

Referat af OB-møde

Mødedato: 3. december 2014 kl. 17.00

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

Afbud: Ingen

Næste møde: 4. februar 2015

Kontaktperson

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

Dato

21. december 2014

1. Protokoller

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol

2. Økonomi

- a) Ledelsesrapportering 3. kvartal
- b) Formueforvaltning 3Q14
- c) Håndtering af fuldmagter til AAB's bankkonti i Danske Bank og Nordea
- d) (Lukket punkt)

3. Afdelingsrelaterede sager

- a) Afdeling 39 – Godkendelse af budget 2015
- b) Status for boligsociale projekter

4. Politikker

- a) Politik for huslejeudvikling
- b) Politik for udlejning af erhvervslejemål
- c) Politik for opfølgning på sygefravær for centralt og decentralt ansatte

5. Politiske sager

- a) C. V. Bramsnæs Legat
- b) Tiltrædelse af hovedaftale mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune
- c) Tiltrædelse af rammeudlejningsaftale mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune
- d) Forhandling om udlejningsaftaler med Københavns Kommune
- e) Praksis vedrørende tilskud fra Dispositionsfonden til renovering af ledige erhvervslejemål
- f) Styrkelse af AAB's deltagelse i BL-arbejdet
- g) Orientering fra udvalgene
- h) Evaluering af Repræsentantskabsmødet

6. Orientering fra direktionen

- a) Direktionsberetning

7. Interne forhold

- a) Personaleforhold

8. Eventuelt

København, den 4. februar 2015

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 5. november 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. november 2014, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

1b. 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.

2a. Ledelsesrapportering 3. kvartal 2014

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporteringen for 3. kvartal 2014 er vedlagt.

Der henvises til bemærkningerne under til hvert enkelt af de 18 målepunkter.

Nyt målepunkt – Minihelhedsplaner indgår for første gang i rapporteringen.

Ledelsesrapportering version II:

AABs ledelsesrapportering version II vil i løbet af 2015 komme til at bestå af henholdsvis en online rapportering via BI og en kvartalsvis kommenteret rapportering. Økonomiafdelingen har netop taget fat på fase to af BI sammen med de øvrige boligselskaber. Og der modtages stadig gerne forslag til fremtidige rapporter fra OB.

Den kommenterede rapportering vil tage udgangspunkt i rapporten fra ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om den almene boligsektors egenkontrol: *...der leveres relevant og retvisende ledelsesrapportering, herunder opgørelse af ressourceforbrug, nøgletal m.v.* Oplægget vil blive fremlagt for OB i første halvår af 2015.

Indstilling

Der indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager ledelsesrapporteringen til efterretning.

Bilag

Ledelsesrapportering for 3. kvartal 2014

Beslutning

OB drøftede rapporten.

Der blev stillet forslag om at justere målet for brug af web-mail og ønske om at oversigten ændres så den viser, hvilke afdelinger, der ikke har anvendt det i 1 måned.

Til næste OB-møde skal udarbejdes et oplæg med forslag til hvordan, der kan strammes op omkring aflevering af kassekladder og bilag, med henblik på udsendelse af et cirkulære herom.

Statistik over sygefravær skal ændres til procenter i stedet for antal dage.

OB tog ledelsesrapporten til efterretning med de faldne bemærkninger.

2b. Formueforvaltning pr. 30. september 2014

Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 30. september 2014.

Status - formue

	3. kvartal 2013	3. kvartal 2014
<i>Kursværdi inkl. likvider</i>	816.638.966 kr.	977.725.389 kr.
<i>Nominal værdi inkl. likvider</i>	798.232.733 kr.	948.771.912 kr.

Afkast i procent

	2. kvartal 2014	3. kvartal 2014	Akk.afkast 2014
<i>Ikke realiseret afkast</i>	3,95	0,92	2,68

Udvikling i likvider (ultimo)

3.kvartal 2013	4.kvartal 2013	1.kvartal 2014	2.kvartal 2014	3.kvartal 2014
107.201.050 kr.	110.476.754 kr.	54.336.009 kr.	136.891.661 kr.	134.673.361 kr.

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 3. kvartal 2014 opnået et afkast på 0,92% af den kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det akkumulerede afkast for 2014 er 2,68%, hvilket vurderes at være tilfredsstillende i forhold til den valgte risikoprofil, fastlagt i den finansielle styringspolitik.

Det bemærkes, at stigningen i nominal værdi fra 3. kvartal 2013 til 3. kvartal 2014 primært kan forklares med tre forhold:

- Løbende formuepleje i form af udskiftninger i porteføljen, hvor der sælges til høje kurser og genkøbet til lave kurser
- 80 mio. kr. er overført fra bankbeholdningen til kapitalforvaltning i perioden juli-september 2014
- En periodisering omkring kvartalsskiftet 3. kvartal 2014, der medfører, at en række handler er medtaget i porteføljen, men afregningen sker først i 4. kvartal 2014 (1. oktober). Dermed optræder ca. 53 mio. dobbelt pr. statusdag, der er 30. september 2014.

Indstilling

Der indstilles, at Organisationsbestyrelsen tager kvartalsrapporteringen til efterretning.

Bilag

Opgørelse pr. 30. september 2014

Beslutning

OB tog kvartalsrapporteringen til efterretning.

2c. Ændring af håndtering af fuldmagter til AAB's bankkonti i Danske Bank og Nordea.

Sagsfremstilling

I forbindelse med markedsafsøgningen omkring en ny hovedbank er Administrationen blevet bekendt med ekstra moduler til netbank. Med de ekstra moduler kan Administrationen selv stå for oprettelser, ændringer og lukninger for fuldmagter til bankkonti i Nordea og Danske Bank.

At vi dermed selv administrerer fuldmagter i netbank, medfører dels en gebyrbesparelse og dels en administrativ lettelse af arbejdsgangen med at ekspedere fuldmagtspapirer frem og tilbage mellem AAB og de respektive banker.

Den nugældende forretningsgang i forbindelse med udstedelse, ændring og ophør af fuldmagter bestemmer, at alle ændringer skal godkendes af AAB's bestyrelsesformand og direktør i forening. Med henblik på at lette administrationen internt foreslås det at delegere denne kompetence nedad i AAB's administration. Formanden og direktøren skal fremadrettet godkende tildeling af administratorrettigheder (rettigheder til at oprette, ændre og slette) til de pågældende bankmoduler. Mens ændringer i fuldmagter, som administratorerne indtaster, godkendes af økonomichefen eller en betroet medarbejder – enten maskinelt eller på papir. Denne løsning implementeres kun for så vidt angår afdelingernes konti – ikke foreningens.

De, der er bemyndiget til at godkende det arbejde, administratorerne udfører, har ikke rettigheder til at udføre de samme opgaver systemmæssigt. Dermed adskilles den udførende fra den godkendende, hvilket – set ud fra et risikoperspektiv - er det mest ideelle.

Indstilling

Det indstilles at:

- A) OB godkender at netbanken udbygges med de nævnte moduler, således at Administrationen selv kan foretage ændringer i fuldmagter til bankkonti i Danske Bank og Nordea.
- B) Forretningsgangen for håndtering af fuldmagter, herunder oprettelse, ændring og sletning af fuldmagter til netbank, ændres, så oprettelse, ændring og sletning af fuldmagter på afdelingernes konti fremover kan godkendes af en medarbejder med administratorrettigheder og økonomichefen eller en betroet medarbejder i forening. Håndtering af fuldmagter for foreningens konti følger den hidtil gældende forretningsorden (godkendes af formanden og direktøren i forening).

Bilag

Ingen

Beslutning

OB godkendte, at

- netbanken udbygges med de nævnte moduler, således at Administrationen selv kan foretage ændringer i fuldmagter til bankkonti i Danske Bank og Nordea
- forretningsgangen for håndtering af fuldmagter, herunder oprettelse, ændring og sletning af fuldmagter til netbank, ændres, så oprettelse, ændring og sletning af fuldmagter på afdelingernes konti fremover kan godkendes af en medarbejder med administratorrettigheder og økonomichefen eller en betroet medarbejder i forening. Håndte-

ring af fuldmagter for foreningens konti følger den hidtil gældende forretningsorden (godkendes af formanden og direktøren i forening).

2d. (lukket punkt)

3a. Afdeling 39 - Godkendelse af budget 2015

Sagsfremstilling

Afdeling 39, Kærparken i Lyngby-Taarbæk Kommune, har på sit afdelingsmøde den 24. september 2014 udskudt vedtagelsen af det udarbejdede driftsbudget for 2015.

Det udskudte driftsbudget udviser en boligafgiftsstigning på 1%.

Udskydelsen blev besluttet efter indstilling fra afdelingsbestyrelsen, og betyder at bestyrelsen tilsidesætter kravet om, at afdelingsbudgettet skal være godkendt senest 30. september. Bestyrelsen argumentere for udskydelsen af vedtagelsen af budgettet med, at driften i 2014 forventes at udvise et overskud. Et overskud som bestyrelsen mener vil kunne begrunde for en nedsættelse af boligafgiften allerede i december 2014. Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor, at der udarbejdes en budgetopfølgning ultimo oktober 2014, som skal danne grundlag for nedsættelse i 2014 og dermed også nedsættelse i 2015.

Budgetforslaget for 2015 er udarbejdet af administrationen og udleveret til afdelingsbestyrelsen i august 2014, men der har ikke været en konkret behandling. Budgettet er således hverken afvist eller godkendt, evt. med ændringer.

Der har derimod været en dialog mellem afdelingskasserer René Simonsen og regnskabschef Torben Lærkesen omkring driften for 2014. Budgettet for 2014, der indeholder en stigning i boligafgiften på 8% blev nedstemt af afdelingen. Det blev derfor efterfølgende behandlet og godkendt af OB og Lyngby-Taarbæk kommune.

En budgetopfølgning ultimo juli 2014 viser en besparelse på udgifterne på 183 tkr., men det er afdelingskassererens vurdering, af der for året vil blive realiseret en besparelse på 1,0-1,2 mio.kr. hvorfor hele boligafgiftsstigningen bør tilbagerulles.

Torben Lærkesen har den 4. september 2014 oplyst afdelingsbestyrelsen, at der er en række usikkerheder, herunder betydende udgift til energimærkning og ikke tilstrækkelige henlæggelser til at der kan godkendes tillægsbevillinger til den igangværende kloakreovering, hvorfor der samlet set ikke er grundlag for at nedsætte boligafgiften.

Afdelingsbestyrelsen har dog alligevel oplyst beboerne på afdelingsmødet, at man fortsat håber på et resultat, så boligafgiften kan nedsættes fra december 2014.

Som følge af afdelingens manglende vedtagelse af budget 2015, blev der på Torben Lærkesens initiativ den 14. oktober holdt møde med afdelingsformand Gerd Strunge og kasserer René Simonsen.

Formålet var, dels at præcisere afdelingsbestyrelsens ansvar og pligter i forhold til budgetternes indhold og rettidige vedtagelse, dels at få klarlagt mulighederne for nedsættelse af boligafgiften og præsentere en ændring af budget 2015 med henblik på hurtig fremlæggelse og godkendelse i afdelingen.

Torben Lærkesen var enig i, at der vil være udsigt til et overskud i 2014, men fastslog, at der ikke er grundlag for en hel eller delvis nedsættelse af boligafgiften. En række forhold begrundede dette:

- Afdelingen har en oparbejdet underskudssaldo 31.12.2013 på 919 tkr.

- Afdelingen har ikke en robust DV-plan. I budget 2014 henlægges 1.000 tkr., svarende til 60 kr./m² og saldoen før henlæggelse udgør 52 kr./m² og kommer under AABs minimumskrav (50 kr./m²) i 2015 og 2016.
- I det fremlagte budgetforslag for 2015 er henlæggelse øget til 1.375 tkr. svarende til 82 kr./m². Det er således stadig væsentlig under tilsynsmyndighedens henstilling om henlæggelsesniveau på 130 kr./m².
- Den gennemførte tilstandsregistrering er ikke indarbejdet i DV-planen for hverken 2014 eller 2015 og det må forventes, at denne vil medføre et behov for øget henlæggelse.
- Der ligger en potentiel udgift på ca. 600 tkr. til energimærkning. Mærkning er ikke gennemført, idet AAB fortsat arbejder på at få ændret kravet om mærkning af samtlige enkeltboliger i rækkehusbebyggelser. En ministeriel ansøgning om dispensation fra kravet er dog afvist.

En stigning på 1% i 2015 er derfor rimelig og forventelig. Men for at imødegå afdelingsbestyrelsen foreslog Torben Lærkesen, at der med baggrund i den forventede positive udvikling i driften udarbejder et budget for 2015 uden stigning.

Dette blev umiddelbart afvist af formand og kasserer, idet man ønsker en nedsættelse på minimum 4%. Det vurderes derfor ikke realistisk at budgettet vil blive vedtaget på et nyt afdelingsmøde.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at afdelingsformand og -kasserer er enige i, at huslejen isoleret set ikke er urimelig/unormal høj, men at det er den meget dyre varmeudgift som gør, at det samlet set bliver dyrt at bo i bebyggelsen. Man har en klar forventning om, at varmeudgiften vil falde i 2016, muligvis allerede ultimo 2015, når der på kommunalt plan sker ændringer af varmforsyningen i området.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at det ændrede budgetforslag uden stigning i boligafgiften godkendes, således at administrationen kan ansøge Lyngby-Taarbæk kommune om godkendelse efterfølgende.

Bilag

Budgetforslag 2015 med en boligafgiftsforhøjelse på 0%.

Notat med afdeling 39's argumenter til budget 2015 samt udviklingen i regnskabsåret

Beslutning

Direktøren orienterede om møde med afdelingens kasserer. Den tekniske tilstandsregistrering viser store udgifter, hvilket indgik i OB's overvejelser. Tilstandsrapporteringen skal indarbejdes i DV-planen. OB fastholder derfor det fremlagte budgetforslag for 2015 med en boligafgiftsforhøjelse på 0%. Budgetforslaget skal forelægges på et afdelingsmøde. Hvis ikke afdelingsbestyrelsen ønsker at forelægge det, skal administrationen sørge herfor.

3b. Den boligsociale indsats - halvårs status

Sagsfremstilling

På afdelingsudvalgsmødet d. 11. november 2014 blev der fremlagt status på AAB's boligsociale indsats.

AAB deltager i følgende boligsociale helhedsplaner:

1. Afd. 58 Hothers Plads Helhedsplanen
2. Afd.54 Beboerprojektet "Hedegaven" i Hede-Magleparken
3. Afd. 8, 24, 33 og 49 Beboerprojekt Puls i Fuglekvarteret
4. Afd. 50 "Os på Sjælør" på Sjælørboulevard
5. Afd. 38 og 80 Husum for alle i Husum
6. Afd.59 og 73 Amagerbro Helhedsplan
7. Afd. 52 Den boligsociale helhedsplan Høje Gladsaxe 2013-2016 i Glad-
saxe
8. Afd. 55 Vejleåparkens boligsociale Helhedsplan
9. Afd. 43 Børn og unge i Kærene i Rødovre

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at OB tager projektstatus til efterretning.

Bilag

Statusnotat om de enkelte boligsociale helhedsplaner.

Økonomisk oversigt over støtte fra Dispositionsfonden til de enkelte projekter.

Beslutning

Direktøren oplyste, at Københavns Kommunes budget for 2015 ikke indeholder finansiering til koordinering af de boligsociale indsatser i Københavns Kommune. Dette har været drøftet i BL, og det er besluttet at Landsbyggefonden tager kontakt til Københavns Kommune for at høre, hvilke tiltag, der tænkes sat i stedet. Københavns Kommune er forpligtet til at betale 12,5% af udgifterne, herunder arbejdskraft.

OB tog projektstatus for den boligsociale indsats til efterretning.

4a. Politik for huslejeudvikling i AAB's afdelinger

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 1. oktober 2014 udkast til Politik for huslejeudvikling i AAB's afdelinger. Udkastet blev sendt videre uden bemærkninger til andenbehandling i økonomi og forvaltningsudvalget.

Økonomi og forvaltningsudvalget behandlede udkastet på sit møde den 23. oktober og havde de med rødt markerede tilføjelser og sort overstreget sletninger.

Indstilling

Økonomi og forvaltningsudvalget indstiller politik for huslejeudvikling i AAB's afdelinger til endelig godkendelse i OB.

Bilag

Politik for huslejeudvikling i AABs afdelinger

Beslutning

Vicedirektøren oplyste, at principper for differentiering i huslejen skal drøftes med bl.a. Boligudvalget og BPU-udvalget, hvorefter det vil blive forelagt OB.

OB godkendte politik for huslejeudvikling i AAB's afdelinger.

4b. Politik for udlejning af erhvervslejemål

Sagsfremstilling

Som led i implementering af de nye driftsmodeller i boligforeningen, har OB besluttet, at der skal laves en politik for udlejning af erhvervslejemål.

Boligudvalget drøftede ved møde den 23. april 2014 forslaget.

Udvalget indstiller til OB, at der laves en række mindre ændringer som vist i vedlagte.

Boligudvalget ønsker det præciseret, at udgiften til ejendomsmægler påhviler afdelingen

Det blev drøftet hvorvidt ansvaret for at undgå tomgang alene skulle ligge hos administrationen, eller om det skulle være et fælles ansvar mellem afdelingen og administrationen. Da dispositionsfonden dækkede tomgangsleje, blev den nuværende formulering fastholdt.

OB havde ved første behandling ønsket, at det i sidste afsnit blev tilføjet, at der skulle tages hensyn til afdelingens størrelse og økonomi i forbindelse med, at den blev pålagt at investere i ændringer i lejemålet med henblik på at undgå tomgang.

Indstilling

Boligudvalget indstiller politikken for udlejning af erhvervslejemål til godkendelse med de foreslåede ændringer.

Bilag

Notat af 8. oktober 2014 'Politik for udlejning af erhvervslejemål'.

Beslutning

Der var enighed om, at tilføje, at ejendomsmægler tilknyttes efter 3 måneder fra opsigelsestidspunktet.

OB godkendte politik for udlejning af erhvervslejemål med denne tilføjelse.

4c. Politik for opfølgning på sygefravær for centralt og decentralt ansatte

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 4. juni 2014 udkast til Politik for opfølgning på sygefravær for centralt- og decentralt ansatte. Udkastet blev sendt videre uden bemærkninger til andenbehandling i ØF Udvalget.

ØF Udvalget har behandlet politikken på sit møde den 2. oktober 2014 og havde et ønske om, at afsnittet med, hvornår der afholdes sygefraværssamtaler/omsorgssamtaler skulle ud, da dette er lovreguleret. Samtidig ønskede udvalget et holdningsafsnit om, hvordan Boligforeningen AAB forholder sig til langtidssyge medarbejdere og til tilbagevenden til arbejdet efter endt sygdom.

Dette afsnit er nu indarbejdet og Afdelingsudvalget behandlede udkastet på sit møde den 11. november 2014 og havde ingen yderligere bemærkninger.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller Politik for opfølgning på sygefravær for centralt og decentralt ansatte til endelig godkendelse i OB.

Bilag

Politik for opfølgning på sygefravær for centralt og decentralt ansatte

Beslutning

OB ønskede, at Afdelingsudvalget retter sidste afsnit, så det bliver tydeligere. Når politikken forelægges OB igen, ønskes cirkulæret vedlagt. OB skal gøres bekendt med lovgivningen.

5a. C. V. Bramsnæs' Legat

Sagsfremstilling

Der er i alt 21.000 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 51 ansøgninger.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter, hvilke af de indkomne ansøgninger, der skal imødekommes.

Bilag

Fundats for C. V. Bramsnæs legat
Oversigt over ansøgere

Beslutning

OB besluttede, at legatet skal prioriteres til ansøgere, der alene modtager folkepension og ATP og ikke har nogen formue.

Formandskabet blev bemyndiget til at tage endelig stilling til, hvem der skal modtage legatet.

5b. Tiltrædelse af Hovedaftale mellem Københavns Kommune og BL's 1. Kreds for perioden 2015-2018

Sagsfremstilling

Forhandlingen om en fornyelse af Hovedaftalen mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds har været ført af en arbejdsgruppe bestående af embedsmænd fra Københavns Kommune og en række direktører fra de berørte boligorganisationer. AAB har været repræsenteret ved direktør Christian Høgsbro. Aftalen har været forelagt BL's 1. kreds samt Samarbejdsforum, der består af direktører for Københavns Kommune og Boligorganisationerne i 1. kreds. Aftalen og dens målepunkter er beskrevet i de vedlagte bilag.

Aftalen består af 3 temaer, hvorunder der er følgende hovedmålsætninger:

Et København med plads til alle:

- Nybyggeri af almene boliger, så 20 % af boligerne i København fortsat er almene.
- Tilsagn til mindst 2.000 nye almene boliger i 2015 og 2016.
- En andel af de nye almene boliger er særligt billige og målrettet boligsocial anvisning.
- Ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger.
- Fortsat renovering af almene boliger, men uden at lejlighedssammenlægninger er et mål i sig selv.

En sammenhængende by med trygge og socialt velfungerende boligområder:

- Antallet af udsatte boligområder i København reduceres med yderligere en tredjedel.
- Kommunale og almene investeringer samt fysiske og sociale indsatser skal samtænkes, hvor også civilsamfundet og private developere inddrages.
- Forstærket indsats for praktikpladser i forbindelse med nybyggeri og renovering.
- Fortsat samarbejde om og kommunal medfinansiering til den boligsociale indsats med udgangspunkt i de beboernære indsatser og kommunens målsætninger om uddannelse, beskæftigelse og tryghed.
- Reduktion af antallet af udsættelser med 15 %.

Bæredygtige og veldrevne almene boliger med lav husleje:

- Kortlægning og udarbejdelse af målsætninger for reduktion af energi- og vandforbrug.
- Klimasikring/skybrudssikring indgår så vidt muligt i nybyggeri og større renoveringer.
- Reduktion af antallet af støjbelastede boliger.
- Udvikling af en model for benchmarking af boligorganisationernes driftsudgifter.
- Aftale om en ordning for renholdelse af fortove.

Parterne er samtidig enige om at fortsætte det tætte samarbejde i de eksisterende fora og i styringsdialogen mellem kommunen og de enkelte boligorganisationer.

Indstilling

Det indstilles, at AAB tiltræder Hovedaftalen.

Bilag

Hovedaftale mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds for 2015-18
Hovedaftale – måling af målsætninger

Beslutning

OB godkendte at tiltræde Hovedaftalen med Københavns Kommune og BL's 1. kreds for 2015-18.

5c. Tiltrædelse af aftale mellem Københavns Kommune og BL 1. kreds om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 1. januar 2015 – 3. december 2018

Sagsfremstilling

Siden 2007 har været etableret en ramme mellem BL's kreds 1 (BL) og Københavns Kommune om indgåelse af aftaler om udlejning efter særlige kriterier, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 7. Gældende aftale udløber med udgangen af 2014. I efteråret 2013 traf Repræsentantskabet i 1. kreds beslutning om at optage forhandling om en ny aftale.

I forlængelse heraf blev der indsamlet erfaringer fra alle boligorganisationer, ligesom der var mulighed for at angive nye temaer. AAB afgav høringssvar den 19. januar 2014. Tilbagemeldingerne fra boligorganisationer var overordnet tilfredshed med instrumenterne i aftalen og kun behov for mindre tilpasninger i aftalen, hvor de væsentligste var:

- et ønske om at få spredt de kommunale anvisninger til flere boligafdelinger/byområder,
- at det skulle være muligt at kunne flytte en tidligere udpeget særbolig hvis der var problemer og
- tydeliggørelse af fortolkningsbidragene til udlejningskriterierne
- ikke ønske om særleverancer fra boligorganisationerne.

Den nye aftaleperiode er 2015-18. Aftalen opererer grundlæggende med de velkendte redskaber, dvs.:

- ingen anvisning i udsatte boligområder og afdelinger hvor flere end 40% af beboerne ml. 18 og 65 år står uden for arbejdsmarkedet
- fortrinsret til ansøgere på ventelisten, der opfylder bestemt objektive kriterier (fleksibel udlejning) for at balancere beboersammensætningen.

Nye elementer

- a) Trappetrinsmodellen
 - For i god tid at forebygge at flere boligafdelinger flytter i kategorien for 40+ afdelinger, er der lavet en trappetrinsmodel, hvor der lukkes delvist ned for boligsocial anvisning, når andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet udgør 38-40%
- b) Store almene boligområder – øget andel af fleksibel udlejning
 - I de byområder, hvor flere end 1.000 beboere bor alment, er der krav om at udlejningsaftalen indeholder øget fleksibel udlejning. Der er fastlagt et minimumsniveau i disse afdelinger, afhængig af hvor på trappemodellen afdelingen er placeret.
- c) Delebolig: ny form for boligsocial anvisning for unge
 - Kommunen benytter imidlertid kun ca. 900 ud af de 1.500 boliger, som boligorganisationerne stiller til rådighed, fordi huslejeniveauet er stigende og ikke kan betales af de borgere, der står på den boligsociale venteliste. Det betyder, at anvisningerne bliver koncentreret i 'billige boligafdelinger/boligområder', og der er boligorganisationer, som ikke har boliger i den efterspurgte priskategori og derved ikke fuldt ud bidrager til at løfte opgaven omkring boliger til boligsocial anvisning.
 - Parterne er samtidig enige om, at de boliger, der stilles til rådighed for kommunal anvisning, så vidt muligt skal benyttes til formålet og afprøver derfor et nyt bolig-

boligkoncept, hvor flere 2-3 unge kan deles om en bolig. Her er tale om unge, der er tæt på at komme i uddannelse. Kommunen har i budget 2015 afsat økonomi til dels at sørge for en kommunal håndholdt anvisning, hvor de unge matches individuelt af de unge og dels til støtte fra et særligt udgående team.

- deleboliger etableres i boliger, som i forvejen stilles til rådighed for kommunen til boligsocial anvisning.
 - Forsøget omfatter 100 unge borgere årligt og evalueres efter et år.
- d) Anvisning til ungdomsboliger
- Anvisningen til boligafdelinger der udelukkende består af ungdomsboliger får nedsat graden af anvisning fra 3/9 til 2/9.
 - Anvisningen til ungdomsboliger i familieboligafdelinger følger den trin på trappen, hvor boligafdelingen er indplaceret.
- e) Fleksibel udlejning
- Der er to grupper af kategorier:
 - 1) Ansøgere der er i job eller under uddannelse
 - 2) Seniorer og skilsmisseramte
 - o 2/3 fleksible udlejninger skal ske til ansøgere der er i beskæftigelse
 - o Indtil 1/3 fleksible udlejninger *kan* ske til seniorer og/eller skilsmisseramte
 - Krav om at uddannelsen er SU-berettiget eller omfattet af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
 - Fremover kan opnås fortrinsret ved at mindst et af husstandens medlemmer er fyldt 62 år og frigiver en større bolig i kommunen
 - Herudover er fortolkningsbidragene (om dokumentation) præciseret.
- f) Øvrige
- Mulighed for at ændre en tidligere udpeget sær bolig efter aftale med kommunen
 - Krav om gennemsigtighed i udlejningskriterier ved etablering af bofællesskaber
 - Tilsagn om solidarisk at løse genhusningsopgaver, som skal kordineres via Samarbejdsforum
 - Arbejdsgruppe der skal se på omfanget af afledte udgifter ved fraflytning
 - Videreførelse af kontaktpersonordningen, der er et samarbejde mellem Københavns Kommunes boligrådgiver og boligafdelingernes kontaktpersoner.

Boligudvalget har afholdt et fællesmøde med OB den 19. november om aftalen. Boligudvalget har efterfølgende behandlet indstillingen og udvalgets indstilling til OB fremgår nedenfor.

Indstilling

Boligudvalget indstiller, at AAB tiltræder rammeaftalen om udlejning.

Bilag

Udlejningsaftale af 19. november 2016 – aftale mellem Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 1. januar 2015 til 31. december 2018

Beslutning

OB godkendte rammeaftale om udlejning.

5d. Forhandling om udlejningsaftaler med Københavns Kommune

Sagsfremstilling

Under forudsætning af godkendelse af indstilling om tiltrædelse af rammeaftale om udlejning mellem Københavns Kommune og BLs 1. kreds, skal AAB nu indgå konkrete udlejningsaftaler med kommunen, inden for rammeaftalen.

Rammeaftalen kategoriserer alle byens almene boligafdelinger på tre trin i trappetrinsmodellen:

- 40 plus afdelinger
- 38-40% afdelinger
- 38 minus afdelinger

På hvert af trappetrinene er der taget stilling til omfanget af boligsocial anvisning, og der stilles krav om udlejning af en andel af de ledige boliger til ansøgere på ventelisten, der opfylder bestemte kriterier (fleksibel udlejning).

Bilaget beskriver de enkelte trappetrin og indeholder en liste over hvilket trin, hver af AABs københavnske afdelinger forventes indplaceret i.

Omfang af fleksibel udlejning

I forbindelse med indgåelse af konkrete udlejningsaftaler skal AAB tage stilling til:

- 1) Omfanget af fleksibel udlejning i de tilfælde hvor der er et spænd (f.eks. 3/9 – 4/9 fleksibel udlejning)
- 2) Typen af fleksibel udlejning:
 - a. Hvor stor en andel af fleksible udlejning, der skal ske til ansøgere i beskæftigelse og til unge under uddannelse. Skal mindst udgøre 2/3 udlejninger efter fleksible kriterier.
 - b. Hvor stor en andel af fleksibel udlejning, der skal ske til uddannelsessøgende (op til 1/3), hvilket afhænger af:
 - i. Om vi ønsker at give fortrinsret til seniorer?
 - ii. Om der fortsat skal gives fortrinsret til skilsmisseramte (med/uden børn) inden for rammerne af fleksibel udlejning? Skilsmisseramte med børn under 18 år, har fortrinsret i 1 år efter reglerne i udlejningsbekendtgørelsen.

I gældende aftale har AAB i henhold til nuværende rammeaftale valgt at benytte fleksibel udlejning i videst muligt omfang.

Ændringer i fordelingen og kriteriernes indhold kan have betydning for ansøgere, der allerede står på ventelisten. For at sikre mest mulig kontinuitet anbefaler administrationen, at videreføre principperne fra gældende udlejningsaftaler tilpasset den nye rammeaftale.

Der afholdes informationsmøde om ny udlejningsaftale for de københavnske boligafdelinger den 7. januar 2014 kl. 16:30.

Indstilling

Boligudvalget indstiller, at:

- 1) AAB forhandler udlejningsaftaler med Københavns Kommune, hvor udgangspunktet er mest mulig fleksibel udlejning, afhængig af hvilket trappetrin boligafdelingen befinder sig på.

- 2) Flexibel udlejning opdeles i to grupper:
 - a. Personer i beskæftigelse samt unge under uddannelse. 2/3 af de boliger, der tildeles efter fleksibel udlejning går til denne gruppe. Af disse boliger går 2/3 til personer i beskæftigelse og 1/3 til unge under uddannelse.
 - b. Seniorer og skilsmisseramte. 1/3 af de boliger, der tildeles efter fleksibel udlejning går til denne gruppe. Disse boliger fordeles skiftevis mellem seniorer og skilsmisseramte.

Såfremt der ikke er ansøgere, der opfylder det enkelte kriterium suppleres med ansøgere, der opfylder det andet kriterium i samme gruppe.
- 3) Indtil nye udlejningsaftaler er indgået forlængende den gældende aftale.

Bilag

Udlejningsaftalen 2015-2018 – Indplacering af familieboligafdelinger på de tre trin.

Beslutning

OB godkendte, at:

- 1) AAB forhandler udlejningsaftaler med Københavns Kommune, hvor udgangspunktet er mest mulig fleksibel udlejning, afhængig af hvilket trappetrin boligafdelingen befinder sig på.
- 2) fleksibel udlejning opdeles i to grupper:
 - a. Personer i beskæftigelse samt unge under uddannelse. 2/3 af de boliger, der tildeles efter fleksibel udlejning går til denne gruppe. Af disse boliger går 2/3 til personer i beskæftigelse og 1/3 til unge under uddannelse.
 - b. Seniorer og skilsmisseramte. 1/3 af de boliger, der tildeles efter fleksibel udlejning går til denne gruppe. Disse boliger fordeles skiftevis mellem seniorer og skilsmisseramte.

Såfremt der ikke er ansøgere, der opfylder det enkelte kriterium suppleres med ansøgere, der opfylder det andet kriterium i samme gruppe.
- 3) den gældende aftale forlænges indtil den nye udlejningsaftaler er indgået

5e. Praksis vedrørende tilskud fra Dispositionsfonden til renovering af ledige erhvervslejemål

Sagsfremstilling

Som led i arbejdet med at udmønte det strategiske indsatsområde omkring solid økonomi, har OB i årsplanen for 2014 ønsket, der skal foretages en afdækning af og etablering af muligheder for at sikre, at tomme lejemål ikke unødigt belaster foreningen (fællesskabet).

Det er i foreningens fælles interesse at få lejet ledige erhvervslokaler ud så hurtigt som muligt, for at undgå lejetab. Afdelingerne skal også fremadrettet sørge for at vedligeholde eksisterende erhvervslejemål, så de kan lejes ud. Det skal der tages hensyn til i afdelingernes DV-planer.

Mange afdelinger har et ønske om at undgå tomme lokaler, fordi det sender signaler om butiksdød mv. Det kan på den anden side være byrdefuldt for en afdeling, at skulle finansiere renovering af et tomt erhvervslejemål, så det bliver attraktivt for nye lejere og kan lejes ud.

Indstilling

Det indstilles at OB godkender en praksis for behandling af ansøgninger om tilskud fra Dispositionsfonden:

Hvis lejemålet ikke kan lejes ud efter 6 måneder, så kan foreningen pålægge afdelingen at foretage de nødvendige investeringer i erhvervslejemålet – f.eks. istandsættelse eller ombygning til andre formål – mod at foreningens dispositionsfond dækker halvdelen af udgifterne hertil. En sådan beslutning skal stå i forhold til afdelingens størrelse og økonomi i øvrigt.

Bilag

Notat af 12. november 2014 om tomgang - Erhvervs- og boliglejemål.

Beslutning

OB godkendte indstillingen.

5f. Styrkelse af AAB's deltagelse i BL-arbejdet

Sagsfremstilling

AAB's deltagelse i BL's kredsarbejde er i dag begrænset til, at formanden, OB-medlem Palle Madsen og vicedirektør Pia Skov er medlem af BL's 1. kreds repræsentantskab og vicedirektør Pia Skov er tillige medlem af 1. kredsbestyrelse.

Formandsskabet ser gerne, at AAB styrker sin deltagelse i kredsarbejdet. Derfor foreslås det, at foreningen forsøgsvis tilbyder hvert OB-underudvalg at betale for én plads på BL's kreds-konference – enten i 1. eller 9. kreds. Udvalget afgør i givet fald selv hvem deltageren skal være. Det koster typisk omkring 3.500 kr. at deltage. Denne afgift afholdes normal af afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at foreningen forsøgsvis tilbyder hvert OB-underudvalg at betale for én plads på BL's kredskonference – enten i 1. eller 9. kreds

Bilag

Ingen

Beslutning

OB godkendte, at Repræsentantskabsmedlemmer i OB-underudvalg forsøgsvis tilbydes betaling af én plads på BL's kredskonference – enten i 1. eller 9. kreds.

5g. Orientering fra udvalgene

- **Uddannelsesudvalget**
- **Økonomi- og Forvaltningsudvalget**
- **Boligudvalget**
- **BPU-udvalget**
- **Afdelingsudvalget**
- **Arbejds miljøudvalg**
- **Det decentrale forvaltningsudvalg**

5h. Evaluering af Repræsentantskabsmøde den 26. november 2014

Sagsfremstilling

Der blev holdt ordinært Repræsentantskabsmøde den 26. november 2014 i HK's mødesal, Svend Aukens Plads 11.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af Repræsentantskabsmødet.

Bilag

Ingen

Beslutning

OB drøftede forløbet af Repræsentantskabsmødet.

6a. Direktionsberetning

Boligforligshandlinger

Regeringen har aftalt et nyt boligforlig. Parterne bag forliget er Regeringen, Enhedslisten, SF, De Konservative og Dansk Folkeparti. Det er aftalt, at der i 2015 og 2016 hvert år bliver 4,2 mia.kr. til renoveringer. I slutningen af 2016 vil der angiveligt være en vurdering af køen til Landsbyggefonden og konjunktursituationen, hvor man i princippet kan justere renoveringsforløbet de kommende år. Som udgangspunkt ser renoveringsforløbet således ud:

Ramme mia.kr.	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	4.200	4.200	2.555	2.500	2.300	2.300

De boligsociale midler er på 465 mill.kr., hvoraf halvdelen kan bruges til huslejenedsættelser – dette er en fortsættelse af den hidtidige ramme fremskrevet med prisudviklingen.

Af særlige elementer i aftalen kan nævnes følgende:

- Der bliver hjemmel til at stille krav om praktikpladser ved vores udbud
- Der er blandt partierne enighed om, at mindst 12% af de beskæftigede ved nybyggeri og renoveringer skal være lærlinge.
- Regeringen vil i 2015 optage forhandlinger om den almen sektors effektivisering, og regeringen vil nedsætte en arbejdsgruppe med MBBL, FM, KL, BL og LBF, der inden sommer skal komme med forslag til effektivisering af driften af almene boliger.

Ny ghettoliste

På den nye ghettoliste er tilføjet afdeling 50, Sjælør Boulevard.

Hjemfaldsaftale

I forlængelse af mail af 18. november 2014 til Organisationsbestyrelsen kan oplyses, at Økonomiafdelingen er ved at gennemregne huslejekonsekvenserne for de 4 berørte AAB-afdelinger. Det er aftalt, at revisionen skal gennemgå BL's tal og verificere nedenstående oversigt inden den 20. december 2014. Først i det nye år vil de berørte afdelinger blive indkaldt til orienteringsmøde og dernæst skal OB orienteres og endelig skal aftalen godkendes på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde sandsynligvis i februar.

Som nævnt drejer aftalen sig om 4 afdelinger: afdeling 53 (Brøndby), afdeling 52 (Høje Gladsaxe), afdeling 39 (Lyngby) og afdeling 43 (Rødovre). Nedenfor kan I se, hvilke rabatter vi har opnået:

BOLIGORGANISATIONENS NAVN	Antal boliger	Antal m2	Hjemfalds-år	Frikøbsbeløb	
				Uden reduktion	Med reduktion
Boligforeningen AAB (Afdeling 53)	466	38.628	2036	187.850.483	36.602.302
Boligforeningen AAB afd. 52	395	35.008	2050	112.135.538	21.849.392
Boligforeningen AAB (Afdeling 39)	197	13.894	2040	81.981.228	15.973.883
Boligforeningen AAB (Afdeling 43)	318	26.287	2040	96.337.968	18.771.266
Sum	1.376	113.817		478.305.217	93.196.843

(lukket punkt)**Møde med Københavns Kommune om nye driftsmodeller**

Efter adskillige rykkere og udsættelser holdt direktionen møde med tilsynet i Københavns Kommune den 12. november 2014. Formålet var en konkretisering af AAB's nye driftsmodeller. Vi gennemgik modellerne, herunder argumenterede vi for at modellerne ikke er dyrere end en traditionel driftsmodel. Vi orienterede desuden tilsynet om arbejdet med at implementere de nye driftsmodeller, herunder: politikker for centrale områder, opgavefordeling mellem administrative bestyrelser og administration og arbejdet med at opdatere forretningsgange, der understøtter begge disse. Desuden blev de informeret om status på de foreløbige overvejelser om Bestyrelseskørekort. Tilsynet udtrykte tilfredshed med orienteringen og lovede at vende tilbage til AAB med en endelig tilkendegivelse, efter at den nye ansvarlige for området tiltræder stillingen den 1. december 2014. Vi gjorde det klart, at vi er nødsaget til at arbejde videre og tilkendegav at processen med at få tilsynets opbakning til de nye driftsmodeller har været uacceptabel lang.

Solcellelovgivning

I sommeren 2013 vedtog Folketinget L199 og L211 om støtte til solcelleanlæg i almene boliger med det formål at skabe ligestilling mellem ejere og lejere. Der er imidlertid i kølvandet på denne lovgivning opstået en række konkrete udfordringer, som endnu ikke er afklarede, og som potentielt har stor betydning for økonomien i solcelleanlæg. Problemstillingerne er omtalt i BL informerer nr. 4714 som kan læses på BL's hjemmeside. Administrationen følger sagens udvikling.

(lukket punkt)**ISYN**

I august 2014 fandt vi ud af at fakturer vedr. istandsættelsesarbejde rekvireret i Isyn ikke endte på de korrekte konti bolig4. Det skyldes, at AAB har en anden bolig4 opsætning end andre foreninger. Vi afholdt møde med 3B og Domea som også benytter Isyn og Unik. På den baggrund foretog vi ændringer i vores opsætning i Bolig4.

Vi har testet de nye opsætninger siden september og må konstatere at fakturer der kommer via Isyn fortsat ikke ender på de rigtige konti. Fejlen er derfor nu oprettet som en kritisk fejl hos Unik. Unik ejer 49 % af Logimedia som har lavet Isyn og det er meget utilfredsstillende at problemet endnu ikke er løst.

Tilstandsregistrering

KUBEN forventer at have gennemgået alle AAB's afdelinger inden årets udgang.

Vi måtte desværre konstatere at kun ganske få afdelinger har reageret på henvendelsen fra KUBEN om afholdelse af møde inden årets udgang, med henblik på at gennemgå tilstandsregistreringen. Derfor har administrationen igangsat rundringning til afdelingerne som opfølgning. Status er pr. 17/11 2014:

- Der er mødedatoer for syv afdelinger
- En afdeling har aflyst et ellers planlagt møde
- Tre afdelinger ønsker ikke at deltage i mødet. Det er afdelingerne 11 og 26, mens afdeling 14 har meddelt at de har fået besvaret spørgsmål og vil gennemgå den med driftskoordinator ved næste DV-møde
- 13 afdelinger har slet ikke reageret trods gentagne henvendelser pr. telefon og endnu en mail.

Resten af afdelingerne er der opnået kontakt med og der er dialog om mødedato.

AAB er stævnet - mistet anciennitet

AAB er i november 2014 blevet stævnet af to tidligere medlemmer af boligforeningen, der mistede deres medlemsanciennitet i 2011, da de ikke havde indbetalt det årlige ajourføringsgebyr. Sagsøger ønsker at AAB skal anerkende, at de har bevaret deres medlemsanciennitet, selv om de ikke mener at have modtaget indbetalingskort til ajourføringsgebyret.

Sagsøgerne henviser som deres hovedargument til Højesteretsdoms fra februar 2014 hvor AAB-Århus tabte en sag om mistet medlemsanciennitet og således skulle anerkende, at de pågældende personer ikke havde mistet deres medlemsanciennitet trods manglende indbetaling af ajourføringsgebyret.

Efter Højesterets afgørelse gennemgik administrationen den afsagte dom ift. den interne opkrævningsproces og vurderede, at der forelå ganske andre omstændigheder i vores procedure for håndtering af returpost end i AAB-Århus. Sagen er overdraget til advokat Knud-Erik Kofoed som fører sagen for Boligforeningen. Det vurderes umiddelbart, at udsigterne til at vinde sagen er gode. Taber AAB sagen, vil dette have vidtrækkende konsekvenser, da mange medlemmer er slette som følge af manglende indbetaling af medlemsgebyr.

Henvendelse fra Furesø Kommune

Furesø Kommune har rettet henvendelse om muligheden for at få 1-2 boliger stillet til rådighed til flygtninge.

Ifølge regelgrundlaget er dette indenfor anvisningsretten. Da der ikke pt er ledige boliger vil Furesø Kommune få afslag på anmodningen. Hvis situationen skulle ændre sig, vil administrationen tage en dialog med afdelingen herom.

Status på fraflytningsklager

Der arbejdes med at udarbejde et notat med status for fraflytningsklager.

7a. Personaleforhold

8. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt