

Referat af OB-møde

Mødedato: 3. maj 2017 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, formand
Gunvor Abrahamsen, næstformand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Søren Jensen
Claus Olander
David Jennow
Lean Bernhoff
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Benny Lundgaard, PwC
Mette Holy Jørgensen, PwC
Helle Friis Nielsen, økonomichef
Inge Vilhof, direktionssekretær

Afbud: Ingen

Næste møde: 10. maj 2017

Kontaktperson

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

Dato

3. maj 2017

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol for foreningen
- c) Revisionsprotokol for Bramsnæs Legat
- d) Årsregnskab 2016 for foreningen
- e) Årsregnskaber 2016 for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger
- f) Årsregnskab 2016 Bramsnæs Legat
- g) Forvaltningsrevision 2016
- h) Formueforvaltning 1. kvartal 2017
- i) Budgetopfølgning 1. kvartal 2017
- j) Afdeling 32 – Fordeling af provenu fra ekspropriation
- k) Afdeling 32 – Finansiering af ombygning af erhvervslejemål

2. Indstillingsager

- a) Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 14. juni 2017

- b) Forretningsorden for repræsentantskabet
- c) Politik for Alment Socialt Ansvar
- d) Politik for finansiering af sociale indsatser i AAB

3. Orienteringssager

- a) Årsregnskaber 2016 for afdelingerne inkl. afvigelsesforklaringer
- b) Styringsdialog 2016 – tilbagerapportering fra København, Ballerup og Ishøj
- c) Personaleforhold (**lukket punkt**)
- d) Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

København, den 7. juni 2017

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 5. april 2017.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 5. april 2017 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. Foreningens revisionsprotokol

Resume

Godkendelse af protokol for foreningen.

Indstilling

At protokollen for 2016 for foreningen godkendes.

Sagsfremstilling

Forelægges til godkendelse og underskrivelse. Protokol 2016 vil blive gennemgået på mødet.

Bilag

Bilag 1 - Foreningens protokol for 2016

Beslutning

Benny Lundgaard, Mette Holy Jørgensen og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Benny Lundgaard gennemgik revisionsprotokollatet.

Følgende blev særligt fremhævet:

- Der er gennem de seneste tre år udarbejdet mange forretningsgange og interne kontroller, der betyder, at risikoen er minimeret.
- En enkelt afdeling har fortsat alene fuldmagt, men der arbejdes på at få det ændret.
- Det er konstateret, at der er lavet opfølgning på regulering af erhvervslejen, så den fremadrettet reguleres korrekt.
- Der har verseret en fraflytningssag i en afdeling, hvor det på grund af væsentlig misligholdelse har været nødvendigt at foretage en total renovering af lejemålet, svarende til kr. 1,3 mio. Da beboeren er forsvundet, betragtes kravet som uerholdeligt og behandles hos afdelingens advokat. Tabet er dækket af dispositionsfonden i 2016.
- Københavns Kommune har i forbindelse med etablering af havnetunnellen mellem Lyngbyvej og Nordhavn eksproprieret et areal fra afdeling 32. Der har været kørt en sag, hvor det ikke har været muligt at opnå enighed, hvorfor den nu behandles i taksationskommissionen. Der er indgået en midlertidig aftale med Københavns Kommune om udbetaling af et acantobeløb.
- Der er givet tilsagn om økonomisk støtte til afdeling 44 i form af adgang til træk på afdelingens mellemregning med foreningen. Mellemværendet indfries ved salg af ejendommen. Det er oplyst, at afdelingen er solgt med et estimeret overskud på kr. 19 mio.
- Revisor spurgte organisationsbestyrelsen, om man har kendskab til faktiske besvigelser, der påvirker boligorganisationen, eller om der er mistanker eller beskyldninger herom. Dette var ikke tilfældet.
- IT revisionen har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

- Forvaltningsrevision er tidligere blevet rapporteret hvert halve år, hvilket Københavns Kommune ikke mener er tilfredsstillende. Revisor har konstateret, at forvaltningsrevision er foretaget i henhold til fastsatte målsætninger, samt at der er initieret en række tiltag i relation til måling af sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.
- Afsnit om økonomisk uafhængighed viser en meget velpolstret organisation.
- Der er opkrævet administrationsudgifter på kr. 3.700 pr. lejemålsenhed og det kostægte administrationsbidraget er opgjort til kr. 4.238 pr. lejemålsenhed, hvilket er kr. 369 pr. lejemålsenhed mindre end budgetteret. Forskellen skyldes primært indtægter vedrørende administrationshonorar og byggesagshonorar.
- Dispositionsfonden har ydet tilskud til afdelingerne vedrørende tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Der er endvidere ydet tilskud til enkeltsager i forskellige afdelinger. Disse tilskud er ydet i overensstemmelse med bestyrelsesbeslutninger.
- På grund af dispositionsfondens størrelse kan der ikke opkræves yderligere afdelingsbidrag til dispositionsfonden. Det er muligt at opkræve kr. 150 pr. lejemål til arbejdskapitalen, hvor der nu opkræves kr. 100.
- Der har i 2016 været underskud i 10 afdelinger ud af i alt 109 afdelinger, hvilket ikke er mange. Som udgangspunkt budgetteres der med balanceleje. Der må godt budgetteres til den forsigtige side, men der skal som udgangspunkt være balance.
- Der er enkelte afdelinger, der har gæld til foreningen, hvilket skyldes igangværende reoveringssager. Økonomichefen oplyste, at det er en beslutning, der er truffet, da det mindsker udgifterne.
- I de forelagte drifts- og vedligeholdelsesplaner er der en række afdelinger, hvor henlæggelserne ikke rækker til de planlagte arbejder. Dette skyldes finansiering ved eksterne lånemuligheder. Herudover er der tre afdelinger, der har utilstrækkelige henlæggelser, der forventes udlignet over en længere periode.
- Det er konstateret, at nogle afdelinger er underfinansieret og andre overfinansieret. Der er givet en fornuftig begrundelse herfor. En enkelt afdeling er udfordret på økonomien, da det har været nødvendigt at pilotere en grund. Ved nybyggeri er det organisationen, der tager risikoen, hvis budgettet ikke holder, men når det drejer sig om en helhedsplan er flere parter involveret, og der ydes støtte fra Landsbyggefonden, hvis huslejeniveauet bliver højere.
- Det blev bemærket, at besvigelssagen i afdeling 35 igen er nævnt, da det ikke er det aftalte beløb, der afdrages.
- Der er enkelte igangværende voldgiftssager. Når disse er afgjort tages der stilling til finansiering.
- Københavns Kommune har orienteret afdeling 31 om hjemfald vedrørende afdelingens børnehave. Der er tidligere indgået sær aftale med kommunen om hjemfald. AAB har taget kontakt til BL og det vurderes, hvad det vil koste at overtage børnehaven.
- Der knytter sig et risikobillede til grunden i afdeling 43, da de økonomiske konsekvenser

ikke kendes. Der arbejdes på at få udarbejdet en lokal for området med henblik på salg af grunden. Landsbyggefonden vil medvirke til at finde en hensigtsmæssig løsning.

- Afdeling 46 har besluttet at afvikle ydelser henlægges til forestående tagrenovering, da der fortsat har været budgetteret med de afviklede lån i budget 2016.
- Plejehjem i afdeling 49 blev i januar 2011 solgt til tredjemand, der efterfølgende blev taget under konkursbehandling. Da der er tvivl om tilgodehavendet er erholdeligt, er beløbet, kr. 400.000, blevet afskrevet.
- I afdeling 49 er der foretaget om mærkning fra et-rums boliger til ungdomsboliger, hvorfor der er sket ændring i det samlede antal beboelses m² og antal lejemålsenheder samt fordeling mellem familie- og ungdomsboliger i forhold til sidste år.
- I forbindelse med renovering af afdeling 50 er der opnået tilsagn om ydelsesstøtte hos Landsbyggefonden. Herudover har afdelingen opnået tilsagn om huslejestøtte fra landsbyggefonden under forudsætning af lokal medfinansiering.
- Afdeling 52 har sammen med fem andre almene boligorganisationer indgået aftale om fordeling af fællesudgifter. Der tages hånd herom i 2017.
- Der er opnået enighed i voldgiftssagen mod afdeling 55, anlagt af konkursboet efter Phil & Søn. Afdelings udgift forventes dækkes af reguleringskontoen. Dog er der endnu ikke givet skriftligt tilsagn herom fra Landsbyggefonden.
- Det er konstateret, at afdeling 59 har fået deres kassebeholdning stjålet i forbindelse med et indbrud. Det er oplyst, at afdelingen er i dialog med Willis om dækning af beløbet. Sagen forventes sluttet i 2017.
- Afdeling 95 har en igangværende advokatsag med Hvidovre Kommune vedrørende udgifter til mangeludbedring af forhold på Plejecentret Dybenskærshave.
- I afdeling 111 er der anført en eventualforpligtelse i regnskabet på grund af væsentlige mangler ved konstruktionen ved understøttelse af taget. Entreprenørens forsikring dækker, men der kommer yderligere udgifter, som det skal tages stilling til hvordan dækkes.
- Der er en tinglyst deklARATION med pligt til at opføre p-pladser i flere afdelinger i Københavns Kommune. Sagen kan ende med et retsligt opgør mellem BL og Københavns Kommune.

Revisor konkluderede, at der ingen væsentlige bemærkninger er i protokollen.

Det ønskes undersøgt om det er korrekt, at afdeling 19 ikke har afviklet underskud i 2016 som budgetteret.

Det ønskes tilføjet, at der er henlagt 450 kr. pr. lejemål til it-investeringer.

Der vil blive udarbejdet en supplerende protokol med rapportering til tilsynets brev vedrørende afdeling 19. Det er nødvendigt at forholde sig til tilsynets påbud, og at Boligforeningen AAB er sat under skærpet tilsyn. Et forhold, der er meget væsentligt.

Det decentrale koncept betinger, at der etableres et system, der kan minimere risici, hvilket kan blive omkostningstungt.

Det er endvidere nødvendigt at revisor forholder sig til det skærpede tilsyn og vurdere, om foreningen drives i henhold til lovgivningen.

Det vil ikke blive en sædvanlig revisorerklæring.

OB godkendte og underskrev protokollen med de faldne bemærkninger.

1c. C. V. Bramsnæs legat - revisionsprotokol

Side 8

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 2016 vil blive gennemgået på mødet

Bilag

Bilag 1 - C. V. Bramsnæs legats protokol for 2016

Beslutning

Benny Lundgaard, Mette Holy Jørgensen og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

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

1d. Årsregnskab 2016 for foreningen

Side 9

Resume

Foreningens årsregnskab for 2016 udviser et positivt resultat fra driften på kr. 0,8 mio., samt et samlet resultat efter ekstraordinær opkrævning til digitalisering på kr. 9,5 mio.

Indstilling

At årsregnskabet for 2016 for foreningen og sideaktiviteter godkendes.

Sagsfremstilling

Årsregnskab 2016 vil blive gennemgået på mødet.

Sideaktiviteter består af:

- Afdeling 940 – vedrører udelukkende indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind
- Afdeling 939 – er et samlet regnskab for afdeling 1930, 1937 og 1938
- Afdeling 1930 – Omhandler intern teknisk rådgivning. Består af timer faktureret til afdelinger i forbindelse med teknisk assistance fra administrationen.
- Afdeling 1937 – Snedkerafdelingen, der bruges af afdeling 54. Der er en snedker ansat, som fakturerer efter udført arbejde.
- Afdeling 1938 – Malerafdeling afdelingerne har kunne benytte sig af. Afdelingen er ikke længere aktiv. Afdeling lukkes ned pr. 31.12.2016 og egenkapitalen overføres til foreningens dispositionsfond.

Bilag

Bilag 1 - Foreningens årsregnskab for 2016

Bilag 2 - Afdeling 1939, samleafdeling for interne sideaktiviteter, regnskab for 2016

Bilag 3 - Afdeling 1940, indskud andre virksomheder regnskab for 2016

Beslutning

Benny Lundgaard, Mette Holy Jørgensen og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Der er samlet set et overskud i forhold til budget på kr. 800.000. Der er sket en forøgelse på it-budgettet hvilket skyldes digitaliseringsprojekt. Persondataforordningen, der træder i kraft i 2018 kan give økonomiske udfordringer.

Benny Lundgaard bemærkede, at det er et fint regnskab uden særlige bemærkninger. Foreningen har en markant egenkapital på kr. 6 mio., hvilket er pænt i forhold til det øvrige marked.

Årsregnskabet 2016 for foreningen blev godkendt og underskrevet.

1e. Årsregnskab 2016 for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger

Side 10

Resume

Siden årsregnskabet 2014 indstilles årsregnskaber for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger til samlet godkendelse, hvilket overflødig gør underskrift fra organisationsbestyrelsen på de enkelte afdelingsregnskaber.

Indstilling

Årsregnskab 2016 for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger indstilles til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Sagsfremstilling

Årsregnskab 2016 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	48	69	89	98	566
4	55	70	92	99	580
18	58	76	93	100	
33	61	77	94	106	
34	64	78	95	107	
35	65	82	96	108	
44	67	85	97	115	

For revisionens eventuelle bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber henvises til revisionsprotokollen (side 122-134), der er fremlagt og godkendt på organisationsbestyrelsens møde den 3. maj 2017.

Bilag

Årsregnskab 2016 for de ovennævnte afdelinger foreligger på mødet til organisationsbestyrelsens eventuelle gennemsyn.

Beslutning

Benny Lundgaard, Mette Holy Jørgensen og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Næste år skal indstillingen indeholde oplysning om der er over- eller underskud i de parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger.

Årsregnskab 2016 for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger blev godkendt.

1f. Årsregnskab 2016 C. V. Bramsnæs legat

Side 11

Resume

Godkendelse af årsregnskab for C. V. Bramsnæs legat for 2016.

Indstilling

At årsregnskabet 2016 for C. V. Bramsnæs legat godkendes.

Sagsfremstilling

Årsregnskab 2016 vil blive gennemgået på mødet.

Bilag

Bilag 1 - C. V. Bramsnæs legats årsregnskab for 2016

Beslutning

Benny Lundgaard, Mette Holy Jørgensen og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Årsregnskab 2016 for C. V. Bramsnæs legat blev godkendt og underskrevet.

1g. Afrapportering for forvaltningsrevision perioden 15. juni til 31. december 2016

Side 12

Resume

AAB forvaltningsrevisionsrapport fra 15. juni til 31. december 2016 er opdelt i fire hovedoverskrifter med 10 tilhørende målpunkter, og resultatet ser således ud:

Parlamentariske og administrative afdelinger:

Adm. afd.: For 4 resultater er målene opfyldt (grøn)

Parl. afd.: For 3 resultater er målene opfyldt (grøn)

Adm. afd.: For 3 resultater skal der være særlig opmærksomhed (gul)

Parl. afd.: For 6 resultater skal der være særlig opmærksomhed (gul)

Adm. afd.: For 3 resultater kræves det, at der foretages en handling nu (rød)

Parl. afd.: For 1 resultater kræves det, at der foretages en handling nu (rød)

Indstilling

At organisationsbestyrelsen:

- 1) tager afrapporteringen for forvaltningsrevisionsrapporten fra 15. juni til 31. december 2016 til efterretning.
- 2) beslutter at der arbejdes videre med de 10 målpunkter i forvaltningsrevisionsrapporten 1. januar til 14. juni 2017.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 7. december 2016 at forvaltningsrevisionens hovedfokus er effektivisering og egenkontrol, samt at forvaltningsrevision skal ske to gange årligt efter krav fra Københavns Kommune.

Københavns Kommune foreslog en kontrol i tre niveauer:

- 1) Afdelingernes selvkontrol
- 2) Organisationsbestyrelsens udvidede ledelsesinformation
- 3) Revisors udvidede revision

Punkt 3 "Revisors udvidede revision" er smeltet sammen med lovkravet om forvaltningsrevision. Derfor er der både løbende, situationsbestemt revision og udvidet revision to gange årligt på baggrund af forvaltningsrevisionsrapporten udarbejdet af administrationen.

Forvaltningsrevisionsrapporten fra 15. juni til 31. december 2016 er opdelt i fire hovedoverskrifter med 10 tilhørende målpunkter og resultaterne er følgende:

NR.	MÅLPUNKTER	RESULTAT ADM. AFD.	RESULTAT PARL. AFD.
1	Tilsynet ønsker at revisionen udtaler sig om:		
1.1	Effektivitet og produktivitet i AAB's afdelinger	●	●
1.2	Fejl i den decentrale forvaltning.	●	●
1.3	For sent betalte regninger	●	●
1.4	Manglende personaleansvarlighed	●	●
1.5	Niveauet af svig	●	●
1.6	Sammenligning af modellerne med nøgletallet: Administrationshonorar inklusiv afdelingsbestyrelsens honorar er dyrere end den parlamentariske models administrationshonorar	●	●
1.7	En rangdeling af afdelingerne i forhold til vedligeholdelsestilstand, økonomisk situation og eventuelle andre relevante forhold	●	●
2	Afdelingernes selvkontrol:		
2.1	Implementering af elektronisk indberetning af selvkontrol, rapportering til OB, opfølgning, udøvelse af konsekvens	●	●
3	Udvidet ledelsesinformation:		
3.2	Udvidelse af AAB's nuværende ledelsesinformation med flere afdelingsnøgletal, jf. årshjul for udvidet ledelsesrapportering	●	●
4	Effektivisering:		
4.1	Plan for 2017-2020	●	●

Forvaltningsrevisionsrapporten vil med organisationsbestyrelsens bemærkninger blive afleveret til revisionen, således at revisionens protokol for forvaltningsrevision kan blive forelagt organisationsbestyrelsen på mødet den 7. juni 2017.

AAB vil i forvaltningsrevision 1. januar til 14. juni 2017 arbejde videre med de 10 målepunkter, og have fokus på at få opfyldt de målepunkter, hvor resultaterne i nuværende rapport ikke er tilfredsstillende.

Bilag

Bilag 1 - Forvaltningsrevisionsrapport 15. juni til 31. december 2016

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Rapporten blev gennemgået.

Der var enighed om at tilføje note om at fakturaer, der undersøges nærmere og derfor ikke betales til tiden skal returneres, så der kommer en ny faktura med en korrekt dato til betaling, samt at ikke-godkendte fakturaer tæller med som ikke-betalt.

Der var enighed om ikke at måle på niveau af svig, men konstateret svig, hvorefter punktet vil være gult.

I ledelsesrapporten for første kvartal vil blive tilføjet mere ledelsesinformation, baseret på tilsynets ønsker, opdelt på parlamentariske og administrative afdelinger. Ledelsesrapporten vil fremover have et ikon (en lup), der markerer det, der hører under forvaltningsrevision.

OB godkendte indstillingen.

1h. Formueforvaltning 1. kvartal 2017

Resume

Afkastet, beregnet som årsrente, er steget med 1,97%-point fra 0,66% i 4. kvartal 2016 til 2,63% i 1. kvartal 2017. Stigningen skyldes først og fremmest det positive afkast på konverterbare obligationer. Endvidere kan afkaststigningen forklares med en højere korrigeret varighed i forhold til 4. kvartal 2016. Det ikke realiserede afkast på obligationerne er således steget, og alle tre kapitalforvaltere ligger stadig over benchmarket. Benchmarket EFFAS 1-3y er fra 4. kvartal 2016 til 1. kvartal 2017 steget med 0,05 %-point og ligger ved -0,03%. Der forventes et fortsat lavt renteniveau for 2017, men udviklingen er svær at forudsige, bl.a. på grund af usikkerheden omkring økonomien i USA og den politiske udvikling i Europa.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager afrapportering af formueforvaltningen for 1. kvartal 2017 til efterretning.

Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 31. marts 2017.

Status - formue

	4. kvartal 2016	1. kvartal 2017
<i>Kursværdi inkl. likvider</i>	1.268.970.716 kr.	1.270.426.469 kr.
<i>Nominal værdi inkl. likvider</i>	1.239.764.699 kr.	1.236.817.876 kr.

Afkast i procent (årsrente)

	4. kvartal 2016	1. kvartal 2017	Akk. afkast sidste 4 kvartaler
<i>Ikke realiseret afkast</i>	0,66	2,63	1,89

Udvikling i likvider (ultimo)

1. kvartal 2016	2. kvartal 2016	3. kvartal 2016	4. kvartal 2016	1. kvartal 2017
4.610.635 kr.	69.326.502 kr.	853.682	-121.637.390	-78.994.292

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 1. kvartal 2017 opnået et afkast, beregnet som årsrente på 2,63% af den gennemsnitlige kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det akkumulerede afkast for de sidste fire kvartaler er 1,89%. Afkastet, beregnet som årsrente, er steget med 1,97%-point fra 0,66% i 4. kvartal 2016 til 2,63% i 1. kvartal 2017. Stigningen skyldes først og fremmest det positive afkast på konverterbare obligationer, hvilket er en konsekvens af rentefald og stigende obligationskurs i februar og slutningen af marts. Også udviklingen i de strukturerede produkter førte til en afkaststigning. Endvidere kan afkaststigningen forklares med en højere korrigeret varighed i forhold til 4. kvartal 2016. Den korrigerede varighed er udtrykket for obligationens renterisiko. Og vises fra 2017 i særskilt figur i bilaget. Det ikke realiserede afkast på obligationerne er således steget, og alle tre kapitalforvaltere ligger stadig over benchmarket. Benchmarket EFFAS 1-3y er fra 4. kvartal 2016 til 1. kvartal 2017 steget med 0,05%-point og ligger ved -0,03%. Der forventes et fortsat lavt renteniveau for 2017, men udviklingen er svær at forudsige, bl.a. på grund af usikkerheden omkring økonomien i USA og den politiske udvikling i Europa.

Det bemærkes, at ændringen i likvide beholdninger mellem 4. kvartal 2016 og 1. kvartal 2017 primært kan forklares med følgende forhold:

- Overførsel af i alt kr. 45 mio. fra kapitalforvaltningen til likvide beholdninger.

Bilag

Bilag 1 - Opgørelse pr. 31. marts 2017.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

OB tog afrapportering af formueforvaltning for 1. kvartal 2017 til efterretning.

1i. Budgetopfølgning 1. kvartal 2017

Resume

Budgetopfølgningen pr. 31. marts 2017 viser et forbrug på 21% af årsbudgettet, stort set svarende til indtægtsiden.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgningen pr. 31. marts 2017 til efterretning.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2017 følger i det store hele budgettet. Dog kan vi allerede nu se det bliver vanskeligt at nå budgettet for byggehonorar.

Byg er ramt af mangel på mandskabsressourcer og strukturelle problemer indenfor byggeriet:

På mandskabssiden har Byggeri været udfordret ved, at erfaren projektleder indenfor det almene område efter tilbagekomst fra barsel først langtidssygemeldte sig og derefter opsagde sit job til fratrædelse marts 2017. Ydermere har nyansat projektleder, ansat juli 2016, været langtidssygemeldt i 1. kvartal 2017 og har nu opsagt sit job til fratrædelse maj 2017. Byggeri har ansat ny erfaren projektleder til tiltrædelse 1. juni 2017 og er i gang med at finde én projektleder mere.

Ud over udfordringer på ressourcesiden er Byggeri ramt af store tidsmæssige forlængelser på en række byggesager, som medfører binding af mandskabstimer uden forøgelse af honorarindtægter. Dette gælder blandt andet helhedsplanerne i afd. 50 og i afd. 111.

Også store prisstigninger i byggemarkedet mv. forsinker igangsætning af AAB's nybyggerier og indtægtsførelse af byggesags honorarer. Seneste eksempel herpå er rækkehusprojektet i Ishøj, afd. 55, hvor det bliver nødvendigt at foretage væsentlige tilpasninger i projektet og efterfølgende nyt udbud i licitation. Samme situation gælder f.eks. også for AAB's byggeri på Grønttorvet, hvor vi nu, efter aftale med grundejer FB Gruppen og Københavns Kommune, er i gang med at tilrettelægge fornyet entrepriseudbud for tredje gang.

Hertil kommer, at AAB's byggesag i Carlsberg Byen har afventet ny lokalplan, samt at sælger har stillet krav til AAB om, at der skal opføres ungdomsboliger på grunden og således udarbejdes nyt projekt, idet det oprindelige projekt omhandler familieboliger.

De udfordringer vi står overfor i byggeriet forlænger også procestiderne på andre opgaver f.eks. AAB's nybyggeri i Ørestad med 150 boliger. Her arbejdes pt. på, at få sikret en pris-sætning og udbudskonstruktion, som gør det muligt at realisere byggeriet i det ophedede danske byggemarked.

Til kommende møde udarbejdes der prognose for byggesagerne, herunder prognose for byggesagshonorar.

Bilag

Bilag 1 - Budgetopfølgning 1. kvartal 2017

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

OB tog budgetopfølgningen pr. 31. marts 2017 til efterretning.

1j. Afdeling 32 - Fordeling af provenu fra ekspropriation af areal

Side 19

Resume

Københavns Kommune har i forbindelse med etablering af Nordhavnsvejen, eksproprieret parkerings- og fortovsarealer fra afdeling 32. Provenuet fra ekspropriationen indstilles overført til henholdsvis afdelingen og dispositionsfonden. Københavns Kommune har betalt yderligere et beløb til reetablering af de arealer, som har været berørt af midlertidig ekspropriation. Provenu fra kompensation til reetablering af arealer indstilles overført til afdelingen.

Indstilling

Den samlede kompensation fra ekspropriationen udgør i alt kr. 1.692.800. Heraf er der modtaget kompensation for permanent ekspropriation på kr. 750.000, midlertidig ekspropriation på kr. 356.400 og kr. 586.400 til reetablering. Alle udgifter til genopretning beløber sig til kr. 2.027.535 og er afholdt i afdelingen, indeholdt heri er godt en halv mio. til følgearbejder. Det indstilles at overføre kompensationen for ekspropriation, kr. 1.516.048, efter at halvdelen af rådgivningsudgifterne er dækket af dispositionsfonden. Dermed har afdelingen et beløb på kr. 511.487 der skal dækkes af deres drift.

Sagsfremstilling

Afdeling 32 er beliggende på Østerbro i København. Afdelingen består af i alt 378 boliger opdelt på 2, 3, 4 og 5 rum, samt otte erhvervslejemål af varierende størrelse. Et mindre butikscenter, samt 39 boliger og parkeringsareal, er beliggende på matr. 1293 Emdrup, ud mod Lyngbyvej.

Forud for etablering af afkørsel fra Lyngbyvej til Nordhavnsvej, har Københavns Kommune foretaget permanent ekspropriation af et areal beliggende på matr. 1293 Emdrup. Det permanente eksproprierede areal er fragået i fortovsarealet ud for afdelingens butikscenter, samt i et til afdeling 32 tilhørende parkeringsareal. Københavns Kommune har betalt kr. 750.000, som kompensation for arealafståelsen i forbindelse med den permanente ekspropriation. Beløbet er fastsat af den offentlige taksationskommission.

Derudover har Københavns Kommune, idet det i en periode var nødvendigt at anvende et større areal i forbindelse med arbejdets udførelse, eksproprieret et parkeringsareal fra Afdeling 32 midlertidigt. Adgang til henholdsvis parkeringsarealer og erhvervslejemålene i butikscenteret, har været begrænset i den periode arbejdet har fundet sted. Københavns Kommune har i alt betalt kr. 356.640, som kompensation for den midlertidige ekspropriation, samt kr. 586.400 til reetablering af de berørte arealer.

De aktive oprindelige lån i afdeling 32, er ikke omfattet af offentlig garanti. I den situation, skal provenu fra permanent ekspropriation, ifølge Statens Administration, indbetales til boligforeningens dispositionsfond.

Statens Administration har endvidere oplyst, at i det omfang provenu for midlertidig ekspropriation, dækker en manglende lejeindtægt og/eller, har været til gene for afdelingen, kan afdelingen selv disponere over disse midler. Administrationen vurderer, at Københavns Kommunes anvendelse af det midlertidigt eksproprierede areal, har været til gene for afdelingen i et omfang så afdelingen selv bør kunne råde over disse midler.

Boligforeningen har anvendt eksterne rådgivere til myndighedsbehandling, værdiansættelse af det afståede areal, forhandling om midlertidige lejenedsættelser, mv. Der er i forbindelse med ekspropriationssagen, afholdt udgifter til ekstern rådgivning for kr. 353.503.

Udgifter til ekstern rådgivning fratrækkes den af Københavns Kommune udbetalte kompensation forud for fordeling af provenu for ekspropriation mellem henholdsvis dispositionsfonden og afdelingen. Fordelingen er vist tabel 1.

Side 20

Tabel 1. Fordeling af provenu fra ekspropriation mellem dispositionsfonden og Afdeling 32

	Kompensation fra Københavns Kommune	Ekstern rådgivning	Provenue til fordeling
Permanent ekspropriation (dispositionsfonden)	750.000	156.621	593.379
Midlertidig ekspropriation (Afdeling 32)	356.400	74.426	281.974
Reetablering (Afdeling 32)	586.400	122.456	463.944
I alt	1.692.800	353.503	1.339.297

Kompensationen for ekspropriationen udgør således i alt kr. 1.692.800. Heraf er halvdelen af rådgiverudgiften, kr. 176.752, foreslået dækket af dispositionsfonden. De resterende kr. 1.516.048 indstilles overført til afdeling 32 som kompensation.

Bilag

Ingen

Beslutning

Gunvor Abrahamsen forlod mødet under dette punkt.

OB godkendte indstillingen.

1k. Afdeling 32 - Finansiering af ombygning af erhvervslejemål

Side 21

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal godkende en finansiering til ombygning af erhvervslejemål i AAB afdeling 32 i overensstemmelse med politik for udlejning af erhvervslejemål, der blev godkendt af OB i december 2014.

Indstilling

Det indstilles til OB's godkendelse, at:

- halvdelen af udgifterne til istandsættelse af erhvervslejemålene på kr. 1.414.716 afholdes af dispositionsfonden.
- afdelingens andel finansieres dels ved afdelingens driftsoverskud 2016 og den resterende del ved en lån fra dispositionsfonden på kr. 592.213, der afvikles over syv år, svarende til et årligt afdrag på kr. 83.000.

Sagsfremstilling

AAB afdeling 32 består af 367 boliger og ligger i Emdrup.

OB godkendte i december 2014 politik for udlejning af erhvervslejemål. Hvis et lejemål har stået tomt i over et halvt år, kan administrationen pålægge afdelingen at foretage de nødvendige investeringer i erhvervslejemålet – f.eks. istandsættelse eller ombygning til andre formål – mod at foreningens dispositionsfond dækker halvdelen af udgifterne hertil. En sådan beslutning skal stå i forhold til afdelingens størrelse og økonomi i øvrigt.

I perioden fra 2011 til 2015 har det ene af butikscenterets erhvervslejemål stået tomt. Lejemålet har været forsøgt udlejet, men det lykkedes ikke at få udlejet lokalerne før ombygning af lejemålet blev afsluttet ultimo 2015. Dispositionsfonden har i denne periode kompenseret afdeling 32 med 1,1 mio. kr. for manglende lejeindtægt som følge af lejeledighed. Administrationen skal, idet omfang det er muligt, søge at begrænse dispositionsfondens udgifter til kompensation for manglende lejeindtægt.

Administrationen har vurderet, at ombygning og istandsættelse var nødvendig for udlejning af hele det til afdeling 32 hørende erhvervsareal i butikscenteret, og har iværksat istandsættelse og ombygning. Afdelingen havde ikke afsat midler til ombygning af erhvervsarealet og afdelingsbestyrelsen mener ikke det er afdelingen, der skulle finansiere istandsættelsen. Efter istandsættelse og ombygning er alle afdelingens erhvervslokaler nu udlejet. Det ombyggede lejemål er nu på en 10-årig uopsigelig kontrakt. Samlet set har ombygningen kostet:

Ekstern rådgivning vedrørende ombygning og udlejning	kr. 283.202
Istandsættelsesudgifter	kr. 2.546.230
Sum	kr. 2.829.432

Halvdelen af udgifterne - kr. 1.414.716 - afholdes af dispositionsfonden. Afdelingens andel finansieres dels ved afdelingens driftsoverskud 2016 og den resterende del ved en lån fra dispositionsfonden på kr. 592.213, der afvikles over syv år, svarende til et årligt afdrag på kr. 83.000.

Bilag

Ingen

Beslutning

Gunvor Abrahamsen forlod mødet under dette punkt.

Side 22

OB godkendte indstillingen.

2a. Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 14. juni 2017

Side 23

Resume

Dagsorden er en ordinær dagsorden suppleret med forslag om nybyggeri i afdeling 47, af-rapportering fra evalueringsudvalget samt revision af repræsentantskabets forretningsorden og ASA-politikken under forudsætning af OB's godkendelse ved dette møde.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender dagsorden til repræsentantskabsmøde onsdag den 14. juni 2017.

Sagsfremstilling

Indkaldelse til repræsentantskabsmøde udsendes elektronisk senest den 16. maj 2017.

Forslag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 31. maj 2017 kl. 12.00.

Endelig dagsorden med bilag udsendes elektronisk og på papir senest den 6. juni 2017.

Der er truffet aftale med advokat Bruno Månsson om, at OB foreslår ham som dirigent til repræsentantskabsmødet.

Bilag

Bilag 1 – udkast til dagsorden til repræsentantskabsmøde den 14. juni 2017.

Beslutning

OB godkendte indstillingen.

2b. Forretningsorden for repræsentantskabet – præcisering ift. valgbarhed til repræsentantskabets faste udvalg

Side 24

Resume

AAB's repræsentantskab godkendte den 15. juni 2016 en *Forretningsorden for Boligforeningen AAB's repræsentantskabsmøder*. Denne bør revideres, så det fremgår, hvem der er valgbar til repræsentantskabspladserne i repræsentantskabets faste udvalg.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender præciseringen til endelig godkendelse i repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

Afsættet for præciseringen er en konkret situation, hvor et udvalgsmedlem valgt i repræsentantskabet flytter fra en AAB afdeling til en anden. Dette gav anledning til en diskussion om, hvorvidt vedkommende kunne fortsætte i det pågældende udvalg. Det fremgår i dag ikke af forretningsordenen, og det er derfor ønskeligt at få tilføjet.

Afdelingsudvalget anbefaler, at udvalgsmedlemmer, der træder ud af repræsentantskabet, har mulighed for at fortsætte i udvalget indtil det kommende repræsentantskabsmøde, hvor suppleringsvalg kan foregå. Herved tilføjes følgende til Forretningsorden for Boligforeningen AAB's repræsentantskabsmøder § 9:

Medlemmer af repræsentantskabet (jf. AAB's vedtægter § 5, stk. 2) er valgbar til repræsentantskabets faste udvalg.

