

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

Organisationsbestyrelsesmøde den 10. oktober 2012, kl. 17.00 Hyldemosen 46, 2730 Herlev

Til stede *Peter Toft, Jan Michaels, Jens Sjøgreen og Hans Henrik Knudsen*

Administration *Jan Spohr og Mogens W. Andersen*

Afbud *Ole Stange og Connie Mankow*

Indholdsfortegnelse

Selskabet.....	3
1. Referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning.....	3
3. Afdelingernes budgetter 2013.....	3
4. Bestyrelsesvederlag 2012.....	4
5. Tal fra Udlejnings- og Huslejeområdet 2011.....	5
6. KAB's beboerferier 2013.....	6
Sager til orientering.....	7
7. Styringsdialog.....	7
8. Boligselskabet Sortemosen – Driftssammenlægning – status.....	8
10. Sortemosen – YouSee aftale.....	9
11. Hyldemosen – Energirenovering – status.....	10
12. Elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker – status.....	10
13. Trivselspolitik for ansatte i boligorganisationerne og i KAB.....	11
14. Eventuelt.....	12

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

- Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2013
- Bilag 5: Tal fra Huslejeområdet
- Bilag 5.1: Tal fra Udlejningsområdet
- Bilag 6: KAB's beboerferier
- Bilag 7: Styringsrapport for selskabet
- Bilag 7.1: Styringsrapport for Sortemosen
- Bilag 7.2: Styringsrapport for Hyldemosen
- Bilag 13: Trivselspolitik for KAB-fællesskabet.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

Selskabet

1. Referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens sidste møde den 15. maj 2012 er fremsendt til organisationsbestyrelsen. Der er ikke i den forløbne periode fremkommet bemærkninger til referatet, hvorfor dette fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse, hvorefter det med formandens underskrift vil blive indsat i protokollen.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

3. Afdelingernes budgetter 2013

Sortemosen

Driftsbudgettet balancerer med 9.565.000 kr. og slutter med balance.

Hyldeмосen

Driftsbudgettet balancerer med 6.922.000 kr. og slutter med balance.

Alle afdelingernes budgetter, **bilag 3**, er fremlagt på afdelingernes budgetmøder i september 2012.

Referat

Boligselskabet Sortemoen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2013

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2013.

4. Bestyrelsesvederlag 2012

Bestyrelsesvederlaget for 2012 er budgetlagt med 11.135,36 kr.

Det samlede vederlag for regnskabsperioden 1. januar 2012 til 31. december 2012 kan maksimalt udgøre 11.135,36 kr., idet satsen efter de gældende regler i By- og Boligministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger, § 13, stk. 1, er fastsat til:

72,88 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder.
43,72 kr. pr. lejemålsenhed for de resterende lejemålsenheder.

Lejemålsenheder (forvaltningsenheder) opgøres i forhold til boligorganisationens samlede antal enheder ved regnskabsårets begyndelse.

For nybyggeri og moderniseringsarbejder, der medfører en skemabehandling, er der også mulighed for at indregne et bestyrelsesvederlag.

Organisationsbestyrelsen har tidligere truffet beslutning om, at den nuværende ordning er således: Vederlaget fordeles ligeligt mellem organisationsbestyrelsesmedlemmerne i forhold til deres funktionsperiode i regnskabsåret. Tabt arbejdsfortjeneste vil blive modregnet hos det respektive medlem. Der udbetales ikke bestyrelsesvederlag i forbindelse med skemasager.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter, om den nuværende ordning for udbetaling af bestyrelsesvederlag fortsat skal være gældende og samtidig det samlede vederlags størrelse.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

Det indstilles,

- endvidere, at organisationsbestyrelsen drøfter om skemasager skal medføre udbetaling af bestyrelsesvederlag, eller om spørgsmålet skal afklares for hver enkelt sag.

Organisationsbestyrelsen godkendte den nuværende ordning for udbetaling af bestyrelsesvederlag, og det samlede vederlags størrelse. Et organisationsbestyrelsesmedlem fandt, at organisationsbestyrelsen burde give afkald på vederlaget.

5. Tal fra Udlejnings- og Huslejeområdet 2011

Vedlagt er to notater fra henholdsvis Huslejeområdet og Udlejningsområdet. De to notater indeholder nogle vigtige nøgletal opgjort pr. boligorganisation. Tallene fra notaterne har også relevans for forberedelsen af den kommende styringsdialog.

Notat "Huslejeområdet 2011"

Notatet, vedlagt som **bilag 5**, er en samlet pdf-fil med notat og bilag A, B, C, D og F.

Der er i bilag B er en række nøgletal omkring udsættelser. Når man ser alle boligorganisationer under ét, viser tallene at:

- Antallet af udsættelser er steget fra 402 i 2010 til 497 i 2011.
- De gennemsnitlige omkostninger pr. udsættelsessag for boligorganisationen er 55.157 kr. i 2011, hvilket svarer til niveauet i 2010. Beløbet søges inddrevet hos beboerne.

KAB har iværksat flere initiativer til at minimere tabene for afdelingerne, samtidig med at vi tager de fornødne hensyn til skyldnerne.

I bilag C omkring alle fraflytninger, viser tallene blandt andet, at:

- Beboerne i gennemsnit - efter modregnet indskud - betalte 3.337 kr. ved fraflytning mod 3.046 kr. i 2010.

Notat "Udlejningsområdet 2011"

Notatet, vedlagt som **bilag 5.1**, er en samlet pdf-fil med notat og bilag A og B.

I bilag A ses antallet af udlejninger fordelt på boligtyper. Det fremgår af disse tal at:

- Den gennemsnitlige udlejningsprocent er 11,4 for familieboliger opgjort under ét. Ser man på den enkelte boligorganisation, er der imidlertid betydelige udsving.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

I 2011 er antal af opnoterede på ventelister til familieboliger 155.885. I 2011 er 22.900 nye boligsøgende opnoteret til ventelister mod 21.714 i 2010. Det svarer til en stigning på 5,2 procent. Hertil kommer 2.154 nye opnoteringer via BoligButikken på Hovedbanegården.

Bilag 5: Tal fra Huslejeområdet
Bilag 5.1: Tal fra Udlejningsområdet

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen gennemgår tallene for boligorganisationen og drøfter, om de giver anledning til særlige initiativer for boligorganisationen eller afdelinger.

Organisationsbestyrelsen drøftede tallene for Sortemosen og konkluderede, at de ikke gav anledning til særlige initiativer.

6. KAB's beboerferier 2013

De afholdte beboerferier i sommeren 2012 fik en meget stor tilslutning. Det er derfor et enigt beboerhøjskoleudvalg, der har besluttet, at beboerferierne skal tilbydes igen i 2013. 176 beboere ønskede i 2012 at deltage på årets beboerferier. Heraf deltog 36 voksne og 40 børn via Arbejdsmarkedets Feriefond.

En beskrivelse af KAB's beboerferier og ophold i 2012 findes i **bilag 6: KAB's beboerferier**.

I 2013 har vi udvidet kapaciteten, så i alt 225 personer kan deltage i beboerferier: Senior-/familieferierne. KAB forventer igen, at vi kan tilbyde en række personer gratis ophold via Arbejdsmarkedets Feriefond(AFF).

Det er lykkedes at fastholde prisniveauet for 2012 for senior-/familieferierne i 2013. Opholdsprisen i 2013 er for voksne 3.300 kr. og for børn 1.500 kr. Priserne dækker en uges ophold på dobbeltværelser med bad og toilet samt alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2013 igen indgået en fast aftale for familieferien, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Højskole på Fyn. Seniorferien skifter opholdssted til Sydfyn nemlig til Gl. Avernæs, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

Tilskud fra boligorganisationen

Beboerhøjskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse i beboerferierne 2013 enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal i lighed med tidligere gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, "købe" det antal pladser, den vil råde over på de i alt 2 beboerferier. Boligorgani-

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

sationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bustransport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagernes egenbetaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

Boligorganisationens pris for en plads vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2013.

I 2012 deltog 5 beboere fra Boligselskabet Sortemosen med egenbetaling eller via Arbejdsmarkeds Feriefond.

Tilbuddet udsendes fra medio februar 2013. Derfor bedes organisationsbestyrelsen om at behandle og afgive svar på denne indstilling senest ved udgangen af 2012. Herefter udsender KAB tilbud om deltagelse til samtlige af de tilmeldte boligorganisationers beboere.

Bilag 6: KAB's beboerferier

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Boligselskabet Sortemosen skal have beboerferierne tilbudt, til en pris af 1.000 kr. pr. plads.
- at boligorganisationen beslutter, hvor mange familiepladser, og hvor mange seniorpladser, organisationsbestyrelsen ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen ønsker at råde over 5 pladser (uspecificeret) i 2013. Der har i 2012 ikke været udgifter for boligselskabet til højskoleophold.

Sager til orientering

7. Styringsdialog

Den årlige styringsdialog med Herlev Kommune afholdes sædvanligvis i marts måned. Det er aftalt, at organisationsbestyrelsen forud for mødet drøfter det skema med oplysninger om selskabet og dets afdelinger, der skal fremsendes til kommunen.

Skemaerne er vedlagt som **bilag 7, 7.1, og 7.2.**

Det skal bemærkes, at regnskabstal endnu ikke er fremsendt til Landsbygefonden, hvorfor de ikke optræder i skemaerne.

Herudover drøftes, om der er forhold, som bør tages op med kommunen på styringsdialogmødet.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

Bilag 7: Styringsrapport for selskabet
Bilag 7.1: Styringsrapport for Sortemosen
Bilag 7.2: Styringsrapport for Hyldemosen

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter selvangivelseskemaerne til styringsdialogen samt beslutter eventuelle yderligere punkter til dialogmødet.

Organisationsbestyrelsen drøftede selvangivelseskemaerne og fandt dem retvisende. Organisationsbestyrelsen så gerne, at spørgsmålet om den nyetablerede rundkørsel bliver taget op på mødet med kommunen. I første omgang afventes dog, at det kommunalt udpegede medlem af organisationsbestyrelsen arrangerer en rundgang/besigtigelse af forholdene.

8. Boligselskabet Sortemosen – Driftssammenlægning – status

Den 1. november 2011 blev driftssammenlægningen fysisk gennemført. Der har været holdt møde i fællesrådet, som består af formænd fra de 4 almene boligafdelinger i Boligselskabet AKB, Herlev og Boligselskabet Sortemosen og ejerforeningen i Sortemosen. På møderne bliver der talt om forhold, som kan have en fælles interesse for alle fire afdelinger herunder bl.a. driftssamarbejdet.

Fordelingsnøglen mellem afdelingerne virker ikke til alles tilfredshed. En af udfordringerne er Hækmosen II's ønske om en lavere vedligeholdelsesstandard, som er svær at håndtere, både i dagligdagen og i fordelingsnøglen. Afdeling Sortemosen har bedt om at få en opmåling af deres område til en afklaring af ressourcebehovet.

Efter aftale bliver servicemedarbejdernes timeforbrug i de enkelte afdelinger registreret. Det er aftalt, at der holdes møder ca. en gang i kvartalet. Det næste møde afholdes i november 2012.

Det indstilles,

- at boligorganisationen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

9. Sortemosen – opretning af klimaskærm og renovering af badeværelser – status

Efter godkendelse af projektet og økonomien på beboermødet den 25. april 2012 og på det efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde den 15. maj 2012 blev ansøgning om skema A godkendelse indsendt af administrationen til Herlev Kommune.

Kommunen vendte kort tid efter tilbage med kvittering på ansøgningen og med en forventet behandling i udvalg og i Kommunalbestyrelsen i september måned 2012.

Administrationen har i mellemtiden efter aftale med byggeudvalget udbudt rådgiverydelsen i henhold til KAB's rammeaftale for udbud.

Ud af 5 indkomne tilbud i ultimo juli måned har administrationen og byggeudvalget i fællesskab peget på tilbuddet fra Witraz Arkitekter som det økonomisk mest fordelagtige. Efter den obligatoriske stand-still periode efter EU's direktiv har administrationen udarbejdet et udkast til rådgiveraftale.

Første møde med rådgiver og byggeudvalg blev afholdt den 3. september 2012. Her præsenterede rådgiver sin forventede indsats frem mod udbud, licitation og skema B i februar måned 2013.

Processen omfatter blandt andet en omfattende registrering, udarbejdelse af grundmateriale i samarbejde med driften, workshop med beboerne og evt. en faglig udflugt og besigtigelse af relevante byggeprojekter.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Sortemosen – YouSee aftale

Organisationsbestyrelsen vedtog på organisationsbestyrelsesmødet den 29. november 2011 at indgå aftale med YouSee om signalleverance i afdeling Sortemosen.

Iværksættelse af den fysiske etablering af signalleverancen har foregået over en længere periode, men skulle være færdig på nuværende tidspunkt.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

Det indstilles,

- at boligorganisationen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Hyldeмосen – Energirenoверing – status

Hyldeмосen har gennem længere tid arbejdet med energirenoверing. Der har været undersøgt muligheder for udskiftning af gasfyr, nyt ventilationsanlæg, varmegenvinding, varmepumpe osv.

Der er netop nu udpeget ny projektleder fra KAB, og der afholdes snarest møde med følgegruppen/afdelingsbestyrelsen. På mødet skal projektets nærmere mål, indhold og omfang afklares.

Det indstilles,

- at boligorganisationen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker – status

På organisationsbestyrelsesmødet den 23. maj 2012 blev det vedtaget, at Boligselskabet AKB, Herlev sammen med Boligselskabet Sortemosen afholder udgiften til en ejendomsserviceteknikerelev. Eleven vil være halvdelen af tiden på henholdsvis ejendomskontoret Kober/Kiselvej og Hæk-, Hylde- og Sortemosen.

Ansøgningsfristen er sat til den 15. september 2012, og i skrivende stund er der modtaget 29 ansøgninger.

Det indstilles,

- at boligorganisationen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Boligselskabet Sortemoen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

13. Trivselspolitik for ansatte i boligorganisationerne og i KAB

En ny personalepolitik, trivselspolitik, for ansatte i KAB-administrerede boligorganisationer og i KAB er godkendt den 19. juni 2012 i KAB's fælles samarbejdsorgan, Det fælles Virksomhedsnævn (VN-F). Politikken er forinden behandlet og godkendt af både det decentrale (VN-D) og det centrale virksomhedsnævn (VN-C).

Boligselskabet Sortemoen har tidligere bemyndiget KAB til at forhandle fælles personalepolitikker på boligorganisationens vegne. Den nye politik trådte i kraft med virkning fra godkendelsesdatoen.

Trivselspolitikken

En af KAB's værdier er ansvarlighed. Ved at højne bevidstheden om trivsel, viser KAB sin ansvarlighed overfor medarbejderne. "Vi vil skabe rammerne for et godt liv" er KAB's mission, og den vil vi gerne koble til det at arbejde og være medarbejder i KAB-fællesskabet. Det er KAB's klare overbevisning, at når medarbejderne har det godt fysisk og psykisk, er de også mere velfungerende og produktive. Gode arbejdsvilkår er forskellige fra person til person, men ét overordnet minimumskrav bør være opfyldt: Integration af arbejdsmiljø og sundhedsfremmende tiltag i det daglige arbejde.

Politikken har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

Politikken er vedlagt som **bilag 13**.

Bilag 13: Trivselspolitik for KAB-fællesskabet.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 10. oktober 2012
Udsendt den 18. oktober 2012

14. Eventuelt

Forslag til mødedatoer i 2013:

Ordinære afdelingsmøder

Sortemosen	mandag	2. september 2013, kl. 19.00
Hyldemosen	torsdag	12. september 2013, kl. 19.00

Organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøde	onsdag	15. maj 2013, kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag	25. september 2013, kl. 17.00

- * *Organisationsbestyrelsen tog mødedatoerne til efterretning.*
- * *Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at Ole Stange, der er valgt til suppleant i KAB's repræsentantskab, indtræder som selskabets repræsentantskabsmedlem nr. 2 i KAB's repræsentantskab.*
- * *På foranledning af formanden drøftedes mulighederne for at organisationsbestyrelsen gik over til at kommunikere digitalt ved brug af I-pads. Der blev ikke truffet beslutning herom for nuværende. Administrationen vil fremsende informationsmateriale om tilbud om I-pads til formanden.*