

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 30. maj 2016, kl. 17.00 Fælleshuset, Hyldemosen 46

Til stede *Hans Henrik Knudsen, Astrid Tind, Jan Michaels, Jens Sjøgreen og Kim Kristensen*

Afbud fra

**Fra administrati-
onen** *Jens Løth, Henning B. Jacobsen, Lone Skriver (til pkt. 5) og Jan Spohr*

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Referat	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning.....	3
3. Selskabets og afdelingernes regnskaber	3
4. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2017.....	4
5. Pas på huslejen – få hjælp til en 360° analyse af driften	5
6. Årsberetning 2015.....	6
7. Forvaltningsrevision for Boligselskabet Sortemosen	6
8. Bevilling af beløb til arrangementer for personalet på ejendomskontoret	7
9. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme	8
10. Hyldemosen TV-anlæg – byggeregnskab	9

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

11. Tilbud om KAB's konfliktmægling lokalt.....	9
12. KAB's beboerophold 2016.....	10
Sager til drøftelse.....	11
13. Kundetilfredshedsmåling i organisationsbestyrelserne - opfølgning.....	11
14. KAB kurser for beboervalgte 2016.....	11
Sager til orientering.....	12
15. Sortemosen – renovering af facader, badeværelser og tage.....	12
16. Orientering om driftssager.....	13
17. Styringsdialog.....	14
18. Boligplacering af flygtninge.....	14
19. Salg af fordringer til Lindorff.....	14
20. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B.....	15
21. Nedjustering af forventet forrentning af kapital i investeringsforeningerne.....	16
22. Mødedatoer 2016.....	16
23. Eventuelt.....	17

Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 3: Revideret årsregnskab 2015.....	4
Bilag 4: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2017.....	4
Bilag 4.1: Budgetberegning.....	4
Bilag 6: Udkast til årsberetning.....	6
Bilag 7: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision.....	7
Bilag 7.1: Nøgletal for forvaltningsrevision 2015 for Boligselskabet Sortemosen.....	7
Bilag 9: Forsikringsstatistik for boligorganisationen.....	8
Bilag 9.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet.....	8
Bilag 10: Byggeregnskab TV-anlæg.....	9
Bilag 11: Sammenfatning af evaluering af forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB.....	10
Bilag 12: Mail til organisationsbestyrelsen, inkl. vedhæftelser.....	10
Bilag 13: Kundetilfredshedsmåling:.....	11
Bilag 14: KAB-kurser for beboervalgte 2016.....	12
Bilag 18: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge.....	14
Bilag 18.1: Pjece "Flygtningeboliger med perspektiv".....	14
Bilag 18.2: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet".....	14
Bilag 20: Pressemeddelelse - Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor.....	15

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

Selskabet

1. Referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens sidste møde den 23. september 2015 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.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til organisationsbestyrelsens underskrift. En udskrift **bilag 2** af revisionsfirmaet Deloitte, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab indførelse i protokollen er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bilag 2: Revisionsprotokol

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Jan Spohr gennemgik hovedtræk i revisionsprotokollen. Organisationsbestyrelsen godkendte denne og underskrev den efterfølgende.

Sager til beslutning

3. Selskabets og afdelingernes regnskaber

Selskabets og afdelingernes reviderede driftsregnskab for tiden 1.1.2015 til 31.12.2015 samt status pr. sidstnævnte dato er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsen som **bilag 3**. 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 2015 og 2016.

De enkelte regnskaber viser følgende:

Referat

Sortemoesen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

BOLIGSELSKABET SORTEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2015 til 31.12.2015 balancerer med 2.593.726 kr. og slutter med et overskud på 28.445 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Den disponible del udgør 683.608 kr., hvilket svarer til 3.636 kr. pr. lejemålsenhed.

Status balancerer med 15.486.972 kr. Dispositionsfonden udgør 3.393.353 kr. Den disponible likvide del udgør 3.393.353 kr., hvilket svarer til 18.050 kr. pr. lejemålsenhed.

SORTEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2015 til 31.12.2015 balancerer med 10.024.435 kr. og slutter med et underskud på 535.124 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407).

Status balancerer med 138.916.058 kr.

HYLDEMOSEN

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2015 til 31.12.2015 balancerer med 7.210.183 kr. og slutter med et overskud på 185.923 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og afvikles over 3 år første gang i 2016.

Status balancerer med 109.971.931 kr.

Bilag 3: Revideret årsregnskab 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2015.

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2015.

4. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2017

Selskabets driftsbudget pr. 1.1.2017, **bilag 4**, balancerer med 2.482.000 kr. efter hensættelse til budgetreserve med 31.000 kr.

Bilag 4: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2017

Bilag 4.1: Budgetberegning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender budgettet, således at dette kan blive forelagt på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens driftsbudget for 2017.

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

5. Pas på huslejen – få hjælp til en 360° analyse af driften

Boligorganisationerne og afdelingerne skal passe på huslejen, og samtidig skal græsset fortsat slås, hækken klippes og sneen ryddes – sammen med de øvrige mangfoldige driftsopgaver. Krav om besparelser i den almene boligsektor er på vej fra Regeringen.

Mange beboere i KAB-fællesskabet bliver fattigere i disse år. De har mindre råd til husleje, blandt andet på grund af nedskæringer i boligstøtten. Selv 2 % i årlig huslestigning betyder voldsomt meget for denne gruppe. Samtidig varsler Regeringen krav om besparelser i den almene sektor. Derfor sætter KAB nu temaet om husleje og effektiv drift til debat.

Organisationsbestyrelsen har både et ansvar for og en særlig rolle i at fremme afdelingernes arbejde med effektiv drift og dermed huslejens størrelse.

Huslejens størrelse besluttet som bekendt af beboerne på afdelingsmødet. Forud for afdelingsmødet er der foregået en lang forberedelse af budgettet mellem afdelingsbestyrelsen og driften. Diskussionen med afdelingerne er vigtig, men ikke tilstrækkelig til at opnå resultater.

Andre grunde til at kigge på huslejen og mulighederne for en mere effektiv drift er:

- Boligorganisationerne og afdelingerne bliver mere konkurrencedygtige,
- Afdelingerne kan opnå mere attraktive arbejdspladser,
- Attraktive arbejdspladser tiltrækker bedre ledere,

Boligorganisationen bør derfor sætte en strategisk tilgang til effektiv drift på dagsorden, som afklarer: Hvad koster vores nuværende drift? Kan vi gøre noget anderledes? Hvad ønsker vi at opnå med en mere effektiv drift?

Både boligorganisationen og afdelingerne har brug for et værktøj, som med tal og ord belyser situationen i afdelingen og peger på muligheder for forbedringer. KAB har derfor udviklet et analyseværktøj – en såkaldt 360° analyse, der gennemgår driften. Analysen tegner et præcist billede af den enkelte afdelings drift. Det sker på baggrund af tal, observationer og rapporter om afdelingen og gennem interviews med blandt andet afdelingsbestyrelse og den lokale leder af driften. Ud fra analysen stiller KAB i rapporten forslag til mere dybtgående forbedringer og billiggørelse af driften.

Boligorganisationen opnår med analysen et overblik over afdelingerne, som kan anvendes i organisationens strategiske arbejde og til god dialog med afdelingsbestyrelserne. Afdelingsbestyrelserne får et redskab, som kan anvendes i dialogen med beboerne og de ansatte, og som helt praktisk kan bruges til at træffe beslutninger om at sætte nye initiativer i gang.

Bemærk:

Materialet til henholdsvis organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne vil blive præsenteret på organisationsbestyrelsesmødet.

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

En 360° analyse koster 10.000 kr. ekskl. moms, hvis man har eget ejendomskontor og 7.500 kr. ekskl. moms ved fælles ejendomskontor. Køber boligorganisationen analysen for alle afdelinger, giver KAB en rabat på 25 %.

Analysen er ikke indeholdt i det almindelige administrationsbidrag, da det er en overbygning til den almindelige drift. Der er tale om et omfattende analysearbejde af alle parametre af betydning for driften.

Indstilling: Boligorganisationen træffer beslutning om hvorvidt man ønsker at købe 360° analyser for afdelingerne Sortemosen og Hyldemosen.

Kundesupportchef Lone Skriver gennemgik baggrunden for og hensigten med 360 graders analyserne. Efter en drøftelse i organisationsbestyrelsen blev det besluttet at købe analyserne til begge afdelinger og dermed også til boligorganisationen. Med rabat vil udgiften beløbe sig til 15.000 kr., som vil blive finansieret af boligorganisationen fra arbejdskapitalen.

Idet der blev henvist til driftsfællesskabet med Hækmoserne, bemærkede organisationsbestyrelsen, at det ville være en fordel for drøftelserne i forlængelse af rapporterne, om der forelå tilsvarende analyser for disse afdelinger – hvorfor det blev besluttet at orientere organisationsbestyrelsen i AKB, Herlev om beslutningen.

6. Årsberetning 2015

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

Udkast til årsberetning vedlægges som **bilag 6**.

Bilag 6: Udkast til årsberetning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning for 2015 med tilføjelse af eventuelle kommentarer og rettelser.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen.

7. Forvaltningsrevision for Boligselskabet Sortemosen

Forvaltningsrevisionen er en del af en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet.

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

I dette års forvaltningsrevision er der foretaget en sammenligning af udvalgte tal på tværs af KAB-fællesskabet. Når der sammenlignes på afdelingsniveau, anvendes type og ibrugtagelsesår som sammenligningsgrundlag. Da der foretages sammenligninger på tværs af afdelinger og boligorganisationer, kan der forekomme uoverensstemmelser mellem forvaltningsrevision og regnskaber, idet forvaltningsrevisionen i nogle tilfælde bruger en anden kvadratmeteropmåling som beregningsgrundlag, der muliggør denne sammenligning.

- I nøgletallet for tab ved fraflytning (konto 130) indgår kældre/lagerrum m.v. således ikke i antal lejemålsenheder
- I nøgletallet for henlæggelsesniveauet indgår erhvervslejemål således ikke i kr./m².

Rapporten giver anledning til enkelte bemærkninger:

Henlæggelserne på konto 401 i afdelingen ligger i Sortemosen betydeligt over gennemsnittet for sammenlignelige afdelinger.

Sortemosen har et usædvanligt højt antal tomgangsmåneder. Dette skyldes dog, at der har været tilbageholdt enkelte boliger i forbindelse med helhedsplanen. Disse boliger er taget i brug igen med undtagelse af én, som afdelingen overvejer at inddrage til bestyrelseslokale.

Bilag 7: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision

Bilag 7.1: Nøgletal for forvaltningsrevision 2015 for Boligselskabet Sortemosen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager forvaltningsrevisionen til efterretning, og vurderer om der er behov for særlige tiltag.

Jan Spohr gennemgik hovedtrækkene i forvaltningsrevisionen. Organisationsbestyrelsen tog denne til efterretning. Der blev ikke aftalt særlige tiltag/fokuspunkter.

8. Bevilling af beløb til arrangementer for personalet på ejendomskontoret

Der ansøges om et fast tilskud til funktionærenes årlige julefrokost samt til sociale arrangementer, der kan styrke samarbejdet mellem Herlev I, Hækmoserne, Hyldemosen samt Sortemosen. Beløbet foreslås sat til 15.000 kr., hvor Sortemosen står for 5.000 kr. og AKB, Herlev for 10.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender tilskuddet.

Organisationsbestyrelsen godkendte tilskuddet.

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

9. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme

KAB har efter rådgivning hos forsikringsmæglerne Willis besluttet at sende fællesforsikringen i EU-udbud. Den nuværende aftale med Topdanmark er forlænget ét år og har derfor løbet i fire år. Aftalen udløber pr. den 1. oktober 2016.

KAB har, sammen med Willis, arbejdet på forebyggelse af skader, specielt i forhold til skybrudsskader og varmt arbejde (når der bruges åben ild f.eks. til ukrudtsbekæmpelse). Der er udarbejdet materiale til driften, som skal bruges i forbindelse med varmt arbejde. Yderligere har Topdanmark udarbejdet skybrudsrapporter, der angiver anbefalinger til tiltag, der kan minimere udgifterne til skybrudsskader efter en gennemgang i de afdelinger, hvor der har været store omkostninger til skybrudsskader.

Det store forebyggelsesprojekt Trygbolig er gennemført, hvilket også er med til at minimere skadesomfanget.

Det er vurderingen i Willis, at det forebyggende arbejde vil påvirke tilbudsgivningen i positiv retning for boligorganisationerne, og at et EU-udbud vil resultere i en præmie på niveau med eller lidt højere end det nuværende niveau. Der vil dog kunne forekomme individuelle prisstigninger for boligorganisationerne, afhængig af de individuelle skadestål, hvilket fremgår af skadesstatistikken, der er vedlagt som **bilag 10**.

Den 30. juni 2016 kendes vinderen af udbuddet og senest den 14. september 2016 skal boligorganisationen have accepteret det nye tilbud, så det kan gælde fra 1. oktober 2016. Alle boligorganisationer bør derfor senest den 14. september 2016 enten have behandlet det nye forsikringstilbud på et bestyrelsesmøde eller have bemyndiget kundechefen til at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne.

Den fælles forsikringsramme udbydes som udgangspunkt med selvriscici på henholdsvis 0 kr. eller 25.000 kr. Der er dog afdelinger eller selskaber, hvor der er aftalt andre forhold.

Bilag 9: Forsikringsstatistik for boligorganisationen

Bilag 9.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at bemyndige formandskab og kundechef til at godkende tilbuddet på organisationens vegne og behandle det på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bemyndige formandskab og kundechef til at godkende tilbuddet på organisationens vegne og behandle det på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

10. Hyldemosen TV-anlæg – byggeregnskab

Byggeregnskabet pr. 19. juni 2014 udviser en samlet anskaffelsessum på 193.920 kr. og ligger dermed inden for budgettet på 209.742 kr.

Bilag 10: Byggeregnskab TV-anlæg

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

11. Tilbud om KAB's konfliktmægling lokalt

Under projektet "En hånd til alle" har der fra marts 2014 – juli 2015 været gennemført et forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB. Projektet er nu evalueret, og da der er opnået gode resultater er det besluttet, at KAB også fremadrettet skal tilbyde konfliktmægling. Vedlagt er et resumé af evalueringen **bilag 111**. Selve evalueringen kan findes på www.kab-bolig.dk, og er også distribueret til alle organisationsbestyrelsesformænd i KAB-fællesskabet.

Der er mindst to gode grunde til at tilbyde konfliktmægling. Den ene grund er, at brug af konfliktmægling skaber bedre trivsel hos beboere. Desværre kan konflikter mellem naboer være af en karakter, hvor parterne har behov for hjælp til at løse disse selv. Den proces kan være særdeles belastende både for den, der klager, og for den, der klages over, samt for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der også ofte involveres. Fra evalueringen ved vi, at mæglingerne kan være med til at løse konflikter og dermed højne bo- og livskvalitet hos de involverede beboere. Den anden gode grund er, at mæglingerne kan være med til at forhindre dyre boligretssager.

KAB har valgt at definere, at tilbuddet om konfliktmægling i sin nuværende form er et tilbud til beboere, der har konflikter med hinanden. Tilbuddet omfatter altså ikke konflikter med eller mellem ansatte. Konfliktmæglingen er frivillig og tilbydes efter et fagligt skøn til relevante sager som et alternativ til den almindelige klagesagsbehandling. Hvis en part i en sag ønsker at droppe mæglingen og i stedet fortsætte behandlingen af klagen ad normal vej, kan dette til enhver tid ske.

KAB vurderer, at konfliktmæglingen også kan være en støtte til det lokale driftspersonale, som dermed kan sende svære sager videre. Visitering af mæglingssager foregår i et samarbejde mellem lokale driftsfolk, de, der normalt behandler beboerklager i KAB, samt KAB's konfliktmægler.

KAB's konfliktmægler vil, ud over at varetage mæglinger, også bidrage til, at personalet ude i afdelingerne selv bliver bedre rustet til at løse konflikter.

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

KAB's konfliktmægler er ansat 20 timer ugentligt. Konfliktmæglerens ressourcer vil derfor kun kunne anvendes i et begrænset antal egentlige mæglingssager. For egentlige mæglinger vil afdelingen blive opkrævet et beløb på 5000 kr. plus moms for ydelsen. Hertil kan komme udgifter til tolkebistand. Telefonisk rådgivning vil være gratis for boligafdelinger med stor pakke. Andre vil blive opkrævet efter medgået tid.

Bilag 11: Sammenfatning af evaluering af forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at KAB tilbyder boligorganisationens beboere mægling i sager, hvor det vurderes relevant. De berørte afdelinger træffer i den konkrete situation beslutning om konfliktmægling i samarbejde med den driftsansvarlige, som det sker i dag.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal tilbydes boligorganisationens beboere mægling i sager, hvor det vurderes relevant.

12. KAB's beboerophold 2016

Organisationsbestyrelsen er i februar 2016 pr. mail, **bilag 12**, blevet bedt om at tage stilling til, om beboerne i Boligselskabet Sortemosen igen i år skal tilbydes mulighed for at deltage i KAB's beboerophold samt til, hvor mange pladser der i så fald skal reserveres. Vi har fået tilbagemelding om, at organisationsbestyrelsen ønsker at bevillige 2 pladser i 2016. Organisationsbestyrelsen anmodes nu om at bekræfte denne beslutning.

Bilag 12: Mail til organisationsbestyrelsen, inkl. vedhæftelser

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter, at de ønsker at reservere 2 pladser til KAB's beboerophold.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at man ønsker at reservere 5 pladser – mod tidligere meddelt 2 pladser til KAB's beboerophold.

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

Sager til drøftelse

13. Kundetilfredshedsmåling i organisationsbestyrelserne - opfølgning

KAB har i december 2015 gennemført en digital tilfredshedsmåling blandt organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet. Målingen blev gennemført som en del af målsætningsprogrammet og er en indikator for temaet kernetrift. Det er KAB's målsætning, at tilfredsheden med KAB som administrator skal være mindst 4,0 på en skala fra 1-5.

Som opfølgning på tilfredshedsmålingen blev der den 3. marts 2016 afholdt et møde i KAB med deltagelse af formand og næstformand for boligorganisationen. På mødet blev det fra boligorganisationen fremført, at man ønsker en øget opbakning til ejendomskontoret, hvilket er iværksat. Der er siden udtrykt stor tilfredshed med ejendomskontorets virke.

Målingen for organisationsbestyrelsesmedlemmer i Sortemosen er vedlagt som **bilag 13**.

Bilag 13: Kundetilfredshedsmåling:

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter resultatet af tilfredshedsmålingen.

Organisationsbestyrelsen bekræftede, at man er meget tilfreds med betjeningen fra ejendomskontoret – var derfor også rigtig kede af, at afdelingslederen nu er ramt af sygdom. Organisationsbestyrelsen havde savnet noget tilbagemelding fra en tidligere byggeprojektleder, men noterede nu, at der er et godt samarbejde med afløseren.

14. KAB kurser for beboervalgte 2016

Kursuskalenderen for 2016 blev udsendt i starten af december sammen med det første nummer af KAB's nye magasin Indblik. Kataloget kan desuden ses på www.kab-bolig.dk

I kataloget findes et bredt udbud af kurser. Her er bl.a. en nyhed - nemlig lørdagskurser - hvor flere kurser afholdes samtidig i KAB, og hvor alle kursister mødes på tværs til fælles oplæg, frokost og snacks. Desuden tilbyder KAB forskellige seminarer, studieture, ERFA-møder og "På vej hjem-møder".

På næsten alle arrangementer er der en deltagerbetaling. En del boligorganisationer har valgt, at de betaler disse udgifter, mens det andre steder er de enkelte afdelinger, der betaler. Organisationerne opfordres til at drøfte og sørge for, at der i boligorganisationen og/eller i de enkelte afdelinger er fastlagt en uddannelses- og kursuspolitik, så beboervalgte har mulighed for at deltage i relevante arrangementer og kurser.

Referat

Sortemoosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

Bilag 14: KAB-kurser for beboervalgte 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter behov og niveau for kursuspolitik samt tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til orientering

15. Sortemoosen – renovering af facader, badeværelser og tage

Renoveringsarbejderne i Sortemoosen går planmæssigt fremad og følger den reviderede tidsplan, efter der blev konstateret omfattende rådskader i facader og tage, og efter at leveringen af de præfabrikerede badeværelser på grund af uoverensstemmelser med entreprenøren blev stærkt forsinket.

Det samlede renoveringsarbejde i Sortemoosen er afsluttet november 2016.

Facaderenoveringen, som har bestået af udskiftning af vinduer, døre, altaner og facadebrædder, er nu afsluttet i alle klynger i bebyggelsen.

Der er i forbindelse med facadearbejdet konstateret en del rådskader i den underliggende konstruktion. Disse skader er blevet udbedret, hvor det har været muligt at udføre arbejdet udefra. De bærende bjælker, som vindfangene står på, er blevet funderet til bæredygtig grund. Der er tillige blevet udført ny tagbelægning på vindfangene.

Arbejdet med tagrenoveringen kører også planmæssigt fremad og er afsluttet i klynge A og B. Alle tage i Sortemoosen bliver renoveret inklusive tagene over de boliger, som ejes af beboerne. Tagarbejdet er nu i fuld gang i klynge C og vil efterfølgende fortsætte i klynge D.

Alle badeværelser er renoveret i klynge A og B, og renoveringen fortsætter nu i klynge C. For beboerne i et-plans boligerne gælder det, at man i forbindelse med renoveringen af badeværelserne har mulighed for kortvarigt at flytte over i nogle beboelsesvogne, som er opstillet i bebyggelsen.

Kloak- og drænarbejdet er stødt på uforudsete vanskeligheder med det højtliggende vandspejl, men også dette arbejde er nu afsluttet i alle klynger. Der vil dog være enkelte boliger, hvor det er nødvendigt at vende tilbage og udføre udbedringsarbejde. Dette arbejde omhandler primært udbedring af lokale utætheder omkring kældrene.

Referat

Sortemoosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Orientering om driftssager

Sortemoosen 2015

Afdelingsleder Martin Ove Jacobsen samt servicemedarbejder John Vetterstein har begge op-sagt deres stillinger pr. 30. september 2015. Martin er fortsat ansat i KAB, hvor han er overgået til en stilling som driftslederassistent i Lyngby Boligselskab.

Som ny afdelingsleder er John Farre ansat pr 1. oktober 2015. John er 54 og uddannet indenfor brand og redning. John har tidligere arbejdet i en kommune som sagsbehandler og indsatsleder indenfor brand og redning, samt på Niels Brock og AB Hostrupshave med vedligeholdelse, reparationer af bygninger, samt indkøb og udbudsopgaver.

Som ny servicemedarbejder og afløser for afdelingslederen er ansat Adam Munk-Stendevad. Adam er uddannet ejendomsservicetekniker og kommer fra en stilling i Tingbjerg.

Afdeling Hyldemoosen

Der er anlagt græs og fornyet legeplads mellem 2 af blokkene. Der er udskiftet et defekt antennekabel, som ikke var med i den tidligere antennerenovering.

Derudover sker der løbende reparation og udskiftning af ejendommens installationer jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Afdeling Sortemoosen:

Da det ikke længere var muligt at få reservedele til de eksisterende gaskedler, er alle fyr nu blevet udskiftet til nye kondenserende gasfyr med tilhørende vejrkompenserende styring.

Gadebelysningen har voldt en del problemer, hvad problemerne skyldes er ved at blive undersøgt.

Derudover sker der løbende reparation og udskiftning af ejendommens installationer jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og udtrykte stor tilfredshed med indsatsen fra ejendomskontorets side.

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

17. Styringsdialog

Der blev den 28. oktober 2015 afholdt Almen Styringsdialog med Herlev Kommune. Der blev samtidig afholdt styringsdialogmøde for øvrige boligselskaber i Herlev Kommune administreret af KAB. På mødet tilkendegav KAB på vegne af Boligselskabet Sortemosen, at boligorganisationen og afdelingerne er i god gænge, og Herlev Kommune tilkendegav tilsvarende, at det ligeledes er kommunens opfattelse, at det går godt. Ligeledes udtrykte kommunen tilfredshed med samarbejdet om udlejning/anvisning af boliger i boligorganisationen.

Fra boligorganisationens side blev der særligt orienteret om helhedsplanen/renoveringsprojektet i afdeling Sortemosen.

Der blev ikke indgået egentlige aftaler

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Boligplacering af flygtninge

Kommunernes Landsforening og regeringen har indgået en aftale om kommunernes mulighed for at finde boliger til flygtninge. I **bilag 18** er Finansministeriets beskrivelse af aftalen. Aftalen skulle gøre det muligt samlet set at etablere i alt 12.000 nye og midlertidige almene boliger.

Bilag 18: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge

Bilag 18.1: Pjece "Flygtningeboliger med perspektiv"

Bilag 18.2: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet"

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Salg af fordringer til Lindorff

KAB har i en årrække haft et godt samarbejde med Lindorff om inddrivelse af tilgodehavender hos fraflyttere, efter sagerne har været til inkasso hos advokat. Indkomne beløb er blevet delt mellem Lindorff, afdelingen og KAB i forholdet 50 %, 40 % og 10 %. Lindorff er en af Europas førende inden for håndtering af manglende betalinger.

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

For at få ryddet op i gamle tilgodehavender har KAB solgt alle fordringer dateret den 1. august 2015 og 10 år tilbage til Lindorff mod et engangsbeløb på 6,25 mio. kr., som fordeles mellem de berørte afdelinger i forhold til deres tilgodehavende. Afdeling Sortemosens andel er således 10.954 kr. og afdeling Hyldemosens 0 kr.

Hvis der inden for de næste 3 år hjemhentes mere end de 6,25 mio. kr., får afdelingerne yderligere 50 % heraf. Engangsbeløbet på 6,25 mio. kr. svarer til de hidtidige erfaringer med omfanget af tilbagebetalinger, dog tilfalder hele beløbet nu afdelingerne, som tidligere delte med Lindorff og KAB.

Fremadrettet modtager afdelingerne betaling som hidtil, alt efter om det er deres skyldnere, der tilbagebetaler. I løbet af 2016 forventes en ny afregningsmetode forhandlet med Lindorff, med henblik på fremadrettet at øge afdelingernes andel af de inddrevne beløb.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B

KAB har pr. 1. april 2016 indgået en strategisk partnerskabsaftale med boligforeningen 3B under overskriften "Fælles investeringer, fælles udvikling og fælles gevinster". 3B er en boligorganisation med 12.700 boliger, hvoraf størsteparten er beliggende i København, men 3B har også en stærk position i hovedstadsområdet, og er eksempelvis det største boligselskab i Herlev Kommune.

Beslutningen om at formalisere samarbejdet kommer efter flere års godt samarbejde især omkring nybyggeri. Erfaringerne fra dette samarbejde udvides nu til også at gælde større initiativer vedrørende digitalisering, metodeudvikling i forbindelse med byggeri og byudvikling samt bedre service til glæde for bestyrelser og beboere i KAB-fællesskabet og i 3B.

Bilag 20: Pressemeddelelse - Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

21. Nedjustering af forventet forrentning af kapital i investeringsforeningerne

Som KAB tidligere har orienteret om, har vi på grund af den lave bankrente flyttet en større del af boligorganisationens likvide midler fra indestående på bankkonti til investeringsforeningerne.

Som det ses i nedenstående tabel, havde obligationsporteføljen ultimo oktober 2015 et negativt afkast. Det skal ses i forhold til en bankrente på -0,75 %.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	30/10 2015
Danske Capital	5,9	4,7	6,9	4,6	0,5	4,2	-0,29
SEB	6,2	5,2	8,4	4,1	0,3	3,8	-0,49
Nykredit	5,6	5,0	8,1	5,2	0,6	4,6	-0,12
Benchmark	4,6	4,8	6,7	4,3	-0,3	5,0	

I budgetterne for 2015 er der budgetteret med en forsigtig positiv forrentning. Den budgettede forrentning varierer fra selskab til selskab, men overstiger ikke 2 %. Desværre vil årets resultat, som tegner til at blive tæt på nul eller negativt, bevirke et tilsvarende dårligere resultat for boligorganisation og afdelinger for indeværende regnskabsår.

Obligationsbeholdningen er imidlertid intakt, og ser man fremad viser historien, at der igen vil kunne forventes positive afkast.

Det lave renteniveau har også betydet kontante fordele for afdelingerne. KAB har således i indeværende år foretaget et stort antal konverteringer af realkreditlån, ligesom der er hjemtaget byggelån med en historisk lav rente.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Mødedatoer 2016

Organisationsbestyrelsesmøder

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 21. september 2016, kl. 17

Afdelingsmøder

Afdelingsmøde i Sortemosen torsdag den 8. september 2016, kl. 19

Afdelingsmøde i Hyldemosen torsdag den 1. september 2016, kl. 19

Referat

Sortemosen

Møde den 30. maj 2016

Udsendt den 22. juni 2016

Generalforsamling

Generalforsamling i ejerforeningen mandag 12. september 2016, kl. 19

Organisationsbestyrelsen tog datoerne til efterretning.

23. Eventuelt

- *Kim Kristensen orienterede kort om kommunens trafikikkerhedsplan, hvor hensynet til de bløde trafikanter har 1. prioritet.*
- *På spørgsmål fra Astrid Tind vedrørende klimatilpasning nævnte Kim Kristensen, at der ligger kommuneplaner herfor. Kim Kristensen nævnte mulighederne for et samarbejde med eksempelvis Boligselskabet 3B's afdelinger på dette område. Såfremt der er helt konkrete problemer i afdelingerne henvises der til ejendomskontoret.*