

Referat af OB-møde

Mødedato: 7. maj 2014 kl. 17.00

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

Afbud: Ingen

Næste møde: 4. juni 2014

Kontaktperson

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

Dato

9. maj 2014

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Budgetopfølgning 1. kvartal
4. Målepunkter direktionen
5. Ændring af vedtægter og udpegelse af medlemmer til bestyrelsen for Bellahøj Fælleshaver
6. Tegningsret i Boligforeningen AAB
7. Politik for god almen ledelse, habilitet og personalepolitik – 1. behandling
8. Køkkenmoderniseringer
9. Forsøgskoncept og samarbejdsaftale mellem Lejerbo, fsb og AAB
10. Tillæg til initiativaftalen for Bispebjerg/Nordvest

Afdelingsrelaterede sager:

Side 2

11. (Lukket punkt)

12. (Lukket punkt)

Diverse

13. Direktionsberetning

a. Personaleforhold

14. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

15. Eventuelt

København, den 4. juni 2014

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 2. april 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 2. april 2014, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktøren 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. Budgetopfølgning pr. 31. marts 2014

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2014, er opstillet i ny form. Vi sammenligner 1. kvartal 2014 med 1. kvartal 2013. Og har indført en ny kolonne "prognose". Prognosekolonnen indeholder budgettet 2014 tillagt de ændringer, der er til budget 2014.

Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at budgetopfølgningen tages til efterretning.

Bilag

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2014.

Beslutning

Budgetopfølgningen blev taget til efterretning.

4. Årsplan for direktionen 2014

Sagsfremstilling

Årsplan for direktionen indeholder de punkter som Organisationsbestyrelsen vil måle direktionen på i 2014. Der er tale om områder der er i proces og områder, som skal påbegyndes. De enkelte punkter skal/vil ikke nødvendigvis blive afsluttet i 2014.

Den årlige evaluering af direktionen i februar vil tage udgangspunkt i direktionens målepunkter.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender årsplan med målepunkter for direktionen 2014.

Bilag

Årsplan for direktionen 2014

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsplan med målepunkter for direktionen 2014.

5. Indstilling om ændring af vedtægter for 'Bella Høj Have' samt udpegning af medlemmer til bestyrelsen

Sagsfremstilling

De grønne arealer på Bellahøj ejes af fire boligorganisationer: Boligforeningen AAB, fsb, AKB København og SAB, der varetager driften af disse områder i fællesskab.

På årsmødet i Bellahøj Fælles Have i 2012 besluttede repræsentanterne for de fire boligorganisationer, grundet et højt konfliktniveau at indstille, at der blev foretaget en revision af de eksisterende vedtægter i Bellahøj Fælles Have. Et administrativt udvalg har forberedt et forslag til revision af vedtægterne som også er gennemgået af advokat Søren Lund Rasmusen (bilag 1).

De primære ændringer består i:

Organisationsbestyrelserne i AAB, fsb, AKB København og SAB udpeger hver 2 repræsentanter. Der kan vælges repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne.

Beslutninger i Bellahøj Fælles Have træffes på baggrund af ejernes stemmewægte. Det betyder blandt andet, at de to SAB afdelinger repræsenteres ved samme bygningsejer.

Bellahøj Fælles Have er juridisk at betragte som en grundejerforening.

Der afholdes en årlig generalforsamling inden udgangen af maj.

Mellem generalforsamlingerne kan afholdes driftsmøder.

Repræsentanter i Bellahøj Fælles Have havde frist til den 1. april med hensyn til afgivelse af et evt. hørings svar i forhold til de foreslåede vedtægtsændringer. AAB v/afd. 40 har ingen bemærkninger til de foreslåede vedtægtsændringer og kan i øvrigt tilslutte sig forslagene.

Afdelingsbestyrelserne i SAB og AKB har afgivet foreløbigt hørings svar til forslaget til ændringer af vedtægterne (bilag 2), hvoraf fremgår, at bestyrelserne modsætter sig forslaget. SAB s organisationsbestyrelse ventes at få forelagt forslag til vedtægtsændringer ultimo april 2014 (som bilag 3). Af denne fremgår, at det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender de foreslåede vedtægtsændringer.

AAB v/afd. 40 er orienteret om det foreløbige hørings svar og fastholder deres opbakning til de foreslåede vedtægtsændringer.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om forslag til vedtægtsændringer for Bellahøj Fælles Have kan godkendes. Hvis forslaget godkendes, skal Organisationsbestyrelsen udpege to repræsentanter for AAB i grundejerforeningen.

Som det fremgår af forslaget, skal disse repræsentanter ikke nødvendigvis være medlem af afdelingsbestyrelserne. Omvendt er afdelingsbestyrelsen nærmest til at have overblik over,

hvilke tiltag mv., der evt. skal iværksættes i grundejerforeningen. Afdeling 40s bestyrelse er positivt indstillet over for en udpegning som repræsentanter til grundejerforeningen.

Side 8

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen:

- 1) godkender vedtægtsændringerne for Bellahøj Fælles Have.
- 2) udpeger henholdsvis formand for afdeling 40, Gerda Bille og kasserer Alice Leila Jensen til AAB's repræsentanter i grundejerforeningen.

Bilag

- Bilag 1: Forslag til vedtægtsændringer – Bellahøj Fælles Have
Bilag 2: SAB og AKB's fælles foreløbige høringssvar af 1. april 2014 til forslag til vedtægtsændringer for Bellahøj Fælles Have.
Bilag 3: Indstilling til SAB's organisationsbestyrelse

Beslutning

Det blev besluttet at AAB stiller forslag om i vedtægternes § 15 at præcisere , at driftsmødet *skal* udarbejde en forretningsorden.

Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægterne og bemyndigede formandskabet til at godkende eventuelle efterfølgende redaktionelle ændringer til vedtægterne.

Formand for afdeling 40, Gerda Bille og kasserer Alice Leila Jensen blev udpeget som AAB's repræsentanter i grundejerforeningen for 1. valgperiode.

6. Ændrede tegningsregler

Sagsfremstilling

Den 4. september 2013 godkendte OB senest tegningsregler for Boligforeningen AAB.

Da Michael Bagge Kuehn er trådt ud af OB og Pia Skov er ansat som vicedirektør, er der behov for en ændring af tegningsreglerne.

Michael Bagge Kuehn er trådt ud af OB, hvorfor hans navn er fjernet.

Endvidere er Pia Skov ansat som vicedirektør, hvorfor stedfortræder for administrerende direktør Christian Høgsbro ændres til vicedirektør Pia Skov.

Indstilling

OB anbefales at godkende og underskrive de nye tegningsregler.

Bilag

Udkast til ændrede tegningsregler

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev de nye tegningsregler.

7. Indstilling om 1. behandling af hhv. Politik om habilitet i Boligforeningen AAB,

Personalepolitik i Boligforeningen AAB samt Politik for god almen ledelse

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.

De tre politikker behandler alle centrale områder indenfor den almene sektor, hvor Politik for god almen ledelse er den overordnede og de to øvrige behandler emner der er nævnt i politikken mere indgående.

Politikkerne vil blive understøttet 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 udkastene til de tre politikker drøftes og derefter sendes til behandling i Afdelingsudvalget, inden de endeligt godkendes af OB.

Bilag

Notat af 9. april 2014 "Politik for god almen ledelse",

Notat af 8. april "Politik om habilitet" samt

Notat af 7. april 2014 "Personalepolitik i Boligforeningen AAB"

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede udkastene til de tre politikker. I personalepolitikken skal der under ansættelsesprocedurer tilføjes, at der skal tages kontakt til administrationen ifb med ansættelser/afskedigelser. Kontrakt skal godkendes af administrationen. Under medarbejderudviklingssamtaler skal det præciseres, at MUS-samtaler SKAL finde sted. Organisationsbestyrelsen sendte herefter de 3 politikker til behandling i Afdelingsudvalget med henblik på at afgive indstilling til Organisationsbestyrelsen om endelig godkendelse.

