

Referat af OB-møde

Mødedato: 1. juni 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
Inge Vilhof, direktionssekretær

Kontaktperson

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

Dato

1. juni 2016

Afbud: Ingen

Næste møde: 7. september 2016

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol
- c) Godkendelse af årsregnskaber for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger

2. Indstillingssager

- a) **(lukket punkt)**
- b) Politik for direktørevaluering (formanden)
- c) Principper for overgangen fra parlamentarisk til administrativ classic/light, når afdelingen er frataget administrative opgaver
- d) Finansiering af boligsociale indsatser
- e) Reorganisering af Ejendomsservice- og fraflytning (EF) – projektstatus + oplæg til årsrapport for drift af parlamentariske afdelinger
- f) Tilskud – pilotforsøg vedrørende ændring af tilslutningsafgift
- g) NBO-konference

h) Forretningsorden for repræsentantskabet

Side 2

i) Forberedelse af repræsentantskabsmøde den 15. juni 2016, herunder drøftelse af eventuelt indkomne forslag (eventuelt materiale omdeles på mødet)

3. Orienteringssager

a) Vurdering af byggesagshonorar pr. 31. marts 2016

b) **(lukket punkt)**

c) Orientering fra udvalgene

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

København, den 7. september 2016

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 4. maj 2016

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 4. maj 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

Det blev oplyst, at referatet fortsat var under udarbejdelse, hvorfor punktet blev udskudt.

1b. Revisionsprotokol

Side 4

Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

Indstilling

Indstilles taget til efterretning

Sagsfremstilling

Intet nyt

Bilag

Ingen

Beslutning

Intet at bemærke

1c. Godkendelse af årsregnskaber for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger

Resume

Før regnskabsår 2014 er årsregnskaberne for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger formelt godkendt af organisationsbestyrelsen ved underskrivelse af de enkelte regnskaber. Denne praksis blev for årsregnskabet 2014 erstattet af nærværende samlede godkendelse af årsregnskaberne, hvorved underskrivelse ikke er nødvendig.

Indstilling

Årsregnskab 2015 for de ovennævnte afdelinger indstilles til organisationsbestyrelsens godkendelse

Sagsfremstilling

Årsregnskab 2015 for følgende parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger er udarbejdet og godkendt af revisionen:

AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.
2	44	67	81	95	107
4	48	69	82	96	108
8	55	70	85	97	115
18	58	75	89	98	566
33	61	76	92	99	580
34	64	77	93	100	
35	65	78	94	106	

For revisionens eventuelle bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber henvises til revisionsprotokollen (side 83-95), der er fremlagt og godkendt på organisationsbestyrelsens møde den 4. maj 2016.

Bilag

Årsregnskab 2015 for de ovennævnte afdelinger foreligger på mødet til organisationsbestyrelsens eventuelle gennemsyn.

Beslutning

Det blev oplyst, at afdeling 81 har bedt om et møde vedrørende deres årsregnskab 2015, hvorfor dette ikke forelægges til OB's godkendelse som nævnt i sagsfremstillingen.

Hvis ikke dette er afklaret inden repræsentantskabsmødet vil det blive godkendt med forbehold for OB's og efterfølgende Københavns Kommunes godkendelse.

OB ønskede oplyst, hvad årsagen er til, at 11 ud af de 14 afdelinger, der har underskud, er parlamentariske afdelinger. Herudover ønskes det oplyst, hvad årsagen er til 3 afdelingers meget store overskud.

Christian Høgsbro oplyste, at tilsynet og revisionen tidligere har kommenteret på, at mange afdelinger havde underskud, hvorfor der har været en målrettet indsats de senere for at nedbringe dette antal.

OB skal have en overordnet drøftelse af over- og underskudsproblematikken, hvorfor det un-

dersøges, om der er nogen tendenser herfor samt hvad årsagen er.

Side 6

2a. (lukket punkt)

Side 7

2b. Politik for direktørevaluering

Side 8

Resume

Organisationsbestyrelsens medlemmerne har på et møde den 31. maj 2016 drøftet ansvars- og opgavefordeling mellem OB og direktør, samt udvalg, principper for evaluering af bestyrelsesarbejdet og direktør, samt den årlige direktørsamtale, herunder at der fastlægges visse mål direkte i samtalen.

Indstilling

Formanden indstiller på grundlag heraf følgende:

Det planlagte seminar den 1. oktober 2016 udvides til at omfatte en generel drøftelse af ansvars- og opgaveopgavefordeling inden for rammerne af god almen ledelse. BL's konsulent-tjeneste kobles på opgaven

Der etables en proces omkring evaluering og direktørsamtalen. Der holdes opstart med en lørdag i løbet af efteråret. Skal fungere fra 2017. Faciliteres med ekstern bistand.

Formanden gennemfører snarest muligt 2016-samtale med direktøren efter sædvanlige principper.

Sagsfremstilling

Ingen

Bilag

Ingen

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

2c. Principper for overgangen fra parlamentarisk til administrativ classic/light, når afdelingen er frataget administrative opgaver

Resume

Som et led i arbejdet med udviklingen af AAB's decentrale forvaltningskoncept udarbejder administrationen forretningsgange for væsentlige virksomhedsområder – herunder proceduren for afdelinger, der får frataget administrative beføjelser samt mulighed for tilbagevenden til den administrative driftsmodel.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender den vedlagte forretningsgang.

Sagsfremstilling

Af OB's årsplan fremgår det, at OB vil drøfte koncept for at få afdelinger tilbage på det decentrale koncept, dvs. til driftsmodellerne 'administrativ classic' eller 'administrativ light'. Afdelingsudvalget drøftede på mødet den 3. maj 2016, hvordan afdelinger, der er frataget administrative opgaver, igen kan få delegeret disse opgaver fra direktøren.

På mødet bad udvalget om, at administrationen i trin 1 udspecificerer, at svigt eller forsømmelse af administrativt driftsansvar både kan opdages af medarbejdere i administrationen, af lokalt ansatte eller øvrige bestyrelsesmedlemmer. I forhold til trin 5 bad udvalget om at tidsfristen for en tilbagevenden til den administrative driftsmodel rettes til ½ år jf. OB-beslutning (april 2016) vedrørende opsigelsesvarsel for parlamentariske afdelinger tilknyttet Ejendoms-service og fraflytning i Kundeservice.

Bilag

Bilag a – Afdelinger der er frataget administrative beføjelser og som ønsker at vende tilbage til driftsmodellerne 'administrativ classic' og 'administrativ light'

Beslutning

OB ønskede, at det blev tilføjet, at det er OB, der træffer den endelige beslutning efter indstilling fra direktøren. Hvis der er tale om mindre forseelser, der rettes op, vil der ikke blive tale om at fratage de administrative beføjelser. Hvis der er tale om graverende problemer, vil det ikke være muligt at blive administrative indenfor det kommende halve år, men iøvrigt efter en konkret vurdering. Der skal endvidere tages stilling til, hvor meget der kan oplyses om årsagen for fratagelsen af de administrative beføjelser. Endvidere skal beboerne inddrages i processen.

Der var enighed om at bede afdelingsudvalget foretage en fornyet behandling af forretningsgangen for overgang fra parlamentarisk til administrativ classic/light ved fratagelse af administrative opgaver.

2d. Finansiering af sociale indsatser

Resume

Afdelingsudvalget fik på møde den 3. maj 2016 fremlagt bilag a – Oplæg til finansiering af sociale indsatser til drøftelse og godkendelse.

Afdelingsudvalget godkendte med enkelte rettelser og præciseringer oplægget.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at OB tiltræder udvalgets beslutning og godkender det reviderede oplæg, som det fremstår i vedlagte form.

Sagsfremstilling

Alle afdelinger i AAB kan ansøge dispositionsfonden om støtte til gennemførelse af en social indsats i deres afdeling. Det gælder både de afdelinger, der er socialt udfordret og de som ønsker at gøre en aktiv indsats for at forebygge sociale problemer.

For at:

- 1) sikre, at beboerne tager aktivt stilling til værdien af de sociale indsatser, der igangsættes i afdelingen
- 2) motivere til, at beboerne tager ejerskab til og involverer sig i indsatserne
- 3) skabe synlighed omkring indsatserne

vil AAB i forbindelse med støttetildelingen fra dispositionsfonden fremadrettet stille krav om, at afdelingerne bidrager med op til 50 % af AAB's medfinansiering af en social indsats, dog højst 20 kr./lejemål/mdr.

I helt ekstraordinære tilfælde, hvor en afdeling er meget økonomisk og/eller socialt belastet, vil dispositionsfonden kunne søges om dækning af det fulde medfinansieringsbeløb.

Dette princip er gældende for både boligsociale helhedsplaner og –minihelhedsplaner og træder i kraft ved igangsættelse af nye indsatser.

Bilag

Bilag a – Oplæg til finansiering af sociale indsatser

Beslutning

Der var enighed om, at udskyde stillingtagen til finansiering af de sociale indsatser indtil en samlet strategi for området er besluttet. Der blev peget på, at der skal være overensstemmelse med den tidligere vedtagne ASA-politik.

2e. Reorganisering af 'Ejendomsservice & fraflytning' overgang til fase II

Resume

Organisationsbestyrelsen godkendte den 5. november 2014 påbegyndelsen af reorganisering af 'Ejendomsservice & fraflytning' (EF) i Kundeservice. OB besluttede, at reorganiseringen skulle ske i to faser og at overgangen til fase II skulle godkendes.

Af OB's årsplan 2016 fremgår det at DFK skal komme med et oplæg til årlig afrapportering på 'daglig drift af parlamentariske afdelinger'

Indstilling

Administrationen indstiller til OB, at

- Status på etape I tages til efterretning
- Overgangen til fase II af reorganiseringen af EF godkendes, herunder at fase to uvides til også at omhandle undersøgelse af mulige økonomiske gevinster ved at lave fælles indkøbsaftaler vedrørende varer og ydelser til parlamentariske afdelinger

DFK-udvalget indstiller til OB, at

- Der sker årlig afrapportering på den daglige drift i parlamentariske afdelinger til OB, jf. bilag 2.

Sagsfremstilling

Efter flere års stigning i antallet af parlamentariske afdelinger, og for at imødekomme de stigende krav til driften, besluttede OB den 5. november 2014, at EF skulle reorganiseres.

Reorganiseringen blev planlagt i to etaper. Første etape blev evalueret på OB's seminar den 30. januar 2016. Se bilag 1. Det blev på mødet aftalt, at der til dette OB-møde, den 1. juni, skulle ske en afrapportering samt en godkendelse af overgang til etape II.

Etape II (påbegyndes medio 2016 og forventes afsluttet i 2018)

- Etablering af op til tre lokalkontorer
- Ejendomsfunktionærerne puljes og ledes fra et af de tre lokalkontorer
- Der vedtages et standard-serviceniveau

EF ønsker tillige i 2017 at undersøge, hvor stort det økonomiske forbrug er til den daglig drift i de parlamentariske afdelinger. Undersøgelsen skal være udgangspunkt for at vurdere potentialet for at opnå besparelser ved at indgå fælles indkøbsaftaler om f.eks. køb af varer og ydelser eller om almen indkøb er vejen frem.

Se nærmere om etape II i bilag 1.

Bilag

Bilag 1: "Statusnotat på reorganisering af EF samt overgang til etape II"

Bilag 2: "Årsrapport - driften i de parlamentariske afdelinger"

Beslutning

Der var enighed om at fortsætte arbejdet med reorganisering af Ejendomsservice & fraflytning, fase II. Når projektet omkring etablering af lokale driftskontorer er mere konkrete fore-

lægges de økonomiske konsekvenser for OB. Det skal være særlig opmærksomhed omkring medarbejdernes vilkår og arbejdsmiljø.

Side 12

2f. Tilskud – pilotforsøg vedrørende ændring af tilslutningsafgift

Side 13

Resume

Når en ejendom renoveres kan det få indflydelse på afdelingens udgifter til varme, fordi beregningsgrundlaget for tilslutningseffekten ændrer sig. For at få nedsat tilslutningseffekten kræver HOFOR specifik dokumentation.

Administrationen ønsker at gennemføre et pilotforsøg i afdeling 28/30 om at fremskaffe dokumentation til nedsættelse af tilslutningseffekten for afdelingen. Det forventes at koste 100.000 kr. at gennemføre pilotprojektet, som kan danne grundlag for fremtidige krav til rådgivere mv. så vi ved fremtidige renoveringer samtidig kan søge om nedsættelse af tilslutningsafgiften.

Indstilling

Administrationen indstiller at der ydes et tilskud på kr. 100.000 fra dispositionsfonden til at gennemføre pilotforsøg om fremskaffelse af dokumentation til at søge om nedsættelse af tilslutningseffekten i afdeling 28/30. Såfremt det lykkes at få nedsat tilslutningseffekten for afdeling 28/30 skal afdelingen selv afholde 50% af udgiften, dvs. kr. 50.000.

Sagsfremstilling

På baggrund af at afdeling 86 fik en fremadrettet tilslutningseffekt (tilslutningseffekten beregnes som opvarmet areal gange en faktor + et eventuelt tillæg eller fradrag på grund af særlige forhold) blev OB orienteret om at administrationen igangsatte et pilotforsøg i tæt samarbejde med HOFOR, for at afdække besparelespotentialet og samtidig klarlægge dokumentationskravene. Afdeling 28/30 blev udvalgt til pilotforsøget og rådgiver sendte i oktober 2015 den aftalte dokumentation.

Ved et møde mellem HOFOR og AAB den 24. februar 2016 var tilbagemeldingen fra HOFOR, at der ville kunne opnås en besparelse på ca. 250.000 kr. på årsbasis, dog med det forbehold at man nu ønskede en betydelig mere detaljeret redegørelse for energiforbrugene. HOFOR stiller nu krav om beskrivelse af de enkelte bygningskonstruktioner (isoleringsmæssigt), vinduestyper, dørtyper, ventilationsvandvarmefflader og varmtvandsbeholdere m.v., og helst via fabrikantmateriale. Hvis en ejendom består af flere blokke, og derfor er opført over en længere periode, skal vi definere hver enkelt blok for sig.

Udgiften forventes at beløbe sig til 100.000 kr. (inkl. moms).

Bilag

Ingen

Beslutning

OB godkendte at yde et tilskud på 100.000 kr. fra dispositionsfonden til gennemførelse af et pilotforsøg om fremskaffelse af dokumentation til at søge om nedsættelse af tilslutningseffekten i afdeling 28/30. Såfremt det lykkes at få nedsat tilslutningseffekten for afdelingen, skal afdelingen selv afholde 50% af udgiften, det vil sige 50.000 kr.

2g. NBO-konference

Resume

OB skal tage stilling til om AAB, som det har været kutyme gennem årene, deltager i NBO's årskonference, der afholdes hvert andet år. I år afholdes konferencen i Helsinki og temaet er bl.a. harmonisering af tekniske regelsæt i Norden og husning af flygtninge. Det er formandskab og direktion, der i så fald deltager fra AAB's side.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender, at formand, næstformand og direktion deltager i NBO-konference i Helsinki fra den 7.-9. september 2016.

Sagsfremstilling

De Nordisk kooperative og almennyttige boligorganisationer (NBO) er en non-profit organisation grundlagt i 1950, der har til formålet at fremme kontakterne mellem de tilknyttede organisationer for udveksling af erfaringer og koordinering af fælles interesser. NBO's medlemmer er de korporative og almene boligorganisationer i de nordiske lande. Der afholdes NBO-konference hvert andet år, som går på skift i de nordiske lande.

Det er kutyme, at de danske delegationer består af formandskab og direktion fra de deltagende boligorganisationer.

Programmet for årskonferencen vil være husning af flygtninge samt "bygherre i Norden", hvor harmonisering af de tekniske regelsæt i de nordiske lande kan skabe ét stort og dermed billigere marked for byggeri. På konferencen afholdes en række workshops, og der arbejdes på at styrke det faglige indhold sammenlignet med tidligere.

Såfremt OB er indstillet på at sende formandskab og direktion til konferencen skal OB-møde den 7. september flyttes til tirsdag den 6. september 2016.

Bilag

Ingen

Beslutning

OB godkendte, at formand, næstformand og direktion deltager i NBO-konference i Helsinki fra den 7.- 9. september 2016.

OB-møde den 7. september 2016 flyttes derfor til tirsdag den 6. september 2016. Deltagelse i de den dag planlagte afdelingsmøder varetages derfor af administrationen.

2h. Forretningsordenen for Boligforeningen AAB's repræsentantskabsmøder

Side 15

Resume

Repræsentantskabet skal godkende forretningsordenen for Boligforeningen AAB's repræsentantskabsmøder

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen indstiller den vedlagte forretningsorden til endelig godkendelse i repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

Afdelingsudvalget drøftede på mødet d. 3. maj 2016 næstformandens udkast til forretningsordenen.

På mødet bad udvalget administrationen om at foretage redaktionelle og sproglige ændringer til §§ 1 og 2 vedrørende *indkaldelse* og *dirigenten*. Repræsentantskabet har tidligere truffet beslutning om, at den første indkaldelse skal udsendes pr. mail. Af vedtægternes § 1 fremgår det, at indkaldelsen skal ske skriftligt. Afdelingsudvalget anbefaler at begge indkaldelser udsendes pr. e-mail, under forudsætning af, at det enkelte repræsentantskabsmedlem i forbindelse med udsendelsen af den 1. indkaldelse får mulighed for at bede om, at den endelige indkaldelse og bilag fremsendes i papir.

§ 7 vedrørende forslag er ændret således, at den stemmer overens med proceduren, der er beskrevet i forretningsordenerne for administrative og parlamentariske afdelingsmøder.

Udkastet til forretningsordenen blev efterfølgende drøftet via e-mail. I denne forbindelse bad udvalget om, at det blev specificeret, hvilke punkter dagsordenen skal indeholde for møderne i henholdsvis juni og november.

Bilag

Bilag a – Forretningsordenen for Boligforeningen AAB's repræsentantskabsmøder

Beslutning

Der var enighed om at præcisere, at den nævnte rækkefølge for dagsordenspunkter ikke kan ændres. Endvidere tilføjes, at der skal afleveres papir med navn og afdeling, hvis man ønsker at komme på talerstolen.

OB bemyndigede administrationen til at foretage fornødne ændringer i forretningsordenen inden udsendelse til repræsentantskabet.

2i. Gennemgang af repræsentantskabsmateriale

Side 16

Der var indkommet seks forslag fra Peer Heede, afdeling 19.

Forslagene blev gennemgået og drøftet.

3a. Vurdering af byggesagshonorar pr. 31. marts 2016

Side 17

Resume

OB orienteres hermed om, hvordan budgetopfølgningen for byggesagshonorar ser ud efter 1. kvartal 2016. Såvel Byggeri som Vedligehold & Energi er efter 1. kvartal 2016 under budget, men nettobudgettet (indtægter fratrukket udgifter) forventes ved udgangen af året at holde.

Orientering

I administrationen gennemføres der kvartalsvis opfølgning på alle byggesager. Her bliver alle byggesagerne kontrolleret for hvordan økonomien er på sagerne, forløber og om al nødvendig dokumentation foreligger. Projektcontrollerne gennemfører denne kontrol én uge hvert kvartal, der afsluttes med møder med driftskoordinatorene og projektlederne. Der bliver udarbejdet budgetopfølgning på alle sager, hvor hver enkelt post i sagernes budget gennemgås for, hvor meget der forventes disponeret. Dermed får vi et billede af, hvordan den forventede endelige økonomi er på sagerne.

Det giver administrationen mulighed for, at opdage eventuelle overskridelser tidligst muligt og for i samarbejde med afdelingsbestyrelsen at tilpasse projektet (udføre korrigerende handlinger) for at undgå sager, hvor der ved udarbejdelse af byggeregnskabet viser sig at være budgetoverskridelse.

Orientering af afdelingerne

Budgetopfølgningen tilgår afdelingsbestyrelserne:

- Store byggesager: projektlederen gennemgår dem ved byggemøderne
- Mindre byggesager: budgetopfølgningen sendes direkte fra byggeøkonomi til afdelingsbestyrelsen efter afholdelsen af opfølgningsmødet med driftskoordinatoren.

Årets byggesagshonorar

På baggrund af tidsplanerne fra driftskoordinatorene og projektlederne kan administrationen beregne årets forventede byggesagshonorar som siden hjemtages for forretningsførelse af byggesagerne.

Ved budgetlægning for byggesagshonorar 2016 for 'Vedligehold & Energi' samt Byggeri, blev der udarbejdet en model hvor bemanningen afspejler den forventede opgavemængde ud fra hvilken der kan beregnes forventet byggesagshonorar. Med den bemanning der blev vurderet nødvendig for de to afdelinger blev det budgetterede byggesagshonorar for 2016 fastsat til kr. 5,4 mio. for Vedligehold & Energi og kr. 6,7 mio. for Byggeri.

Efter første kvartal kan det konstateres, at begge afdelingers prognose ligger under budget for året. Vedligehold og Energi har igangsat 74 mindre byggesager og omkring 70 byggesager er endnu ikke planlagt. Det er blevet oplyst, at de forventer at kunne holde budgettet ved at få planlagt disse byggesager. Der vil løbende blive fulgt op på det og blive orienteret om forventningen.

Byggeri er underbemandet, har to vacante stillinger i opslag og er dermed udfordret med at udføre de byggesager der var planlagt. Prognosen for Byggeri ligger 1,1 mio.kr. under budget. Hvis det antages at Byggeri for resten af året er underbemandet med to projektledere, vil der ligeledes være en besparelse på lønninger. Denne svarer godt overens med det forventede manglende byggesagshonorar for 2016. Får Byggeri ansat nye projektledere i løbet af 2016, er forventningen, at de kan få gennemført flere projekter og dermed øge deres samlede byggesagshonorar for 2016.

Med den information der efter 1. kvartal er fremkommet, er forventningen at budgetterne for byggesagshonorar holder, hvis der indregnes besparelse på lønninger i Byggeri. Det bliver

dermed ikke ændret på prognosen for 2016.

Side 18

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Orienteringen blev taget til efterretning.

3b. (lukket punkt)

Side 19

a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)

ØFU har behandlet de nye lovkrav om opsætning af vandmålere i alle lejemål, herunder i hvilke situationer der kan ske.. Vandmålere installeres i forbindelse med ombygninger og i de afdelinger, der selv beder om det, hvilket er i overensstemmelse med bekendtgørelsen.

Udvalget har fokus på at finde ud af, hvordan de administrative afdelinger bedst informeres om besparelsesmuligheder ved at sende istandsættelse af flytteboliger mv. i udbud.

Der er forskel på ejendomsskatter i omegnskommuner og Københavns Kommune, hvilket rettes op i budgetterne.

ØFU har desuden drøftet overførsel af midler fra dv-planen til følgende år. Hvis der er budgetteret med køb der ikke er nødvendige, kan beløbene flyttes til nyt år, hvis der er en god begrundelse. Hvis der skal flyttes penge frem (dvs. fra nyt år til aktuelt budgetår), kan dette kun ske ved drøftelse med økonomi.

ØFU har desuden noteret sig at de skal drøfte, hvad man gør i forbindelse med helhedsplaner, hvor der ikke må komme andre håndværkere ind, hvilket har betydning for dv-opgaver i byggeperioden.

b) Bygge- og projektudvalget (BPU)

c) Boligudvalget (BU)

d) Uddannelsesudvalget (UU)

e) Udvalget vedrørende decentral forvaltning – styregruppe

f) Afdelingsudvalget (AU)

g) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)

Det er aftalt, at der aflægges rapport om arbejdsmiljøarbejdet hver tredje måned, første gang til september. Formanden anbefalede, at arbejdsmiljøkonsulenten forestår første afrapportering for OB.

Der bliver udarbejdet materiale til afdelingshåndbogen med informationer til ejendomsfunktionærerne. Ikke alle ejendomsfunktionærer har iPad eller adgang til PC, hvilket der skal findes en løsning på. Arbejdsmiljøudvalget drøfter den fremtidige organisering og udarbejdet er årshjul for arbejdsmiljøarbejdet. Der er udarbejdet status på APV'er i afdelingerne. 17 afdelinger, heraf fire parlamentariske, med lokalt ansatte har ikke afleveret deres APV. Arbejdsmiljøkonsulenter tager kontakt til dem med henblik på et møde for udarbejdelse af APV'erne.

Nye regler om arbejdsrelateret vold udenfor arbejdstid er ved at blive gennemgået. Det er også administrationens ansvar at sikre, at arbejdsmiljøet for frivilligt ansatte efterlever lovgivningen.

Der arbejdes på udarbejdelse af oversigt over arbejdsulykker og nærved ulykker, så der kan sættes ind med forebyggelse.

Det blev oplyst, at arbejdsulykker to år tilbage er blevet gennemgået, og arbejdsmiljøkonsulenten har konkluderet, at der ikke er noget systematisk problem. Oversigt over emner, der er lagt ind i 3-års projektet blev omdelt. Det første der kommer oplæg på er drøftelse af arbejdsmiljøarbejdets organisering.

h) IT-udvalget – styregruppe

i) Arbejdsgruppen vedrørende risiko

Der har været holdt møde om problemerne med erhvervslejemål. Det er nødvendigt at foretage flere undersøgelser for afdækning af problemernes omfang samt, hvordan de skal løses. Endvidere blev Københavns kommunes forespørgsel vedrørende afdeling 19-rapporten drøftet.

Der arbejdes på Bolig4-problem, så det igen bliver muligt at følge huslejeudviklingen for erhvervslejemål på intranettet.

4. Direktionsberetning

(lukket punkt)

(lukket punkt)

Forsikringsudgifter i den almene sektor

Landsbyggefonden har opgjort de gennemsnitlige forsikringsudgifter i den almene sektor. I 2014 var de gennemsnitlige forsikringsudgifter i de almene boligafdelinger 1.087 kr. pr. lejemålsenhed. Dog er udgiften i Hovedstaden 1.356 kr. pr. lejemålsenhed og dermed betydeligt større end landsgennemsnittet.

Statistikken er baseret på et udtræk fra de almene boligorganisationers regnskabsindberetninger til Landsbyggefonden for regnskabsårene 2010-14. Statistikken giver et overblik over udviklingen i forsikringsudgifterne i de almene boligafdelinger samt hvorledes udgifterne varierer mellem afdelinger med forskellige karakteristika fx geografi, boligstørrelse, alder, byggeriart, boligtype mv.

Forsikringsudgifterne er steget med ca. 23 % fra 2010-2014. En stor del af stigningen kan henføres til generelle prisstigninger i forsikringsbranchen. Forsikringsudgifterne er knap 70 % højere i Region Hovedstaden end i Region Midtjylland. Udgifterne er højere i ældre end nyere boligafdelinger og i boligafdelinger med større boliger.

Efter udbud udgør de samlede forsikringsudgifter for AAB i 2016 kr. 1.161 pr. lejemålsenhed.

Boliger til flygtninge

Administrationen har deltaget i mødet med Københavns Kommunes forvaltninger som led i deres arbejde med afdække muligheder og rammer i forhold til den såkaldte 'overførselssag' som primært handler om at finde permanente boliger til de 335 flygtninge som kommunen skal modtage i 2016. Næste år forventes det dobbelte antal.

Egentlige forhandlinger med boligsiden sker først, når begge aftaleparter har etableret et politisk mandat, dvs. for boligorganisationernes vedkommende i regi af 1. kreds. Vi forventer at forhandlingerne kan starte omkring primo juni måned.

Kommunen undersøger særligt mulighederne for at etablere flere deleboliger, mulighederne i forhold til brug af overskydende kapacitet på ældreboligområdet, anvisning af uddannelsesparate flygtninge til studieboliger og bedre udnyttelse af de ca. 800 boliger som kommunen årligt returnerer til boligorganisationerne. Endelig er der vilje til at udvide rammen for opførelse af almene boliger i de kommende år, med et antal boliger svarende til behovet for nu at huske flygtninge.

Boligorganisationerne har i forløbet understreget vigtigheden af at respektere allerede indgåede aftaler som Hovedaftalen, Udlejningsaftalen og aftalen om ommærkning af ældreboliger. Behovet for at udvise størst muligt hensyn til de borgere, der står på ventelisterne er ligeledes blevet understreget. De almene boligorganisationer har også understreget behovet for, at kommunen tager kontakte til de private udlejere for at disse også bidrager til at løse denne opgave.

Boligsiden har i forlængelse heraf anbefalet, at der indgås en samlet aftale mellem BL 1. kreds og Københavns Kommune, som indeholder alle de relevante områder såsom anvisning, nybyggeri, integrationsindsats, god modtagelse i boligområdet, introduktion til det at bo alment mv. i forbindelse med tilvejebringelse af de nødvendige boliger til kommunens modtagelse af flygtninge i 2016 og 2017. Dermed opnås et aftale- og beslutningsgrundlag i forbindelse med modtagelsen af flygtninge for 2016 og 2017.

Retssag om mistet anciennitet

Schertiger Riis havde stævnet AAB vedkommende havde mistet sin anciennitet. Den 7. maj 2016 tilkendegav Københavns Byret at sagsøger *ikke* ville få medhold i en sag anlagt mod AAB om mistet anciennitet.

Medlemmet bestred at have modtaget opkrævning af ajourføringsgebyret (men ikke den efterfølgende påmindelse).

Efter bevisførelsen, herunder navnlig fremlæggelse af kopi af opkrævningen af 10. april 2014 og opkrævningens ekspedition i Nets samt vidnet SD forklaring om ikke at have modtaget post retur fra sagsøger, fandtes AAB at have godtgjort, at opkrævningen er tilsendt og modtaget af sagsøger.

Afdeling 78 - ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger

Ved OB-mødet i maj måned godkendte OB en ansøgning om ommærkning af 39 ældreboliger i afdeling 78 til ungdomsboliger.

Kommunen har meddelt, at ansøgningen ikke fremmes, fordi huslejeniveauet ligger over den målgruppe, der er berettiget til at søge statsligt ommærkningsbidrag. Der er fortsat mulighed for at ommærke boliger til ungdomsboliger og få et kommunalt grundskyldstilskud. Grundskyldstilskud er i størrelsesorden 470-500 kr. månedligt, hvilket ikke er langt fra det nuværende huslejetilskud fra kommunen, der udfases i løbet af 2017. CIU vurderer at det vil være muligt at leje boligerne ud til denne pris, men risikoen for tomgang må alt andet lige forventes at være en anden end først antaget.

Ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger i størrelsen 50 – 65 m² skal indgås inden 1. januar 2017 og kan kun løbe i højst 10 år, jf. almenboligloven § 4, nr. 7.

Københavns Kommune er midt i en proces hvor de er ved at afdække alle muligheder for at huse de flygtning som kommunen skal modtage, herunder om de skal anvende overskydende kapacitet i ældreboliger. Dette forventes afklaret i løbet af sommeren og vil kræve en genforhandling af rammeaftalen mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune om ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger.

Ny Boligbase

Den 22. juni 2016 forventer administrationen at have den nye version af Boligbasen (Unik's navn er: 'ansøgerweb') i luften. I forbindelse med udviklingen af den nye version er der lagt vægt på øget brugervenlighed og på at løse en lang række af de problemer med opnotering, som findes i den nuværende version.

Kundecentret har fornylig lavet en stakitundersøgelse af 1.007 spørgsmål som viste, at kundernes spørgsmål i 94 % af tilfældene kunne være besvaret ved besøg på aab.dk eller ville

kunne betjenes/besvares i den nye Boligbase.

Side 24

Med den nye Boligbase bliver det reelt muligt for alle at selvbetjene sig vedrørende:

- indmeldelse
- skrive sig på ventelisten
- svare på tilbud
- rette fleksible kriterier
- rette boligønsker

Desuden arbejdes der pt. på bedre forklaring om aktuelle ventetider. Oversigten vil være opdateret og tilgængelig på aab.dk.

Der er mulighed for en uddybende beskrivelse af de enkelte afdelinger i Boligbasen. Boligudvalget vil i august drøfte hvordan dette bedst muligt kan tilrettelægges. I første omgang tager vi beskrivelserne fra den gamle Boligbase med over. Vi sørger også for at der tages billeder af de afdelinger der mangler.

Ved hjælp af en oplysningskampagne, er det målsætningen at få flere af de opnoterede til at søge oplysningerne på hjemmesiden og i Boligbasen, så ventetiden på telefonerne reduceres og den personlige kundebetjening fortrinsvis ydes til de der ikke kan selvbetjene sig.

Det er indregnet i budget 2016, at der nedlægges en stilling i kundecentret fra 1. august 2016 i forventning om at den nye Boligbase vil betyde at flere vælger at selvbetjeningsløsningen. Vi laver en stakitundersøgelse ca. 4 og 12 uger efter idriftsættelsen. Her bliver det vurderet om den nye Boligbase har haft betydning for omfanget og arten af telefoniske henvendelser og i butikken.

Kundecentret vil være *lukket* for henvendelser den 20. og 21. juni 2016 på grund af omlægning af Boligbasen. Medarbejderne kan ikke slå op i systemet i de dage og vil derfor alligevel ikke kunne hjælpe de som ringer ind disse dage.

Udmøntning af IT-strategi

I henhold til OB's årsplan for 2016 er det fastlagt, at der skal ske afrapportering fra styregruppen om lokal IT anvendelse til juni-mødet. OB godkendte den 4. maj 2016 to indkøb:

- a) it-system til understøttelse af lokalt ansat personale (HR-system). Systemet skal også anvendes i administrationen. Projektet forventes gennemført i 2016/17
- b) dokumenthåndteringssystem, som forventes taget i brug i 10 pilotafdelinger inden marts 2017.

Afrapportering – samdrift efter leanledelses-principper

I henhold til OB's årsplan skulle der ved OB-mødet i juni fremlægges en evaluering af projektet. Det har ikke været muligt at holde styregruppemøde inden OB-mødet, hvorfor den fremlægges efter sommerferien.

Samtidig skulle DFK-styregruppens komme med forslag til årlig afrapportering for parlamentariske afdelinger, hvilket er fremlagt under dagsordenens punkt om reorganisering af 'Ejendomservice & fraflytning'.

Årsmøde med Willis

Årsmødet med Willis afholdes normalt i 1 kvartal og der sker en efterfølgende rapportering til OB. I det AAB har fået ny forsikringsfirma (Gjensidige) er det i samråd med Willis besluttet at udskyde årsmødet til august for at have en drøftelse, der baserer sig på et mere solidt erfaringsgrundlag i forhold til den nye forsikringssselskab. OB forventes at få en tilbagemelding i september/oktober-mødet.

5. Eventuelt

Side 26

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt