

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 22. april 2013
Udsendt den 6. maj 2013

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 22. april 2013, kl. 17.00 i Smørum Golfcenter

Til stede:	Elin Jakobsen, Nina Smed, Dirk Fischer, Henning Woldiderich, Jens Jørgen Nygaard, Per Husted Sørensen, Rita Hardenberg
Observatør:	Flemming Hoff Kjeldsen
Fra KAB:	John Gilbert Nielsen, Michael Bjørn Larsen, Alex Rytte deltog under behandling af punkt 14
Fra revisionen:	Ingen
Afbud:	Ingen

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 15. november 2012.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
4. Meddelelser fra formanden	4
Sager til beslutning.....	5

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

5. Afdelingernes budgetter 2013-2014	5
6. Fordelingsnøgle	6
7. Fornyelse af anvisningsaftale med Egedal Kommune	8
8. Indkøbspolitik og standartleverandørbetingelser for KAB-fællesskabet	8
Sager til orientering.....	10
9. Nyt fra afdelingerne.....	10
10. Selskabets økonomiske oversigt.....	10
11. Helhedsplan Smørum Gårdhuse.....	11
12. Nyt affaldssystem Smørum Gårdhuse	12
13. Grundkapital nedsat fra 14 til 10 procent	12
14. Sagen vedrørende Smørum kraftvarme	13
15. Gældsrådgivning ved køkkenbordet – nu i alle kommuner	13
16. Ajourføringsgebyr – påmindelse ved manglende betaling	14
17. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012-2014.....	15
18. Nye regler for overførsel af midler til dispositionsfonden.....	15
19. Hestehold på grønne områder Smørum Gårdhuse	16
20. Omlægning af realkreditlån.....	17
21. Beboerklagenævnsager	17
22. Kommende møder	17
23. Eventuelt.....	18
24. Referat fra mødet - fortrolighed	18
Bilag 1: Budgetter 2013-2014.....	6
Bilag 2: Organisationsaftale vedrørende anvisningsaftale	8
Bilag 3: KAB's indkøbspolitik.....	9
Bilag 5: Dispositionsfondens dækning af tab fra fraflytning mv.....	16
Bilag 6: Indsigelse vedrørende hestehold	16
Bilag 7: Beboerklagenævnsager	17

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 15. november 2012

Referat af organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 15. november 2012 er udsendt den 30. november 2012, samt fortroligt referat ligeledes fra den 15. november 2012.

Det indstilles,

at referaterne godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne, og formanden underskrev efterfølgende referaterne.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægter fremlægges selskabets revisionsprotokol. Der er ikke sket indføjelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg:
Formand	Elin Jakobsen	2014
Næstformand	Nina Smed	2014
Medlem	Jens Jørgen Nygaard	(kommunalt udpeget for perioden 2009-2013)
Medlem	Henning Woldiderich	2013
Medlem	Dirk Fischer	2013
Medlem	Per Husted Sørensen	2014
Medlem	Rita Hardenberg	2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

4. Meddelelser fra formanden

Formand Elin Jakobsen vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller berette om relevante be-
givenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Formanden har på vegne af organisationsbestyrelsen givet projektleder fra KAB Jesper Kærn to fl-
sker vin til hans afskedsreception. Organisationsbestyrelsen har i den forbindelse modtaget et tak-
kebreve fra Jesper Kærn.*

*Opførelse af AlmenBolig+ boliger Irishaven forløber planmæssigt, og det forventes, at der er klar til
indflytning den 1. september 2013.*

*Der har været afholdt det årlige styringsdialogmøde med Egedal Kommune. Fra boligselskabet del-
tog Elin Jakobsen og Nina Smed og fra KAB John Gilbert Nielsen. På mødet blev der drøftet føl-
gende:*

Målsætninger for boligorganisationens arbejde.

Boligorganisationens målsætning er:

- *Et velfungerende bestyrelsesarbejde.*
- *Arbejde for en stabil økonomi.*
- *En god beboersammensætning.*

*Fornyelse af anvisningsaftalen som betyder, at anvisningen ændres til gul status (25 % anvis-
ning), og der indføres fleksible anvisningsregler.*

*Boligorganisationen er utilfreds med kommunens beslutning om affaldsordning for Smørum
Gårdhuse.*

*Boligorganisationen er utilfreds med, at kommunen har inddraget et stykke af det grønne område
ved Smørum Gårdhuse til hestehold, samt at der bliver redet på gangstier i boligområdet.*

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

Sager til beslutning

5. Afdelingernes budgetter 2013-2014

Som bilag vedlægges driftsbudgetter for Egedal Boligselskabs afdelinger, således som de har været forelagt og godkendt af afdelingsbestyrelserne og afdelingsmøderne.

Driftsbudgetterne udviser følgende:

5302-7 – Smørum Gårdhuse

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 7. marts 2013.

Driftsbudgettet for 2013-14 udviser en merudgift på 537.000 kr., hvilket medfører en huslejestigning pr. 1. juli 2013 på 6,14 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 46,39 kr. pr. m² og udgør herefter 802,46 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2013 udgør 1.750.000 kr., hvilket svarer til 151,19 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2012 udgør 4.142.258 kr.

5304-1 - Møllebo

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 14. marts 2013.

Driftsbudgettet for 2013-14 balancerer med 2.023.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 0 kr. Lejen pr. 1. juli 2013 udgør uændret 1.110,09 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2013 udgør 230.000 kr., hvilket svarer til 129,64 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2012 udgør 1.073.674 kr.

5305-9 - Elmehøj

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 20. marts 2013.

Driftsbudgettet for 2013-14 balancerer med 1.993.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 0 kr. Lejen pr. 1. juli 2013 udgør uændret 1.086,93 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2013 udgør 190.000 kr., hvilket svarer til 107,74 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2012 udgør 858.619 kr.

5306-6 Kløveren

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 19. marts 2013.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

Driftsbudgettet for 2013-14 udviser en mindre udgift på 83.000 kr., hvilket medfører en huslejenedsættelse pr. 1. juli 2013 på 6,72 %, svarende til 72,23 kr. pr. m².

Den gennemsnitlige leje nedsættes med 72,23 kr. pr. m² og udgør herefter 1.003,06 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2013 udgør 125.000 kr., hvilket svarer til 108,78 kr. pr. m².

Saldo pr. 1. juli 2012 udgør 821.800 kr.

Bilag 1: Budgetter 2013-2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for 2013-2014.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingsbudgetterne for 2013-2014.

6. Fordelingsnøgle

Organisationsbestyrelsen har tidligere behandlet punktet på mødet den 15. november 2012. Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet, at endelig beslutning om en ny fordelingsnøgle afventer redegørelse for lønudgift i Smørum Gårdhuse.

Redegørelsen er nu udarbejdet og fejlkonteringer er rettet.

Forslag til ny fordeling af lønomkostninger og øvrige omkostninger i Egedal Boligselskab og LSKAB:

Forudsætninger

Der er i alt 261 boliger fordelt på syv afdelinger fordelt med fire afdelinger i Egedal Boligselskab og tre afdelinger i LSKAB.

Der er fire fuldtidsstillinger i Egedal Boligselskab (inkl. medarbejder i Porsebakken). Driftsleder Jan Winther, driftslederassistent Jan Abel, servicemedarbejder Ole Rasmussen samt en vakant stilling i Porsebakken.

Driftsleder Jan Winther passer ejendomskontor, foretager fraflytningssyn, eftersyn af fejl- og mangellister samt beboerservice i øvrige afdelinger.

Jan Abel arbejder som udgangspunkt kun i Smørum Gårdhuse. Ved ferie og sygdom afløser han Jan Winther.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

Ole Rasmussens arbejdsopgaver er fordelt i Dyvelåsen og Smørumparken.

Den vakante stilling i Porsebakken er beskæftiget i Porsebakken.

Forslag til fordeling af lønomkostninger. (Antal timer pr. uge).

Smørum Gårdhuse:

Jan Winther	19 timer	50 %
Jan Abel	37 -	100 %

Dyvelåsen:

Ole Rasmussen	21 timer	55 %
Jan Winther	6 -	15 %

Smørumparken:

Ole Rasmussen	17 timer	45 %
Jan Winther	6 -	15 %

Porsebakken

Vakant	37 timer	100 %
Jan Winther	8 -	20 %

Lønomkostninger i Dyvelåsen fordeles efter antal boliger.

Møllebo	38,46 %
Elmehøj	38,46 %
Kløveren	23,08 %

Lønudgifter til overtid og snerydning samt traktoromkostninger fordeles efter de faktiske udgifter i Smørumparken, Porsebakken og Smørum Gårdhuse.

I Dyvelåsen fordeles udgifterne som tidligere nævnt efter antal boliger.

Forslag til fordeling af øvrige omkostninger:

Omkostninger til telefon og kontorhold, øvrige personaleomkostninger, arbejdstøj samt IT fordeles efter antal boliger.

Smørum Gårdhuse	52,49 %
Møllebo	7,66 %
Elmehøj	7,66 %
Kløveren	4,60 %
Smørumparken	9,20 %
Porsebakken	11,49 %

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 22. april 2013
Udsendt den 6. maj 2013

Porsebakken II 6,90 %

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om det videre forløb.

Organisationsbestyrelsen drøftede fordelingsnøglen og besluttede, at forslaget til fordelingsnøgle samt relevante bilag sendes til høring i afdelingerne. Herefter træffes endelig beslutning om fordelingsnøgle på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

7. Fornyelse af anvisningsaftale med Egedal Kommune

Den 28. januar 2013 blev afholdt styringsdialog med Egedal Kommune. Fra Egedal Boligselskab deltog formand Elin Jakobsen og næstformand Nina Smed, fra KAB deltog forretningsfører John Gilbert Nielsen.

På mødet blev der aftalt fornyelse af anvisningsaftalen om Egedal Kommunes anvisningsret til boliger i Egedal Boligselskab. Det blev aftalt, at afdeling 2 – Smørum Gårdhuse flyttes fra grøn kategori (33 % kommunal anvisning) til gul kategori (25 % kommunal anvisning). Baggrunden for dette er at styrke beboersammensætningen i boligområdet, samt en forventning om, at der i en årrække, i forbindelse med det forventede totalreoveringsarbejde i 2014-2018, vil være en højere fraflytningsprocent. På mødet blev det ligeledes aftalt, at Smørum Gårdhuse i den nye aftale bliver omfattet af de fleksible udlejningsregler.

Fremover vil anvisningsaftalen være et fast punkt på dialogmøder med Egedal Kommune.

Bilag 2: Organisationsaftale vedrørende anvisningsaftale

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender ny aftale med Egedal Kommune om anvisning af boliger i boligselskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte ny aftale med Egedal Kommune.

8. Indkøbspolitik og standardleverandørbetingelser for KAB-fællesskabet

KAB's bestyrelse har den 23. oktober 2012 godkendt vedlagte indkøbspolitik. 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 anlægsydelser.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

Formålet med den overordnede indkøbspolitik er at sikre de bedst mulige indkøbsaftaler, der opfylder gældende regler og god indkøbsetik mv. 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 standard-leverandørbetingelser. Disse standardleverandørbetingelser dækker fremover alle leverancer af varer og tjenesteydelser indenfor KAB-fællesskabet, som indkøbes via KAB's rekvisitionssystem. 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 indkøpsbetingelser ved indkøb med rekvisitioner
- 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 (Corporate Social 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>

Bilag 3: KAB's indkøbspolitik

Det indstilles,

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

Organisationsbestyrelsen besluttede at tiltræde KAB's indkøbspolitik. Tiltrædelse af indkøbspolitikken er uden binding og omkostning for boligselskabet.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

Det blev aftalt, at KAB undersøger om indkøbsaftaler kan lægges på Fællesskabet på KAB's hjemmeside.

Sager til orientering

9. Nyt fra afdelingerne

Der er afholdt afdelingsmøder i marts 2013 i alle afdelinger. Budgetterne for år 2013-2014 blev godkendt i alle afdelinger

Smørum Gårdhuse

Der blev afholdt 1-års gennemgang den 4. april 2013 på Hegn og Belægningssagen (var blevet udskudt på grund af vejret).

Der er konstateret mangler i form af lunker/sætninger i belægningen flere steder. Entreprenøren vil ikke umiddelbart foretage udbedring af manglerne, da han mener, at det skyldes bunden under belægningen. Michael Bjørn Larsen tager kontakt til Torben Trampe, KAB, om sagen, da dette allerede blev diskuteret ved entreprisens start.

Vedrørende hegn, blev det konstateret at der er hegn, der stadig klapper. Dette vil blive udbedret hurtigst muligt.

Det er endnu ikke afklaret hvilket affaldssystem, der skal etableres i afdelingen. Der er fremsendt klage til Egedal Kommune.

Irishaven

Byggeriet af AlmenBolig+ boligerne er i fuld gang. De første blokke er monteret.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Selskabets økonomiske oversigt

Egedal Boligselskab har indskudt en relativt stor andel af afdelingernes opsparede midler i investeringsforeningerne i KAB-fællesskabet. De tre investeringsforeninger administreres af hhv. Danske Capital, SEB og Nykredit, og forretningsføreren foretager løbende vurdering af

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

hvor meget, der kan indskydes, og hvordan fordelingen skal være mellem de tre investeringsforeninger.

Egedal Boligselskab har i 2013 foretaget indskud i Nykredit Portefølje for 2 mio. kr., og det er derfor i øjeblikket ikke aktuelt at indskyde yderligere.

Som det fremgår af nedenstående tabel, har der i 1. kvartal 2013 ikke været stor værdistigning. Går man ned i detaljerne, har der faktisk været et fald i værdien i januar 2013, men den er så steget igen siden starten af februar 2013.

Vi forventer, at afkastet for hele 2013 bliver lavere end i 2012, men det vil dog formentlig være højere end den rente, man kan få af bankindestående. KAB følger udviklingen nøje.

Kursværdier

	Nominal beholdning 5. april 2012 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2012	Indre værdi (Kurs) 5. april 2012	Værdiudvikling hidtil 2013	Værdiudvikling hele 2012
Danske Capital	3.992.731	105,80	106,46	0,66 % - point	4,63 % - point
SEB	4.201.369	106,67	107,36	0,69 % - point	4,16 % - point
Nykredit Port.	1.085.800	107,87	108,66	0,79 % - point	5,32 % - point

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Helhedsplan Smørum Gårdhuse

Rambøll A/S har udarbejdet helhedsplan for Smørum Gårdhuse. Idéen med helhedsplanen er at samle alle tænkelige og mulige fremtidige byggearbejder for bebyggelsen, som er nødvendige, for så vidt muligt at bringe bebyggelsen op til nutidens og fremtidens forventede niveau. Herunder, at afhjælpe byggeskader og andre byggerelaterede problemer, der i dag er i Smørum Gårdhuse.

Helhedsplanen blev behandlet på afdelingsmøde i Smørum Gårdhuse den 7. marts 2013. Afdelingsmødet godkendte på mødet, at der arbejdes videre med gennemførelse af helhedsplanen.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 22. april 2013
Udsendt den 6. maj 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Det blev aftalt, at KAB udsender orienteringsskrivelse til afdelingens beboere om status, forventede konsekvenser og tidshorizont for helhedsplanen.

12. Nyt affaldssystem Smørum Gårdhuse

Egedal Kommune har truffet beslutning om, at alle husstande i Ledøje-Smørum skal biosortere deres affald, hvilket betyder, at dagrenovationen skal sorteres i to containere – én til bioaffald og én til restaffald. Egedal Kommune har i den forbindelse udvalgt Smørum Gårdhuse som egnet til fællesopsamling af dagrenovation.

Egedal Kommune afholder udgiften til indkøb og udbringning af nyt affaldsmateriel. Smørum Gårdhuse afholder udgiften til etablering og daglig vedligeholdelse af nyt affaldssystem. Smørum Gårdhuse har med brev af 19. marts 2013 klaget over Egedals Kommunes afgørelse om udvælgelse af Smørum Gårdhuse som egnet til fællesopsamling af dagrenovation, med henvisning til, at andre lignende boligområder i kommunen har fået tilladelse til at opsætte affaldsstativer ved hver bolig.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Egedal Kommune har sendt kommunens affaldsplan i høring med høringsfrist den 28 maj. 2013.

13. Grundkapital nedsat fra 14 til 10 procent

Folketinget har nu vedtaget en nedsættelse af den kommunale grundkapital fra 14 til 10 procent for almene boliger. Loven er trådt i kraft 1. december 2012 og gælder for støttetilsagn til almene boliger, der er givet eller gives i perioden 1. juli 2012 til og med 31. december 2016.

Kommunerne og regeringen indgik i juni 2012 den årlige aftale. Kommunerne og regeringen blev her enige om at understøtte kommunernes muligheder for at føre en aktiv boligpolitik.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

Landsbyggefonden forestår udlån af grundkapital til offentligt støttet byggeri, hvor alment boligorganisationer er bygherrer. Den lavere grundkapital kan gøre det lettere at bygge i disse år, hvor der er lavkonjunktur, for da er byggeomkostninger og grundpriser lavere.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Sagen vedrørende Smørum kraftvarme

Punktet blev flyttet til fortroligt referat.

15. 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

- at forhindre en udsættelse nu og her
- 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 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

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 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.

16. 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. 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.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

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 bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. 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.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. 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.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 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 bærer afdelingerne eventuelle tab fra den 1. april 2013 og frem til ændringerne kan indsættes i det kommende budgetår. Organisationerne er pr. 1. april 2013 begyndt at opkræve fra afdelingerne, som loven foreskriver. Afdelingerne modregnes 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 2013. Med andre ord ved førstkommande budget derefter.

Bilag 5: Dispositionsfondens dækning af tab fra fraflytning mv.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Hestehold på grønne områder Smørum Gårdhuse

Egedal Kommune har inddraget dele af de grønne områder ved Smørum Gårdhuse til hestehold i forbindelse med Fritidscenteret Sødalen.

Området er i henhold til kommunens lokalplan for området udlagt til offentlige formål, således at området kun må anvendes til sportsanlæg og legeplads.

Egedal Boligselskab ved KAB har med brev af 8. marts 2013 gjort indsigelse mod Egedal Kommunes beslutning om at inddrage dele af de grønne områder ved Smørum Gårdhuse til hestehold.

Bilag 6: Indsigelse vedrørende hestehold

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 22. april 2013
Udsendt den 6. maj 2013

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Omlægning af realkreditlån

KAB varetager, som en del af kapitalforvaltningen for boligorganisationerne, en løbende overvågning og omlægning af boligorganisationernes realkreditlån.

Afdeling Smørum Gårdhuse har med virkning fra 1. april 2013 fået omlagt følgende lån:

1. Gammelt lån 697.197,00 kr. nyt lån 472.000,00, årlig besparelse på 5.000,00 kr.
2. Gammelt lån 1.841.000,00 kr. nyt lån 1.552.000,00, årlig besparelse på 9.000,00 kr.

KAB's administrationspris er 10.369,00 kr. pr. omlagt lån.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Beboerklagenævns sager

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævns sager i Egedal Boligselskab i perioden 2010-2013.

Bilag 7: Beboerklagenævns sager

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 14. november 2013 kl. 16.00 i KAB.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 22. april 2013

Udsendt den 6. maj 2013

Repræsentantskabsmøde tirsdag den 26. november 2013 kl. 18.00 i Fælleshuset Smørum Gårdhuse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Eventuelt

Jens Jørgen Nygaard orienterede om, at han har været til fremvisning af AlmenBolig+ boliger - Danmarkshusene. Det var en meget positiv oplevelse, og ros til KAB for et godt koncept med gode og attraktive boliger med lave boligomkostninger.

24. 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.

Det indstilles,

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

Organisationsbestyrelsen valgte at behandle punkt 14 fortroligt.