8. Orientering - Retningslinjer for køkkenmodernisering via individuel kollektiv råderet

Sagsfremstilling

På mødet den 6. juni 2012 godkendte OB retningslinjer for køkkenmodernisering via individuel kollektiv råderet. Formålet var: at sikre at udbudsregler overholdes

Boligafdelingernes vedtagelse af køkkenmodernisering via den individuelle kollektive råderet skulle i hovedtræk ske efter de retningslinjer, som blev beskrevet i bilaget "Køkkenmodernisering via individuel kollektiv råderet" dateret 26. april 2012 udsendt til OB med mødematerialet til 6. juni 2012.

Hovedstrukturen i de angivne retningslinjer er følgende:

- Afdelingsmødet godkender at afdelingen afholder udgifter til forundersøgelser, udarbejdelse af udbudsmateriale mv.
- Forundersøgelser, udarbejdelse af udbudsmateriale mv. sker i et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen
- Køkkenmoderniseringerne udføres i totalentreprise enten af ét køkkenfirma eller af ét tømrer/snedkerfirma, som kan levere/montere to eller flere køkkenfabrikater

Det er præciseret af OB, at køkkenmodernisering i fraflyttede lejemål, kun kan ske når køkkenet er fuldt afskrevet, og at der ikke allerede er tilknyttet tillægslejerforhøjelse for køkken til det pågældende lejemål.

Ved samme møde besluttede OB, at der ydes et tilskud fra dispositionsfonden, svarende til 75 % af den enkelte afdelings udgifter til tekniske forundersøgelser, udfærdigelse af køkkentegninger og designmanual, udarbejdelse af udbudsmateriale, afholdelse af licitation, udvælgelse af entreprenør, kontraktindgåelse og driftsafdelingens koordineringsarbejde. De resterende 25 % skal afdelingen selv dække via henlagte midler til drift og vedligeholdelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte at reservere 7,5 mio. kr. af foreningens frie midler i dispositionsfonden til dette formål. Reservationen gælder for en 4 årig periode.

Evaluering af processen

Der er gennemført køkkenmoderniseringsprojekter i afdelingerne 2, 55, 9 og 33.

Erfaringerne fra projekterne kan sammenfattes til at flere afdelinger finder at priserne er for dyre, fordi entreprenøren opleves som et fordyrende mellemlid. Fordelen ved udbudsformen er, at licitationen kan gives til en entreprenør, der kan levere flere køkkentyper.

Der er næppe heller tvivl om, at kravet om at overholde reglerne i udbudsreglerne medfører en oplevelse af øget bureaukrati omkring køkkenmoderniseringer.

I en enkelt afdeling er kommunikationen til beboerne omkring køkkenmoderniseringer forløbet mindre tilfredsstillende, hvilket der derfor skal tages hånd om i fremtidige projekter.

Næste skridt

Administrationen vil i samarbejde med de næste afdelinger lave forsøg med at udbyde opgaven med køkkenmodernisering direkte til køkkenleverandører, for at kunne sammenligne med de hidtidige erfaringer.

Status

Følgende afdelinger er i gang eller klar til at gå i gang
Afdelingerne 2, 9, 24, 33, 35, 36, 55 og 68

Følgende afdelinger er under opstart
Afdelingerne 13, 22, 28 og 48

Følgende afdelinger har tilkendegivet at de gerne vil i gang (venteliste)
Afdelingerne 4, 27, 31, 43, 60, 71 og 79

Følgende afdelinger følger den oprindelige ordning og har kommunal godkendelse
Afdelingerne 1, 2, 5, 11, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 42, 45, 46, 47, 51, 54, 57, 58, 67, 68, 88 og 112.

Disse skal over på den nye ordning, såfremt den samlede entreprise overskrider udbudstærsklen, når deres kommunale godkendelser udløber.

Afdelingerne 17 og 103 har kommunal godkendelse til køkkener, men afventer helhedsplaner. Afdelinger der allerede har en kommunal godkendelse til udskiftning af køkken ikke omfattes af de nye retningslinjer.

På baggrund af erfaringerne fra pilotforsøgene, har vi erfaret at vi har kapacitet til højst at igangsætte 2-3 afdelinger sideløbende.

Administrationen vil nu undersøge om det er muligt at foretage udbud blandt køkkenleverandørerne inkl. opmåling.

Indstilling

Administrationen indstiller at orienteringen bliver taget til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og ønsker en ny status på erfaringerne senest om 1 år.

9. Almene Storbyboliger - Godkendelse af Forsøgskoncept og Samarbejdsaftale mellem Lejerbo, fsb og AAB

Sagsfremstilling

Lejerbo, fsb og AAB har gennem en periode samarbejdet omkring udviklingen af en ny Almen Storbybolig.

Udviklingstiltaget er sket ud fra ønsket om, at kunne tilbyde Københavns Kommune, københavnere og tilflyttere nye almene boliger til overkommelige huslejepriser. Det har været ønsket, at få udviklet en ny almen boligtype, som imødekommer boligbehovet for byens mange par, singler og enlige forældre med delebørn og lignende. En boligtype, som i dag er blevet en mangelvare i København, og som der vil være stor efterspørgsel på.

Udviklingstiltaget er også sket i konsekvens af, at boligorganisationer gennem forsøgsbyggeri har mulighed for, at indgå partnerskabsaftale med Københavns Kommune om opførelse af et større volumen boliger. Udviklingsdeltagerne søger at få mulighed for at opføre samlet 300-600 Almene Storbyboliger i alt i Københavns Kommune. Fordelen ved sådanne partnerskabsaftaler er, at der kan opnås rationaliseringsgevinster på både rådgivning og opførelsesudgifter, hvorved huslejen kan billiggøres. Udviklingstiltaget er også sket i konsekvens af, at forsøgsprojektet kan give de deltagende boligorganisationer adgang til at bygge flere boliger i København, end man ellers ville have mulighed for.

Samtidig har det været et ønske at gøre den nye boligtype fleksibel, med mulighed for at rumme flere eller færre personer i husstanden. Herunder at boligerne over tid vil kunne tilpasses fremtidens bolig efterspørgsel med relativt få ombygningsudgifter.

Konceptet for den nye Almene Storbybolig har nu nået en præciseringsgrad, hvor de tre boligorganisationers direktioner har aftalt, at konceptet forelægges til godkendelse i de respektive organisationsbestyrelser. Samtidig er det aftalt at fremlægge samarbejdsaftale med de 3 boligorganisationer til politisk godkendelse.

BPU-udvalget blev på ekstraordinært møde i marts præsenteret for forsøgskonceptet til den nye Almene Bybolig. Udvalget bemærkede i denne forbindelse, at udlejningen skal ske bredt i forhold til målgruppen, at det skal sikres, at der ikke ensidigt udlejes til enlige forældre. Herudover pegede udvalget på, at der skal være de nødvendige fællesfaciliteter og friarealer i forhold til den målgruppe boligerne udlejes til.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende:

- Samarbejdsaftale mellem Lejerbo, fsb og AAB om udvikling og opførelse af Almene Storbyboliger
- Forsøgskonceptet i henhold til bilagte notat og projektmateriale
- At AAB bidrager med 100.000 kr. til forsøgskonceptets udvikling og færdiggørelse via allerede bevilgede midler til gennemførelse af fyrtårnsprojekt mv.

Bilag

- Samarbejdsaftale
- Notat Almene Storbyboliger af 8.april 2014

- Almene storbyboliger, forsøgskoncept udarbejdet af Rubow Arkitekter A/S af 27.2.14 (omdeles på mødet)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte:

- Samarbejdsaftale mellem Lejerbo, fsb og AAB om udvikling og opførelse af Almene Storbyboliger
- Forsøgskonceptet i henhold til omdelte notat og projektmateriale
- At AAB bidrager med 100.000 kr. til forsøgskonceptets udvikling og færdiggørelse via allerede bevilgede midler til gennemførelse af fyrtårnsprojekt mv.

Formandskabet fik bemyndigelse til at godkende den endelige aftale, såfremt der alene er tale om mindre rettelser.

10. Tillæg til initiativaftalen for Bispebjerg/Nordvest

Sagsfremstilling

Tillægget til initiativaftalen er udarbejdet i samarbejde med afdelingsbestyrelsen i Afd. 49. Afdelingsbestyrelsen ønsker at aftalen vedtages.

Indstilling

Det indstilles at Organisationsbestyrelsen vedtager at AAB tiltræder aftalen.

Bilag

Tillægsaftale til initiativaftalen for Bispebjerg/Nordvest

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at tiltræde initiativaftalen.

11. (Lukket punkt)

12. (Lukket punkt)

Side 17

13. Direktionsberetning

Flere almene boliger i København

Forhandlingerne mellem partierne bag Københavns Kommunes budget for 2014 om fordeling af overskuddet fra det seneste års regnskab har resulteret i, at der afsættes grundkapital til yderligere 485 nye ungdomsboliger og 100 almene familieboliger, som studerende og almindelige københavnere har råd til at betale.

Sekretariatschef Marianne Helberg indtræder i Kompetencefondens bestyrelse

BL har spurgt om sekretariatschef Marianne Helberg er interesseret i at indtræde i bestyrelsen i Kooperationens kompetencefond. Kompetencefonden finansierer omkostninger ved selvvalgt uddannelse, herunder lønkomensation, gebyrer, materialeudgifter, overnatning og fortæring. Fondens midler indbetales hvert år af de organisationer som er omfattet af overenskomsterne mellem BL og hhv. HK og Faglig Puls.

Bestyrelsen består af to BL-repræsentanter og en repræsentant fra henholdsvis Faglig Puls og HK. Herudover sidder undertegnede som sekretariatsrepræsentant og en medarbejder fra Kooperationen varetager de administrative opgaver. Der bliver årligt afholdt ca. 4 møder i Kooperationen. Det er en stor cadeau til Marianne Helberg og AAB, at få denne opfordring, og det er meddelt BL, at AAB gerne stiller Marianne Helberg til rådighed.

AAB skifter advokat til håndtering af inkassosager

I forbindelse med, at vi overgår mere og mere til elektroniske og grønne løsninger i AAB, har vi valgt fremover, at sende vores sager til en advokat, som opfylder disse krav. Dette betyder, at fremtidige fagedudsættelser og inkassosager vil blive varetaget af Rebernik & Scheel Advokatanpartsselskab. Alle sager der allerede er fremsendt til advokat Ole Olsen, Rådhuspladsen 59, 1550 København K vil blive færdigbehandlet hos ham.

(Lukket punkt)

(Lukket punkt)

Afdeling 88 – Ejerforening

OB har tidligere udpeget Christian Høgsbro og Jette Kragh til ejerforeningens bestyrelse. Det foreslås, at arbejde for, at repræsentanterne fremadrettet er administrativt personale.

OB tilsluttede sig dette, hvorfor der arbejdes videre hermed, og udarbejdes en endelig indstilling til OB.

OB-seminar

Der holdes OB-seminar den 4. oktober 2014 for drøftelse af politik for social ansvarlighed, en CSR-strategi, herunder politik for den og tilskud til den boligsociale indsats og exitstrategier, politik mod social dumping og tilvejebringelse af flere elevpladser m.v.

Implementering af de nye driftsmodeller

Der afventes fortsat tilsagn fra Københavns Kommune, men de har oplyst, at de er positivt stemt.

Ledelsesteamet har drøftet, hvilke opgaver der ligger forud for implementeringen, og det vi-

ser, at der er et betydeligt arbejde, der skal udføres og være klar. Der vil blive særlig fokus på kommunikation, da der er tale om en betydelig forandringsproces. Der vil blive ned-sat en projektgruppe og udarbejdet en tidsplan for projektet. Direktionen drøfter behovet for en politisk følgegruppe med formandsskabet.

Side 19

13a. Personaleforhold

Side 20

14. Orientering fra udvalgene

a) Uddannelsesudvalget

Kursus den 10. maj 2014 i grønne områder aflyses, da der kun er fire tilmeldte. Drøftelserne om bestyrelseskørekortet udskudt til foråret.

b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget

c) Boligudvalget

d) BPU-udvalget

e) Afdelingsudvalget

Det har vist sig, at være uoverskueligt med en samlet elektronisk fil med materiale til afdelingsmøder, Et flertale udtrykte tilfredshed med en fil. Kunne dog se en udfordring med dagsorden, hvis man skulle være dirigent. Skal i givet fald nok udskrives.

Det er væsentligt, at rapporter indsendes senest 1 uge efter mødet, så administrationen hurtigt kan følge op.

f) Arbejdsmiljøudvalg

g) Det decentrale forvaltningsudvalg

15. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt