

Referat af OB-møde

- Mødedato:** 2. september 2015 kl. 17.00
- Til stede:** Bent Haupt Jensen, Formand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Claus Olander
Søren Jensen
David Jennow
Gunvor Abrahamsen
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Helle Friis Nielsen, Økonomichef
Inge Vilhof, direktionssekretær
- Afbud:** Jørn Nielsen, Næstformand
- Næste møde:** 7. oktober 2015

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

Dato
10. september 2015

1. Protokoller

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

2. Økonomi

- a) Formueforvaltning 2. kvartal 2015
- b) Budgetopfølgning 2. kvartal 2015
- c) Budget 2016, 1. behandling
- d) Godkendelse af forsikringstilbud (lukket punkt)
- e) Indstilling vedrørende Weblight
- f) Afrapportering for forvaltningsrevision 2014-15 og udpegning af et nyt måleområde for 2015-16
- g) Præcisering af brug af netbank
- h) Brug af interne mails i afdelingsbestyrelserne

3. Afdelingsrelaterede sager

- a) Afdeling 87 – Ansøgning om støtte fra dispositionsfonden

4. Politikker

Der er ingen politikker til behandling på dette møde

5. Politiske sager

- a) Godkendelse af rammeaftale for udlejning mellem Ballerup Kommune og en række boligorganisationer
- b) Forslag fra arbejdsmiljøudvalget om ansættelse af sikkerhedsleder
- c) Udvalgsstruktur (*bilag omdeles på mødet*)
- d) Oplæg til nye OB-dagsordener og indstillinger
- e) OB's årshjul 2016
- f) Orientering fra udvalgene

6. Orientering fra direktionen

- a) Direktionsberetning

7. Interne forhold

- a) Personaleforhold

8. Eventuelt

København, den 7. oktober 2015

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 1. juli 2015 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet fra organisationsbestyrelsesmøde den 1. juli 2015, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

1b. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Revisionsprotokol for forvaltningsrevision vil blive gennemgået på mødet. Protokollen fremlægges til underskrivelse.

Indstilling

Forelægges til godkendelse og underskrivelse

Bilag

Revisionsprotokol for forvaltningsrevision, side 71-74.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Revisionsprotokollen, der var blank, blev gennemgået.

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev revisionsprotokollen.

2a. Formueforvaltning 2. kvartal 2015

Side 5

Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 30. juni 2015.

Status - formue	1. kvartal 2015	2. kvartal 2015
Kursværdi inkl. likvider	891.356.069 kr.	940.178.318 kr.
Nominal værdi inkl. likvider	864.548.980 kr.	923.902.365 kr.

Afkast i procent	1. kvartal 2014	2. kvartal 2015	Akk. afkast sidste 4 kvartaler
Ikke realiseret afkast	2,48	-0,19	1,47

Udvikling i likvider (ultimo)

2. kvartal 2014	3. kvartal 2014	4. kvartal 2014	1. kvartal 2015	2. kvartal 2015
136.891.661 kr.	134.673.361 kr.	-8.276.599 kr.	40.734.766 kr.	67.167.950 kr.

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 2. kvartal 2015 opnået et negativ afkast på 0,19% af den kapital, der er placeret henholdsvis hos kapitalforvaltere og på AAB's anfordringskonti. Det akkumulerede afkast for de sidste fire kvartaler er 1,47%.

Det bemærkes, at ændringen i nominal værdi inkl. likvider og likvider fra 1. til 2. kvartal, primært kan forklares med endnu uafsluttede handler hen over statusdagen pr. 30. juni 2015.

Bemærk, at af AAB's tre kapitalforvaltere har kun Nykredit formået at præstere et positivt resultat for 2015 frem til 30. juni. Det positive resultat skyldes veltimedede investeringer i januar, hvor presset på den danske krone medførte kursstigninger på bl.a. statsobligationer.

Generelt ligger alle AAB's kapitalforvaltere med afkast under benchmark (EFFAS 1-3). Administrationen følger løbende op herpå.

Indstilling

At formueforvaltningen for 2. kvartal 2015 tages til efterretning.

Bilag

Opgørelse pr. 30. juni 2015

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

I forbindelse med næste rapportering vil OB tage en drøftelse af, om de valgte formueforvaltere performer for dårligt i forhold til benchmark. Som det ser ud nu ligger alle tre under

benchmark.

Side 6

De strukturerede produkter omhandler papirer, der blev overdraget i forbindelse med fusion med Skovlundepark. Rådgiver anbefaler ikke at sælge nu, da det i så fald vil medføre tab. Dette er ført til protokol og omtalt i styringspolitikken.

Formueforvaltning for 2. kvartal blev taget til efterretning.

2b. Budgetopfølgning pr. 30. juni 2015

Sagsfremstilling

Den første kolonne i budgetopfølgningen viser regnskabstal for perioden sammenlignet med budgettet for perioden. Prognosen er administrationens forventning til hele regnskabsåret.

Beløbsmæssigt fordeler de fleste af foreningens indtægter og omkostninger sig jævnt henover året. Forventningen er derfor, at for langt de fleste konti er halvdelen af budgettet brugt pr. 30. juni 2015. Undtaget herfra er bl.a. revisionsudgiften, der først faktureres ultimo året, og udgiften til vikarer der i sagens natur ikke har sæson.

Administrationen følger løbende udviklingen i de enkelte poster med henblik på at identificere områder, der udvikler sig anderledes end antaget i forbindelse med budgettet. Dermed sikres, at behov for ledelsesbeslutninger som følge af udviklingen i regnskabstal kontra budget identificeres, beskrives og præsenteres for ledelsen så tidligt som muligt.

Bemærkninger til prognosen

Konto Navn	Tekst	t.kr.
Udgifter		
Repræsentantskab og udvalg	Besparelser på repræsentantskab- og OB-møder i forhold til budget 2015. Prognose 2015 nedjusteret med i alt	-90
Personaleudgifter	Pga. stigning i udgifter til vikarer, primært barsel, er prognose 2015 opjusteret med	+425
Kontorholdsudgifter	Forventet merforbrug på 4 %	+163
Kontorlokaleudgifter	Besparelser på husleje, budgetteret med 2 % stigning (max iflg. lejekontrakt), realiseret 0,7 % stigning samt udvidelse af lejemål, forventet overtagelse 1/8-15. Herudover tilbagebetaling fra HK vedr. fordelingsregnskab 2014. Prognose 2015 nedjusteret med i alt	-660
Indtægter		
Tillægsydelse	Moderat flere indtægter vedr. Ejendomsservice og Fraflytning end forventet. Prognose 2015 opjusteret med	-237
Lovmæssige gebyrer	Vi udsender generelt færre påkravsbreve, derfor falder restancegebyrer med 330 t.kr. Frivilligt forlig falder med 220 t.kr. og det er set i lyset af udviklingen i de realiserede tal, som viser en nedgang i forhold til budget 2015. Ajourførings- og opnoteringsgebyrer er opjusteret med 270 t.kr. Antennegebyr samt råderetsgebyr er nedjusteret med i alt 115 t.kr. Lovmæssige gebyrer er nedjusteret med i alt	+395
Byggesagshonorarer, Drift (VE) og Køkkensager	Forventes flere indtægter på byggesagshonorarer BYG samt VE. Hvilket opvejes af nedgang på køkkensager og de fakturerbare timer i VE. Prognose 2015 nedjusteret med i alt	+73
	Samlet ændring (udgift)	+69

Prognosen pr. 30. juni er justeret som vist i ovenstående skema. Administrationen forventer at årets resultat samlet set vil balancere, som budgetteret.

Indstilling

At budgetopfølgningen pr. 30. juni 2015 bliver taget til efterretning.

Bilag

Budgetopfølgning pr. 30. juni 2015.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Det forventes fortsat, at vi vil komme ud af året med 0.

Der kom ønsker om at budgetopfølgningen fremover indeholder kolonne med procentdel af det årlige forbrug i forhold til det budgetterede.

Budgetopfølgning pr. 30. juni 2015 blev taget til efterretning.

2c. Budget 2016, 1. behandling

Side 9

Sagsfremstilling

Første budgetudkast 2016 er udarbejdet som en alt andet lige fremskrivning af prognose 2015. Det betyder, at der er regnet i forventede priser for 2016, med uændret aktivitetsniveau ift. 2015:

1. Husleje reguleret i henhold til kontrakt
2. Løn er reguleret med 2 %, hvilket svarer til forventningen fra overenskomsterne
3. Vikarer er budgetteret med de kendte barsler mv.

For at få budgettet til at balancere indeholder første budgetudkast forslag om øgede indtægter:

1. Betaling for tillægsydelser (debiterbare timer) er forhøjet med 2 % til 780 kr. pr. time.
2. Administrationsgebyret forhøjes med 2 %

	2015	2016
Normering, antal	108	108
Lejemålsenheder	19.471	19.436
<i>Opgjort i kr. pr. lejemålsenheder</i>		
Bidrag til arbejdskapitalen	50	50
Administrationsgebyr	3.628	3.670
<i>Opgjort i kr. stk</i>		
Ajourføringsgebyr (årligt)	155	155
Opnoteringsgebyr (ved indmeldelse)	175	175
Påkravsgebyr	275	275
Hævegebyr	100	100
Inkassoomkostninger interval	350-5.500	350-5.500
Oprettelsesgebyr frivilligt forlig	200-500	200-500
Rykkergebyr flytteopgørelse og frivilligt forlig	100	100

Første budgetudkast for 2016 indeholder følgende større IT projekter for i alt kr. 1.275.000:

- Antivirus/Indbrudssikring/Sortering af webindhold 225.000 kr.
- Nye firewalls 300.000 kr.
- Udvikling iSyn (iByg/iRekvisition) 350.000 kr.
- Serverer til AAB's systemer 400.000 kr.

Siden OB's godkendelse af budgettet for 2015 har OB haft drøftelser, som kan få indflydelse på budgettet for 2016:

- 1) Udvikling af AAB's kommunikationsindsats.
- 2) Bemanning af 'Vedligehold & energi' og 'Byggeri', som afspejler aktivitetsniveauet. For at sikre, at der til en hver tid er den nødvendige bemanning ift. opgaverne, hverken mere eller mindre, udformer administrationen en model for bemanningen i 'Vedligehold & Energi' (VE) samt 'Byggeri' (BYG).
- 3) Øget behov for licenser i forbindelse med elektronisk fakturagodkendelse og rekvisitions-system. Visse steder formentlig behov for mere end to til afdelingsbestyrelserne samt behov til funktionærer som følge af de nye driftsmodeller i AAB's koncept.
- 4) Lokal IT-understøttelse
- 5) Eventuel opprioritering af arbejdsmiljøarbejdet ved ansættelse af en sikkerhedsleder, jf. senere punkt 5b på dagsordenen.

For at AAB kan sammenligne administrationsgebyr med de øvrige boligorganisationer foreslås det drøftet, om der er den rette balance mellem opgaveløsning betalt via administrationsgebyret og tillægsydelse betalt efter forbrug (gebyr). Administrationen laver nyt forslag til ydelseskatalog.

Oplæg til proces frem til andet budgetudkast for 2016

2. september 2015 OB drøfter første budgetudkast for 2016
 7. oktober 2015 OB behandler andet budgetudkast for 2016

Hvis der bliver behov for 3. behandling kan det nås til november mødet, inden endelig forelæggelse for Repræsentantskabet.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

- OB drøfter første budgetudkast for 2016 og administrationen indarbejder bemærkningerne herfra i 2. udkast til budget 2016
- administrationen udformer ny beregningsmodel for bemanning af 'Vedligehold & energi' samt 'Byggeri'

- administrationen udformer forslag til nyt ydelseskatalog til drøftelse i oktober

Bilag

Budget 2016

Personaleudgifter 2016 - notat

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Evt. øgede kommunikationsudgifter er ikke indeholdt i budgettet. Der kom forslag om at ændre personaleudgifterne, således at dette er en udgiftsramme i stedet for at gælde antal ansatte. Dette vil blive drøftet på OB-seminar til oktober.

På OB-møde den 7. oktober 2015 vil der blive fremlagt forslag vedrørende it-understøttelse, om hvad der kan holdes indenfor arbejdskapitalen, hvad der er behov for, samt hvad der skal gøres.

OB tog 1. behandlingen af budget 2016 til foreløbig efterretning med henblik på videre drøftelser på henholdsvis OB-seminar og efterfølgende OB-møde.

2d. Indstilling om valg af forsikring (LUKKET SAG)

Side 12

Sagsfremstilling

9 selskaber har været prækvalificeret til at byde ind på AAB's forsikringer. 7 valgt at afgive endeligt tilbud og heraf er det kun de 5, der har indgivet tilbud på alle forsikringsprodukterne. Af de 5 bydende er det dog kun 3, der har ønsket at give tilbud på de ønskede dækninger. De er oplistet nedenstående:

Selskab	Præmie med 0. kr. i selvrisko
Nuværende	32.675.293
ALKA	26.480.934
CODAN	25.200.453
Gjensidige	16.509.061

Der er ingen tvivl om, at Gjensidige er det økonomisk mest fordelagtige tilbud og der skal således indgås kontrakt med Gjensidige. Dette giver således en årlig præmiebesparelse på over 16. mio. kr. Dog skal man være opmærksom på, at Gjensidige kan varsle præmieforhøjelse efter 1 år og det kan bestemt ikke udelukkes, at det sker.

Rør- og stikledningsforsikring

I forhold til den nuværende forsikring hos ALKA, tilbyder Gjensidige en fuldt dækkende rør og stikledningsforsikring for alle afdelinger med en årlig præmie på 1.861.983 kr. samt vederlag til bl.a. Willis. Dækningen blev fravalgt hos ALKA, da man havde en begrænsning på max. 40 år gamle stikledninger. Hvis rørene var over 40 år gamle frafaldt erstatningen helt.

Rør- og stikledningsforsikringen dækker skader i form af brud på skjulte rørinstallationer i bygning og på stikledninger i jord (afløbsinstallationer brud i klassifikationen 3 og 4). Uanset de almindelige betingelser gælder følgende: Dækning for skjulte gas-, olie-, vand-, varme- og afløbsinstallationer, herunder brønde samt el og multimediekabler (fx men ikke begrænset til radio/tv, telefoni, bredbånd o. lign.) regnet fra ejendommens skel og ind til de forsikrede bygninger, samt installationer i de forsikrede bygninger.

Omfatter også forsyningsledninger mellem de enkelte afdelinger eller bygninger, også selv om disse rør/ledninger ligger udenfor matr. nr./skel og evt. krydser offentlige færdselsårer/ligger under andre bygninger, forudsat at forsikringstager har vedligeholdelsespligten/reetableringspligten for disse.

Forsikringen etableres uden aldersbegrænsning. Fra 0-10 år gælder ingen afskrivning. Fra 10 år gælder en afskrivning på 10 %, stigende med 2 % point pr. år, hvorved der fra det 11. år er en afskrivning på 12 %. Dog max. afskrivning på 30 %. Afskrivningen beregnes af udbedringsomkostningerne ekskl. omkostninger til fejlsøgning, opgravning, opbrydning og reetablering.

Afskrivningen udgør max. 30 %, men efter betingelserne vil der ligesom på alle andre skader kunne gøres værdiforringelse gældende, hvis værdiforringelsen udgør over 30 % på skaden.

Willis anbefaler, at AAB tegner denne forsikring.

Glas- og sanitetsforsikring

Der er også mulighed for at tegne en fælles glas- og sanitetsforsikring med en merpræmie på 1.354.969 kr. modregnet den nuværende dækning, som dækker ca. ½ af afdelingerne. I dag er dette et individuelt tilvalg for de enkelte afdelinger. Det foreslås, at det fortsat er op til de enkelte afdelinger om man vil være omfattet af glas- og sanitetsdækning.

Skadesforebyggelse

Willis anbefaler, at AAB arbejder videre med skadesforebyggelse. På den baggrund foreslår formandsskabet, at der reserveres 3 mio. kr. af præmiebesparelsen, der tilgår en fælles fond til støtte af skadesforebyggelse i afdelingerne. Det foreslås, at brandforebyggelse bør være førsteprioritet. ØKF-udvalget vil fastlægge de nærmere kriterier.

Indstilling

Det indstilles, at

- 1) Der tegnes tillægsforsikring på rør og stikledninger for alle afdelinger på godt kr. 1.861.983 kr.
- 2) Der afsættes 3 mio. kr. af af præmiebesparelsen, der tilgår en fælles fond til støtte af skadesforebyggelse i afdelingerne.

Bilag

Beslutningsoplæg fra Willis.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Der blev gjort opmærksom på, at Gjensidige vil kunne sætte forsikringspræmien op efter 1 år.

Der var bekymring for Willis' bemærkning om, at service fra Gjensidiges taksatorer ikke er så stor, som hos taksatorerne i Alka.

Willis' bemærkning om Gjensidiges serviceniveau undersøges nærmere, bl.a. med henblik på drøftelse af om der ud af besparelsen skal laves en pulje til f.eks. skadeforebyggelse eller hjælp til afdelingerne i forbindelse med skader

Organisationsbestyrelsen besluttede at tegne tillægsforsikring på rør og stikledninger for alle afdelinger.

2e. Indstilling vedrørende Weblight

Side 14

Sagsfremstilling

i forbindelse med planlagt overgang til Weblight med elektronisk godkendelsesprocedure er det konstateret, at der skal foretages en nærmere analyse af håndteringen, hvor flere end formand og kasserer er involveret i godkendelsesproceduren.

På denne baggrund foreslår formandsskabet af overgangen til elektronisk godkendelse af regninger udskydes.

De afdelinger, der enten er klassiske eller kan leve med, at kun formand og kasserer godkender, kan komme i gang i takt med, at administrationen har kapacitet og at det sker på frivillig basis.

Derudover skal der iværksættes et analysearbejde vedrørende håndteringen i de afdelinger, hvor bestilling/godkendelse sker af funktionær og/eller andre bestyrelsesmedlemmer end formand og kasserer. Løsningen kan være ændrede forretningsgange og/eller flere licenser. Forretningsgangene skal drøftes i ØKF-udvalget, men spørgsmålet om licenser drøftes i IT-udvalget. ØKF-udvalget kommer med indstilling om ansvaret for godkender 1 og godkender 2.

Overvejelserne skal tage hensyn til brug af rekvisitionssystem, iSyn's rekvisitioner og beløbsstørrelser.

Arbejdet i de to udvalg sker med henblik på at formulere en endelig indstilling til OB.

Indstilling

Det indstilles, at overgangen til elektronisk godkendelse af regninger gøres frivillig og udskydes for afdelinger, hvor andre end formand og kasserer deltager i godkendelsesproceduren.

Bilag

Ingen

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Afdeling 43 og 50 tester systemet frem til oktober, hvor økonomi- og forvaltningsudvalget drøfter resultatet og forelægger dette for OB til november, med henblik på endelig udrulning til januar 2016.

2f. Afrapportering for forvaltningsrevision 2014-15 og udpegning af et nyt måleområde for 2015-16

Sagsfremstilling

Boligforeningen har pligt til årligt at gennemføre forvaltningsrevision. I 2014-15 har fokus været på at gennemføre forvaltningsrevision inden for nedenstående udvalgte mål:

- 1.1) Skadeprocenter – forsikringspræmie
- 2.1) Sygefravær ejendomsfunktionærer
- 3.1) Selvbetjeningsløsninger
- 4.1) Genudlejningstid
- 5.1) Deltagelse i afdelingsmøder
- 6.1) Nedbringe udledning af CO₂

Årets resultater for 2014-15 viser at målsætningerne er nået for punkterne skadeprocenter – forsikringspræmie og nedbringe udledning af CO₂. Der er dog fortsat behov for at arbejde videre med alle målsætningerne, da der stadig er relevante fokusområder at tage fat i.

Hvis det skal være realistisk at arbejde med forvaltningsrevision, anbefales det, at der arbejdes med op til syv målsætninger, hvilket betyder at OB kan udpege et nyt mål.

Det anbefales at målene bredt dækker foreningens lovbundne hovedopgaver:

- 1) Økonomi og drift
- 2) Administrativ ledelse
- 3) Beboerdemokrati
- 4) Udlejning
- 5) Boligområderne og afdelingerne
- 6) Nybyggeri og renovering

Det forventes fortsat at der som opfølgning på den ministerielle rapport om egen kontrol, kommer ændrede krav til forvaltningsrevisionen. På den baggrund foreslås det, at de kendte målsætninger videreføres for året 2015-16, evt. med udpegning af et syvende målepunkt om "overblik og opfølgning på byggesager" til sikring af god og effektiv drift i byggeprocessen.

Hvis der ved årsskiftet ikke foreligger nye, eksterne krav til forvaltningsrevision, så forberedes en drøftelse af nye målepunkter med afsæt bl.a. i de nøgletal, som forventes at indgå i den nye version af styringsrapport for AAB. Styringsrapporten er ved at blive udviklet i en arbejdsgruppe nedsat af OB.

Indstilling

At OB:

1. tager afrapporteringen for forvaltningsrevision 2014-15 til efterretning
2. beslutter at videreføre målsætningerne omkring skadeprocenter, sygefravær ejendomsfunktionærer, selvbetjeningsløsninger, genudlejning, deltagelse i afdelingsmøder og at nedbringe udledning af CO₂

3. udpeger overblik og opfølgning på byggesager som nyt måleområde for forvaltningsrevision

Bilag

Forvaltningsrevisionsrapport 2014-15
Bruttoliste med forslag til indsatsområder for 2015-16

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen tog afrapportering for forvaltningsrevision 2014-2015 til efterretning, og besluttede at videreføre målsætningerne omkring skadeprocenter, sygefravær for ejendomsfunktionærer, selvbetjeningsløsninger, genudlejning, deltagelse i afdelingsmøder og nedbringelse af CO2 udledning. Dog ændres målet for webløsninger til 100%.

Overblik og opfølgning på byggesager blev udpeget som nyt måleområde for forvaltningsrevision.

2g. Præcisering af brug af netbank

Side 17

Sagsfremstilling

OB besluttede på sit møde den 6. maj 2015 en "Forbedret styring af AAB's konto i afdelingerne". Baggrunden er, at foreningens revisor har konstateret, at der i en række tilfælde eksisterer alenefuldmagter til afdelingernes bankkonti. Dette øger risikoen for svig af afdelingernes likvide midler, og dette blev påtalt som uhensigtsmæssigt af revisor.

Derfor indstillede administrationen til OB's godkendelse, at lægge begrænsninger på blandt andet afdelingernes bankindeståender samt at der fremadrettet udstedes debitkort. Efterfølgende er der rejst tvivl omkring reglerne for håndtering af netbank og bankoverførsler.

De fleste afdelinger har tilknyttet en netbankløsning via Danske Bank – kaldet Business Online, hvortil der er knyttet et debetkort. 80 afdelinger kører via Danske Bank, 11 har netbank i Nordea, 1 i Jyske Bank og 2 i Arbejdernes Landsbank. Det er få afdelinger, der anvender netbank i større stil. I det sidste år er det 5 afdelinger, der betaler større regninger via netbank. Det drejer sig hovedsagelig om betaling af telefon, benzin, byggemarkeder o.lign. Økonomiafdelingen er i dialog med disse afdelinger om at køre større regninger via Weblight. Økonomiafdelingen er også ved at ændre vilkårene for Netbank fra alenefuldmagter til delte fuldmagter, således at typisk formand og kasserer godkender betalinger via business online. Dette er sket i foreløbigt 10 afdelinger, og der er set fra Økonomiafdelingens side indtil videre gode erfaringer hermed.

Indstilling

Det indstilles fra administrationen, at der ved afdelingernes adgang til afdelingernes netbank kræver delt fuldmagt.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at business online rulles ud til de afdelinger, der vil benytte to underskrifter. Organisationsbestyrelsen tager senere en drøftelse af antal underskrifter ved brug af netbank.

Administrationen udarbejder notat om, hvor hurtigt et udlæg kan udbetales, samt beskrivelse af forretningsgang, og hvilke kontroller der foretages i forbindelse med udbetalinger.

2h. Brug af interne mails i afdelingsbestyrelserne

Side 18

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet besluttede på sit ordinære møde i juni 2014 efter forslag fra afdeling 18, 21 og 23, at al korrespondance i AAB skal foregå elektronisk. I debatten under forslaget blev det fremført fra OB's side, at man også ville lægge op til, at al intern AAB-korrespondance skulle foretages via AAB's webmail.

I forlængelse heraf vedtog OB en "Politik for IT-anvendelse", der blev 1. behandlet OB-mødet november 2014 og 3. behandlet OB-mødet marts 2015. Det fremgår heraf, at

"Sagsgange i AAB er elektroniske og afdelingsbestyrelserne skal derfor udføre deres arbejdsopgaver elektronisk. Dette gøres via de IT-systemer som administrationen stiller til rådighed. Al mailkorrespondance der foretages af afdelingsbestyrelsen skal ske via AAB's mailsystem webmail.aab.dk"

Efter repræsentantskabsmødet blev der 9. juli 2014 udsendt et cirkulære, hvor IT afdelingen meddeler at som konsekvens af repræsentantskabets beslutning skal alle afdelingsbestyrelser i AAB fremover kommunikere via AAB's webmail.

Da der er opstået tvivl om det gældende regelsæt, er der behov for en præcisering, således at det tydeligt fremgår, at AAB's webmail skal benyttes i korrespondancen vedrørende AAB, og at alle bestyrelsesmedlemmer får stillet en mailkonto til rådighed. Der er 3 årsager til at administrationen anbefaler, at al mailkorrespondance kører via webmail:

Sikkerhed:

Afdelingsbestyrelser kommer i besiddelse af en lang række informationer, som kan være følsomme og derfor skal behandles med stor forsigtighed. Når afdelingsbestyrelsens medlemmer kommunikerer til hinanden, eller til administrationen, via AAB-mailen så holder vi oplysningerne i et lukket system, og reducerer derved risikoen for, at oplysninger ender i forkerte hænder.

Backup:

Det hjælper os også med at føre historik og genskabe data, f.eks. hvis en fil fejlagtigt bliver slettet. Administrationen står for at tage backup af al data i mailsystemet.

Effektiv kommunikation:

Administrationen har sikkerhed for at det altid er en aktiv e-mail der skrives til og dermed sikre en hurtig og effektiv kommunikation til bestyrelserne.

Indstilling

Det indstilles, at følgende præciseres:

1. At al korrespondance, der foretages af afdelingsbestyrelsen, skal ske via AAB's mailsystem webmail.aab.dk, således at mailkorrespondancen sker i et lukket "system"
2. At afdelingsbestyrelsen sikrer, at afdelingsrelaterede mails bliver gennemset minimum en gang ugentligt.
3. At der stilles en AAB-konto til rådighed for hvert afdelingsbestyrelsesmedlem og repræsentantskabsmedlem til brug for kommunikation vedrørende AAB.

Bilag
Ingen

Side 19

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at al korrespondance med relation til AAB skal foregå via web-mail. Beslutningen blev truffet med 6 stemmer for, 1 imod og 1 der undlod at stemme.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at afdelingsbestyrelsen skal sikre at afdelingsrelaterede mails gennemses. Beslutningen blev truffet med 8 stemmer for, 2 der mente, at det skal gennemses 1 gang om ugen, og 1 der var imod at det skal pointeres hvor tit det skal gennemses.

3a. Afdeling 87 – Ansøgning om støtte fra dispositionsfonden - genindstilling

Sagsfremstilling

OB behandlede på sit juli-møde 2015 indstilling vedrørende afdeling 87's ansøgning om støtte fra dispositionsfonden, men udbad sig yderligere oplysninger for at kunne træffe endelig beslutning i sagen. Indstillingen fra juli-mødet med tilhørende OB-beslutning er vedlagt som bilag.

OB ønskede at få oplyst hvilke konsekvenser indarbejdelsen af tilstandsregistreringerne har på afdelingens husleje, hvilken husleje afdelingen får i 2016, samt om der på drift- og vedligeholdelsesplanen har været hensættelser til udskiftning af ventilatorer.

Det kan oplyses, at den eksterne rådgivers tilstandsregistreringer er indarbejdet i afdeling 87's DV-plan, og at alle arbejder er finansieret ved henlæggelser. Der er ikke i planen indregnet fremmedfinansiering. Det kan endvidere oplyses, at der i afdelingens DV-plan er indregnet en årlig stigning frem til 2020, hvorefter henlæggelserne vil ligge på 135 kr./m². Driftsbudget 2016 er udarbejdet og godkendt af bestyrelsen og administrationen. Driftsbudgettet indebærer ikke huslejestigning i forhold til 2015. Afdelingsbestyrelsen har løbende over en årrække afholdt udgifter på hhv. konto 115 og 116 til undersøgelses- og afhjælpningsudgifter af problemer, som har eksisteret siden byggeriet blev ibrugtaget. Og de seneste udskiftninger af ventilatorer, har på bestyrelsens foranledning været indarbejdet i afdelingens DV-plan.

De bygningstekniske problemer, som afdelingsbestyrelsen nu har fået afhjulpet, kan ikke tilskrives fejl ved det udførte arbejde. Og en imødekomme af afdelingens ansøgning vil derfor alene kunne ske pr. kulance. Henset til det lange afhjælpningsforløb, samt at afdelingen så at sige bliver født med en udgiftskrævende problemstilling, som har været svær at knække, anbefaler administrationen, at afdelingen via dispositionsfonden godtgøres et beløb, svarende til de afholdte udgifter, i alt 187.500 kr. Beløbet indsættes som en ekstraordinær henlæggelse på afdelingens DV-plan, således at afdelingen hurtigere kommer på rette henlægningsniveau.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at afdeling 87 modtager 187.500 kr. fra dispositionsfonden, og at beløbet indsættes som en ekstraordinær henlæggelse på afdelingens DV-plan

Bilag

Indstilling vedrørende afdeling 87 på OB's juli-møde 2015
Ansøgning om økonomisk støtte fra dispositionsfonden fra afdeling 87

Beslutning

Claus Olander forlod mødet under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen vedtog forslaget med 4 stemmer for, 1 stemme imod og 2, der undlod at stemme, med baggrund i de særlige omstændigheder, med den klausul, at beløbet ikke kan bruges til nedsættelse af huslejen.

5a. Indstilling om godkendelse af rammeaftale om udlejning i Ballerup Kommune

Sagsfremstilling

AAB har sammen med de øvrige boligorganisationer i Ballerup Kommune underskrevet rammeaftale med Ballerup Kommune for udlejning af boliger i Ballerup/Skovlunde. Aftalen er underskrevet af formand og direktør med forbehold for OB's godkendelse.

Rammeaftalen er meget bred og giver mulighed for, at den enkelt boligorganisation kan forhandle individuelle aftaler på plads. Der har løbende været dialog med vores lokale afdelinger om ønsker til indhold, og udvalgte bestyrelsesmedlemmer fra afdelingsbestyrelserne har deltaget i et lille udvalg som har udarbejdet forslag til en konkret udlejningsaftale.

I hovedtræk er rammeaftalens indhold:

- Gælder i perioden oktober 2015 til december 2018
- AAB kan fastholde det oprindelige ønske om 25% kommuneanvisninger og 25-50% fleksibel anvisning

Rammeaftalen indeholder en række måltal, som ønskes opnået via fleksibel udlejning

- Højst 21% af beboerne må være udenfor arbejdsmarkedet
- Mindst 65% skal have eller være i gang med en kompetencegivende uddannelse
- Omkring 25% skal være børn/unge, mens maksimalt 16% skal være over 70 år.

Rammeaftalen bliver behandlet af Ballerup kommunalbestyrelse i september, og den individuelle aftale behandles efterfølgende i Boligudvalget med henblik på godkendelse i OB.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender rammeaftale om udlejning Ballerup Kommune

Bilag

Ingen – aftalen fremlægges på mødet til gennemsyn for interesserede.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte rammeaftale om udlejning i Ballerup Kommune.

Sagsfremstilling

Arbejdsmiljøudvalget har drøftet, at der er stort behov for at få styrket sikkerhedsarbejdet i AAB. Som arbejdet er organiseret p.t., er det medlemmerne af arbejdsmiljøudvalget, der skal klare alle opgaverne, men der er ikke afsat ekstra tid til at varetage opgaverne.

Dette betyder, at der ikke er sikkerhed for at opgaverne bliver udført, her tænkes på APV opfølgning og sikring af, at de konstaterede problemer bliver samlet, og at der bliver udarbejdet en handleplan for udbedringen.

Det daglige sikkerhedsarbejde bliver ikke koordineret. Hvert medlem af arbejdsmiljøudvalget har en gruppe afdelinger de skal samarbejde med, men der er ikke den fornødne tid for medarbejderne, til at tage denne opgave på betryggende vis. Det er meget forskelligt hvordan opgaverne løses.

Vores koncept med de fire forskellige driftsformer, stiller specielle krav til overblik og planlægning, så det sikres at opgaverne løses i de forskellige driftsmodeller, hvor der skal tages hensyn til forskellig opgaveløsning, der spænder fra samarbejde med bestyrelserne i de administrative afdelinger til arbejdet i de parlamentariske og bestyrelsesløse. Det er forskellige metoder, der skal anvendes, og det kræver øget fokus på koordinering.

Sikkerhedslederens opgaver vil være:

- Rådgivning
 - Vejledning og rådgivning til AAB's ledelse og medarbejdere i sikkerheds- og sundhedsspørgsmål
 - Inddrage arbejdsmiljøudvalget i løsning af problemer, der opstår mellem møderne
- Information og opsøgende arbejde
 - Sikre information til AAB's ledelse og medarbejdere, samt til arbejdsmiljøudvalget Sikre at sikkerhedshåndbogen er opdateret, og at ny viden videreformidles til relevante personer
- Koordinering
 - Have overblik over den daglige status i arbejdsmiljøarbejdet
 - Have overblik og forståelse for AAB's koncept
 - Have viden om planlagt og kommende arbejde i forbindelse med sikkerheds- og sundhedsarbejder i AAB
- Projekt og proceskoordinator
 - Tage initiativ til at iværksætte projekter til fremme af godt arbejdsmiljø, deltage i projekter og byggesager samt følge dem i praksis
 - Sikre, at der løbende er en proces, hvor AAB's ledelse og medarbejdere arbejder med forbedring af arbejdsmiljøet. Det kan f. eks. være den løbende etablering og evaluering og vedligeholdelse af APV.
- Administration

- Ansvar for arbejdsmiljøudvalgets administration
- Sikre at strukturen i arbejdsmiljøarbejdet er lovlig og bedst muligt organiseret

- Uddannelse
 - Sikre at der løbende er ajourførte uddannelse for arbejdsmiljøudvalgets medlemmer, nye medarbejdere og medarbejdere, der skiftet arbejde i AAB.
 - Tage initiativ til uddannelse af ledere og medarbejde

- Kontrol
 - Overvåge, at det bliver kontrolleret, at arbejdet bliver udført efter gældende regler, så det sikrer at arbejdet udføres sundhedsmæssig og sikkerhedsmæssigt forsvarligt .

- Anmeldelse af arbejdsulykker
 - Sikre korrekt anmeldelse af arbejdsulykker
 - Sikre efterbehandling af arbejdsulykker
 - Foranstalte registrering og undersøgelse af tilløb til ulykker

Arbejdsmiljøudvalget vurderer at arbejdet kan klares med en daglig leder, ansat på fuld tid.

Administrationens bemærkninger

Sikkerhedsarbejdet er i dag organiseret som beskrevet i afdelingshåndbogen:

http://intratest.aab.dk/site/03/arbejdsmiljoevalg/arbejdsmiljoorganisationen_i_aab

Driftschefen fungerer i dag som sikkerhedsleder og er sekretær for arbejdsmiljøudvalget.

Administrationen har indhentet overslag over hvad det vil koste at outsource opgaven til ekstern leverandør. Overslaget lyder på ca. 691.000 kr. årligt. Ansættelse i AAB vurderes i lønudgifter at koste ca. 565.000 kr.

Indstilling

Arbejdsmiljøudvalget indstiller, at der ansættes en sikkerhedsleder.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bad direktionen undersøge, hvilke opgaver og beføjelser den foreslåede sikkerhedsleder i givet fald skulle have, samt undersøge, om det er muligt at outsource opgaven. Endvidere skal det vurderes, om det er administrationen eller afdelinger med ansatte, der skal forestå udgiften. Dette skal ske hurtigt, så beslutningen kan indgå i forbindelse med budgetlægningen.

5c. Udvalgsstruktur

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet den 24. juni 2015 blev der valgt nye medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen skal derfor drøfte fordeling af udvalgsposterne under OB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter fordelingen af udvalgsposterne.

Bilag

Omdeles på mødet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede følgende ændringer i fordeling af udvalgsposter under OB:

Hanne Dahlerup bliver formand for ØU, Bent fortsætter som medlem af ØFU.

David bliver formand for UU og Claus Olander bliver medlem af UU.

Claus Olander bliver medlem af arbejdsgruppen vedrørende risiko.

Søren Jensen bliver medlem af BU og AU. AU skal være opmærksom på, at hvis der skal træffes beslutninger om evaluering omkring de boligsociale aktiviteter, vil Søren være inhabil i den del af beslutningen. Tilsvarende kan være gældende i BU.

5d. Ny standarddagsorden og –indstilling for OB-møde

Side 25

Sagsfremstilling

Administrationen foreslår, at standarddagsordenen og standardindstillinger for OB-møder tilrettes på følgende måde.

Ny standarddagsorden

Forslag til ny standarddagsorden er vedlagt som bilag 1. Den er tilrettet således, at det mere tydeligt fremgår af dagsordenen, hvornår et punkt er til orientering, og hvornår det er til beslutning.

Tidligere var dagsordenen opdelt i "Politiske sager" og "Afdelingsrelaterede sager". Denne adskillelse udgår, da det kan være vanskeligt at skelne mellem, hvornår en sag er politisk eller afdelingsrelateret. Ofte kan sager vedrøre begge dele.

Punktet "Interne forhold - personaleforhold" udgår, idet oplysninger om fratrådt og tiltrådt personale fremgår af "Bestyrelsesnyt".

"Protokoller" og "Økonomi" slås sammen til et punkt, der hedder "Økonomistyring og protokoller". Punktet vedrører primært forhold som OB *rent formelt* skal godkende, f.eks. bygge- og afdelingsregnskaber samt budgetter. Under dette punkt vil være regnskab og budget for foreningen, formueforvaltning og ledelsesrapportering.

Ny standardindstilling

Forslag til ny standardindstilling er vedlagt som bilag 2. Den er tilrettet således, at indstillingen starter med et sagsresumé og dernæst en "indstilling". Formålet er, at det bliver mere klart og tydeligt for læseren, hvad sagens kerne omhandler og hvad der skal tages stilling til.

Desuden bliver der tilføjet "Administrationens bemærkninger", hvoraf det fremgår, hvem der er ansvarlig for at gennemføre beslutningen og hvordan og på hvilket møde beslutningen er truffet og hvornår en eventuel beslutning skal revurderes eller evalueres.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender forslag til ny standarddagsorden og –indstilling.

Bilag

Bilag 1: Forslag til ny standarddagsorden for OB-møder

Bilag 2: Forslag til ny standardindstillinger til OB-møder

Beslutning

OB godkendte forslag til ny standarddagsorden og –indstilling.

5e. OB's årshjul 2016

Sagsfremstilling

Årshjulet indeholder forslag til mødekalender for henholdsvis repræsentantskab, organisationsbestyrelse og formandskab for 2016.

Årshjulet indeholder også en fordeling af de årligt tilbagevendende emner og punkter på dagsorden, så OB kan se hvornår punkterne forventes behandlet. Denne del af årshjulet er til organisationsbestyrelsens interne brug.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødeplan og datoer for møder i henholdsvis repræsentantskab, organisationsbestyrelse og formandskab for 2016.

Bilag

Udkast til årshjul for 2016

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog mødeplan og datoer for møder i henholdsvis repræsentantskab, organisationsbestyrelse og formandskab for 2016 til efterretning. Der planlægges herudover studietur til foråret. Udvalget (Jørn, Hanne og David) vender snarest tilbage med datoer.

Juli måned forsøges holdt mødefri.

5f. Orientering fra udvalgene

- **Uddannelsesudvalget**

OB får tilsendt link til kompetencetjek ifb med bestyrelseskørekortet

Det blev oplyst, at der arbejdes på omlægning af afdelingshåndbogen, der dog fortsat er en betaversion, hvilket vil fremgå i mailen.

- **Økonomi- og Forvaltningsudvalget**

- **Boligudvalget**

- **BPU-udvalget**

- **Afdelingsudvalget**

Det blev bemærket, at det af afdelingsudvalgets kommissorium fremgår at udvalget også skal arbejde med kommunikation. OB skal drøfte hvor det hører hjemme, hvis det ikke hører under afdelingsudvalget.

- **Arbejds miljøudvalg**

- **Det decentrale forvaltningsudvalg**

HR har besøgt alle afdelinger med lokalt ansatte, og der er 10 afdelinger, der fortsat er 'classic'. Der er efter gennemgangen skrevet til afdelingerne, hvilken driftsmodel de benytter, samtidig med udsendelse af pjecen om de nye driftsmodeller. De fire afdelinger, der har været i tvivl, har fået frist til at melde tilbage til 1. december 2015.

6a. Direktionsberetning

Orientering om ekspropriation af areal i afdeling 32

Ved repræsentantskabsmødet omtalte Erik Jensen fra afdeling 32 sagen omkring ekspropriation i afdelingen. I forbindelse med etablering af havnetunnellen mellem Lyngbyvej og Nordhavn har Københavns kommune eksproprieret et areal fra afdeling 32. AAB har benyttet ekstern advokat og mægler til at bistå i sagen. I 2014 overgik sagen til ny advokat, da administrationen ikke var tilfredse med den bistand, som den hidtidige advokat havde leveret. I den forbindelse blev der også indgået forlig om nedsættelse af dele af omkostningerne til advokaten.

Ekspropriationen berører butikscentret, og der er enighed om, at Fakta (v/Coop) er vigtige for at holde på de øvrige lejere i centret. Da Coop har vist interesse for et større lejermål, er der lavet en løsning, hvor to øvrige lejere flyttes til et andet erhvervslejermål i centret, der står tomt. Dette ombygningsarbejde er nu tilendebragt, og lejerne forventes at flytte ind i de nye lokaler i henholdsvis august og september 2015.

Ved sagens begyndelse vurderede AAB's tidligere advokat, at erstatningen for den permanente ekspropriation ville blive på ca. 7,4 mio. kr. Siden blev skønnet nedsat til ca. 4 mio. kr. Da kommunens advokat ikke er enig i opgørelsen af afdelingens tab og alene har tilbudt 0,6 mio. kr. i erstatning, er sagen den 13. februar 2015 blevet indbragt for Taksationskommissionen, der fastsætter den endelige erstatning. Den forventede sagsbehandlingstid er på op mod 1 år.

AAB har indtil videre anvendt godt 700.000 kr. i omkostninger til advokat og rådgivere i forbindelse med forhandling med Københavns Kommune om erstatning for ekspropriation, indbringelse for Taksationskommissionen, indgåelse af aftale om erstatning for midlertidig ekspropriation, rådgivning i forbindelse med ombygning af butikscenteret mv. Udgifterne til advokat forventes fremadrettet at være begrænsede henset til, at der alene forventes bistand til eventuelle bemærkninger til Taksationskommissionens sagsbehandling, idet de øvrige punkter er afklarede. Udgifterne modregnes i den erstatning som Taksationskommissionen måtte fastsætte.

Der er ultimo 2014 indgået aftale mellem AAB og Københavns Kommune om erstatning for midlertidig ekspropriation og brugsret til areal til brug for færdiggørelse af Nordhavnsvejen frem til udgangen af 2015. Erstatningen udgør knap 1 million kr.

Tilstandsregistreringer

Ved repræsentantskabsmødet i juni 2015 gav enkeltstående afdelinger udtryk for at forløbet omkring tilstandsregistreringer har været utilfredsstillende. Andre havde en god proces.

Der har været delvist personsammenfald hos Kuben ift. hvem der har gennemgået de enkelte afdelinger. Vi har rettet henvendelse til Kuben om dette.

Afdeling 11 (fase II): Selve rapporten er vurderet som fyldestgørende fra administrationens (herunder driftskoordinators side). Møde med afdelingsbestyrelsen og deres rådgiver afholdes den 25. august.

Afdeling 15 (fase III): Afdelingen fandt at besigtigelsen var overfladisk og baseret på allerede kendt viden. Kuben har også haft til opgave at inddrage kendt viden, hvilket i afdeling 15 bl.a. omfatter en gennemgang af facaden. Afdelingsbestyrelsen har skriftligt meddelt, at de ikke fandt en gennemgang af tilstandsregistreringen nødvendig. Driftsordinator og afdelingsbestyrelsen har indarbejdet tilstandsregistreringen i DV-planen.

Afdeling 18 (fase III): Afdelingsformanden har opfordret til at afholde gennemgang af rapport sammen med driftsordinator og driftsinspektør. Dette møde er afholdt den 12. august. Rapport er af Kuben gennemgået for driftsordinator.

Afdeling 81 (inden udbud - opstartsafdelinger): Afdelingen var blandt de første afdelinger som fik lavet en tilstandsregistreret inden EU-udbud. Der blev konstateret enkelte fejl/mangler, som blev korrigeret i det endelige udbudsmateriale. Det er aftalt med bestyrelsen at fejl og mangler fra tilstandsregistreringen rettes i det kommende bygningsynsnotat.

Tilslutningseffekt

Afdeling 86, har opnået en fremadrettet regulering af tilslutningseffekten (tilslutningseffekten beregnes som opvarmet areal gange en faktor + et eventuelt tillæg eller fradrag på grund af særlige forhold) efter længere tids drøftelser med HOFOR. Det kan også være relevant for andre afdelinger. Vedligehold & Energi har derfor haft en række møder med HOFOR for at afdække hvilke betingelser de har for at give en regulering. HOFOR opererer med forskellige størrelser af tilslutningseffekter afhængigt af hvornår bygningen er opført og leveringsaftale er indgået. Hvis AAB skal kunne gøre sig forhåbninger om at opnå en regulering, skal det derfor kunne dokumenteres, at der er sket nogle tiltag i den pågældende afdeling, som har medført et betydeligt reduceret energiforbrug.

Administrationen har igangsat et pilotforsøg i tæt samarbejde med HOFOR, for at afdække besparelspotentialet og samtidig klarlægge dokumentationskravene med henblik på, at det bliver en del af kommende bygge- og større renoveringssager, at denne dokumentation foreligger, og at der søges om nedsættelse af tilslutningseffekten, hvor det er relevant.

Når vi har disse erfaringer tager vi fat i de øvrige forsyningsvirksomheder, f.eks. Frederiksberg Fjernvarme.

BL kører annonsekampagne for DanmarkBolig.dk

Den forbedrede version af Landsbyggefondens (LBF) hjemmeside DanmarkBolig (<http://www.danmarkbolig.dk/>) har nu være i luften siden juni i år. Siden indeholder ledige almene boliger, og data trækkes automatisk fra LBF's Huslejerregister.

I øjeblikket kører der en større annonsekampagne for at promovere siden, der blandt andet skal få flere til at skrive sig op til en almen bolig. Som led i annonceringen, der foregår på internetsider, Facebook mv., vil der blive lavet særlige indsatser målrettet personer, der bor i Nord- og Østjylland. Efter kampagnen vil denne særligt målrettede indsats blive evalueret for at se, om det har medført øget kendskab og opnotering blandt netop disse grupper.

Måling af kundetilfredshed blandt beboere i parlamentariske afdelinger

Som led i projektet 'samdrift efter lean-ledelsesprincipper', finansieret af midler fra ministeriets forsøgspulje, gennemfører 'Ejendomsservice & fraflytning' en måling af tilfredsheden blandt beboerne. Spørgsmålene handler om beboernes tilfredshed omkring driftsmæssige

opgaver, som f.eks. muligheden for at snakke med en AAB-medarbejder på ejendomskontoret, tilfredshed med renhold, pasning af grønne områder mv. Undersøgelsen gennemføres digitalt og er sendt ud til ca. 1.900 beboere. Foreløbig har ca. 450 besvaret henvendelsen.

Der er planlagt et ekstra dialogmøde den 10. september 2015 for de, der ikke har deltaget tidligere. Der vil blive ringet ud til disse afdelinger.

Afdeling 82 har fået valgt parlamentarisk afdelingsbestyrelse

Ad køkkenmoderniseringer

Der er kun 3 leverandører, der har budt. En af dem gik konkurs i afdeling 33. Det undersøges pt om udbuddet kan suppleres med flere udbydere uden udbud. Arbejdet kan derfor ikke være færdigt som planlagt til oktober.

Ledelsesseminar

Ledelsen har holdt seminar vedrørende status på planlagte projekter i kvartal 3 og 4. kvartal samt hvilke projekter, der forestår i 2016. Ledelsesgruppen er nået til den erkendelse, at der er planlagt for mange projekter, og at de ikke alle kan nås. På OB-seminaret vil blive forelagt en oversigt over de planlagte projekter med henblik på prioritering.

Ny regering

Der er kommet ny regering og nyt regeringsgrundlag, der stort set ikke beskæftiger sig med boligpolitik. Man kan derfor frygte en tilbagerulning af planloven.

Partnerskabsaftale i Hedeparken-Magleparken

På sidste møde orienterede direktionen om brev til Ballerup kommune om anerkendelse af Hede-Magleparken som et sammenhængende boligområde og dermed mulighed for at boligselskaberne kan udveksle informationer om beboere, der har fået opsagt deres lejemål. Efter aftale med bestyrelsen i AAB afdeling 54 er der indgået en Partnerskabsaftale mellem politi, kommune og boligselskaberne AAB og Baldersbo om en fælles indsats for at øge trygheden i boligområdet.

Boliger til flygtninge

Hen over sommeren er der modtaget henvendelse fra flere kommuner om boligplacering af flygtninge. Der er indgået aftale med Gribskov kommune, så de kan ommærke 1-2 familieboliger til bofællesskaber. I forbindelse med forhandlinger om ny rammeaftale med Frederiksberg Kommune har de ønske at disponere over boliger til flygtning, men de havde et akut behov. De anmoder om at den almene sektor som sådan giver 15 boliger i år, der skal placere 160 flygtninge. De har gjort en del selv for at kunne huse dem. Vi har besvaret henvendelsen negativt, da vi samtidig fik henvendelse fra Tårnby Kommune, der ønsker 5 boliger fra AAB. Flere boligorganisationer afleverede boliger på stedet, det mente AAB's udlejningschef ikke han havde mandat til. AAB modtog herefter brev fra Tårnby Kommune, der mener at AAB forholder processen. Men vi har oplyst at spørgsmålet skal behandle i vores politiske bagland. Tårnby Kommunes vil ommærke familieboliger til bofællesskaber, hvis de ikke får de ønskede boliger. Vores kollegaer i branchen får samme henvendelser. Mange svarer, at de er positive hvis alle bidrager kollektivt, hvilket stiller os i den situation, at vi må overveje signalet i forhold til vores kollegaer. Foreløbig har Frederiksberg og Tårnby Kommuner fået

afslag på deres anmodning. Der har herudover været henvendelse fra Hillerød Kommune, men vi har ikke boliger til priser, som de kan anvende.

Side 31

Vi vil opfordre BL til at adressere spørgsmålet mere landspolitisk.

Formanden pointerede vigtigheden af, at københavnsområdet i BL-regi får fælles fodslag. Der står ikke tomme boliger i Københavns Kommune.

7a. Personaleforhold

Side 32

Tiltrædelser

Jacob Høgsted Pedersen er pr. 31. juli 2015 ansat i Økonomi som elev med speciale i økonomi

Kim Hejnesen er pr. 20. juli 2015 ansat i en tidsbegrænset stilling som inspektør i Ejendoms-service og fraflytning

Mia Ørnfeldt Spangenberg er pr. 1. juli 2015 ansat som studentermedhjælp i Team Jura

Mie Jensen er pr. 1. august 2015 ansat som projektleder i Byggeri

Sune Roed Jeppesen er pr. 19. august 2015 ansat i et vikariat i Sekretariatet som afdelings-rådgiver

Iben Raj Petersen er pr. 19. august 2015 ansat i et vikariat i Team Jura som konsulent

Thomas Staalager er pr. 1. september 2015 ansat i Kundeservice som elev med speciale i administration

Fastansættelse

Julie Johansson er pr. 1. september 2015 fastansat i Sekretariatet

Fratrædelse

Mette Hammershøj fratræder den 31. august 2015 sin stilling i Kundeservice

Ghita Hjarne fratræder den 31. august 2015 sin stilling i Sekretariatet

8. Eventuelt

Sagsfremstilling

Formanden oplyste, at han havde deltaget i det seneste personalemøde for at orienteret om det decentrale koncept. Der blev gjort opmærksom på, at overholdelse af reglerne også gælder personalet; at det er en opgave vi alle skal løfte i fællesskab.