

Referat af OB-møde

Mødedato: 2. april 2014 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Jette Kragh
Palle S. Madsen
Helle Jønsson
David Jennow
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Inge Vilhof, Direktionssekretær
Kristina Petersen, Administrationselev

Afbud: Bjarne Lindqvist
Michael Bendixen

Næste møde: 7. maj 2014

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Ledelsesrapportering 4. kvartal 2012
4. Foreløbigt program for efterårskonferencen
5. Målepunkter for direktionen
6. Status for udarbejdelse af politikker
7. 1. behandling af politik for afdelingsbestyrelsernes deltagelse i flyttesyn
8. Valg til BL's bestyrelse
9. **Lukket punkt**
10. Årsberetning 2013

Kontaktperson

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

Dato

26. marts 2014

Afdelingsrelaterede sager:

Ingen sager

Diverse

11. Direktionsberetning

a. Personaleforhold

12. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

13. Eventuelt

København, den 2. april 2014

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 5. marts 2014 skal godkendes og underskrives af formand og direktør. Der er ikke modtaget bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 5. marts 2014, 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 19 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Ingen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

3. Ledelsesrapportering 4. kvartal 2013

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet ledelsesrapportering pr. 31. december 2013. Rapporteringen indeholder 4 fokusområder: økonomi, kunde, proces og medarbejder & forandring.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter rapporten.

Bilag

Ledelsesrapport pr. 31. december 2013.

Beslutning

Ledelsesrapporten blev gennemgået og drøftet. Der blev givet en grundig gennemgang af afsluttede og igangværende bygge- og renoveringssager.

Organisationsbestyrelsen tog ledelsesrapporten til efterretning.

4. Efterårskonference 2014

Sagsfremstilling

På baggrund af OB's behandling af den tidligere indstilling ang. efterårskonferencen 2014 har vi udarbejdet et mere detaljeret bud på indhold med udgangspunkt i den vedtagne overskrift for konferencen 'Beboerdemokratiet i nye rammer'.

Derudover er der lavet et bud på tekst til uddannelseskataloget, som giver bestyrelserne et bedre beslutningsgrundlag for deltagelse i efterårskonferencen.

Indstilling

Administrationen indstiller, at indholdet for efterårskonference godkendes og at administrationen arbejder videre med konferencen. Derudover indstiller administrationen, at indholdet ang. efterårskonferencen til uddannelseskataloget godkendes.

Bilag

Foreløbigt program til efterårskonferencen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indholdet for efterårskonferencen, samt at administrationen arbejder videre med konferencen. Endvidere blev teksten til uddannelseskataloget godkendt.

5. Målepunkter direktionen 2014

Sagsfremstilling

I forlængelse af vedtagelse af årsplan for OB blev det besluttet at udarbejde målepunkter og årsplan for direktionen for 2014. Eftersom direktionen står overfor en bemandingsmæssig udvidelse indstiller formandsskabet, at punktet skydes til næste OB-møde.

Indstilling

Det indstilles, at punktet skydes til næste OB-møde.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at skyde punktet til næste møde.

6. Status for udarbejdelse af politikker

Sagsfremstilling

I forbindelse med implementering af nye forvaltningsmodeller har Københavns Kommune stillet krav om, at AAB vedtager politikker indenfor nøgleområder, fx arbejdsledelse, indkøb og udbud m.fl.

Organisationsbestyrelsen har udpeget 19 områder, hvor der skal formuleres politikker.

Indstilling

Status for udarbejdelse af de udpegede politikker forelægges til orientering.

Bilag

Tidsplan for udarbejdelse af de 19 politikker

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Indstilling om 1. behandling af politik for afdelingsbestyrelsernes deltagelse ved fraflytningssyn

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet godkendte ved mødet den 27. november 2013 nye driftsmodeller for AAB, som led i fremtidssikring af AAB's decentrale forvaltningskoncept.

Som led i implementeringen skal OB godkende en række overordnede politikker, indenfor hvilken afdelingsbestyrelser og administration skal agere.

Dette er den første politik, og den omhandler et centralt spørgsmål om gennemførelse af flyttesyn. Det er et område som tilsynet har stor fokus på og de lægger afgørende vægt på, at afdelingsbestyrelserne ikke selv må foretage fraflytningssyn.

Hvad er en politik?

Politik er holdning og en (virksomheds)politik afspejler virksomhedens profil og holdninger både i forhold til kunder, men også internt til de ansatte.

Politiken den overordnede ramme for området og skal skabe klarhed og tryghed for dem som udfører opgaver inden for området, så opgaver løses i overensstemmelse med øverste ledelses ønsker.

Det er en hjælp for valgte, ansatte og ledere til at træffe de rigtige beslutninger. Når man som valgt eller ansat kender AAB's politik for et givent område, så ved han/hun også hvad man kan forvente i en given situation og hvordan vedkommende skal reagere i situationen.

For nogle kunder er det vigtig hvilke politikker virksomhederne har.

En politik understøttes af en eller flere forretningsgange som beskriver hvem der gør hvad og hvornår og forretningsgangene kan suppleres med en eller flere manualer om f.eks. anvendelse af IT-system og lignende.

Indstilling

Administrationen indstiller at udkastet til politik for området drøftes og derefter sendes til behandling i Boligudvalget, inden den endeligt godkendes af OB.

Bilag

Notat af 5. marts 2014 'Politik for afdelingsbestyrelsernes deltagelse i flyttesyn'.

Beslutning

Der var enighed om at gøre opmærksom på, at det er en uvildig vurderingsmand, der skal forestå syn af lejligheder, men at afdelingsbestyrelsen kan deltage.

Organisationsbestyrelsen sendte herefter udkastet til politik til behandling i Boligudvalget.

8. Valg til BL's bestyrelse

Sagsfremstilling

I henhold til BL's vedtægt § 14 stk. 2 vælges der 5 medlemmer til BL's bestyrelse fra kredsen af "de store boligorganisationer". I dag sidder direktørerne fra AAB, DAB, Boligkontoret Danmark, DOMEA og Boligselskabet Sjælland på de 5 mandater. Der er valg til bestyrelsen den 12. maj 2014. Alle valg gælder for 2 år.

Indstilling

Formandsskabet indstiller til Organisationsbestyrelsen, at AAB indstiller direktør Christian Høgsbro til valg til BL's bestyrelse.

Bilag

Ingen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen indstillede Christian Høgsbro til valg til BL's bestyrelse.

9. Lukket punkt

10. Godkendelse af Årsberetning 2013

Sagsfremstilling

Udkastet til årsberetningen for 2013 skal godkendes af Organisationsbestyrelsen, inden årsberetningen bliver trykt.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen for 2013.

Bilag

Årsberetning 2013

Beslutning

Eventuelle bemærkninger til årsberetningen sendes til direktøren senest onsdag den 9. april 2014, hvorefter et revideret udkast vil blive sendt til Organisationsbestyrelsen.

11. Direktionsberetning

Borgmester vil skrue op for byggeri af studieboliger i København

Den ny teknik og miljøborgmester i København, Morten Kabel (EL), lægger op til at skaffe 10.000 studieboliger frem mod 2025. Det skal ske ved, at ommærke og bygge almene boliger, hvor København Kommune giver et tilskud på 10 procent, som skal komme fra de kommunale budgetter.

På Københavns Rådhus er S, SF, EL og R enige om at bygge 6.000 studieboliger frem mod 2025, men ifølge Morten Kabell er det ikke ambitiøst nok. »De sidste to år er der givet tilskud til 1.200 ungdomsboliger, så 10.000 i 2025 er ikke urealistisk, hvis indsatsen fortsætter«, udtalte borgmesteren til Politiken den 27. februar 2014.

Afvikling af boligbutikken

AAB har i marts måned udmeldt ca. 1.260 medlemmer som vi fik fra boligbutikken før årsskiftet, da de ikke har betalt ajourføringsgebyret. Vi fik dengang ca. 6.700 medlemmer. Medlemmerne er blevet grundigt informeret undervejs: (1) De har fra Boligbutikken fået et brev om at boligbutikken lukker og at de bliver overført til AAB. (2) De har fra AAB fået et brev om at de nu er medlemmer direkte hos AAB. (3) De har fået en opkrævning på ajourføringsgebyr & (4) De har fået en betalingspåmindelse.

NBO-konference

Der afholdes konference i Den Nordiske Bostadsforening (NBO) den 11. til 12. september i Reykjavík, Island. Temaet for konferencen bygger på NBO's toårigt projekt "Bo og ledelse i de nordiske lande". Formålet med projektet var at bidrage til et godt samfund i hvert land med henblik på fremtiden, ved at indsamle, formidle og drage nytte af hinandens erfaringer. Formandskab og direktion deltager sædvanligvis på AAB's vegne i NBO-konferencen, der holdes på skift i de nordiske hovedstæder hvert andet år.

Justering af organisationen

AAB-Drift overflyttes til Kundeservice, hvor de lægges sammen med Team Vurdering. De får et nyt gruppenavn: "Ejendomsservice og fraflytning". Fra 1. juni 2014 overgår sagsbehandlingen af opsigelser til "Ejendomsservice og fraflytning". Det sker for at samle opgaverne i forhold til fraflyttere. Når opgaven flytter, flytter der også en ressource fra Team Udlejning til "Ejendomsservice og fraflytning". Udlejningschef Henrik Schultz overtager ledelsen af den nye gruppe. Inspektør Dan Levin Hansen vil fortsat varetage personaleledelsen af personale ansat i bestyrelsesløse og parlamentariske afdelinger. Det er hensigten at samle gruppen fysisk og vi går derfor nu i gang med at se på mulighederne.

Ved samme lejlighed skifter den nuværende Driftsafdeling navn til "Vedligehold og Energi".

AAB Århus taber principiel sag ved Højesteret

Den 7. februar 2014 afsagde Højesteret dom i en sag vedr. mistet medlemskab grundet manglende betaling af ajourføringsgebyret. Sagen oprinder fra Boligforeningen AAB-Århus.

Sagen handler om, hvem der har ansvaret for, at en opkrævning af ajourføringsgebyr, som er afsendt af boligorganisationen, kommer frem til den person, der er opnoteret på ventelisten. I dommen slår Højesteret fast, at det i den konkrete sag er boligorganisationen, der har

forsendelsesrisikoen. Det betyder, at det er boligorganisationen, der har bevisbyrden for, at opkrævningen er kommet frem. Boligorganisationen kan således kun slette en person, der ikke har betalt ajourføringsgebyr, fra ventelisten, hvis boligorganisationen er i stand til at løfte denne bevisbyrde.

Dommen har givet anledning til at evaluere den arbejdsgang Boligforeningen AAB har anvendt i forbindelse med opkrævning af ajourføringsgebyret.

BL anbefaler, at hvis den opnoterede bestrider at have modtaget opkrævningen, og som følge deraf ikke har betalt, bør boligorganisationen foretage en vurdering af, om organisationen kan føre et tilstrækkeligt bevis for afsendelsen og fremkomsten af opkrævningen, før personen slettes.

BL oplyser at der i denne bedømmelse efter retspraksis bl.a. indgår følgende:

1. Organisationens redegørelse for rutiner for postafsendelse, så det sandsynliggøres, at der ikke er sket fejl ved postafsendelsen.
2. Redegørelse for rutiner vedrørende returnerede breve.
3. Dokumentation for afsendte breve, f.eks. ved udskrift af journal, print eller kopi.
4. Er der afsendt flere breve vil sandsynligheden for, at ingen af disse breve skulle være kommet frem til skyldneren, være meget beskeden.
5. Undersøgelse af svigt eller fejlkilder i forbindelse med postomdelingen hos den opnoterede.

Konklusion

Det er vurderingen, at Boligforeningen AAB, grundet anvendelse af faste rutiner i opkrævningsprocessen og ved præcis instruks ved behandling af retur-post samt klager, har handlet korrekt ved at udmelde medlemmer der ikke har betalt ajourføringsgebyret inden udløbet af den frist der fremgik af indbetalingskortet. Et afgørende punkt er, at Boligforeningen AAB i modsætning til AAB-Århus har registreret alle indbetalingskort der er kommet retur med posten og noteret det på medlemsnummeret.

Evaluering af "pilotprojekt" i afdeling 55 - Ishøj: Færre udsættelser

Projektet startede som pilotforsøg i uge 14-2013 i samarbejde med Ishøj kommune med det formål at afprøve en antagelse om, at udsættelsessager skyldes en kombination af forskellige forhold, hvor manglende kendskab/opmærksomhed til/på emner som økonomi, husleje og sociale ydelser er centralt. Projektets overordnede formål var at finde veje til at "vende" en stigning i antallet af udsættelser fra 2011-12 – en stigning, der i nogen grad skal ses i sammenhæng med implementeringen af en ny inkassopolitik i AAB. Projektet, der var et samarbejde mellem AAB og Ishøj kommune, blev gennemført lokalt i AAB afdeling 55.

I projektperioden fra uge 14 til uge 45 i 2013 er der indkaldt 150 lejere fra restance/rykkerlisten til personlig samtale. Af disse mødte knap 70% op. Undervejs i forløbet, blev projektdeltagernes tilstedeværelse udvidet med fast åbningstid (kl. 15.00-18.00) én onsdag hver måned.

Det er projektdeltagernes oplevelse, at der var – og fortsat eksisterer - et stort behov for projektets ydelser i afdeling 55. I afdelingen bor mange ressourcetsvage familier, som er uvidende omkring basale forhold om sammenhænge mellem økonomi, husleje og sociale ydelser.

Det er oplevelsen, at denne uvidenhed tit medfører, at de pågældende vælger at "lukke øjnene" for realiteterne omkring deres økonomi. Dertil kommer, at mange har store problemer med at udfylde ansøgningsskemaer til eksempel boligsikring m.m. og der bor mange lejere med anden etnisk baggrund end dansk og som har brug for målrettet vejledning i økonomiske forhold, der har betydning for blandt andet huslejebetalingen.

Det umiddelbare resultat af projektet er, at 19 udsættelsessager er afværget med en samlet besparelse for AAB på kr. 1.140.000,- til følge. Dertil kommer en ikke opgjort effekt af, at en række lejere i afdeling 55 – via projektet – er blevet hjulpet til at få nødvendig vejledning omkring basale økonomiske forhold med udgangspunkt i deres egen situation.

Målt på antallet af udsættelser ses, at afdeling 55 tegner sig for knap 70% af faldet, der er konstateret i hele AAB fra 2012-13, jf. nedenstående tabel:

År	2011	2012	2013
Udsættelser, afd. 55	14	31	19
Udsættelser, AAB	100	171	153

Projektet er afsluttet, men i lyset af de opnåede besparelser for AAB vil Administrationen arbejde videre med de indhøstede erfaringer, herunder implementere disse i driften i det omfang det skønnes lønsomt.

OB tilkendegav, at brug af gældsrådgivning skal forelægges det politiske system.

Ad afdeling 17

Der er udarbejdet forskellige forslag til sammenlægning og renovering af lejlighederne i afdeling 17. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at de vil støtte en renovering, dog under forudsætning af, at der foretages lejlighedssammenlægninger.

Hovedaftale med Københavns Kommune udløber indeværende år

Der er i BL-regi nedsat en arbejdsgruppe, der arbejder på en ny hovedaftale. Organisationsbestyrelsen ønskede at udkastet til hovedaftalen drøftes med AAB's repræsentanter i 1. kreds.

11a. Personaleforhold

12. Orientering fra udvalgene

- a) Uddannelsesudvalget**
- b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget**
- c) Boligudvalget**
- d) BPU-udvalget**
- e) Afdelingsudvalget**
- f) Arbejdsmiljøudvalg**
- g) Det decentrale forvaltningsudvalg**

13. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Der var enighed om at overveje at udarbejde afdelingshåndbøger, målrettet inspektørafdelingerne.