

Referat af OB-møde

Mødedato: 4. maj 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
Guvor Abrahamsen
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Helle Friis Nielsen, Økonomichef
Inge Vilhof, direktionssekretær

Revisor Benny Lundgaard, PwC

Afbud: Ingen

Næste møde: 1. juni 2016

Kontaktperson

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

Dato

27. april 2016

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Foreningen årsregnskab 2015
- c) Foreningen revisionsprotokol
- d) C. V. Bramsnæs legat – årsregnskab 2015
- e) C. V. Bramsnæs legat – revisionsprotokol
- f) Ledelsesrapportering 4. kvartal 2015
- g) Budgetopfølgning 4. kvartal 2015
- h) Budgetopfølgning 1. kvartal 2016
- i) Formueforvaltning 1. kvartal 2016

2. Indstillingsager

- a) Dagsorden til repræsentantskabsmøde
- b) Årsberetning 2015

- c) Afdeling 76 – Godkendelse af budget 2016
- d) Forlængelse af overgangsordning for kompetencetjek
- e) Afdeling 55 – Fordeling af udgifter til varme og vand
- f) Efterårskonference 2016
- g) Ændring af OB's mødekalender 2016
- h) **(lukket punkt)**
- i) **(lukket punkt)**
- j) **(lukket punkt)**
- k) Afdeling 78, Utterslevgård – Ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger
- l) Afdeling 19 – Godkendelse af regnskab 2015

3. Orienteringssager

- a) Status - politik for Alment Socialt Ansvar (ASA) status
- b) Evaluering af årsmøde med parlamentariske afdelinger
- c) Analyse af udgifter til istandsættelse af flytteboliger
- d) Opfølgning på APV 2015 i afdelinger
- e) **(lukket punkt)**
- f) Orientering fra udvalgene

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

Der blev omdelt nye indstillinger –

2k. Afdeling 78, Utterslevgård – Ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger

2l. Afdeling 19 – Godkendelse af regnskab 2015

Det blev godkendt at behandle indstillingerne

Side 3

København, den 1. juni 2016

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 4

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 6. april 2016.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 6. april 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. Foreningen årsregnskab 2015

Side 5

Resume

Godkendelse af årsregnskab for 2015 for foreningen.

Indstilling

At årsregnskabet for 2015 for foreningen godkendes.

Sagsfremstilling

Foreningens årsregnskab for 2015 udviser et positivt resultat på 1,1 mio. kr.

Årsregnskab 2015 vil blive gennemgået på mødet.

Bilag

Foreningens årsregnskab for 2015

Beslutning

Benny Lundgaard og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Helle Friis Nielsen gennemgik årsregnskabet for 2015, der viser et resultat på 1,1 mio. kr.

Benny Lundgaard var enig i, at det er et pænt resultat, der svarer til årets budget og prognose.

Christian Høgsbro gjorde opmærksom på, at det er første gang at samtlige regnskaber er afleveret til revisionen i marts måned, hvorfor regnskab fortjener stor ros for deres indsats.

Formanden udtrykte på organisationsbestyrelsens vegne stor ros til Økonomi for deres indsats.

1c. Foreningens revisionsprotokol

Side 6

Resume

Godkendelse af protokol for foreningen.

Indstilling

At protokollen for 2015 for foreningen godkendes.

Sagsfremstilling

Forelægges til godkendelse og underskrivelse.

Protokol 2015 vil blive gennemgået på mødet.

Bilag

Foreningens protokol for 2015

Beslutning

Benny Lundgaard og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Benny Lundgaard gennemgik revisionsprotokollatet.

Følgende blev særligt fremhævet:

- Godt at der er udarbejdet politikker for nogle væsentlige områder, hvilket bl.a. reducerer risikoen for besvigelser, hvilket andre boligorganisationer ville kunne lære noget af.
- It-kontrollerne er fornuftige
- Det kan ses, at der gennem årene arbejdet med forretningsgange og processer.
- Det er meget hensigtsmæssigt, at det er valgt at rapportere på forvaltningsrevision midt på året. Revisionen har udarbejdet en særskilt protokol herfor og konklusionen var at det ser fornuftigt ud.
- Regnskabsprocessen er i år blevet yderligere forkortet med 14 dage, så der samlet set er skåret 1 måned af regnskabsperioden. Såvel regnskabs- som revisionsproces er forløbet tilfredsstillende.
- Revisionens oplever at anbefalinger om korrigerende forhold følges af administratio-
nen.
- Der er indført kontroller omkring fuldmagtsforhold, hvilket er meget fornuftigt. OB skal være opmærksom på, at der fortsat er enkelte afdelinger med alene fuldmagt.
- Det er konstateret, at der ikke er sket fornøden regulering af nogle erhvervslejemål. Arbejdet pågår fortsat, og det vurderes, om det er forbundet med risici.

- Kommunen har eksproprieret et areal i afdeling 32. Der er skiftet advokat undervejs pga. utilfredshed med den tidligere advokat. Der pågår fortsat drøftelser med kommunen og er afholdt betydelige omkostninger på sagen, som der skal findes en løsning på.
- For afdeling 44 er der givet tilsagn om økonomisk støtte i form af træk på afdelingens mellemregning på foreningen. Afdelingen påtænkes solgt, og der er udarbejdet en betinget salgsaftale.
- Afdeling 76 har ikke godkendt deres budget, hvorfor der lægges op til organisationsbestyrelsen at godkende budgettet.
- Der er i 2015 ikke konstateret fejl eller besvigelser.
- Vederlag til direktionen afspejler den indgåede aftale.
- Bruttoadministrationsudgiften er lavere end budgetteret, hvilket væsentligst skyldes flere lønrefusioner end budgetteret.
- Foreningen har en pæn dispositionsfond. Den disponible del udgør 122 mio. kr., hvorfor der først vil kunne opkræves til dispositionsfonden, når beløbet er under 107 mio. kr. Revisionen har konstateret, at udgifter kun dækkes af dispositionsfonden, hvis organisationsbestyrelsen har godkendt dette.
- Der er i 2015 opkrævet 50 kr. pr. lejemål til arbejdskapitalen og i repræsentantskabet truffet beslutning om opkrævning af 100 kr. pr. lejemål i 2016.
- Afdelingernes regnskaber ser overordnet fornuftige ud. Der er færre akkumulerede underskud ultimo 2015 i forhold til ultimo 2014 men fortsat enkelte afdelinger med udfordringer.
- Ud af i alt 109 afdelinger, er der konstateret underskud i 14 afdelinger, svarende til 13%. Der er knap 15 mio.kr. i underskud, mod 17,5 mio.kr. i 2014. Stort set alle afdelinger afvikler efter hovedregel om afvikling budgetmæssigt over en 3-årig periode. Hvis det er nødvendigt er der mulighed for afvikling over en 10-årig periode. Der er ikke taget stilling til afvikling af underskud i afdeling 44.
- Der er enkelte afdelinger med gæld til foreningen, hvilket som udgangspunkt ikke må forekomme. Det kan dog ske midlertidigt i forbindelse med renoveringssager. Der er tale om betydelige træk i afdeling 28, 47 og 98. For alle afdelinger udarbejdes 3-årige driftsbudget, der finansieres eksternt via realkreditlån, der typisk afvikles over 20-30 år. Nogle afdelinger har mulighed for egenfinansiering med afvikling over højst 10 år.
- En ekstraordinær henlæggelse i afdeling 43 er godkendt af afdelingsbestyrelsen.
- Der er konstateret afdelinger, hvor henlæggelserne på dv-planerne ikke er tilstrækkelige

- Afdeling 20 har ikke godkendt dv-planen, men har godkendt deres driftsbudget. Da disse hænger sammen arbejdes der på udarbejdelse af en ny dv-plan.
- Afdeling 44 har ingen dv-plan, hvilket giver god fornuft da den er brændt ned og under salg. Der forventes en salgssum på 20 mio.kr. ved salg, men der er lån og liggeomkostninger på 23 mio.kr. Landsbyggefonden har givet tilsagn om tilskud, hvorfor udgiften forventes at gå i 0.
- Afdeling 23 og 98 har henlæggelser til istandsættelser ved fraflytning, der ikke er dækket af henlæggelserne. Afdeling 23 har haft en udgift på 1,3 mio.kr. til istandsættelse af en fraflyttet bolig. Beboerklagenævnet vil blive inddraget. Formentlig har fraflytter ikke mulighed for at dække udgiften, hvorfor det bliver dispositionsfonden, der skal dække udgiften.
- Der har været et træk på 2,7 mio.kr. fra dispositionsfonden til fraflytninger.
- Afdeling 14 har haft en voldgiftssag, hvor de ikke har fået medhold. Det vurderes, hvorledes arbejderne skal finansieres.
- Afdeling 28 har en verserende sag mod et VVS-firma. Udfaldet kan ikke vurderes pt.
- I afdeling 38 har der været drøftelser om helhedsplan
- Afdeling 35: I besvigelsessag fra 2012 betales de aftalte afdrag, hvilket er positivt.
- I afdeling 45 er en voldgiftssag med påstand om betaling på 6 mio.kr. Revisionen er af den opfattelse, at der er tale om 12 mio.kr. Advokaten har ikke pt. de fornødne oplysninger til at udtale sig om beløbets størrelse.
- Der mangler endelig opgørelse af provenu fra salg af plejehjem i afdeling 49 og der udestår ommærkning af 10 familieboliger til ungdomsboliger.
- En større renovering i afdeling 50, budgetteret til 116 mio.kr. med ydelsesstøtte m.v.
- Sagen i afdeling 55 er forligt, men der er fortsat et økonomisk mellemværende med Landsbyggefonden, da der mangler en skriftlig tilbagemelding. Lånefinansiering er på plads og der pågår drøftelser med Landsbyggefonden om afvikling. Sagen forventes afsluttet i 2016.
- Der pågår en dialog med Landsbyggefonden om afdeling 57's reguleringskonto.
- I afdeling 75 mangler tinglysning af en adkomst. Denne udfordring skyldes at der juridisk skal være særskilt skøde. Der arbejdes på en lovgivningsmæssig løsning.
- Afdeling 111 har en stor renoveringssag på 313 mio.kr. Renoveringen er godkendt af Borgerrepræsentationen og OB.
- Der kan være en økonomisk forpligtelse af betydelig størrelse forbundet med ikke etablerede p-pladser. Der kommer formentlig et udspil fra Landsbyggefonden.

- Gældsmæssigt er indeksering af beboerindskud fra før 1975 ikke tilbage i tid blevet bogført, hvorfor beløbene mangler i de pågældende afdelinger. Realisering bliver først reel hvis der opstår udlejningsbesvær og vedrører fraflytning af beboere indflyttet før 1975.

Revisor konkluderede, at der ingen væsentlige bemærkninger er i protokollen. Der er enkelte afdelinger med udfordringer, som skal løses. I bund og grund er det et rigtig pænt regnskab, pæne afdelingsregnskaber og en pæn protokol.

Der blev spurgt, hvordan det ser ud sammenlignet med branchen.

Benny Lundgaard oplyste, at det nuværende set up har strammet op på procedurerne og samtidig bevaret konceptet, ligesom de udfærdigede politikker følges og at der er andre boligorganisationer som gerne vil gøre det lige så godt.

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev revisionsprotokol 2015 for foreningen.

1d. C. V. Bramsnæs legat – årsregnskab 2015

Side 10

Resume

Godkendelse af årsregnskab for C. V. Bramsnæs legat.

Indstilling

At årsregnskabet 2015 for C. V. Bramsnæs legat godkendes.

Sagsfremstilling

Årsregnskab 2015 vil blive gennemgået på mødet.

Bilag

C. V. Bramsnæs legats årsregnskab for 2015

Beslutning

Benny Lundgaard og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Årsregnskabet 2015 for C. V. Bramsnæs legat blev godkendt og underskrevet.

1e. C. V. Bramsnæs legat - revisionsprotokol

Resume

Godkendelse af protokol for C. V. Bramsnæs legat.

Indstilling

At protokol for C. V. Bramsnæs legat godkendes.

Sagsfremstilling

Forelægges til godkendelse og underskrivelse.

Protokol 2015 vil blive gennemgået på mødet.

Bilag

C. V. Bramsnæs legats protokol for 2015

Beslutning

Benny Lundgaard og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Protokol for C. V. Bramsnæs legat blev godkendt og underskrevet.

1f. Ledelsesrapportering 4. kvartal 2015

Side 12

Resume

Ledelsesrapporten 4. kvartal 2015 viser henholdsvis positiv målopfyldelse og positiv udvikling helt generelt og i særdeleshed på følgende områder: Fogedudsættelser, antal fraflytninger, telefonservice, anvendelse af OWA, udestående nubøende, udestående fraflyttere. Alene området sygefravær skal undersøges nærmere og måske have yderligere opmærksomhed i administrationen, der er dog allerede iværksat tiltag til øget opmærksomhed.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen at tage ledelsesrapporteringen 4. kvartal 2015 til efterretning.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for AAB er et 'kig ind i maskinrummet' og giver en status i overblikform på en række centrale områder for AAB.

Ledelsesrapporten har med små justeringer undervejs eksisteret i sin nuværende form i 3 år. Rapporten har støttet os i at fastholde fokus og viser tydeligt de store resultater, der er høstet herved. Som eksempel herpå er f.eks. telefonbesvarelse, fogedudsættelser og restancer samt uddannelse.

Ledelsesrapporten i sin nuværende form udgår fra 2016. Fra og med 1. kvartal 2016 vil den samlede ledelsesrapportering sikre, at vi samlet set leverer alle økonomistyringselementerne.

Udgangspunktet vil være rapporten "Den almene sektors egenkontrol".

Økonomistyringselementer

Økonomistyring		
Ledelsesinformation		
Finansiell styring	Kapacitetsstyring	Aktivitetsstyring

Bilag

Ledelsesrapportering 4. kvartal 2015

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Nuværende ledelsesrapportering vil blive afløst af en ny version som søger at kombinere egenkontrol og forvaltningsrevision med elementer fra den nuværende ledelsesrapportering.

Organisationsbestyrelsen tog ledelsesrapporteringen for 4. kvartal 2015 til efterretning.

1g. Budgetopfølgning 4. kvartal 2015

Side 13

Resume

Årets blev et overskud på 1 mio. kr. hvilket i al væsentlighed svare til prognosen.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgningen pr. 31. december 2015 til efterretning.

Sagsfremstilling

Årets blev et overskud på 1 mio. kr. Hvilket i al væsentlighed svarer til prognosen. Og til resultat forventningen på OB mødet i februar 2016.

Ændring i forhold til resultat februar 2016

Personaleudgifter, løn og pension er ændret væsentligt som følge af periodisering mellem årene. Hertil kommer en indtægt på feriepengehensættelsen. I alt en ændring på 1,5 mio.kr. Kontorholdudgifter, ekstra licenser (tilbagereguleret til 2010) og hensættelse til hjælp i forbindelse med projektet mål og kapacitetsstyring.

Kontorlokaleudgifter, Indtægtføring af tidligere hensættelse til ombygning

Ad 1) Personaleudgifter

1. Lønninger, adm. personale	-832.435
Pension/pensionsbidrag	-200.001
Forskydning i feriepengetilsvar	-500.000
	<u>-1.532.435</u>

Ad 2) Kontorholdudgifter

Mindre anskaffelser, IT og kommunikation	1.139.673
Konsulentydelse, ekstra hjælp	530.250
Delvis fradragsret fællesudgifter	-100.000
	<u>1.569.923</u>

Ad 3) Kontorlokaleudgifter

Henlæggelse til færdig ombygning	<u>-300.000</u>
----------------------------------	-----------------

Bilag

Budgetopfølgning 4. kvartal 2015, inklusiv sammenligning mellem 1. og 2. version

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen tog budgetopfølgning pr. 31. december 2015 til efterretning.

1h. Budgetopfølgning 1. kvartal 2016

Side 14

Resume

Budgetopfølgningen pr. 31. marts 2016 viser et mindre underskud på 225 tkr.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgningen pr. 31. marts 2016 til efterretning.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2016 følger i det store hele budgettet. Dog kan vi allerede nu se det bliver vanskeligt at nå budgettet for byggehonorar. Til kommende møde udarbejdes der prognose for byggesagerne, herunder prognose for byggesagshonorar.

Bilag

Budgetopfølgning 1. kvartal 2016.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen tog budgetopfølgningen pr. 31. marts 2016 til efterretning.

1i. Formueforvaltning 1. kvartal 2016

Side 15

Resume

Det fremgår af rapportering af formueforvaltning for 1. kvartal 2016, at det samlede afkast for de sidste fire kvartaler på 0,17% ligger lidt under benchmarkets afkast på 0,23%. Benchmarket EFFAS 1-3y er fra 4. kvartal 2015 til 1. kvartal 2016 faldet med 0,03 %-point, mens afkastet på porteføljen i samme periode er faldt lidt mere. Faldet i portefølje afkastet skyldes primært de strukturerede produkter, hvor afkastet faldt med 2,36 %-point fra 4. kvartal 2015 til 1. kvartal 2016. Obligationsafkastet i 1. kvartal 2016 ligger gennemsnitligt og to af de tre kapitalforvaltere ligger faktisk over benchmark i 1. kvartal 2016. Der forventes en let stigende afkast i det andet kvartal 2016.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager afrapportering af formueforvaltningen for 1. kvartal 2016 til efterretning.

Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 31.marts 2016.

Status - formue

	4. kvartal 2015	1. kvartal 2016
<i>Kursværdi inkl. likvider</i>	965.477.233 kr.	919.867.788 kr.
<i>Nominel værdi inkl. likvider</i>	949.605.612 kr.	901.786.883 kr.

Afkast i procent

	4. kvartal 2015	1. kvartal 2016	Akk. afkast sidste 4 kvartaler
<i>Ikke realiseret afkast</i>	1,58	2,05	0,17

Udvikling i likvider (ultimo)

1. kvartal 2015	2. kvartal 2015	3. kvartal 2015	4. kvartal 2015	1. kvartal 2016
40.734.766	67.167.950 kr.	-437.168 kr.	58.616.497 kr.	4.610.635 kr.

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 1. kvartal 2016 opnået et afkast på 2,05% af den kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det skyldes hovedsagligt at der har været faldende renter. Det akkumulerede afkast for de sidste fire kvartaler er 0,17%.

Det bemærkes, at ændringen i likvide beholdninger fra 4. kvartal 2015 til 1. kvartal 2016 primært kan forklares med følgende forhold:

- fald i beholdninger på Danske Bank med 50,9 mio. kr. i forhold til 4. kvartal 2015, på grund af mindre træk på byggelån ved samtidig betaling til større byggesager per 31.3.
- handler på i alt 5,3 mio. kr. (nominel værdi) fra 1. kvartal 2016 med valørdato i april 2016

Bilag

Opgørelse per 31. marts 2016

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen tog afrapportering af formueforvaltningen for 1. kvartal 2016 til efterretning.

2a. Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 15. juni 2016

Side 17

Resume

Organisationsbestyrelsen skal drøfte dagsorden til repræsentantskabets møde onsdag den 15. juni 2016.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender dagsorden til repræsentantskabsmøde onsdag den 15. juni 2016.

Sagsfremstilling

Indkaldelse til repræsentantskabsmøde udsendes elektronisk senest den 17. maj 2016.

Forslag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 1. juni 2016 kl. 12.00.

Endelig dagsorden med bilag udsendes elektronisk og på papir senest den 7. juni 2016.

Bilag

Bilag 1 – udkast til dagsorden til repræsentantskabsmøde den 15. juni 2016.

Beslutning

Jørn Nielsen oplyste, at han ønsker at fratræde sit hverv som næstformand og træde ud af organisationsbestyrelsen ved repræsentantskabsmødet den 15. juni 2016. Han bemærkede, at han havde været i organisationsbestyrelsen siden 1998 og syntes, at det har været et spændende arbejde.

Valg af næstformand for en et-årig periode skal derfor tilføjes dagsordenen til repræsentantskabsmødet

Dagsordenen blev herefter godkendt.

2b. Årsberetning 2015

Side 18

Resume

Årsberetning for 2015 til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen for 2015

Sagsfremstilling

Udkastet til årsberetningen for 2015 skal godkendes af organisationsbestyrelsen, inden årsberetningen bliver trykt.

De sidste punkter i afsnittet 'mål og forventninger 2015/2016' samt de økonomiske nøgletal kommer hurtigst muligt.

Bilag

Udkast til årsberetning 2015.

Beslutning

Der var enighed om at tilføje at arbejdet med at forbedre regnskabsprocessen er fortsat i 2015.

Årsberetningen for 2015 blev herefter godkendt.

2c. Afdeling 76 - Godkendelse af budget 2016

Side 19

Resume

Afdeling 76 har nedstemt forslag til driftsbudget for 2016. Oprindeligt blev budgettet fremlagt med en stigning på 4%. Efterfølgende er det valgt, at rette budgettet til en 0% regulering.

Indstilling

At budget for 2016 for afdeling 76 godkendes uden huslejestigning, således at administrationen kan ansøge Københavns Kommune om godkendelse efterfølgende.

Sagsfremstilling

Afdeling 76 nedstemte sit driftsbudget for 2016 på det ordinære afdelingsmøde den 21. oktober 2015. Budgettet udviste en stigning på 4%, hvilket kan henføres til afvikling af underskud fra tidligere år.

Hanne Dahlerup fra OB og Christian Høgsbro har gennemgået budgettet og er kommet frem til en løsning, hvorved huslejestigning kan undgås.

Efter aftale nedsættes diverse udgifter til kr. 2.000, hvilket er i overensstemmelse med realiseret regnskab for 2015, og underskudssaldoen afvikles over fem år i stedet for tre.

Beslutningen kan forsvares ud fra der i 2015 er realiseret et overskud på kr. 36.426, hvorved underskudssaldoen primo 2016 er nedbragt fra kr. 79.955 til kr. 43.529.

Bilag

Budgetforslag 2016 med huslejestigning på 0%
Regnskab vil blive omdelt på mødet

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte budget 2016 for afdeling 76 uden huslejestigning, således at administrationen kan ansøge Københavns Kommune om efterfølgende godkendelse.

2d. Forlængelse af overgangsordning for kompetencetjek

Resume

Uddannelsesudvalget indstiller, at overgangsordningen for bestyrelseskørekortet forlænges til 31. maj 2016, samt at administrationen kontakter de 55 administrative bestyrelsesmedlemmer, som mangler at påbegynde kompetencetjekket, med henblik på at motiverer dem til snarest at gennemføre kompetencetjekket.

Hvis denne restgruppe ikke reduceres, bliver presset på uddannelsetilbuddet ekstraordinært højt i 2016-2017, da gruppen i så fald skal gennemføre bestyrelseskørekortet på lige fod med de ca.125 nyvalgte bestyrelsesmedlemmer i 2016.

Indstilling

Uddannelsesudvalget indstiller, at OB godkender at:

1. overgangsordningen forlænges til den 31. maj 2016
2. administrationen kontakter de 55 administrative bestyrelsesmedlemmer, som mangler at påbegynde kompetencetjekket, og oplyser dem om forlængelsen af tidsfristen, samt tilbyder de pågældende personlig hjælp til at gennemføre kompetencetjekket

Sagsfremstilling

OB besluttede ved mødet den 3. juni 2015 besluttede at indføre Bestyrelseskørekortet som obligatorisk uddannelse for medlemmer af afdelingsbestyrelser der benytter driftsmodellerne 'light' og 'classic'. Samtidig fik allerede valgte medlemmer af afdelingsbestyrelserne mulighed for at erhverve Bestyrelseskørekortet ved at gennemføre et kompetencetjek inden udgangen af 1. kvartal 2016.

Ved udløbet af overgangsordningen for bestyrelseskørekortet den 31. marts havde 55 administrative bestyrelsesmedlemmer samt 65 parlamentariske bestyrelsesmedlemmer ikke gennemført kompetencetjekket. Hertil skal lægges ca. 25 bestyrelsesmedlemmer, som ikke bestod kompetencetjekket.

Da restgruppen af erfarne bestyrelsesmedlemmer, som ikke har erhvervet kørekortet, skal gennemføre de fulde moduler på lige fod med de ca. 125 årligt nyvalgte medlemmer bliver presset på uddannelsetilbuddet ekstraordinært højt i 2016-2017.

Derfor bør administrationen iværksætte en afsluttende opfølgning på restgruppen af erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer uden bestyrelseskørekort, og informere dem om fordele/konsekvenser ved at erhverve/manglende erhvervelse af bestyrelseskørekortet via kompetencetjekket. mhp. at minimere restgruppen.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forlænge overgangsordningen til den 31. maj 2016, samt at administrationen kontakter de administrative bestyrelsesmedlemmer, der mangler at påbegynde kompetencetjekket, og gøre dem opmærksom på den forlængede tidsfrist. Samtidig tilbydes de hjælp til gennemførelse af kompetencetjekket.

2e. Afdeling 55 - Fordeling af udgifter til varme og vand

Side 21

Resume

På afdelingsmødet i AAB afdeling 55 i 2015 blev der stillet forslag om, at ændre den hidtidige fordeling af varmeudgiften for såvel rumopvarmning som for opvarmning af varmt brugsvand.

Da afdelingsmødet ikke har beslutningskompetence i forhold til at træffe afgørelse på dette område, har afdelingsbestyrelsen bedt OB om at behandle spørgsmålet.

Indstilling

Under henvisning til anbefaling i brev af 12. maj 2015 fra Ista indstilles det, at organisationsbestyrelsen beslutter, at varmeregnskabet i afdeling 55, Vejleåparken, fortsat udarbejdes efter den hidtil gældende fordelingsnøgle.

Sagsfremstilling

Efter lov om leje af almene boliger § 54, stk. 2 og stk. 4, er det udlejer, som kan beslutte ændring af den hidtidige fordeling af varmeudgiften.

Posterne i årsafregningen fra varmeleverandøren indgår i den enkelte boligafdelings varmeregnskab. Eventuelle udgifter til energimærkning kan medtages i varmeregnskabet.

Ovenstående udgifter skal fordeles på lejemål i afdelingen. Regelsættet herom findes i *bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling, nr. 563 af 2. juni 2014*, hvori der står, at mindst 40 % af udgiften til det forbrugsafhængige forbrug skal fordeles efter målere. Det vil således ikke være i strid med bekendtgørelsen at lade en større andel afregne efter målere.

Bestemmelsen om, at mindst 40 % af udgiften til det forbrugsafhængige forbrug skal fordeles efter målere, er ikke uddybet yderligere i bekendtgørelsen.

I takt med, at der er sket en teknologisk udvikling af radiatormålerne i retning af en højere grad af præcision, samt at der i højere grad anvendes særskilte energimålere til registrering af opvarmning af brugsvandet, vil en større del af det forbrugsafhængige forbrug i varmeregnskabet blive afregnet efter målere.

En ændring af fordelingsforholdet må bero på en energiteknisk vurdering i den pågældende afdeling. Der vil altid være en andel af den samlede udgift, som skal dække rørtabet og derfor fordeles efter boligens størrelse. Når man opererer med begrebet *rørtab* (også kaldet cirkulationstab), skal det forstås ud fra, at der altid vil være et energiforbrug til at opretholde temperaturen på det vand der cirkulerer i henholdsvis varmeanlægget og i brugsvandssystemet, så alle lejemål kan få varme eller varmt vand.

Udgiften til dette vil altid være der, uanset om en lejer hverken bruger varme eller varmt vand. Det er derfor rigtigt, at alle lejere bidrager til at dække denne fælles driftsudgift ud fra boligens størrelse.

Der findes ikke nogen fordelingsmodeller, der er 100 % retvisende og kostægte, hvorfor fordelingsprincipperne i varmeregnskaber på landsplan stort set fastsættes ud fra kvalificerede skøn, erfaringstal og tommelfingerregler. Man kan således ikke seriøst lave varmeregnskaber, der udelukkende fordeler udgifterne efter det målte forbrug. Den eneste måde der kan

opnås større nøjagtighed for den enkelte lejer er, hvis vand- og varmeanlægget opbygges på en måde, hvor der uden om afdelingens regnskab kan ske afregning direkte til leverandøren efter samme princip som ved el-forsyningen.

Bilag

Bilag a – Forslag stillet på ordinært afdelingsmøde i 2015

Bilag b – brev fra Ista dateret 12. maj 2015

Beslutning

Med henvisning til anbefaling i brev af 12. maj 2015 fra Ista besluttede, organisationsbestyrelsen, at varmeregnskabet i afdeling 55, Vejleåparken, fortsat udarbejdes efter den hidtil gældende fordelingsnøgle.

Resume

Det har været hidtidig praksis at deltagelse i efterårskonferencen forudsætter, at man deltager og betaler for deltagelse i hele konferencen. Uddannelsesudvalget har drøftet muligheden for at indføre differentieret deltagelse på efterårskonferencen 2016 samt ændring af deltagerbetalingen.

Indstilling

Uddannelsesudvalget indstiller, at OB godkender at:

- det fortsat kun er muligt at deltage hele weekenden i det fulde program
- prisen for konferencen fastholdes på 3.900 kr. pr. deltager
- udarbejdelsen af nye modeller for deltagerbetaling udskydes til der kan præsenteres en samlet løsning for hele uddannelsesstilbuddet (efteråret 2016).

Sagsfremstilling

En enkelt afdeling har udtrykt ønske om muligheden for, kun at deltage på en del af konferencen. Med i overvejelserne omkring dette er der to væsentlige betragtninger:

- 1) Det faglige indhold på konferencen er et sammenhængende forløb fra fredag til søndag. Denne kontinuitet går tabt, hvis en del af deltagerne ikke deltager i den fulde conference.
- 2) En stor del af konferencen uden for undervisningslokalerne og en væsentlig del af formålet med efterårskonferencen er det sociale sigte, hvor bestyrelserne under mere uformelle former har mulighed for at netværke på tværs af afdelingerne. Dette vil selvsagt blive kraftigt beskåret ved en delvis deltagelse på konferencen.

Da det drejer sig om en enkelt forespørgsel omkring muligheden af kun at deltage en del weekenden indstiller uddannelsesudvalget, at betalingen er for hele weekenden, uanset om der deltages alle dage. Ved eventuelt andre ønsker tager vi det ad hoc og sagsbehandler fra sag til sag.

Konferencepris

Comwell tager en lille prisstigning for deltagerbetalingen på omkring 45 kr. pr. deltager. Uddannelsesudvalget anbefaler dog, en fastholdelse af deltagerbetaling på 3.900 kr. pr. deltager for en fuld weekend, da der kommer en psykologisk barriere, hvis prisen overstiger 4000 kr. pr. deltager.

Mindre afdelinger har pt. mulighed for at opnå rabat på første deltager efter følgende system: Fra 0-50 lejemål betales 30 % for første deltager og fuld pris for øvrige. Ved 50-100 lejemål betales 50 % for første deltager og fuld pris for øvrige. Over 100 lejemål betales 100 % for alle deltager. Der har været fremsat ønske i uddannelsesudvalget om, at rabatten for deltagerbetalingen skal gentænkes, så den ikke udregnes efter afdelingens størrelse fordelt på lejemål. Da der forestår et arbejde omkring økonomien for bestyrelseskørekortet – herunder afdelingernes betaling for deltagelse i kurser, anbefales det, at udarbejdelsen af nye modeller for deltagerbetaling udskydes til der kan præsenteres en samlet løsning for hele uddannelsesstilbuddet i efteråret 2016.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at:

- det fortsat kun er muligt at deltage hele weekenden i det fulde program
- prisen for konferencen fastholdes på 3.900 kr. pr. deltager

Udarbejdelsen af nye modeller for deltagerbetaling udskydes til der kan præsenteres en samlet løsning for hele uddannelsesstilbuddet.

2g. Ændring af OB's mødekalender 2016

Side 25

Resume

Der skal fastlægges OB-møde for drøftelse af indkomne forslag til repræsentantskabsmøde den 30. november 2016.

Indstilling

At den 17. november 2016 reserveres til drøftelse af indkomne forslag til repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Forslag til behandling på repræsentantskabsmøde den 30. november 2016 skal være administrationen i hænde senest den 16. november 2016 og udsendes til repræsentantskabets medlemmer senest den 22. november 2016.

Da materialet skal nås bearbejdet og trykt inden udsendelse foreslås det, at den 17. november 2016 reserveres til behandling af indkomne forslag.

Bilag

Ingen

Beslutning

Der var enighed om at reservere den 17. november 2016 til drøftelse af indkomne forslag til repræsentantskabsmødet.

2h. (lukket punkt)

Side 26

2i. (lukket punkt)

Side 27

2j. (lukket punkt)

Side 28

2k. Afdeling 78, Utterslevgård - Ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger

Resume

For at nedbringe tomgang og leve op til rammeaftale med Københavns Kommune, anbefaler administrationen, at 39 af de 175 ældreboliger i afdeling 78 ommærkes til ungdomsboliger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

1. At AAB ansøger om ommærkning af 39 1- og 2-rums ældreboliger i afdeling 78 Utterslevgård i perioden 2016-2025.

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har for mange ældreboliger i forhold til det reelle behov. Samtidig mangler unge uddannelsessøgende boliger som aldrig før.

Kommunen og BL's 1. kreds har tidligere indgået rammeaftale med mål om at ommærke ældreboliger for en tiårig periode, så overskudskapaciteten på 650 ældreboliger nedbringes og kommer i spil til de unge.

Ommærkning af ældreboliger i størrelsen 50-65 m² udløser et statsligt ommærkningsbidrag og en forholdsmæssig grundskyldsfritagelse. Begge dele vil medføre en nedsættelse af boligafgiften for den enkelte ommærkede bolig i størrelsesordenen 1.200-1.400 kr. pr. bolig pr. måned, svarende til 15-20 procent.

Det bemærkes, at AAB fremover vil hæfte for eventuel tomgang og manglende betaling for misligholdelse, hvilket vi ikke gør ved ældreboliger.

AAB afdeling 78, Utterslevgård består udelukkende af ældreboliger.

Boligafgiften er høj, boligstørrelserne i den lave ende, og der er som nævnt færre ældre til at aftage boligerne.

Der er derfor løbende tomgang, som kommunen skal dække.

Kommunen og AAB har tidligere indgået en femårig aftale om et særligt huslejetilskud til de boliger, der er sværest at udleje.

Tilskuddet er løbende nedtrappet og forsvinder helt 2017, hvilket betyder en stigning i boligafgiften og deraf øget risiko for yderligere tomgang.

CIU vurderer, at boligerne vil kunne udlejes, såfremt de ommærkes til ungdomsboliger og AAB udlejer da også i dag 17 boliger ud til unge, jf. tidligere aftale.

En aftale om ommærkning kan opsiges med seks måneders varsel.

Bilag

Bilag 1 '2016-04-28 Notat indstilling ommærkning afdeling 78'

Bilag 2 '2016-04-18 Boliger i 78 til ommærkning med beregninger'

Beslutning

Side 30

Organisationsbestyrelsen godkendte at AAB ansøger om ommærkning af 39 1- og 2-rums ældreboliger i afdeling 78, Utterslevgård, i perioden 2016-2025.

2I. Afdeling 19 - Godkendelse af regnskab 2015

Side 31

Resume

Afdeling 19 har underskrevet et to siders forbehold til regnskabet, og angivet at regnskabet anses for godkendt med forbehold. AAB's Revisor har udtalt, at regnskabet ikke kan anses for godkendt, da hele bestyrelsen tager forbehold for punkter i regnskabet og det retvisende billede af regnskabet.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at regnskab for 2015 godkendes, således at administrationen kan søge Københavns Kommune om godkendelse efterfølgende.

Sagsfremstilling

Regnskab er udsendt til afdelings 19's bestyrelse til godkendelse og underskrift den 4. april 2016. I mail af 13. april 2016 til regnskabsafdelingen oplyser bestyrelsen i afdeling 19, at afdelingen ønsker oplysning i noter eller tage forbehold for det tab AAB's administration menes at have påført afdelingen, samt efterlyser yderligere noter i forbindelse med antenneregnskab, og i mail af den 16. april 2016 vedrørende køkkenforbedringer og altanprojekt.

Ved mail af 19. april 2016 gør Administrationen ved regnskabschef Peter Ditmar Jensen opmærksom på, at det ikke ses muligt at tilføre noter til regnskabet, og at forbehold fra bestyrelsens side vil medføre afvisning af regnskab.

Den 21. april 2016 uddyber afdelingen sine ønsker med uddrag af lovbekendtgørelser, jf. bilag.

Revisionen forespørges om muligheden for at indsætte note, der giver afdelingen mulighed for at fremføre sine betragtninger. Det foreslås i mail af 21. april 2016 fra Administrationen, at der indsættes en note som Eventual Aktiv med ordlyden: "Afdelingen har påbegyndt forhandlinger med administrationen om evt. compensation for, hvad afdelingen mener, er mangelfuld opkrævning og regulering af husleje for erhvervslejemål for 2015 og tidligere, samt hvad afdelingen mener, er mangelfuld regulering af forbedringstiltag af forbedrede lejemål for 2015 og tidligere. En fremtidig indtægt kan for nuværende ikke opgøres pålideligt, og der knytter sig væsentlig usikkerhed til hvorvidt afdelingen ydes erstatning, hvorfor tilgodehavendet ikke indregnes i regnskabet for 2015."

Den 26. april 2016 afleveres personligt regnskabet for 2015 vedrørende afdeling 19. Regnskabet er ikke underskrevet på den plads i regnskabet, der er afset til underskrift. Derimod er vedlagt to sider, hvor der tages forbehold for årsregnskabet og underskrevet af hele bestyrelsen den 25. april, jf. bilag. Bestyrelsen for afdeling 19 ved Peer Bjørn Heede gør telefonisk og pr. mail den 28. april gældende, at afdelingsbestyrelsen anser regnskabet for godkendt med forbehold, og at indsættelse af note om "Eventual Aktiv" ikke er aktuelt.

Forelagt problemstilling og bestyrelsens forbehold med underskrift udtaler PWC revision ved Benny Lundgård pr. mail af 29. april 2016: "Et regnskab kan enten godkendes eller forkastes. Hvis flertallet af bestyrelsen tager forbehold for punkter i regnskabet eller lige frem forbehold for det retvisende billede kan regnskabet ikke anses for godkendt."

Som det fremgår af bestyrelsens skriv kan der være to punkter, der kunne have en (mindre)

regnskabsmæssig påvirkning ved en anden behandling:

- Antenneudgifter. Alt vedrørende tidligere antenneanlæg ophørt i 2014 er opgjort, og der er bogført en indtægt på ca. kr. 22.000 under punktet "Almindelig vedligeholdelse", i note 6 står indtægten under "Bygning, fælles indvendig". Dette er sket efter bestyrelsens anmodning, da der var et valg mellem at tilbagebetale et mindre beløb til hver beboer, eller lade beløbet komme beboerne generelt til gode.
- Postering vedrørende arkitektforslag kr. 120.000 for altanprojekt. Udgiften er afholdt som en konsekvens af beboernes ønske om at få udarbejdet et budgetforslag til opførelse af altaner, og kan på nuværende tidspunkt ikke pålægges andre end den samlede afdeling. Udgiften til forundersøgelse er aftalt på beboermøde efterfølgende skal afholdes af de beboere, der ønsker at få opsat en altan. Posteringen er aktiveret under byggesag.

Bilag

Brev af 21. april 2016 fra afdeling 19

Regnskab 2015 for afdeling 19

25. april 2016 Forbehold med underskrift afdeling 19

Beslutning

Benny Lundgaard og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Benny Lundgaard oplyste, at hvis en samlet afdelingsbestyrelse vælger at underskrive et regnskab med forbehold så betyder det, at regnskabet ikke er godkendt, medmindre det kun er ét medlem, der tager forbehold.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdeling 19's regnskab for 2015, således at administrationen kan søge Københavns Kommune om efterfølgende godkendelse.

3a. Politik for Alment Socialt Ansvar (ASA)

Side 33

Resume

Organisationsbestyrelsen modtager løbende status på udmøntningen af Politik for Alment Socialt Ansvar (ASA).

Orientering

På afdelingsudvalgets møde den 22. februar 2016, blev bilagte status fremlagt til drøftelse og godkendelse.

Administrationen har udarbejdet et statusnotat, hvori det beskrives på hvilken måde, samt i hvilken rækkefølge, AAB's ASA-politik forventes udmøntet.

Fokus for arbejdet er i første halvår 2016 primært koncentreret om indsatsområderne *'Boligsociale helhedsplaner og indsatser i AAB's afdelinger'* & *'Færre udsættelser'*.

Til indsatsområdet *'Boligsociale helhedsplaner og indsatser i AAB's afdelinger'* knytter sig udvikling af en strategi for sociale indsatser samt en handlingsplan.

I første omgang er fokus koncentreret om udarbejdelse af et oplæg til udgiftsfordeling mellem afdeling og forening, så der kan tages beslutning om, hvordan de nye boligsociale helhedsplaner skal finansieres. Spørgsmålet er her om afdelingerne skal bidrage med kontantbeløb til helhedsplanerne betalt via huslejen, motiveringen og i givet fald med hvor meget.

I relation til indsatsområdet *'Færre udsættelser'* er gældsrådgivningsindsatsen som den kendes fra afdeling 55 pr. 1. marts 2016 igangsat i en forsøgsperiode på seks måneder i afdelingerne 8/24, 33 og 49. Indsatsen er et samarbejde mellem AAB og Københavns Kommune. Med baggrund i evalueringen af indsatsen skal der tages stilling til en eventuel generel indsats på området.

Herudover har BMF-fonden bevilget 50.000 kr. til et forprojekt med fokus på uddannelse af de lokale medarbejdere. Erfaringerne fra indsatsen i Ishøj viser, at der er behov for, at de lokale medarbejdere kan rådgive beboere, der er kommet i restance, om hvor de kan søge hjælp.

Bilag

Bilag a – Status på Politik for Alment Socialt Ansvar

OB's bemærkninger

Orienteringen blev taget til efterretning.

3b. Evaluering af årsmøde med parlamentariske afdelinger

Resume

Den 11. april 2016 blev der afholdt årsmøde med de parlamentariske afdelingers bestyrelser på Svend Aukens Plads. Der deltog ca. 30 bestyrelsesmedlemmer fordelt på 15 forskellige parlamentariske afdelinger. Foreningens formand bød velkommen og deltog i mødet.

Administrationen var repræsenteret med vicedirektør Pia Skov, kundechef Henrik Schultz, gruppeleder Allan Klitgaard, samt ejendomsinspektørerne og driftsassistenten fra 'Ejendoms-service & fraflytning' (EF).

Orientering

Det var anden gang i AAB's historie, at mødet med de parlamentariske afdelinger bliver afholdt og lige som sidste år var der et fint fremmøde, hvilket vidner om stort engagement i de parlamentariske afdelinger og interesse for de tiltag der er i gang.

Der er mange forandringsprocesser i gang i de parlamentariske afdelinger, bl.a. implementeringen af iSyn, reorganiseringen af EF og et stort projekt om samdrift efter lean-ledelsesprincipper. Dagsordenen var sammensat så de tilmeldte bestyrelser kom rundt og fik to oplæg samt en opgavegennemgang med ejendomsinspektøren. Følgende emner var på dagens program:

1. Opgaver i afdelingen – introduktion til opgavelisten i Onenote
2. Status på samdriftsprojektet v/Henrik Schultz
3. Økonomien bag 'Ejendomsservice & fraflytning' v/Henrik Schultz
4. Reorganisering af 'Ejendomsservice & fraflytning' v/Allan Klitgaard
5. Den nye serviceaftale v/Allan Klitgaard

Emnerne dækkede såvel opfølgning på emner fra sidste års møde og enkelte som blev rejst på repræsentantskabsmødet i november 2015.

Informationen blev godt modtaget og der var mange interesserede spørgsmål fra deltagerne undervejs.

Sidste år fik deltagerne information om at samdriftsprojektet skulle starte op og i år fik de så hørt både om hvordan det gik med reorganiseringen af EF og projektet om samdrift. Der er sket store fremskridt på begge områder. Især i testafdelingerne har der været livlig aktivitet. EF har afholdt ikke færre end 18 workshops siden opstarten i april 2015. Det er rigtig mange ressourcer der afsættes til sådan et projekt; men også nødvendige ressourcer. De fleste glædede sig til at inspektørerne kom rundt på bestyrelsesmøderne og præsenterede serviceaftalen så det blev muligt at aftale et serviceniveau for afdelingen.

I forbindelse med gennemgangen af økonomien bag 'Ejendomsservice & fraflytning' var der flere bestyrelser der udtrykte bekymring for den arbejdsmængde som inspektørerne havde. Det blev oplyst fra administrationens side at første oplæg til finansieringen af EF var lavet med udgangspunkt i driften i afdeling 54 og at modellen igen i år skulle evalueres og evt. justeres.

Det blev flere gang undervejs, bl.a. ved formandens åbningstale og af de forskelle oplægsholdere opfordret til, at bestyrelserne overvejede om ikke det var tid til at prøve kræfter med de administrative opgave. Formanden opfordrede også parlamentariske afdelinger til at deltage i de nye afdelingsnetværk, hvor de bl.a. kunne få inspiration fra de administrative afdelinger, men også vil kunne bidrage til erfaringsudveksling om fastlæggelse af driftsniveauer, som er det nyt værktøj som forventes taget i anvendelse i de kommende måneder ved indgåelse af serviceaftaler mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og Kundeservice v/Ejendomsservice & fraflytning.

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Formanden bemærkede, at stemningen havde været mere positiv end året før. Årsmøder med parlamentariske afdelinger vil blive lagt i OB's årshjul fremover.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3c. Analyse af udgifter til istandsættelse af flytteboliger

Side 36

Resume

Administrationen har foretaget en analyse af udgifterne til istandsættelse af flytteboliger både i de administrative og parlamentariske afdelinger. Statistikken er fra perioden 2014-2016 og indeholder omkostninger til misligholdelse og normalistsandsættelse (dvs. ikke omkostninger til rapport 3 arbejde).

Orientering

iSyn er for alvor kommet i anvendelse rundt omkring i afdelingerne. Ca. 80 % af alle AAB's afdelinger bruger i dag programmet. 'Ejendomsservice & fraflytning' (EF) har det seneste halve år taget skridt for at udnytte iSyns muligheder for at sende istandsættelsesarbejde i de parlamentariske afdelinger i udbud hos flere håndværkere. Siden december er alt malerarbejde blevet udbudt til mindst to håndværkere og siden februar er alt gulvarbejde blevet udbudt til mindst to håndværkere. For at undersøge effekten af disse udbud har EF kigget nærmere på fraflytningsomkostningerne for perioden 1. januar 2014 og frem til nu, jf. bilag a.

Tallene viser flere tendenser:

- 1) at udbud af arbejdet giver et fornuftigt fald i priserne.
- 2) at der er en forholdsvis stor forskel på omkostningerne til flytteboliger i administrative og parlamentariske afdelinger
- 3) at omkostningerne til flytteboliger stiger desto ældre ejendommen/afdelingen er
- 4) at andelen af nyligt opførte afdelinger er fortrinsvist parlamentariske
- 5) at omkostningerne til flytteboliger stiger jo længere beboeren har boet i sin bolig. Dette gælder også selvom der kun måles på normalistsandsættelse.

Boligudvalget har haft statistikken til drøftelse. Her var der generelt en bekymring om, hvorvidt kvaliteten kan holdes på et højt niveau, hvis prisen falder så meget som statistikken viser i de parlamentariske afdelinger. Det blev foreslået at der blev arbejdet på et standard kvalitetsniveau og en bedre tekst til håndværkerne i forbindelse med rekvisitionerne fra iSyn. Flyttestatistikken blev også fremvist for de parlamentariske afdelinger – dog kun de slides der omhandler de parlamentariske afdelinger – og har var det også kvaliteten af arbejdet der gav anledning til bekymring. EF har da også fundet det nødvendigt at tage en snak med et malerfirma som ikke leverede den aftalte kvalitet.

Bilag

bilag a - Fraflytningsstatistik 2014-2016

OB's bemærkninger

Formanden bemærkede, at spørgsmålet endnu ikke har været drøftet i Økonomi- og forvaltningsudvalget. Inden der arbejdes videre med forsøg med Eseebase skal det undersøges om systemet er kompatibelt med iSyn, ligesom der skal indhentes informationer om udbud fra andre.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3d. Opfølgning på APV 2015 - afdelingerne

Side 37

Resume

71 afdelinger har lokalt ansat personale. Efter APV 2015 var der behov for at lave handlingsplaner i 33 afdelinger. Pr. 1. april 2016 er der udformet 18 handlingsplaner og der udestår fortsat 15.

Orientering

I forbindelse med udførelsen af APV 2015 for afdelingerne, er der 33 afdelinger hvor der, inden for forskellige områder og omfang, er brug for at der udarbejdes en handlingsplan. Emnerne spænder vidt over forhold som:

- Fysiske rammer, kontor og velfærdsforanstaltninger
- Arbejdsplanlægning – prioriteringer og fordeling
- Beboer adfærd
- Tunge løft > 15 kg
- Holdning til hjælpemidler og sikkerhedsudstyr
- Anvendelse og eftersyn af stiger og stilladser
- Kemiske risici – brugsanvisninger og personlige værn
- Eftersyn af maskiner og håndværktøj
- Hygiejne og arbejde med renovationsopgaver
- Vaskeriets kemikalier/personlige værn og pladsforhold
- Kælderopganges indretning i fht. renovation
- Hygiejne ved dagrenovation, oversvømmelse og skadedyrsangreb
- Prioritering og støtte fra leder

De 33 afdelinger er blevet opfordret til at deltage i møde med henblik på at udarbejde en handlingsplan for afdelingen.

Pr. 1. april 2016 er der 18 udformet handlingsplaner. De omfatter afdelingerne: 4, 9, 25, 28-30, 37, 38, 42, 46, 47, 50, 51, 66, 70, 89, 93-94, 98-99, 101 og 111.

Af de 15 afdelinger der mangler at udfylde handlingsplan er følgende:

- administrative afdelinger: 19, 20, 32, 41, 49, 54, 59, 68, 80, 88 og 113.
- parlamentariske afdelinger: 35, 55, 78 og 106.

Til udarbejdelse af handlingsplaner har Hans J. Holmberg fra Arbejds miljøcenteret afholdt møder med bestyrelser og funktionærer.

I første omgang blev afdelingerne hvor der var behov for at udforme handlingsplaner inviteret ind til møde på Svend Aukens Plads i perioden 15. – 18. december 2015. Kredsen af afdelinger var først kendt da resultaterne fra APV'en forelå (primo december) og invitationen blev derfor udsendt vel sent. Dette medførte at kun en afdeling kunne møde op på grund af det korte varsel og næste gang bør dette trin i processen gentænkes.

Den 14. december 2015 modtog de berørte afdelinger i stedet en mail med opfordring til at afholde møde med Hans J. Holmberg fra Arbejds miljøcenteret. I mailen var skabelonen til handlingsplanerne vedhæftet, så bestyrelserne havde mulighed for selv at udfylde og retur-

nere deres handlingsplaner. Arbejdsmiljøcentret har desuden taget kontakt til afdelingerne og arrangere møder. Der vil i den kommende måned blive fulgt op overfor de afdelinger som endnu ikke har lavet handlingsplaner.

Den 11. februar 2016 blev APV-rapporten udleveret i en foreløbig udgave til arbejdsmiljøudvalget af Hans J. Holmberg. Rapporten foreligger ikke i endelig version endnu, hvorfor den ikke er udsendt endnu. Rapportens hovedresultater vil indgå i det tre-årige arbejdsmiljøprojekt.

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Der tages kontakt til de afdelinger, der skal udarbejde handlingsplaner, så der kommer fokus herpå.

Til nu har afdelingernes APV og administrationens APV været adskilt. Det vil blive overvejet om det også skal være tilfældet fremover.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3e. (lukket punkt)

Side 39

3f. Orientering fra udvalgene

Side 40

- a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)**
- b) Bygge- og projektudvalget (BPU)**
- c) Boligudvalget (BU)**
- d) Uddannelsesudvalget (UU)**
- e) Udvalget vedrørende decentral forvaltning – styregruppe**
- f) Afdelingsudvalget (AU)**
- g) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)**
- h) IT-udvalget – styregruppe**
- i) Risikoudvalget (RIU)**

4. Direktionsberetning

Afdelingsbestyrelsernes anvendelse af AAB-mail

For at sikre den elektroniske kommunikation i AAB er det besluttet, at der skal oprettes en AAB-konto til alle bestyrelsesmedlemmer. Data viser, at mange bestyrelsesmedlemmer ikke logger ind på deres konto. Sekretariatet har rykket flere gange, men i dag er der 102 brugere, der aldrig har været logget på deres AAB-konto. Udgiften til de 102 licenser over en 3-årig periode er 194.643 kr. Administrationen vil komme med et oplæg til en revision af reglerne for oprettelse og betaling af AAB-mailkonto.

Orientering om voldgiftssagen i AAB afdeling 45

Der er afholdt syn og skøn og skønsmændene afleverede skønserklæring 13. februar 2016. Det er vurderet af boligforeningens advokat på sagen, Asger Larsen, at skønsmændenes udtalelser overvejende falder ud til bygherrens fordel. Intet er dog givet før Voldgiftsnævnets kendelse foreligger, og det er meget lidt sandsynligt at hovedentreprenøren ændre standpunkt i sagen og indvilger i at udbedre skaderne uden en voldgiftskendelse.

AAB har på advokat Asger Larsen anbefaling rekvireret ekstern rådgiver til at udarbejde afhjælpningsprojekt på sagen. Dette er tillige af advokaten meddelt Voldgiftsnævnet og sagens øvrige parter. Afhjælpningsprojektet forventes at foreligge ultimo maj 2016, hvorefter det skal forelægges skønsmændene til udtalelse/godkendelse. Når skønsmændenes udtalelse om afhjælpningsprojektet foreligger, skal der tages stilling til det videre forløb, herunder vedrørende finansiering via Landsbyggefonden.

Status på nybyggeriet AAB afdeling 75 – etape 2

Byggeriet blev ikke afleveret til tiden og beboerne, som skulle være flyttet ind i de 13 nye boliger på Amagerbrogade/ afd.75, er blevet genhuset. Flere af beboerne havde selv mulighed for at finde alternativ bopæl i genhusningsperioden, som administrationen har meldt ud til at vare til 1. juni 2016.

Byggeriet er fortsat ikke færdigt og der har været afholdt haste syn og skøn via Voldgiftsnævnet for at få skønsmandet udsagn om, at boligerne ikke er indflytningsklare – hovedentreprenøren forsøgte at få gennemført aflevering selvom boligerne ikke var færdige for at standse bygherrens dagbodskrav. Skønsmanden har givet AAB medhold i, at boligerne ikke er indflytningsklare. Der er i slutprocessen fundet problemer med alle boligernes gulve. Og det forventes at disse skal lægges om, idet de ikke overholder funktionskrav og lægningsvejledning. Der er begæret nyt haste syn og skøn med dette tema og skønserklæring forventes at foreligge inden udgangen af april måned. Herefter tages der stilling til den videre proces.

Efterfølgende er det konstateret, at de gulvene er lagt forkert. Derfor skal de omlægges, hvilket bevirker, at køkkenerne også skal tages ud.

Møde i Partnerskabsforum

Den 14. april 2016 var der møde i Partnerskabsforum, som består af de syv borgmestre i Københavns Kommune og kredsbestyrelsen i BL's. 1. kreds. Vicedirektør Pia Skov deltog som medlem af bestyrelsen.

Mødet omfattede først og fremmest en status på Hovedaftalen mellem parterne som løber i årene 2015 – 18. Der er fastsat 19 konkrete målsætninger, herunder 10 analysemålsætninger og 9 kvantificerbare målsætninger (samt 20 hensigtserklæringer). 3 ud af aftalens 19 målsætninger er nu indfriet:

Målsætning	Status	Målopfyldelse
At almene boliger skal udgøre minimum 20 pct. af boligerne i København.	Per 1. januar 2016 udgjorde almene boliger (familie-, ungdoms-, og ældreboliger) 20,2 pct. af boligerne i København.	Opfyldt
At der inden midten af 2015 udarbejdes en samlet model for fremtidig anvendelse af ældreboliger, der i mere end 2-3 år primært har været udlejet som ungdomsboliger.	Borgerrepræsentationen godkendte den 10. december 2015 en 10-årig rammeaftale for ommærkning af ældreboliger. Der er pt. indgået 2 konkrete aftaler om ommærkning af ældreboliger indenfor rammeaftalen med henholdsvis Vibo og 3B, der har fået tilsagn om det statslige ommærkningsbidrag.	Opfyldt
At reducere antallet af udsatte og særligt udsatte boligområder med yderligere en tredjedel frem til 2018.	Der er på Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets liste fra 1. december 2015 3 særligt udsatte boligområder i København. Antallet er dermed halveret.	Opfyldt

Status på Hovedaftalens øvrige punkter omdeles i OB-mapperne.

Mødet havde desuden tre temadrøftelser:

1) Flygtninge

Københavns Kommune var oprindeligt fritaget for modtagelse af flygtninge, men dette har regeringen ændret på så København skal forvente at modtage 335 flygtninge inden for det næste år.

København skal i 2016 modtage og boligplacere 335 flygtninge. For at løse denne opgave har forligskredsen bag Overførselssagen 2015-16 afsat midler til etablering af såvel midlertidige som nye almene boliger. Nye almene boliger målrettet flygtninge skal etableres med udgangspunkt i følgende målsætninger:

- At boliger til flygtninge spredes over hele byen.
- At boliger til flygtninge blandes med andre typer af boliger.
- At ventelisterne til almene boliger ikke må forlænges pga. af udlejning af boliger til flygtninge.
- At den boligsociale anvisning ikke påvirkes.

Det er besluttet, at der til alment nybyggeri afsættes 10,5 mio. kr. til kommunalt grundkapitalindskud, som – kombineret med tilskudsprincipperne i Topartsaftalen mellem regeringen og KL – giver mulighed for at etablere de nødvendige permanente boliger (i udgangspunktet ca. 165 familieboliger á 50 m²) til dækning af boligbehovet fra modtagne flygtninge i 2016.

Kommunen har via BL's 1. kreds anmodet om at sektoren bidrager til at løfte opgaven, både for så vidt angår nybyggeri og en samlet plan for hurtig tilvejebringelse af boliger, som kan udlejes til flygtninge, i den eksisterende boligmasse.

2) Udsat by

Kommunens Politik for Udsatte Byområder fra 2011 udpegede seks udsatte byområder i København og satte og sætter ambitiøse og langsigtede fælles mål for byens udvikling frem mod 2020.

Parterne er enige om at den har medført et stort fokus på samarbejde, koordinering og tværgående løsninger både på tværs af forvaltninger og med den almene sektor. Kommunen har desuden anvendt politikken som en rettesnor for prioriteringen af nye initiativer og et fokus på at styrke keredriften.

Status er at udsatte byområder er kommet tættere på københavnergennemsnittet, når det kommer til andelen af boliger med installationsmangler, andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund og andelen af beboere med lav/ingen uddannelse.

Derimod er de udsatte byområder blevet mere udsatte, når det kommer til andelen af små boliger og andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet. Der er ingen ændringer i overrepræsentationen af beboere med lav indkomst.

3) Byudvikling

Borgerrepræsentationen har fortsat som ambition at byen vedbliver at være en by med blandede og mangfoldige boligområder, hvor der er boliger til alle, og hvor udviklingen i byen kommer alle til gode:

- 20 pct. almene boliger, svarende til 750 nye almene boliger pr. år
- Minimum 70 pct. af de nye almene boliger, som får tilsagn i
- perioden fra 2015-2025, placeres i skoledistrikter med under 20 pct.
- almene boliger
- 10 pct. af de nye almene boliger i byudviklingsområderne skal have
- en maksimal husleje på 3.200 kr/mdr., svarende til ca. 50 boliger pr. år
- 6.000 nye ungdomsboliger frem mod 2027, svarende til 500 boliger
- pr. år

Det er ikke muligt at indfri den nuværende målsætning for etablering af almene boliger i 2016. Målsætningen blev sat med risiko for, at de fornødne byggemuligheder ikke kunne tilvejebringes, og dette har desværre vist sig at være tilfældet. Kommunen forventer i stedet, at målsætningen kan indfris i 2018.

Det bør dog ses i lyset af at regeringens varslede ændring af planloven, om hvilken der for tiden forhandles.

Kredsvaleg – BL's 1. kreds

I år er der kredsvaleg i BL. Tirsdag den 26. april 2016 var der valgmode i kreds 1, som dækker København og Frederiksberg Kommuner. Efter kampvalg blev Camilla Hegnsborg fra HAB valgt som formand. Kaare Vestermann fra VIBO blev valgt enstemmigt som næstformand.

Repræsentantskabet blev valgt efter fredsvalgsmodellen og AAB er repræsenteret ved:

- Bent Haupt Jensen
- David Jennow
- Pia Skov

Gunvor Abrahamsen og Hanne Dahlerup blev valgt som suppleanter.

Efterfølgende var der i repræsentantskabet kampvalg til bestyrelsen, som i den kommende periode består af følgende fem medlemmer:

- Camilla Hegnsborg (formand)
- Kaare Vestermann (næstformand)
- Keld Poulsen – SAB
- Jan Hyttel, Lejerbo København
- Pia Skov, AAB.

Som suppleanter til bestyrelsen blev valgt:
Steffen Morild – 3B og Jean Thierry – FSB

Post til rette modtager i afdelingerne - infoindsats

Som led i implementeringen af de nye driftsmodeller, er der oprettet mailgrupper til afdelingerne som afspejler de opgaver, der skal løses lokalt. Det har været nødvendigt fordi den samme opgave i én afdeling kan løses af et medlem af afdelingsbestyrelsen, mens den i en anden afdeling løses af en lokalt ansat.

Vi har brug for at udbrede kendskabet til, at afdelingen via intranettet selv kan melde medlemmer ind og ud af mailgrupperne for afdelingen. Administrationen vil derfor opfordre koordinatorene af de respektive afdelingsnetværk til at tage emnet op ved de kommende netværksmøder. Notat omdeles.

Køkkenmodernisering

I forhold til revisionsprotokol fra april måned er der følgende tilbagemelding på de tre udeståender: I afdeling 11, er der sendt ansøgning til Frederiksberg kommune og svar afventes. Der er endvidere sendt ansøgninger for de to øvrige - afdeling 17 og afdeling 35 til Københavns Kommune. Der er endnu ikke modtaget nogen tilbagemeldinger.

Partnerskabsforum

Det store er den overførselssag, der er lavet i Borgerrepræsentationen om anvendelse af overskuddet fra 2015. Hovedfokus er at skabe rammer til de 335 flygtninge som Københavns skal modtage i indeværende år. De første er ankommet og midlertidigt indkvarteret på Otilliavej. Forvaltningen forbereder at der til august bliver forelagt en indstilling for borgerrepræsentationen som udmønter midlerne til permanent indkvartering af flygtninge. Der forventes forhandlinger mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune om at den almene sektor også bidrage til at løse opgaven.

Henlæggelser

Der blev omdelt oversigt med status på afdelingernes overholdelse af Københavns Kommunes krav til henlæggelser til planlagt drift og vedligeholdelse. Der vil blive udarbejdet revider-

ret oversigt en gang om året.

Side 45

Emne til netværksmøde

Administrationen ønsker at gøre reklame for at afdelingerne melder relevante medlemmer af afdelingsbestyrelse og lokaltansatte der løser administrative opgaver ind i de nye mailgrupper.

Når det undersøges, hvem der har tilgået AAB's intranet den seneste måned er det kun 1/3 af afdelingerne. Det skyldes formentlig at flere og flere læser mail på smartphone eller tablet, men så kommer de ikke på intranettet. Administrationen ser på om det skal medføre ændringer i kommunikationen til afdelingerne.

Fælles opnotering i København

BL's bestyrelse har nedsat en arbejdsgruppe der skal undersøge mulighederne for en fælles opnotering i København. Arbejdsgruppen har modtaget et oplæg, der skal præsenteres for BL's bestyrelse. Af dette oplæg fremgår det, at vi skal indgå forpligtende samarbejde, hvilket vi har protesteret imod. Der arbejdes videre. Bl.a. skal økonomiske og tekniske konsekvenser af fælles system afdækkes. Alle er enige om at fordele og ulemper skal afdækkes før der kan tages stilling. BL er af den opfattelse, at der er politisk ønske om et fælles opnoteringssystem.

Formanden ønskede undersøgt, hvad det kommer til at betyde for AAB's image/ånd. Har det betydning for at vi fjerner os endnu mere fra vores medlemskab eller er vi så langt ude, at det ikke har nogen betydning.

5. Eventuelt

Side 46

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Formanden foreslog, at der tilbydes kursus i dirigenthvervet, da der er udfordringer omkring styring af afdelingsmøderne

OB holder møde om direktørudviklingssamtaler (DUS) den 31. maj 2016