

Referat af OB-møde

Mødedato: 4. december 2013 kl. 17.00

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

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

Dato
13. december 2013

Afbud:

Næste møde 6. februar 2014

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Evaluering af Repræsentantskabsmøde 27. november 2013
4. Forvaltningsrevision
5. Ledelsesrapportering 3. kvartal 2013
6. Regulering OB-honorar
7. Godkendelse af afdelingsbudgetter
8. Orientering om reglerne om tab ved fraflytning
9. Husdyrhold i nybyggeri
10. C. V. Bramsnæs' Legat
11. Byggepolitik for AAB
12. Styringsdialog

Afdelingsrelaterede sager:

13. Evaluering af afdelingsmøder
14. Status for den boligsociale indsats
15. Habilitetserklæring
16. Problem om inhabilitet, når ejendomsfunktionær er medlem af afdelingsbestyrelsen
17. Afdeling 54 – Ansøgning om dækning af underskud i afsluttet boligsocialt projekt
18. Afdeling 20 – Opstart af byggesag med henblik på mini-helhedsplan
19. Afdeling 57 – Fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden
20. Afdeling 82 – Tilskud til trækningsretsmidler til renovering

Diverse

21. Direktionsberetning
 - a. Personaleforhold
22. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

23. Eventuelt

København, den 5. februar 2014

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 6. november 2013 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 6. november 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 10 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Ingen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

3. Evaluering af Repræsentantskabsmøde den 27. november 2013

Sagsfremstilling

Der blev holdt ordinært Repræsentantskabsmøde den 27. november 2013 i HK's mødesal, Svend Aukens Plads 11.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af Repræsentantskabsmødet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede forløbet af Repræsentantskabsmødet.

4. Forvaltningsrevision - målsætninger

Sagsfremstilling

OB har på OB-møde i september besluttet at fokusere på en række forhold i forbindelse med forvaltningsrevision, som er nævnt nedenfor. Administration har herefter til opgave at opstille målsætninger for de enkelte områder, som er vedhæftet i bilaget.

Økonomi og drift

- Skadeprocent – forsikringssager
- Tab ved fraflytning

Administrativ ledelse

- Sygefravær i administrationen
- Sygefravær ejendomsfunktionærer
- Deltagelse i afdelingsmøder
- Selvbetjeningsløsninger

Udlejning

- Genudlejningstid

Nybyggeri og renovering

- Nedbringe udledning af CO2

Indstilling

Det indstilles, at OB drøfter de enkelte målsætninger og målemetoder.

Bilag

Forvaltningsrevision 2013/2014

Beslutning

OB godkendte enkelte målsætninger og målemetoder.

5. Ledelsesrapportering 3. kvartal 2013

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet ledelsesrapportering pr. 30. september 2013. Rapporteringen indeholder 4 fokusområder: økonomi, kunde, proces og medarbejder & forandring.

Indstilling

Det indstilles, at OB drøfter rapporten.

Bilag

Ledelsesrapport pr. 30. september 2013.

Beslutning

OB drøftede rapporten. Der blev fremsat ønske om at ændringer i forhold til seneste ledelsesrapportering fremhæves. Dette medtages i 2. generation ledelsesrapportering.

6. Regulering OB-honorar

Sagsfremstilling

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i § 13, stk. 1, i Indenrigs- og Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1307 af 15. december 2009 med senere ændringer.

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige 69,86 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 41,91 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

Bestyrelsen kan dog beslutte, at disse beløb hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2009 = 115,8 som basis.

Danmarks Statistik har opgjort lønindekset for den private sektor for 2. kvartal 2013 til 124,4.

Ovennævnte 69,86 kr. og 41,91 kr. bliver ved regulering i overensstemmelse hermed til henholdsvis **74,92 kr.** og **44,94 kr.** Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2013.

Afdelingsbestyrelsernes honorar vil skulle reguleres pr. 1. januar 2014 i henhold til ovenstående. Den tidligere beslutning på OB-møde 2. februar 2012 om frikøb af formanden bortfalder fra 2014.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender forhøjelse af honoraret med ovenstående satser.

Bilag

- Bilag med fordeling af honorarer

Beslutning

OB godkendte indstillingen.

7. Godkendelse af afdelingsbudgetter for 2014.

Side 9

Sagsfremstilling

Iflg. vedtægternes §12, stk. 2 foretager organisationsbestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår. Dette sker efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder.

Til brug herfor vedlægges oversigter med de enkelte afdelingers stigning i boligafgiften samt DV-henlæggelsen pr. m². Det skal bemærkes, at to afdelinger, 2 og 19, endnu ikke har haft budgettet til godkendelse på afdelingsmøde.

17 afdelinger har godkendt Budget 2014 med en stigning i boligafgiften på mere end 3%, der vurderes at være den generelle prisudvikling. 53 afdelinger har vedtaget budgettet med uændret boligafgift i forhold til 2013, mens 3 afdelinger har nedsat boligafgiften. 50 afdelinger har i Budget 2014 opfyldt Københavns Kommunes krav om en årlig henlæggelse til drift og vedligeholdelse på min. 130 kr./m². Der er en forbedring i forhold til 2013 hvor 26 afdelinger opfylder kravet. 28 afdelinger mod 24 afdelinger i 2013 henlægger mellem 100-129 kr./m². De resterende 28 afdelinger henlægger mellem 31-99 kr./m², mens der i 2013 er 52 afdelinger der henlægger mellem 11-99 kr./m². Der er således samlet set en positiv udvikling i retning af at øge den årlige henlæggelse op til Københavns kommunes minimumsgrænse.

Indstilling

Det indstilles at de på afdelingsmøderne godkendte budgetter for 2014 godkendes af Organisationsbestyrelsen.

Bilag

Oversigter over afdelingernes ændring i boligafgift samt DV-henlæggelse i Budget 2014:

1. Afdelinger med stigning i boligafgift på mere end 3%
2. Afdelinger med DV-henlæggelse på min. 130 kr./m²
3. Afdelinger i nummerorden med stigning i boligafgift samt DV-henlæggelse i kr./m²

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte de på afdelingsmøderne godkendte budgetter for 2014.

8. Dispositionsfondens betaling af tab ved fraflytning

Sagsfremstilling

Fra 1. januar 2014 skal dispositionsfonden ifølge lovgivningen dække alle afdelingens tab ved fraflyttede lejere som overstiger 313 kr. pr. lejemål (pr. år), beløbet er 2013 prisniveauet og pristalsreguleres årligt. Tab under 313 kr. pr. lejemål (pr. år) dækkes derimod i udgangspunktet stadig af afdelingen. Der skal derfor stadig budgetteres med henlæggelser til tab ved fraflytninger. Der skal dog aldrig på henlæggelses kontoen stå mere end 313 kr. pr. lejemål. Hvis der ikke allerede ultimo 2013 er henlæggelser til tab ved fraflytninger i afdelingen, skal der således første gang budgetteres med 2 gange 313 kr. pr. lejemål. 313 kr. pr. lejemål til henlæggelseskontoen og 313 kr. pr. lejemål til betaling til dispositionsfonden for afdelingens andel af det totale lejetab.

For 2014 betyder det at dispositionsfonden forventes at skulle betale 7,7 mio. kr.

Forudsættes det at dispositionsfonden fremover vil skulle betale 7,7 mio. kr. årligt til dækning af tab ved fraflytning, vil afdelingerne igen i 2015 skulle betale bidrag til dispositionsfonden.

Bidraget til dispositionsfonden må for 2015 (i 2013 priser) maksimalt udgøre 549 kr. pr. lejemål.

Indstilling

ØKF-udvalget indstiller til Organisationsbestyrelsen at tage orienteringen om disponeringen af de 7,7 mio. kr. vedr. 2014 til efterretning.

Bilag

Oversigt over lejetab pr. afdeling

Beslutning

Der var enighed om at udskyde punktet til Organisationsbestyrelsens møde den 6. februar 2014, da der som oplyst på repræsentantskabsmødet er sket yderligere afklaring af regelsættet for dispositionsfondens dækning af tab, som skal indarbejdes i indstillingen.

9. Husdyrhold i nybyggeri

Sagsfremstilling

Ifølge AAB's standardhusorden er det som udgangspunkt ikke tilladt at holde husdyr. Det er beboerne i afdelingen, der på afdelingsmødet kan beslutte, at det er tilladt at holde visse husdyr, herunder hund og kat.

I nybyggerier er det i dag sådan, at standardhusordenen følges indtil det første afdelingsmøde, som skal holdes senest seks måneder efter at indflytning har fundet sted. Standardhusordenen tillader ikke at holde husdyr ved indflytning. Dette gælder uanset om den nybyggede afdeling består af lejligheder eller rækkehuse. Det kan ændres på det første afdelingsmøde.

I 2013 bygger AAB, for første gang i en årrække, rækkehuse i henholdsvis Stenløse og Farum. Rækkehusene er i snit ca. 100 m² og har tilhørende have.

15-20 % af de besøgende der har deltaget i Åben-hus-arrangementer i Stenløse og Farum har oplyst, at de gerne vil flytte ind i et af AAB's rækkehuse, men da de har hund eller kat og vælger de at takke nej til rækkehuset fordi husdyrhold ikke er tilladt.

De besøgende undrer sig over, at AAB i nybyggede rækkehuse med tilhørende have ikke tillader husdyrhold.

Boligudvalget har drøftet hvilke regler der skal gælde om husdyr ved nybyggeri, særligt for rækkehuse. Udvalget finder at der er tale om et dilemma, hvor hensynet til beboerne og muligheden for at udleje nybyggeri skal nå hinanden. Udvalget er opmærksom på, at der på ventelisten er ansøgere som gerne vil kunne holde husdyr. Det er efter udvalgets opfattelse vanskeligt i fremtiden at løse problemstillingen generelt..

Boligudvalget finder det fornuftigt at opretholde et forbud mod husdyr i nybygget etageejendomme, så er det op til afdelingsmødet at bestemme om afdelingen vil tillade husdyrhold.

For så vidt angår rækkehuse, er det forholdsvis nyt at AAB igen bygger rækkehuse, og boligudvalget indstiller, at der i forbindelse med vedtagelsen af nybyggede rækkehuse tages stilling til om beboerne kan holde husdyr, således at boligforeningen har et varieret udbud af boliger til ansøgerne. Det vil normalt kun være relevant i forbindelse med nybyggeri uden for tæt bebyggede områder. Afdelingsmødet kan siden ændre beslutningen ved almindeligt flertal på et afdelingsmøde.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at der i forbindelse med beslutning om nybyggeri tages konkret stilling til om der ved førstegangsudlejning skal tillades husdyr i nybyggede rækkehuse, for at sikre at AAB også har boligtilbud til ansøgere på ventelisten, som gerne vil holde husdyr.

Bilag

Husordenens punkt. 9

Beslutning

Side 12

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der i forbindelse med beslutning om nybyggeri tages konkret stilling til, om der ved førstegangsudlejning skal tillades husdyr i nybyggede rækkehuse.

10.C. V. Bramsnæs' Legat

Sagsfremstilling

Der er i alt 50.000 kr. til udlodning. Det er vigtigt, at så stor en del af kapitalen udloddes, så der ikke skal betales skat af kapitalen. En legatportion udgør 1.000 kr., der er skattepligtig. Der har været udsendt et cirkulære med annoncering efter ansøgere til legatportioner. Administrationen har i alt modtaget 63 ansøgninger.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen imødekommer de indkomne ansøgninger.

Bilag

Oversigt over ansøgere.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bemyndigede administrationen til at udvælge 50 ansøgere til modtagelse af legatet.

11. Byggepolitik for AAB

Sagsfremstilling

På grund af den massive mangel på boliger til de studerende i København, har Københavns Kommune igen åbnet op for opførelse af støttede almene ungdomsboliger. Efterspørgslen er massiv på ungdomsboliger og kommunen påregner over de kommende år, at skulle opføre flere tusinde med de almene boligorganisationer som bygherrer. Og de fremtidige ungdomsboliger påtænkes i væsentligt omfang, at skulle opføres som selvstændige ungdomsboligafdelinger.

I henhold til AAB's vedtagne byggepolitik fra 2006 er det fastlagt, at:

"Boligforeningens byggevirksomhed omfatter opførelse af ungdomsboliger i forbindelse med fortætning i eksisterende ejendomme, forudsat at der er sikkerhed for boligernes udlejning."

Det anbefales, at byggepolitikken ændres på dette punkt. Det er vigtigt, at AAB deltager på lige fod med de øvrige store almene boligorganisationer i hovedstaden og bidrager til opførelsen af ungdomsboliger i København m.fl.. Og det er en fordel for AAB, at kunne tilbyde flere boliger til unge studerende, fordi boligforeningen herved får flere boligmedlemmer i dette segment. Boligmedlemmer, som kan blive fremtidige boligtagere i AAB's øvrige boligafdelinger.

Idet øvrige punkter i AAB's byggepolitik er uændrede anbefales det, at AAB's byggevirksomhed fremover sker efter følgende retningslinjer:

1. Geografi: Boligforeningen og dens administration skal arbejde aktivt for at tilvejebringe flere almene AAB afdelinger og boliglejemål til egen administration i de kommuner hvor AAB i dag har etableret boligafdelinger, samt i nabokommuner. For byggemuligheder i andre af hovedstadsregionens kommuner skal det i hvert enkelt tilfælde vurderes og besluttes, om AAB vil etablere sig i pågældende kommune. AAB's byggevirksomhed skal overvejende finde sted i Hovedstadsregionen.
2. Nybyggerityper:
 - a. Familieboliger: Boligforeningens byggevirksomhed omfatter opførelse af almene familieboliger, herunder seniorboliger og bofællesskaber mv., der kan opføres som almene familieboliger. For familieboliger, som tilvejebringes ved fortætning i eksisterende boligafdelinger, skal det tilstræbes, at afdelingens medlemmer får en fortrinsretsstilling til de nye boliger.
 - b. Ældreboliger: Boligforeningens byggevirksomhed omfatter opførelse af ældreboliger, herunder plejeboliger, seniorboliger og handicapboliger mv., der kan opføres som almene ældreboliger. For ældreboliger, som tilvejebringes ved fortætning i eksisterende boligafdelinger, skal det tilstræbes, at afdelingens medlemmer får en fortrinsretsstilling til de nye boliger.
 - c. Ungdomsboliger: Boligforeningens byggevirksomhed omfatter opførelse af selvstændige ungdomsboligafdelinger, ungdomsboliger i forbindelse med

fortætning i eksisterende ejendomme og opførelse af ungdomsboliger i kombination med familieboliger og/eller ældreboliger.

Side 15

Indstilling

BPU indstiller til OB, at den reviderede Byggepolitik fremlægges til godkendelse i Repræsentantskabet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den reviderede Byggepolitik med henblik på fremlæggelse for Repræsentantskabet den 25. juni 2014.

12. Tilbagerapportering styringsdialog 2012/13

Sagsfremstilling

Administrationen har prioriteret aktiv deltagelse i styringsdialogmøderne med Københavns Kommune, Ballerup Kommune, Ishøj Kommune og Frederiksberg Kommune. For de øvrige beliggenhedskommuner har AAB sporadisk deltaget på lokalt niveau i nogle tilfælde med administrativ bistand.

Dialogmøderne med omegnskommunerne har udelukkende drejet sig om lokale forhold, mens mødet med Københavns Kommune, der er AAB's hovedtilsynskommune, har drejet sig om AAB som helhed. I forhold til de lokale møder, henvises der til de vedlagte bilag. Alle referater bliver gjort offentligt tilgængelige på de respektive kommuners hjemmesider.

