

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde den 2. marts 2011

Afbud fra: Bjarne Lindqvist, Svend Lauridsen

1. Protokoller

Politiske sager:

2. Afkastoversigt – Fællesforvaltningen pr. 31. december 2010
3. Budgetopfølgning pr. 31. december 2010
4. Efterårskonferencen 2011
5. IT-strategi
6. Kommissorium for afdelingsudvalget
7. Boligsociale projekter
8. Budgetforudsætninger afdelingerne 2012
9. Nyt domicil

Afdelingsrelaterede indstillingssager:

Direktionsberetning:

Personaleforhold

10. Orientering fra udvalgene (Alle)
11. Eventuelt

1. Protokoller

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmødet den 2. februar 2011 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmødet den 2. februar 2011 og formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Referatet godkendt og protokol underskrives efterfølgende.

2. Afkastoversigt - Fællesforvaltningen pr. 31.12.2010

Sagsfremstilling

I opgørelse pr. 31.12.2010 fremgår det, at formuen ved årets udgang og afkastet i 2010 udgør:

	Midler Ultimo i t.kr.	Afkast i t.kr.
Danske Capital	187.076	12.307
Nordea	292.943	15.823

Afkastet har i gennemsnit været:

Danske Capital: 4,03 %

Nordea: 5,32 %

Nettorenten til fordeling har i 2010 været på 26.532 t.kr. Denne er fordelt således:

Fordelt til afdelingerne: 19.245 t.kr.

Fordelt til dispositionsfonden: 7.286 t.kr.

Tillægsrenten er fastsat til 4,25 %.

Kursreguleringskontoen på 8,8 mio. kr. afvikles således at 3,1 mio. kr. overføres til arbejdskapitalen. De 1,6 mio. kr. vedrører tilskud, mens resten er ekstraordinære udgifter til udlejningsbekendtgørelsen. Resten udloddes til afdelingerne.

Indstilling

Der indstilles til, at Organisationsbestyrelsen tager årets kapitalafkast til efterretning.

Sagsgang

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

3. Budgetopfølgning pr. 31. december 2010

Sagsfremstilling

Administrationen fremlægger budgetopfølgning pr. 31.12.2010 til Organisationsbestyrelsen. En gennemgang af samtlige poster udviser pr. 16. februar 2011 et underskud på 1,0 mio. kr.

I vedlagte bilag er afvigelser på kontoniveau kommenteret sidst i dokumentet. De overordnede linier for det samlede resultat er:

Personaleudgifter er totalt set overskredet med 3,4 mio. kr. Dette er primært pga. ekstra løn til personale i forbindelse med den nye udlejningsbekendtgørelse og besluttede opnormeringer, jubilæer og fratrædelsesgodtgørelser.

Kontorudgifter er overskredet med 0,8 mio. kr. Dette er primært pga. større portoudgifter. Kontoen "Uforudsete udgifter" udviser pr. 11. februar en overskridelse ift. budget på næsten 1 mio. kr. Denne post skal gennemgås for, om der er konteringer, der skal dækkes af dispositionsfonden. En evt. dækning fra dispositionsfonden vil forbedre foreningens resultat. Posten er i budgetopfølgningen reguleret med 0,9 mio. kr. således at posten svarer til budgettet.

Samlet administrationsbidrag er ca. 2,2 mio. kr. højere end budgetteret, andre tilgodehavender er 1,5 mio. kr. højere end budget, mens lovmæssige gebyrer er budgetteret 0,5 mio. kr. for lavt.

Ovennævnte tilført mindre forskydninger på andre poster giver det samlede resultat på - 1. mio. kr.

Indstilling

Det indstilles, at budgetopfølgningen tages til efterretning.

Bilag

3..1. Budgetopfølgning pr. 31.12.2010

Sagsgang

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

4. Efterårskonference 2011

Sagsfremstilling

Det overordnede tema for Efterårskonferencen 2012 er: AAB's decentrale styring i praksis - hvordan skal vi føre AAB videre?

Efterårskonferencen vil komme til at foregå som en kombination af 'gruppearbejde', workshops og relevante oplæg i plenum. Emner man bl.a. kan tage op er 'Hvad rør' sig i den almene sektor', 'Bæredygtighed', 'Beboerdemokrati', 'AAB's historie', 'Skal man være social for at bo alment?', Der udover vil der være forskellige 'brainstormingsøvelser' blandt deltagerne for at komme frem til en 'vision' for AAB så vi kan blive ved med at tiltrække og uddanne dygtige og engagerede beboerdemokrater.

Comwell skal være udsmykket med materiale så deltagerne bliver inspireret uanset hvor de er, og hvad de laver. Det kan f.eks. være med plancher af spændende nybyggeri, interessante gårdmiljøer, nye anderledes boligformer etc.

Vi foreslår, at vi igen i år lader deltagelse i søndagens program være frivilligt. Det er et fåtal, der vælger programmet fra, og dem der er til stede, er derfor mere engagerede.

Indstilling

Administrationen indstiller, at temaet for årets efterårskonference godkendes og at administrationen arbejder videre med konferencen.

Økonomi

Vi kan fastholde prisen fra sidste år så det kommer til at koste kr. 3900 for hele weekenden og kr. 3700 uden program søndag.

Bilag

Ingen

Sagsgang

Administrationen.

Beslutning

Det blev besluttet at der kun er én form for deltagelse, hele pakken.

Emnerne er gode og der bør sættes fokus på værdier – det der skaber fællesskab og identitet, det vi står for og det vi skal bygge videre på. Hovedtemaet er AABs decentrale styring i praksis.

5. IT-strategi

Sagsfremstilling

ØF-udvalget har på sit møde den 16. februar 2011 behandlet oplæg til IT-strategi for AAB. Formålet med "IT-strategi 2010" er at etablere en generel ramme omkring anvendelsen af moderne IT i AAB for perioden 2010-2013, samt at definere retning og strategiske initiativer for IT. Strategien definerer en række visioner, initiativer samt principper for arbejdet med IT, inden for fastsatte hovedområder.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender AAB IT-strategi 2010-2013.

Bilag

Bilag 5.1 AAB IT-strategi 2010-2013

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte AABs IT strategi 2010-2013.

7. Boligsociale projekter

Sagsfremstilling

AAB startede de boligsociale projekter ved at blive optaget på Landsbyggefondens hovedliste i den første ansøgningsrunde i 2006/2007. AAB fik i første omgang bevilget penge til projekterne i AAB afdeling 41 og AAB afdeling 58. Lidt senere til samarbejdsprojektet på Sjælør Boulevard. Den boligsociale koordinator Ida Jørgensen blev ansat i sidste del af denne proces. Siden er der sat rigtig mange projekter i gang, hvor AAB deltager enten som ansvarlig eller som deltager i andre organisationers projekter. I bilag 7.1 og 7.2 er en samlet oversigt over projekterne.

Afdelingsudvalget har drøftet projekterne på deres møde den 19. januar 2011, men har overladt det til direktionen at forberede en indstilling til OB. Derfor er materialet temmelig omfattende.

Med den nye boligaftale, der ligger på nettet, vil der efter al sandsynlighed blive mulighed for løbende ansøgninger, dog forventes der nok en hurtig ansøgningsrunde i 2011 i de afdelinger/områder, der er på ghettolisten og som har helhedsplaner der udløber i løbet af 2012.

AAB har to afdelinger på den nye ghettoliste, AAB afdeling 50 Sjælør Boulevard og AAB afdeling 80 Gadelandet i Husum. Begge afdelinger deltager i boligsociale helhedsplaner.

Afdeling 38 er meget aktive i det nuværende projekt i Husum, hvor de deltager sammen med afdeling 80. Afdelingsbestyrelse har på et møde med Ida den 8. februar 2011 tilkendegivet at de gerne bakker op om en forlængelse af projektet, men det må ikke medføre husleje-forhøjelse.

Afd. 80 er ikke aktiv i projektet. OB besluttede i september 2010, at standse politikerrepræsentationen i styregruppen. Da afdeling 80 er et ghettoområde er det nødvendigt at OB påtager sig et overordnet ansvar for aktiviteter i området selvom afdelingsbestyrelsen ikke er aktiv.

Københavns Kommune ved TMF (Teknik og Miljø Forvaltningen) har, i en mail meldt ud, at de vil foretage en række interviews/samtaler med bl.a. projektledere/medarbejdere i de igangværende helhedsplaner med det formål at uddybe og opdatere kommunes kendskab til områdernes udfordringer og udviklingspotentialer. Dette må involverede afdelingsbestyrelser inddrages i.

I mange af de boligsociale projekter arbejdes der med at få unge i job f.eks. gennem fritidsjobordninger el. lign. Er det en udvikling AAB følger?

Bilag 7.1 og 7.2 har været forelagt afdelingsudvalget på møde den 19. januar 2011.

Afdelingsudvalget ønskede bilag 7.2 udbygget med nogle økonomiske beregninger om medfinansiering, hvor evt. forlængelse er medregnet.

AAB anvender den boligsociale koordinator til opgaver, der består af både drift og udvikling.

Opgaverne kan i hovedtræk oplistes som herunder:

- Lederopgaver af AAB's egne projekter og projektmedarbejdere
- Samarbejde med økonomimedarbejderen om regnskabsopfølgning og budgetlægning
- Deltagelse i styregruppemøder i egne projekter og i projekter AAB deltager i sammen med andre boligorganisationer
- Deltagelse i den boligsociale gruppe i Boligselskabernes Landsforening (BL). Fire til seks møder pr. år – møderne holdes på skift i BL og i boligorganisationerne)
- To årlige møde i Landserfaggruppen (BL)
- En årlig boligsocial årskonference af to dages varighed
- Deltagelse i Områdebaseret Boligsocialt Arbejde (OBS), en ny gruppe dannet med baggrund i den ny hovedaftale mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune for perioden 2011-2014
- Områdebaseret styringsdialog (Københavns kommune forventer at afholde to pr. år)
- Møder i Landsbyggefonden (LBF) om evaluering
- Møder i Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) om bl.a. evaluering
- Beskrivelse af nye projekter og udvikling af disse herunder budgetarbejdet
- Fremsendelse af materiale til TMF og LBF med efterfølgende forhandlinger om medfinansiering
- Opfølgning og møder med andre boligorganisationer, TMF og LBF

Indstilling

- a) Det indstilles, at der fortsat gives støtte til de afdelinger, der er opført på ghetto-listen. Der søges kr. 26.250,- til Salelit10A projektet. Se status side 7.
- b) Det indstilles, at AAB godkender at de boligsociale projekter benytter fritidsjob ordning el. lign.
- c) Det indstilles, at projektet i AAB afdeling 41/91 – Ragnhildgade ikke genoptages og at administrationen afslutter regnskabet og betaler uforbrugte midler tilbage til LBF. De uforbrugte midler er 790.000 kr.
- d) Der søges om yderligere 10.517 kr. fra dispositionsfonden til en mindre udvidelse af Projektbasen i Kvarterhuset, hvor AAB afdeling 59+65 deltager.

e) Det indstilles, at AAB kun deltager med repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen i følgende styregrupper:

- Helhedsplanen i Rødovre (afdeling 43 – Kærene)
- Projektbasen i Kvarterhuset (afdeling 59 – Lyneborggade og afdeling 65 – Øresundsvej)
- Børn og ungeindsats i Hede- og Magleparken (afdeling 54 – Hedeparken)
- Boligsocial Helhedsplan i Høje Gladsaxe. (afdeling 52 – HG)
- Sundholmsvejskvarteret (afdeling 73 - Ølandsgade og afdeling 66 – Sverigesgade)
- Bellahøj (afdeling 40)

f) Det indstilles, at lønnen til den boligsociale koordinator og den boligsociale regnskabsmedarbejder, tages fra dispositionsfonden. Dog er noget af lønnen dækket af de midler der er søgt i LBF. I alt indstilles det at 678.555 kr. dækkes af dispositionsfonden.
(Se bilag 2.7 sidste ark).

Bilag

Bilag 7.1 Status – Landsbyggefondens midler til boligsocial indsats

Bilag 7.2 Økonomisk oversigt – AAB's egne projekter og de projekter AAB deltager i

Sagsgang

Administrationen.

Beslutning

Da afdeling 80 er et af AABs ghettoområder, har dette en særlig bevågenhed fra Organisationsbestyrelsens side. Indholdet i projektet drøftes indgående i Afdelingsudvalget. Derudover blev indstillingen godkendt.

8. Budgetforudsætninger afdelingerne 2012

Sagsfremstilling

ØF-udvalget har den 16. februar 2011 gennemgået Økonomiafdelingens budgetforudsætninger, der vil ligge til grund for udarbejdelse af afdelingsbudgetterne 2012.

Forudsætningerne deles op i to dele: de faste udgifter, der betales efter lejemålsenhed og udgifter, der betales efter forbrug.

De faste udgifter er oplistet nedenfor:

Satser AAB	2011	2012
Administrationsbidrag	3.260	3.435
Varmeregnskab	117	117
Boligafgiftsopkrævning	74	74
Kortvaskerier	148	148
Studiekontrol	60	60
Bidrag - dispositionsfond	225	225
Bidrag - arbejdskapitalen	0	0
Mødeudgift pr. bestyrelsesmedlem	5.000	5.000
Uforudsete udgiftsstigninger - pct.	3 %	3 %
Uforudsete udgiftsstigninger - kr.		
Rente mellemregningskonto	3 %	1 %
Tilskud fra foreningen – kr.	100	0
G-indskud	56,76	56,76
G-indskud reduceret	25,40	25,40
Almindelig prisstigning (2år)	6 %	4 %
DV-stigning	2 %	2 %
Lønstigning	4%	2 %

Administrationsbidraget forudsættes at stige med 175 kr. svarende til udgifter for leje af nyt domicil.

Hvad angår forbrugsudgifter 2012 kalkuleres der med følgende stigninger:

Renovationsudgifter: stiger ret kraftigt i 2011, jf. vedlagte bilag, hvor der er en gennemsnitlig stigning på 17 % i alle boligafdelinger. Derfor vil et konservativt estimat lyde, at renovationsudgifterne samlet set stiger 20 % fra 2010 til 2012.

Vandafgift: Vandafgiften hos Københavns Energi falder fra 2010 til 2011 med ca. 20 %. Dette er iflg. København Energi på grund af udamortiserede lån mv. Med udgangspunktet i 2010-regnskabet lægges budget 2012 med en 0 % stigning ift. 2010-regnskabet.

Forsikring: Forsikringen er fra 2010 til 2011 steget med ca. 37 %. Willis informerer om, at vi ikke kan undgå en forsikringsstigning i 2012 (pr. 1.10.2011), så forudsætningen vil være en yderligere stigning på 15 %, hvilket gør at vi får en samlet stigning over 2 år på afrundet 60 %.

El og varme: udgør en mindre del af afdelingernes samlede udgifter. Her estimeres en stigning på 10 %.

Indstilling

ØF-udvalget indstiller, at OB godkender forudsætningerne for afdelingsbudgetter 2012.

Bilag

8.1 Prøve-budget for afdeling 25

Sagsgang

Organisationsbestyrelsen – Administrationen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fulgte indstillingen og direktøren redegør på næste møde for konto 121 og 123. Samtidig undersøges, hvad AAB kan gøre for at mindske vores præmiestigninger for forsikring.

10. Orientering fra udvalgene

a) Uddannelsesudvalget

Der har været afholdt møde i udvalget er den 14. februar 2011

b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget

Der har været afholdt møde i udvalget er den 16. februar 2011

c) Boligudvalget

Der afholdes ekstraordinært møde den 17. marts 2011

d) BPU-udvalget

Der har været afholdt møde i udvalget er den 14. februar 2011

11. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Der skal rettes i mødeoversigten idet repræsentantskabsmødet i november møde er forkert anført.

Palle Madsen ønskede en drøftelse af problemer omkring kommunalt anviste psykisk syge, misbrugere m.v.

Dette giver problemer i praksis. Christian Høgsbro følger op på den konkrete sag.

Michael Bagge Kuehn spurgte til afdeling, 7 der ikke har henvendt sig.

OB'ere til afdelingsmøder

Afdeling1 Palle Madsen

Afdeling 41/91

Afdeling 57 tirsdag den 8/3 må afholdes uden repræsentant. Michael vender tilbage angående det ordinære møde hvis han får en dato.