

Referat af OB-møde

Mødedato: 7. marts 2012 kl. 17.30

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

Afbud: Ingen

Næste møde 11. april 2012 kl. 17.30

Kontaktperson

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

Dato

9. marts 2012

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde, herunder ny procedure for godkendelse af referater
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Kunstlegat
4. Budgetopfølgning 4. kvartal
5. Budgetopfølgning vedrørende salget af Havnegade og flytningen til Artillerivej
6. Satser til udarbejdelse af budget 2013
7. Opfølgning på efterårskonferencens gruppearbejde
8. Efterårskonference 2012
9. Styrkelse af henlæggelserne i forbindelse med budgetlægningen
10. Tegningsret i Boligforeningen AAB

11. Valg til BL's 1. kreds
12. Kommissorium for Økonomi- og forvaltningsudvalget.
13. Fortolkning af afsnit 5 i "Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed" for de afdelinger, der kører web-løsning.
14. Gave fra foreningen i anledning af 100 års jubilæet – tilskud til kunstfonden.

Afdelingsrelaterede indstillingssager:

15. Afdeling 1+5, tilskud til gennemførelse af helhedsplan
16. Afdeling 11, tilskud til gennemførelse af helhedsplan
17. Afdeling 78, minihelhedsplan
18. Afdeling 7, Lejemålet Svinget 17, 5. og 6. sal. (lukket)

Diverse

19. Direktionsberetning
 - 19.1. Personaleforhold
20. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

21. Eventuelt

København, den 11. april 2012

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat, herunder ny procedure for godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2012 skal godkendes og underskrives af formand og direktør. Det foreslås, at punkt "6. Frikøb af formanden" gøres offentligt, da det har givet anledning til misforståelser, at det er "lukket" i den offentliggjorte dagsorden.

Af vedtægternes § 13, stk. 4, fremgår det, at "En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for Boligforeningen AAB's lejere senest fire uger efter mødets afholdelse." Den nuværende procedure, hvor OB-referatet godkendes på det efterfølgende Organisationsbestyrelsesmøde betyder, at denne frist ikke overholdes.

Det forslås derfor, at såfremt der ikke er indkommet bemærkninger til referatet senest 8 dage efter udsendelsen, vil referatet blive lagt på hjemmesiden, som det foreligger, og blive forelagt til underskrivelse på det efterfølgende Organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2012, og at formand og direktør underskriver dette.

Det indstilles videre, at Organisationsbestyrelsen godkender, at OB-referater fremover lægges på hjemmesiden 8 dage efter udsendelsen til Organisationsbestyrelsen, medmindre der forinden har været bemærkninger til referatet.

Bilag

Ingen

Beslutning

Der var enighed om at åbne dagsordenens punkt 6 "Frikøb af formanden"

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet fra Organisationsbestyrelsens møde den 1. februar 2012. Formand og direktør underskrev referatet.

Organisationsbestyrelsen godkendte videre, at OB-referater fremover lægges på hjemmesiden 8 dage efter udsendelsen til Organisationsbestyrelsen, medmindre der forinden har været bemærkninger til referatet. Ved mindre indsigelser kan referatet udsendes efter aftale med den, der har gjort indsigelse og spørgsmålet behandles på det efterfølgende møde.

2. Revisionsprotokol

Side 4

Sagsfremstilling

Revisionsprotokollat vedrørende eftersyn af beholdninger pr. 31. december 2011.

Eftersynet har ikke givet anledning til bemærkninger.

Indstilling

Forelægges til underskrivelse.

Bilag

Revisionsprotokollat af 1. februar 2012, side 1400.

Beslutning

Revisionsprotokollatet blev underskrevet.

3. Kunstlegat

Sagsfremstilling

Der er pr. 22. februar 2012 kommet én ansøgning – fra afdeling 62. Der er i år en rentetilskrivning på 8.861 kr. til uddeling.

Indstilling

Forelægges til drøftelse og eventuel godkendelse

Bilag

Ansøgning fra afdeling 62

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at efterkomme ansøgningen fra afdeling 62 med 3.500 kr. fra kunstfonden.

4. Budgetopfølgning pr. 31. december 2011

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning pr. 31. december 2011. Salget af Havnegade og flytningen til Artillerivej er indarbejdet.

Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at budgetopfølgningen tages til efterretning.

Bilag

Budgetopfølgning pr. 31. december 2011.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog budgetopfølgningen til efterretning.

5. Budgetopfølgning vedrørende salget af Havnegade og flytningen til Artillerivej

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning vedrørende salget af Havnegade og flytningen til Artillerivej er udarbejdet pr. 31. december 2011.

Indstilling

Budgetopfølgningen indstilles til Organisationsbestyrelsen godkendelse.

Bilag

Budgetopfølgning vedrørende salget af Havnegade og flytningen til Artillerivej pr. 31. december 2011.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den fremlagte budgetopfølgning og besluttede at overføre 32.999.926 kr. til dispositionsfonden.

6. Satser til udarbejdelse af Budget 2013

Sagsfremstilling

ØF-udvalget har den 23. februar 2012 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.

Økonomiafdelingen udarbejdet en budgetskaabelon for 2013 budgettet, der indeholder fremskrivninger af henholdsvis regnskabstal fra 2011 eller budgettal fra 2012. Budget 2013 vil som udgangspunkt blive fremskrevet med 2% p.a., hvilket vil sige enten 2% ift. budget 2012 eller 4% ift. regnskab 2011.

Faste udgifter

Faste udgifter bliver betalt pr. lejemålsenhed. Satserne for 2013 (og 2012) er listet herunder.

Satser AAB	2012	2013
Administrationsbidrag	3.435	3.538
Varmeregnskabsbidrag	119	123
Boligafgiftsoprævningsbidrag	75	77
Kortvaskeribidrag	151	156
Studiekontrolbidrag	61	63
Forsikringer	60%	5%
EI	10%	4%
Vand	0%	4%
Bidrag - dispositionsfond	230	0
Bidrag - arbejdskapitalen	0	0
Mødeudgift pr. bestyrelsesmedlem	5.000	5.000
Uforudsete udgiftsstigninger – pct.	3%	3%
Rente mellemregningskonto	1%	2%
Tilskud fra foreningen	0	0
G-indskud	56,76	56,76
G-indskud reduceret	25,4	25,4
Almindelig prisstigning (2år)	4%	4%
DV-stigning	0%	Individuel
Lønstigning	2%	2%

Satserne er fastlagt med udgangspunkt i aktuelle 2012-tal, og budgettet for 2013 vil blive fremskrevet med en procentsats svarende til 3% for bidragene.

Det er forsøgt at indhente budgetsatser bl.a. fra de offentlige instanser. Det er svært at få nogen til at udtale sig om 2013, da mange tiltag stadig påløber i 2012, men følgende er besluttet på baggrund af samtaler med relevante personer:

Ejendomsskat

Ejendomsskatten bliver fremskrevet med 6% ift. skattebilletten fra 2012. Der er en maximal fremskrivning på 7%, hvor det er muligt ift. de regler, der er for forhøjelser af ejendomsskatten. 6% er valgt for ikke at lægge sig for lavt uden dog at have forventninger om at skulle op på den maximale stigning.

Dagrenovation

Dagrenovationen vurderes at skulle stige med 6% ift. budget 2012. Stigningen er med baggrund i en stigning i forlængelse af inflationen på 2% samt et kendskab til kommende nye sorteringsformer, der giver en yderligere stigning på ca. 4%. I alt 6%.

Forsikringer

Willis er ikke i stand til at komme med anden information, end at forsikringerne vil stige med inflationen, dvs. ca. 2%. Der vil givet vis komme reguleringer som følge af de mange vandskader i 2011. Et forsigtigt bud på en stigning er foretaget i budgetskaabelonen på 5% ift. budget 2012.

Indstilling

Der indstilles til, at Organisationsbestyrelsen godkender forudsætningerne for afdelingsbudgetterne 2013.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forudsætningerne for afdelingsbudgetterne for 2013.

7. Opfølgning på efterårskonferencens gruppearbejde

Side 10

Sagsfremstilling

På efterårskonferencen 2011 blev deltagerne bedt om at beskrive, hvad der fungerer, og hvad der ikke fungerer i AAB's beboerdemokrati.

Svarene er samlet i dokumentet 'Gruppearbejde 1'.

Derudover blev deltagerne bedt om at nedskrive gode råd vedrørende bestyrelsesarbejdet, rekrutteringen til bestyrelserne og bestyrelsernes kompetencer.

Disse svar er samlet i dokumentet 'Generelle råd samt gruppearbejde 3 og 4'.

I bekræftelsesbrevet, der blev udsendt til kursisterne inden konferencen, stod der, at resultaterne fra gruppearbejderne efterfølgende ville blive samlet i et idékatalog, som ville blive udsendt til alle AAB's afdelinger.

Svarene i dokumentet 'Gruppearbejde 1' egner sig dog ikke til udsendelse. Gruppearbejdet resulterede i mange tilbagemeldinger fra kursisterne, men under gruppearbejdet var der ikke tid nok til at diskutere dem ordentligt, så man kunne nå frem til konstruktive løsningsforslag på beboerdemokratiets udfordringer.

Det foreslås i stedet, at der med udgangspunkt i svarene i dokumentet 'Generelle råd samt gruppearbejde 3 og 4' bliver oprettet en underside på AAB-net under fanebladet 'Afdelingsbestyrelser' med de på konferencen fremkomne praktiske råd vedrørende rekruttering til beboerdemokratiet, bestyrelsens kompetencer m.m.

Der reklameres samtidig for siden i *Bestyrelsesnyt*, så afdelingsbestyrelserne bliver opmærksomme på, hvor de kan få adgang til disse råd.

Indstilling

Det indstilles, at rådene fra dokumentet 'Generelle råd samt gruppearbejde 3 og 4' bliver redigeret og gjort tilgængelige for afdelingsbestyrelserne på AAB-net.

Bilag

Dokumenterne 'Gruppearbejde 1' og 'Generelle råd samt gruppearbejde 3 og 4'.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om, at rådene fra dokumentet 'Generelle råd samt gruppearbejde 3 og 4' bliver redigeret og gjort tilgængelige for afdelingsbestyrelserne på AAB-net.

8. Efterårskonference 2012

Sagsfremstilling

Det overordnede tema for Efterårskonferencen 2012 er: AAB de næste hundrede år - hvordan fremtidssikrer vi vores decentrale forvaltningskoncept og vores boligmasse?

For at guide os gennem en udbytterig proces, arrangerer vi eksterne konsulenter, til at forestå programmet lørdag. Vi forestiller os, at det bliver en vekslen mellem plenum, gruppedrøftelser og dialog om de enkelte emner.

Der kunne eksempelvis sættes fokus på: Hvordan rekrutterer vi til afdelingsbestyrelserne, formen for afdelingsmøderne, kommunikation med beoerne, hvordan bevarer og styrker vi vores beboerdemokrati mm.

Som sidste år vil der kun være én pris for deltagelse på Efterårskonferencen.

Indstilling

Administrationen indstiller, at temaet og brug af eksterne proceskonsulenter til årets efterårskonference godkendes og at administrationen arbejder videre med konferencen.

OB bedes endvidere tilkendegive, om vi skal arrangere med de sædvanlige musikere "NightService".

Økonomi

Prisen i år vil være kr. 3.950 for hele weekenden.

Bilag

Ingen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte temaet og brug af eksterne proceskonsulenter til efterårskonference 2012.

Organisationsbestyrelsen ønskede, at der træffes aftale med NightService.

9. Styrkelse af henlæggelserne i forbindelse med budgetlægningen

Sagsfremstilling

I afdelinger med behov for at bringe boligerne op til nutidig standard, foreslås det at istandsættelse ved fraflytning budgetteres i drifts- og vedligeholdelsesplanen til sikring af, at der er de nødvendige midler.

Dette foreslås gjort ved at der i forbindelse med budget 2013 reduceres i budgettet for konto 115, samtidig med at budgettet for konto 116 øges tilsvarende.

I dag og tidligere har istandsættelse ved fraflytning været budgetteret på konto 115 og bogført på konto 115.98. Hvilket gør, at istandsættelse ved fraflytning har direkte driftspåvirkning.

Det foreslås i stedet, at afdelingernes DV-plan fremover skal indeholde en post til istandsættelse ved fraflytning, hvor afdelingen budgetterer med de forventede udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

Derved vil det være nødvendigt – alt andet lige – at henlægge yderligere på konto 120 til dækning af istandsættelse ved fraflytning, men samtidig være muligt formindske brugen af konto 115.

Indstilling

Der indstilles til, at Organisationsbestyrelsen godkender den omlagte procedure med det formål at foretage henlæggelser til dels at sikre en jævn huslejestigning af "risikobetonede" udgifter, der påhviler afdelingen, og dels for at sikre, at de nødvendige midler er til stede for opretholdelse af ejendommens oprindelige kvalitet og brugsværdi.

Bilag

Ingen

Beslutning

Palle Madsen undlod at stemme under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte den omlagte procedure, således at der foretages henlæggelser til dels at sikre en jævn huslejestigning af "risikobetonede" udgifter, der påhviler afdelingen i forbindelse med fraflytning, og dels for at sikre, at de nødvendige midler er til stede for opretholdelse af ejendommens oprindelige kvalitet og brugsværdi.

10. Tegningsret i Boligforeningen AAB

Sagsfremstilling

Af den tidligere dokumentation for tegningsret i Boligforeningen AAB fremgår, at formanden eller næstformanden i forening med direktøren eller dennes af Organisationsbestyrelsen udpegede stedfortræder er bemyndiget til at tegne foreningen. Den af Organisationsbestyrelsen udpegede stedfortræder for direktøren var vicedirektør Inger Høedt-Rasmussen. Idet Inger Høedt-Rasmussen er fratrukket stillingen som vicedirektør for foreningen, foreslås der udpeget en ny stedfortræder.

Indstilling

Det indstilles, at Marianne Helberg udpeges som stedfortræder for direktøren, samt at hun bemyndiges til i forening med formanden eller næstformanden at tegne foreningen. Blanket til dokumentation for tegningsretten forelægges til underskrivelse.

Bilag

Blanket til dokumentation for tegningsretten.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen udpegede Marianne Helberg som stedfortræder for direktøren og bemyndigede hende til ved direktørens fravær i forening med formanden eller næstformanden at tegne foreningen. Blanket til dokumentation for tegningsretten blev underskrevet.

11. Valg til BL's 1. kreds

Sagsfremstilling

Der er fredsvalg til kredsrepræsentantskabet i BL's 1. kreds den 24. april 2012. AAB skal indstille 3 kandidater til repræsentantskabet samt en suppleant.

I dag er Bent Haupt Jensen, Palle Madsen og Pia Skov valgt. Formandskabet foreslår genvalg til de 3 ovennævnte personer, samt at Michael Bendixen indstilles som suppleant.

Indstilling

Formandsskabet indstiller Bent Haupt Jensen, Palle Madsen og Pia Skov til genvalg i BL's 1. kreds repræsentantskab, samt Michael Bendixen som suppleant.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at indstille Bent Haupt Jensen, Palle Madsen og Pia Skov til genvalg i BL's 1. kreds' repræsentantskab. Endvidere blev Michael Bendixen udpeget som suppleant.

Desuden besluttede OB, at indstille Helle Jønsson formand for AAB 55, til BL's 9. kreds' repræsentantskab.

12. Kommissorium for ØKF-udvalget

Sagsfremstilling

Økonomi og forvaltningsudvalget har den 23. februar 2012 godkendt kommissoriet for udvalget.

Indstilling

Kommissoriet indstilles til Organisationsbestyrelsens godkendelse.

Bilag

Kommissorium for ØKF-udvalget

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte kommissorium for ØKF-udvalget med følgende ændringer:

Eksempler i forbindelse med forslag til IT Understøttelse fjernes og punktet omkring forslag til årsplan for foreningens forretningsgrundlag udgår.

13. Fortolkning af afsnit 5 i "Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed" for de afdelinger der kører web-løsning

Sagsfremstilling

I forbindelse med at flere afdelinger overgår til brug af Web-løsning, er der et behov for en fortolkning af afsnit 5 i "Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed".

Indstilling

Fortolkningen af afsnit 5 i "Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed" indstilles til Organisationsbestyrelsens godkendelse.

Bilag

Afsnit 5 i "Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed".

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreslåede fortolkning af afsnit 5 i 'Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed'.

14. Gave fra foreningen i anledning af 100 års jubilæet - tilskud til kunstfonden

Sagsfremstilling

I anledning af AAB's 100 års jubilæum foreslår formandskabet, at foreningen giver en jubilæumsgave til foreningens boligafdelinger i form af et engangsbeløb på 100.000 kr. til kunstlegatet. Formålet er at forøge fondens grundkapital fra de nuværende 300.000 kr. for derved at styrke den årlige udbetaling. Midlerne overføres fra AAB's arbejdskapital.

Udover denne styrkelse, vil der også ske indbetalinger til kunstfonden fra gæster til AAB's jubilæumsreception den 12. marts 2012.

Det fremgår af fundatsen for legatet – som er vedtaget af repræsentantskabet i 1995 - at denne bestyres af Organisationsbestyrelsen. Eftersom det har været sparsomt med ansøgere til legatet i de senere år, foreslår formandskabet, at administrationen bliver mere proaktiv i ansøgningsproceduren for at tiltrække flere kvalificerede ansøgninger i henhold til fundatsens bestemmelser.

Indstilling

Det indstilles, at der i 2012 regnskabet for foreningen overføres 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til kunstfondens grundkapital.

Bilag

Fundats - Retningslinier for uddeling af midler til kunstformål

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønskede, at der bliver strammet op på procedurer for udlodning fra fonden.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der overføres 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til kunstfondens grundkapital. Beløbet ønskes udloddet med 10.000 kr. pr. år de kommende 10 år. Administrationen bedes overveje, om der er behov for justering af fundatsen for kunstfonden.

15. Afd. 1 og 5 - Tilskud til gennemførelse af helhedsplan

Sagsfremstilling

Afdelingsbestyrelserne i afd. 1 og 5 samt Byggeteknisk afdeling har i en år-række arbejdet på, at få udarbejdet en samlet helhedsplan for de to boligafdelinger.

Det samlede plan- og projektarbejde omfatter i hovedtræk følgende arbejder og indsatser:

1. Opførelse af 9 nye almene familieboliger i afdelingernes tagrum som støttet nybyggeri
2. Etablering af nyt tag i begge afdelinger
3. Etablering af minielevatorer til samtlige boliger i begge afdelinger
4. Etablering af altaner eller franske altaner til samtlige boliger i de to afdelinger
5. Forbedring af afdelingernes friarealer
6. Udvidelse af enkeltstående badeværelser i afd.5
7. Renovering af facader til erhvervslejemål i afd.5
8. Sammenlægning af afd.1 og afd.5 til en afdeling

Frederiksberg Kommune har meddelt AAB, at man har afsat fornøden kommunal grundkøbskapital i kommunens budget 2012, således, at det vil være muligt at opnå tilsagn til opførelse af 9 nye boliger som nybyggeri. Frederiksberg Kommune har også givet foreløbig accept til gennemførelse af de ovenfor anførte forbedringsarbejder, hvorfor det nu vil være muligt at forelægge projekterne på afdelingsmøder for beboernes godkendelse.

De samlede projekters gennemførelse er betinget af begge afdelingers godkendelse af det samlede projekt og afdelingssammenlægning samt boligforeningens godkendelse til nybyggeri og afdelingssammenlægning.

Det samlede anlægsarbejde for planens forbedringselementer – altså eksklusiv nybyggeriet – er foreløbigt kalkuleret til ca. 38 mio. kr. fordelt med 10,5 mio. kr. i afd. 5 og 27,5 mio. kr. i afdeling 1.

For at kunne gennemføre helhedsplanen og få en husleje, der kan betales, er det nødvendigt, at afdelingerne får bevilget støtte ud over den støttede belåning, som måtte kunne opnås til helhedsplanen.

Med udgangspunkt i tildeling af trækningsretsmidler til gennemførelse af helhedsplaner i andre afdelinger, herunder afd.9 som er direkte sammenlignelig, anbefales det, at der ydes et tilskud på 20 % af de samlede anlægsarbejder eksklusiv udgifter til nybyggeriet. I henhold til den foreløbige kalkulation vil tilskuddet samlet andrage ca. 7,6 mio. kr.

Samtidig gøres der opmærksom på, at der ud over en bevilling fra trækningsretten vil blive indledt drøftelser med Landsbyggefonden med henblik på at få

tilført støtte i det omfang det er muligt indenfor rammerne af Landsbyggefondens regulativer.

Indstilling

Udvalgsformanden videresender indstillingen til OB med anbefaling om godkendelse.

Bilag

Ingen

Beslutning

Bjarne Lindqvist forlod mødet under dette punkt.

Organisationsudvalget godkendte, at der udarbejdes en samlet helhedsplan for afdeling 1 og 5, og at der ydes et tilskud på 20% af de samlede anlægsarbejder, svarende til ca. 7,6 mio.kr.

Det samlede plan- og projektarbejde omfatter i hovedtræk følgende arbejder og indsatser:

1. Opførelse af 9 nye almene familieboliger i afdelingernes tagrum som støttet nybyggeri
2. Etablering af nyt tag i begge afdelinger
3. Etablering af minielevatorer til samtlige boliger i begge afdelinger
4. Etablering af altaner eller franske altaner til samtlige boliger i de to afdelinger
5. Forbedring af afdelingernes friarealer
6. Udvidelse af enkeltstående badeværelser i afd.5
7. Renovering af facader til erhvervslejemål i afd.5
8. Sammenlægning af afd.1 og afd.5 til en afdeling

16. Afd. 11 - Tilskud til gennemførelse af helhedsplan

Sagsfremstilling

BPU samt OB har tidligere meddelt principbevilling til støtte via trækningssretten til gennemførelse af helhedsplan i afd. 11.

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

9. Forbedring af friarealer
10. Etablering af altaner til i alt 156 boliger
11. Etablering af minielevatorer til 10 boliger, som pilotprojekt

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 foreløbigt kalkuleret til ca. 27,5 mio. kr. mio. kr.

For at kunne gennemføre helhedsplanen og få en husleje, der kan betales, er det nødvendigt, at afdelingerne får bevilget støtte ud over den støttede belønning, som måtte kunne opnås til helhedsplanen.

Med udgangspunkt i tildeling af trækningssretsmidler til gennemførelse af helhedsplaner i andre afdelinger, herunder afd.9, som er direkte sammenlignelig, anbefales det, at der ydes et tilskud på 20 % af de samlede anlægsarbejder. I henhold til den foreløbige kalkulation vil tilskuddet samlet andrage ca. 5,5 mio. kr.

Samtidig gøres der opmærksom på, at der ud over en bevilling fra trækningssretten vil blive indledt drøftelser med Landsbyggefonden med henblik på at få tilført støtte i det omfang det er muligt indenfor rammerne af Landsbyggefondens regulativer.

Indstilling

Udvalgsformanden videregiver indstillingen til OB med anbefaling om godkendelse.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at udskyde punktet til behandling på et senere Organisationsbestyrelsesmøde.

17. Godkendelse af 'mini'-helhedsplan for afdeling 78 (Utterslevgård)

Sagsfremstilling

'Mini'-helhedsplanen er et nødvendigt led for at gennemføre et forsøg med at nedsætte boligafgiften i de af afdelingens ældreboliger, som igennem længere tid har været ramt af udlejningsbesvær.

Tomme ældreboliger kan også være en udfordring for de konkrete boligområder, idet mange tomme boliger kan påvirke ellers godt miljø negativt.

Formålet med forsøget er at afdække om boligerne kan lejes ud til andre målgrupper, hvis boligafgiften sættes ned.

Københavns Kommune er indstillet på i en periode på fem år, at yde et driftstilskud til afdelingen med henblik på at sætte boligafgiften ned med kr. 250 pr. m² for 1-rumsboliger. Idet der er tale om et forsøg, bliver tilskuddet aftrappet gradvist over de fem år.

Tilskuddet ydes som et driftstilskud til afdelingen og derfor kommer lejenedsættelsen såvel boende, som tilflyttere til gode.

Det er forudsætning for udbetaling af driftstilskuddet, at der foreligger en 'mini-helhedsplan' for projektet.

Indstilling

Boligudvalget indstiller at Organisationsbestyrelsen godkender 'mini-helhedsplanen'.

Bilag

Notat af 31. januar 2012

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte minihelhedsplanen for afdeling 78.

18. Afd. 7 – Lejemålet Svinget 17, 5. og 6. sal (lukket)

19. Direktionsberetning marts 2012

Organisationsjusteringer

Direktøren vil på mødet orientere om gennemførte justeringer af organisationen.

I forbindelse med Birgitte Balle Sørensen fratræden er der fundet behov for ændring af organiseringen i BTA.

Gorm Evers er fremover ansvarlig for byggesager og renovering. Økonomidelen er flyttet til Økonomi, hvor Helle Friis Nielsen er ansvarlig. Direktøren er midlertidigt ansvarlig for driftsdelen.

Status for indsendelse af inventarlistere fra afdelingerne

Der vedlægges oversigt, hvoraf fremgår, hvilke inventarlistere, der er modtaget, samt hvornår der er rykket for manglende listere.

Ændret procedure for aflevering af materiale til Københavns Kommunes beboerklagenævn

Hidtil har materiale til Københavns Kommunes beboerklagenævn afleveres i papirform. Det er besluttet at materiale fremover udveksles elektronisk.

Forsikringsforhold

Alka Forsikring har konstateret, at boligforeningens skadefrekvenser er for høje. Der skal derfor udarbejdes oversigt til Willis med henblik på vurdering af om, de mener, at det vil være nødvendigt at bebude en præmiestigning. Det vil blive nødvendigt med større fokus på skadeforbyggende foranstaltninger.

Vundet retssag, afdeling 20

Boligforeningen har vundet retssag, hvor en beboer havde rejst erstatningskrav på 60.000 kr. overfor afdeling 20. Kravet var fremkommet ved, at han var faldet i husleje med godt 500 kr. månedligt som følge af en ændret huslejefordeling. Dette foranledigede beboeren til at nedlægge påstand om, at han i så fald havde betalt for meget i husleje i 9 år. Kravet blev som nævnt afvist af retten,

19.1. Personaleforhold

Fratrædelser

Lisabeth Lianne Agnete Bendtsen, midlertidigt ansat i Økonomi, er fratruddt den 31. januar 2012.

Karin Andresen, lokalkontoret i afdeling 54, er fratruddt den 1. februar 2012.

Greta Autrup, midlertidigt ansat i Økonomi, er fratruddt pr. 13. februar 2012.

Birgitte Balle Sørensen, BTA, fratrudder den 31. maj 2012.

Barsel

Michelle Keun, Direktionssekretariatet, er gået på barsel pr. 17. februar 2012

Tiltrædelser

Martin Vandel er tiltruddt den 13. februar 2012 som vikar for Michelle Keun.

Susanne Eicke, er midlertidigt ansat som regnskabsmedarbejder i Økonomi frem til 14. marts 2012.

20. Orientering fra udvalgene

a) Uddannelsesudvalget

Der er afholdt møde den 27. februar 2012. Referat foreligger endnu ikke.

Forslag til kursusprogram for 2012/13 vil blive sendt til høring i Organisationsbestyrelsen.

b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget

Der er afholdt møde den 23. februar 2012. Referat foreligger endnu ikke.

På udvalgets seneste møde blev orienteret om opfølgning på underskudsafdelinger.

På IT-området har udvalget indstillet at cirkulærer og meddelelser fremover sendes elektronisk via e-mail til alle bestyrelsesmedlemmer, ligesom det overvejes på sigt at undlade at udsende disse i papirform.

c) Boligudvalget

Næste møde holdes den 11. april 2012.

d) BPU-udvalget

Næste møde holdes den 7. maj 2012

Udvalget har besluttet at materiale fremover kun udsendes elektronisk.

e) Afdelingsudvalget

Næste møde holdes den 9. maj 2012

f) Sikkerhedsudvalget

Næste møde holdes den 19. marts 2012

g) Jubilæumsudvalget

h) Det decentrale forvaltningsudvalg

Der er afholdt møde den 29. februar 2012. Referat foreligger endnu ikke.

21. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

En beboer i afdeling 41 har udtalt sin utilfredshed med, at udbedringer efter branden tager længere tid end først antaget. Da beboeren ikke havde nogen indboforsikring er denne kommet i klemme ved genhusningen, hvilket er årsag til hendes gener.

I afdeling 96 har der efter indflytningen vist sig visse uhensigtsmæssigheder. Der udarbejdes et notat herom med henblik på forsøg på udbedring af disse.

Det blev på forespørgsel oplyst, at der fortsat arbejdes på at få opsat et oplyst logo på gavlen.

Boligforeningens fremtidige adresse (vejnavn) er fortsat ikke på plads.