

Referat af OB-møde

Mødedato: 11. april 2012 kl. 17.30

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Michael Bagge Kuehn
Jette Kragh
Michael Bendixen
Bjarne Lindqvist
Palle S. Madsen
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Svend Lauridsen
Käthe Pedersen

Næste møde 2. maj 2012 kl. 17.30

Kontaktperson

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

Dato

16. april 2012

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Budgetforudsætninger - forsikringsforhold
4. Dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 27. juni 2012
5. Udkast til årsberetning
6. Evaluering af Jubilæumsarrangementer
7. Henvendelse fra KAB om støtte til genhusning

Afdelingsrelaterede indstillingssager:

8. Afdeling 11 - Tilskud til gennemførelse af helhedsplan
9. Afdeling 40 – Finansiering af arkitektkonkurrence og fællessekretariat for Bellahøjhusene

Diverse

10. Direktionsberetning

a. Personaleforhold

11. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

12. Eventuelt

København, den 2. maj 2012

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. Direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 7. marts 2012 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 7. marts 2012, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev protokollen.

2. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Revisionsprotokollat vedrørende byggeregnskab afdeling 95.

Indstilling

Forelægges til underskrivelse.

Bilag

Revisionsprotokollat af 20. marts 2012, side 1401 - 1403.

Beslutning

Revisionsprotokollatet blev underskrevet

3. Budgetforudsætninger - forsikringsforhold

Sagsfremstilling

OB fik i marts fremlagt budgetforudsætninger for udarbejdelse af afdelingsbudgetter 2013. Siden har ALKA annonceret en præmieforhøjelse, hvorfor forudsætningerne for forsikring har ændret sig. Efter ALKA's meddelelse har økonomiafdelingen derfor forudsat en 100 % stigning i forsikringspræmien. AAB's forsikringsforhold bydes ny ud i licitation, hvor der også indhentes pris på eventuel selvrisko på 5.000, 10.000 og 25.000 kr.

Indstilling

Det indstilles til OB, at tage orienteringen til efterretning.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 27. juni 2012

Sagsfremstilling

Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 27. juni 2012 i HK's mødesal skal udsendes senest den 29. maj 2012.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender udkast til dagsorden til ovennævnte Repræsentantskabsmøde.

Bilag

Forslag til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 27. juni 2012

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til dagsorden til Repræsentantskabsmøde den 27. juni 2012.

5. Godkendelse af Årsberetning 2011

Sagsfremstilling

Udkastet til årsberetningen for 2011 skal godkendes af Organisationsbestyrelsen, inden årsberetningen bliver trykt.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen for 2011.

Bilag

Årsberetning 2011

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen for 2011.

6. Evaluering af Jubilæumsarrangementer

Sagsfremstilling

I forbindelse med Boligforeningens 100 års jubilæum blev der den 10. marts 2012 holdt jubilæumsmiddag på Langelinie Pavillonen for Repræsentantskab og medarbejdere. Den 12. marts 2012 blev der endvidere holdt jubilæumsreception i HK's store mødesal på Artillerivej.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af henholdsvis jubilæumsmiddag og –reception.

Bilag

Oversigt over modtagne gaver

Oversigt over indbetalinger til kunstfonden

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede forløbet af henholdsvis jubilæumsmiddag og –reception.

7. Henvendelse fra KAB om støtte til genhusning

Sagsfremstilling

KAB har på vegne af Furesø Boligselskab ved brev af 21. februar 2012 henvendt sig for at få støtte til genhusning af beboere fra 25 stk. 1 rumsboliger i Farum Midtpunkt fra ultimo oktober 2012 til permanent genhusning af beboerne.

Der er behov for støtte i anledning af at boligselskabet fra marts 2012 til oktober 2014 skal ombygge og renovere 295 PCB skadede boliger i Farum Midtpunkt og sammenlægge 99 familieboliger til plejeboliger. KAB og afdelingen genhuser i vidt omfang selv beboerne fra de PCB skadede boliger, men det er ikke muligt fuldt ud at genhuse beboere fra 1 rums boliger i de familieboliger, der skal ombygges til plejeboliger.

I lov om almene boliger § 51, stk. 7 er der hjemmel til at indgå aftale med andre boligselskaber om genhusning:

'Stk. 7. Den almene boligorganisation kan indgå aftale med en anden almen boligorganisation om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse, jf. § 86, stk. 1, i lov om leje af almene boliger.'

KAB ønsker først og fremmest boliger i Furesø Kommune, men også i mulighed for at genhuse i ledige 1-rumsboliger i afdelinger i Furesø, Ballerup/Skovlunde, Høje Taastrup og Gladsaxe Kommuner:

Oversigt - 1 rums AAB-boliger i Ballerup/Skovlunde, Høje Taastrup og Furesø

Rækkenavne	Antal under 55 m2
42	12
45	6
46	64
51	6
52	42
88	3
Hovedtotal	133

Boligerne stilles til rådighed for KAB i det omfang de bliver ledige når de opstarter genhusningen forventeligt fra oktober 2012. Det aftales med KAB, at de inden for én uge skal give besked om den konkrete bolig ønskes benyttet til genhusning.

Indstilling

Formanden for Boligudvalget indstiller at der indgås aftale med KAB om støtte til genhusning i ledige 1-rums boliger i Furesø, Ballerup/Skovlunde, Høje Taastrup og Gladsaxe Kommuner:

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der indgås aftale med KAB om støtte til genhusning i ledige 1-rums boliger i Furesø, Ballerup/Skovlunde, Høje Taastrup og Gladsaxe Kommuner.

8. Afdeling 11 - Tilskud til gennemførelse af helhedsplan

Sagsfremstilling

Indstilling om tildeling af trækningsretsmidler til afd.11 blev drøftet på OB's møde i marts 2012. På baggrund af en henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i afd.11 umiddelbart op til mødet valgte OB at lade indstillingen udgå som beslutningspunkt. Man anmodede samtidig administrationen om at drøfte og begrundede indstillingens udmåling af tilskud via trækningsretten med afdelingsbestyrelsen.

Sagen har nu været drøftet med afdelingsbestyrelsen ved dennes formand.

Det skal oplyses, at BPU samt OB tidligere har meddelt principbevilling til støtte via trækningsretten til gennemførelse af helhedsplan i afd. 11 omfattende forbedring af friarealer, etablering af altaner samt etablering af minielevatorer til 10 boliger, som pilotprojekt.

I forbindelse med seneste drøftelser med afdelingsbestyrelsen er etablering af minielevator udgået, idet prissæt og resulterende huslejeforhøjelser ikke er realistisk gennemførlige.

Der foreligger nu en foreløbig kalkulation af anlægsudgifterne til planens forbedringsarbejder. Og forbedringsarbejderne omfatter i hovedtræk følgende:

1. Forbedring af friarealer
2. Etablering af altaner til i alt 156 boliger

Frederiksberg Kommune er foreløbigt orienteret om planen, men den er endnu ikke fremsendt til endelig godkendelse. Planen har været forhåndsdrøftet på afdelingsmøder i afd.11, men skal forelægges til endelig vedtagelse, når budget med tilhørende lejeforhøjelser foreligger.

Det samlede anlægsarbejde for planens forbedringselementer er kalkuleret til samlet 27.055.811kr. fordelt med 2.870.145 kr. til friarealer og 24.185.666 kr. til altaner. Projekterne fremlægges som individuelle forslag på kommende afdelingsmøde. Efter godkendelse på afdelingsmøde skal arbejderne udbydes i licitation.

For at kunne gennemføre forbedringsarbejderne og få en husleje, der kan betales, er det nødvendigt, at afdelingen får bevilget støtte via trækningsretten og arbejderne ligge i øvrigt indenfor rammerne af det, som boligforeningen giver støtte til. ud over den støttede belåning, som måtte kunne opnås til helhedsplanen.

Med udgangspunkt i tidligere tildeling af trækningsretsmidler til gennemførelse af lignende forbedringsarbejder i andre afdelinger, anbefales det, at der ydes et tilskud på 20 % af anlægssummen til hhv. forbedring af friarealer og etablering af altaner. I henhold til den foreløbige kalkulation vil tilskuddene andrage hhv. 574.000 kr. til friarealer og 4.838.000 kr. til altaner.

Indstilling

Det indstilles til OB's godkendelse, at der ydes et tilskud fra trækningsretsmidlerne til afd.11 på 20 % af anlægssummen til hhv. forbedring af friarealer og etablering af altaner. I henhold til den foreløbige kalkulation vil tilskuddene andrage hhv. 574.000 kr. til friarealer og 4.838.000 kr. til altaner. Dog således at tilskuddene reguleres i henhold til endelig anlægssum efter afholdt licitation.

Bilag

Anlægsbudget med tilhørende beregning af lejeforhøjelse

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at yde tilskud fra trækningsretsmidlerne til afdeling 11 på 20% af anlægssummen til henholdsvis forbedring af friarealer og etablering af altaner, således at tilskuddene reguleres i henhold til den endelige anlægssum efter afholdt licitation.

9. Afdeling 40 - Finansiering af arkitektkonkurrence og fællessekretariat for Bellahøjhusene

Sagsfremstilling

Bebyggelsen på Bellahøj er fordelt mellem boligorganisationerne SAB, AKB, FSB og AAB. For AAB's vedkommende drejer det sig om afd.40.

Alle højhusene på Bellahøj har store facadeproblemer, og de 4 boligorganisationer er hver især i gang med forundersøgelser og udarbejdelse af helhedsplaner, som indbefatter etablering af nye facader/facadebeklædning. Boligorganisationerne har ligeledes alle anmeldt konstaterede byggeskader til hhv. landsbyggefond og Københavns Kommune.

Bellahøjhusene har stor historisk og arkitektonisk værdi for byen, og der stilles derfor høje krav til det arkitektoniske udtryk, som den samlede bebyggelse skal fremstå med efter facaderenovering. Derfor har boligorganisationerne på administrativt niveau drøftet og vurderet det nødvendigt at afholde en arkitektkonkurrence, som skal fastlægge de arkitektoniske retningslinjer for facade-løsningerne hos de enkelte bygherrer. Herunder nedsættelse af et fællessekretariat, som skal forestå arbejdet omkring konkurrencens afholdelse. KAB har stillet sig til rådighed til at forestå de administrative opgaver i fællessekretariatet.

Udgiften til arkitektkonkurrencen og sekretariatet er aftalt til 250.000 kr. pr. boligafdeling – og da SAB har 2 afdelinger på Bellahøj vil det samlede rådgivningsbeløb andrage 1,25 mio. kr.

AAB har som udgangspunkt tilkendegivet overfor de øvrige boligorganisationer, at udgifter til arkitektkonkurrence bør indgå som en del af byggeskadesagen, samt at der kan argumenteres og findes præcedens herfor. Imidlertid har de øvrige boligorganisationer hver især bevilget dispositionsfondsmidler på 250.000 kr. til deres boligafdelinger på Bellahøj.

På denne baggrund anbefales det, at AAB på lige fod med de øvrige boligorganisationer bevilger 250.000 kr. til gennemførelse af en arkitektkonkurrence varetaget af et fællessekretariat i KAB regi. Dog med den klausul, at såfremt alle boligorganisationerne på Bellahøj efterfølgende vælger at lade udgiften til arkitektkonkurrence indgå i de respektive boligafdelingens anlægsregnskab, så tilbageføres det bevilgede beløb på 250.000 kr. til AAB's dispositionsfond.

Indstilling

Det indstilles til OB at godkende, at AAB på lige fod med de øvrige boligorganisationer bevilger 250.000 kr. til gennemførelse af en arkitektkonkurrence varetaget af et fællessekretariat i KAB regi.

Såfremt alle boligorganisationerne på Bellahøj efterfølgende vælger at lade udgiften til arkitektkonkurrence indgå i de respektive boligafdelingens anlægs-

regnskab, så tilbageføres det bevilgede beløb på 250.000 kr. til AAB's dispositionsfond.

Side 14

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fulgte indstillingen.

10. Direktionsberetning april 2012

Lovforslag om at fremrykke huslejebetalingen

Boligminister Carsten Hansen har den 21. marts 2012 fremsat et lovforslag i Folketinget om at fremrykke huslejebetalingen. Forslaget indebærer, at huslejebetalingen fremrykkes ved at afskaffe løbedagene i lejeloven. Løbedagene gør det muligt for lejere at vente med at betale husleje til den tredje hverdag i måneden. Og dermed stiger risikoen for, at lejerne når at bruge af deres indkomst, som typisk udbetales den første hverdag i måneden, så der ikke er penge til huslejen.

Konsulentydelse versus vikarydelse

OB har efterspurgt en definition på vikar- versus konsulentydelse. Konsulentydelse dækker honorar fx i forbindelse projekter fx IT, LEAN, det decentrale forvaltningsprojekt m.v. Fremmed assistance/Vikarudgifter er udgifter til erstatning for en ansat, der f.eks. er på barsel eller er langtidssyg, samt midlertidig besættelse af en ubesat stilling.

Konsulentydelse er således ikke en personaleudgift og derfor vil konsulentydelse fremover blive konteret på "kontorholdsudgifter" i lighed med advokatudgifter.

Rentereguleringskonto

I forbindelse med årsregnskabet for foreningen for 2010 en rentepost afsat som skyldig til efterfølgende fordeling. Denne fordeling er først foretaget i januar 2012, hvilket er en fejl, idet det fremgår af nedenstående oversigt, at 5,022 mio. kr. skulle være udloddet til afdelingerne i 2010. Beløbet vedrører afvikling af rentereguleringskontoen.

Renterne var afsat i note 42 i årsregnskabet.

827	42	Afsætninger		
		Overført rente til uddeling til afdelingerne i 2010	5.022.758	5.023
		Overført rente til uddeling til afdelingerne i 2011	887.964	0
			<u>5.910.722</u>	<u>5.023</u>

Dialogmøde

I henhold til det vedtagne årshjul skal der indkaldes og afholdes dialogmøder i foråret. Efter aftale med formandskabet udskydes disse til efteråret idet arbejdet omkring det decentrale forvaltningskoncept stadig pågår.

Sprængning af højhusene i Rødovre

Den endelige nedrivning af AAB's højhuse i Rødovre - Agerkær og Ruskær - er nu kun to måneder væk. Der vil blive givet en mundtlig redegørelse for sagen, og derudover henvises til vedlagte faktaark om sprængningen.

Konto 514, div 11595

Forbrugsudgifter på Artillerivej er fejlagtigt konteret på diverse konto, men vil blive omkonteret.

Projekt under Socialministeriet

Socialministeriet har afsat 18 mio.kr. til projekt til styrkelse af de ældres it-færdigheder.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at AAB deltager i projektet med arbejdskraft.

Pulje til forebyggelse af udsættelse af lejere

Socialministeriet har afsat pulje på 38 mio.kr. til forebyggelse af udsættelse af lejere.

Organisationsbestyrelsen godkendte at AAB søger om at få del i puljen.

APV

I december 2011 blev foretaget APV-undersøgelse.

Hovedkonklusioner var følgende:

Det fysisk arbejdsmiljø:

- Forbedring indeklima mange steder
- Udfordringer med temperaturer og træk
- Tilfredshed med ergonomiske forhold er forbedret, dog er tilfredshed

Det psykisk arbejdsmiljø:

Mange positive resultater:

- Højere informations-, tillids- og anerkendelsesniveau
- Større motivation og involvering samt mere indflydelse
- Stor generel tilfredshed med jobbet som helhed

Men

- Information og anerkendelse er lav hos Økonomi og BTA
- Kundeservice har mindst indflydelse og udviklingsmuligheder

98% er tilfredse med jobbet som helhed.

En ergoterapeut har gennemgået arbejdspladserne, og HK arbejder på at forbedre indeklimaet.

Der vil ske opfølgning via medarbejdertilfredshedsmåling primo 2012

10.a. Personaleforhold

Fratrædelser

Linda Charlotte Andersen fratræder sin stilling som økonomimedarbejder pr. 30. april 2012.

Nadia Mouna Cakmak fratræder sin stilling som boligsocial projektleder pr. 30. juni 2012.

René Bastue-Bredal, fratræder den 30. april 2012 sin stilling som leder af økonomigruppen.

Barsel

Simon Staffeldt Schou, Direktionssekretariatet, er på barsel fra 23. marts 2012 til 25. juni 2012

Tiltrædelser

Katja Bømler er tiltrådt den 5. marts 2012 i Økonomi, hvor hun primært skal arbejde med foreningsregnskab.

11. Orientering fra udvalgene

- a) **Uddannelsesudvalget**
Næste møde holdes den 14. maj 2012
- b) **Økonomi- og Forvaltningsudvalget**
Næste møde holdes den 22. maj 2012
- c) **Boligudvalget**
Næste møde holdes den 18. april 2012.
- d) **BPU-udvalget**
Næste møde holdes den 7. maj 2012
- e) **Afdelingsudvalget**
Næste møde holdes den 9. maj 2012
- f) **Sikkerhedsudvalget**
Referat fra udvalgets møde den 19. marts 2012 er under udarbejdelse.
Næste møde forventes holdt den 18. juni 2012
- g) **Det decentrale forvaltningsudvalg**
Der er afholdt møde den 29. februar 2012.

12. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Det blev foreslået at undersøge muligheden for at tilbyde beboerne en kollektiv indboforsikring.

Større udnyttelse af e-Boks bør overvejes.