

Referat af OB-møde

Mødedato: 1. oktober 2014 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Jette Kragh
Hanne Dahlerup
Bjarne Lindqvist
Palle S. Madsen
Helle Jønsson
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Pia Skov, Vicedirektør
Helle Friis Nielsen, Økonomichef, ad punkt 4
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: David Jennow

Enighed om at punkt 9 deles i to punkter.

- a. Udkast til tegningsregler
- b. Delegering til tegningsberettigede

Næste møde: 5. november 2014

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Evaluering af Repræsentantskabets besigtigelsestur
4. 2. budgetbehandling
5. Målepunkter for forvaltningsrevision
6. OB's årshjul (inkl. mødeplan)
7. Godkendelse af dagsorden til Repræsentantskabsmøde 26. november 2014
8. Forretningsgang for udbetaling af bestyrelseshonorar til henholdsvis afdelingsbestyrelser og Organisationsbestyrelse

9.
 - a. Delegering til de tegningsberettigede
 - b. Udkast til nye tegningsregler
10. Politik for huslejudvikling i AAB
11. Indmeldelse i Alment Bestyrelsesakademi

Afdelingsrelaterede sager:

12. Afdeling 37 – støtte til mini helhedsplan
13. Afdeling 25 – støtte til mini helhedsplan
14. Skybrudssikring af AAB-afdelinger i Ballerup Kommune

Diverse

15. Direktionsberetning
 - a. Personaleforhold
16. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

17. Eventuelt

København, den 5. november 2014

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 3. september 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 3. september 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 50 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Ingen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

3. Evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur og middag den 17. september 2014

Sagsfremstilling

Den 17. september 2014 blev der holdt besigtigelsestur for Repræsentantskabets medlemmer med besøg i

- Karen Blixen Parken i Ørestad Nord, afdeling 87
- Bykuben i Ørestad City, afdeling 92
- Ørestad Syd, afdeling 100

Efter rundturen var der middag på Restaurant og cafe 8Tallet.

Under middagen blev jubilæumslegatet uddelt til Svend Lauridsen, formand i afdeling 103.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter besigtigelsesturen og middagens forløb.

Bilag

Ingen

Beslutning

Der var tilfredshed med turen endog nogle OB-medlemmer synes, at man allerede havde set et par af de afdelinger, som turen gik til. Middagen på Restaurant og cafe 8Tallet havde været tilfredsstillende. Besøget i afdeling 100 var vigtigt for at vise, hvad AAB har sat i gang, og at der var stor interesse i besøget.

4. Anden behandling budget 2015

Side 6

Sagsfremstilling

Budget 2015 er udarbejdet under følgende forudsætninger. Timeprisen for de debiterbare timer forhøjes med 2%, 765 kr. pr. time. Og administrationsgebyret foreslås forhøjet med 30 kr. pr. lejemål. Forhøjelsen skal bruges til specifikke IT-projekter.

1. Husleje reguleret i henhold til kontrakt
2. Løn er reguleret med 2%
3. Normering antal 108
4. Lejemålsenheder antal 19.471
5. Bidrag til arbejdskapitalen 50 kr./lejemål
6. Øvrige forudsætninger:

Gebyrer	2014	2015
Administrationsgebyr	3.598	3.628
Ajourføringsgebyr	150	155
Opnoteringsgebyr	170	175
Påkravsgebyrer	270	275
Hævegebyrer	100	100
Inkassoomkostninger interval	300-4.500	350-5.500
Oprettelsesgebyr frivilligt forlig	200-3.000	200-500
Rykkergebyr flytteopgørelse og frivilligt forlig	100	100

Første budgetudkast for 2015 indeholder:

- reduktion i medarbejder staben svarende til en fuldtidsressource og en studentermedarbejder på 15 timer/uge
- beskæring i IT budgettet
- udvidelse af administrationens lejemål

Oplægget er at bemanningen i butikken reduceres til alene at omfatte åbningstiden (10-15). Herved forventes at kunne spare svarende til de 15 timer/uge. Herudover vil der ske flytning af opgaver mellem to teams, hvilket efter oplæring forventes at kunne reducere behovet svarende til en fuldtids medarbejder.

IT budgettet indeholder følgende større projekter:

• ESDH		750.000
• Ansøger-web	1.700.000	
• HR fase 2	150.000	
• Bestyrelsesweb	175.000	

Ansøger-web er finansieret via opnoteringsgebyret og er dermed omkostningsneutral.

Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at godkende budgettet for 2015.

Bilag

Budget 2015

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Budgettet blev gennemgået og kommenteret. Budgettet er tilføjet ændringer i forhold til 1. behandlingen.

Udkast til drøftelse af finansiering af Ejendomsservice blev omdelt.

I forbindelse med DFK-projektet skal det defineres, hvilken service Ejendomsservice skal levere.

Der blev udtrykt bekymring for om der var ressourcer nok til uddannelsesaktiviteter i forbindelse med DFK-projektet.

Organisationsbestyrelsen var enige i, at der skal arbejdes videre med forslaget om finansiering af Ejendomsservice allerede fra 1. januar 2015 for at sikre, at afdelinger, der kører det decentrale koncept ikke er med til at finansiere de parlamentariske afdelinger. Skal indarbejdes i 3. behandling af budgettet, og der skal tages hensyn til at de parlamentariske afdelinger ikke modtager honorar..

Administrationen blev bedt om at overveje om der kan findes yderligere besparelser i budgettet.

Der blev lagt vægt på, at der fortsat skal investeres i IT-projekter, da det er en investering i fremtiden med mere effektiv drift.

Budgettet forelægges til endelig godkendelse på OB-møde den 5. november 2014.

Side 8

5. Forvaltningsrevision 2014-2015. Tilpasning af mål for genudlejning (kommunale anvisninger) og deltagelse i afdelingsmøder

Side 9

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen tog på bestyrelsesmødet den 3. september 2014 afrapporteringen vedrørende forvaltningsrevision 2013-14 til efterretning og besluttede at videreføre målsætningerne omkring skadeprocenter, sygefravær, ejendomsfunktionærer, selvbetjeningsløsninger, genudlejning, deltagelse i afdelingsmøder og nedbringelse af udledning af CO₂.

For målene for genudlejning (kommunale anvisninger) og deltagelse i afdelingsmøder blev administrationen bedt om at overveje justering af målene.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender følgende nye mål for henholdsvis genudlejning (kommunale anvisninger) og deltagelse i afdelingsmøder:

Genudlejning (kommunale anvisninger)

80 % af sagerne vedr. kommuneanvisninger og boliger udlejet via CIU, skal ny lejer modtage kontrakt til underskrift, samt indbetalingskort til boligindskud og første måneds husleje, 15 dage før indflytning.

Deltagelse i afdelingsmøder

Samlet set skal der sker en stigning i den gennemsnitlige fremmødeprocent.

Med udgangspunkt i de syv afdelinger, der 2013-14 havde et stigende fremmøde, vil vi af-dække, hvilke tiltag de lokalt gjorde for at få beboerne til at komme til møderne. Disse tiltag vil vi gå i dialog med afdelingsbestyrelserne om i seks afdelinger, der i perioden havde fald i fremmødeprocenten, for at se om vi kan hæve fremmødeprocenten.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

6. Årshjul

Sagsfremstilling

Emner og datoer for møder i henholdsvis Repræsentantskab, Organisationsbestyrelse og Formandskab for 2015 skal fastsættes.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager stilling til emner og datoer for møder i henholdsvis Repræsentantskab, Organisationsbestyrelse og Formandskab for 2015

Bilag

Udkast til Årshjul

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der holdes

- OB-seminar den 30. januar til den 1. februar 2015
- OB-møde den 1. juli 2015. Materiale udsendes den 26. juni 2015
- Eventuelt OB-seminar den 3. oktober 2015

Det overvejes, hvornår Dialogmøder om det nye forvaltningskoncept kan fastlægges. Årshjulet revideres og forelægges Organisationsbestyrelsen på næste møde.

7. Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 26. november 2014

Sagsfremstilling

Udkast til bruttodagsorden til Repræsentantskabsmødet den 26. november 2014 i HK's store mødesal, Svend Aukens Plads 11, stuen, skal drøftes.

Indstilling

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

Bilag

Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 26. november 2014

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 26. november 2014. Herudover tilføjes indkomne forslag.

Formand Erik Ebert, afdeling 112, har oplyst, at han vil komme med forslag vedrørende udbetaling af telefontilskud.

8. Udbetaling af honorar til medlemmer af administrative afdelingsbestyrelser og medlemmer af Organisationsbestyrelsen

Sagsfremstilling

På mødet den 3. september 2014 bad organisationsbestyrelsen om en forretningsgang for håndtering af honorarudbetaling.

Alle bestyrelsesmedlemmer for administrative bestyrelser, som påtager sig at løse administrative opgaver kan modtage honorar for deres arbejde.

Valgte til organisationsbestyrelsen har ret til at modtage honorar for, at udføre bestyrelsesarbejdet jf. § 13, stk. 1. I bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Samtidigt har alle bestyrelsesmedlemmer ret til at frasige sig modtagelse af honorar, uanset hvilken årsag der måtte være.

Der er lavet et udkast til forretningsgang samt blanket til honorarudbetaling som sammen med fordelingsnøglen udgør grundlaget for honorarudbetalingen. Dermed sikres at eventuel honorarudbetaling sker på et skriftligt grundlag.

Det står afdelingsbestyrelsen frit for, at ændre på honorarfordelingen, såfremt et medlem frasiger sig honoraret.

Indstilling

At Organisationsbestyrelsen godkender at administrationen implementerer som beskrevet.

Bilag

Fordelingsnøgle
Honorarblanket

Beslutning:

Der blev gjort opmærksom på, at det er afdelingsbestyrelserne, der varetager fordeling af honorar mellem afdelingsbestyrelsens medlemmer.

Det skal tilføjes, at ændret fordeling af Organisationsbestyrelsens honorar sker efter konkret vurdering i den enkelte sag.

Administrationen blev bedt om at minimere antallet af blanketter. Det blev foreslået at blanket til honorarudbetaling indarbejdes i blanket med fordelingsnøgle.

9a. Indstilling om delegering af pantsætning af afdelingernes ejendomme

Side 13

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet godkendte på sit ordinære møde den 25. juni 2014 en tilføjelse til sin forretningsorden. Tilføjelsen, der skete på baggrund af en indstilling fra Organisationsbestyrelsen, indebærer at beslutningskompetencen vedrørende pantsætning af afdelingernes ejendomme, jf. driftsbekendtgørelsens §6, stk. 4, pkt. 5, fra tidspunktet for beslutningen i Repræsentantskabet, er uddelegeret til Organisationsbestyrelsen.

Idet det bemærkes, at pantsætning af afdelingernes ejendomme alene sker i forbindelse med implementering af beslutninger hidrørende fra demokratisk valgte organer i AAB, foreslås det, at Organisationsbestyrelsen delegerer kompetencen til at pantsætte afdelingernes ejendomme via tegningsretten til Foreningens tegningsberettigede i henhold til "Tegningsret i Boligforeningen AAB".

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen delegerer kompetencen til at pantsætte afdelingernes ejendomme via tegningsretten til Foreningens tegningsberettigede i henhold til "Tegningsret i Boligforeningen AAB".

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

9b. Udkast til nye tegningsregler

Side 14

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte de seneste tegningsregler for Boligforeningen AAB den 7. maj 2014. Herefter er Hanne Dahlerup indtrådt i bestyrelsen og Michael Bendixen er udtrådt af bestyrelsen.

Endvidere er tilføjet, at Organisationsbestyrelsen delegerer kompetencen til at pantsætte afdelingernes ejendomme via tegningsretten til Foreningens tegningsberettigede i henhold til "Tegningsret i Boligforeningen AAB", jf. beslutning under dagsordenens punkt 9.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender og underskriver de nye tegningsregler.

Bilag

Udkast til ændrede tegningsregler

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte nye tegningsregler og de tegningsberettigede underskrev disse.

10. Indstilling om 1. behandling af Politik for huslejeudviklingen i AAB's afdelinger

Side 15

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.

Politikken 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 udkastet til politikken drøftes og derefter sendes til behandling i Boligudvalget, inden den endeligt godkendes af OB.

Bilag

Notat af 16. september 2014 "Politik for huslejeudvikling i AAB's afdelinger"

Beslutning

Det blev foreslået at ændre teksten omkring balanceleje og brugsværdi. Samtidig blev der fremsat ønske om en generel drøftelse af hvad der lægges til grund for brugsværdi og huslejefordeling.

Udkastet til politik blev sendt til behandling i Boligudvalget, med henblik på endelig godkendelse af OB.

11. Indmeldelse i Alment Bestyrelsesakademi

Sagsfremstilling

Alment Bestyrelsesakademi blev stiftet i 2012 af 7 større almene boligorganisationer. Af de større organisationer har fsb og AAB hidtil valgt ikke at være medlem af foreningen.

Foreningens formål er at understøtte, inspirere og facilitere aktiviteter, som kan højne kompetencen i bestyrelserne for landets større almene boligorganisationer på alle områder, der traditionelt opfattes som værende bestyrelsens ansvarsområder, herunder medvirke til en fortsat udvikling af god selskabsskik.

Foreningen tilbyder et 1-årigt uddannelsesforløb til Organisationsbestyrelsesmedlemmer i større organisationer, som er beskrevet i det vedlagte bilag. Uddannelsen koster 42.000 kr. eks moms pr. deltager.

Det koster 10.000 kr. årligt at være medlem af foreningen, og tilbyder OB-medlemmer at tage uddannelsen som er beskrevet i bilag 1.

Det foreslås, at AAB melder sig ind i foreningen for foreløbigt 1 år og tilmelder formanden til hold 2. Når dette uddannelsesforløb er tilendebragt skal OB vurdere, om AAB skal fortsætte medlemsskabet. Det indstilles, at formandskab/direktion repræsenterer AAB i møder i Alment Bestyrelsesakademis repræsentantskab.

Indstilling

Det indstilles,

at Organisationsbestyrelsen beslutter, at indmelde AAB i Alment Bestyrelsesakademi for 1 år

at formandskab/direktion repræsenterer AAB i møder i Alment Bestyrelsesakademis repræsentantskab

Bilag

1. Vedtægter for foreningen
2. Brochure Bestyrelsesuddannelsen 2014/2015

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at indmelde AAB i Alment Bestyrelsesakademi for 1 år, og at formanden tilmeldes hold 2. Når dette uddannelsesforløb er tilendebragt skal OB vurdere, om AAB skal fortsætte medlemsskabet. I givet fald vil der være tale om en til to deltagere pr. år.

Formandskab/direktion repræsenterer AAB i møder i Alment Bestyrelsesakademis repræsentantskab.

Side 17

12. Afdeling 37 - Tilskud til gennemførelse af minihelhedsplan

Sagsfremstilling

Afd.37 er opført i 1952 og består af i alt 524 boliger. Afdelingen er beliggende Lersø Parkalle 6-66, Gribskovvej 1-31, Maarumvej 10-18, Ramløsevej 1-31, Strødamvej 22-44 og Fruebjergvej 4-22, 2100 Østerbro.

Afdelingen har uhyrligt store udgifter til varme i boligerne. Beboerne klager over at det er umuligt at opvarme rummene, fordi der mangler varmekilde i køkken og bad, og fordi der forekommer store trækgener og kuldnedfald ved gavle, altaner og vinduer. Afdelingens varmecentral konverteres fra damp til fjernvarme, og det giver mulighed for en bedre styring af anlægget.

Tilstandsvurdering, energimærke og videre undersøgelser med bl.a. termografering og måling af indvendige vægtemperaturer viser, at der er behov for yderligere energirenovering, så boligerne også i fremtiden er attraktive at leje. Med stigende energipriser, må vi forvente at fremtidige lejere også vil lægge vægt på størrelsen af udgifter til opvarmning, inden de binder sig til en lejeaftale.

Mål

At flytte afdelingens energimærke fra kategori E til C.

Energihandlingsplan

Ministeriet for By Bolig og Landdistrikter (MBBL) har givet afdeling 37 tilsagn om støtte til at lave en energihandlingsplan (bilag a).

Etape 1 har til formål at reducere bygningernes varmetab ved isolering af gavle, spidslofter og dæk mod kælder, samt oprette byggesjusk fra tidligere vinduesudskiftning i form af manglende fugning/stopning. Desuden etableres varme i køkkener samt bevægelsescensorer og LED-lyskilder på fællesbelysningen.

Øvrige tilskud og erfaringsudveksling

På baggrund af beregninger over forventede årlig energibesparelser har HOFOR givet afdelingen forhåndstilsagn om tilskud for energibesparelser. Med udførelse af alle arbejder i etape 1 forventes således et tilskud på kr. 900.000.

Afprøver ny metode til isolering

Både boligorganisationer og myndigheder har interesse i at finde nye måder at isolere på, som samtidig viser respekt for ejendommens særlige karakteristika. Isolering af gavlene løses både konstruktivt og økonomisk bedst med montering af systemelementer (isolering og tegl). Afdeling 37 har som de første fået Københavns Kommunes byggetilladelse, detaljløsninger er godkendt og der samarbejdes nu med Center for byplanlægning om at finde den helt rigtige stentype, farve og forbandt.

Kommunen er meget interesseret i at fremme løsninger til energioptimering, der kan anvendes bredt i den almene sektor og har afsat en pulje til at støtte udvalgte demonstrationsprojekter. Vi ansøger derfor denne pulje om støtte til gavlisoleringen og har med projektet

mulighed for, i tæt samarbejde med kommunen, at høste værdifuld viden og erfaring med at isolere med systemelementer.

Kommunen har også udvist stor interesse for et demonstrationsprojekt med opsætning af smiley paneler, som brugervenligt viser forbrugsstatus i alle renoverede og nybyggede lejemål. Det vil opfylde EU's energidirektiv, som fra januar 2017 stiller krav om at den enkelte beboer løbende skal kunne følge og sammenligne sit eget forbrug.

Afdelingsbestyrelsen finder det relevant at sætte et demonstrationsprojekt i gang, men mener desværre ikke at have hverken personlig eller økonomisk kapacitet til dette projekt på nuværende tidspunkt. Hvis der kan findes anden finansiering stiller afdelingen gerne en bygning til rådighed for et pilotprojekt. Det er hensigten at søge om støtte fra kommunens pulje til forsøgsprojekter og andre eksterne kilder.

Erfaringsudveksling og profilering

Med tilsagnet om støtte fra MBBL følger også en forpligtelse til at erfaringsudveksle med andre boligforeninger og lave en evaluering til ministeriet. Afdelingen har besøgt og ladet sig inspirere af Frederikshavn Boligforening, som allerede i 2012 indførte en energipolitik med det mål at være energineutral i 2050. Foreningen har med en BoligEnergiskole og smileypaneler også sat fokus på beboeradfærd, for at motivere til at nedbringe energiforbruget. Et venskab og samarbejde er indledt, som afdelingen forventer at kunne videreføre i de kommende år og erfaringerne herfra kan deles med andre AAB afdelinger.

Forelæggelse for afdelingsmødet

Forslaget til minihelhedsplan, med tilhørende anlægsbudget, forelægges efter aftale med afdelingsbestyrelsen på et ekstraordinært afdelingsmøde primo november 2014. Indkaldelse til det ekstraordinære afdelingsmøde og udsendelse af materiale til beboerne sker efter OB's behandling af sagen.

Administrationen vurderer at afdelingens boliger og beliggenhed kan bære en husleje på kr. 839 pr m² p.a. hvis energihandlingsplanens etape 1 gennemføres fuldt ud. I dag er prisen 812,35 kr./m² p.a.

Indstilling

BPU indstiller til OB med anbefaling om godkendelse af tilskud til AAB afd. 37's minihelhedsplan;

At der bevilges et tilskud på 7 mio. kr. fra AAB's trækingsret til gennemførelse af minihelhedsplan i afd. 37.

At der ydes rentefrit lån via dispositionsfonden i alt 3,7 mio. kr. Lånet tilbagebetales i forbindelse med at afdelingen har færdigbetalt et andet lån i 2024 og 2025.

På grund af sagens karakter, indstiller BPU at afdelingen gerne må søge om støtte til prøveblokken, hvis de får tilskud til prøveprojektet fra Københavns kommune inden for den 5 årige karenstid.

BPU indstiller endvidere, at beboerne bliver gjort opmærksom på eventuelle stigninger ved ekstra henlæggelser som følge af det udførte arbejde, samt orienteres om den forventede energibesparelse der er ved projektet.

Bilag

Side 20

Bilag a - Energihandlingsplan for afdeling 37

Bilag b - Anlægsbudget af 18. august 2014 samt plan for afvikling af lånet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at yde tilskud til afdeling 37's minihelhedsplan, og bevilgede 7 mio.kr. fra AAB's trækingsret til gennemførelse af minihelhedsplanen. Tillige ydes et rentefrit lån via dispositionsfonden på 3,7 mio.kr. Lånet tilbagebetales i forbindelse med, at afdelingen har færdigbetalt et andet lån i 2024 og 2025.

Hvis afdelingen får tilskud til prøveprojektet fra Københavns Kommune inden for den 5-årige karenstid, kan afdelingen vende tilbage og søge om støtte til prøveblokken.

Beboerne skal gøres opmærksom på eventuelle stigninger ved ekstra henlæggelser som følge af det udførte arbejde, samt orienteres om den forventede energibesparelse, der er ved projektet.

HOFOR har givet en forhåndstilkendegivelse om, at der senere kan søges tilskud til energibesparelsen.

Sagsfremstilling

Afdeling 25 blev ibrugtaget 1925 og består af 4 stk. 1-rums boliger på ca. 38 m², 79 stk. 2-rums på ca. 54-73 m², 138 stk. 3-rums på 70-85 m², 35 stk. 4-rums på 86-124 m² og 14 stk. ungdomsboliger på 54-68 m². Afdelingen ligger på Borups Allé m.fl. i København NV.

Afdelingen står overfor at skulle renovere badeværelser. Og i forbindelse hermed ønsker afdelingsbestyrelsen at få fremtidssikret boligerne, således at alle boliger får toilet og bade faciliteter, som lever op til nutidig standard. Fremtidssikringsprojektet, som afdelingsbestyrelsen ønsker gennemført, indebærer at badeværelser i alle boliger, med undtagelse af ungdomsboliger og hjørnelejligheder, hvor de er store nok, bliver udvidet med en bruseniche i badeværelset. Og da brusenichen etableres ved at inddrage et areal af køkkenet, har afdelingsbestyrelsen besluttet, at projektet ligeledes skal omfatte en generel køkkenmodernisering i disse boliger. Det kan hertil oplyses, at alle køkkener med få undtagelser kan dateres tilbage til opførelsestidspunktet.

Udover ovenstående, ønsker afdelingsbestyrelsen at gennemføre et varmemoderniseringsprojekt med nødvendig udskiftning og reovering af varmecentraler, samt etablering af to-strengs varmeanlæg. Det er endvidere nødvendigt at renovere gårdfacader mv., samt at udskifte hoveddøre og vinduer på alle gårdfacader.

I forbindelse med de gennemførte forundersøgelser, er der udarbejdet og prissat forslag samt lejeforhøjelser til forbedring af afdelingens gårdrum, samt etablering af altaner eller franske altaner mod gård. Det er imidlertid både afdelingsbestyrelsens og administrationens vurdering, at en mini helhedsplan, hvori gårdrum og etablering af altaner også indgår, vil medføre en husleje-forhøjelse, som afdelingsbestyrelsen vanskeligt vil kunne få beboernes godkendelse til. Det er derfor besluttet, at altaner/franske altaner skal indgå i mini helhedsplanen som et tilvalg for den enkelte boligtager, som skal have mulighed for at "tilkøbe" disse efter model for individuel kollektiv råderet. Samtidig er det vurderet, at et gårdprojekt sagtens kan fremlægges for beboerne som et separat projektforslag på et senere tidspunkt, i modsætning til den foreslåede badeværelsesmodernisering, hvor beslutningen om udvidelse skal ske nu.

Mini helhedsplanens arbejder er ikke af en karakter, hvortil der kan søges midler fra LBF. Og skitseprojektet er alene forhåndsdrøftet med Københavns Kommune med hensyn til opfyldelse af kommunens byggetekniske krav. Ansøgning om kommunens godkendelse af lejeforhøjelser vil først blive fremsendt, når beboerne har truffet beslutning om mini helhedsplanen. Det kan samtidig oplyses, at den nuværende gennemsnitlige husleje for familieboligerne er på 629 kr./m² pr. år og på 711 kr./m² pr. år for ungdomsboligerne. Det kan endvidere oplyses, at afdelingen vedtog en husleje-forhøjelse på 10% fra 2013 til 2014, hvoraf 5% var øgede henlæggelser til DV-planen, samt ligeledes en 10% husleje-forhøjelse fra 2014 til 2015.

Det er administrationens vurdering, at en huslejestigning ved afdelingens gennemførelse af mini helhedsplanen bør ligge på ca. 24%, for at opnå beboernes godkendelse. Med dette udgangspunkt er der behov for økonomisk støtte via trækingsretten samt lån fra dispositionsfonden.

Det anbefales på ovenstående baggrund, at der ydes afd.25 et tilskud fra trækningsretten på 20 mio. kr. til minihelhedsplanens gennemførelse. Samtidig anbefales det, at der bevilges et rentefrit lån på 1,5 mio. kr., svarende til to årsterminer på eksisterende moderniseringslån i afdelingen, som udløber ved udgangen af 2018. Det skal hertil oplyses, at afdelingsbestyrelsen indstiller, at det lån, som udløber i 2018, skal indgå til delvis finansiering af mini helhedsplanen.

Indstilling

BPU indstiller til OB med anbefaling om godkendelse af tilskud til AAB afd. 25's mini helhedsplan;

At der bevilges et tilskud på 20 mio. kr. fra AAB's trækningsret til gennemførelse af mini helhedsplan i afd. 25.

At der ydes afd. 25 et rentefrit lån på 1,5 mio. kr. fra dispositionsfonden til delvis betaling af prioritetsudgifter på nyt moderniseringslån indtil eksisterende moderniseringslån udløber i 2018. Det rentefri lån skal tilbagebetales senest 2048.

BPU pointerede, at afdelingen skal henlægge til reovering og vedligehold af køkkener, men udskiftning vil være efter reglerne om individuel kollektiv råderet (§ 37b). Det skal fremgå af forslagsmaterialet, der forelægges beboerne.

Bilag

Foreløbigt Anlægsbudget

Folderen "Forslag til fremtidssikring af afdeling 25"

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at yde et tilskud på 20 mio.kr. til afdeling 25's mini helhedsplan fra AAB's trækningsret, samt at der ydes et rentefrit lån på 1,5 mio.kr. fra dispositionsfonden til delvis betaling af prioritetsudgifter på nyt moderniseringslån indtil eksisterende moderniseringslån udløber i 2018. Det rentefri lån skal tilbagebetales senest i 2048.

Det blev pointeret, at afdelingen skal henlægge til reovering og vedligehold af køkkener. Det skal fremgå af det forslagsmateriale, der forelægges beboerne, at udskiftningen vil være efter regler om individuel kollektiv råderet.

14. Ansøgning om tilskud til projekt om skybrudssikring af AAB's afdelinger i Ballerup kommune

Sagsfremstilling

Formand i AAB-afdeling 45 Peter Hjorth har ved mail den 15. september 2014 sendt følgende ansøgning til Organisationsbestyrelsen:

"Samtlige AAB afdelinger i Ballerup Kommune har på et fællesmøde tilsluttet sig at en lille arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra et par af afdelingsbestyrelsesmedlemmerne arbejder videre for at sikre at Ballerup Kommunes "skybrudsplaner" tager hensyn til AAB's afdelinger.

Der har været afholdt et møde med de øvrige Almen boligselskaber i Ballerup Kommune, som alle var interesseret i at deltage i dette arbejde.

Ballerup Kommune er nu fremkommet med deres "skybrudsplan" og en oversigt over risiko områder i Ballerup Kommune.

Af planen fremgår det at AAB's afdelinger er de mest udsatte og vi vurderer derfor at vi nok fortsat kan have et gensidigt samarbejde med de øvrige selskaber, men at det nok må anses mest sandsynligt at det er AAB's afdelinger som må holde mest for.

På denne baggrund er vi gået i samarbejde med Grønt Råd for at forsøge at komme med et samlet høringssvar til Ballerup Kommune. Da følgerne af oversvømmelser m.m. har (kan få) stor indflydelse på afdelingernes forsikringsforhold, er der også indledt et samarbejde med Willis, som kan bidrage med viden på dette område. Til en del møder har vi også anvendt Peter Eeg, som en slags koordinator samt sekretær og faglig videns person.

Vores udgangspunkt for dialogen med Ballerup Kommune, er at varetage samtlige AAB afdelingers interesser og vores hensigt er at udarbejde et godt fagligt og teknisk underbygget høringssvar, samt at være en troværdig samarbejdspartner i forhold til kommunens tekniske og politiske behandling af planerne.

Dette arbejde vil være både krævende og kræve en teknisk bistand udover det vi vurderer at vi kan levere som afdelingsbestyrelser, så derfor søger vi om bistand og økonomi til dette fællesprojekt. Alternativet ville være at de enkelte afdelinger hver for sig skulle stille op med de nødvendige ressourcer, og at de afdelinger som var nødtvunget til at udføre foranstaltninger, ville gennemføre disse uden at tage hensyn til nabo afdelingen m.m.

Økonomi:

Vi har bedt Willis om at komme med et skøn på omkostningerne og modtaget følgende:

En klimaplan skal opstilles på baggrund af de forventede regnvandsmængder, kommunens afløbsplan og de nuværende forhold i afdelingerne. Der skal således ske en (mindre) kortlægning + en projektløsning fra vores side. Endvidere skal der benyttes en del ressourcer på at påvirke kommunens embedsmænd til at tilpasse diverse planer og kloakeringsløsninger i offentlige veje.

Det vurderes, at der skal bruges i størrelsesordenen 50 – 80 timer til at opstille en klimaplan for AAB afdelingerne i Ballerup Kommune. Til dette skal du regne med et honorar til Willis på ca. 65.000 kr. + moms. Dette er baseret på en takst for projektledeelse og specialistassistance på kr. 1.250,- pr time. Projektledeelse vil formodentlig medføre et tidsforbrug på 20 – 30 timer, svarende til ca. kr. 25.000 + moms

Det forventes, at opgaven kan løses i løbet af ca. 3 måneder fra igangsætning, idet der allerede er brugt en del ressourcer og indsamlet data fra

Ud over honorar til Willis, skal der bruges teknikerassistance / arkitektbistand til at udforme de konkrete løsningsforslag. Vi har en række gode samarbejdspartnere og der er vel også mulighed for at trække på AABs egne teknikere.

Et skøn over omkostninger til udarbejdelse af beskrivelse og dokumentation af de nødvendige projekter vil være ca. 200.000 + moms ud fra sædvanlige takster for honorar til rådgivere.

På vegne af AAB afdelingerne i Ballerup Kommune skal vi derfor søge om at få en bevilling fra AAB til at dække omkostningerne i forbindelse med dette projekt.

Vi håber på en positiv behandling af AAB's organisationsbestyrelse og vi står selvfølgelig til rådighed ved evt. spørgsmål.

På vegne af samtlige AAB afdelinger i Ballerup Kommune nedsatte "Klimaudvalg"

Ballerup Kommunes forslag til en klimatilpasningsplan 2014 er vedhæftet som bilag.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Organisationsbestyrelsen drøfter, hvorvidt Foreningens dispositionsfond skal bevillige godt 200.000 kr. plus moms til at udarbejde en klimaplan for Ballerup-afdelingerne således at denne kan indgå i et høringssvar til Ballerup Kommune.

Bilag

Ballerup Kommunes forslag til en klimatilpasningsplan 2014.

Beslutning:

Jørn Nielsen og Jette Kragh forlod mødet under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte at bevillige godt 200.000 kr. plus moms til udarbejdelse af en klimaplan for Ballerup-afdelingerne, således at denne kan indgå i et høringssvar til Ballerup Kommune. Det forudsættes dog, at der udarbejdes en rapport, der tilgår Administrationen, og at OB får en tilbagemelding om resultatet med henblik på vurdering af, om projektet skal fortsættes med forebyggelse for øje.

15. Direktionsberetning

Besøg af Arbejdstilsynet

AAB har den 13. august 2014 haft uanmeldt besøg af Arbejdstilsynet – risiko baseret tilsyn. De kommer uanmeldt for at få et reelt indtryk af arbejdsmiljøforholdene, både de fysiske og psykiske. Sikkerhedsleder Dan Kristoffersen og Marianne Helberg deltog i mødet med tilsynsførende Tanja Rendsvig.

APV fra januar 2014 blev gennemgået og arbejdet med handlingsplaner for de berørte områder blev ligeledes gennemgået. Tanja Rendsvig gik en tur gennem huset og talte med medarbejdere fra alle afdelinger enten på dagen eller ved efterfølgende telefoninterviews. Den 23. august 2014 har vi modtaget meddelelse om, at det er Arbejdstilsynets vurdering, at AAB's arbejdsmiljø er i orden og er tildelt en grøn smiley ☺ og denne gælder for 5 år.

Arbejdet med APV

Der vil i november måned blive gennemført endnu en APV, som administrationen selv står for, for at sikre at vi fortsat er på rette vej.

Dårligere sundhed i almene boligområder

(Ritzau) En ny fælles analyse fra KL og boligselskabernes organisation, BL, viser, at borgere i almene boliger indlægges i gennemsnit tre gange så ofte på hospitalet med lungesygdomme, som borgere i andre boligtyper. Og de indlægges mere end dobbelt så ofte på grund af diabetes.

Målt på alle indlæggelser, uanset diagnose, er forskellen mindre voldsom, men dog stadig meget markant. Beboere i almene boliger er i gennemsnit indlagt 53 procent så ofte, som andre borgere. Det skriver Momentum, der er KLs nyhedsbrev.

Bent Madsen, direktør i BL, er ikke overrasket over, at folk i almene boliger langt oftere er indlagt end andre borgere.

Grundlæggende løser den almene sektor jo en boligsocial opgave, og en del af vores beboere kæmper desværre med nogle sygdomme - ikke mindst livsstilssygdomme. Vi er jo netop til for, at alle kan få sig et ordentligt sted at bo, siger Bent Madsen.

Han peger på, at diabetes og lungesygdomme er store folkesygdomme, som koster rigtig mange indlæggelsesdage for samfundet. Og derfor betyder tallene også, at der er et stort potentiale for at sætte ind med forebyggelse målrettet beboerne i de almene boligområder.

I løbet af efteråret vil KL og BL følge op med et sæt fælles anbefalinger til, hvordan kommuner og boligselskaber lokalt kan samarbejde om forebyggelse

Der blev omdelt 3 bilag:

- **Brev fra Høje-Tåstrups borgmester Mikael Ziegler**
Tages til efterretning. Skriver at vi arbejder på at bringe vores henlæggelser på niveau

- **Oversigt over ny konverteringsrunde**

Den seneste konverteringsrunde giver en årlig besparelse på 2,3 mio. for de berørte afdelinger

- **Københavnmodellen**

Det blev oplyst, at AAB har været foregangsmand på dette projekt, der går ud på at skaffe praktikpladser i forbindelse med byggeopgaver.

15a. Personaleforhold

Tiltrædelser

Jonas Wieland Holdt er pr. 27. august 2014 tiltrådt som studentermedhjælper på det boligso-
ciale projekt PULS i Nordvest-kvarteret

Therese Ærtebjerg Jensen er pr. 1. september 2014 tiltrådt som regnskabsmedarbejder i
Økonomi

Kristina Hildebrandt Lund er pr. 1. september 2014 tiltrådt et vikariat i Kundecentret til ud-
gangen af 2015. Kristina har tidligere været ansat som vikar i Kundecentret.

Ida Petersen er pr. 2. september 2014 tiltrådt som studentermedhjælper i Kundecentret

Frederik Witte er pr. 11. september 2014 tiltrådt en stilling som studentermedhjælper i Afde-
lingsrådgivningen

Maja Hochheim Jønsson er pr. 1. oktober 2014 blevet fastansat i Kundecentret

Mette Hammershøj Lerager har fået forlænget sit vikariat i Udlejningen til udgangen af 2015

Fratrædelser

Michael Fischer Rasmussen er pr. 29. august 2014 fratrådt sin stilling i Kundecentret

Kristina Huelin Johansen fratræder pr. 30. september 2014 sin stilling i Team Udlejning

Michael Poulsen fratræder pr. 30. september 2014 sin stilling i Ejendomsservice og fraflyt-
ning

Michelle Kuehn-Rasmussen fratræder med udgangen af oktober 2014 sin stilling i HR

Dan Levin Hansen fratræder med udgangen af oktober 2014 sin stilling i Ejendomsservice og
fracflytning.

Der blev spurgt til, hvad der gøres i afdelingsrådgivningen, hvor der er sygdom og henven-
delser ikke bliver besvaret.

Det blev bemærket, at administrationen skal blive bedre til at vurdere, hvilke afdelinger, der
har behov for administrationens deltagelse i afdelingsmøder, samt at deltagere fra admini-
strationen skal være bedre forberedt.

16. Orientering fra udvalgene

a) Uddannelsesudvalget

Det blev oplyst, at den ny uddannelsesplanlægning går langsommere end forventet. Oplæg til ny uddannelsesplan vil blive behandlet i Uddannelsesudvalget før det forelægges OB.

b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget

c) Boligudvalget

d) BPU-udvalget

e) Afdelingsudvalget

f) Arbejds miljøudvalg

g) Det decentrale forvaltningsudvalg

17. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt