

REFERAT

af ordinært repræsentantskabsmøde

onsdag den 29. november 2017 kl. 19.00

i HK's mødesal, Svend Aukens Plads 11, stuen, 2300 København S
(adgang gennem HK's hovedindgang)

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Budget 2018.
3. Mødeplan for 2018.
4. Orientering om status på arbejdet med effektiviseringer
5. Valg
 - a. Valg af et medlem til økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)
Christina Jensen, afdeling 55, er udtrådt af udvalget, da hun er valgt som OB-medlem
 - b. Valg af et medlem til bygge- og projektudvalget (BPU)
Charles Thomassen, afdeling 60, er udtrådt af udvalget, da han er valgt som OB-medlem
 - c. Valg af et medlem til uddannelsesudvalget (UU)
Lise Riise, afdeling 46, er udtrådt af udvalget
6. Eventuelt

Formanden, Bent Haupt Jensen, bød velkommen til repræsentantskabsmødet og præsenterede organisationsbestyrelsens medlemmer og direktøren.

Bent Haupt Jensen er formand for boligforeningen og afdelingsformand for afdeling 50 i Valby.

1. Valg af dirigent

Sagsfremstilling

Der skal vælges en dirigent til at lede mødet.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Formanden indstillede på OB's vegne advokat Bruno Månsson som dirigent.

Der kom ikke yderligere kandidater.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

Formanden konstaterede, at Bruno Månsson var valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at repræsentantskabet var lovligt indkaldt, hvorefter dagsordenen blev gennemgået.

Dirigenten konstaterede, at stemmeudvalget var repræsenteret ved Lars Christensen, afdeling 21, Allan Lund, afdeling 38 og Ole Christensen, afdeling 47.

2. Budget 2018

Resume

Forslag til budget 2018 for Boligforeningen AAB vil medføre en stigning i administrationsbidraget fra kr. 3.700 til kr. 3.750 pr. lejemålsenhed.

Sagsfremstilling

Stigningen i administrationsbidrag er begrundet i OB's ønske om yderligere støtte til de administrative afdelinger samt tilsynets krav om en øget egenkontrol. Forslaget indebærer derfor, at der ansættes to årsværk i administrationen. Udgiften på t.kr. 900 er indarbejdet i foreningens budget for 2018.

Til styrkelse af bemanningen af driftscentrene foreslår OB, at der indregnes udgifter til en leder for hver 10 inspektører, og at der ansættes yderligere en inspektør for at lette det øgede pres på driftsorganisationen som følge af at flere afdelinger går fra administrativ til parlamentarisk status. Dette vil medføre en merudgift på tkr. 1.073, der finansieres af arbejdskapitalen i 2018. Fra 2019 opkræves det fulde beløb hos parlamentariske afdelinger.

Endvidere foreslås ansat en driftskonsulent til udvikling af driftsopgaver i såvel de administrative som parlamentariske afdelinger. Udgiften på tkr. 573 årligt, finansieres af arbejdskapitalen i en periode på tre år og indsatsen evalueres derefter.

Budgetforudsætninger

I budget 2018 sker stigning af administrationsbidraget fra kr. 3.700 til kr. 3.750. Budgettet er udarbejdet med udgangspunkt i en generel fremskrivning af omkostninger med 2%, herunder er lønkonti fremskrevet med de overenskomstaftalte lønstigninger på ca. 2%.

Tillægget i administrationsgebyret for parlamentariske afdelinger i 2018 stiger kun med almindelig prisfremskrivning på 2 % fra kr. 536 til kr. 547 pr. lejemålsenhed. For at dække omkostningerne skal tillægget for 2018 udgøre kr. 654. Da afdelingens budgetter for 2018 er fastlagt, dækkes differencen mellem de kr. 547 og de kostægte omkostninger på kr. 654 af tilskud fra arbejdskapitalen i 2018.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen indstiller, at budget 2018 for Boligforeningen AAB godkendes af repræsentantskabet.

Bilag

Bilag 1 - Budget Foreningen 2018

Bilag 2 - Takstblad 2018

Tilkendegivelser fra salen

Dirigenten gav ordet til formand Bent Haupt Jensen.

Formanden oplyste, at overvejelserne omkring budget 2018 bl.a. har indeholdt ønske om en sikker drift; understøttelse af de mange tiltag, der er iværksat og er på vej; igangsættelse af egenkontrol; og overvejelser frem mod 2020.

Budgettet indebærer en stigning i administrationsbidraget på 1,4%, hvilket nogenlunde svarer til Danmarks Statistiks seneste tal for inflationen i Danmark.

Dette betyder en stigning fra kr. 3.700 til kr. 3.750 pr. lejemålsenhed.

Et af de områder, der påvirker budgettet er oprettelse af en enhed for egenkontrol.

Som det er blevet nævnt i forbindelse med efterårets dialogmøder, er det vigtigt at forretningsgange følges, og at opgaverne løses ensartet og med ensartede redskaber. OB har derfor besluttet at oprette en enhed, der skal sikre, at opgaverne udføres sikkert og rigtigt. Dette af hensyn til beboerne, vores forretningsmæssige ansvar, men også af hensyn til de krav tilsynet stiller til os.

OB har præciseret, at enheden også skal være understøttende og vejledende omkring de mange krav og opgaver, der skal udføres i forhold til egenkontrol, udbud og andre kommende tiltag.

Egenkontrollen er et krav fra kommunen hvis vi vil bibeholde vores decentrale koncept. Enhedens opgaver gælder alle administrative, parlamentariske afdelinger og administrationen. Opgaver der skal udføres på hver deres måde. Alternativet til egenkontrollen vil være, at revisionen udfører opgaven, hvilket vil blive meget dyrt og ikke vil indeholde vejledning og være understøttende ift. Afdelingerne.

Et andet område, hvor der sker ændringer er i Ejendomsservice & Fraflytning, som varetager driften af de parlamentariske afdelinger. Det er tidligere besluttet at udgifterne til denne enhed skal dækkes af de berørte afdelinger.

Det har vist sig, at opgaverne er stærkt stigende, hvorfor det er nødvendigt at justere tillæggydelsen fra kr. 547 til kr. 654 for at være kostægte i 2018. Da afdelingsbudgetterne for 2018 allerede er lagt, er det besluttet kun at opkræve kr. 547 i 2018. Forskellen vil derfor i 2018 blive dækket af fællesskabet med bidrag fra arbejdskapitalen. Den fulde ydelse inkl. prisreguleringer vil derfor først slå igennem i afdelingernes 2019 budgetter.

Det er blevet mere og mere tydeligt, hvor meget de administrative bestyrelser betyder for huslejen i deres afdelinger, hvilket arbejde beboerne bør påskønne mere. Tak for indsatsen. Også tak til de parlamentariske afdelingsbestyrelser, der gør en stor indsats.

Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang af budgettet.

Vedrørende bemærkning om administrationens effektiviseringsmuligheder blev det oplyst, at der er igangsat et projekt med digital underskrivelse af lejekontrakter og regnskaber, hvilket vil medvirke til at reducere udgifterne til porto. Samtidig arbejdes der på at få mulighed for at sende post via e-boks. Baggrunden for, at der fortsat anvendes Nets til huslejebetalinger, selv om det er dyrt, er, at det er en sikker betalingsvej. Dette bevirker, at 98,5 af huslejeindbetalingerne foreligger til tiden.

Det blev oplyst, at Healthcare ordningen dækker administrationen, de ansatte i afdelingerne og OB. Frokostordningen konteres som kontorhold, da det er en del af det at drive et kontor for administrationen.

Næstformanden Gunvor Abrahamsen oplyste, at baggrunden for OB's beslutning om at ansætte en driftsleder for hver 10. inspektør er, at det er et meget krævende job, og at det er meget vigtigt at understøtte de funktioner vurderingsinspektørerne har.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: 65 Imod: 4 Undlod at stemme: 7

Dirigenten oplyste, at der kl. 19.30 var mødt 76 ud af 169 mulige stemmeberettigede.

Dirigenten konstaterede, at budget 2018 var godkendt.

3. Mødeplan for 2018

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet skal godkende mødeplan for det kommende år.

Indstilling

Det indstilles, at Repræsentantskabet godkender følgende mødeplan for 2018:

- ordinære repræsentantskabsmøder onsdag den 13. juni 2018 og onsdag den 28. november 2018
- repræsentantskabets besigtigelsestur onsdag den 14. marts 2018

Repræsentantskabets besigtigelsestur er foreslået flyttet fra september til 1. halvdel af marts, inden afdelingsmøderne.

Bilag

Ingen

Tilkendegivelser fra salen

Christian Høgsbro fremhævede, at det er foreslået at flytte repræsentantskabets besigtigelsestur fra september til marts inden afdelingsmøderne.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For: 73 Imod: 1 Undlod at stemme: 2

Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabets mødeplan for det kommende år var godkendt.

4. Orientering om status på arbejdet med effektiviseringer

Sagsfremstilling

Der vil blive givet en mundtlig status på arbejdet med at gennemføre effektiviseringer i AAB i henhold til den aftale, der er indgået mellem regeringen, KL og BL.

Bilag

Ingen

Tilkendegivelser fra salen

Dirigenten gav ordet til formanden.

Formanden oplyste, at arbejdet med effektiviseringskravet på 8,15% blev påbegyndt for ca. et år siden. Effektiviseringskravet gælder hele branchen.

I første omgang besluttede OB, at alle afdelinger skulle effektivisere 8,15%, men der er foretaget en række afklaringer, der viser, at det på nogle områder ikke giver mening med ens effektiviseringskrav for alle afdelinger. Det skyldes bl.a. lån til råderets- og forbedringsarbejder fordi nogle afdelinger er i gang med store helheds- og mini-helhedsplaner. Modsat er der afdelinger med store engangsudgifter i 2014, der derfor reelt har et større effektiviseringspotentiale end tallene umiddelbart viser.

Men vi har et fælles ansvar for at nå det fælles mål.

Det skal sikres, at administrationen løbende optimerer driften, men vi må også erkende, at vi har et stort og måske stigende serviceringsbehov.

Både af hensyn til os selv og ikke mindst beboerne, skal der være fokus på de områder, hvor vi er dyrere end andre. Det kan være afdelingsvis internt i AAB og i forhold til sammenlignelige afdelinger i andre boligorganisationer.

Der kan være mange forklaringer på forskellige niveauer, men vi skal sikre, at beboerne er klar over det. OB har i første omgang bedt administrationen tage kontakt til de afdelinger, der ud fra analyserne ser ud til at skille sig mest ud og dermed har det største potentiale for effektiviseringer.

Formanden oplyste at pilotprojektet med digital opmåling og udbud af flyttelejligheder bl.a. i afdeling 50 viser, at det giver betydelige besparelser på malerarbejder, uden at det er gået ud over kvaliteten. Pilotprojektet skal udmøntes i en rapport, der skal være klar til behandling i OB til februar, hvor der skal træffes beslutning om det videre forløb. Herefter skal den digitale opmåling påbegyndes. Dette tænkes finansieret ved lån i dispositionsfonden.

Også materialet, der er udleveret på familiemøderne, har givet øget gennemsigtighed og ikke mindst vist et besparelspotentiale på håndværkerudgifterne.

AAB har ikke haft en kultur med fælles indkøb. Man har lokalt i afdelingerne selv truffet valget, hvorfor det formentlig skal være en frivillig ordening. Der er ingen tvivl om, at en større volumen giver bedre aftaler, hvorfor det kan være nødvendigt at overveje om, der skal være tvungne aftaler. Dette bør drøftes på de kommende netværksmøder og i repræsentantskabet.

Christian Høgsbro oplyste, at administrationen i flere år har haft fokus på effektiviseringer, f.eks. ved konkurrenceudsættelse af forsikringerne. Mulighederne for anvendelse af robot-

teknologi til udførelse af gentagende arbejdsprocesser bliver for tiden afdækket. Den første er igangsat på fakturamodtagelse, hvor robotten undersøger om fakturaen lever op til betalingsbetingelserne, og om de er korrekt udfyldt. Hvis ikke det er tilfældet returneres fakturaen automatisk til leverandøren med oplysning om, hvad der mangler.

AAB har arbejdet med effektiviseringer siden 2010, bl.a. er forsikringspræmierne blevet halveret, og der er indgået aftale med en advokat, der har gennemgået alle ejendomsvurderinger. Der mangler nu godt kr. 24 mio. i besparelser for organisationen som helhed for at opnå kravet på 8,15%.

Tilsynet har krævet, at der udarbejdes handlingsplaner for alle afdelinger og OB har vedtaget en række indsatsområder, der skal fokuseres på. Boligkontoret Danmark viste på efterårskonferencen, at der er muligheder for mange besparelser. Der er igangsat udbud på istandsættelse af flytteboliger og forsøg med Forsynometer om overvågning af energiforbruget. Til foråret forelægges en samlet energistrategi for AAB. Der kan også være besparelser ved fælles udbud af trappevask.

Formanden oplyste til bemærkning om, at opmåling og udbud af flyttelejligheder bør igangsættes hurtigst muligt, at OB træffe beslutning om det videre forløb til februar. Det er dog usikkert, hvor lang tid opmålingen vil tage og hvis ordningen skal være tvungen vil det kræve godkendelse fra repræsentantskabet.

Næstformanden var enig i, at det haster med igangsættelse af digitalisering af udbud og opmåling, men bemærkede, at det er vigtigt at afvente rapporten så det sikres, at det foregår på den rigtige måde. Det skal drøftes om det skal være frivilligt eller tvungent, men det kan ikke forsvares hvis afdelingerne benytter mindre håndværkere, der er dyrere. Der kan også være besparelser, hvis mindre afdelinger puljes i et udbud.

Der blev opfordret til, at indkalde til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvis en sådan godkendelse blev nødvendig.

Det blev bemærket, at øget digitalisering samtidig kan medvirke til at frigive ressourcer i afdelingsbestyrelserne til gavn for afdelingen og dens beboere.

5a. Valg af et medlem til økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)

Sagsfremstilling

Christina Jensen, afdeling 55, er udtrådt af udvalget, da hun er valgt som OB-medlem. Der skal vælges et nyt medlem frem til juni 2018.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Dirigenten oplyste, at OB indstiller Freja Åsted, afdeling 81, som medlem.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater, hvorfor Freja Åsted, afdeling 81, blev valgt som medlem af økonomi- og forvaltningsudvalget frem til juni 2018.

5b. Valg af et medlem til bygge- og projektudvalget (BPU)

Sagsfremstilling

Charles Thomassen, afdeling 60, er udtrådt af udvalget, da han er valgt som OB-medlem. Der skal vælges et nyt medlem frem til juni 2018.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Dirigenten oplyste, at OB indstiller Kenneth Damm, afdeling 13, som medlem.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater, hvorfor Kenneth Damm, afdeling 13, blev valgt som medlem af bygge- og projektudvalget frem til juni 2018.

5c. Valg af et medlem til uddannelsesudvalget (UU)

Sagsfremstilling

Lise Riise, afdeling 46, er udtrådt af udvalget. Der skal vælges et nyt medlem frem til juni 2019.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

Dirigenten oplyste, at OB indstiller Jytte Krogh, afdeling 41, som medlem.

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater, hvorfor Jytte Krogh, afdeling 41, blev valgt som medlem af uddannelsesudvalget frem til juni 2019.

6. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under eventuelt.

Bilag

Ingen.

Tilkendegivelser fra salen

På spørgsmål om det er ny praksis, at sende opmærksomhed til nyvalgte kommunalpolitikere oplyste *Christian Høgsbro*, at det er korrekt, at der er sendt en hilsen til kommunalpolitikere i de kommuner, hvor AAB har mange boliger. Dette er begrundet i et ønske om at benytte lejligheden til at give en positiv opmærksomhed for Boligforeningen AAB.

Formanden takkede for mødet og de væsentlige indlæg i debatten om effektiviseringer. Han var af den opfattelse, at det havde været en god debat.

Formanden ønskede alle en god jul og et godt nytår.

Den 8. december 2017

Bruno Månsson, Dirigent

Bent Haupt Jensen, Formand