

Dagsorden til OB-møde

- Mødedato:** 2. marts 2016 kl. 17.00
- Til stede:** Bent Haupt Jensen, formand
Jørn Nielsen, næstformand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Søren Jensen
Claus Olander
David Jennow
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Inge Vilhof, direktionssekretær
- Afbud:** Gunvor Abrahamsen
- Næste møde:** 6. april 2016

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

Dato
24. februar 2016

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol
- c) Formueforvaltning 4. kvartal 2015

2. Indstillingssager

- a) OB's årsplan 2016
- b) Valg til BL's 1. kreds' repræsentantskab
- c) Efterårskonference 2016
- d) Fordeling af afdelingsmøder 2016
- e) Årsberetning 2015
- f) Afdeling 37 – Ansøgning om forhøjelse af lån fra dispositionsfonden

3. Orienteringssager

- a) Styringsdialog 2015
- b) Forsøg med MobilePay Business
- c) Orientering fra udvalgene

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

København, den 6. april 2016

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

Der blev omdelt en rettet indstilling til pkt. 2 b. Rettelsen godkendt

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 3. februar 2016.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 3. februar 2016 godkendes, og at formand og direktør underskriver dette.

Sagsfremstilling

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt og underskrevet af formand og direktør.

1b. Revisionsprotokol

Side 4

Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

Indstilling

Indstilles taget til efterretning

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen skal godkende eventuelt nyt materiale i revisionsprotokollen. Side 79 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Taget til efterretning.

1c. Formueforvaltning 4. kvartal 2015

Side 5

Resume

Det fremgår af rapportering af formueforvaltning for 4. kvartal 2015, at det samlede afkast for 2015 på 0,24% ligger tæt på benchmarkets afkast på 0,28%. Benchmarket EFFAS 1-3y er fra 3. til 4. kvartal steget med 0,18 %-point, mens afkastet på porteføljen i samme periode er steget lidt mere. Der er et meget lille spænd mellem realiseret afkast og benchmarket, hvilket er en forbedring fra 2. og 3. kvartal. Stigningen i afkastet skyldes blandt andet faldende renter samt stigende efterspørgsel fra udenlandske investorer. Investeringerne i danske statsobligationer blev stadig holdt på et lavt niveau, hvorfor afkastet på porteføljen holder sig tæt ved benchmarkets afkast.

Tendensen med et let stigende afkast forventes at fortsætte i det første kvartal 2016.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager afrapportering af formueforvaltningen for 4. kvartal 2015 til efterretning.

Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 31. december 2015.

Status - formue

	3. kvartal 2015	4. kvartal 2015
<i>Kursværdi inkl. likvider</i>	922.369.348 kr.	965.477.233 kr.
<i>Nominal værdi inkl. likvider</i>	908.786.160 kr.	949.605.612 kr.

Afkast i procent

	3. kvartal 2015	4. kvartal 2015	Akk. afkast sidste 4 kvartaler
<i>Ikke realiseret afkast</i>	-0,45	1,58	0,24

Udvikling i likvider (ultimo)

4. kvartal 2014	1. kvartal 2015	2. kvartal 2015	3. kvartal 2015	4. kvartal 2015
-8.276.599 kr.	40.734.766	67.167.950 kr.	-437.168 kr.	58.616.497 kr.

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 4. kvartal 2015 opnået et afkast på 1,58% af den kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det skyldes hovedsagligt at der har været faldende renter og at der igen er efterspørgsel fra udenlandske investorer.

Det akkumulerede afkast for de sidste 4 kvartaler er 0,24%.

Det bemærkes, at ændringen i likvide beholdninger fra 3. kvartal 2015 til 4. kvartal 2015 primært kan forklares med følgende forhold:

- stigning i beholdninger på Danske Bank med 49,6 mio. kr. i forhold til 3. kvartal 2015, hvor der var overført 56 mio. kr. til kapitalforvaltning
- handler på i alt 7,5 mio. kr. (nominel værdi) fra 4. kvartal 2015 med valørdato i 2016

Side 6

Bilag

Opgørelse per 31. december 2015

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog afrapportering af formueforvaltningen for 4. kvartal 2015 til efterretning.

2a. Årsplan for OB 2016

Side 7

Resume

OB's årsplan 2016 indeholder videreførelse af en række fokusområder for OB:

- Ledelsesinformation
- Risici
- Effektivisering af indkøb
- IT-strategi
- Reorganisering af Ejendomsservice & fraflytning (herunder leanledelse) samt
- Sikring af det decentrale forvaltningskoncept

Disse suppleres med nye temaer til drøftelse:

- Politik for direktørevaluering
- Udvalgsarbejde i AAB
- Etablering af kapacitetsstyrings- og målstyringsmodel (overført fra direktionens årsplan 2015)
- Oprettning af erhvervslejemål
- Distriktsmøder
- Nybyggeriets vilkår
- Politik for finansiering, hvor der er misforhold mellem dv-plan og henlæggelserne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslag til årsplan 2016.

Sagsfremstilling

'OB's årsplan' beskriver hvilke nye temaer OB forventer at prioritere at arbejde med og drøfte i det kommende år, hvorved den supplerer OB's årshjul.

'OB's årshjul' indeholder en oversigt over de faste og tilbagevendende dagsordens punkter, der behandles i OB. Disse faste punkter søges i årshjulet placeret nogenlunde jævnt ud over årets møder, så møderne har nogenlunde samme tyngde. OB's årshjul er senest ajourført ved OB's møde den 2. september 2015.

Disse to styringspapirer suppleres af en årsplan for direktionen, som afspejler de temaer som OB beder direktionen sætte fokus på i det kommende år. Temaer der udspringer dels fra OB's årsplan og dels fra tiltag iværksat af direktionen.

I forbindelse med drøftelse af temaerne i årsplanen, vil disse overgå til årshjulet, hvor det er relevant, så det sikres at OB får afrapporteret/behandlet temaet tilbagevendende med en – efter temaet – passende hyppighed.

Første udkast til 'OB's årsplan 2016' blev fremlagt ved OB-seminaret den 31. januar 2016 efter indstilling fra formandskabet. Udkastet er tilrettet drøftelserne fra seminaret.

Når OB's årsplan 2016 er godkendt følger til næste møde forslag til direktionens årsplan 2016. I samme anledning til OB's årshjul blive opdateret.

Bilag

Årsplan 2016 for organisationsbestyrelsen

Beslutning

Årsplanen blev gennemgået og godkendt med enkelte rettelser.

Afdelingsudvalget behandler spørgsmålet om principperne for overgang fra parlamentarisk afdeling til administrativ afdeling med henblik på behandling i OB.

2b. Valg til BL's 1. kreds' repræsentantskab og BL's bestyrelse

Side 9

Resume

OB skal tage stilling til, hvilke tre kandidater samt 1 suppleant AAB indstiller til valg til BL's 1. kreds' repræsentantskab samt blandt disse kandidater udpege et medlem til BL's 1. kreds' bestyrelse. Der afholdes valg den 26. april 2016. Derudover skal OB tage stilling til at indstille en kandidat til BL's bestyrelse efter § 14, 2 i BL's vedtægt.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen anmelder formand Bent Haupt Jensen, vicedirektør Pia Skov og OB-medlem David Jennow som AAB's kandidater til BL's 1. kreds' repræsentantskab og yderligere et OB-medlem som suppleant. Det indstilles, at AAB peger på vicedirektør Pia Skov som medlem af bestyrelsen i 1. kreds. Desuden indstilles det, at direktør Christian Høgsbro er AAB's kandidat til BL's bestyrelse i forbindelse med valget i det såkaldte § 14, 2.

Sagsfremstilling

BL's 1. kreds dækker København og Frederiksberg kommuner. Valg til kredsrepræsentantskabet finder sted hvert andet år. Der afholdes valg den 26. april 2016. Der er i 1. kreds aftalt en fredsvalgsmodel, der betyder, at AAB er sikret tre repræsentantskabspladser samt en suppleant. AAB tilslutter sig denne fredsvalgsmodel. Formand og næstformand vælges særskilt. Kandidater til repræsentantskabet bør anmeldes i forvejen.

Der kan opstilles ved fuldmagt, men ikke stemmes ved fuldmagt. Efter mødet skal der ske en konstituering, således at der vælges en bestyrelse bestående af fem medlemmer samt én suppleant. Dette sker på et særskilt møde, hvor kun de nyvalgte repræsentantskabsmedlemmer deltager. De skal møde frem personligt for at afgive stemme og kan således hverken stemme ved fuldmagt eller suppleant.

I dag er formand Bent Haupt Jensen, vicedirektør Pia Skov og fhv. OB-medlem Palle Madsen medlem af repræsentantskabet. Fhv. OB-medlem Michael Bendixen er fratrådt som suppleant. Vicedirektør Pia Skov er medlem af bestyrelsen i 1. kreds. Bestyrelsen består af fire folkevalgte medlemmer og et administrativt medlem.

Det er vigtigt, at AAB er stærkt repræsenteret i BL's 1. kreds, da denne er et centralt omdrejningspunkt for samarbejdet mellem København og Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer. Således er hovedaftalen og udlejningsaftalen forhandlet mellem 1. kreds og de berørte kommuner. Derfor indstilles, det at formand Bent Haupt Jensen, vicedirektør Pia Skov og OB-medlem David Jennow anmeldes som AAB's kandidater til BL's 1. kreds' repræsentantskab, og at OB udpeger en suppleant. Det indstilles også, at AAB peger på vicedirektør Pia Skov som medlem af bestyrelsen i 1. kreds for den kommende valgperiode.

Desuden indstilles det, at direktør Christian Høgsbro er AAB's kandidat til BL's bestyrelse i forbindelse med valget i det såkaldte § 14, 2. Der er valgmøde i kredsen den 9. marts 2016. I henhold til BL's vedtægt § 14, 2 kan der vælges 5 BL-bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter af og blandt de medlemmer, der består af mere end 10.000 lejligheder.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at anmelde formand Bent Haupt Jensen, vicedirektør Pia Skov og OB-medlem David Jennow som AAB's kandidater til BL's 1. kreds' repræsentantskab samt OB-medlem Gunvor Abrahamsen som suppleant. Endvidere peger AAB på vicedirektør Pia Skov som medlem af bestyrelsen i 1. kreds og direktør Christian Høgsbro som AAB's kandidat til BL's bestyrelse i forbindelse med valget i det såkaldte § 14, stk. 2-udvalg.

2c. Efterårskonference 2016

Side 11

Resume

På baggrund af de gode evalueringer for efterårskonferencen 2015, arbejder administrationen på, at skabe en konference, der i form og indhold ligger i forlængelse af sidste års efterårskonference.

Indstilling

Det indstilles, at OB

- godkender rammen for årets efterårskonference og at administrationen arbejder videre med konferencen
- tager stilling til, om det skal være muligt, til en reduceret pris, udelukkende at deltage i lørdagens program

Sagsfremstilling

Det overordnede tema for efterårskonferencen den 28.- 30. oktober 2016 er: 'Kom godt videre med uddannelsen til de nye driftsmodeller'.

Efterårskonferencen vil igen i år bestå af en bred kombination af tilbud, der tilgodeser, de forskellige vidensniveauer bestyrelsesmedlemmerne kommer med i forhold til at kunne arbejde videre med deres uddannelse til at varetage de nye driftsmodeller.

Vi vil på konferencen tilrettelægge et program som dels giver nyvalgte bestyrelsesmedlemmer mulighed for at tage det første modul af deres kørekort. Dels tager højde for de mere erfarne bestyrelsesmedlemmers ønsker om at komme omkring flere emner.

Det vil vi gøre både med tilvalgsmoduler til kørekortet og med temabaserede workshops.

Mulige emner er præsentationsteknik, den gode dirigent, konflikthåndtering, pengeflowet i den almene sektor, AAB's politikker – hvad vedtog vi, hvad sker der og hvad beskæftiger udvalgene sig med. Disse emner er forslag, der kan komme flere og/eller andre.

Der vil som de tidligere år i løbet af weekenden blive indlagt elementer, der bryder programmet.

Der vil igen i år være underholdning og musik til middagen lørdag aften.

Enkelte deltagere har givet udtryk for, at det er svært at tage en hel weekend ud af kalenderen til efterårskonferencen. Hvis der skal være mulighed for kun at deltage en del af tiden foreslår vi, at man kan vælge mellem to muligheder:

1. Man deltager hele weekenden til fuld pris.
2. Man deltager kun lørdag (uden overnatninger, og uden deltagelse i program fredag og søndag) til en reduceret pris.

Til dette forslag skal det tages med i overvejelsen ift. pris, om man deltager i middagen lørdag aften.

Bilag

Ingen

Beslutning

Følgende emner blev foreslået medtaget på konferencen:

Kommunikationsstrategi – hvordan når vi bedst frem med budskabet?

Konflikthåndtering

Uddannelsesudvalget har ikke haft mulighed for at drøfte muligheden for delvis deltagelse i konferencen.

Der blev stillet forslag om en diskjockey i stedet for band i salen i forsøg på at forhindre at deltagerne forlader salen.

Uddannelsesudvalget arbejder videre på et oplæg til behandling på OB's møde til maj.

2d. Fordeling af afdelingsmøder 2016

Side 13

Resume

Endeligt udkast til fordeling af afdelingsmøder for hele 2016 er forelægger nu. Udkastet har været behandlet på afdelingsudvalgets møde den 18. november 2015 og i OB den 2. december 2015.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller at OB godkender den endelige fordeling af afdelingsmøderne – se bilag.

Sagsfremstilling

Fordelingen af OB-medlemmernes deltagelse i de ordinære afdelingsmøder skal godkendes af OB.

Som et led i administrationens projekt med at forbedre årshjulsprocessen, er samtlige møder i 2016 fordelt. Fristen for afdelingsbestyrelserne i forhold til at melde tilbage med en anden dato var den 14. december 2015.

Pr. 14. december var der 12 afdelinger, der ønskede at afholde afdelingsmødet en anden dato end den foreslåede. Efter fristens udløb har syv afdelinger givet administrationen besked på, at de ønskede at afholde mødet en anden dag. Disse forespørgsler har administrationen imødekommet. Både rettidige og sene tilbagemeldinger fra afdelingerne, har resulteret i få ændringer i forhold til det tidligere forslag til fordeling.

I forbindelse med implementeringen af de nye driftsmodeller og bestyrelseskørekortet, har administrationen erfaret, at der er afdelinger, hvor nogle bestyrelsesmedlemmer ikke benytter AAB-mail. I uge fire ringede sekretariatet til seks afdelinger (afdelingerne 1, 12, 16, 26, 61 og 62), hvor enten formanden eller kassereren ikke havde logget på sin mail indenfor de seneste 180 dage. Dette for at sikre en accept af den foreslåede dato.

Møderne er fordelt på OB's medlemmer, idet der så vidt muligt er taget højde for følgende forhold i henhold til beslutningen om fordeling af afdelingsmøder truffet på OB-mødet den 4. december 2013:

- OB deltager på "valgmøderne", men ikke på budgetmøderne
- Det overvejes, om der er afdelinger, hvor OB kun deltager hvert andet år. En del af disse kunne være OB's egne afdelinger. Udvælgelse vil kunne ske af OB, så man er enige om valg af afdelinger
- OB'ere kan deltage tre år i træk i samme afdeling

OB har desuden besluttet, at hvis det viser sig, at flere medarbejdere fra administrationen deltager på et afdelingsmøde, vurderes det, om OB-deltagelse er nødvendig (også selv om det først erfares kort tid før mødet). Administrationen har endnu ikke fordelt møderne i 2016 mellem sig, og derfor fremgår dette ikke af denne indstillings bilag.

Desuden er der taget højde for følgende forhold:

- At det enkelte medlem så vidt muligt ikke skal ud til afdelingsmøder på dage med træffetid i egen afdeling, kendte datoer for formandsmøder og udvalgs-møder i AAB, samt øvrige faste ugedage afsat til OB-medlemmernes andre aktiviteter.

- At hver OB-medlem får nogenlunde lige mange møder.
- OB's studietur 26. – 29. maj 2016

Et antal afdelinger er ikke tildelt OB'er. Det gælder to bestyrelsesløse afdelinger (afdelingerne 64 og 78), hvor administrationen vil være repræsenteret af tre medarbejdere fra Ejendomsservice & Fraflytning, Økonomi og afdelingsrådgivningen), en lille parlamentarisk ungdomsafdeling (afdeling 69) samt en lille administrativ afdeling (afdeling 83). Derudover holder otte afdelinger (6, 15, 19, 27, 38, 40, 57 og 86) også et budgetmøde i september. Disse møder er ikke fordelt til OB i henhold til ovenstående retningslinjer

Bilag

Bilag a - Forslag til fordeling af møder

Bilag b - Fordeling af afdelingsmøder pr. person

Beslutning

Hvis et OB-medlem bliver forhindret i at deltage i et afdelingsmøde gives besked til afdelingsrådgivningen, der finder en løsning, medmindre OB-medlemmer selv har byttet indbyrdes. Byttes internt skal afdelingsrådgivningen også have besked om dette af hensyn til opfølgning.

Skabeloner for afdelingsmøder skal rettes, så det tydeligt fremgår at forretningsordenen skal sættes på dagsordenen for afdelingsmødet med henblik på godkendelse. Udkast til forretningsorden skal udsendes til beboerne sammen med øvrigt dagsordensmateriale.

Resume

Hidtil er årsberetning udkommet i trykt format, som udsendes til repræsentantskabet, samt til samarbejdspartnere. Derudover ligger der en elektronisk version på aab.dk. Det indstilles at vi fremadrettet udelukkende arbejder med en elektronisk version.

Indstilling

Det indstilles, at OB beslutter,

- at årsberetningen fremover udelukkende udkommer elektronisk som e-paper
- at strukturen for indholdet ændres så der bl.a. kommer øget fokus på forvaltningsrevisionen og økonomiske nøgletal

Sagsfremstilling

Som en del af AAB's digitalisering er der ønske om, at årsberetningen fremover udelukkende laves som en elektronisk version, der ligger som e-paper på aab.dk, og som kan sendes med e-mail til relevante interessenter.

Derudover ønsker vi at ændre i indholdsstrukturen. Det vil bl.a. betyde, at afsnittet om forvaltningsrevision og økonomi får en mere fremtrædende plads. At afsnittet om den boligsociale indsats ændres fra at være en status på de enkelte projekter, til at blive koblet sammen med AAB's politik for Alment Socialt Ansvar (ASA-politik), og at afsnittet 'administrationen rundt lægges sammen med afsnittet 'Set og sket'

Bilag

Indholdsfortegnelse til årsberetning 2015

Beslutning

OB besluttede, at årsberetningen ikke fremover udgives i trykt format. Dog udskrives beretningen til repræsentantskabets medlemmer til udsendelse sammen med dagsordensmaterialet. Samarbejdspartnere henvises til hjemmesiden.

2f. Afdeling 37 - Ansøgning om at forhøje lån fra dispositionsfonden

Side 16

Resume

Udgifter til minihelhedsplan i afdeling 37 bliver højere end først antaget. Stigningen i udgifterne ønskes dækket ved at øge realkreditfinansieringen til 36,7 mio. kr., og ved at tilsagn om lån fra dispositionsfonden forhøjes fra 3,7 mio. kr. til 6,168 mio. kr.

Indstilling

Det indstilles til godkendelse i OB, at der til finansiering af minihelhedsplan i afdeling 37, optages et 30-årigt realkreditlån på 36,7 mio. kr. Den årlige ydelse på lånet betales af en huslejeforhøjelse på 4,5 pct. og af et rentefrit lån fra dispositionsfonden. Lånet fra dispositionsfonden udgør i år 2024 i alt 6,168 mio. kr. og lånet tilbagebetales i årene 2024 til 2029. Tilbagebetalingen finansieres af ydelser på lån som afdelingen færdigbetaler i henholdsvis perioden 2024 til 2029.

Sagsfremstilling

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

Fremtidssikring

Minihelhedsplanen omhandler primært gennemførelse af energispareaktiviteter, herunder isolering af vinduesbrystninger, spidslofter, gavle mv., samt montering og indrykning af radiatorer, etablering af LED-armaturer og bevægelsescensorer, omlægning af vandrør, opsætning af systemelementer og fugning af eksisterende vinduer.

Økonomi og godkendelser

I anlægsbudget af 18. august 2014 (bilag 1), udgør den samlede anlægssum 47,7 mio. kr. Der er den 1. oktober 2014 givet tilsagn om tilskud fra trækingsretten på 7 mio. kr., og et lån fra dispositionsfonden på 3,7 mio. kr., som tilbagebetales i 2024 og 2025. Lånet fra dispositionsfonden er bevilget som ydelsesstøtte til betalingerne på et 30-årigt realkreditlån på 29,6 mio. kr., idet afdelingen har ønsket at begrænse huslejestigningen til maks. 4,5 pct.

Arbejdet har efterfølgende været udbudt i licitation som totalentreprise, og det har vist sig at udgifterne til gennemførelse af projektet bliver højere end oprindeligt budgetteret. I anlægsbudget af 16. februar 2016 (bilag 2), udgør de samlede anlægsudgifter 58,1 mio. kr. Det er primært udgifter til håndværkere, og teknisk rådgivning, som bliver større end forventet. Udgiftsstigningen forventes blandt andet dækket ved at øge realkreditfinansieringen til 36,7 mio. kr. De årlige ydelser på lånet vil udgøre 2,256 mio. kr., men boligafgiftsforhøjelsen ønskes begrænset til maks. 4,5 pct., svarende til 1,452 mio. kr. årligt.

Differencen mellem ydelsen på realkreditlånet, og forhøjelsen af boligafgiften, ønskes finansieret ved at øge det lån fra dispositionsfonden, som gives som årlig ydelsesstøtte. Lånebehovet vil være 804.000 kr. årligt frem til 2024, således at gælden til dispositionsfonden i 2. kvartal 2024 vil udgøre 6,168 mio. kr. Beløbet tilbagebetales til dispositionsfonden i årene 2024 til 2029 (se finansieringsplan i bilag 3).

Bilag

Bilag 1 - Anlæggbudget af 18. august 2014.

Beslutning

Den foretagne licitation var mere end 10% over anlægsbudget, hvorfor dette burde have været behandlet på et afdelingsmøde og i OB inden igangsætning, hvilket beklageligvis ikke er sket. Dette betyder, at det er nødvendigt at søge kommunen om et større realkreditlån samt en forhøjelse og forlængelse af lånet i dispositionsfonden.

Der er planlagt afdelingsmøde den 21. marts 2016 for godkendelse af nyt anlægsbudget. Afdelingsbestyrelsen er indforstået hermed.

OB godkendte, at der til finansiering af minihelhedsplan i afdeling 37 optages et 30-årigt realkreditlån på 36,7 mio.kr. den årlige ydelse på lånet betales af en husleje-forhøjelse på 4,5 pct. Og af et rentefrit lån fra dispositionsfonden. Lånet fra dispositionsfonden udgør i år 2024 i alt 6,168 mio.kr. og lånet tilbagebetales i årene 2024 til 2029. Tilbagebetalingen finansieres af ydelser på lån som afdelingen færdigbetaler i henholdsvis perioden 2024 til 2029.

3a. Styringsdialoger 2015

Side 18

Resume

Administrationen orienterer om årets styringsdialogmøder i 2015.

Sagsfremstilling

Administrationen har prioriteret aktiv deltagelse i styringsdialogmøderne med Københavns Kommune, Ballerup Kommune, Ishøj Kommune og Frederiksberg Kommune. For de øvrige beliggenhedskommuner har AAB sporadisk deltaget på lokalt niveau i nogle tilfælde med administrativ bistand. Formanden for AAB deltog i styringsdialogmødet med Københavns Kommune.

Dialogmøderne med omegnskommunerne har udelukkende drejet sig om lokale forhold, mens mødet med Københavns Kommune, der er AAB's hovedtilsynskommune, har drejet sig om AAB som helhed. Referat af styringsdialogmøde med Ballerup Kommune, Ishøj Kommune og Frederiksberg Kommune er offentliggjort på de respektive kommuners hjemmesider.

Styringsdialogerne har været positive og bidraget til et godt fokus på sammenhængen mellem AAB's strategiske fokus og drift. Styringsdialogen er også et godt redskab til et tættere og mere helhedsorienteret samarbejde med kommunerne.

Referatet af styringsdialogmødet med Københavns Kommune den 20. juni 2015 er vedlagt som bilag. Følgende blev aftalt:

- Det aftales, at der afholdes et opfølgende møde mellem Københavns Kommune og AAB vedrørende indholdet af kommunens skærpede tilsyn og hvilke kriterier, der skal måles på i den forbindelse. Inden mødet tematiserer kommunen hvilke behov, man ser for at føre skærpet tilsyn, hvorefter AAB vender tilbage med udkast til, hvordan dette kan imødekommes, herunder hvordan ledelsesrapportering skal se ud.
- AAB sender forslag vedrørende, hvilke væsentlige variable driftskonti afdelingsbestyrelsen skal have retten til at disponere over inden for de nye driftsmodeller.
- Der indkaldes til trepartsmøde mellem Københavns Kommune, AAB og Beboerklagenævnet vedrørende hvilke klare krav, der skal gælde til boligorganisationernes vurdering af misligholdelse ved fraflytninger, således at der foreligger mere systematisk data som grundlag for sammenligningen mellem boligorganisationerne.
- AAB tager kontakt til SOF's gældsrådgivning vedrørende udsættelsessager.
- AAB tager kontakt til Kultur- og Fritidsforvaltningen vedrørende samarbejde om bekæmpelse af ulovlig fremleje.

Bilag

Referat af styringsdialogmøde med AAB og Københavns Kommune den 10. juni 2015.

Beslutning

Københavns Kommune lovede på styringsdialogmødet snarest muligt at vende tilbage om, hvad det indebærer, at AAB er under skærpet tilsyn. Dette er endnu ikke sket.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3b. Forsøg med MobilePay Business

Side 19

Resume

Som et led i reduktionen af kontanter/kontantransaktioner i afdelingerne har 'MobilePay Business' været præsenteret for relevante personer fra administrationen og medlemmer af Økonomi- og Forvaltningsudvalget (ØFU).

ØFU har efterfølgende tilsluttet sig forslag fra administrationen om at gennemføre en test i en række afdelinger, der ønsker at afprøve systemet.

Sagsfremstilling

Som et led i reduktionen af kontanter/kontantransaktioner i afdelingerne fik vi den 13. januar 2016 præsenteret Danske Banks 'MobilePay Business'. Ved præsentationen deltog relevante personer fra administrationen samt medlemmer af Økonomi- og Forvaltningsudvalget.

Økonomi- og Forvaltningsudvalget har efterfølgende drøftet systemet på sit ordinære møde den 8. februar 2016

MobilePay til privatpersoner kan både modtage og sende penge. *MobilePay Business* kan alene bruges til at modtage penge. Der kan indbetales til MobilePay Business eller MobilePay Business kan anmode om penge/opkræve penge.

Det vurderes at være velegnet f.eks. når afdelingen udlejer fælleslokaler etc. Konkret foregår det sådan at beboeren sender pengene til afdelingens MobilePay Business telefonnummer. Og da telefonnummeret er sammenkoblet med afdelingens bankkonto kan kassereren derfor umiddelbart se at pengene er modtaget.

I forbindelse med opkrævning af depositum for leje af festlokale er det efterfølgende muligt at tilbageføre det fulde depositum. Beboerens indbetaling af depositum findes frem og 'skubbes tilbage', hvis det fulde depositum skal returneres til beboeren

Udvalget havde en grundig debat med baggrund i systemets muligheder og den 'praktiske virkelighed' i afdelingerne, herunder salg af nøgler, vaskekort mv.

Systemet kræver at afdelingen har mobiltelefon eller tablet.

På baggrund af behandlingen i udvalget gennemfører administrationen test i en række afdelinger, som ønsker at afprøve systemet. Nogle afdelinger har tilkendegivet at de gerne vil deltage i testen og de nødvendige systemmæssige oprettelser er derfor iværksat.

Systemet vil være gratis at anvende i testperioden, som forventes at vare tre måneder. Herefter koster det:

Abonnement pr. måned	kr. 150,00 (0 til 50 salgssteder/afdelinger)
Abonnement pr. måned	kr. 225,00 (0 til 120 salgssteder/afdelinger)
Transaktionsgebyr	1% (maks. 5 kr.)

Abonnementet forventes at være omfattet af administrationsgebyret. Mens transaktionsgebyret forventes at skulle betales af de deltagende afdelinger.

Der var enighed i udvalget om at systemet er et tilbud til afdelingerne ikke en tvangsordning.

Bilag
Ingen

Beslutning
OB får en tilbagemelding om resultatet af de foretagne tests om et halvt år.

a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)

Overførsel af ubrugte dv-midler fra et år til et andet drøftes i ØFU, så vi er sikre på at der er en praksis som er i overensstemmelse med reglerne.

b) Bygge- og projektudvalget (BPU)

Næste møde holdes den 7. marts 2016, hvor bl.a. tidligere drøftelser om karteldannelse, udbudslov og København Kommunes revidere krav om nybyggeri og renovering skal drøftes.

c) Boligudvalget (BU)

d) Uddannelsesudvalget (UU)

Administrationen tager kontakt til de afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der ikke har gennemført kompetencetjekket. Der arbejdes videre med udarbejdelse af moduler i bestyrelseskørekortet. Det er et stort arbejde og udvalget er bekymrede for om det når at blive færdigt til tiden.

e) Udvalget vedrørende decentral forvaltning – styregruppe

De 18 prioriterede forretningsgange er udarbejdet og publiceret i afdelingshåndbogen version 1.0. Der arbejdes videre med de øvrige delelementer i implementeringsprojektet.

f) Afdelingsudvalget (AU)

Udvalget har fået orientering om de serviceaftaler, der skal indgås med de parlamentariske afdelinger, hvor rollefordelingen mellem inspektøren og afdelingen skal være tydeligt beskrevet. Endvidere har ASA-politik og revideret fordelingsnøgle for honorarfordeling for varetagelse af administrative opgaver i afdelingsbestyrelserne været drøftet.

g) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)

Afventer ny arbejdsmiljøkonsulent.

h) IT – styregruppe

i) Risikoudvalg

Næste møde holdes i slutningen af marts måned, hvor håndtering af erhvervslejemål skal behandles.

4. Direktionsberetning

Afdeling 35 – mini-helhedsplan

Afdelingsmødet godkendte ved et ekstraordinært møde den 15. februar 2016, forslaget til mini-helheds-plan. Se behandlingen i OB-materialet den 4. november 2016.

AAB's politik og instruks for mærkedage

- **Personalepolitisk formål**

AAB har et ønske om at bruge midler til at understøtte engagement og trivsel på arbejdspladsen bl.a. ved at fejre mærkedage og give gaver, der kan være et minde om en god dag. Midlerne skal stå i rimeligt forhold til formålet og må ikke træde i stedet for ordentlige løn- og ansættelsesvilkår. Receptioner for medarbejdere skal medvirke til at fremme det sociale liv og skabe arbejdsglæde.

Det er et princip, at alle medarbejdere behandles ens og derfor modtager samme beløb og fejring ved jubilæer.

AAB ønsker at værdsætte en aldersmæssigt spredt medarbejderskare. Derfor gives en fødselsdagsgave på ca. 1.500 kr. til 30, 40, 50, 60, 65 og 70 års fødselsdage samt en buket blomster. I øvrigt betragtes fødselsdage som en privat sag.

- **Jubilæer**

Ved 10, 20, 30 og 45 års jubilæer giver AAB en buket blomster og en gave til en værdi af 1.500 kr. Herudover spises morgenmad på AAB's regning i afdelingen, hvor jubilaren er ansat.

Ved 25, 35, 40 og 50 års jubilæer udbetales med månedslønnen et jubilæumsgratiale på 12.500 kr. der serveres morgenmad for alle medarbejdere i cafe/køkken området eller mødelokale.

- **Fødselsdage**

Ved runde fødselsdage kan fødselarens afdeling, på AAB's regning spise morgenmad sammen.

- **Elever**

Når elever afslutter deres uddannelse afholdes der en reception og der gives en gave på 1.500 kr.

Pensionering

Ved fratrædelse på grund af pension eller efterløn gives en gave på 2.000 kr. og en buket blomster.

Receptioner

Ved 25, 35, 40 og 50 års jubilæer afholdes en eftermiddagsreception, hvor ægtefælle, børn og gæster efter aftale er velkomne. Der serveres et glas vin, vand og snacks.

Ved medarbejderes afsked tilbydes et glas vin eller juice, så man kan sige ordentlig far-

Afdelingsleder godkender arrangementet, herunder tidspunkt for reception, og afdelingen sørger i samarbejde med gavekassen for:

- At reservere lokaler
- At aftale selve arrangementet med kantine
- At udarbejde og udsende indbydelser på baggrund af liste udarbejdet af jubilaren og dennes afdeling over de gæster, der ønskes inviteret. Listen indeholder komplet navn og adresse på gæsterne og godkendes af afdelingsleder
- At sørge for betaling af faktura

Status på kompetencetjek

Status blev omdelt. Ved rundringningen har nogle afdelingsbestyrelsesmedlemmer aktivt tilkendegivet at de ikke vil tage kompetencetjekket. Uddannelsesudvalget må drøfte, hvad der skal gøres med de, der ikke har gennemført kompetencetjekket med henblik på videre drøftelser i DFK-udvalget i april måned.

Nye regler om elforsyning

Den 1. april 2016 træder nye regler om elforsyning i kraft. Dette indebærer, at det ikke længere er et forsyningsselskab, der har forsyningspligt i et bestemt område. Dette kan vanskeliggøre administrationen af til- og afmelding af el, da administrationen efter de gamle regler kan orientere forsyningsselskabet om at en ny lejer flytter ind, så de har mulighed for at kontakte lejeren. Hvis en lejer ikke er tilmeldt el ved indflytning overgår forpligtelsen til afdelingen, medmindre man indenfor 5 dage beder om afbrydelse af strømmen. Forsyningspligten betyder, at indflytter tilmeldes fraflytters tidligere forsyningsselskab. Administrationen afdækker nærmere konsekvenser og muligheder for løsning af problemet undersøges.

Afrapportering på tilstandsrapportering

I tidligere udbud af opgaven var screening af kloakker ikke medtaget, hvilket anses for en fejl. Der har derfor været gennemført et betinget udbud af opgaven. Udgiften forventes at blive 2,1 mio.kr., hvilket kan indeholdes i den afsatte ramme i dispositionsfonden til tilstandsregistreringer. Der arbejdes videre hermed.

(lukket punkt)

(lukket punkt)

Afdeling 38 – helhedsplan

Det har siden oktober 2015 været forsøgt at få et møde med afdelingsbestyrelsen, hvilket nu er blevet fastsat til den 10. marts 2016. Der er dog samtidig indkaldt til afdelingsmøde den 30. marts 2016, hvor det anbefales at stemme for nedlæggelse af helhedsplanen.

Fælles ventelister i København

BL har fået henvendelse fra Københavns Kommune med forespørgsel om fælles ventelister. Spørgsmålet har været drøftet i BL's bestyrelse, der har nedsat en arbejdsgruppe, der skal undersøge økonomien. Christian Høgsbro deltager i arbejdsgruppen.

OB præciserede, at det er vigtigt at sikre, at det ikke bliver beboerne i AAB, der kommer til at betale omkostninger til systemer, administration m.v.

OB vil blive forelagt yderligere materiale herom.

5. Eventuelt

Side 25

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Der var enighed om at fastlægge en lørdag til drøftelse af OB's ansvar og opgaver.

David Jennow var af den opfattelse, at det på seminaret fremlagte projekt med Eseebase kan blive en kraftig udfordring for AAB's koncept. Finansieringsmodellen bygger på besparelser, hvorfor det ikke efterfølgende vil være muligt at rulle det tilbage igen, hvis det ikke fungerer.

Han var af den opfattelse, at arbejdsmarkedsmodel og byggepolitik ikke er tænkt ind. Han ønskede fagfolk fra Dansk Byggeri, 3f eller lignende ind over projektet.

Der har været holdt møde med Eseebase om opstart af et pilotprojekt. Det er muligt at indføre klausuler om lærlinge og praktikpladser.

Formanden fastslog, at tilsynet har fokus på vore fraflytningsomkostninger, andre spare betydelig beløb på udbud af fraflytningslejligheder, det er beboernes penge det handler om, Flere store boligorganisationer har gode erfaringer med Eseebar. Vi skal have nogle erfaringer i AAB . På den anden side skal det sikres, at danske overenskomster m.v. følges.og vores ASA-politik skal efterleves.