

Referat af OB-møde

Mødedato: 2. november 2011 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Palle S. Madsen
Michael Bendixen
Michael Bagge Kuehn
Käthe Pedersen
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Helle Friis Nielsen, Økonomichef, ad pkt. 3
Mette Holck, ad pkt. 5
Ida Jørgensen, ad pkt. 5
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Svend Lauridsen

Næste møde: 7. december 2011 kl. 17.00

Kontaktperson

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

Dato

9. november 2011

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Budget 2012
4. Forvaltningsrevision
5. Det boligsociale område
6. OB medlemmers kursusdeltagelse
7. Evaluering af efterårskonferencen

Afdelingsrelaterede indstillingssager:

Side 2

8. Afdeling 20

9. Direktionsberetning:

Herunder personaleforhold

10. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

11. Eventuelt

Indledningsvis blev budt velkommen til økonomichef Helle Friis Nielsen, der kort præsenterede sig selv.

København , den 7. december 2011

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmødet den 5. oktober 2011 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmødet den 5. oktober 2011, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev protokollen.

2. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Revisionsprotokollat vedrørende eftersyn af beholdninger pr. 30. september 2011, side 1399.

Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger.

Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til underskrivelse

Bilag

Revisionsprotokollat vedrørende eftersyn af beholdninger pr. 30.09.2011.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bad administrationen undersøge mulighederne for spredning af bankindeståender.

Revisionsprotokollatet blev taget til efterretning. Protokollen blev underskrevet.

3. Tredie budgetbehandling for Budget 2012, Boligforeningen AAB

Sagsfremstilling

Tredie budgetudkast er rettet i overensstemmelse med de på seneste møde fremkomne ændringer.

Udgifterne for 2012 dækkes af det aftalte administrationsbidrag på 3.435 kr. pr. lejemål.

Økonomichef Helle Friis Nielsen vil gennemgå budgetudkastet på mødet

Indstilling

Det indstilles, at Budget 2012 gennemgås med henblik på godkendelse og efterfølgende forelæggelse for Repræsentantskabet.

Bilag

Budget 2012

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fandt ikke grundlag for yderligere opdeling af budget/regnskab. Det fremlagte budget 2012 blev godkendt med henblik på efterfølgende forelæggelse for Repræsentantskabet.

4. Forvaltningsrevision

Sagsfremstilling

Formålet med forvaltningsrevision er at skabe en vedvarende bevidsthed om omkostningerne og effektiviteten i boligorganisationernes virksomhed. Forvaltningsrevision skal dels øge gennemskueligheden og sikre en rationel drift i det støttede byggeri, dels styrke det offentlige tilsyn.

I 2010 blev der gennemført Forvaltningsrevision inden for en række af Organisationsbestyrelsen godkendte områder. OB har på mødet den 1. juni 2011 taget årets forvaltningsrevision til efterretning og har godkendt nye og justerede målsætninger. Der er nu udarbejdet målsætningsskemaer i overensstemmelse med OB's beslutning den 1. juni 2011.

Arbejdet med forvaltningsrevision for 2010 viste bl.a. at afrapporteringen, som faldt samtidig med regnskabsprocessen, trak ud og vi har derfor set på hvordan den årligt tilbagevendende proces for forvaltningsrevision bedst tilrettelægges.

Der er i reglerne ikke pligt til at tilrettelægge forvaltningsrevisionen efter kalenderåret. Samtidig har vi med styringsdialogen fået et andet instrument til at 'tage temperaturen' på organisationens tilstand, og det vil være hensigtsmæssigt at de to processer foregår nogenlunde samtidigt. Derfor foreslås det at årshjul for forvaltningsrevision og styringsdialog tilpasses hinanden. Det betyder konkret at forvaltningsrevision løber fra september til august det følgende år. Revisionen har tilsluttet sig forslaget.

Indstilling

Det indstilles at Organisationsbestyrelsen:

- 1) Tilslutter sig forslaget til årshjul for forvaltningsrevision.
- 2) Godkender de vedlagte målsætningsskemaer, som dækker perioden september 2011 til august 2012.

Bilag

Årshjul for forvaltningsrevision.

Målsætningsskemaer for forvaltningsrevision 2011/12.

Beslutning

Der var enighed om lægge større vægt på AAB's digitaliseringspolitik, hvorfor målene for benyttelse af IT blev ændret til: 35 % skal benytte Web-løsning, 75% skal benytte AAB-net og 75% af korrespondancen skal ske via webmail.

Direktøren blev bedt om at udarbejde et oplæg til styrkelse af brugen af de digitale medie.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig årshjul for forvaltningsrevision og godkendte målsætningsskemaerne med den foreslåede ændring omkring it.

Side 7

5. Boligsocialt område

På mødet vil de 2 boligsociale koordinatører give en kort gennemgang med fokus på kravene til det fremtidige samarbejde på det boligsociale område mellem boligorganisationerne, Københavns Kommune og Landsbyggefonden.

Sagsfremstilling

På baggrund af behandlingen af det boligsociale område på OB's møder i henholdsvis marts og maj 2011, har afdelingsudvalget den 21. september 2011 viderebearbejdet og behandlet udkast til en overordnet politik for den boligsociale indsats i AAB.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller, at Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender det fremlagte udkast til overordnet politik for den boligsociale indsats i AAB.

Bilag

Udkast til overordnet politik for den boligsociale indsats i AAB af 5. september 2011.

Beslutning

Ansøgninger vedrørende boligsociale tiltag var planlagt forelagt Organisationsbestyrelsen på mødet i december, men på grund af store ændringer og skærpede krav vil en indstilling først foreligge til Organisationsbestyrelsens møde den 1. februar 2012.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til overordnede politik for den boligsociale indsats.

6. OB medlemmers kursusdeltagelse

Sagsfremstilling

Efteruddannelse af OB-medlemmer er et vigtigt og prioriteret indsatsområde, hvilket afspejles i, at der i budget 2012 er afsat kr. 300.000 til kurser og studieture. I AAB gælder den generelle regel, at kursusdeltagelse kræver godkendelse – i afdelingsbestyrelserne af formand og i administrationen af nærmeste chef. Ligeledes bør det fremover være således i OB, at kursusdeltagelse godkendes af formandsskabet, således at der sker en fair og hensigtsmæssig fordeling af foreningens kursusmidler.

Indstilling

Det indstilles, at OB-medlemmers kursusdeltagelse godkendes af formanden og i dennes fravær, næstformanden.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at Organisationsbestyrelses medlemmers kursusdeltagelse forud skal godkendes af formanden, eller i dennes fravær, næstformanden.

7. Evaluering af efterårskonference 2011

Sagsfremstilling

Den 28.-30. oktober 2011 blev der holdt efterårskonference.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af efterårskonferencen

Bilag

Ingen

Beslutning

Der var generelt tilfredshed med konferencen, emner og form.

Der var enighed om at udsende materiale, indeholdende resultat af gruppearbejder, plancher og evaluering til alle afdelinger.

8. AAB afdeling 20 - tilskud

Sagsfremstilling

OB har af to omgange i 2007 og 2010 bevilliget afdeling 20 et lån til betaling af renter og afdrag på et lån på godt 10 mio. kr. til dækning af afdelingens kloakrenovering. Lånet løber frem til at afdelingen selv er i stand til at afdrage lånet uden at det medfører huslejestigninger. Det sker gradvist frem til udgangen af 2017, hvor en række forbedringslån i afdelingen bliver udamortiseret.

Herefter var det intentionen i indstillingerne fra 2007 og 2010, at afdeling 20 skulle tilbagebetale såvel renter som afdrag på det lån som foreningen har ydet. Afdelingsbestyrelsen har efterfølgende påpeget, at man ikke finder det rimeligt, at hovedstolen på det samlede lån "vokser" i låneperioden, og det er derfor besluttet at indstille, at afdeling alene skal tilbagebetale de afdrag på hovedstolen, som foreningen har afholdt i perioden frem til 2017, men renter og bidrag afholdes af foreningen.

Som det fremgår af bilag 1 yder foreningen følgende støtte til afdeling 20: 998.967 kr. til afdrag på hovedstolen og 1.964.708 kr. til renter og bidrag på realkreditlån til finansiering af kloakker. Det fremgår også at bilaget, at afdelingen får en driftsbesparelse fra 2016. Det forudsættes fra foreningens side, at støtten til afdeling 20 gøres afhængig af, at driftsbesparelsen ikke anvendes til huslejenedsættelser, men til øgede henlæggelser.

Indstilling

Det indstilles, at afdeling 20 alene skal tilbagebetale afdrag på realkreditlån, men foreningen dækker renter og bidrag på 1.964.708 kr.

Bilag

Sammendrag af elementerne i foranstående specifikation over dispositionsfundsstøtte til afdeling 20.

Beslutning

Under forudsætning af, at driftslettelsen i 2016 anvendes til øgede henlæggelser godkendte Organisationsbestyrelsen, at afdeling 20 alene skal tilbagebetale afdrag på realkreditlån, og at foreningen dækker renter og bidrag på 1.964.708 kr.

9. Direktionsberetning oktober 2011

Bramsnæslegatet

Årets resultat 2010 viser en disponibel kapital i Bramsnæslegatet på 102.000 kr. Det er vigtigt, at så stor en del af kapitalen udloddes, så der ikke skal betales skat af kapitalen. Der er udsendt et cirkulære, hvor der annonceres efter ansøger til legatportioner. Administrationen vender tilbage med en indstilling om udlodning af legatportioner, når der er et samlet overblik over ansøgningerne.

Ny ghettoliste og liste over områder med kombineret udlejning

Socialministeriet skal hvert år den 1. oktober offentliggøre en liste over boligområder, der opfylder betingelserne for at kunne karakteriseres henholdsvis som et såkaldt ghettoområde og almene boligområder, hvor der er mulighed for at anvende reglerne om kombineret udlejning.

Listen over ghettoområder udgør, pr. oktober 2011, 28 områder, og den nye liste over boligområder med mulighed for at udnytte reglerne om kombineret udlejning udgør 56 boligområder

Konsekvensen af at komme på ghettolisten er bl.a., at der kan ansøges om infrastrukturmidler i Landsbyggefonde. AAB har fortsat to afdelinger, 50 & 80, på listen. Det skal dog bemærkes, at den ny minister, Carsten Hansen, har tilkendegivet, at betegnelsen "ghetto" ikke bør anvendes fremover. I stedet tales der om "særligt udsatte" boligområder, og i den forbindelse pågår også overvejelser omkring definition m.v.

For så vidt angår de boligafdelinger, der kan anvende kombineret udlejning, gælder:

- boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst 40 pct. af beboerne i alderen 18-64 år er uden for arbejdsmarkedet
- boligafdelinger med mindst 5.000 beboere, hvor mindst 30 pct. af beboerne er uden for arbejdsmarkedet.

-

Udsættelser

Tal fra Domstolsstyrelsen viser en betragtelig stigning i antallet af udsættelser i almene boliger For AAB's vedkommende viser tallene ikke den samme stigning, jf. nedenfor:

	2007	2008	2009	2010	2011
					til og med 30/9
Udsat i alt	117	123	127	122	97

BL som moderne interesseorganisation

Det har været drøftet i BL-bestyrelse og på seneste BL-repræsentantskabsmøde at opruste BL til at møde de krav som stilles til en moderne interesseorganisation. Konkret vil det blive foreslået, at der opnormeres med ca. 5 årsværk og dette vil medføre en kontingentforhøjelse, der sandsynligvis træder i kraft i 2013.

9.1. Personaleforhold

Tiltrædelser

Pia Fischer Larsen tiltræder som receptionist i Kundeservice den 1. november 2011.

Charlotte Jøhnk Gatzwiller tiltræder som administrativ medarbejder i BTA den 14. november 2011.

Ghita Hjarne tiltræder pr. 1. december 2011 stillingen som afdelingsrådgiver i Direktionssekretariatet.

Fratrædelser

Henrik Olsen fratræder ved udgangen af oktober sin stilling som Energi- og varmekonsulent i BTA.

10. Orientering fra udvalgene

a) Uddannelsesudvalget

Udvalgets seneste møde blev holdt den 10. oktober 2005.

b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget

Der vedlægges referat fra udvalgets seneste møde den 6. oktober 2011.

c) Boligudvalget

Næste møde holdes den 26. oktober 2011

d) BPU-udvalget

Næste møde holdes den 21. november 2011.

Referat fra møde den 26. oktober 2011 blev omdelt, og der blev gjort opmærksom på, at det indeholdt væsentlig information.

e) Afdelingsudvalg

Referat fra udvalgets seneste møde vil blive forelagt til OB-møde den 7. december 2011

f) Sikkerhedsudvalg

Sikkerhedsudvalget afventer udpegelse af en sikkerhedschef fra administrationen

11. Eventuelt

Der pågår pt. overvejelser om at lade afdeling 34 overgå til at blive parlamentarisk, bl.a. begrundet i manglende indsendelse af budgetopfølgning og bilag.

Der arbejdes fortsat med at få logo. Der blev stillet forslag om et midlertidigt logo på vinduet over indgangspartiet, som vil kunne ses fra Metro-stationen..

OB har bedt administrationen undersøge muligheden for at køre OB-møderne elektronisk via iPad for at digitalisere sagsgangen og herunder at reducere portoudgifterne. Michael Bendixen deltager i arbejdet fra OB

Der er fortsat udeståender efter flytningen, fx indretning af fællesarealer, butik, logo, postkasse og scanning af løbesagsarkivet.

Der var var enighed om, at det af § 14, stk. 2-forum (formand og direktør for de store boligorganisationer) stillede forslag om et 2-årigt uddannelsesforløb, var for omfattende. Skal modulopbygges.