

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 15. maj 2013
Udsendt den 4. juni 2013

Organisationsbestyrelsesmøde den 15. maj 2013, kl. 17.00 Fælleshuset, Hyldemosen 46, 2730 Herlev

Til stede	<i>Peter Toft, Ole Stange, Jan Michaels og Jens Sjøgreen</i>
Administration	<i>Jan Spohr, Mogens W. Andersen og Henning Jacobsen</i>
Afbud	<i>Connie Mankov</i>

Indholdsfortegnelse

Selskabet.....	3
1. Godkendelse af referat	3
2. Bestyrelsesforhold.....	3
3. Revisionsprotokol	4
Sager til beslutning	4
4. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2012	4
5. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2014	5
6. Årsberetning 2012	5
7. Sortemosen – El-skade i afdelingen.....	6
8. Driftsfællesskabet mellem Hækmosen I, II, Sortemosen og Hyldemosen – ny fordelingsnøgle.....	6
9. Genhusning af Nørrevangs beboere	7
11. Startboliger med tilskud	9
12. Nye regler for overførsel af midler til dispositionsfonden	11
Sager til orientering	12
13. Boligselskabet Sortemosen – Regnskab 2011	12
14. Styringsdialog.....	12
15. Elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker – status	12
16. Hyldemosen – Energirenovering – status	13

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

17. Sortemosen – Oprettning af klimaskærm og renovering af badeværelser – status	13
18. Ajourføringsgebyr - påmindelse ved manglende betaling	14
19. Gældsrådgivning ved køkkenbordet – nu i alle kommuner.....	15
20. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012-2014	16
21. Lejerbo's tilbud om deltagelse i fællesindkøbsordning.....	17
22. Forsikringsstatistik fra Willis	17
23. Mødedatoer 2013.....	18
24. Eventuelt	18

Bilag 3: Revisionsprotokol	4
Bilag 4: Reviderede årsregnskaber 2012	5
Bilag 5: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2014	5
Bilag 6: Udkast til årsberetning 2012.....	5
Bilag 7: Henvendelse fra formand Peter Toft til organisationsbestyrelsen.....	6
Bilag 7.1: Henvendelse fra beboer til Peter Toft/organisationsbestyrelsen.....	6
Bilag 7.2: Oversigt over ødelagt inventar	6
Bilag 7.3: Svar fra DONG	6
Bilag 7.4: Svar fra forsikringsmedarbejder i KAB.....	6
Bilag 7.5: Svar fra forretningsfører Jan Spohr	6
Bilag 9: Henvendelse dateret den 24. april 2013.....	7
Bilag 10: Indkøbspolitik for KAB.....	9
Bilag 10.1: Standardleverandørbetingelser.....	9
Bilag 12: Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning	11
Bilag 13: Kommunes brev dateret den 11. oktober 2012	12
Bilag 14: Referat dateret den 19. april 2013	12
Bilag 22: Forsikringsstatistik 2012.....	18

Referat

Boligselskabet Sortemosen
Møde den 15. maj 2013
Udsendt den 4. juni 2013

Selskabet

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens sidste møde den 10. oktober 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. Bestyrelsesforhold

Organisationsbestyrelsens sammensætning er for nærværende:

Afdeling Sortemosen: Peter Toft, (formand) (2013)

Afdeling Hyldemosen: Ole Stange, (næstformand) (2014)
Jan Michaels (2013)
Jens Sjøgreen (2014)

Udpeget af kommunalbestyrelsen: Connie Mankov (2013)

Suppleanter:

Afdeling Sortemosen: Hans Henrik Knudsen (2013)

Udpeget af kommunalbestyrelsen: Kim Wacker (2013)

Organisationsbestyrelsens afgangorden er anført i parentes.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Boligselskabet Sortemoen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

3. Revisionsprotokol

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til organisationsbestyrelsens underskrift. En udskrift **bilag 3** af revisionsfirmaet Deloitte, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab indførelse i protokollen er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bilag 3: Revisionsprotokol

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Forretningsfører Jan Spohr gennemgik revisionsprotokollen. Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev den efterfølgende.

Sager til beslutning

4. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2012

Selskabets og afdelingernes revideret driftsregnskab for tiden 1.1.2012 til 31.12.2012 samt status pr. sidstnævnte dato er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens som **bilag 4**. I lighed med tidligere er alle regnskaber opstillet således, at en sammenligning med det senest aflagte regnskab er mulig, og endvidere er det for resultatopgørelsen muligt at sammenligne med budgettallene for 2012 og 2013.

De enkelte regnskaber viser følgende:

BOLIGSELSKABET SORTEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2012 til 31.12.2012 balancerer med 2.169.049 kr. og slutter med et overskud på 30.410 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 17.983.774 kr. Dispositionsfondens udgør 2.114.385 kr. Den disponible likvide del udgør 2.114.385 kr., hvilket svarer til 11.247 kr. pr. lejemålsenhed.

SORTEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2012 til 31.12.2012 balancerer med 9.462.532 kr. og slutter med et overskud på 124.648 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2014.

Status balancerer med 83.880.501 kr.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

HYLDEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2012 til 31.12.2012 balancerer med 6.961.879 kr. og slutter med et overskud på 330.263 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2014.

Status balancerer med 111.793.957 kr.

Bilag 4: Reviderede årsregnskaber 2012

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2012.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber for 2012.

5. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2014

Selskabets driftsbudget pr. 1.1.2014, **bilag 5**, balancerer med 1.964.000 kr. efter hensættelse til budgetreserve med 29.000 kr.

Bilag 5: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2014

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender budgettet, således at dette kan blive forelagt på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets driftsbudget for 2014.

6. Årsberetning 2012

Udkast til årsberetning for Boligselskabet Sortemosen 2012 drøftes forud for forelæggelse for repræsentantskabet.

Udkast til årsberetning er vedlagt som **bilag 6**.

Bilag 6: Udkast til årsberetning 2012

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning for 2012 med tilføjelse af eventuelle kommentarer og rettelser.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetning for 2012.

7. Sortemosen – El-skade i afdelingen

På opfordring fra formanden for organisationsbestyrelsen tages konkret sag om en el-skade i en bolig op til drøftelse i organisationsbestyrelsen.

Som baggrund for drøftelsen er vedlagt en række bilag, som **bilag 7, bilag 7.1, bilag 7.2, bilag 7.3, bilag 7.4 og bilag 7.5:**

Bilag 7: Henvendelse fra formand Peter Toft til organisationsbestyrelsen

Bilag 7.1: Henvendelse fra beboer til Peter Toft/organisationsbestyrelsen

Bilag 7.2: Oversigt over ødelagt inventar

Bilag 7.3: Svar fra DONG

Bilag 7.4: Svar fra forsikringsmedarbejder i KAB

Bilag 7.5: Svar fra forretningsfører Jan Spohr

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og eventuelt træffer beslutning om at engagere boligselskabet i sagen.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen grundigt og konkluderede på baggrund heraf, at man henset til bestemmelserne for anvendelse af selskabets egenkapital desværre ikke fandt det muligt at gå ind i sagen.

8. Driftsfællesskabet mellem Hækmosen I, II, Sortemosen og Hyldemosen – ny fordelingsnøgle

Der er tydelige tilkendegivelser fra alle berørte parter i driftsfællesskabet om, at den daglige drift af ejendomskontoret beliggende i Hækmosen 2F er blevet mere effektiv, og driften har som ventet lettere ved at løse de daglige opgaver specielt ved sygefravær og ferier.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

Det har været nødvendigt med en tilpasning og forenkling af de tidligere fremlagte fordelingsnøgler. Fordelingsnøglen er godkendt på fællesdriftsmødet den 21. november 2012 og efterfølgende i de enkelte afdelingsbestyrelser og ejerforening som følgende:

Beregning af fordelingsnøgle:

Afdeling:	Antal lejemål	Ny nøgle
0956-4 Ejerforeningen Sortemosen (21 ejerboliger reduceres med 10 %)	18,90 %	35,82 %
2201-1 Sortemosen	100,00 %	0,00 %
2202-9 Hyldemosen	88,00 %	26,51 %
4502-6 Hækmosen I	69,00 %	20,80 %
4503-3 Hækmosen II	56,00 %	16,87 %
I alt	<u>331,90 %</u>	<u>100,00 %</u>

Ejerforeningen Sortemosen's 21 lejemål bliver reduceret med 10 %, som er den andel, der ikke bruges på indvendig vedligeholdelse i ejerboligerne. Udgifterne i Ejerforeningen bliver efterfølgende fordelt med 15,89 % til ejerne og 84,11 % til lejerne, svarende til 18,9/118,9 dele og 100/118,9 dele.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender fordelingsnøglen.

Organisationsbestyrelsen godkendte fordelingsnøglen.

9. Genhusning af Nørrevangs beboere

Herlev Boligselskab har henvendt sig til AKB, Herlev med et ønske om, at AKB, Herlev vil medvirke til at løse opgaven med at genhuse beboerne i Nørrevang, der står over for at skulle nedrives.

Henvendelse af 24. april 2013 fra Herlev Boligselskab vedlægges som **bilag 9**.

Bilag 9: Henvendelse dateret den 24. april 2013

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om at stille eventuelt ledige boliger til rådighed for genhusning af beboerne i Nørrevang.

Organisationsbestyrelsen besluttede at stille 4 boliger til rådighed – 2 i afdeling Sortemosen og 2 i Hyldemosen.

10. Indkøbspolitik og standardleverandørbetingelser for KAB-fællesskabet

Om indkøbspolitikken

KAB's bestyrelse har den 23. oktober 2012 godkendt den indkøbspolitik, som er vedlagt som **bilag 10**. Den overordnede indkøbspolitik dækker alle typer af indkøb af varer og tjenesteydelser i KAB-fællesskabet og vil altid blive anvendt ved fremtidige aftaler, der forhandles af KAB's indkøbsafdeling. Politikken gælder dog ikke ved indkøb af bygge- og anlægsydelse.

Formålet med den overordnede indkøbspolitik er at sikre de bedst mulige indkøbsaftaler, der opfylder gældende regler m.v. og god indkøbsetik. Der er tale om en frivillig ordning, men det er KAB's vurdering, at det i de fleste tilfælde kan betale sig for boligorganisationen/afdelingen at indgå i et fællesindkøb. Det har erfaringerne fra tidligere indkøb vist.

Hvis ejendomskontoret selv køber ind, har boligorganisationen ansvaret for, at annoncerings- og udbudsregler overholdes. Benyttes KAB's indkøbsafdeling og – aftaler, vil KAB sørge for, at afdelingen inddrages i indkøbet.

Om standardleverandørbetingelserne

De mere konkrete forhold ved indkøb af varer og tjenesteydelser er formuleret i KAB's standardleverandørbetingelser. Disse standardleverandørbetingelser dækker fremover alle leverancer af varer og tjenesteydelser indenfor KAB-fællesskabet, som indkøbes via KAB's rekviritionssystem. Leverandørbetingelserne er en ajourføring af gældende regler og skal sikre, at alle medarbejdere, der arbejder i KAB og lokalt på et ejendomskontor, indkøber efter gældende regler og normer.

Betingelserne sikrer blandt andet:

- ensartede indkøbsbetingelser ved indkøb med rekviritioner
- at alle regler vedrørende arbejdsmiljø- og ansættelsesforhold overholdes af leverandørerne.

Der stilles blandt andet krav til salgs- og leveringsbetingelser, fakturering, reklamationsret samt krav om godkendelse af brug af underleverandører, arbejdsmiljø og CSR (Carporte So-

Referat

Boligselskabet Sortemoen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

cial Responsibility). Endelig har disse betingelser forrang for leverandørens salgsbetingelser. Standardleverandørbetingelserne kan findes på KAB's hjemmeside.

Det er KAB's vurdering, at den nye fælles indkøbspolitik sammen med Standardleverandørbetingelserne styrker vores indsats for høj kvalitet, gode priser m.v. i forbindelse med leverancer.

Læs standardleverandørbetingelserne her: <http://www.kab-bolig.dk/Default.aspx?ID=2814>
Betingelserne er ligeledes vedlagt som **bilag 10.1**.

Bilag 10: Indkøbspolitik for KAB

Bilag 10.1: Standardleverandørbetingelser

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager KAB's indkøbspolitik til efterretning.
- at organisationsbestyrelsen beslutter, at den vil tiltræde KAB's indkøbspolitik med den konsekvens, at politikken også gælder ved indkøb lokalt.
- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om standardleverandørbetingelserne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog KAB's indkøbspolitik og standardleverandørbetingelserne til efterretning. Herudover tiltrådte organisationsbestyrelsen KAB's indkøbspolitik, idet man anbefalede selskabets afdelinger i videst muligt omfang at gøre brug af denne.

11. Startboliger med tilskud

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i Lov nr. 518 af den 5. juni 2012 om startboliger givet mulighed for, at staten kan yde støtte til etablering og drift af startboliger for unge. Startboliger er almene ungdomsboliger, der er målrettet unge 18–24 årige, som har særligt behov for en bolig med tilhørende bostøtte.

Formålet med startboliger er at sikre unge med forskellige grader af problemer en god start på et liv i egen bolig. Der er tilknyttet voksenstøtte i form af en social vicevært direkte til boligen og bomiljøet.

De unge, som tilbuddet om startboliger retter sig imod, er unge, der med en let støtte kan klare at bo for sig selv. Unge med behov for mere massiv faglig støtte er udenfor målgruppen.

Umiddelbart er der følgende muligheder for etablering af startboliger:

Referat

Boligselskabet Sortemoen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

- I større afdelinger eller i nært beliggende afdelinger med "ældre" små almene familieboliger med lav husleje
- I ungdomsboliger eventuelt boliger hvor den kommunale forvaltning allerede anviser unge med særlige behov
- I afdelinger med særlige lejlighedstyper som "tillægsrum", "enkeltværelser" og "hybler uden køkken"

Det er KAB, der på vegne af boligorganisationen anviser til boligerne. I praksis vil det dog ske i tæt samarbejde med kommunen, hvorfor det er oplagt at tilbyde startboligerne til "lokale" unge, som skal hjælpes i gang.

Økonomien

Lovgivningen yder ikke støtte til husleje. Det vurderes derfor, at lejen for en startbolig ikke må overstige ca. 3.000 kr. om måneden. Der ydes økonomisk støtte til etablering af startboliger, op til 25.000 kr. pr. bolig og fuld støtte til ansættelse af en social vicevært. Den sociale vicevært skal kunne yde bostøtte til mellem 12 og 26 unge. Yderligere ydes økonomisk støtte til udgifter ved kontorhold og aktiviteter.

Det skal drøftes med kommunerne, i hvilket omfang udgifter til tomgangsleje og misligholdelse kan betales af kommunen.

Startboligerne etableres som nævnt i eksisterende almene boliger. Dog vil der muligvis kunne etableres startboliger i nyopførte ungdomsboligafdelinger. Startboligen skal etableres som et midlertidigt tilbud, der som udgangspunkt senest skal fraflyttes, når den unge fylder 24 år. Tilskuddet på op til 25.000 kr. pr. bolig skal ikke refunderes, hvis startboligen på grund af ændringer i boligbehov i afdelingen igen indgår i afdelingens almindelige boligudbud senere. Flere boligorganisationer eventuelt med inddragelse af boligorganisationer uden for KAB-fællesskabet vil kunne etablere et samarbejde.

Medarbejderne, de sociale viceværter, bør tilknyttes et lokalt boligsocialt sekretariat, hvor dette findes eller til den boligsociale koordinator centralt i KAB. Boligsociale medarbejdere på deltid kan ansættes som sociale viceværter i en splitansættelse, hvor nogle af timerne betales via støtten til startboliger.

Ansøgning indsendes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter muligheden for at etablere startboliger og beslutter, om der kan etableres startboliger i en eller flere afdelinger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, men konkluderede at Startboliger ikke p.t. er aktuelt for selskabet.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

12. Nye regler for overførsel af midler til dispositionsfonden

Folketinget vedtog den 14. marts 2013 "L 114 Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om boligbyggeri." Loven er trådt i kraft 1. april 2013. Loven indebærer en anderledes solidarisk fordeling af afdelingernes tab ved fraflytning. Udgifter til uforholdsmæssigt store tab skal fremover dækkes af dispositionsfonden i boligorganisationen. Risikoen for tab er fortsat placeret i afdelingerne.

Det er besluttet, at boligorganisationens dispositionsfond skal dække det tab ved fraflytning, der samlet set overstiger 313 kr. pr. lejemålsenhed i en afdeling, og som ikke dækkes af kommunen. Det gælder alle udgifter vedrørende fraflytning: Lejetab, istandsættelse ved fraflytning, inkasso m.v. Med andre ord den samlede fraflytterregning. Beløbet opgøres samlet for en afdeling og ikke pr. sag.

Rent praktisk vil afdelingerne have en større udgift end forudsat fra den forhøjede sats til dispositionsfonden opkræves og frem til ændringerne kan indarbejdes i det kommende budget. Boligorganisationen kan beslutte, om den solidarisk vil dække tab for hele det regnskabsår, hvor 1. april indgår eller kun dække de tab, der er konstateret efter 1. april 2013.

Afdelingerne modtager refusionen for tab ved fraflytning fra dispositionsfonden i forbindelse med afslutning af regnskabsåret. Beløbet på 313 kr. reguleres én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af nettoprisindekset for april måned 2013. Med andre ord ved førstkommande budget derefter. Er der tale om nødlidende boligorganisationer, kan disse hæve satsen pr. 1. april. De pågældende boligorganisationer skal beslutte, om de ønsker at gøre brug af denne fremgangsmåde.

Notat vedrørende dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning vedlagt som **bilag 12**.

Bilag 12: Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter, om hele regnskabsperioden skal indgå i beregningen af det tab, der skal dækkes af dispositionsfonden, og ligeledes beslutter, om det lovpligtige bidrag skal hæves allerede fra 1. april 2013.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Organisationsbestyrelsen besluttede, at hele regnskabsperioden skal indgå i beregningen af det tab, der dækkes af dispositionsfonden, og besluttede, at det lovpligtige bidrag hæves fra 1. april 2013.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

Sager til orientering

13. Boligselskabet Sortemosen – Regnskab 2011

Herlev Kommune har den 11. oktober 2012 godkendt selskabets og afdelingernes regnskaber for 2011. Kommunens brev dateret den 10. oktober 2012 er vedlagt som **bilag 13**.

Bilag 13: Kommunes brev dateret den 11. oktober 2012

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Styringsdialog

Der blev afholdt styringsdialog med Herlev Kommune den 19. april 2013. Mødet havde en orienterende karakter, og der blev ikke truffet egentlige aftaler. Referat af mødet vedlægges som **bilag 14**.

Bilag 14: Referat dateret den 19. april 2013

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker – status

Den 23. maj 2012 vedtog organisationsbestyrelsen at ansætte en ejendomsservicetekniker-elev i selskabsregi i samarbejde med AKB-Herlev. Jonathan Nilsson er ansat den 1. december 2012 og har arbejdstid 50/50 på henholdsvis ejendomskontoret på Kobber/Kiselvej og Hækmosen I.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Hyldemosen – Energirenovering – status

I efteråret 2012 blev der gennemført udbud af rådgiverydelsen og derefter indgået aftale med Wissenberg A/S.

Rådgiver har udført en række undersøgelser og har i samarbejde med følgegruppen udarbejdet løsningsforslag.

Der er udarbejdet forslag, som dels indeholder udskiftning af de udtjente gasfyr og dels foreslår etablering af nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding inklusiv indblæsning og udsugning.

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde den 28. maj 2013, hvor forslagene skal fremlægges.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Sortemosen – Oprettning af klimaskærm og renovering af badeværelser – status

På organisationsmødet den 10. oktober 2012 blev der orienteret om valg af rådgiver, Witraz Arkitekter, de kommende aktiviteter med faglig udflugt, beboerworkshop og et forventet udbud, licitation og skema B i februar måned 2013.

Processen er efter beboeraktiviteterne og de efterfølgende grundlæggende registreringer i afdelingen gået trægt i byggeudvalget, idet rådgiver angiveligt har overvurderet den demokratiske proces i forhold til byggeudvalgets forventning om resultater. Efter flere revisioner af rådgivers procesplan blev licitationen og skema B indsendelsen udskudt til efter sommerferien til byggeudvalgets misfornøjelse.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

Dette og en misforstået opfattelse af muligheden for at forøge den samlede godkendte økonomi til et urealistisk niveau fik byggeudvalget til at bremse processen og forlange en mere konkret, realistisk og målrettet indsats fra rådgivers side.

Byggeudvalget har efterfølgende, med udgangspunkt i den godkendte økonomi, accepteret en lettere forhøjelse af budgetrammen, efter at administrationen har indhentet en forhåndsgodkendelse fra Landsbyggefonden. Det drejer sig især en kvalitetsforbedring af badeværelsesløsningen i de almene boliger, som rådgiver har foreslået ændret fra vinylgulve på trækonstruktion til en præfabrikeret kabineløsning med fliser og klinker.

En prøvekabine er bestilt til opsætning i den prøvelejlighed, som afdelingen råder over. Her vil de godkendte løsninger blive implementeret, så lejligheden kan bruges som reference for de øvrige ejer- og lejerboliger, idet facadeløsninger, altaner, carporte m.v. er fælles for alle.

Tidspunktet for skema B indsendelsen er ikke ændret p.t. Byggeudvalget vil forsøge at fremskynde processen og også afkorte den forventede udførselsperiode fra 15 måneder til 12 måneder.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Ajourføringsgebyr - påmindelse ved manglende betaling

Pr. 23. januar 2013 er der kommet nye regler om ajourføringsgebyret. Reglerne fremgår af udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Efter de nye regler skal boligorganisationen sende en påmindelse (rykker) til den boligsøgende, hvis den boligsøgende ikke betaler det årlige ajourføringsgebyr. Det skal fremgå af påmindelsen, at manglende betaling af ajourføringsgebyret vil betyde, at den boligsøgende slettes fra listen.

Den hidtil gældende regel om, at den boligsøgende kan slettes fra ventelisten 6 uger efter, at boligorganisationen har sendt opkrævning på ajourføringsgebyret, og betaling ikke har fundet sted, gælder derfor ikke længere.

Der er i de nye regler ikke fastsat nogen frister for, hvornår påmindelse skal sendes, og hvor hurtigt herefter sletning kan ske. De nye regler giver ikke mulighed for at opkræve et rykkergebyr. De administrative udgifter ved påmindelse skal derfor dækkes af ajourføringsgebyret.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

Reglerne fastslår i øvrigt, at boligorganisationen allerede i forbindelse med opnoteringen skal meddele den boligsøgende, at der én gang årligt vil blive opkrævet et ajourføringsgebyr, at der vil blive sendt en påmindelse ved manglende betaling, og at manglende betaling vil medføre sletning fra ventelisten.

KAB har imidlertid altid fremsendt en påmindelse før sletning af ventelisten. Ændringen i reglerne medfører derfor kun mindre ændringer i de breve, der udsendes i forbindelse med opnotering på venteliste. KAB's politik er fortsat, at sletning sker 6 uger efter, at rykkeren er modtaget.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Gældsrådgivning ved køkkenbordet – nu i alle kommuner

Projektet Gældsrådgivning ved køkkenbordet har været i gang i Københavns- og Furesø Kommune siden slutningen af 2011. Projektet finansieres af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med en bevilling på ca. 4 mio. kr. I efteråret 2012 bevilgede ministeriet yderligere 4,28 mio. kr. til en udvidelse af projektet, så det fra 1. januar 2013 dækker alle KAB-administrerede afdelinger.

Formålet med gældsrådgivningen er:

1. at forhindre en udsættelse nu og her
2. at skabe en positiv og varig ændring af beboernes økonomiske situation og i nogle tilfælde personlige situation, så en udsættelse kan undgås på længere sigt.

Projektet har fra 1. februar 2013 3 gældsrådgivere tilknyttet, som kontakter beboere, som er i restance, og tilbyder rådgivning og bistand. Det kan for eksempel dreje sig om hjælp til:

- at få opstillet et budget og oprettet PBS aftaler
- at undersøge om husstanden er berettiget til sociale ydelser, de ikke modtager – og ansøge kommunen
- at kontakte SKAT og/eller kommunen med henblik på nedsættelse af tilbagebetaling på gæld.

KAB har et samarbejde med advokatfirmaet LETT og revisionsfirmaet Ernst & Young, som begge stiller gratis timer til rådighed til de mest komplicerede sager.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

Projektet har i det forløbne år opnået gode resultater. I løbet af det første år – hvor der var én gældsrådgiver ansat – havde rådgiveren kontakt til ca. 380 husstande. Nogle ønskede ikke hjælp, men ca. 180 beboere fik rådgivning. I de allerfleste tilfælde – hvor beboerne ønsker hjælp – lykkes det at hjælpe husstanden til en stabil økonomisk situation.

Husstandene kontaktes normalt allerede ved rykkerskrivelsen, så gælden ikke når at vokse for meget. Det betyder til gengæld, at det ikke med sikkerhed kan siges hvor mange af restancerne, som ville være endt i en udsættelse. I 22 sager er det dog mere sikkert. Her har været en fogedsag i gang, som er blevet stoppet i forbindelse med rådgivningen.

Projektet tager kontakt til alle kommunerne om samarbejde. Enkelte kommuner og boligorganisationer vil blive inviteret med i projektets følgegruppe.

Der forventes afholdt en konference i foråret 2013 om projektet.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012-2014

BL og ESL har indgået en overenskomstaftale for ejendomsfunktionærer. Aftalen er 2-årig og dækker perioden 2012-2014. Aftalen dækker alle ejendomsfunktionærer i Boligorganisationerne.

Det samlede overenskomstresultat for perioden giver en samlet lønstigning på 2,9 %, som fordeler sig således:

Emne	2012	2013	I alt
Lønregulering	1,40 %	1,40 %	2,80 %
Øvrige forhold	-	0,10 %	0,10 %
I alt	1,40 %	1,50 %	2,9 %

Forklaring til tabellen:

Øvrige forhold dækker regulering af lærlingelønnen, ændring af alder for indtrædelse i arbejdsmarkedspensionen, regulering af indbetaling til Udviklingsfonden (tidligere FIU) samt et årligt tilskud til de faglige klubber. Bemærk, at der ikke afsættes midler til decentrale lønmidler i overenskomstperioden 2012-2014.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Lejerbo's tilbud om deltagelse i fællesindkøbsordning

Boligorganisationen Lejerbo har skrevet til alle almene boligorganisationer og tilbudt dem at deltage i Lejerbo's fællesindkøbsordninger. Fællesindkøbet skal organiseres ved at etablere en indkøbsportal med navnet Almen Indkøb. Det er gratis at tilmelde sig initiativet, men Lejerbo opkræver 3 % af omsætningen på fællesindkøbsaftalerne fra leverandørerne til dækning af deres udgifter. KAB har takket nej til Lejerbo's tilbud.

KAB modtager løbende en stor mængde henvendelser fra potentielle leverandører og virksomheder, som ønsker vores deltagelse i forskellige typer indkøbssamarbejder, webportaler og lignende. Vi tager alle henvendelser seriøst, og hvis vi vurderer, at de rummer reel værdi for de administrerede boligorganisationer, indleder vi et samarbejde.

Normalt informeres boligorganisationerne ikke om afviste henvendelser. Da Lejerbo er en branchekollega, informeres der her om baggrunden for, at der er takket nej til tilbuddet. Baggrunden for afslaget er, at KAB allerede i dag tilbyder lignende fællesindkøbsordninger som en del af vores almindelige administration. Et tilbud, som der ikke betales ekstra for.

Lejerbo nævner i det udsendte materiale fælles el indkøb, udbud af entrepriser og fælles rengøringsudbud, som allerede tilbydes i KAB regi i dag, samt fælles indkøb af håndværker-ydelser, som vi arbejder på at kunne tilbyde indenfor en overskuelig fremtid.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikringsskader i boligorganisationen behandles af KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringsselskabet.

Referat

Boligselskabet Sortemosen

Møde den 15. maj 2013

Udsendt den 4. juni 2013

Willis udarbejder hvert år en statistik over boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen. Statistikken giver et overblik over de typer af skader, der har været i den forudgående 5-årige periode og omkostningerne til udbedring af disse.

Statistikken kan være et nyttigt redskab i relation til at give et overblik og dermed forebygge nye skader.

Statistikken vedlægges som **bilag 22** "Forsikringsstatistik 2012".

KAB kører i 2010-2013 projekt Tryk Bolig bl.a. med henblik på reduktion af forsikringsskaderne. De første positive resultater er begyndt at vise sig i 2012 og forventes at være endnu tydeligere i 2013.

Bilag 22: Forsikringsstatistik 2012

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Mødedatoer 2013

Forslag til mødedatoer i 2013:

Ordinære afdelingsmøder

Sortemosen	mandag	2. september 2013, kl. 19.00
Hyldemosen	torsdag	12. september 2013, kl. 19.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag	25. september 2013, kl. 17.00

Organisationsbestyrelsen tog mødedatoerne til efterretning.

24. Eventuelt

* Forretningsfører Jan Spohr orienterede om, at man p.t. fra administrationens side er i gang med at ansætte en ny driftsleder til driftsfællesskabet. Det forventes, at en ny driftsleder vil kunne tiltræde den 1.juli 2013. Ansvaret for driften i perioden frem til ansættelsen ligger hos driftschef Mogens W. Andersen.