

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 14. november 2013, kl. 16.00 i KAB, Studiestræde 38, kld., Kirkesalen

Til stede:	Elin Jakobsen, Nina Smed, Rita Hardenberg, Dirk Fischer, Per Husted Sørensen, Henning Woldiderich
Observatør:	Flemming Hoff Kjeldsen
Fra KAB:	John Gilbert Nielsen, Michael Bjørn Larsen
Fra revisionen:	Pia Søndergaard
Afbud:	Jens Jørgen Nygaard

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 22. april 2013	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
4. Meddelelser fra formanden.....	4
Sager til beslutning.....	5
5. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2012-2013	5
6. Forvaltningsrevision	6
7. Fordelingsnøgle	7
8. Driftsaftale Egedal Kommunes plejecenter, Porsebakken.....	8
9. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2012-2013	9
10. Selskabets driftsbudget 2014-2015	9

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

11. Vandregnskab	10
12. Ændrede regler af tab på fraflyttede lejere – dispositionsfonden	11
13. Udbud af rammeaftaler	12
14. Beboerhøjskoler 2014.....	13
Sager til orientering.....	15
15. Nyt fra afdelingerne	15
16. Status på afdeling Irishaven.....	15
17. Selskabets økonomiske oversigt.....	16
18. Lejerbo's tilbud om deltagelse i fællesindkøbsordningen.....	16
19. Forsikringsstatistik fra Willis.....	17
20. Servicefradrag til lejere – genindførsel af Bolig-Job-ordningen	18
21. Lukning af BoligButikken	20
22. Beboerklagenævns sager	21
23. Kommende møder.....	21
24. Eventuelt	22
25. Referat fra mødet – fortrolighed.....	22

Bilag 1: Revisionsprotokolsider	3
Bilag 2: Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber.....	5
Bilag 3: Nøgletal for forvaltningsrevision	6
Bilag 4: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevisionen	6
Bilag 5: Driftsaftale	8
Bilag 6: Årsberetning.....	9
Bilag 7: Selskabets driftsbudget for 2014-2015	9
Bilag 8: Dispositionsfondens dækning af tab fra fraflytning m.v.....	11
Bilag 9: KAB's beboerhøjskoler	14
Bilag 10: Forsikringsstatistik 2012	18
Bilag 11: Beboerklagenævnsstatistik 2010-2013	21

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 22. april 2013

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 22. april 2013 er udsendt den 6. maj 2013.

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 22. april 2013.

2. Revisionsprotokol

Som bilag vedlægges kopi af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelser i revisionsprotokollen.

Bilag 1: Revisionsprotokolsider

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. På mødet blev det oplyst, at alle medlemmer, der er på valg i 2013, ønsker genvalg.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

4. Meddelelser fra formanden

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

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

I forbindelse med planerne om etablering af ny AlmenBolig+ afdeling Skibsstedsgård, har projektleder Jesper Kærn fremsendt en orientering, hvor det fremgår, at der er opnået enighed med grundsælger GVL-Entreprise om grundkøbsvilkår og økonomien, samt at købsaftalen forventes at kunne blive underskrevet om kort tid.

Det fremgår ligeledes af orienteringen, at der i øjeblikket er en proces i gang om tilpasning af skitseprojektet til de faktiske grundgrænser og lokalplanens krav. I denne proces er der nogle kanter, der skal tilpasses, og der forventes en kommunal godkendelse af Skema A i december 2013. Herefter vil der blive indkaldt til det første møde i følgegruppen medio januar 2013, hvor projektleder vil fremlægge resultatet til drøftelse og godkendelse, samt drøfte projektets videre forløb.

Jesper Kærn stopper som projektleder, og den nye projektleder bliver Henrik Bering.

Der har været afholdt to møder med kommunen:

Et fællesdialogmøde, hvor alle boligselskaber i kommunen var inviteret. På mødet blev kommuneplanen fremlagt, og der var stor tilfredshed med gennemgang af planen. På mødet blev der ligeledes drøftet kommunens plan for renovationsområdet. Der blev i den forbindelse rejst kritik af kommunens håndtering af samarbejdet med boligorganisationerne, hvilket kommunen tog til efterretning.

Et styringsdialogmøde hvor Egedal Boligselskabs styringsrapport blev gennemgået, herunder en drøftelse af anvisningsaftalen med kommunen om kommunale anvisninger. Der blev fastholdt 25 % kommunal anvisning.

Den nye AlmenBolig+ afdeling Irishaven har afholdt et stiftende afdelingsmøde, hvor der blev valgt en afdelingsbestyrelse og to repræsentanter til repræsentantskabet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

Sager til beslutning

5. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2012-2013

Egedal Boligselskab

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2012 - 30. juni 2013 balancerer med 2.990.967 kr. og slutter med et overskud på 164.595 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 14.790.856 kr., og dispositionsfonden udgør 4.757.945 kr. inklusive bidrag fra afdelingerne, svarende til 24.400 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 2.119.448 kr. svarende til 10.869 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapital til fri disposition udgør 2.109.448 kr.

Smørum Gårdhuse

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2012 - 30. juni 2013 balancerer med 9.604.183 kr. og slutter med et underskud på 335.573 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 72.804.165 kr.

Møllebo

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2012 - 30. juni 2013 balancerer med 2.079.756 kr. og slutter med et underskud på 39.220 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.623.700 kr.

Elmehøj

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2012 - 30. juni 2013 balancerer med 1.984.321 kr. og slutter med et underskud på 49.728 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.057.391 kr.

Kløveren

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2012 - 30. juni 2013 balancerer med 1.400.462 kr. og slutter med et underskud på 84.810 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.661.034 kr.

Bilag 2: Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber

Det indstilles,

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

at organisationsbestyrelsen godkender boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2012-2013.

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2012-2013, med forbehold. Forbeholdet omhandler spørgsmål og rettelser fremsendt af bestyrelsen for Smørum Gårdhuse. Spørgsmål skal besvares, og rettelser skal foretages inden regnskaberne kan endeligt godkendes og behandles på repræsentantskabsmødet.

6. Forvaltningsrevision

KAB har udviklet et nyt redskab til brug for gennemførelse af den lovpligtige forvaltningsrevision. Redskabet – "Nøgletal for forvaltningsrevision" – er en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet.

"Nøgletal for forvaltningsrevision", - som er vedlagt som bilag - og bestyrelsens efterfølgende sagsbehandling, udgør på denne måde boligorganisationens forvaltningsrevision.

Forvaltningsrevisionsrapporten måler på fire temaer:

- Økonomiske nøgletal (huslejudvikling, henlæggelsesniveau, tab ved fraflytning, administrationsomkostninger).
- Udlejning og ventelister (udlejninger, ventelister/anvisninger, tomgangsmåneder).
- Beboerklagenævnsager (antal sager/antal vundne sager).
- Personaleadministration (personaleomsætning, sygefravær).

Bilag 3: Nøgletal for forvaltningsrevision

Bilag 4: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevisionen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter forvaltningsrevisionsrapporten, og herunder tager stilling til, om denne giver anledning til særlige tiltag.

Organisationsbestyrelsen drøftede forvaltningsrapporten og besluttede, at der i det kommende år skal være fokus på underskud i boligafdelingerne og stigning i fraflytningen i Smørum Gårdhuse.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

7. Fordelingsnøgle

Organisationsbestyrelsen behandlede på deres møde den 22. april 2013 et forslag til fordeling af lønomkostninger og øvrige omkostninger.

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet, at forslaget til ny fordeling af lønomkostninger sendes i høring i afdelingerne og herefter træffes endelig beslutning om fordelingsnøgle på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Forslag til fordeling af lønomkostninger der har været i høring:

Smørum Gårdhuse	56 timer
Dyvelåsen	27 timer
Smørumparken	23 timer
<u>Porsebakken</u>	<u>45 timer</u>
Samlet	151 timer

Oversigt over boliger og procentfordeling:

	Antal	% del	Timer	% del
Smørum Gårdhuse	137 boliger	53 %	56 timer	37 %
Dyvelåsen	52 boliger	20 %	27 timer	18 %
Smørumparken	24 boliger	9 %	23 timer	15 %
<u>Porsebakken</u>	<u>*48 boliger</u>	<u>18 %</u>	<u>45 timer</u>	<u>30 %</u>
Samlet	261 boliger	100 %	151 timer	100 %

*Herudover servicearealer.

Der er modtaget følgende høringssvar fra afdelingerne:

Afdeling Elmehøj har accepteret ny fordelingsnøgle

Afdeling Møllebo, afdeling Kløveren og Smørum Gårdhuse har ingen kommentarer

Herudover har Egedal Kommune, som ejer af Porsebakken, i forbindelse med udarbejdelse af ny driftsaftale ønsket at fastholde en timefordeling på 37 timer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om ny fordelingsnøgle.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

Organisationsbestyrelsen drøftede ny fordelingsnøgle på baggrund af den gennemførte høring.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at de ikke fordelte otte timer fordeles procentvis på Smørum Gårdhuse, Dyvelåsen og Smørumparken.

Ny fordeling af lønomkostninger:

<i>Smørum Gårdhuse</i>	<i>60 timer</i>
<i>Dyvelåsen</i>	<i>29 timer</i>
<i>Smørumparken</i>	<i>25 timer</i>
<i>Porsebakken</i>	<i>37 timer</i>
<i>Samlet</i>	<i>151 timer</i>

8. Driftsaftale Egedal Kommunes plejecenter, Porsebakken

Den 1. oktober 2010 blev der indgået en driftsaftale med Egedal Kommune om levering af driftsydelser til kommunens plejecenter Porsebakken. Driftsaftalen blev indgået på baggrund af beregning af servicemedarbejders timeforbrug på plejecenteret. Timeforbruget blev beregnet til 18 timer ugentligt svarende til 48,7 % af fuldtidsmedarbejder. Udgiften til de resterende 19 timer svarende til 51,3 % af fuldtidsmedarbejder afholdes af LSKAB.

Egedal Kommune ønskede aftalen genforhandlet, da kommunen var utilfreds med den beregningsmetode, der danner grundlag for aftalen samt omkostningsfordelingen af udgiften til servicemedarbejder. I perioden marts måned 2012 til maj 2012 blev der afholdt en række møder med Egedal Kommune med henblik på revidering af aftalen. Den 31. maj 2012 modtog KAB opsigelse af aftalen med virkning fra 1. september 2012.

Der er efterfølgende foregået en forhandling med Egedal Kommune og indgåelse af ny driftsaftale. Driftsaftalen er udarbejdet på baggrund af landinspektøropmåling af serviceareal, fællesareal og beboelsesareal.

Udgangspunktet for den nye driftsaftale er, at der er ansat en fuldtidsmedarbejder til at varetage driftsopgaver i plejecenteret Porsebakken og LSKAB. Omkostningerne fordeles med 40 % af lønomkostninger til plejecenteret Porsebakken og 60 % af lønomkostninger til LSKAB.

Driftsomkostninger fordeles efter samme fordelingsnøgle, 40 % afholdes af plejecenteret Porsebakken og 60 % afholdes af LSKAB.

Bilag 5: Driftsaftale

Det indstilles,

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

at organisationsbestyrelsen godkender driftsaftale med Egedal Kommune.

Organisationsbestyrelsen godkendte driftsaftalen med Egedal Kommune.

9. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2012-2013

Som bilag vedlægges forslag til organisationsbestyrelsens årsberetning 2012/2013.

Bilag 6: Årsberetning

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen, således at denne efterfølgende kan blive fremlagt til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen.

10. Selskabets driftsbudget 2014-2015

Budget 2014-2015 for boligorganisationen er vedlagt som bilag.

Budgettet balancerer med 2.934.000 kr.

I budgettet indgår et budgetteret overskud/budgetreserve på 141.000 kr., som er forudsat henlagt til arbejdskapitalen.

Beløbet fremkommer ved en budgetteret nettorenteindtægt svarende til forrentningen af organisationens egenkapital - dispositionsfond og arbejdskapital.

Budgettets hovedposter:

Forretningsførelse i alt	1.009.000 kr.
Organisationens øvrige driftsudgifter	
(vederlag, møde- og kontorholdsudgifter m.v. samt revision)	<u>1.925.000 kr.</u>
Samlede administrationsudgifter	<u>2.934.000 kr.</u>

Bilag 7: Selskabets driftsbudget for 2014-2015

Det indstilles,

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

at organisationsbestyrelsen godkender boligorganisationens driftsbudget, således at det efterfølgende kan blive fremlagt til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens driftsbudget, som efterfølgende vil blive fremlagt til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

11. Vandregnskab

I en konkret afgørelse i beboerklagenævnet i Roskilde kommune, hvor et vandregnskab er blevet kendt ugyldigt grundet fordelingen af "ikkemålbart vandforbrug" i fordelingsregnskabet, har klageren fået medhold i, at der ikke skal ske efterbetaling af udgifter til vandforbrug.

Årsagen er, at der stilles meget specifikke krav til dokumentationen af, hvordan dette forbrug er opstået. Dette krav kan være meget vanskeligt at opfylde. Konsekvensen, når et regnskab kendes ugyldigt, er, at boligselskabet/afdelingen fortaber retten til at inddrive efterbetalinger – også selvom disse skyldes et regulært merforbrug på det målte vandforbrug. Disse efterbetalinger havner derfor kollektivt i bebyggelsen.

KAB anbefaler derfor, at alle afdelinger fremadrettet i Egedal Boligselskab kun afregner målt forbrug i fordelingsregnskabet. Det "ikke målte" forbrug optages i driftsregnskabet som en udgift. Når disse udgifter medtages i afdelingens driftsudgifter, så fordeles det efter samme principper som alle andre driftsudgifter i afdelingen, og afdelingen eliminerer risikoen for at få underkendt fordelingsregnskabet.

Hvad er ikke målt forbrug?

Enhver boligafdeling har et afregningspunkt med leverandøren (Forsyningsselskabet). Alt vand, som passerer dette punkt, skal der betales for. Der opstår imidlertid ofte en forskel på det vand, der skal betales for i forhold til det vand, der forbruges/skønnes forbrugt i boligerne. Dette er definitionen på ikke målt forbrug.

Hvorfor opstår denne difference?

De fleste boligafdelinger har tappesteder, der ikke er underlagt måling. Det kan være tappesteder på fællesarealerne, i skralderum, containergårde, vaskerum m.m. Men det kan også være vand, der forsvinder som følge af defekter og utætheder i afdelingens distributionssystem.

I Egedal Boligselskab vedrører dette 5302-7 Smørum Gårdhuse.

Det indstilles,

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

at organisationsbestyrelsen beslutter at alle afdelinger fremadrettet i Egedal Boligselskab kun afregner målt forbrug i fordelingsregnskabet, og det ikke målte forbrug optages i driftsregnskabet som en udgift.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at alle afdelinger fremadrettet i Egedal Boligselskab kun afregner målt forbrug i fordelingsregnskabet, og det ikke målte forbrug optages i driftsregnskabet som en udgift.

12. Ændrede regler af tab på fraflyttede lejere – dispositionsfonden

Folketinget vedtog den 14. marts 2013 "L 114, Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om boligbyggeri." Loven er trådt i kraft 1. april 2013.

Loven indebærer en anderledes solidarisk fordeling af afdelingernes tab ved fraflytning. Udgifter til uforholdsmæssigt store tab skal fremover dækkes af dispositionsfonden i boligorganisationen. Risikoen for tab er fortsat placeret i afdelingerne.

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

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

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

Bilag 8: Dispositionsfondens dækning af tab fra fraflytning m.v.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter, om hele regnskabsperioden skal indgå i beregningen af det tab, der skal dækkes af

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

dispositionsfonden, og ligeledes beslutter, om det lovpligtige bidrag skal hæves allerede fra 1. april 2013.

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

13. Udbud af rammeaftaler

Baggrund

Når en boligorganisation skal have udført rådgivning på en renoverings- eller nybyggeriopgave, skal udvælgelsen af rådgiveren følge nogle nærmere fastsatte udbudsbestemmelser.

Udgør det forventede honorar under 500.000 kr. ekskl. moms, kan opgaven kontraheres uden udbud.

Udgør det forventede honorar imellem 500.000 – 1.500.000 kr. ekskl. moms, skal opgaven udbydes efter nationale bestemmelser fastlagt i tilbudsloven.

Udgør det forventede honorar mere end 1.500.000 kr. ekskl. moms, skal opgaven udbydes efter EU's udbudsdirektiv.

Både et nationalt udbud (efter tilbudsloven) og et EU udbud er kompliceret og tager ofte op til 3-4 mdr. at gennemføre. Det er muligt at indgå rammeaftaler med en række rådgiverfirmaer, hvor hele den tidskrævende procedure med annoncering, prækvalifikation og udvælgelse foretages en gang for alle.

Når der så skal bruges en rådgiver til en konkret sag, sker dette ved et såkaldt miniudbud blandt de parter, der er indgået rammeaftale med. Dette udbud kan gennemføres på ca. 1-2 uger. Fordelen er naturligvis den tidsmæssige besparelse, men også det, at et miniudbud kan gennemføres for ca. 12.500 kr. ekskl. moms mod normalt 100-150.000 kr. ekskl. moms for et traditionelt EU'udbud af rådgivning.

Kategorier

En lang række af boligorganisationer har igennem de sidste 4 år haft rammeaftaler indenfor følgende kategorier:

- Totalrådgivning ved nybyggeri
- Totalrådgivning ved renovering
- Totalrådgivning ved mindre renoveringer
- Bygherrerådgivning

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

Disse aftaler løber ud med udgangen af 2013. Derfor planlægges nu et fornyet udbud, hvor alle boligorganisationer indbydes til at deltage. Aftalerne indgås for en 4-årig periode med start primo 2014.

Deltagelse og betaling

Vi opfordrer alle boligorganisationer til at deltage i udbuddet og dermed få så stor en potentiel opgaveportefølje som muligt, da det vil give de bedste betingelser og priser. Betalingen skal dække KAB's udgifter til gennemførelse af rammeaftaleudbuddet og vil udgøre følgende:

- En engangsudgift på 12.500 kr. inkl. moms for boligorganisationer, der allerede er omfattet af de nuværende rammeaftaler
- En engangsudgift på 18.750 kr. inkl. moms for boligorganisationer, der ikke er omfattet af de nuværende rammeaftaler

Hertil kommer, at når den enkelte rammeaftale aktiveres ved et miniudbud, vil dette jf. KAB's prisblad pt. koste 12.750 kr. inkl. moms for hvert udbud.

For at vi kan få alle interesserede boligorganisationer med i udbuddet, skal det vedtages i organisationsbestyrelsen inden 1. december 2013.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender:

- Deltagelse i udbuddet af rammeaftaler for rådgivning indenfor de kategorier, der er nævnt ovenfor.
- At der bevilges 12.500 eller 18.750 kr. til dækning af udgifter i forbindelse med udbuddet.

Organisationsbestyrelsen besluttede at deltage i udbuddet af rammeaftaler for rådgivning inden for de kategorier, der er nævnt ovenfor.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der bevilges 12.500 kr. til dækning af udgifter i forbindelse med udbuddet.

14. Beboerhøjskoler 2014

De afholdte beboerhøjskoler i sommeren 2013 fik en meget stor tilslutning. Det er derfor et enigt Højskoleudvalg, der har besluttet, at beboerhøjskolerne skal tilbydes igen i 2014. 208 beboere ønskede i 2013 at deltage på årets beboerhøjskoler. Heraf deltog 75 via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

En beskrivelse af KAB's beboerhøjskoler og ophold i 2013 findes i vedlagte bilag.

I 2014 ønsker vi at udvide kapaciteten, så i alt 230 beboere kan deltage i beboerhøjskolerne: Seniorhøjskole og Familiehøjskole. KAB forventer igen til næste år at kunne tilbyde en række personer gratis ophold via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond(AFF). I 2014 vil prisen for deltagelse på Seniorhøjskolen være i alt 3.500 kr. i egenbetaling, mod 3.300 kr. i 2013.

Prisstigningen skyldes en noget dyrere indkvartering, da opholdet ikke foregår på en højskole, da højskolernes standard ikke lever op til de krav, KAB har til en seniorhøjskole med hensyn til handicapvenlighed. Prisen for deltagelse på Familiehøjskolen vil i 2014 udgøre i alt 3.100 kr. i egenbetaling for voksne og 1.400 kr. i egenbetaling for børn. De oplyste priser for deltagelse i hhv. Seniorhøjskolen og Familiehøjskolen dækker over en uges ophold i dobbeltværelse med eget bad og toilet samt alle måltider mv. - alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2014 igen indgået en fast aftale for Familiehøjskolen, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Høj- og Efterskole på Fyn. Seniorhøjskolen vil i lighed med indeværende år blive afholdt på Gl. Avernæs, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

Tilskud fra boligorganisationen

Højskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse på højskoleopholdene i 2014 enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal i lighed med tidligere år gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, "købe" det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt 2 beboerhøjskoler. Boligorganisationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bustransport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagernes egenbetaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

Boligorganisationens pris vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2014.

I 2013 deltog to beboere fra Egedal Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Tilbuddet om deltagelse på beboerhøjskolerne udsendes fra medio februar 2014. Derfor bedes organisationsbestyrelsen behandle og afgive svar på denne manchete senest ved udgangen af 2013. Herefter udsender KAB tilbud om deltagelse til samtlige af de tilmeldte boligorganisationers beboere.

Bilag 9: KAB's beboerhøjskoler

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, at 10 beboerne i Egedal Boligselskab skal have Beboerhøjskolerne tilbudt med et tilskud på 1.000 kr. pr. plads, samt at boligorganisationen beslutter, hvor mange familiepladser og seniorpladser de ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at 10 beboerne i Egedal Boligselskab skal have Beboerhøjskolerne tilbudt. Der er ikke taget stilling til fordeling af familiepladser og seniorpladser.

Sager til orientering

15. Nyt fra afdelingerne

5302 Smørum Gårdhuse

Mangeludbedring vedrørende udskiftning af hegn og belægning er endnu ikke færdiggjort. Der skal etableres nyt affaldssystem i afdelingen ultimo 2013. Vedrørende Helhedsplanen, så mangler vi stadig svar fra Landsbyggefonden.

5304 Møllebo

Afdelingen har besluttet at montere et alarmsystem mod indbrud i alle boliger.

5305 Elmehøj

Intet nyt at berette.

5306 Kløveren

Afdelingsformand Preben Petersen er desværre afgået ved døden den 25. juli 2013. Palle Nyborg Lehmann er konstitueret formand indtil næste afdelingsmøde i foråret 2014.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Status på afdeling Irishaven

Egedal Boligselskab har tidligere besluttet at opføre en ny afdeling Irishaven med 13 boliger opført efter Almenbolig+ konceptet. Byggeriet er nu afsluttet, og der var indflytning i boligerne den 1. september 2013, og alle boliger er udlejet. Indflytningen forløb planmæssigt og de nye beboere har taget godt imod det nye koncept.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

Den 22. oktober 2013 blev der afholdt stiftende afdelingsmøde, hvor der blev valgt formand for afdelingen, en afdelingsbestyrelse på tre medlemmer inklusiv formanden samt to suppleanter. Der blev ligeledes valgt to repræsentanter til repræsentantskabet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Selskabets økonomiske oversigt

Som det fremgår af nedenstående tabel, så har der indtil videre i 2013 desværre været tab på investeringsforeningerne. Tabet skyldes først og fremmest en stigning i det generelle renteniveau, som dog stadig er meget lav, sammenlignet med niveauet de senere år.

Kursværdier

	Nominel beholdning 17. okt. 2013 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2012	Indre værdi (Kurs) 17. okt. 2013	Værdiudvikling hidtil 2013	Værdiudvikling hele 2012
Danske Capital	3.992.731	105,80	105,51	-0,29 %-point	4,63 %-point
SEB	4.201.369	106,67	105,93	-0,74 %-point	4,16 %-point
Nykredit Port.	2.925.000	107,87	107,45	-0,42 %-point	5,32 %-point

Ser man nærmere på udviklingen, så har kursen været faldende i 1. kvartal, stigende i 2. kvrt., faldende igen i 3. kvrt., men er i øjeblikket ved at stige igen. Vi har derfor en vis forhåbning om, at det samlede afkast for 2013 vil ende i et lille plus.

Det skal i denne forbindelse nævnes, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering, og historisk set har investeringsforeningerne altid givet et større afkast end at have pengene stående i banken – set over en længere periode. Vi er derfor fortrøstningsfulde, men følger udviklingen nøje.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Lejerbo's tilbud om deltagelse i fællesindkøbsordningen

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

KAB har takket nej til Lejerbo's tilbud.

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

Normalt informeres boligorganisationerne ikke om afviste henvendelser. Da Lejerbo er en branchekollega, informeres der her om baggrunden for, at der er takket nej til tilbuddet.

Baggrunden for afslaget er, at KAB allerede i dag tilbyder lignende fællesindkøbsordninger som en del af vores almindelige administration. Et tilbud, som der ikke betales ekstra for.

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

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Forsikringsstatistik fra Willis

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

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

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

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

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

Bilag 10: Forsikringsstatistik 2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Servicefradrag til lejere – genindførelse af Bolig-Job-ordningen

Folketinget har vedtaget L 216, som genindfører Bolig Job-ordningen med virkning fra 1. januar 2013 til 31. december 2014.

Beboere i lejeboliger kan derved fortsat benytte sig af det såkaldte servicefradrag og få tilskud til lønudgifter. Det gælder beboere, der anvender den individuelle råderet eller istandsætter lejemålet for egen regning. Skattefradraget gives som et såkaldt ligningsmæssigt fradrag på maksimalt 15.000 kr. årligt pr. person, som modregnes over skatten i årsopgørelsen. Fradraget beregnes ud fra hver person, der bor i en husstand. Hjemmeboende børn over 18 år kan også opnå et fradrag på maksimalt kr. 15.000.

Servicefradraget blev i første omgang igangsat som en konsekvens af Folketingets Bolig Job-ordning i perioden 1. juni 2011 til og med 31. december 2012. Ordningen er nu som led i Regeringens Vækstplan DK genindført for en to årig periode i 2013 og 2014, og fungerer med tilbagevirkende kraft i 2013. Ordningen udvides samtidig til at omfatte sommer- og fritidshuse. Herudover er ordningen genindført efter uændrede vilkår. Fradraget gives for udgifter, der er betalt og dokumenteret til arbejds løn til hjælp og istandsættelse i hjemmet – og gives fortsat ikke til materialeudgifter.

Øvrige betingelser for at opnå fradraget er, at

- arbejdet er udført i perioden 1. januar 2013 til og med 31. december 2014

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

- modtageren af fradraget er over 18 år og har folkeregisteradresse i boligen på det tidspunkt, hvor ydelsen udføres
- arbejdet er udført af en virksomhed, der er momsregistreret i Danmark – eller ved serviceydelser som rengøring, havearbejde m.v. af en person over 18 år, der er skattepligtig i Danmark
- udgiften er afholdt direkte af beboeren selv i boperioden.

Udgifter, der er omfattet af ordningen

Fradraget gælder således for følgende arbejder:

- Arbejder, der er omfattet af den individuelle råderet, hvor beboeren selv får udført arbejdet og selv finansierer det
- Istandsættelse for beboerens egen regning i boperioden (vedligeholdelsesordning A).

Udgifter, der IKKE er omfattet af fradraget

Følgende arbejder er derimod ikke omfattet af ordningen:

- Kollektiv råderet og øvrige forbedringsarbejder er ikke omfattet af ordningen. Det gælder f.eks.
 - når afdelingen optager boligforbedringslån, hvis den enkelte lejer selv beslutter at opsætte f.eks. nyt køkken og selv betaler for forbedringen over en husleje-forhøjelse
 - almindelige vedligeholdelsesarbejder i boligafdelingen, hvor alle lejere får den samme forbedring og betaler for den via en fælles husleje-forhøjelse.
- Vedligeholdelsesarbejder i afdelingen er generelt ikke omfattet af ordningen, da disse udgifter ikke er afholdt direkte af lejeren
- Udgifter, der afholdes over den indvendige vedligeholdelseskonto (vedligeholdelsesordning B), er ikke omfattet, da midlerne på kontoen ikke tilhører lejeren
- Istandsættelsesudgifter ved fraflytning (vedligeholdelsesordning A) er ikke omfattet, da lejeren ikke længere bebor lejemålet.

Lejere skal selv indberette arbejdet til skat

Den enkelte lejer skal selv indberette det udførte arbejde til skat for at opnå fradraget.

Lønudgiften af arbejdet skal indtastes på skat.dk. Herefter overføres beløbet til selvangivelsen som et fradrag.

De oplysninger, som lejeren skal bruge til at taste ind på skat.dk, står normalt på den faktura, man modtager for arbejdet. Her skal man bruge navn, adresse og CVR-nummer – eller CPR-nummer, hvis det er en enkeltperson.

Læs mere på www.skat.dk

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Lukning af BoligButikken

På baggrund af en indstilling fra BoligButikkens bestyrelse blev det på BoligButikkens ordinære generalforsamlingen den 23. maj 2013 besluttet at lukke BoligButikken beliggende på Københavns Hovedbanegård. BoligButikken forventes afviklet med udgangen af 2013.

BoligButikken blev stiftet i 1997 af en række københavnske boligorganisationer. Formålet med BoligButikken har været at rådgive boligsøgende om deres muligheder for at få en almen bolig i det storkøbenhavnske område og gennem BoligButikken at lade sig opnotere på boligorganisationernes ventelister.

Medlemmer i BoligButikken er KAB, fsb, 3B, AAB, Domea og Boligkontoret Danmark. KAB er tilknyttet BoligButikken med ca. 36.000 boliger og er dermed den største indskyder af boliger i fællesskabet.

Baggrund for lukning

Beslutningen om lukning af BoligButikken skyldes en række af faktorer. For det første er det aldrig lykkedes at få alle boligorganisationer i Storkøbenhavn med i samarbejdet. For det andet har boligorganisationerne udviklet sig forskelligt gennem årene, og det har ikke været muligt at videreudvikle BoligButikken til en fælles udlejning med ens gebyrer.

For det tredje er der indgået mange aftaler om fleksibel anvisning, der gør det svært for BoligButikken at yde den samme gode service, som boligorganisationerne gør. Endvidere står BoligButikken over for en større tilpasning af IT-systemerne – og dermed over for en betydelig investering, for at kunne overføre data mellem BoligButikken og boligorganisationerne i en tilstrækkelig kvalitet.

I regi af Landsbyggefonden pågår nu en relancering af netportalen Danmark Bolig. Med portalen har boligsøgende mulighed for at finde boliger hos samtlige boligorganisationer i såvel hovedstadsområdet som hele landet. Dette er en væsentlig forbedring i forhold til BoligButikkens tilbud, hvor ikke alle boligorganisationer er repræsenterede.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

De beløb, boligorganisationerne har indskudt i BoligButikken som ansvarlig kapital, forventes på nuværende tidspunkt udbetalt fuldt ud, men den endelige opgørelse afventer dog, at likvidationen af BoligButikken er gennemført.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Beboerklagenævns sager

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

Bilag 11: Beboerklagenævnsstatistik 2010-2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Kommende møder

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

Forslag til kommende møder i 2014

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 28. april 2014, kl. 16.00 i Fælleshuset, Smørum Gårdhuse.

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 13. november 2014, kl. 16.00 i KAB.

Repræsentantskabsmøde tirsdag den 25. november 2014, kl. 18.00 i Fælleshuset, Elmehøj.

Der foreslås tillige afholdelse af afdelingsmøder:

Møllebo torsdag den 10. marts 2014

Smørum Gårdhuse tirsdag den 11. marts 2014

Kløveren torsdag den 24. marts 2014

Elmehøj tirsdag den 29. marts 2014

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 14. november 2013

Udsendt den 27. november 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkninger:

Afdelingsmødet i Møllebo torsdag den 10. marts 2014 rettes til mandag den 10. marts 2014.

24. Eventuelt

Intet til eventuelt.

25. 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.

Intet til fortrolighed.