Hvis et medlem af et udvalg træder ud af repræsentantskabet, kan denne sidde i udvalget indtil førstkommende repræsentantskabsmøde, hvorefter vedkommendes mandat bortfalder.

Bilag

Bilag a – Forretningsorden for Boligforeningen AAB's repræsentantskabsmøder

Beslutning

OB godkendte præciseringen med den tilføjelse, at man udtræder af udvalget ved fraflytning af AAB.

2c. Politik for Alment Socialt Ansvar

Side 25

Resume

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at foreningens politik for Alment Socialt Ansvar ønskes revideret.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender oplægget til politik for Alment Socialt Ansvar med henblik på endelig godkendelse i repræsentantskabet.

Udvalget har ikke kunnet nå til enighed om følgende formulering under punkt 1, afsnit 1:

”Beboerdemokratiet er hjørnesteinen i AAB. Foreningen arbejder ud fra *et decentralt forvaltningskoncept*, hvor afdelingsbestyrelserne har størst mulig indflydelse på driften af deres afdeling. Det betyder inddragelse af beboerne i afdelingens arbejde. Beboernes indflydelse på egne boliger og det omgivende miljø er med til at fastholde et engagement og en interesse, som har stor betydning for både vedligeholdelsesstanden og det sociale liv i afdelingen.”

Udvalget lader det derfor være op til organisationsbestyrelsen at træffe beslutning om den endelige formulering.

Sagsfremstilling

På afdelingsudvalgets møde den 23. november 2016, blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe, der kunne gennemgå politik for Alment Socialt Ansvar og udarbejde et revideret forslag til politik.

Arbejdsgruppen har fra afdelingsudvalget bestået af næstformand Gunvor Abrahamsen og OB-medlem Søren Jensen. Fra administrationen har Marianne Helberg og Line Skovgaard deltaget.

Gruppen har færdiggjort sit arbejde og fremlægger derfor det reviderede udkast til drøftelse og godkendelse i organisationsbestyrelsen med henblik på efterfølgende godkendelse i repræsentantskabet.

Bilag

Bilag 1 - Politik for Alment Socialt Ansvar

Beslutning

Det blev foreslået at slette anden sætning:

’Foreningen arbejder ud fra *et decentralt forvaltningskoncept*, hvor afdelingsbestyrelserne har størst mulig indflydelse på driften af deres afdeling.’

Forslaget blev godkendt med 5 stemmer for, 1 imod og 3, der undlod at stemme.

Det blev foreslået i det efterfølgende afsnit at slette følgende i anden sætning:

’.. AAB’s decentrale forvaltningskoncept og ønske om..’

Forslaget blev nedstemt med 4 stemmer for, 4 imod og 1, der undlod at stemme. Formandens stemme var udslagsgivende.

2d. Politik for finansiering af sociale indsatser i AAB

Side 26

Resume

Organisationsbestyrelsen har besluttet at fastlægge en politik for finansiering af sociale indsatser i AAB.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender oplægget til politik for finansiering af sociale indsatser.

Udvalget har ikke kunnet nå til enighed om følgende princip for boligsociale minihelhedsplaner:

”At afdelingen bidrager med op til 50% af medfinansieringen til den boligsociale minihelhedsplan, dog max. 20 kr./mdr./pr. lejemål (udregnet på baggrund af antal m²).

Udvalget lader det derfor være op til organisationsbestyrelsen at træffe beslutning om dette.

Sagsfremstilling

Administrationen udarbejdede i 2016 et udkast til en politik for finansiering af sociale indsatser i AAB. Oplægget blev efterfølgende behandlet i afdelingsudvalget og i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen traf beslutning om, at politikken skulle ligge i tråd med foreningens politik for Alment Socialt Ansvar.

I forlængelse heraf, blev det på afdelingsudvalgets møde den 23. november 2016, besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe, der, udover at udarbejde et revideret udkast til politik for Alment Socialt Ansvar, også skulle revidere det tidligere udkast til politik for finansiering af sociale indsatser i AAB for at få sammenhæng mellem politik og finansieringsform.

Arbejdsgruppen har fra afdelingsudvalget bestået af næstformand Gunvor Abrahamsen og OB-medlem Søren Jensen. Fra administrationen har Marianne Helberg og Line Skovgaard deltaget.

Gruppen har færdiggjort sit arbejde og fremlægger derfor det reviderede udkast til behandling og godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Bilag

Bilag 1 – Politik for finansiering af sociale indsatser

Beslutning

Det skal sikres, at principperne for finansiering af sociale indsatser fremgår klart af afdelingshåndbogen, ligesom der orienteres herom i bestyrelsesnyt.

Der var overvejende enighed om at godkende indstillingen.

3a. Årsregnskaber 2016 for afdelinger samt afvigelsesforklaringer

Side 27

Resume

Alle administrative afdelings regnskaber er godkendt. Afvigelser fra budget i 2016 for afdelingerne i AAB, set i forhold til den samlede budgetterede boligafgift, viser at:

- 78 afdelinger har overskud på mere end 2% af boligafgiften for 2016 (2015=75).
- 3 afdelinger har underskud på mere end 2% af boligafgiften for 2016 (2015=11)
- 24 afdelinger ligger inden for +/- 2% af boligafgiften for 2016 (2015=19)

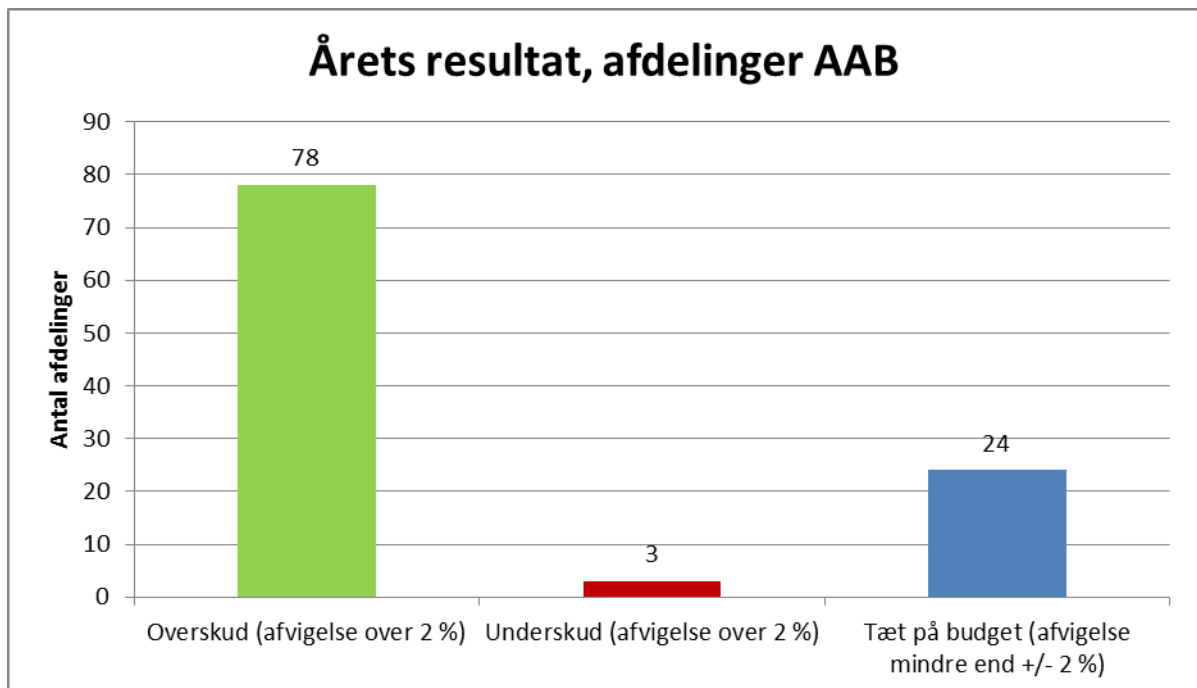
De tre afdelinger med større underskud end 2% af boligafgiften er to nyere opførte plejehjem, afdeling 95 og 98, der drives som parlamentariske (P) afdelinger, og afdeling 69, der er bestyrelsesløs (B) og består af 19 ungdomsboliger.

Hovedårsagerne til de forbedrede resultater skal bl.a. findes i den indgåede billigere forsikringsaftale, tilbagebetaling af ejendomsskat samt lavere forbrug på konto 115 end budgettet.

Orientering

Orientering vedrørende årsresultater følger den samme metodik som ved de kvartalsvise budgetopfølgninger. I afvigelsesforklaringen ses på årets resultat i forhold til den budgetterede boligafgift. Dette giver alt andet lige, et mål for hvor tæt afdelingerne er på budget, og dermed hvor "korrekt" huslejen er fastsat. Der er valgt +/- 2% i afvigelse som grænsepunkter i analysen.

Nedenfor ses hvordan afdelingerne fordeler sig:



Opsplittes grafen i administrative og parlamentariske/bestyrelsesløse afdelinger er budgetlægningen mere forsigtig i administrative afdelinger:

Administrative afdelinger:

- 57 har overskud på mere end 2% af boligafgift, svarende til 80% (total alle afd. 74%)
- 0 har underskud på mere end 2% af boligafgift, svarende til 0% (total alle afd. 3%)
- 14 ligger inden for +/- 2% af boligafgift, svarende til 20% (total alle afd. 23%)

Det betyder, at overskridelserne på de budgetterede poster, alt andet lige, er mindre i administrative afdelinger end i parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger.

Generelt for alle afvigelsestyper er, at de afdelinger som har store afvigelser ofte er mindre afdelinger, hvor uforudsete udgifter/indtægter i høj grad påvirker årets resultat. Det gør sig også gældende for de tre største positive afvigelser fra budget. Afdeling 75 (Administrativ/53% afvigelse) har udvidet afdelingen fra 18 til 31 boliger i løbet af 2016. Resultatet fremkommer hovedsagligt fra større huslejeindtægter, hvor der endnu ikke er optaget de modsvarende lån. Afdelingen kan derfor ikke disponere over overskuddet, der skal gå til afdrag på de senere optagede lån. For afdeling 87 (A/49%) og 115 (P/42%) gør det sig gældende, at der er kommet skattepenge retur i et sådant omfang, at det svarer til mere end kr. 50.000 pr. husstand i de respektive 32 husstande.

Ud over de to ovenstående skattebetalinger er der også kommet skattepenge retur vedrørende for meget betalt ejendomsskat i årene 2014 til 2016 til 11 andre afdelinger, hvilket har påvirket resultatet positivt. Ydermere vil det også give afdelingerne besparelser på ejendomsskatten fremover. Den indgåede forsikringsaftale med effekt fra 4. kvartal 2015 har også spillet en betydelig rolle for afdelingernes positive resultat i 2016. Besparelserne har været mellem 25% og 40% i forhold til den budgetterede udgift. For den største afdeling, afdeling 55, har forsikringskontoen alene givet en besparelse på ca. kr. 1,7 mio. Endelig har mange afdelinger fået påvirket deres henlæggelser positivt, men stadig fastholdt en konservativ budgettering af konto 115, hvorfor denne konto også har været medvirkende faktor til de mange overskud over 2% af boligafgift.

Ved budgetopfølgningen for tredje kvartal 2016 var der syv afdelinger med et forventet underskud på mere end 2% af boligafgiften. Det lykkedes i årets sidste kvartal at rette op i fire afdelinger, fordi der ved årets afslutning var tre: afdeling 95 med en afvigelse fra budget på 2,61%, afdeling 98 med 2,85% og afdeling 69 med 11,25%. De to førstnævnte er plejehjem, der er bygget i henholdsvis 2011 og 2010. Traditionelt vil resultatet fluktuere de første år af afdelingens liv, da der ikke er en brugbar historik på afdelingens udgifter, og ydermere er der tale om plejehjem, hvor der er en anden part, kommunen, der også har en indflydelse og mening på driften, især udgifter til vedligeholdelse. Den tredje afdeling er afdeling 69 i Løgstørgade, der består af 19 ungdomsboliger. Afdelingen har byggeår i 1997, og er karakteriseret ved, at afdelingen har store faste udgifter, hvor selv mindre overskridelser på f.eks. ekstra vedligehold slår kraftigt igennem på resultatet. I 2016 skyldes overskridelsen desinfektion for kakerlakker og reparationer i fællesvaskeriet.

Bilag

Bilag 1 - Afvigelsesforklaringer - tabel

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Der blev fremsat ønske om oplæg for, hvornår der foretages huslejenedsættelser ved korrektioner. Det bør være afdelingsmødet, der tages stilling til om overskud skal anvendes til andet end huslejenedsættelser.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Side 29

3b. Styringsdialog 2016 – tilbagerapportering fra København, Ballerup og Ishøj

Side 30

Resume

Københavns Kommune har fremsendt brev vedrørende godkendelse af årsregnskab 2015 i forbindelse med styringsdialog 2016. Møderne med Ballerup og Ishøj giver ikke anledning til særskilte bemærkninger.

Orientering

Styringsdialogen 2016 blev i København afviklet som en fælles konference om effektivisering. Derfor har kommunen alene givet en formel godkendelse af regnskabet for 2015.

Der er afholdt egentlige styringsdialogmøder med Ballerup Kommune den 6. juni 2016 og med Ishøj Kommune den 28. november 2016.

I 2017 er aftalt med Københavns Kommune at der afholdes dialogmøder i efteråret. Dialogen vil blive på baggrund af effektivitetsmåltal.

Bilag

- Bilag 1 – Godkendelse af Boligforeningen AAB's regnskaber i forbindelse med styringsdialog 2016 Københavns Kommune
- Bilag 2 - Svar til Københavns Kommune
- Bilag 3 - Københavns Kommunes spørgsmål
- Bilag 4 – Referat af styringsdialog 2016 Ballerup Kommune
- Bilag 5 – Referat af styringsdialog 2016 Ishøj Kommune

OB's bemærkninger

OB tog orienteringen til efterretning.

3c. Personaleforhold (lukket punkt)

Side 31

3d. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Side 32

a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)

v/Hanne Dahlerup

Der er foretaget en finpudsning af egenkontrolskemaet.

Drøftes hvad der gøres med tilmelding til el.

Drøftelse af indboforsikringer – parkeres i det udvalg, hvor den hører hjemme, så drøftes hvad der kan gøres.

b) Bygge- og projektudvalget (BPU)

v/Bent Haupt Jensen

c) Boligudvalget (BU)

v/Jette Kragh

Det næste møde er blevet udskudt på grund af ekstraordinært OB-møde.

d) Uddannelsesudvalget (UU)

v/David Jennow

e) Afdelingsudvalget (AU)

v/Gunvor Abrahamsen

f) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)

v/Jette Kragh

Det næste møde er blevet udskudt.

g) IT-udvalget – styregruppe

h) Arbejdsgruppen vedrørende risiko (RU)

Arbejder på materiale vedrørende afdeling 19.

i) Evalueringsudvalg (EVU)

j) Afdelingsnetværk:

Gruppe 1, Vesterbro, SV og Valby

OB'er: Bent Haupt Jensen

Der er planlagt møde mandag den 8. maj 2017.

Gruppe 2, Frederiksberg

OB'er: Bjarne Lindqvist

Gruppe 3, Østerbro

OB'er: Gunvor Abrahamsen

Gruppe 4, Nørrebro og indre by

OB'er: Hanne Dahlerup

På seneste møde blev det drøftet, hvordan man får flere til at deltage.

Gruppe 5, Indre Amager

OB'er: David Jennow

Gruppe 6, Ydre Amager

OB'er: Claus Olander

Gruppe 7, Nordvestkvarteret

OB'er: Søren Jensen

Gruppe 8, Vestegnen

OB'er: Bent Haupt Jensen

Gruppe 9, Brønshøj Husum

OB'er: Hanne Dahlerup

Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde

OB'er Jette Kragh

Gruppe 11, Nordsjælland

OB'er: Lean Bernhoff

Der er planlagt møde den 8. juni 2017.

4. Direktionsberetning

Eksterne forhold og politik

Partnerskabsforum holdt møde den 20. april 2017 med deltagelse af overborgmester Frank Jensen, teknik- og miljøborgmester Morten Kabell, sundheds- og omsorgsborgmester Ninna Thomsen, socialborgmester Jesper Christensen samt bestyrelsen i BL's 1. kreds. Overborgmesteren indledte mødet med at takke BL's 1. kreds for et konstruktivt samarbejde, herunder for at det i perioden var lykket også at samarbejde om modtagelse af flygtninge til byen. Der er i 2016 opført ca. 4.300 nye boliger i København og i 2017 forventes yderligere 5.600. Overborgmesteren bad forvaltningen om at eftersende en orientering om status for etablering af almene boliger, herunder nybyggeri af små billige boliger som der er stor mangel på.

Temadrøftelsen 'Hvilken fremtidig rolle skal almene boliger spille i København' gav anledning til drøftelser om at almene boliger er for alle og vi skal i fællesskab være opmærksomme på ikke at tale os ind i en situation og retorik hvor almene boliger reduceres til 'social housing' for de mindrebemidlede. Der var enighed om at vi ønsker os en by i social balance men også en god social balance i boligområder og helst helt på opgangsniveau.

Temadrøftelsen 'Effektivisering i den almene sektor' blev indledt med et oplæg fra 1. kreds, hvor borgmesterkredsen blev orienteret om effektiviseringspotentialet og de tiltage kredsen har taget for at understøtte de københavnske boligorganisationernes arbejde med effektiv drift. Der blev fra kommunal side kvitteret for orientering og indsats og det blev aftalt at drøfte det nærmere, hvis der er kommunale incitamentsstrukturer som kolliderer med arbejdet omkring effektivisering. Under denne drøftelse blev det aftalt at den eksempelsamling som 1. kreds har lavet med eksempler på fordyrende ekstrakrav til byggeri og renoveringer bliver fremsendt til mødedeltagerne.

Endelig var der en kortfattet status på fremdrift ift. hovedaftalen som løber frem til og med 2018. Arbejdet skrider planmæssigt frem, hvilket er meget tilfredsstillende. Der var enighed om at vi skal snart i gang med at forberede en ny.

Andet

Årsmøde med de parlamentariske afdelinger

Mødet blev afholdt 30. marts 2017. Årsmødet havde følgende dagsorden:

- 1) "Husleje, der er til at betale": økonomichefen præsenterede afdelingerne om opgaven med at effektivisere driften frem mod 2020 med 8,15% ift. udgiftsniveauet i 2014. Formålet var at introducere opgaven så den kan løses i samarbejdet mellem afdelingsbestyrelsen og inspektøren.
- 2) Status på driftscentrene: afdelingerne blev oplyst om baggrunden for etablering af driftscentre og hvor de bliver lokaliseret og hvilke driftscentre der kommer til at servicere afdelingen. Der var bekymring om skifte af inspektør men forståelse for at det praktisk skulle opdeles mest hensigtsmæssigt.
- 3) Tilfredshedsmåling i de parlamentariske afdelinger: resultaterne blev gennemgået. Afdelinger var tilfredse både med antallet af respondenter og selv resultatet af målingerne blandt beboere og afdelingsbestyrelser.

4) Møde med inspektøren. Igen i år var der afsat tid til at hver afdeling kunne få en snak med deres ejendomsinspektør om aktuelle emner.

Desværre dukkede kun 14 ude af ca. 30 tilmeldte op til mødet. Administrationen havde ellers foretaget en rundringning inden mødet for at høre hvem der kom.

APV 2017 for medarbejdere og ledelsesteam (LT) (lukket punkt)

Klage til OB (lukket punkt)

Afdeling 8/24 – tilbageflytning

I forlængelse af direktionsberetningen fra marts 2017 har der været holdt møde med Willis. Der forventes overvejende tilbageflytning til oktober 2017. Enkelte lejemaal forventes klar til tilbageflytning tidligere og de konkrete beboere vil blive kontaktet i den anledning. Vi er blevet oplyst om at det er branchestandard at indboforsikringerne dækker genhusning i op til 12 måneder. Vi er ikke bekendt med konkret hvor mange beboere, der er omfattet af denne regel i deres indboforsikringer.

I forbindelse med skift af forsikring til Gjensidige blev forsikringsdækningen for genhusning ændret, så den nu udgør 1,5 mio. kr. pr. skade. Den er tegnet med henblik på netop de situationer hvor genopførelsen tager længere tid end indboforsikringerne måtte dække udgifter til genhusning. Nu hvor tilbageflytningsdatoen er meldt ud fra forsikringen, forventer vi snarest at orientere beboerne om den forventede dato for tilbageflytning og om muligheden for at søge delvis dækning af dokumenterede udgifter til evt. genhusning i den resterende periode. I denne periode vil beboerne være ligestillet uafhængigt af om de har tegnet indboforsikring. Der vil næppe være dækning til de fulde genhusningsudgifter, hvorfor beboerne må påregne selv at afholde eventuelle merudgifter.

Udbetaling af honorar

19 beboerdemokrater har fået udbetalt honorar selv om de ikke har indsendt tavsheds- og habilitetserklæring. Hvis det ikke indsendes stopper honorarudbetalingen til det er faldet på plads.

(lukket punkt)

5. Eventuelt

Side 36

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.