

## Referat af Organisationsbestyrelsesmøde den 1. december 2010

Afbud: Jørn Nielsen og Bjarne Lindqvist

1. Protokoller

### Politiske sager:

2. Orientering om regnskab for projekt – Ny udlejningsbekendtgørelse
3. Mødeplan 2011
4. Ansøgning om orlov fra repræsentantskabet for medlemmer af organisationsbestyrelsen (IHR)
5. Ny aftale for udlejning af ældreboliger i København
6. Anvisningsaftale med Høje-Taastrup Kommune
7. Henvendelse fra Ballerup Kommune om fortrinsret for børnefamilier
8. Godkendelse af afdelingernes budgetter 2011
9. Dokumentationspakken

### Afdelingsrelaterede indstillingssager:

10. AAB afdeling 7 - Økonomisk støtte til forbedringsudgifter
11. AAB Afdeling 8 - Rente- og afdragsfrit lån fra Dispositionsfonden

### Direktionsberetning:

Personaleforhold -

12. Orientering fra udvalgene
13. Eventuelt

## **1. Protokoller**

### **Sagsfremstilling**

Referat fra Forretningsudvalgmødet den 3. november 2010 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Der er modtaget følgende forslag til ændringer til referatet:

Michael Bagge Kuehn har indsendt følgende:

#### **Punkt 2**

Jeg synes at der mangler lidt fyld til referatet.

I forbindelse med stigningen af lønkroner Personaleudgifter.

Over 2 år 10 %.

Jeg havde den opfattelse også efter Bent Haupt's (slutbemærkning)

at der skulle sættes mål med den store stigning og at vi indenfor overskuelig fremtid skulle drage fordel af optimeringen (som kommer) og måske igen kunne reducere udgiften til Personaleudgifter.

Jeg håber at disse points bliver indskrevet i referatet...

Jørn Nielsen har følgende tilføjelse til referatet:

#### **Punkt 3**

Der tilføjes sidst i beslutningen:

Der skal drøftes valgfrihed i forhold til søndag og der forventes obligatorisk deltagelse hele vejen igennem.

Bent Haupt Jensen har følgende ændring til referatet:

#### **Punkt 12.**

Beslutningen ændres til:

Jette Kragh, Allan Bønding, formand for afdeling 88 indstilles som bestyrelsesmedlemmer og et direktionsmedlem varetager formandsposten.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsudvalget godkender referatet fra Organisationsudvalgmødet den 3. november 2010, hvor rettelser til punkt 3 og punkt 12 er indført, og der skal tages stilling til Michael Bagge Kuehns forslag til ændring af referatformen.

Derudover indstilles, at man bevarer formen for referater, således at der er beslutningsreferater, dog med angivelse af, hvis der stemmes imod en indstilling.

Formand og direktør underskriver referatet.

### **Bilag**

Ingen

### **Sagsgang**

Administrationen

### **Beslutning**

Indstillingen blev fulgt

## **2. Orientering om regnskab for projekt ny udløjningsbekendtgørelse**

### **Sagsfremstilling**

Forretningsudvalget (nu OB) afsatte på mødet den 3. marts 2010 en ekstrabevilling på ca. 1,5 mio. kr. til at dække udgifterne til implementering af de nye venteliste- og udløjningsregler, herunder ikke mindst udgifterne til den store medlemsudsendelse.

Det viste sig nødvendigt at forlænge ansættelsen af studenterne helt frem til august måned, da mængden af henvendelser har været overvældende, også efter at pressen genoptog sagen hen over sommeren.

Der er afholdt udgifter for ca. 1,3 mio. kr. Hertil skal lægges godt 330 overarbejdstimer til det fastansatte personale. OB har tidligere besluttet, at beløbet skal dækkes af arbejdskapitalen.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at beløbet på 1,376 mio. kroner finansieres af arbejdskapitalen.

### **Bilag**

Bilag 2.1 Oversigt over afholdte udgifter

### **Sagsgang**

Administrationen

### **Beslutning**

Indstillingen blev fulgt.

### **3. Mødeplan 201**

#### **Sagsfremstilling**

Organisationsbestyrelsen godkender hvert år mødeplan for det kommende år.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mødeplan for 2011.

#### **Bilag**

Bilag 3.1 Udkast til mødeplan for 2011

#### **Sagsgang**

Administrationen

#### **Beslutning**

Mødeplanen blev godkendt med tilføjelse af en temalørdag i foråret og en aften i efteråret. Disse datoer udmeldes af formandskabet sammen med dato for årsmiddag. Der udsendes en samlet oversigt over organisationsbestyrelsens aktiviteter.

#### **4. Ansøgning om orlov fra repræsentantskabet for medlemmer af organisationsbestyrelsen**

##### **Sagsfremstilling**

Der er en forskellig praksis i forhold til om der indsættes suppleant, når et repræsentantskabsmedlem bliver valgt til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen skal varetage de samlede foreningsinteresser, der i nogle tilfælde kan være forskellige fra den enkelte afdelings. Der bør derfor sikres et organisationsbestyrelsesmedlem størst mulig uafhængighed.

I de tilfælde hvor et organisationsbestyrelsesmedlem også er repræsentantskabsmedlem kan dette ske ved at der indsættes suppleant. Organisationsbestyrelsen bør tage stilling til om dette skal være en fast procedure, således at administrationen kan tage de nødvendige skridt til at sætte suppleanten ind.

##### **Indstilling**

Det indstilles af suppleanten som hovedregel indkaldes, når et repræsentantskabsmedlem fra en afdeling vælges til organisationsbestyrelsen.

##### **Bilag**

Ingen

##### **Sagsgang**

Administrationen

##### **Beslutning**

Indstillingen blev fulgt.

## **5. Ny aftale om udlejning af ledige ældreboliger i Københavns Kommune**

### **Sagsfremstilling**

Boligforeningen har siden 2006 været omfattet af en aftale om at leje ledige ældreboliger ud til andre målgrupper. Aftalen er indgået med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i Københavns Kommune.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har ønsket at revidere aftalen. Baggrunden skal findes i at antallet af tomme ældreboliger siden 2005 har været i vækst, dels som følge af at der i kommunen bliver færre ældre og dels på grund af vigende søgning fra de berettigede målgrupper.

Formålet med den nye aftale er at teste udlejningspotentialer hos en bredere målgruppe. I den reviderede aftale er målgruppen, som ledige ældreboliger vil blive forsøgt udlejet til, derfor udvidet til at omfatte personer, der søger via boligorganisationernes egne ventelister. Det skal være personer, der er egnede til at bo i en ældreboligbebyggelse og dette hensyn forventes imødekommet ved så vidt muligt at følge de fastlagte kriterier for fleksibel udlejning jf. aftale mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening.

Den nye aftale skal erstatte den nuværende aftale, som senest er revideret og godkendt i Borgerrepræsentationen den 12. juni 2002 (BR 324/02).

### **Indstilling**

Boligudvalget indstiller at aftalen bliver tiltrådt af AAB.

### **Bilag**

Bilag 5.1 Aftale af 13. september 2010 om udlejning af ledige ældreboliger i Københavns Kommune

### **Sagsgang**

Administrationen

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen besluttede at AAB tiltræder aftalen.

## **6. Indstilling om anvisningsaftale med Høje-Taastrup Kommune**

### **Sagsfremstilling**

Afdeling 51 har gjort opmærksom på at der findes en særskilt anvisningsaftale med Høje-Taastrup Kommune. Afdelingen ønsker at aftalen fortsætter og kommunen har allerede godkendt dette.

Teknisk kan vi desværre ikke opfylde punkt a automatisk, da Bolig 4 ikke tillader at opsætte udlejningsbetingelser for bestemte lejemål (her stueboliger).

Administrationen kan manuelt tage højde for det sådan at sagsbehandleren konkret ikke giver fortrinnet når der er tale om andre end stue boliger. Det øger risikoen for fejl, hvilket afdelingen er informeret om. Vi kan fremsætte udviklingsønsket overfor UNIK til næste version (ultimo 2011) og håbe at det kommer med i versionen.

### **Indstilling**

Boligudvalget indstiller til OB at aftalen godkendes med forbehold for at afdelingen gøres opmærksom på, at aftalen indeholder elementer som – for tiden – kun kan administreres manuelt med risiko for fejl.

### **Bilag**

Bilag 6.1 Anvisningsaftale af 20. september 2010.

### **Sagsgang**

Administrationen

### **Beslutning**

Indstillingen blev fulgt.

## **7. Henvendelse fra Ballerup Kommune om fortrinsret for børnefamilier**

### **Sagsfremstilling**

Ballerup Kommune har ved brev af 8. november 2010 rettet henvendelse til Boligforeningen i anledning af, at de ønsker at indgå aftale om fortrinsret for børnefamilier til 4 rum eller derover, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 4:

'§ 4. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen kan aftale, at husstande med 1 eller flere børn har fortrinsret til boliger med 3 eller flere beboelsesrum.'

Forretningsudvalget (nu OB) har på mødet den 3. februar 2010 besluttet: 'At boligforeningen ikke arbejder for aftaler om fortrinsret for børnefamilier.'

Boligudvalget har på mødet den 10. november 2010 drøftet henvendelsen fra Ballerup Kommune.

Ved kommunalanvisning af borgere til boligforeningens beboere har kommunen fortsat mulighed for, selv at prioritere borgere med børn. På den baggrund har udvalget ikke fundet at der er særlige grunde til at give børnefamilier i Ballerup fortrinsret til de boliger, som lejes ud via ventelisten.

Ballerup afdelingerne er særskilt orienteret om de øvrige punkter i kommunens henvendelse.

### **Indstilling**

Boligudvalget indstiller at beslutningen fra 3. februar 2010 fastholdes, og at der gives besked om dette til Ballerup Kommune.

### **Bilag**

Bilag 7.1 Brev af 8. november 2010.

### **Sagsgang**

Administrationen

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen fasthold beslutningen fra 3. februar 2010 og vil derfor ikke give fortrinsret til børnefamilier.



## **8. Godkendelse af afdelingernes budgetter 2011**

### **Sagsfremstilling**

Der er udarbejdet afdelingsbudgetter for samtlige afdelinger i AAB. Disse er godkendt på afdelingsmøder inden udgangen af september 2010. Huslejereguleringer er efterfølgende varslet, således at huslejereguleringen sker pr. 1.1.2011.

Det skal dog kommenteres her, at to afdelingsbudgetter endnu ikke er godkendt i afdelingen på et afdelingsmøde. Se her bilag 1, som beskriver hvorfor.

Det bemærkes, at afdeling 8 og afdeling 49 ikke har godkendt budget endnu.

### **Indstilling**

Der indstilles til, at Organisationsbestyrelsen godkender samtlige afdelingsbudgetter for 2011 med huslejereguleringer som listet i medsendte bilag.

### **Bilag**

Bilag 8.1 Oversigt over huslejereguleringer pr. 1.1.2011.

### **Sagsgang**

Administrationen

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingsbudgetterne og bad administrationen om at forelægge budget for afdeling 49 på næste møde.

## **9. Dokumentationspakke**

### **Sagsfremstilling**

Dokumentationspakken for Boligforeningen AAB, SAB og KBF er nu udfyldt og fremsendt til Tilsynet. 33 afdelinger har udfyldt oplysninger for deres afdelinger.

Dokumentationspakkens hovedkonklusioner vedlægges som bilag. Organisationsbestyrelsen vil få en fyldigere gennemgang efter styringsdialogmøde den 1. december 2010.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager dokumentationspakken til efterretning.

### **Bilag**

9.1 Dokumentationspakke – AAB hovedside.

### **Sagsgang**

Administrationen

### **Beslutning**

Efter direktørens orientering om møde med tilsynet 1. december 2010, hvor der blev drøftet indsats på underskud, det decentrale koncept, henlæggelser og udlejningsaftaler, blev det at tage dokumentationspakken til efterretning.

## **10. Afdeling 7 - økonomisk støtte til forbedringsudgifter**

### **Sagsfremstilling**

Renoveringen af den brandhægede ejendom, AAB afd. 7, blev afsluttet ultimo 2007, hvor beboerne også flyttede tilbage.

I perioden fra tilbageflytningstidspunktet og frem til medio 2010 har der været en tvist mellem AAB og Tryg forsikring vedrørende forsikringsselskabets dækning af forbedringsudgifter på ca. 7,5 mio. kr.

I perioden medio 2009 til medio 2010 har administrationen arbejdet på at få afklaret og få forhandlet sagen på plads med Tryg.

Den gennemførte udredning og de førte forhandlinger har resulteret i, at Tryg har dækket yderligere 4 mio. kr., hvorefter der henstår for 3,45 mio. kr. ufinansierede forbedringsarbejder.

De ufinansierede forbedringsarbejder har i perioden ultimo 2007 – 31.12.2009 belastet afdelingen med en renteudgift på 550.000 kr.

Afdeling 7 fremstår efter renoveringen som ny indvendigt, med nye køkkener, nye badeværelser, nye gulve osv. og AAB har herved fået fremtidssikret ejendommen. Afdelingens beboere vedtog forud for renoveringen at få udvidet og forbedret alle badeværelser og få installeret 2 strengs varmeanlæg. Forbedringsforhøjelserne er gennemført i overensstemmelse med afdelingsmødets godkendelse. Boligforeningen har ikke ydet støtte til forbedringsarbejderne i afdelingen.

Med henvisning til boligforeningens gældende regler for tildeling af støtte til fremtidssikring af AAB's boligafdelinger er forbedringsarbejder, som gennemført i afd. 7, støtteberettigede. Derfor anses det for rimeligt i forhold til afdelingens beboere, at boligforeningen ekstraordinært dækker de ufinansierede forbedringsarbejder samt den renteudgift, der er påført afdelingen frem til 31.12.2009. Det indstilles derfor, at boligforeningen via dispositionsfonden dækker merudgiften til forbedringer på i alt 4 mio. kr. med den forudsætning, at afdelingen selv udreder renteudgifter for 2010 samt alle øvrige udgifter der måtte komme som følge af renoveringen, herunder lejlighedsudvidelse i et enkelt lejemål.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 4 mio. kr. fra dispositionsfonden til dækning af ufinansierede forbedringsarbejder samt renteudgifter i perioden 2007 – 2009 i afdeling 7. Med indstillingen forudsættes det samtidig, at afdelingen selv udreder renteudgifter for 2010 samt alle øvrige udgifter der måtte komme som følge af renoveringen, herunder lejlighedsudvidelse i et enkelt lejemål.

### **Bilag**

Ingen

### **Sagsgang**

Administrationen

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen bevilligede 4 mio. kr. til afdeling 7 i overensstemmelse med indstillingen.

## **11. Afdeling 8 - Rente- og afdragsfrit lån fra Dispositionsfonden**

### **Sagsfremstilling**

Afdeling 8 har fået foretaget en gennemgribende renovering af ejendommen, samtidig med at huslejen er holdt i ro gennem flere år.

Afd. 8 står nu overfor en huslejestigning på 54% i 2011, hvilket findes usandsynligt, at der kan gennemføres på én gang. Samtidig med stigningen på de 54% vil afdelingen få en stigning på deres forbedringstillæg fra 1.645 kr. pr. måned til 2.047 kr. pr. måned.

Det foreslås derfor, at huslejestigningen vil ske over de kommende 3 år, fra 2011 til 2013.

Forslaget vil lyde som følger:

1. Forbedringstillægget forhøjes fra 1.645 kr. til 2.047 kr. pr. lejemål pr. måned pr. 1.4.2011
2. Huslejen forhøjes med 20% i 2011 – svarende til 26,67% fra 1.4.2011
3. Der tilføres et rente- og afdragsfrit lån fra Dispositionsfonden til dækning af afdelingens driftsunderskud på 600.000 kr. i 2011
4. Huslejen forhøjes med 17% i 2012 – og evt. huslejestigning som følge af andre driftsmæssige reguleringer ved budgetlægning for 2012 pålægges de 17%
5. Der tilføres et rente- og afdragsfrit lån fra Dispositionsfonden til dækning af afdelingens driftsunderskud på 250.000 kr. i 2012
6. Huslejen forhøjes med 10% i 2013 – og evt. huslejestigning som følge af andre driftsmæssige reguleringer ved budgetlægning for 2013 pålægges de 10%
7. Der tilføres ikke yderligere tilskud fra Dispositionsfonden

### **Indstilling**

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at Dispositionsfonden giver et rente- og afdragsfrit lån til afdeling 8, i 2011 på 600.000 kr. og i 2012 på 250.000 kr. Lånene vil blive tilbagebetalt med 220.000 kr. pr. år fra 2020, hvor lån til vinduesudskiftning vil være udamortiseret.

### **Bilag**

Bilag 11.1 Budget 2011, afdeling 8

### **Sagsgang**

Administrationen

### **Beslutning**

Indstillingen blev fulgt. Organisationsbestyrelsen bemyndigede direktøren til at indsende det foreslåede budget til godkendelse i Tilsynet, hvis afdelingsmødet ikke støttede den løsning, der nu er vedtaget.

## 12. Orientering fra udvalgene

### a) BPU-udvalget

Der har været afholdt møde i udvalget den 19. oktober 2010.  
Referatet ligger til gennemlæsning i orienteringsmappen

### b) Boligudvalget

Der har været afholdt møde i udvalget den 10. november 2010.  
Referatet ligger til gennemlæsning i orienteringsmappen

### c) Uddannelsesudvalget

Der har været afholdt møde i udvalget den 8. november 2010.  
Referatet ligger til gennemlæsning i orienteringsmappen

### d) Afdelingsudvalget

Der har været afholdt møde i udvalget den 10. november 2010.  
Referatet ligger til gennemlæsning i orienteringsmappen

Palle Madsen gjorde opmærksom på at det er svært at finde datoer og udvalgsmedlemmerne prioriterer ikke arbejdet.

Formanden opfordrede til at bruge fælleskalenderen.

### **13. Eventuelt**

Käthe Skjoldborg Petersen orienterede om det møde, der har været afholdt omkring Ghetto-problemer. På mødet deltog repræsentanter fra 43 ghettoområder landet over og der var ca. 100 deltagere til mødet.

Formanden takkede for årets arbejde som har været hårdt og udbytterigt.

Tak til dirigenten Jette Kragh

### **Sagsfremstilling**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.