6. Henvendelse fra Lejerbo om tilslutning til indkøbsportalen Almen Indkøb

Sagsfremstilling

Lejerbo har gode erfaringer med fællesindkøb og vil nu brede disse ud til hele den almene sektor ved at oprette en fælles indkøbsportal kaldet "Almen Indkøb".

Almen Indkøb er en indkøbsportal, der kommer til at rumme rammeaftaler med særligt fokus på de almene boligernes behov. Aftalerne bliver til på baggrund af udbud, som Almen Indkøb gennemfører. Det sikrer dels de bedste priser og den bedste kvalitet, dels at lovgivningen er overholdt.

For at kunne benytte rammeaftalerne skal man som boligorganisation være med til at stå bag udbuddene. Derfor har Lejerbo brug for en tilkendegivelse fra AAB af, at AAB gerne vil være med og dermed kunne benytte aftalerne i Almen Indkøb.

Med tilkendegivelsen binder man sig ikke til at benytte aftalerne, men alene til at ville have muligheden for at benytte dem. På samme måde kan AAB også fortsat bruge de aftaler, de allerede har i forvejen.

Svarfristen er den 2. maj 2013.

Indstilling

Det indstilles, at AAB meddeler Lejerbo, at AAB deltager i "Almen Indkøb".

Bilag

Brev fra Lejerbo af 13. marts 2013 / modtaget 8. april 2013.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at AAB deltager i "Almen Indkøb". OB ønsker oplyst, hvem der har tilmeldt sig portalen.

7. Program for efterårskonference 2013

Sagsfremstilling

Det overordnede tema for Efterårskonferencen 2013 er: "Værd at vide i afdelingsbestyrelsen."

OB førstebehandlede udkast til program for Efterårskonferencen på mødet i marts 2013. Det blev besluttet, at man ønskede et mere uddybende program.

Indstilling

Administrationen indstiller, at programmet for årets efterårskonference godkendes og at administrationen arbejder videre med konferencen.

OB bedes endvidere tage stilling til, hvad man ønsker med hensyn til musik lørdag aften: A: hyggeband under middagen, og senere dansemusik (f.eks. bandet fra 2012) B: Ingen musik under middagen, da der er anden underholdning, herefter dansemusik (f.eks. Nightservice)

Økonomi

Prisen i år vil være kr. 3.950 for hele weekenden.

Bilag

Programudkast for Efterårskonferencen 2013

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte programmet for årets efterårskonference, og at administrationen arbejder videre med konferencen.

Det blev foreslået, at OB deltager aktivt på de forskellige workshops. Forslag til workshops modtages fortsat.

For så vidt angår musik lørdag aften, var der enighed om løsning A.

8. Udbud revision

Sagsfremstilling

På mødet vil der komme en mundtlig fremstilling om valget af ny revisor.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender administrationens indstilling til valg af revisor til repræsentantskabet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Punktet blev udskudt til næste møde.

9. Direktionsberetning

Spørgsmål til revisionen vedrørende bemærkning i revisionsprotokollat afd. 98/99

På OB-møde den 3. april 2013 blev revisionsprotokol for afdeling 98/99 fremlagt.

I protokollatet var følgende afsnit:

”Supplerende oplysning om anvendt regnskabspraksis og om begrænsning i distribution

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på anvendt regnskabspraksis.

Byggeregnskabet er udarbejdet med henblik på at hjælpe boligorganisationen til at overholde de regnskabsmæssige bestemmelser i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. og vejledning nr. 4100

af 27. december 1996 om offentlig støtte til almene boliger m.v. Som følge heraf kan byggeregnskabet være uegnet til andet formål.”

OB ønskede oplyst hvorledes det med rødt skal forstås.

Revisionen har oplyst følgende:

”Der er tale om en supplerende oplysning som vi skal oplyse regnskabsbruger om, når der er tale om et regnskab efter en bestemt lovgivning, og som således ikke har et generelt formål.

F.eks. har byggeregnskabet fokus på byggesummen, mens et regnskab med generelt formål, ville indeholde resultatopgørelse, balance og evt. regnskabspraksis m.v. Byggesummen er relevant for brugerne af netop dette regnskab, mhp. skemaaflægning og finansiering, mens det ikke kan tages som udtryk for et resultat af en given periode, drift og status.

Vi anvender også formuleringen på fordelingsregnskaber, hvor fordelingen foretages mellem to parter iht. aftale herom, f.eks. Ejerforeningen Sjælør Boulevard.”

Status på projektet ”IT for ældre”

Der har været afholdt opstartworkshop med formål at indsamle erfaringer med henholdsvis rekruttering af frivillige samt undervisning af ældre. Følgende organisationer blev indbudt: 1) Kræftens Bekæmpelse, 2) Dansk Røde Kors, 3) Ældremobiliseringen og 4) Ældresagen.

Der har været informationsmøder for beboerne den 3. april i afdeling 45 og den 10. april i afdeling 78. Foruden at informere om den forestående undervisningsmulighed, var hensigten med mødet at 1) få en idé om, hvor mange ældre, der er interesserede i at modtage undervisning, 2) rekruttere frivillige til at forestå undervisningen og for afdeling 45's vedkommende 3) rekruttere medlemmer til ”en bestyrelse, der kan træffe beslutning om indretning af loka-

let, fremtidige aktiviteter mv. Der var stort fremmøde og stor interesse for at deltage i projektet.

Yderligere afsætning af renoveringsmidler i Landsbyggefonden

Det første resultat af vækstplansforhandlingerne mellem regeringen og den borgerlige blok er et boligforlig, hvor Landsbyggefonden skal formidle fire mia. kr. ekstra til almene boliger de kommende fire år. Det betyder, at Landsbyggefonden får i alt 29 mia. kr. til rådighed indtil 2016. Dette vil medføre at køen på 18 mia. kr. bliver nedbragt.

Ud over allerede igangsatte renoveringer har AAB 8 afdelinger i pipeline til renoveringsstøtte.

Ny investeringspakke vedtaget i Københavns Kommune

Under overskriften "fremgang i fællesskab" har Socialdemokraterne, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det radikale Venstre og Liberal Alliance vedtaget at der skal opføres flere almene familie- og ungdomsboliger. Parterne har besluttet at forfølge to strategier for at øge antallet af almene familieboliger. Midlerne kan udmøntes enten til en pulje til udvidelse af det åbne udbud af grundkapitallån i 2013 eller til en pulje til partnerskabsaftaler med de almene boligselskaber om udvikling af almene boligprojekter på grunde, hvor der eksempelvis er brug for udarbejdelse af nye lokalplaner, og hvor boligprojekterne kan bidrage positivt til byudviklingen. Dele af disse almene boliger vil være af en reduceret størrelse og dermed husleje, hvilket også vil gøre dem attraktive for folk med lavere indkomster. Ved udvælgelsen af de konkrete projekter vil kommunen endvidere lægge vægt på at realisere forskellige typer projekter, ligesom der ved udvælgelsen vil blive lagt vægt på, at boligerne er fleksible, så familieboligerne alternativt kan deles af flere studerende. Derfor afsættes 37 mio. kr. i grundkapital i 2014 svarende til 165 flere almene boliger. Derudover afsættes der en mindre pulje til ungdomsboliger og seniorfællesskaber.

Københavns kommune bekymret for om den almene boligsektor kan finde nok egnede grunde at bygge på.

Käthe genopstiller ikke

Käthes afdelingsmøder fordeles derfor på de øvrige OB-medlemmer.

9a. Personaleforhold

Tiltrædelser

Pia Marcher er pr. 15. april 2013 tiltrådt som barselsvikar i Økonomiafdelingen – Inkasso og Opkrævning. Vikariatet udløber den 30. april 2014.

Kenn Amhild er pr. 2. maj 2013 tiltrådt som projektleder (barselsvikar) i Byggeafdelingen. Vikariatet udløber den 30. april 2014.

Lars Krogh har opsagt sin stilling med virkning fra 1. juni 2013.

10. Orientering fra udvalgene

a) Uddannelsesudvalget

Næste møde er den 10. juni 2013

Hverken Erik eller Carsten afdeling 32 genopstiller.

b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget

Der har været møde den 15. maj 2013

Næste møde er den 12. september 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) Arbejds miljøudvalg

Næste møde er den 30. maj 2013

g) Det decentrale forvaltningsudvalg

11. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Proceduren for til- og framelding til elselskaberne ved fraflytning og indflytning ønskes checket, da der tilsyneladende ikke sker tilmelding.

Der var undren over, at BL og ESL skal godkende tildeling af løntilskud til ejendomsfunktioner, selv om lovgivningen giver mulighed for tilskud.

Det blev foreslået, at der opsættes nogle kriterier for hvilke kompetencer og ønsker, der er til nye OB-medlemmer, så det gøres mere interessant at stille op.

I det nye organisationsbestyrelseskursus i BL lægges vægt på hvordan man er klædt på. Der er en vis undren over, at der ikke er flere, der søger kurset.

Organisationsbestyrelser får større og større krav, så det er nødvendigt med højere kompetencer.