

REFERAT

af ekstraordinært repræsentantskabsmøde

tirsdag den 11. december 2018 kl. 19.00

1. Valg af dirigent
2. Vedtægter for Boligforeningen AAB
3. Nyt domicil - Organisationsbestyrelsen

Formanden Bent Haupt Jensen bød repræsentantskabets medlemmer velkommen.

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.

Organisationsbestyrelsen foreslår advokat (H) Knud-Erik Kofoed fra NT-advokater.

Tilkendegivelser fra salen

Formanden Bent Haupt Jensen indstillede på organisationsbestyrelsens vegne advokat (H) Knud-Erik Kofoed.

Afslutning af punktet

Dirigenten blev enstemmigt valgt.

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

Dagsordenen blev betragtet som godkendt.

Der var kl. 19.15 mødet 52 ud af 188 mulige stemmeberettigede.

Dirigenten konstaterede, at stemmeudvalget var repræsenteret ved Ole Christensen, afdeling 47 og Mette Hansen, afdeling 90.

2. Vedtægter for Boligforeningen AAB

Sagsfremstilling

AAB's vedtægter er senest revideret i 2010. Med virkning fra 1. juli 2016 trådte ny bekendtgørelse nr. 718 om normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boligafdelinger i kraft, som nødvendiggør en tilpasning af AAB's vedtægter.

Ændringerne er indarbejdet i forslag til nye vedtægter. De væsentligste er:

- A) Tilføjelse af emner, hvor repræsentantskabet har besluttende kompetence iht. normal-vedtægten, men det er uomtalt i AAB's gældende vedtægter:
 - a. Beslutning om overgang af en afdeling fra AAB til en anden organisation
 - b. Beslutning om nedlæggelse af afdeling fra AAB
 - c. Pantsætning af foreningens og afdelingernes ejendomme
 - d. Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.

- B) Ramme for afvikling af digitale afdelingsmøder som supplement til afdelingsmødet.

Der er desuden foretaget mindre tekstmæssige justeringer i forslaget til nye vedtægter.

I henhold til AAB's gældende vedtægter §10, stk.1, kan vedtægterne ændres hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden to uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Forslaget blev behandlet ved repræsentantskabsmødet den 28. november 2018 hvor forslaget opnåede mere end 2/3 af de afgivne stemmer af de fremmødte.

Til repræsentantskabsmødet var mødt 72 ud af 188 mulige, hvilket er mindre end 2/3 af repræsentantskabet, hvorfor forslaget skal behandles igen inden for to uger, jf. vedtægternes § 10.

Endelig vedtagelse af vedtægterne kræver ved denne behandling at 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Bilag

Bilag 1 – Vedtægter for Boligforeningen AAB

Bilag 2 – Vedtægter for Boligforeningen AAB sammenholdt med nuværende vedtægter

Tilkendegivelser fra salen

Dirigenten oplyste, at vedtagelse af forslaget, jf. vedtægternes § 10, stk. 1, kræver, at 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Christina Jensen, OB, fik ordet for gennemgang af forslaget. Forslaget blev behandlet på det ordinære repræsentantskabsmøde den 28. november 2018, hvor forslaget ikke kunne endelig godkendes, da 2/3 af repræsentantskabets medlemmer ikke var til stede. Der var dog blandt de afgivne stemmer flere end 2/3, der stemte for forslaget. Forslaget kunne derfor fremlægges til endelig vedtagelse på dette ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

De nuværende vedtægter blev godkendt i 2010, og i 2016 blev en ny normalvedtægt vedtaget, hvorfor der er behov for en revision af disse. Den væsentligste ændring er de nye muligheder for anvendelse af digital afstemning i forbindelse med afdelingsmøder. Det er vigtigt at bemærke, at hvis en afdeling ønsker at anvende digital afstemning kræver dette at afdelingsmødet forinden har godkendt det.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at det på grund af krav i vedtægterne ikke er muligt at ændre i det fremlagte forslag til vedtægter, som repræsentantskabet vedtog den 28. november 2018. Der kan alene stilles spørgsmål eller fremlægges kommentarer. Endelig godkendelse af vedtægterne vil ved dagens afstemning kræve at 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget.

Afslutning af punktet

Punktet blev sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede, at der var 44, der stemte for forslaget, hvilket er flere end 2/3 af de afgivne stemmer. Forslaget om nye vedtægter blev derfor endeligt vedtaget.

3. Nyt domicil - Organisationsbestyrelsen

Indstilling

Organisationsbestyrelsen (OB) indstiller til repræsentantskabets godkendelse at købe en andel af ejendommen Havneholmen 21 til brug for boligforeningens administration.

OB indstiller, at AAB:

- a) tilbyder Boligforeningen 3B pr. 1. januar 2019 at købe hovedparten af deres andel af Havneholmen 21 til kr. 93 mio. Kontorarealet er på 2.600 m², svarende til en ejerandel på 52% af bygningen.
- b) til købsprisen tillægges omkostninger ved handlen på kr. 1,2 mio., så købsprisen brutto udgør kr. 94,2 mio. Beløbet er inklusive moms.
- c) finansierer købet med realkreditlån på kr. 55,8 mio., banklån på kr. 18,2 mio. og kr. 20,2 mio. som lån i dispositionsfonden.
- d) lejer lokalerne til KAB indtil sommeren 2021, idet AAB har to års opsigelse i de nuværende lokaler.
- e) finansierer evt. forskel mellem lejeindtægt og udgifter i perioden med udlejning til KAB, samt i perioden fra KAB's udflytning og AAB's indflytning med træk på arbejdskapitalen.

Beslutningen er med forbehold for Københavns Kommunes godkendelse.

Sagsfremstilling

I forbindelse vores bestræbelser på at sikre en "Husleje, der er til at betale" og leve op til de effektiviseringsmål, som er aftalt mellem BL, KL og regeringen, har OB og administrationen rettet opmærksomheden mod AAB's huslejeudgifter til hovedkontor.

Administrationen har i efteråret 2017 hyret et uafhængigt rådgiverfirma - 2Move – til at vurdere lejeniveauet for Svend Aukens Plads og eventuelt afsøge alternativer. 2Move konkluderede, at huslejen på Svend Aukens Plads er for høj. Derfor indledtes forhandlinger med HK-Hovedstaden om en genforhandling af lejekontrakten på Svend Aukens Plads. Disse har dog været resultatløse.

2Move arbejdede derefter med alternativer – enten at finde et nyt kontorlejemål eller at købe nyt domicil. I oktober 2017 blev OB forelagt flere scenarier – heriblandt forskellige forslag til nye kontorlejemål og en mulighed for at købe en andel af bygningen Havneholmen 21.

Scenarierne viste at købet ville være attraktivt, og OB bad på den baggrund administrationen indlede forhandlinger med 3B om køb deres domicil. AAB har nu fået muligheden for at købe 52% af Havneholmen 21. Baggrunden for dette er, at Boligforeningen 3B har besluttet at lade sig administrere af KAB, som bygger nyt domicil. Derfor har de besluttet at fraflytte og sælge deres andel af bygningen på Havneholmen 21, hvor de i dag har et fælles hus med Boligkontoret Danmark.

Beliggenhed, areal og anvendelse

Bygningen ligger attraktivt placeret bag Fisketorvet og tæt på Dybbølsbro S-togstation. Inden for kort tid åbner der en metrostation tæt ved Havneholmen 21.

Huset har en modtagelse i stueetagen, som herudover også rummer fælles mødelokaler og fælles kantine. Huset har i alt fem etager, og tanken er at samle AAB på 1. og 2. sal, mens Boligkontoret Danmark skal råde over 3. og 4. sal. For nuværende er 5. sal lejet ud til en ekstern virksomhed.

Bygning er opført i 2014 til brug for Boligkontoret Danmark og Boligforeningen 3B.

Er det fremtidssikret?

Havneholmen 21 er på i alt godt 5.000 m² AAB er blevet tilbudt 52%, svarende til 2.600 m², heraf er ca. 300 m² på 5. sal udlejet til en lejer. Til denne ejerandel er ret til at leje 10 p-pladser i kælderens. Derudover er der fem p-pladser til deling udenfor hovedindgangen. Dermed er der 2.300 m² til rådighed, hvor vi på Svend Aukens Plads p.t. lejer 3.300 m².

Svend Aukens Plads er dermed ca. 1.000 m² større end Havneholmen 21, men administrationen vurderer, at de lange gange på Svend Aukens Plads og butiksarealet i stueetagen tilsammen udgør forskellen. Mødefaciliteterne vurderes at være bedre egnet end dem på Svend Aukens Plads, hvor der særligt i mødelokalerne i midten af bygningen ofte bliver meget varmt.

Arealerne er indrettet fuldt ud som fælleskontorer med mulighed for at benytte mindre mødelokaler på etagerne ifm. mindre møder, fortrolige samtaler og lign. tættere på afdelingerne. Virksomheden "mtre arkitekter", der er specialister i indretning, har tidligere stået for indretningen af Havneholmen 21. Fra dem har administrationen fået et bud på udnyttelse af pladsen med den nuværende bemanning.

Det skal ses i kombination med, at administrationen – uafhængigt af de konkrete flytteplaner – har gjort sig overvejelser om placering af medarbejdere og it-udstyr:

Boligforeningen har taget skridt til at etablere fire driftscentre for at rykke det personale som oftest er i kontakt med afdelingerne om daglig drift og lign. tættere på de afdelinger, som de servicerer. I de kommende år skal personalet forankres fagligt i et fagområde i administrationen, og at den enkelte kan have en eller flere arbejdsdage i driftscentrene. Dermed reduceres behovet for faste arbejdspladser i administrationslokalerne og de teknologiske løsninger gør det muligt at udstyre medarbejdere med bærbare pc'ere, så de kan udføre arbejde, uanset om de sidder i et driftscenter eller på Havneholmen 21.

Økonomi

AAB og Boligforeningen 3B er blevet enige om en pris på kr. 93 mio. for 2.600 m². 3B har haft to uafhængige valuarer til at vurdere værdien af lokalerne. AAB har fået en vurdering fra rådgivningsfirmaet 2Move, som bekræfter, at prisen på kr. 93 mio. er inden for markedsniveauet. Hertil skal lægges omkostninger til købet (advokat, stempelafgift o.lign.), således at den samlede pris bliver kr. 94,2 mio.

Købet foreslås finansieret ved at yde et lån på kr. 20,2 mio. af dispositionsfonden samt at optage ekstern finansiering på kr. 74 mio. Erhvervslejemål kan belånes op til 60% og derfor vil kr. 55,8 mio. kunne finansieres ved optagelse af realkreditlån med 30 års løbetid, og kr. 18,2 mio. i banklån med 15 års løbetid.

Ved køb af bygningen forventes en driftsbesparelse for AAB på ca. 22% ift. de nuværende udgifter ved at leje Svend Aukens Plads (beregnet ud fra 2017-priser).

Konsekvenser for dispositionsfonden

Dispositionsfonden kan bære et udlån på kr. 20,2 mio. uden at der skal opkræves ekstraordinære bidrag fra afdelingerne. Udlånet skal forrentes med markedrenten.

Udlejning af Havneholmen 21 til KAB

Fra 1. januar 2019 bliver Boligforeningen 3B en del af KAB, som er ved at bygge domicil med henblik på indflytning i sommeren 2021. AAB har to års opsigelse i den nuværende lejekontrakt

om Svend Aukens Plads med HK Hovedstaden. Derfor forhandles der p.t. med KAB om, at KAB lejer lokalerne på Havneholmen 21 frem til sommeren 2021. Som ny ejer vil AAB i perioden have driftsudgifter til Havneholmen. De konkrete lejevilkår er under forhandling og AAB ønsker at få dækket driftsudgifterne for perioden.

Øvrige udgifter

Ifm. flytning fra Svend Aukens Plads til Havneholmen 21 må der påregnes flytteudgifter. Kort skal nævnes flyttefirma, istandsættelse af Svend Aukens Plads, nye investeringer i Havneholmen 21 og indretning heraf, herunder nyt serverrum. Flytteudgiften kr. 2.100.000 foreslås finansieret af driftsbesparelsen i 2021 og 2022.

Teknisk gennemgang

Der vil i forbindelse med overtagelsen blive foretaget en teknisk gennemgang af huset, hvor væsentligste bygningsdele og tekniske anlæg besigtiges, og for hver del vurderes i forhold til kvalitet, tilstand og evt. behov for ekstraordinært vedligehold eller udbedring. Gennemgangen foretages af et rådgivende ingeniørfirma. Handelen vil være betinget af, at der ikke konstateres væsentlige fejl og mangler ved denne gennemgang.

Der er endnu ikke foretaget 5 års gennemgang af huset.

Tidsplan

Såfremt repræsentantskabet godkender køb af Havneholmen 21 pr. 1. januar 2019, er det planen at udleje lokalerne til KAB frem til sommeren 2021, hvorefter AAB flytter ind omkring september måned 2021.

Tilkendegivelser fra salen

Dirigenten gav ordet til formanden.

Formanden bød statsautoriseret revisor Benny Lundgaard, Price Waterhouse Coopers (PwC), velkommen som gæst til mødet.

Formanden bemærkede, at det i sin tid havde været en svær beslutning at tage afsked med Havnegade, men at det betød nye og bedre lokaler på Svend Aukens Plads. Det var de muligheder der bød sig i 2010, hvor beslutningen blev truffet.

Men udviklingen fortsætter, og der er nu nye måder at samarbejde på med vidensdeling og erfaringsudvikling på tværs af administrationens områder, samt behov for tættere samarbejde områderne imellem.

Direktionen har i en længere periode gjort sig overvejelser om de nuværende lokaler var hensigtsmæssige eller skulle ombygges med henblik på at få en bedre udnyttelse.

Vi har alle prøvet at sidde til møder i de dunkle mødelokaler midt i bygningen med dårlige lysforhold og dårligt indeklima. Dette er gennem de seneste syv år forgæves søgt ændret via udlejer.

I forbindelse med effektiviseringsovervejelserne blev der sat fokus på huslejen. Et uafhængigt mæglerfirma undersøgte både mulighederne for andre lejemål, men også huslejeniveauet i området. Det måtte konstateres, at vores husleje var betydeligt højere end i sammenlignelige lejemål. Et forsøg på at forhandle en ny leje med HK førte ikke til noget resultat.

Midt i denne proces blev vi klar over, at Boligforeningen 3B ville indgå administrationsaftale med KAB, der samtidig annoncerede, at de ville bygge et nyt domicil til indflytning i 2021, og at Boligforeningen 3B's administration skulle flytte til det nye domicil.

Boligforeningen 3B har for få år siden sammen med Boligkontoret Danmark bygget ejendommen Havneholmen 21, hvor de er fælles om reception, kantine og mødefaciliteter.

Boligkontoret Danmark er et alment administrationsselskab, der ejes af de almene boligorganisationer, der administreres af dem. Boligorganisationer, der hovedsageligt er placeret i provinsen.

AAB besigtigede lokalerne og fandt dem lyse, venlige og særdeles attraktive til vores formål. Lokalerne giver mulighed for en væsentlig bedre indretning i takt med tiden end det er tilfældet i det nuværende domicil.

Efter besøget var formandskabet enige om, at det nu ikke længere kun handlede om økonomi, men også et ønske om at få bedre og mere velegnede faciliteter. Formandskabet ser Havneholmen 21 som en god og attraktiv løsning og fandt herefter ikke anledning til at kigge på yderligere lejemål eller købsmuligheder.

Repræsentantskabsmøderne vil dog ikke kunne holdes i bygningen, medmindre deltagelsen er meget lille. Det er dog håbet, at deltagelsen fremover bliver af et omfang, så det ikke er muligt.

Vi ønsker at samarbejde med Boligkontoret Danmark om driften i forbindelse med huset, f.eks. reception, kantine og hvad der ellers giver mening.

Da Boligkontoret Danmark og Boligforeningen 3B flyttede sammen havde nogen den opfattelse, at det var med henblik på en fusion. Det er *ikke* AAB's ønske, hvilket både Boligkontorets formand og direktør er orienteret om.

AAB samarbejder med andre, og vil fortsat samarbejde med andre, hvor det giver mening.

Når en boligorganisation køber en administrationsejendom, er der rigtig mange regler, der skal overholdes, og som kan være svære at forstå.

Formanden fremlagde den 28. november 2010 forslag om leje af Svend Aukens Plads for repræsentantskabet. Det blev bl.a. nævnt, at man havde ledt efter relevante ejendomme, som man kunne købe og bruge til domicil. Det var på det tidspunkt ikke muligt.

I henhold til almenboligloven må man ikke umiddelbart anvende dispositionsfondsmidler til køb af en administrationsejendom. Tilsynet har dog givet tilladelse til, at vi kan låne til formålet på markedsvilkår af dispositionsfonden. Dette betyder, at den besparelse, der oprindeligt var regnet med, bliver mindre. Der er nu estimeret en besparelse på ca. kr. 2 mio., hvilket udgør 20% af købssummen, og ikke som anført i det udsendte materiale 22%.

Der er tidligere givet dispensation til at benytte dispositionsfondsmidler som tilskud, når der er en tæt tidsmæssig sammenhæng mellem køb og salg af en administrationsejendom.

I oplægget til finansiering skal der lånes kr. 20,2 mio. af dispositionsfonden, og vi vil søge ministeriet om tilladelse til at få de kr. 20,2 mio. som tilskud fra dispositionsfonden med den begrundelse, at vi ikke den gang kunne finde en egnet ejendom at købe.

Som tidligere nævnt bygger KAB en ny administrationsejendom, der er færdig i 2021. De har behov for at leje lokaler indtil da. AAB har to års opsigelse hos HK. Hvis repræsentantskabet beslutter at købe en andel af Havneholmen 21 er det aftalt, at vores andel udlejes til KAB i godt 2½ år, samt at KAB dækker de fulde udgifter, forbundet med lejemålet.

Boligforeningens revisor Benny Lundgaard, PwC, har gennemgået både det underliggende materiale og dagens indstilling til repræsentantskabet for at sikre, at der ikke er noget, der er udeladt.

OB indstiller, at:

- AAB tilbyder Boligforeningen 3B at købe hovedparten af deres andel af Havneholmen 21 pr. 1. januar 2019 til kr. 93 mio. Kontorarealet er på 2.600 m², svarende til en ejerandel på 52% af bygningen,
- købsprisen tillægges omkostninger ved handlen på kr. 1,2 mio., så købsprisen brutto udgør kr. 94,2 mio. Beløbet er inkl. moms.
- finansiere købet med et realkreditlån på kr. 55,8 mio., et banklån på kr. 18,2 mio. og kr. 20,2 mio. som lån i dispositionsfonden
- AAB udlejer lokalerne til KAB indtil sommeren 2021, idet AAB har to års opsigelse i de nuværende lokaler
- en eventuel forskel mellem lejeindtægter og udgifter i perioden med udlejning til KAB, samt perioden fra KAB's udflytning og AAB's indflytning, finansieres med træk på arbejdskapitalen.

Beslutningen tages med forbehold for Københavns Kommunes godkendelse.

Det blev tilføjet, at realkreditbelåningen er et 30-årigt F5 lån, hvilket betyder, at renten revurderes efter fem år.

Realkreditbelåningen har givet anledning til overvejelser i OB om, der skulle vælges et F5 lån, hvor renten revurderes om fem år, eller der skal vælges et lån med fast rente i hele løbetiden. Det kan konstateres, at vores kollegaer benytter F5 lån, og at det giver en besparelse på ca. kr. 500.000 i årlig rente, hvorfor F5 lån vurderes at være mest hensigtsmæssigt.

I tilknytning til det fremlagte beslutningsgrundlag oplyste *formanden*, at

- der som konsekvens af købet skal ske nedsættelse af administrationsbidraget med et årligt niveau på kr. 100 pr. lejemålsenhed fra indflytningen, formentlig september 2021, med fuld gennemslagskraft i 2022.
- OB har besluttet at fastholde målet for arbejdskapitalens størrelse fra 2012 på kr. 25 mio. i 2014-niveaum, samt at det nuværende bidrag på kr. 100 forsætter til dette mål er nået.

Fra at være et økonomisk projekt, er det i højere grad blevet et projekt, der skal sikre bedre vilkår og lokaler. Samtidig et domicil med attraktiv placering med busser, S-tog og om få år en metrostation tæt på.

Et samlet OB indstiller at købe en andel af Havneholmen 21 som beskrevet.

Afslutning af punktet

Dirigenten oplyste at vedtagelse af forslaget kræver simpelt flertal.

Peter Hjorth, afdeling 45, bemærkede, at det var en god beslutning, og at han ville stemme for forslaget.

Han ønskede oplyst, om forskellen mellem den nuværende lejeindtægt og de udgifter, AAB må få på Havneholmen 21 i perioden frem til indflytning forventes dækket af KAB. Dette er væsentligt, da et underskud vil skulle dækkes af arbejdskapitalen.

Christian Høgsbro oplyste, at det er aftalt med KAB, at de afholder alle variable udgifter indtil AAB flytter ind. Dette vedrører den daglige drift og vedligeholdelse af bygningerne, el, vand, varme, ejendomsskatter m.v. Herudover dækkes de finansielle omkostninger, primært renteudgifter til dispositionsfond, realkreditlån og boliglån, indtil AAB flytter ind. Der betales et acontobeløb, der reguleres hvert år. AAB har oplyst, at man ikke ønsker at overtage Boligforeningen 3B's inventar. Det er derfor aftalt, at KAB overtager dette i lejeperioden, og at det herefter overdrages til AAB for et mindre beløb.

Dirigenten satte punktet til afstemning.

Der var 47 stemmer for, 0 imod og 2, der undlod at stemme.

Dirigenten konstaterede herefter, at der var overvældende flertal for forslaget om køb af nyt domicil. Forslaget var derfor vedtaget.

Formanden takkede for den store opbakning, der var til købet.

Han opfordrede til at læse det seneste nummer af bestyrelsesnyt, hvor der reklameres for konkurrence vedrørende Office 365 og bestyrelseskørekort.

Alle blev ønsket en god jul og et godt nytår.