Administrationen er af den opfattelse, at styringsdialogerne har været positive og bidraget til et godt fokus på sammenhængen mellem AAB's strategiske fokus og drift. Styringsdialogen er også et godt redskab til et tættere og mere helhedsorienteret samarbejde med kommunerne.

Referatet af styringsdialogmødet med Københavns Kommune 4. december 2012 har været stærkt forsinket og er først nu offentliggjort og er vedlagt som bilag. Referatet af mødet er vedlagt som bilag og heraf fremgår det, at de på mødet blev aftalt:

1. AAB vil indkalde Teknik- og Miljøforvaltningen til et opfølgende møde om AAB's driftskoncept.
2. AAB sætter fokus på det generelle lave henlæggelsesniveau og udarbejder til næste styringsdialog en handlingsplan for de afdelinger, der henlægger under 90 kr. pr. m²
3. Socialforvaltningen vil vurdere muligheden for at kopiere praksis fra Ballerup kommune, vedrørende kontrol af ulovlig fremleje inden borgeren bliver tilmeldt folkeregisteradressen.

Referat af styringsdialogmøde med Ballerup Kommune, Ishøj Kommune og Frederiksberg Kommune er offentliggjort på de respektive kommuners hjemmesider.

Forberedelse af styringsdialogmøder i 2014

Administrationen vil indstille til OB, at følgende emner behandles på dette års styringsdialogmøde med Københavns Kommune:

1. Implementering af nye forvaltningsmodeller
2. Samarbejdet med kommunens boligrådgivere
3. Hvilke fælles tiltag kan kommunen og vi gøre for at nedbringe antallet af sager, hvor der er tale om ulovlig fremleje?
4. Samarbejde om at nedsætte antallet af udsættelser
5. Renoveringssager og praktikpladser
6. Koordinering af den boligsociale indsats

Indstilling

Det indstilles, at OB tager styringsdialogmøderne til efterretning og overvejer emner til næste års dialoger.

Bilag

Referat af styringsdialogmøde med boligforeningen AAB og Københavns Kommune den 4. december 2012.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønskede, at det overfor Københavns Kommune gøres gældende, at referat fra styringsdialogmøderne forventes modtaget indenfor 1 måned efter mødet.

Kommunen har udfordring i at udleje boligerne i afdeling 78 og huslejen er meget høj. Det blev besluttet at søge pulje til ommærkning til ungdomsboliger og nedsættelse af huslejen i nogle af opgangene.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at følgende emner behandles på dette års styringsdialogmøde med Københavns Kommune:

At der følges op på, at kommunen tilsyneladende ikke har foretaget sig noget vedr. "Socialforvaltningen vil vurdere muligheden for at kopiere praksis fra Ballerup kommune"

1. Implementering af nye forvaltningsmodeller
2. Samarbejdet med kommunens boligrådgivere
3. Hvilke fælles tiltag kan kommunen og vi gøre for at nedbringe antallet af sager, hvor der er tale om ulovlig fremleje?
4. Samarbejde om at nedsætte antallet af udsættelser
5. Renoveringssager og praktikpladser
6. Koordinering af den boligsociale indsats

13. Evaluering af afdelingsmøderne 2013

Sagsfremstilling

Afdelingsudvalget behandlede på sit møde den 13. november 2013 punktet "Evaluering af afdelingsmøderne 2013". Punktet indeholder fem underpunkter (a til e), og sagsfremstillingen fremgår af bilag a).

Afdelingsudvalget besluttede, at følgende underpunkter indstilles til OB:

- a) Beboernes forslag til behandling på afdelingsmøderne
- b) Fordeling af afdelingsmøder til OB
- c) Opfølgning på sager fra afdelingsmøderne 2012-2013
- d) Afdelingsbestyrelserne udskriver selv beboeroversigter
- e) OB-repræsentantens materiale til afdelingsmødet fremsendes elektronisk

Nedenfor følger indstillingerne til de enkelte punkter (se sagsfremstilling i bilag a).

Indstilling

a) Beboernes forslag til behandling på afdelingsmøderne

Til orientering.

b) Fordeling af afdelingsmøder til OB

Afdelingsudvalget indstiller følgende til beslutning:

- OB deltager på "valgmøderne", men ikke på budgetmøderne.
- Afdelinger med efterårsmøder opfordres til at være opmærksom på muligheden for at holde møde i anden halvdel af august, så efterårsmøderne bliver spredt lidt mere.
- Det overvejes, om der er afdelinger, hvor OB kun deltager hvert andet år. En del af disse kunne være OB's egne afdelinger. Udvalgelse vil skulle ske af OB, så man er enig om valg af afdelinger. Eventuelt kan man sende en voicerecor-der til optagelse af de møder, hvor OB'er ikke deltager. så administrationen stadig har en lydfil fra afdelingsmødet.
- Hvis det viser sig, at flere medarbejdere fra administrationen skal deltage i et afdelingsmøde, vurderes det, om OB'er er nødvendig til det pågældende møde, også selvom man først ved det kort tid før afdelingsmødet.
- OB'er kan deltage 3 år i træk i samme afdeling (i stedet for 2 år, som det er nu).

c) Opfølgning på sager fra afdelingsmøderne 2012 – 2013

Bilag b) er til orientering.

d) Afdelingsbestyrelserne udskriver selv beboeroversigter

Til orientering.

- e) OB-repræsentantens materiale til afdelingsmødet sendes elektronisk**
Afdelingsudvalget indstiller til beslutning, at administrationen fremover sender OB's materiale til afdelingsmødet i en samlet pdf-fil.

Bilag

- a) Sagsfremstilling af punkt a) til e)
- b) Opfølgning på sager fra afdelingsmøderne 2012-2013

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte ovennævnte indstilling. Der kan dog være særlige forhold, der giver anledning til OB'ers deltagelse. Der udsendes ikke fremover beboerliste, men henvises til AAB-net.

14. Den boligsociale indsats - halvårs status

Sagsfremstilling

AAB er pt. med i 10 helhedsplaner. Vi administrere tre af dem og deltager i 7 andre.

AAB administrer følgende boligsociale helhedsplaner:

1. Afd. 8, 24 og 49 Beboerprojekt Puls i Fuglekvarteret
2. Afd. 58 Projekt Brobygning på Ydre Nørrebro
3. Afd. 60 og 61 Dialog Vesterbro på Vesterbro

AAB deltager i følgende boligsociale helhedsplaner:

4. Afd. 43 Børn og unge i Kærene i Rødovre
5. Afd. 50 "Os på Sjælør" på Sjælørboulevard
6. Afd. 38 og 80 Husum for alle i Husum
7. Afd. 59, 65, 66 og 73 Projektbasen Holmbladsgade & Sundholmsvej- kvarterets helhedsplan på Amager
8. Afd. 54 Beboer projektet "Hedegaven" i Hede-Magleparken i Ballerup
9. Afd. 52 Den boligsociale helhedsplan Høje Gladsaxe 2013-2016 i Gladsaxe
10. Afd. 55 Helhedsplan i Vejleåparken

Indstilling

Det indstilles at Organisationsbestyrelsen tager projektstatus til efterretning.

Bilag

Statusnotat om de enkelte boligsociale helhedsplaner.

Økonomisk oversigt hvad AAB's dispositionsfond har ydet til de enkelte. Der er ingen ændringer siden sidste status.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog projektstatus til efterretning.

15. Habilitetserklæring

Sagsfremstilling

Afdelingsudvalget behandlede på sit møde i august 2013 administrationens forslag til en habilitetserklæring, som bestyrelsesmedlemmer skal underskrive. Afdelingsudvalget vurderede dog, at erklæringen var for omfangsrig.

Administrationen her herefter udarbejdet en ny habilitetserklæring, som afdelingsudvalgets formand har godkendt. Habilitetserklæringen er lagt på AAB-net og udsendes til nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer i velkomstmappen. Desuden skal den snarest udsendes til alle afdelingsbestyrelser, så alle bestyrelsesmedlemmer får underskrevet erklæringen.

Afdelingsudvalget fik forelagt erklæringen til orientering på sit møde den 13. november 2013.

Indstilling

Til orientering.

Bilag

a) Habilitetserklæring

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning.

16. Problematik om inhabilitet, når ejendomsfunktionær er medlem af afdelingsbestyrelsen

Sagsfremstilling

Afdelingsudvalget behandlede dette punkt på sit møde den 13. november 2013.

Den generelle holdning i AAB er, at man anbefaler, at ansatte, som bor i en AAB-afdeling ikke vælges til afdelingsbestyrelsen. Foranlediget af, at de nye afdelinger 107 og 108 hver havde et bestyrelsesmedlem, som samtidig er ansat som ejendomsfunktionær i afdelingen, undersøgte vi før sommerferien, om der er noget ulovligt i denne konstruktion.

Ifølge BL er der ikke nogen regler om, at ansatte ikke kan vælges til afdelingsbestyrelsen. De almindelige habilitetsregler og tavshedspligt gælder. Hvis ansatte ikke skal kunne være valg-bare til afdelingsbestyrelsen, skal det fremgå af boligforeningens vedtægter.

Men hvordan sikrer vi, at habilitet og tavshedspligt bliver overholdt. Hvordan sikrer vi, at en ansat hver gang "bliver sendt udenfor døren" på bestyrelsesmødet, når der er spørgsmål, der handler om ham/hende eller eventuelle kolleger – eller andre forhold hvor vedkommende må betragtes som inhabil?

Afdelingsudvalget mener, at der bør ske en vedtægtsændring på området, og vil derfor lade spørgsmålet gå direkte til OB for en stillingtagen til, om vedtægterne skal ændres.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at OB tager stilling til, om vedtægterne skal ændres for at løse problematik om inhabilitet, når ejendomsfunktionær er medlem af afdelingsbestyrelsen.

Bilag

Beslutning

Det blev oplyst, at spørgsmålet tidligere var drøftet i forbindelse med revision af vedtægterne i det daværende vedtægtsudvalg. OB besluttede, at en vedtægtsændring bør overvejes.

17. Ansøgning til dispositionsfonden – Den boligsociale helhedsplan Børn og Unge i Hede- og Magleparken fra afd. 54

Sagsfremstilling

Med udgangen af 2012 blev det boligsociale projekt i Hede- og Magleparken afsluttet. Efter regnskabsafslutning blev der konstateret et underskud på 211.101,50 kr.

I slutningen af 2011 og i løbet af 2012 blev afholdt et visionsseminar med henblik på udarbejdelse af en fortsættelse af den boligsociale helhedsplan. Desuden blev der brugt midler til at betale KUBEN for at skrive en prækvalifikationsansøgning og udarbejde et budget. Disse udgifter skulle have været indarbejdet i det nye projekt men Landsbyggefonden afslog ansøgningen.

Dette underskud deles ligeligt mellem Baldersbo og AAB afd. 54.

Der ansøges om at få bevilget 105.551 kr. fra dispositionsfonden til at dække halvdelen af dette underskud.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at OB bevilger det ansøgte beløb fra dispositionsfonden.

Bilag

Ansøgning fra bestyrelsen i AAB afd. 54 ved formand Arne Jensen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilgede 105.551 kr. fra dispositionsfonden til at dække halvdelen af det nævnte underskud.

18. Afdeling 20 - Godkendelse af opstart af byggesag

Sagsfremstilling

Minihelhedsplan

AAB afd.20 har gennem årene udført en række forbedrings- og renoveringsarbejder, herunder renovering af kloakker og dræning af kældre. Med henblik på en fremtidssikring af afdelingen, har bestyrelsen i januar 2013 fremsendt ansøgning til OB om udarbejdelse af en minihelhedsplan.

Huslejeniveauet i afdelingen ligger på niveau med nybyggeri, på trods af at bygningerne er fra 1923. Afdelingens DV-plan viser allerede fra 2014 et underskud, jf. bilag 1.

Der er lavet en række indledende undersøgelser som alle peger på yderligere udgifter til drift og vedligehold – men også store udgifter til nødvendige nyetableringsarbejder. Se herom i bilag 2.

For at danne grundlaget for en sammenhængende minihelhedsplan er der imidlertid behov for yderligere undersøgelser, som afdelingen ikke er i stand til at dække over deres almindelige drift.

Afdelingens ønsker i relation til fremtidssikring handler især om ønsker til energirenovering, fordi det også samtidig forventes at forbedre afdelingens økonomiske forhold.

Der bør derfor laves en egentlig energihandlingsplan af fagfolk som på baggrund af en kortlægning kan komme med konkrete forslag til energiforbedringer. Undersøgelserne kunne bestå af en egentlig analyse af afdelingens energiforbrug, termografisk fotografering, forsyningsstrategier, planlægning af energirenovering, forslag til opnåelse af et bedre energimærke, inddragelse af beboere og ændring af beboervaner/kampagner for energirigtige vaner, beregninger af investeringer, besparelser og tilbagebetalingstider, og en plan for finansiering. Bestyrelsen vil gerne genanvende regnvand til toiletskyl, energimærket anbefaler at opsætte solceller, men det vil også være oplagt at tænke i andre alternative energiformer.

Det vurderes at forundersøgelser, analyser og pilotprojekt på fugtsikring af kældre, samt udarbejdelse af energihandlingsplan incl. undersøgelser vil koste 1,5 million kr. incl. moms.

Overslagsbudget - Forundersøgelser ved gennemførelse af minihelhedsplan

5-års gennemgang	150.000 kr.
Vurdering af kloakker:	1.000.000 kr.
Fremtidssikring – Energihandlingsplan	1.500.000 kr.

Priserne er incl. moms.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB godkender at afdeling 20 afholder op til kr. 2.650.000 incl. moms fra til forundersøgelser, og at udgiften indarbejdes i en samlet finansiering af en mini-

helhedsplan for afdelingen.

Side 25

Bilag

Bilag 1 DV-plan med indarbejdet tilstandsregistrering fra maj 2013.

Bilag 2 Notat af 21. november 2013 om resultat af foreløbige undersøgelser i afdeling 20

Sagsgang

Beslutning

Organisationsbestyrelsen var enige om, at der skal træffes beslutning herom på et afdelingsmøde, før Organisationsbestyrelsen kan tage stilling hertil.

Sagsfremstilling

Afdeling 57 i Helsingør har gennem en årrække været stærkt udfordret på økonomien og der har over årene været gjort forskellige tiltag for at få en balanceret økonomisk udvikling. Men der er endnu ikke opnået et tilstrækkeligt økonomisk fundament i afdelingen. Der er alene over i årene fra 2008 til 2011 år realiseret underskud på i alt 2.314.975 kr. Underskuddet for 2012 er ikke medregnet; idet underskuddet i 2012 var af ren regnskabsteknisk karakter. Organisationsbestyrelsen har den 12. juni 2006 ved en tidligere ansøgning i forbindelse med en låneomlægning og gennemførelse af en helhedsplan givet en ikke tidsbegrænset dispensation for dispositionsfondsforpligtelsen med et årligt beløb på 1.061.520 kr.

Vi har nu modtaget en henvendelse fra Landsbyggefonden, som meddeler at man i forbindelse med afslutningen af kapitaltilførselssagen også sker et ophør af afdelingens 50% fritagelse på udamortiserede ydelser. Dette ophør vil gælde fra 1. januar 2010. Der vil i den forbindelse blive efteropkrævet for et beløb for perioden 2010-2012 på i alt 731.858 kr. Fra 2013 og fremover vil der årligt skulle indbetales yderligere 363.473 kr. til Landsbyggefonden. Afdelingen afdrager i øjeblikket på et 10-årigt lån i foreningens dispositionsfond. Dette er færdigbetalt i 2017. Endvidere vil afdelingen være belastet af nedbringelse af oparbejdede underskud fra 2008-2011, i alt 2.314.975 kr. Denne saldo nedbringes med 341.000 kr. om året.

Afdelingen belastes således med et beløb på op til 688.650 kr. i perioden frem til 2019. For at afhjælpe den økonomiske ekstra byrde med den øgede betaling til LBF indstillet det derfor til OB, at der stilles et lån til rådighed for afdelingen til betalingen af den ekstra ydelse til LBF. Lånet ydes indtil det nuværende dispositionsfondslån og underskudssaldoen er afviklet. Dette sker successivt i årene 2017-2019.

Det samlede lån kan opgøres til 2.373.369 kr. der fremkommer således:

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
10-årigt lån fra egen dispositionsfond	347.650	347.650	347.650	347.650	155.973				1.546.573
Dækning af underskudssaldo oparbejdet i årene 2008-11	341.000	341.000	341.000	341.000	341.000	341.000	268.975		2.314.975
	688.650	688.650	688.650	688.650	496.973	341.000	268.975	0	
Fremtidig betaling LBF (ophør af dispensation)	1.095.331	363.473	363.473	363.473	363.473	363.473	363.473	363.473	->
Lånefinansiering	-1.095.331	-363.473	-363.473	-363.473	-171.796	-15.823			-2.373.369
Tilbagebetaling af nyt lån i egen dispositionsfond							56.202	325.177	->
Samlet årlig betaling	688.650	688.650	688.650	688.650	688.650	688.650	688.650	688.650	

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at afdeling 57 får bevilget et lån på 2.373.369 kr., som udbetales i 2013-2018, som derefter afdrag med op til 325.177 kr. årligt.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilgede afdeling 57 et rentefrit lån på 2.373.369 kr. som udbetales i 2013-2018, og derefter afdrages med op til 325.177 kr. årligt.

20. Tilskud om trækningsretsmidler til renovering af afdeling 82

Sagsfremstilling

Afdeling 82 er opført i 1825 og består af 8 boliger med et samlet beboelsesareal på 698 m² iht. BBR-registret.

Efter gentagne beboerhenvendelser blev der medio 2012 iværksat en undersøgelse, da flere beboere rettede henvendelse vedrørende vinduernes tilstand samt lydforhold/støjgener som primært stammer fra ophold på Gråbrødretorv.

En uvildig vurdering har konstateret følgende problemstillinger:

- Talrige råd- og svampeskader i vinduerne
- **Enkeltlagsglas i både vinduer og forsatsrammer**
- **Problemer med fugt ved kviste**
- Fare for sammenstyrning af skorstene
- Fare for sammenstyrning af ydervægge, da ankre i ydervægge korroderer og er under nedbrydning
- Nedslidte plankegulve i lejemål.

Dette bevirker følgende forslag for renovering af afdeling 82:

- Renovering af vinduer og sålbænke
- **Udskiftning af glas til nye energivenlige/støjdæmpende**
- **Udskiftning af kvistvinduer**
- Renovering af skorstene
- Renovering af facader, heriblandt udbedring af sætningsskader, løse fuger samt udskiftning af indbyggede ankre
- Renovering af gulve og tilpasning af indvendige døre og paneler

Afdelingen er fredet, og der stilles derfor af Kulturstyrelsen særlige krav til udførelsen af arbejdet, ligesom der er begrænsninger for hvad man må udføre. Der er indhentet de fornødne tilladelser.

Afdelingen består af otte boliglejemål og ét erhvervslejemål ejet af advokat Jesper Bang. Fordelingsnøglen i ejerforeningen ift. istandsættelse er 90,32:9,68.

Tre beboere har opsagt lejemålet til fraflytning i efteråret 2013. Blandt de tilbageværende har to beboere boet i afdelingen siden 1994; to i perioden 2003-2010 og en enkelt flyttede ind sidste år.

Der er pr. 30. september 2013 6.883 opnoterede ansøgere til afdelingen.

Der forventes gennemført tilstandsregistrering ved ekstern rådgiver inden udgangen af januar 2014.

Økonomi

De samlede udgifter til ovenstående arbejder forventes at løbe op i 7,4 mio. kr., jf. vedlagte anlægsbudget af 04. november 2013.

Husleje pr. m²: Kr. 1.162,97 kr. (gns. pr. 1. januar 2013). Ejendomsmægler DTZ har telefo-

nisk oplyst, at markedslejeniveauet ligger på ca. 1.550 - 1.600 kr. pr. m². Hvis de otte beboere selv skal afholde udgiften, kommer lejeniveauet over dette niveau.

I afdelingens DV-plan er indarbejdet renovering af vinduer kr. 350.000. Afdelingens henlæggelser er fra 2014 sat til at stige fra 180 til 255 kr. pr. m². Afdelingen vil fremadrettet selv være i stand til at betale for bygningsvedligeholdelse og fornyelser.

Der er opnået tilskud fra Kulturstyrelsen på kr. 500.000, som er betinget af at projekteringen af projektet er startet senest primo 2014.

Der er ikke lån i afdelingen som udamortiseres inden for de kommende år, men anlægsbudgettet indeholder en forudsætning om forlængelse af lån, der forventes at give en besparelse på kr. 100.000 om året, og medfinansiering fra ejeren af erhvervslejemålet på kr. 322.000.

Afdelingen er bestyrelsesløs, og forslaget skal forelægges på et ekstraordinært afdelingsmøde. Den indbyrdes fordeling af balancelejen er genberegnet i anlægsbudgettet.

Indstilling

BPU indstiller til OB, at AAB's andel af projektet finansieres ved:

- Optagelse af 30 årligt realkreditlån, der finansieres ved en gennemsnitlig boligafgiftsforhøjelse på 26 %
- Besparelse på kr. 100.000 ved forlængelse af eksisterende lån til 30 år.
- Tilskud fra trækingsretsmidlerne på 1,45 mio. kr.

Bilag

Anlægsbudget af 04. november 2013.

Beslutning

På afdelingsmøde den 5. december 2013 var forslaget blevet nedstemt, da beboerne var utilfredse med, at der ikke var henlagt til disse arbejder.

Tilsynet har anbefalet, at sagen sendes til udtalelse i Tilsynet med henblik på bemyndigelse til Organisationsbestyrelsen om iværksættelse af arbejderne.

Organisationsbestyrelsen var enige i at forelægge sagen for Tilsynet. Når svar fra Tilsynet foreligger behandles sagen igen i Organisationsbestyrelsen.

21. Direktionsberetning

Frank Jensens boligpolitiske udspil

Frank Jensen og socialdemokraterne i København har op til kommunevalget fremlagt et boligpolitisk udspil med 3 hovedoverskrifter:

1. Der skal bygges flere billige almene boliger og ungdoms- og studieboliger. Det går ikke, at almindelige lønmodtagere og unge ikke har råd til at bo i byen. Vi vil have en blandet by med forskellige mennesker, og samtidig er det helt afgørende at sikre flere billige boliger, hvis vi skal løse de sociale problemer, der eksisterer i de udsatte byområder i byen.
2. De almene boliger skal bygges i forskellige dele af byen.
3. Der skal ske forbedringer i de udsatte områder med mange almene boliger. Vi skal ikke acceptere, at der er områder af byen, hvor de sociale problemer bliver så markante, at det gør boligområder uattraktive og utrygge

Derudover efterlyser Frank Jensen også, at forsøgsordningen med AlmenBolig+ gøres permanent.

Revision af udlejningsaftale med Københavns Kommune

Hovedaftalen og anvisningsaftalen med Københavns Kommune skal revideres inden udgangen af 2014. BL 1. kreds bestyrelse besluttede i går at forhandlingsudvalget vedrørende genforhandling af anvisningsaftalen kommer til at bestå af formandsskabet for 1. kreds og Pia Skov. Københavns Kommune arbejder på at lave en procesplan for aftalens revision, men allerede nu skal alle boligorganisationer samle erfaringer fra den gældende aftale sammen, så vi er bedst muligt forberedt til forhandlingerne.

Vi regner med at skulle aflevere evalueringen omkring 13. januar til kredssekretæren.

Forslag til intern proces:

- 11/12 2013: Boligudvalget drøfter proces og foreløbige erfaringer.
- Relevante OB'ere udgør referencegruppe for Boligudvalgsformand og administration (dvs. sparring og kommentering af udkast).
- Uge 2/2014: Boligudvalgte inviterer 1 fra hver københavnner-afdeling til fælles evalueringssmøde samt deltagelse fra relevante OB'ere.
- Administrationen laver udkast til opsamling af evaluering/synspunkter som afstemmes med relevante OB'ere.

Dette er kun første og forberedende skridt. Der kommer primo 2014 en formel evaluering, hvor Københavns Kommune skal levere oplysninger om, hvordan boligområderne har udviklet sig. Disse drøftes med referencegruppen og Boligudvalgets formand, mens Boligudvalget holdes orienteret. Tidsplanen kendes endnu ikke.

Faldet dom mod den tidligere kasserere i afdeling 31. 1 års betinget fængsel.

Kundechef Pia Skov er indstillet fra AAB's side til medlem af beboerklagenævnet i Ballerup.

21a. Personaleforhold

Tiltrædelser

Anna Esrom Raunkjær, er pr. 14. november 2013 tiltrådt stilling som studenterhjælper i Kundeservice.

Fratrædelser

Peter Nymark-Jensen fratræder ved udgangen af november 2013 sin stilling som Bolig4 systemadministrator.

22. Orientering fra udvalgene

- a) **Uddannelsesudvalget**
Møde den 14. oktober 2013 blev aflyst
- b) **Økonomi- og Forvaltningsudvalget**
Der var møde den 14. november 2013
- c) **Boligudvalget**
Næste møde er den 30. oktober 2013
- d) **BPU-udvalget**
Næste møde er den 4. november 2013
- e) **Afdelingsudvalget**
Næste møde er den 13. november 2013
- f) **Arbejdsmiljøudvalg**
Næste møde er den 13. februar 2014
- g) **Det decentrale forvaltningsudvalg**

23. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt