

Referat af OB-møde

Mødedato: 6. marts 2013 kl. 17.00

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

Afbud: Käthe Pedersen

Næste møde 3. april 2013

Kontaktperson

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

Dato

7. marts 2013

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Budgetopfølgning 4. kvartal 2012
4. Vedligeholdelsesreglement
5. Efterårskonference 2013
6. Forlængelse af aftale om fleksibel udlejning med Frederiksberg Kommune
7. Revision af handlingsplan for ommærkning af små familieboliger til ungdomsboliger
8. Fornyelse af Lokalaftalen mellem Boligforeningen AAB og Fællesklubben AAB – lukket punkt
9. Kunstlegat

Afdelingsrelaterede sager:

10. Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen
11. Standardforretningsorden for afdelingsmøder
12. Afdelingsmøder i afdelingerne
13. Afdeling 23, Revisionsnotat nr. 7

Diverse

14. Direktionsberetning
 - a. Personaleforhold
15. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

16. Eventuelt

København, den 3. april 2013

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 6. februar 2013 skal godkendes og underskrives af formand og direktør. Der er ikke modtaget kommentarer til det tidligere udsendte udkast.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 6. februar 2013, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev protokollen.

2.Revisionsprotokol

Side 4

Sagsfremstilling

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen. Side 1457 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Ingen

Beslutning

Intet at bemærke.

3. Budgetopfølgning pr. 31. december 2012

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning pr. 31. december 2012. Resultatforventningen til 2012 er et overskud på 463 t.kr.

Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at budgetopfølgningen tages til efterretning.

Bilag

Budgetopfølgning pr. 31. december 2012.

Beslutning

OB ønskede en redegørelse på næste møde over hvad der er indeholdt i konto 51362 Uforudsete tab.

OB tog budgetopfølgningen til efterretning.

4. Vedligeholdelsesreglement

Sagsfremstilling

Lovgivningen har fastlagt at forskellige regelsæt tilsammen regulerer beboernes 'gøren og laden', både mens de bor i afdelingerne, og når de skal flytte fra deres bolig. De 3 helt centrale regelsæt i lovgivningen er:

- Husorden
- Råderetskatalog og
- Vedligeholdelsesreglement.

Reglerne om vedligeholdelse fremgår af bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006. Tidligere var det boligorganisationens øverste myndighed - dvs. Repræsentantskabet - der skulle godkende vedligeholdelsesreglement. En ændring af reglerne i 2009 betyder, at det nu er afdelingsmødet der skal beslutte om:

- a) der skal gælde A- eller B-ordning,
- b) om A- eller B-ordning skal gælde for alle boligtyper
- c) med hvilken periode afdelingen skal overtage udgifterne til normalstandsættelse, dog højst 10 år.
- d) fastlægge standarden for boligen ved indflytning, vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning.

Ændringen ligger i god forlængelse af Repræsentantskabets tidligere beslutning om:

At punkterne a) til c) ovenfor besluttes i de enkelte afdelinger ved beslutning på afdelingsmødet.

I løbet af 2012 blev afholdt syv informationsmøder om lokale vedligeholdelsesreglementer og 40 afdelinger har i 2012 godkendt et lokalt vedligeholdelsesreglement. Nogle afdelinger har tilkendegivet, at de vil tilpasse standarden til lokale forhold når de har fået erfaringer og bedre tid. Resten af afdelingerne mangler et vedligeholdelsesreglement.

Efter vedtægtens § 14, stk. 7, kan OB anmode afdelingsbestyrelsen om at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde. Efterkommer afdelingen ikke denne anmodning inden 2 uger, kan OB selv foretage indkaldelsen. Det ligger implicit i reglen, at OB kan gøre dette med henblik på at få et bestemt punkt behandlet på mødet.

Derimod fremgår det ingen steder, at OB kan kræve et bestemt punkt behandlet til et ordinært afdelingsmøde. Men da alternativet er, at der efterfølgende indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor punktet sættes på, så kan OB også bede afdelingsbestyrelsen om at behandle et bestemt punkt på det ordinære møde.

Det foreslås derfor at OB beder de resterende afdelinger om at fremsætte forslag til afdelingsmødet om, at afdelingen godkender vedligeholdelsesreglementet samt bilag a, punkterne 1-3, i de afdelinger der endnu ikke har vedtaget lokalt vedligeholdelsesreglement, og at det gælder frem til lokalt reglement er godkendt på et afdelingsmøde.

Indstilling

Boligudvalget indstiller, at der godkendes et standard vedligeholdelsesreglement, samt at bilag a (punkterne 1-3) godkendes som vedligeholdelsesreglement i de afdelinger, der endnu ikke har vedtaget lokalt vedligeholdelsesreglement, og at det gælder frem til lokalt reglement er godkendt på et afdelingsmøde.

Formandsskabet indstiller, at proceduren bliver, at OB anmoder afdelingsbestyrelserne uden lokalt godkendt lokalt vedligeholdelsesreglement om på førstkommande afdelingsmøde, at behandle forslag om lokalt vedligeholdelsesreglement eller forslag om tilslutning til AAB's standardvedligeholdelsesreglement.

Ved manglende behandling af vedligeholdelsesreglement bemyndiges formandsskabet til at foranledige indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde i de berørte afdelinger, jf. vedtægternes 14 stk. 7.

Bilag

Vedligeholdelsesreglement samt bilag a (punkt 1-3).

Beslutning

OB ønskede, at Kundeservice skriver til de afdelinger, der endnu ikke har vedtaget eget vedligeholdelsesreglement.

OB godkendte det forelagte standardvedligeholdelsesreglement, samt at bilag a) anvendes som vedligeholdelsesreglement i de afdelinger, der endnu ikke har vedtaget eget vedligeholdelsesreglement.

5. Efterårskonference 2013

Sagsfremstilling

Det overordnede tema for Efterårskonferencen 2013 er: Værd at vide som afdelingsbestyrelse.

Efterårskonferencen 2013 vil være bygget op omkring deltagerinvolverende workshops om relevante emner. Emner man bl.a. kan tage op er: 'krav og forventninger til arbejdsdeling (OB, administration og afdelingsbestyrelse)', 'DV og Vedligeholdelsesreglement', fuldtidsarbejde contra bestyrelsesarbejde – hvordan skal det decentrale bestå', 'Helhedsplaner og minihelhedsplaner', 'Grøn energi og LAR', 'grønne områder/gårdmiljøer/aktiv afdeling'.

Det vil primært være medarbejdere fra administrationen, der leder de forskellige workshops. Vi lægger op til, at alle workshops er opbygget omkring et ca. 15 min. langt oplæg efterfulgt af ca. 1 times gruppearbejde. Der vil i løbet af weekenden blive indlagt forskellige elementer, der bryder programmet og udfordrer deltagerne. F.eks. Jeopardy fredag aften og ide-udveksling i løbet af lørdagen.

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

Indstilling

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

OB bedes endvidere tilkendegive, om vi skal arbejde på at finde ny musik til lørdag aften til årets efterårskonference.

Økonomi

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

Bilag

Ingen.

Beslutning

Indhold for efterårskonferencen blev drøftet.

OB godkendte temaet og formen for årets efterårskonference og bad administrationen arbejde videre på et udkast til program til forelæggelse på OB's møde den 2. maj 2013.

6. Forlængelse af aftale om fleksibel udlejning med Frederiksberg Kommune

Sagsfremstilling

Anvisningsaftalen med Frederiksberg Kommune er udløbet og skal derfor genforhandles.

Den gamle aftale er blevet evalueret på et møde med afdelingsbestyrelserne på Frederiksberg og deres ønsker til en ny aftale er så vidt muligt indarbejdet i et nyt forslag, som også søger at opfylde den rammeaftale som BL's 1. kreds har lavet med Frederiksberg Kommune om udlejning af almene boliger.

Vi har igennem længere tid forsøgt at forhandle en ny aftale med kommunen, men uden held. Sideløbende har BL's 1. kreds nedsat et 'Frederiksberg-udvalg', som skal genforhandle rammeaftalen med kommunen.

I brev af 13. december 2012 har kommunen meddelt, at de ønsker at synkronisere aftaleperioden for fleksible udlejningsaftaler med boligorganisationerne, og de foreslår at den nuværende aftale forlænges.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at gældende udlejningsaftale med Frederiksberg Kommune forlænges indtil ny aftale er indgået.

Bilag

Aftale med Frederiksberg Kommune af 9. november 2006 om fleksibel udlejning.

Brev af 13. december 2012 fra Frederiksberg Kommune om forlængelse af aftalen.

Beslutning

OB godkendte, at den gældende udlejningsaftale med Frederiksberg Kommune forlænges indtil en ny aftale er indgået.

7. Revision af handlingsplan for ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet godkendte i februar 2004, at AAB bød på et byggeprojekt i Ørestaden. Forslaget indebar, at hvis AAB vandt den åbne konkurrence, så skulle der ommærkes to små familieboliger for hver nyopført familiebolig. Vi vandt og har opført afdeling 92.

Boligforeningen skal ommærke i alt 268 familieboliger til ungdomsboliger. Boligerne der kan ommærkes må højest være på 50 m²; dog kan der i visse tilfælde ommærkes boliger op til 55 m².

Boligudvalget behandlede tilbage på mødet den 18. maj 2009 en handlingsplan for ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger, og den blev godkendt af OB den 8. juni 2009. Det viste sig nødvendigt at revidere handlingsplanen i 2011, og OB godkendte efter indstilling fra Boligudvalget en revideret handlingsplan på mødet den 7. september 2011.

Det er igen nødvendigt at revidere handlingsplanen fordi:

- Administrationen har forsøgt at få Københavns Kommune til at få reduceret antallet med de 80 ungdomsboliger, som er bygget i det frasolgte plejehjem 'Stærebo', men det er desværre ikke lykkedes.
- Godkendelse af helhedsplaner med boligsammenlægninger.
- Kommunen har i efteråret 2012 igangsat et forsøg med at ommærke et antal familieboliger op til 67m².

Pr. 18. februar 2013 har AAB ommærket i alt 72 familieboliger til ungdomsboliger, og vi mangler derfor at ommærke i alt 196 boliger.

Ungdomsboligerne tiltrækker unge studerende til AABs afdelinger. Det kan generelt betragtes som en fordel, fordi:

- de generelt kan betragtes som ressourcestærke beboere
- der er øget mulighed for at de unge under uddannelse som har boet alment under uddannelsen, ser fordelene ved denne boligform og dermed ser det som et alternativt til private boligformer. Det er med andre ord en fordel at have flere boligtyper i en afdeling
- de små boliger er ikke velegnede som moderne familieboliger, hvorfor de ofte 'tiltrækker' resourcesvage beboere

De to hidtidige handlingsplaner har fordelt ungdomsboligerne jævnt i afdelingerne som har boliger af den pågældende type. Flere afdelinger har tilkendegivet overfor administrationen, at det har været positivt at få de unge ind i afdelingen.

Samtidig er der igangsat store renoveringsprojekter og vi forventer at der i de kommende år sættes øget fokus på fremtidssikring af AABs boligmasse. Det betyder konkret at de steder hvor der pågår overvejelser om større renoveringer, der giver det ikke mening at foretage ommærkninger.

Samlet har dette betydning for en revision af handlingsplanen, idet det ikke længere giver mening at udelukke at fokusere på hvor mange familieboliger afdelingerne aktuelt har af den relevante type.

Boligudvalget har drøftet behovet for revision af handleplanen på mødet den 12. december 2012 og foreslog administrationen at invitere afdelinger med flere end 100 boliger inden for målgruppen, for at se om det kan lykkes at lave en frivillig fordeling af de resterende ommærkninger.

Mødet blev afholdt den 9. januar 2013 med deltagelse fra afdelingerne 13, 17, 23, 36 og 49. Efter mødet er resten af de store afdelinger tilskrevet med anmodning om at melde ind hvor mange boliger de mener at kunne bære at ommærke. Der er ved disse tilbagemeldinger samlet tilvejebragt i alt 126 boliger.

De resterende 70 boliger er skønsmæssigt fordelt i afdelingerne: 24, 25, 27, 31, 33 og 34, så den samlede plan kan gå op.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB at den reviderede handlingsplan for ommærkning af familie- til ungdomsboliger godkendes.

Bilag

Handlingsplan for ommærkning af familie- til ungdomsboliger – revideret

Oversigt over familieboliger op til 67 m² i Københavns Kommune pr. 1/11 2013.

Beslutning

OB godkendte den reviderede handlingsplan for ommærkning af familie- til ungdomsboliger.

8. **Nedsættelse af forhandlingsudvalg til fornyelse af Lokalaftalen mellem Boligforeningen AAB og Fællesklubben AAB (lukket punkt)**

9. Kunstlegat

Sagsfremstilling

Der er ved ansøgningsfristens udløb kommet én ansøgning – fra afdeling 34. Der er i 2011-regnskabet en rentetilskrivning på 8.861,72 kr. + 10.000 kr., i alt 18.861,72 kr., til uddeling.

Indstilling

Forelægges til drøftelse og eventuel godkendelse

Bilag

Ansøgning fra afdeling 34

Beslutning

OB afviste ansøgningen begrundet i et for dårligt oplyst projekt.

10. Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen

Sagsfremstilling

Afdelingsudvalget har på foranledning af et par henvendelser fra afdelingsbestyrelser behandlet punkt 16 og 24 i "Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen", som omhandler henholdsvis afholdelse af ekstraordinært bestyrelsesmøde og håndtering af formands eller kasserers længerevarende forfald.

Vedrørende punkt 16 konstaterede afdelingsudvalget, at der ikke er overensstemmelse mellem "Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed" og "Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen". I "Målsætning og regler..." står således i stk. 2: "Afdelingsformanden indkalder til møderne, men skønnes der behov derfor, kan to af afdelingsbestyrelsens medlemmer forlange møde afholdt", men der i "Forretningsorden..." står således i punkt 16: "..Desuden afholdes møde, hvis blot et medlem af afdelingsbestyrelsen fremsætter ønske herom". Udvalget indstiller, at punkt 16 i forretningsordenen ændres således:

".....Desuden afholdes møde, hvis blot ét medlem af en afdelingsbestyrelse på tre medlemmer ønsker det, eller hvis blot to medlemmer af en afdelingsbestyrelse på fem til syv medlemmer ønsker det".

Der konsekvensrettes i "Målsætning og regler", når disse skal revideres.

Vedrørende punkt 24 konstaterede afdelingsudvalget, at de nye vedtægter er uklare i forhold til spørgsmålet om længerevarende forfald. I de gamle vedtægter hed det således:

"§ 27. Afgår formand, kasserer, eller har de forfald ud over 13 uger, indkaldes til et ekstraordinært medlemsmøde med henblik på nyvalg for den resterende valgperiode." Afdelingsudvalget indstiller, at der i punkt 24 tilføjes følgende:

"Hvis formand eller kasserer, har længerevarende forfald, det vil sige i 13 uger eller mere, indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på valg af ny formand eller kasserer i den resterende valgperiode."

Afdelingsbestyrelsen kan stadig henholde sig til punkt 26, hvis de ikke ønsker denne tilføjelse.

I det vedlagte bilag a er ændringerne markeret med gul farve.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller "Forretningsorden for afdelingsbestyrelser" med de nævnte ændringer i punkt 16 og 24 til godkendelse i organisationsbestyrelsen. Forretningsordenen forelægges repræsentantskabet til godkendelse den 26. juni 2013.

Bilag

a) Forretningsordenen for afdelingsbestyrelsen med ændringer

Side 15

Beslutning

OB godkendte den forelagte forretningsorden for afdelingsbestyrelser med henblik på forelæggelse for repræsentantskabet den 26. juni 2013.

11. Standardforretningsorden for afdelingsmøder

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde i december 2012, at "...afdelingsudvalget skal udarbejde en standardforretningsorden for afdelingsmøder, hvor der tages stilling til procedure ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer – vælges samlet eller enkeltvis. Denne forretningsorden vil være gældende, såfremt afdelingen ikke har udarbejdet egen forretningsorden".

Afdelingsudvalget behandlede på sit møde den 23. januar 2013 vedlagte bilag a, hvor der er indføjet forslag til tekst om valgprocedure. Gennemgangen af forretningsordenen gav i øvrigt anledning til et par yderligere tilføjelser. Tilføjelserne er markeret med gul farve.

Tekst om valgprocedure og yderlige tilføjelser er markeret med gul tekst i bilag a. Bilag a er dokument, som oprindeligt hed "Eksempel på forretningsorden for afdelingsmøderne i AAB's afdelinger", og som hidtil har været indsat som bilag i dokumentet "Afdelingsmøder i afdelingerne".

Indstilling

Bilag a "Forretningsorden for afdelingsmøderne i Boligforeningen AAB's afdelinger" indstilles til drøftelse i organisationsbestyrelsen med henblik på beslutning om ordlyd om valgprocedure ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og godkendelse af øvrige tilføjelser.

Bilag

- a) Forretningsorden for afdelingsmøderne i Boligforeningen AAB's afdelinger

Beslutning

OB godkendte den forelagte standardforretningsorden med enkelte rettelser.

Der var enighed om, at såfremt en afdeling ikke har en forretningsorden for afdelingsmøders afholdelse træder standardforretningsordenen i kraft, såfremt der ikke på førstkommende afdelingsmøde vedtages en forretningsorden.

12. "Afdelingsmøder i afdelingerne"

Sagsfremstilling

Dokumentet "Afdelingsmøder i afdelingerne" blev konsekvensrettet i januar 2011 efter vedtagelsen af de nye vedtægter. I forbindelse med udarbejdelse af standardforretningsordenen for afdelingsmøderne og præcisering af vedtægternes bestemmelse om, at "budgetmøderne" også betragtes som ordinære afdelingsmøder, har afdelingsudvalget fundet anledning til at gennemgå hele dokumentet. Dette har ført til en række redaktionelle ændringer.

Der er desuden foretaget justeringer i dokumentets opbygning, ligesom der er foretaget en række sproglige revideringer for at gøre dokumentet mere læsevenligt. Endelig er bilaget "Forretningsordenen for afdelingsmøder" taget ud, idet det skal erstattes med ny standardforretningsordenen for afdelingsmøder, som ligeledes behandles på dette OB-møde.

Bilag a er den rettede version af "Afdelingsmøder i afdelingerne". Ændringer, der kræver særlig opmærksomhed fra OB er markeret med gult. For overskuelighedens skyld er sproglige og strukturmæssige ændringer ikke markeret i dokumentet. Det oprindelige dokument er vedlagt som bilag b til orientering, hvis der skulle være behov for at sammenligne de to dokumenter.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller bilag a til godkendelse i organisationsbestyrelsen. Dog tages forbehold for tekst om valg på side 10, som drøftes i OB under punktet "Standardforretningsordenen for afdelingsmøder".

Bilag

"Afdelingsmøder i afdelingerne" med ændringer.

Beslutning

OB godkendte det fremlagte forslag til ændringer, dog tilføjes, at indkaldelse til afdelingsmøde skal ske i en særskilt skrivelse.

13. Orientering revisionsnotat nr. 7, afdeling 23

Sagsfremstilling

Revisionen har været på uanmeldt kasseeftersyn den 28. januar 2013 i afdeling 23. Revisionen har givet anledning til følgende bemærkninger:

- Den fysiske kassebeholdning udgjorde kr. 804,00, mens den korrigerede kassebeholdning pr. eftersynsdagen udgjorde kr. -1.196,05
- Afdelingens bankkonto udgør pr. eftersynsdagen kr. 21.270,55 mens bogført saldo udgør kr. 21.645,55.

Administrationen vil sammen med afdelingen få bogført de ikke bogførte bilag og herved sikre at såvel kasse som bank stemmer pr. 31. december 2012.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at tage revisionsnotatet til efterretning.

Bilag

Revisionsnotat nr. 7, Boligforeningen AAB, afdeling 23

Beslutning

OB ønskede en redegørelse fra Økonomi vedrørende føring af kassekladde i afdelingerne og kontrol heraf i administrationen, således der sikres en hyppigere afstemning.

Revisionsnotatet blev taget til efterretning.

14. Direktionsberetning

Ændringer i almenboligloven (L114 i Folketingsåret 2012-13) – og kommende ændringer i driftsbekendtgørelsen (forhøjelse af indbetalinger til dispositionsfond)

Dispositionsfondsdekning af tab ved fraflytning

I forhold til lovudkastet indeholder lovforslaget en væsentlig ændring, vedrørende ændringen af almenboliglovens § 20, stk. 2, om dispositionsfondens betaling for tab ved fraflytninger i almene boligafdelinger.

Efter de gældende regler dækkes udgifter til tab ved fraflytning af den enkelte afdeling. Kan tabet ikke dækkes af henlæggelser til formålet opstår der en udgift, som ofte medfører et underskud. I lovudkastet skulle hele tabet dækkes af boligorganisationens dispositionsfond, mens det efter lovforslaget kun er en del af tabet, som dækkes.

Grænsen for, hvornår tabene er uforholdsmæssigt store efter lovforslaget, vil blive fastsat i driftsbekendtgørelsen. Grænsen vil som udgangspunkt blive fastsat med udgangspunkt i 300 kr. pr. lejemålsenhed, dog reguleret i 2013 til 313 kr. Dispositionsfonden refunderer således den del af afdelingens udgifter til tab ved fraflytning, der ligger over denne grænse.

Boligorganisationen (det vil sige bestyrelsen) kan beslutte at lade dispositionsfonden dække mindre tab på sådanne udgifter. Dette følger af den generelle adgang til at anvende fondens midler til sikring af en afdelings drift. Der er tale om en mulighed for at træffe en sådan beslutning på helt samme måde som i alle andre tilfælde, hvor bestyrelsen vurderer, om fondens midler skal anvendes til sikring af driften af en afdeling.

Ændringer i driftsbekendtgørelsen – forhøjet indbetaling til dispositionsfond

For at sikre en vis størrelse af dispositionsfonden – som efter lovforslaget får et nyt dækningsområde - forhøjes det særlige bidrag fra afdelingerne (se § 40 i driftsbekendtgørelsen).

Beløbet pr. lejemålsenhed for opkrævning til dispositionsfond vil i 2013 udgøre 544 kr. og maks. 5.434 kr. Efter det gældende § 20, stk. 2, 2. pkt., kan kommunen (hjemstedkommunen) i særlige tilfælde godkende, at dispositionsfonden ikke eller kun delvist skal dække lejetab. Disse særlige tilfælde er uddybet i driftsbekendtgørelsens § 41, hvoraf det fremgår, at saldoen i dispositionsfonden skal være under 2/3 af minimumssatsen. Denne regel forventes også ændret, således at den kommer til at omfatte for tabene på fraflytninger. For at sikre, at ændringen ikke pålægger boligafdelinger, der i forvejen har store udgifter til tab på fraflytninger, en utilsigtet økonomisk byrde, må kommunen ved afgørelser efter ovennævnte bestemmelse tillægge afdelingens økonomi og særlige bidrag til dispositionsfonden betydelig vægt.

Stigende varmepriser

Grundet nye statsafgifter er det fra 1. februar blevet dyrere at opvarme boligen. Det kan derfor forventes, at boligorganisationerne vil få henvendelser fra beboerne angående de højere varmepriser, hvorfor vi her vil informere om baggrunden for prisstigningerne. Folketinget har som udmøntning af energiforliget besluttet at indføre en forsyningssikkerhedsafgift, der betyder, at rumopvarmning bliver dyrere. Afgiften rammer næsten alle, der bruger energi til opvarmning. Det er individuelt, hvor hårdt man rammes af afgiften. Dette afhænger af opvarmningsformen, men det vil blive lidt dyrere for dem, der modtager fjernvarme og lidt billigere for dem, der benytter eksempelvis gas og olie til rumopvarmning. Dansk Fjernvarme har beregnet følgende prisstigninger: 1.000 kr. om året for en typisk fjernvarmekunde i et såkaldt standardhus på 130 kvadratmeter. 500 kr. om året for en lejlighed på 75 kvadratmeter. Når afgifterne er fuldt indfaset i 2020, vil den typiske fjernvarmekunde i det såkaldte standardhus skulle betale ca. 2.000 kr. mere om året for varmen.

Ændring af sideaktivitetsbekendtgørelsen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har udstedt en ændring af sideaktivitetsbekendtgørelsen – [bekendtgørelse nr. 109 af 5. februar 2013](#). Ændringen træder i kraft den 15. februar 2013. I bekendtgørelsens § 17 får boligorganisationerne mere fleksible muligheder for gennem et skattepligtigt selskab at renholde visse gårdanlæg, opholdsarealer, veje, fortove og stier i boligområdet. Dermed kan både boligorganisationernes og kommunens ressourcer udnyttes optimalt. Det er som hidtil en forudsætning, at boligorganisationen har én eller flere boligafdelinger eller har fået tilsagn om offentlig støtte til opførelse af almene boliger i boligområdet. Det er tillige en forudsætning, at kommunalbestyrelsen godkender boligorganisationens disposition.

I bekendtgørelsens § 25 a præciseres det, at almene boligorganisationer kan etablere en fælles indkøbsfunktion efter EU-reglerne, så boligorganisationerne dermed får muligheder for billigere og mere effektiv indkøb og drift. Boligorganisationerne får samtidig mulighed for at opkræve et omkostningsbestemt gebyr hos de tilbudsgivere, der indgås rammeaftaler med. Et eventuelt overskud i det enkelte regnskabsår skal udbetales forholdsmæssigt til de boligorganisationer, der er parter på rammeaftalen.

OB's deltagelse i ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder

Oversigt over OB's deltagelse i ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder i 2012 blev omdelt.

Der var enighed om vigtigheden af en nogenlunde ligelig fordeling af møderne mellem OB's medlemmer.

Afdeling 86 – fraflytningssag 2007/08 (lukket punkt)

Henvendelse fra BL

BL har rettet henvendelse med tilbud om at køre sag mod skat vedrørende hjemfald for afdeling 43, 52, 53 og 39 med henblik på nedsættelse af ejen-

domsvurderingen og dermed frikøbsbeløbet.

OB ønskede undersøgt, om en sådan aftale kan give konflikt i forhold til tidligere indgået aftale.

OB godkendte, at give BL bemyndigelse med forbehold for OB's endelige godkendelse på møde den 3. april 2013.

Vækstpakke

Fremrykket yderligere penge fra Landsbyggefonden til renovering = 12 mia kr. frem til 2018.

Passivhus

Arkitektfirma i Hjørring – Bjerg arkitekter (bjerg.nu) – der har lavet en masse passivhuse har tilbudt at forestå en studietur til Darmstadt den 10-11 juni 2013 for at se deres passivhuskoncept.

Situationen i Skovlunde (lukket punkt)

14a. Personaleforhold

Tiltrædelser

Betina Esmann er ansat som vikar i Økonomi fra den 11. februar – 31. maj 2013

Beatrix Meissner er ansat i Økonomi fra den 12. februar 2013

Kathrina Izbicki starter 1. marts 2013 som kontorelev med speciale i økonomi

Kristina Lykke Petersen starter 1. marts 2013 som kontorelev med speciale i administration.

Begge skal være elever i AAB i 2 år.

15. Orientering fra udvalgene

- a) **Uddannelsesudvalget**
Næste møde er den 10. juni 2013
- b) **Økonomi- og Forvaltningsudvalget**
Næste møde er den 16. april 2013
- c) **Boligudvalget**
Næste møde er den 13. marts 201
- d) **BPU-udvalget**
Næste møde er den 6. maj 2013
- e) **Afdelingsudvalget**
Næste møde er den 22. maj 2013
- f) **Arbejdsmiljøudvalg**
Næste møde er den 30. maj 2013
- g) **Det decentrale forvaltningsudvalg**

16. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt