

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2019
Udsendt den 7. maj 2019

Organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 23. april 2019 kl. 17.00
Smørum Kultur- og Idrætscenter, Flodvej 62, 2765 Smørum

- Til stede:** Per Husted Sørensen, Jens Kirkegaard, Jan Winther, Dirk Fischer (som 1. suppleant)
- Afbud:** Pia Lafontaine, Rita Møller Jørgensen
Bo Schytter, Annette Olsen Hussain
- KAB:** Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Thomas Wessel Frandsen, seniorkonsulent Finn Larsen under punkt 12 og 13

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. november 2018	3
3. Referat af repræsentantskabsmødet den 29. november 2018	3
4. Revisionsprotokol.....	4
5. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
6. Meddelelser fra formanden.....	5
Sager til beslutning.....	5
7. Afdelingernes budgetter 2019-2020	5

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

8. Godkendelse af forretningsorden	7
9. Opfølgning på Plads til forskellighed.....	7
10. Indkøbspolitik for Egedal Boligselskab.....	9
11. Nybyggeri ved Egedal Stationsby.....	9
Sager til orientering.....	11
12. Aftale om udlejning af seniorbofællesskabet Dyvelåsen med Egedal Kommune	11
13. Ændring af ventelistesystemet – udlejning af familieboliger.....	11
14. Smørum Gårdhuse – status på helhedsplan.....	15
15. Seniorbofællesskabet Dyvelåsen	16
16. Beboerapp.....	17
17. Investeringsforeninger.....	18
18. Nyt fra afdelingerne.....	19
19. Kommende møder.....	19
20. Eventuelt.....	20
21. Referat fra mødet.....	20
22. Referat fra mødet – fortrolighed.....	20

Bilag 1: Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet den 23. april 2019	3
Bilag 2: Afdelingernes budgetter 2019-2020	6
Bilag 3: Udkast til forretningsorden for organisationsbestyrelsesmøder	7
Bilag 4: Selskabsprofil Egedal Boligselskab	8
Bilag 5: Forslag til Indkøbspolitik for Egedal Boligselskab	9
Bilag 6: Aftale om venteliste og genudlejning	11
Bilag 7: Smørum Gårdhuse Kommunens godkendelse af skema A.....	16
Bilag 8: Smørum Gårdhuse Landsbyggefondens godkendelse af skema A, etape 1	16

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2019
Udsendt den 7. maj 2019

1. Dagsorden

Samlet dagsorden er vedlagt som bilag.

Bilag 1: Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet den 23. april 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen havde en længere drøftelse om manglende deltagelse på organisationsbestyrelsesmøderne uden at melde afbud.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at man fremover skal melde sig til møderne (i stedet for at melde sig fra som nu) senest 14 dage før mødets afholdelse. Hvis der ikke er tilmeldinger nok i forhold til at være beslutningsdygtige, så kontakter formanden medlemmerne telefonisk.

Organisationsbestyrelsen besluttede desuden at flytte starttidspunkt for organisationsbestyrelsesmøder til kl. 17.30.

2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. november 2018

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 8. november 2018 er udsendt via First Agenda den 29. november 2018.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, som efterfølgende blev underskrevet af formanden.

3. Referat af repræsentantskabsmødet den 29. november 2018

Referat af repræsentantskabsmødet afholdt den 29. november 2018 er udsendt den 20. december 2018.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2019
Udsendt den 7. maj 2019

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, som efterfølgende blev underskrevet af formanden.

4. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg
Formand	Per Husted Sørensen	2020
Næstformand	Bo Schytter	2019
Medlem	Annette Olsen Hussain	2020
Medlem	Pia Lafontaine	2019
Medlem	Jan Winther	2020
Medlem	Rita Møller Jørgensen	2019
Medlem	Jens Kirkegaard	2019

Rita Hardenberg har skiftet navn til Rita Møller Jørgensen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2019
Udsendt den 7. maj 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Meddelelser fra formanden

Formand Per Husted Sørensen vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formanden orienterede om, at nybyggeriet ved Egedal Station indvies til foråret 2020. Formanden orienterede desuden om, at det overvejes at købe en nedlagt skole og etablere flere bofællesskaber i tråd med målsætningen for boligselskabet om at udvide.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

7. Afdelingernes budgetter 2019-2020

53002 Smørum Gårdhuse

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 18. marts 2019. Driftsbudgettet for 2019-2020 balancerer med 11.185.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 247.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2019 udgør herefter 879,08 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2019 udgør 3.000.000 kr., hvilket svarer til 259,18 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2018 udgør 8.356.418 kr.

53006 Kløveren

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 25. marts 2019. Driftsbudgettet for 2019-2020 balancerer med 1.412.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 9.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2019 udgør herefter 1.189,06 kr. pr. m².

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2019
Udsendt den 7. maj 2019

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2019 udgør 175.000 kr., hvilket svarer til 152,29 kr. pr. m².
Saldo pr. 1. juli 2018 udgør 1.043.360 kr.

53007 Irishaven

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 19. marts 2019. Driftsbudgettet for 2019-2020 balancerer med 1.373.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 22.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2019 udgør herefter 984,00 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2019 udgør 120.000 kr., hvilket svarer til 87,11 kr. pr. m².
Saldo pr. 1. juli 2018 udgør 214.731 kr.

53008 Skibstedgård

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 18. marts 2019. Driftsbudgettet for 2019-2020 balancerer med 1.497.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 0 kr. Lejen pr. 1. juli 2019 udgør herefter 930,01 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2019 udgør 135.000 kr., hvilket svarer til 86,71 kr. pr. m².
Saldo pr. 1. juli 2018 udgør 193.637 kr.

53010 Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Afdelingsmødet i Møllebo godkendte budgettet den 12. marts 2019 og afdelingsmødet i Elmehøj godkendte budgettet den 21. marts 2019.
Driftsbudgettet for 2019-2020 balancerer med 4.556.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 65.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2019 udgør herefter for Møllebo 1.269,69 kr. pr. m². og for Elmehøj 1.248,68 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2019 udgør 630.000 kr., hvilket svarer til 191,65 kr. pr. m².
Saldo pr. 1. juli 2018 udgør 3.153.612 kr.

Bilag 2: Afdelingernes budgetter 2019-2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

8. Godkendelse af forretningsorden

På organisationsbestyrelsesmøde den 6. november 2018 blev det aftalt, at der skulle arbejdes med en forretningsorden for organisationsbestyrelsens møder. Formandsskabet har sammen med administrationen udarbejdet vedlagte udkast til forretningsorden.

Bilag 3: Udkast til forretningsorden for organisationsbestyrelsesmøder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter en forretningsorden for organisationsbestyrelsesmøderne i Egedal Boligselskab.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede forslaget og godkendte det med en ændring om, at medlemmer skal tilmelde sig til organisationsbestyrelsesmøderne senest 14 dage før mødets afholdelse. En revideret forretningsorden eftersendes til organisationsbestyrelsen.

9. Opfølgning på Plads til forskellighed

Sommer/efterår 2018 har KAB været i dialog med samtlige organisationsbestyrelser om, hvordan det er at være bestyrelse og drive boligselskab som en del af KAB-fælleskabet. KAB tog initiativ til dialogen, da forskellige kundeinput har indikeret, at vi kan blive endnu bedre til at tilgodese lokale behov og give plads til forskellighed. Den tætte dialog under integrationen af 3B som ny kunde har også været med til at skærpe KAB's bevidsthed om behovet for tilpasning.

Alle boligselskaber har taget godt imod initiativet og har været meget åbne, ærlige og konstruktive. Tusinde tak for det. Uden jeres åbne og ærlige tilgang, havde vi ikke opnået de værdifulde indsigter, som projektet har afstedkommet. Og uden indsigter ingen læring. KAB har opnået god læring, som vi arbejder videre med. I 2019 har vi skudt en række udviklingsinitiativer i gang, der - i tæt dialog med det enkelte boligselskab - skal være med til at gøre boligselskabernes virke nemmere og ikke mindst bedre.

Flere boligselskaber arbejder allerede med mange af de emner, som initiativerne behandler, og de skal naturligvis fortsætte det arbejde, der passer ind i det enkelte selskabs retning.

Udviklingsinitiativer

Udviklingsinitiativerne tilsigter:

- Styrket understøttelse og fokus på **beboerdemokrati og beboerengagement.**
- Dialog, gennemsigtighed og klar kommunikation via:

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

- Tydeligere formidling og kommunikation omkring KAB's **ydelseskatalog**.
- **Tæt og personlig opfølgning** og forventningsafstemning KAB og selskaberne imellem.
- Optimering og **tilpasning af dagsordener** med fokus på bestyrelsens beslutningskraft.
- Styrket understøttelse af boligselskabers identitet ved **fremhævet logo**, hvor det ønskes.
- Styrket fokus på inddragelse og **den gode kundeoplevelse** med særligt udgangspunkt i udlejnings- og byggesager.
- Styrket understøttelse i at drive boligselskab samt **videndeling i KAB-fællesskabet**.

Tæt opfølgning

Organisationsbestyrelsen inviteres til, sammen med deres kundechef, at fortsætte dialogen. Da et væsentligt behov fra boligselskaberne handler om tydelig forventningsafstemning, bedes organisationsbestyrelsen aftale tilfredsstillende format for forventningsafstemning og opfølgning.

Bilag 4: Selskabsprofil Egedal Boligselskab

Indstilling

Med udgangspunkt i Egedal Boligselskabs udfordringer/ønsker, som fremgår af vedlagte selskabsprofil, bedes organisationsbestyrelsen:

- Drøfte, om de beskrevne udfordringer/ønsker stadigvæk er aktuelle.
- Vurdere og beslutte - sammen med den kundeansvarlige - hvilke initiativer der ønskes at arbejde videre med.
- Aftale med den kundeansvarlige, hvem der gør hvad og hvornår.
- Udnævne en beboervalgt fra organisationsbestyrelse/afdelingsbestyrelse, som – på vegne af boligselskabet – vil bidrage til testning af nye løsninger indenfor udviklingsinitiativerne.

Organisationsbestyrelsens input og aftaler tages med tilbage til KAB til videre koordinering og behandling. KAB sørger for direkte invitation til de udnævnte beboervalgte.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen finder at emnerne fra selskabsprofilen, som der skal arbejdes videre med, stadig er yderst relevante.

Formanden deltager gerne til at hjælpe med at teste nye løsninger indenfor udviklingsinitiativerne.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

10. Indkøbspolitik for Egedal Boligselskab

For at systematisere boligorganisationers og boligafdelingers indkøb har KAB udarbejdet et forslag til en indkøbspolitik. Indkøbspolitikken skal være med til at sikre, at boligorganisationer og afdelinger opnår det bedste forhold mellem pris, kvalitet og leverandørbetingelser.

Indkøb udgør en stor andel af afdelingers driftsudgifter, og indkøbspolitikken skal være med til at skabe rammerne for effektivt indkøb til gavn for beboerne. Indkøbspolitikken vil kunne spare medarbejderressourcer, der i stedet kan bruges på at udføre andre opgaver.

Indkøbsportalen er et vigtigt værktøj til at opnå besparelser i driften. For at opnå de skarpeste priser, skal driften benytte Indkøbsportalen og være med til at udvikle den i forhold til f.eks. produktudvalget.

Derudover giver Indkøbsportalen KAB mulighed for at få et overblik over de samlede indkøb for både den enkelte organisation og for hele KAB Fællesskabet.

Indkøbspolitikken læner sig op ad "Indkøbspolitik for KAB", som KAB's bestyrelse har godkendt.

Bilag 5: Forslag til Indkøbspolitik for Egedal Boligselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet og beslutter en Indkøbspolitik med udgangspunkt i vedlagte forslag.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte en indkøbspolitik for Egedal Boligselskab ud fra det fremlagte forslag.

Organisationsbestyrelsen bemærkede, at der skal informeres om den vedtagne indkøbspolitik, der giver nogle rammer at arbejde efter, til ejendomskontoret samt til afdelingsbestyrelserne.

11. Nybyggeri ved Egedal Stationsby

Driftsbetjening af den nye afdeling

Der har i administrationen været en del overvejelser om driftsbetjeningen af den nye afdeling ved Egedal Stationsby.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

Der er i det foreløbige udlejningsbudget afsat 19 timer om ugen til betjening af Egedal Stationsby, fordelt med 17 timer til udførsel af opgaver i afdelingen og de sidste 2 timer til administration på ejendomskontoret/syn m.v.

For at kunne få det til at balancere med timerne, foreslås det, at Egedal Boligselskabs egne ansatte forestår vedligeholdelse af de grønne områder samt vintertjeneste. Trappevasken forsøges at blive udliciteret.

For at sikre ekstra kræfter til de nye opgaver, vil administrationen foreslå ansættelse af en medarbejder i flexjob. Administrationen har kontakt med jobformidlingen i Egedal Kommune omkring en medarbejder i flexjob på 19 timer. For at få frigjort tid hos de eksisterende medarbejdere vil den nye medarbejder blive tilknyttet teamet for Smørum Gårdhuse og vil langsomt blive sat ind i at varetage vedligeholdelsen i Smørumparken på egen hånd.

Forslaget holder sig indenfor de vedtagne økonomiske rammer for den nye afdeling, og forslaget er drøftet med den eksisterende medarbejdergruppe.

Navn til den nye afdeling

Følgegruppen har drøftet flere muligheder for navn til den nye afdeling. Det nye navn skal bl.a. anvendes i udlejningsbrochuren for afdelingen, som er ved at blive færdiggjort. Et af forslagene har taget udgangspunkt i beliggenheden og ikke mindst i Amaliestien, der ligger bagved bebyggelsen og som binder boligerne og naturen sammen i det nye område. Forslaget der er blevet drøftet er Amalieparken.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter følgende:

- Driftsbetjeningen af den nye afdeling, herunder godkendelse af ansættelse af en medarbejder i flexjob på 19 timer ugentligt.
- Et navn til den nye bebyggelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte ansættelse af en medarbejder i flexjob. Desuden blev det vedtaget at navngive den nye bebyggelse Amalieparken.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

Sager til orientering

12. Aftale om udlejning af seniorbofællesskabet Dyvelåsen med Egedal Kommune

Som følge af etableringen af den nye sammenlagte afdeling, seniorbofællesskabet Dyvelåsen, skal aftale mellem Egedal Kommune og Egedal Boligselskab om procedure og kriterier for venteliste og genudlejning af seniorbofællesskabet tilrettes. Aftalen vil ligeledes være gældende for seniorbofællesskabet Kløveren.

Der er vedlagt udkast til ny aftale. Det er aftalt med sammenlægningsudvalget for den nye afdeling, at efter drøftelser med kommunen om den nye aftale, så afholdes møde med visitationsudvalget (der både omhandler den nye sammenlagte afdeling samt Kløveren) og KAB medarbejdere.

Bilag 6: Aftale om venteliste og genudlejning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Punktet blev behandlet som første punkt på dagsordenen. Finn Larsen orienterede om baggrunden for udkastet for den fornyede aftale, hvor man kan få mulighed for at leje boliger ud på anden vis end den traditionelle efter venteliste. Desuden medfører den nye aftale en 3-deling af ventelisterne.

Organisationsbestyrelsen bakkede op om den nye aftale herunder om 3-delingen af listerne. Det blev endvidere aftalt, at før administrationen afholder møde med Egedal Kommune afholdes der møde med visitationsudvalget.

13. Ændring af ventelistesystemet – udlejning af familieboliger

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen den 7. marts 2019 offentliggjort udkast til ændring af udlejningsbekendtgørelsen med følgende tekst:

”I § 7 indsættes efter 1. pkt.: ”Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.”

”Bekendtgørelsen træder i kraft 1. maj 2019.”

I udkastet er der ikke beskrevet en overgangsfase.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

Hvis bekendtgørelse træder i kraft den 1. maj 2019, bliver de boliger der opsiges fra den 1. maj 2019 og frem, udlejet efter den nye bekendtgørelse. Efterfølgende kommer sagen på dagsordenen i den enkelte boligorganisation.

Hvis der kommer en overgangsfase, kommer sagen på dagsordenen i flest mulige boligorganisationer, inden ikrafttrædelsesdatoen.

Hvad betyder det for beboerne i KAB-fællesskabet

I den enkelte boligafdeling får den lokale kommune som hidtil efter almenboligloven hver fjerde af de opsagte boliger til kommunal anvisning, eller en anden andel efter konkret aftale.

For den resterende del af de opsagte boliger der skal lejes ud til ventelisten, betyder aftalen at:

- Halvdelen af boligerne lejes til den interne venteliste først
- Halvdelen af boligerne lejes ud til den eksterne venteliste først

Det kan vises således:

Intern venteliste først

- Intern afdeling
 - o Intern selskab
 - Intern KAB-fællesskabet (for dem der er med i fællesventelisten)
 - Ekstern fleksibel (hvis der er aftale om det)
 - o Ekstern almindelig uden fleksible kriterier

Ekstern venteliste først

- Ekstern fleksibel (hvis der er aftale om det)
 - o Ekstern almindelig
 - Intern afdeling
 - Intern selskab
 - Intern KAB-fællesskabet (for dem der er med i fællesventelisten)

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger uden fleksibel udlejning

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste og hver anden direkte til eksterne venteliste.

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger med fleksibel udlejning

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste og hver anden direkte til eksterne venteliste.

Aftalen om fleksibel udlejning skal tilpasses med følgende tekst:

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

Jf. udlejningsbekendtgørelsen § 7, 2 pkt. gælder fortrinsretten for hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.

Oprykning retten respekteres ved udlejninger til disse boliger, således at boligsøgende opnoteret på den interne venteliste kommer forud for boligsøgende på den eksterne venteliste, der opfylder de fleksible kriterier.

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i AlmenBolig+ afdelinger

I disse afdelinger er der normalt 100 % oprykning i afdelingen, derefter går hver fjerde videre til boligorganisationen/KAB-fællesskabet, der skal opfylde de fleksible kriterier, og tre fjerdele går til eksterne venteliste.

Aftalen om fleksibel udlejning skal tilpasse med følgende tekst:

Jf. udlejningsbekendtgørelsen § 7, 2 pkt. gælder fortrinsretten for hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.

Oprykning retten respekteres ved udlejninger til disse boliger, således at boligsøgende opnoteret på den interne venteliste i afdelingen kommer forud for boligsøgende på den eksterne venteliste, der opfylder de fleksible kriterier.

Hvis boligen ikke bliver udlejet i afdelingen, går hver anden videre til boligsøgende på den interne venteliste i boligorganisationen/KAB-fællesskabet, der opfylder de fleksible kriterier, og hver anden går direkte til boligsøgende på den eksterne venteliste, der opfylder de fleksible kriterier

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger der er individuelle bofællesskaber

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste i afdelingen og boligsøgende fra boligorganisationen/KAB-fællesskabet, der er optaget på boligtilbudslisten og hver anden direkte til eksterne boligsøgende, der er optaget på boligtilbudslisten.

Hvad betyder det for modelvalgene i Bolignøglen

Formålet med modelvalgene i Bolignøglen er at balancere fordelingen mellem intern og eksterne venteliste.

Træder bekendtgørelsen i kraft som beskrevet, er der ikke behov for hver fjerde år at træffe beslutning om modelvalg, der bagefter skal godkendes af respektive kommuner.

Baggrund

I KAB-fællesskabet er der siden 2011 sket en forskydning fra den eksterne til den interne venteliste, særligt efter at hovedparten af boligorganisationerne besluttede at gå med i fællesventelisten i Bolignøglen, som beboerne i KAB-fællesskabet har taget til sig.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

I 2011 blev ca. 18 % af familieboligerne udlejet til den interne venteliste, det steg til ca. 35 % i 2017.

I 2011 blev ca. 46 % udlejet til den eksterne venteliste, det faldt til ca. 21 % i 2017.

Ændringen medfører en forskydning imod flere til den eksterne liste, sådan at dem der står på den eksterne venteliste får nemmere ved at få en almen familiebolig i den eksisterende boligmasse.

Er ændringen ufravigelig

Hvis der er enighed mellem boligorganisationen og kommunen, er ændringen fravigelig.

Styringsdialogmøder med kommunen

Der er behov for, at boligsøgende på den eksterne venteliste oplever de har en reel mulighed for at få anvist en almen bolig i alle typer af afdelinger.

Det er derfor naturligt at følge ændringen, når den træder i kraft, og efter 1½ til 2 år få ændringen og effekten heraf drøftet i et bredere perspektiv med såvel kommunen som de øvrige boligselskaber i kommunen.

Orientering af beboerne

Træder bekendtgørelsen i kraft, bliver der informeret bredt ud om ændringen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Dette punkt blev behandlet som 2. punkt på dagsordenen. Finn Larsen orienterede om intentionerne bag forslaget samt om hvilke konkrete resultater det vil have for udlejningen af Egedal Boligselskabs boliger.

- For Almenbolig+ afdelinger lægges der op til ny aftale med kommunen, hvor der køres videre med den eksisterende aftale.
- For seniorbofællesskaberne vil det betyde, at fremover vil hver anden bolig skulle tilbydes til en fra ventelisten/boligtilbudslisten (ekstern). I dag spørges beboerne først (som hos alle andre afdelinger fremover).

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

14. Smørum Gårdhuse – status på helhedsplan

Som orienteret om på sidste organisationsbestyrelsesmøde den 8. november 2018, vedtog afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde den 8. oktober 2018 gennemførelsen af en helhedsplan med følgende indhold:

- Krybekældrene fjernes for at sikre boligen imod fugt, skimmel og radon, og der fyldes med isolering. Der lægges nye trægulve oven på et betondæk.
- Alle vand- og varmeinstallationer fjernes fra krybekælderen og flyttes ud i jorden udenfor boligerne med teknikskab i redskabsrummet.
- Nye varmeinstallationer og vandinstallationer i boligen.
- Nye badeværelser i nutidig standard med fliser på gulv og vægge.
- Reparation af ovenlysvinduer, samt reparation af dampspærre indefra.
- Ny mekanisk balanceret ventilation med varmegenvinding. Ventilation i boligerne er – sammen med øvrige tiltag – med til at give et bedre indeklima.
- På facaderne mod havesiden udskiftes træpartier, inkl. vinduer, til nye med lavenergi-glas.
- Fjernelse af indvendig isolering (der hvor det er udført).
- Nye køkkener.
- Nye lofter og indervægge, samt hele boligen nymales.
- Kloak renoveres, fugtisolering og dræn omkring soklen.

Efter beboerafstemningen om helhedsplanen i oktober, har KAB udbudt opgaven som totalrådgiver til at stå for gennemførelse af helhedsplanen. Ingeniørfirmaet Wissenberg og arkitektfirmaet Vandkunsten er valgt af følgegruppen som de bedst egnede til opgaven. Wissenberg og Vandkunsten kender bebyggelser med gårdhuse rigtig godt. De har netop gennemført en helhedsplan for 500 gårdhuse i Albertslund og er i gang med yderligere 500 gårdhuse for to andre boligafdelinger i Albertslund.

Det første skridt for rådgiverne består i at registrere alle boliger og haver. Det er nødvendigt, fordi der ofte er sket ændringer i årenes løb af blandt andet skillevægge, køkkener, brændeovne, efterisoleringer, gulvtyper og pergolaer.

Budget, finansiering og huslejberegning

På organisationsbestyrelsesmødet den 8. november 2018 blev der orienteret om skema A-ansøgning med tilhørende finansieringsbudget, og disse var vedlagt mødematerialet.

Skema A-ansøgningen er godkendt af Egedal Kommune og Landsbyggefonden den 19. og 20. december 2018, se vedlagte bilag. Landsbyggefonden har valgt at opdele sagen i 2 etaper, hvoraf de 91 mio. kr. i etape 1 blev godkendt 20. december 2018, og de resterende 49 mio. kr. i etape 2 får tilsagn i 2019.

Støtteforhold for den samlede helhedsplan ser således ud:

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

Samlede udgifter	202 mio. kr.
Heraf støttet	140 mio. kr.
Gr. 2 arbejder	15 mio. kr.
Heraf understøttet, private arbejder	46 mio. kr.

Lejeforhøjelsen efter helhedsplanen gennemføres med en huslejestigning på ca. 160-170 kr. pr. m² pr år, svarende til en huslejestigning på i gennemsnit 15-20 %.

Overordnet tidsplan

Valg af totalrådgiver Wissenberg A/S (udført)	marts 2019
Godkendelse af totalrådgiver Wissenberg A/S (udført)	marts 2019
Udarbejdelse af projektmateriale	marts 19-marts 2020
Licitation	juni 2020
Beboertilsagn	juni 2020
Skema B-ansøgning	juli 2020
Tilsagn skema B-ansøgning	september 2020
Entreprisekontrakt	september 2020
Byggestart	oktober 2020
Aflevering	marts 2023

Bilag 7: Smørum Gårdhuse Kommunens godkendelse af skema A

Bilag 8: Smørum Gårdhuse Landsbyggefondens godkendelse af skema A, etape 1

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Sammenlægningen af afdelingerne Møllebo og Elmehøj til Seniorbofællesskabet Dyvelåsen blev godkendt af Egedal Boligselskabs repræsentantskab den 29. november 2018. Siden da har sammenlægningsudvalg, bestående af 2 repræsentanter fra hver afdeling, gjort et stort stykke arbejde med at redigere og sammenlægge de to afdelingers husorden, råderetskatalog og installationsret. Der har været afholdt to dialogmøder med beboerne, hvor de nye regler blev gennemgået og beboerne kunne komme med rettelser og synspunkter.

I forbindelse med gennemgang af reglerne, er man blevet opmærksomme på, at de hegn som er opsat i haverne, ikke er lovlige i forhold til lokalplanen. Alle hegn skal ifølge denne være

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

grønne hegn i form af hæk e.l. Der arbejdes i øjeblikket på at udarbejde en dispensationsansøgning.

Seniorbofællesskabet Kløveren har undervejs vist interesse, og de har derfor fulgt tæt med i processen, og er blevet holdt orienteret om sammenlægningsudvalgets arbejde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formanden orienterede om, at der den 1. juli 2019 holdes første afdelingsmøde med valg af formand mm. for den nye fælles afdeling.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Beboerapp

Den nye beboer-app "Mig og min Bolig" bliver den 6. juni 2019 mulig at benytte for alle beboere i Egedal Boligselskab. Denne dag modtager alle beboere et brev, med beskrivelse af hvordan man benytter appen og ikke mindst en aktiveringskode, som skal benyttes første gang man logger på.

Med den nye beboer-app udvides servicemulighederne overfor beboerne. "Mig og Min Bolig" giver alle mulighed for hurtigt og sikkert at sende en opgave afsted til ejendomskontoret - på alle tider af døgnet. Der er desuden mulighed for at vedhæfte billeder af det opståede problem. På den måde lettes samarbejdet og afløsningen af problemet, og det giver planlæggerne bedre overblik over, hvilke opgaver der skal udføres. Samtidig kan man som beboer følge ens egen opgave.

Der er flere muligheder med den nye beboer-app. Man har mulighed for at modtage servicebeskeder fra ejendomskontoret, f.eks. hvis der må lukkes for vandet eller varmen i boligområdet. Man kan se forskellige dokumenter – husorden, vedligeholdelsesreglement, dagsordener og referater samt lejekontrakt (pt. dog kun for beboere, der er indflyttet efter 27. november 2017). Desuden kan man se kontaklinformationer på ejendomskontoret samt akut telefonen.

For at gøre opmærksom på den nye beboer-app, bliver der den 6. juni 2019 hængt "doorhangers" på alle døre. Disse nedtages igen dagen efter. Erfaringer fra andre boligselskaber har vist, at det er en god ide at sørge for, at så mange beboere som muligt logger på hurtigst muligt efter modtagelse af aktiveringskoden. Derfor gøres det den første uge ekstra attraktivt at

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 23. april 2019

Udsendt den 7. maj 2019

logge på ved hjælp af en særlig gimmick, hvor man vil modtage en gratis plade chokolade, hvis man opretter en opgave med teksten "chokolade".

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Investeringsforeninger

2018 startede med kraftige rentestigninger som følge af optimistiske toner omkring den globale vækst. I år ser vi det modsatte scenarie udstille sig.

Investorerne frygter effekten af lavere vækst og måske endda recession, hvorfor vi ser et fallende aktiemarked. Aktieandelen nedbringes og i stedet købes der bl.a. realkreditobligationer, det betyder stigende kurser og laver renter, hvilket ses i den positive udvikling i afdelingerne.

Et andet omdrejningspunkt for markedet i USA var, at forskellen på de statslige amerikanske renter på tre måneders og ti års sigt gik i minus - for første gang siden 2007. En omvendt rentekurve, som det kaldes, fremhæves som en indikation på, at økonomien kan være på vej mod negativ vækst.

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2018	Indre værdi (Kurs) 22. marts 2019	Værdi- udvikling i 2019	Værdi- udvikling hele 2018
Danske Capital	558.331	117,28	119,61	1,99 %-point	0,65 %-point
SEB Invest	10.570.369	120,08	122,39	1,92 %-point	1,46 %-point
Nykredit Port.	10.514.700	122,23	124,66	1,98 %-point	0,96 %-point

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i investeringsforeningerne skal betragtes som en langsigtet investering.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2019
Udsendt den 7. maj 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Nyt fra afdelingerne

Smørum Gårdhuse

Ida Hørlyk Cordtz er valgt som ny formand og Annette Witt er nyt bestyrelsesmedlem. Ny suppleant er Ole Hoffmann.

Skibstedgård og Irishaven

Beboerne er alle orienteret om den pågående MgO-sag, og om at sagen ikke er startet op endnu på grund af, at det trækker ud hos Byggeskadefonden. KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse er tilknyttet MgO-sagerne. Der er ingen tomgang som følge af MgO-sagerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Tirsdag den 5. november 2019 i KAB

kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde:

Tirsdag den 26. november 2019 i Fælleshuset i Elmehøj

kl. 18.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 23. april 2019
Udsendt den 7. maj 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at rykke næste organisationsbestyrelsesmøde til kl. 17.30 samt flyttede repræsentantskabsmødet til den 28. november 2019.

20. Eventuelt

21. Referat fra mødet

22. Referat fra mødet – fortrolighed

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vurderer, om mødet har indeholdt drøftelser, der ønskes refereret fortroligt.

Beslutning

Intet til fortrolighed.