

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Organisationsbestyrelsesmøde
torsdag den 12. november 2015, kl. kl. 16.00
i mødelokale 5 i KAB
Studivestrate 38, 5. sal, 1455 København K.

Til stede:	Per Husted Sørensen, Elin Jakobsen, Annette Olsen Hussain, Kjeld Anderson, Pia Lafontaine, Rita Hardenberg
Observatør:	Bo Schytter
Afbud:	Jens Jørgen Nygaard
KAB:	Kundechef John Gilbert Nielsen, driftschef Brian Schnell, administrerende direktør Jens Elmelund, udlejningschef Finn Larsen
Revisionen:	Albjerg statsautoriseret revisionspartnerselskab v. statsautoriseret revisor Pia Søndergaard

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. april 2015.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
4. Meddelelser fra formanden.....	4
Sager til beslutning.....	5
5. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2014-2015.....	5
6. Forvaltningsrevision	6
7. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2014-2015	7
8. Selskabets driftsbudget 2016-2017	8

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

9. Ansøgning af midler fra arbejdskapital til Smørumparken	9
10. Gavepolitikken for organisationsbestyrelsesmedlemmer	9
11. Bolignøglen – evaluering.....	10
12. KAB's beboerophold	16
13. Dankort til bestyrelsesmedlemmer.....	17
14. Bestyrelseshonorar	18
15. Tilbud om KAB's konfliktmægling – lokalt	19
Sager til orientering.....	20
16. Nyt fra afdelingerne.....	20
17. Selskabets økonomiske oversigt.....	21
18. Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler	22
19. Ny proces om løsøre ved fraflytningssyn	23
20. Likviditetsstyring	24
21. Nye retningslinjer for frivillige forlig i udsættelsessager	25
22. Kundetilfredshedsmåling i organisationsbestyrelsen	25
23. Kommende møder.....	26
24. Eventuelt.....	27
25. Referat fra mødet - fortrolighed	28

Bilag 1: Revisionsprotokollat	4
Bilag 2: Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber	6
Bilag 3: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision.....	7
Bilag 4: Nøgletal for forvaltningsrevision 2014-2015.....	7
Bilag 5: Årsberetning.....	7
Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2016-2017.....	8
Bilag 7: Politik vedrørende gaver m.m. til ansatte i Egedal Boligselskab.....	10
Bilag 8: Evaluering af Bolignøglen	15
Bilag 9: Oversigt over migration	15
Bilag 10: Flytninger efter oprykningsventelisten	15
Bilag 11: Udlejning familieboliger.....	15
Bilag 12: Koncept for KAB's beboerophold	16
Bilag 13: Evaluering af forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB	19
Bilag 14: Ministerbrev om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler	23
Bilag 15: Notat om anvendelsen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.....	23
Bilag 16: Notat om ny proces for løsøre	24
Bilag 17: Ejerskabserklæring - løsøre	24

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. april 2015

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 27. april 2015 er udsendt den 8. maj 2015.

Indstilling

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

Beslutning

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 27. april 2015 blev godkendt med følgende bemærkninger:

Bemærkninger fra Elin Jakobsen:

Punkt 3 i oversigt over den nye bestyrelse blev Elin Jakobsen valgt som medlem med boligsocial indsigt og ikke Kjeld Andersen.

Punkt 5 Elin Jakobsen er på valg i 2015 og ikke i 2016.

Det blev drøftet i bestyrelsen at det ikke er hensigtsmæssigt at formand og næstformand er på valg samme år.

Bemærkninger fra Per Husted Sørensen:

På side 4: Under punktet ny bestyrelse står Elin Jacobsen på valg i 2015, men under organisationsbestyrelsens sammensætning står Elin på valg i 2016, det er forkert.

På side 5: I oversigten står at Kjeld Anderson er på valg i 2015, men på side 4 i oversigt over ny bestyrelse står at han er på valg i 2016, hvilket er rigtigt.

På side 12: Formanden har skrevet under på byggeforretningsførereraftale, det skal nævnes, at det både er formanden og næstformanden, der har underskrevet byggeforretningsførereraftalen.

Under punkt 12: Jan Winther har opsagt sin stilling, nærmere følger omkring reception.

Ligeledes blev fortroligt referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 27. april 2015 godkendt.

2. Revisionsprotokol

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

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Bilag 1: Revisionsprotokollat

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg	Suppleant
Formand	Per Husted Sørensen	2016	Jørgen Holm
Næstformand	Elin Jakobsen	2015	Bo Schytter
Medlem	Jens Jørgen Nygaard	(2014-2018)	Anne-Mie Højsted Johansen
Medlem	Annette Olsen Hussain	2015	
Medlem	Pia Lafontaine	2015	Dirk Fischer
Medlem	Kjeld Anderson	2016	Anne-Marie Askvold
Medlem	Rita Hardenberg	2015	Helle hørdum

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

På mødet tilkendegav Elin Jakobsen, Annette Olsen Hussain, Pia Lafontaine, Rita Hardenberg at de modtager genvalg.

4. Meddelelser fra formanden

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

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der var ingen meddelelser fra formanden.

Sager til beslutning

5. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2014-2015

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 balancerer med 3.091.416 kr. og slutter med et underskud på 20.231 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 19.329.465 kr., og dispositionsfonden udgør 5.680.342 kr., svarende til 25.472 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 1.753.154 kr. svarende til 7.862 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapital til fri disposition udgør 1.743.154 kr.

Smørum Gårdhuse

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 balancerer med 9.804.681 kr. og slutter med et underskud på 48.580 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 72.225.006 kr.

Møllebo

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 balancerer med 2.125.076 kr. og slutter med et underskud på 79.481 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.803.493 kr.

Elmehøj

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 balancerer med 2.001.320 kr. og slutter med et overskud på 5.075 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.129.244 kr.

Kløveren

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 balancerer med 1.332.195 kr. og slutter med et underskud på 40.906 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.482.820 kr.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Irishaven

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 balancerer med 1.233.881 kr. og slutter med et underskud på 9.281 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.842.499 kr.

Skibstedgård

Der udarbejdes driftsregnskab for perioden 1. maj 2015 – 30. juni 2016 næste år.

Status pr. 30. juni 2015 balancerer med 34.254.414 kr.

Bilag 2: Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2014-2015.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2014-2015.

6. Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevisionen er organisationsbestyrelsens egenkontrol i forhold til, om Egedal Boligselskab lever op til krav om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Der foretages en overvågning af udviklingen på udvalgte nøgletal samt sammenligning af udvalgte tal på tværs af KAB-fællesskabet. Der kan forekomme uoverensstemmelser mellem forvaltningsrevision og regnskaber, idet forvaltningsrevisionen i nogle tilfælde bruger en anden kvadratmeteropmåling som beregningsgrundlag. Dette gøres for at muliggøre sammenligningen på tværs af selskaber.

Forvaltningsrevisionsrapporten måler på fire temaer:

- Økonomiske nøgletal
- Udlejning og ventelister
- Beboerklagenævnsager
- Personaleadministration.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Organisationsbestyrelsen kan på baggrund af rapporten træffe beslutning om eventuelle fokusområder og målsætninger for de kommende år. I forbindelse med sidste forvaltningsrevision besluttede organisationsbestyrelsen at sætte fokus på tab ved fraflytning i Smørum Gårdhuse.

Tab ved fraflytning i Smørum Gårdhuse

Der er over en længere årrække sket en stigning i udgifter på konto 130 i Smørum Gårdhuse og fra regnskabsåret 2013-2014 til 2014-2015 er udgifterne fordoblet. Organisationsbestyrelsen bør derfor overveje, om der skal iværksættes yderligere undersøgelser af denne udvikling med henblik på at dæmme op for stigningerne.

Forvaltningsrevisionen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Bilag 3: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision

Bilag 4: Nøgletal for forvaltningsrevision 2014-2015

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter forvaltningsrevisionsrapporten og eventuelle behov for særlige tiltag.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede forvaltningsrevisionsrapporten og besluttede at der ikke på nuværende tidspunkt er behov for særlige tiltag, men der følges op på tab ved fraflytninger i Smørum Gårdhuse og underskud i afdelingerne på næste års forvaltningsrevision.

7. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2014-2015

Som bilag vedlægges forslag til organisationsbestyrelsens årsberetning 2014-2015.

Bilag 5: Årsberetning

Indstilling

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

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen, således at denne efterfølgende kan blive fremlagt til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

Det blev besluttet, at fjerne Egedal Boligselskabs logo fra årsberetningen, da logoet endnu ikke er offentliggjort.

8. Selskabets driftsbudget 2016-2017

Budget 2016-2017 for boligorganisationen er vedlagt som bilag.

Budgettet balancerer med 3.732.000 kr.

I budgettet indgår et budgetteret overskud/budgetreserve på 60.000 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	1.035.000 kr.
Organisationens øvrige driftsudgifter (vederlag, møde- og kontorholdsudgifter m.v. samt revision)	153.000 kr.
<u>Samlede bruttoadministrationsudgifter</u>	<u>1.188.000 kr.</u>

Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2016-2017

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens driftsbudget, således at det efterfølgende kan blive fremlagt til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

9. Ansøgning af midler fra arbejdskapital til Smørumparken

Organisationsbestyrelsen godkendte i 2013 en fordelingsnøgle til fordeling af lønudgifter til renholdelse mellem afdelingerne. Godkendelsen af fordelingsnøglen betyder, at afdeling Smørumparken i Ledøje Smørum Kommunale Almene Boliger i budgetår 2013-2014 har afholdt en udgift på 24 løntimer ugentlig i renholdelse, hvilket var 8 løntimer mere end afdelingen reelt fik stillet til rådighed ugentligt.

Økonomisk set betyder ændringen af fordelingsnøglen, at afdeling Smørumparken i budgetår 2013-2014 har haft en merudgift på 148.000 kr.

Afdelingen har på deres afdelingsmøde den 8. september 2014 gjort indsigelse mod fordelingsnøglen og afholdelse af udgiften til renholdelse.

Organisationsbestyrelsen har på deres møde den 13. november 2014, på baggrund af indsigelsen fra afdeling Smørumparken, godkendt en ny fordelingsnøgle til fordeling af udgifter til renholdelse mellem afdelingerne. Den nye fordelingsnøgle betyder, at afdeling Smørumparken skal betale 16 løntimer ugentlig i renholdelse, svarende til de løntimer de reelt får stillet til rådighed. Efter aftale med formandsskabet i Egedal Boligselskab indstilles, at afdeling Smørumparken ydes en kompensation for merudgiften på 148.000 kr., som afholdes af arbejdskapitalen.

Indstilling

Det indstilles, at afdeling Smørumparken ydes en kompensation for merudgiften på 148.000 kr., som afholdes af arbejdskapitalen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at afdeling Smørumparken ydes en kompensation for merudgiften på 148.000 kr. som afholdes af arbejdskapitalen.

10. Gavepolitikken for organisationsbestyrelsesmedlemmer

På organisationsbestyrelsens møde den 27. april 2015 blev det aftalt, at KAB udarbejder et forslag til gavepolitik for organisationsbestyrelsesmedlemmer til behandling på et kommende organisationsbestyrelsesmøde. Organisationsbestyrelsen aftalte ligeledes, at forslaget skal være enslydende med gavepolitik gældende for ejendomsfunktionærer.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Gavepolitik gældende for ejendomsfunktionærer omfatter jubilæer, fødselsdage, andre lejligheder og principper for receptioner. Gavepolitikken er godkendt af bestyrelsen den 31. marts 2005 og vedlægges som bilag.

Det foreslås, at gavepolitik for organisationsbestyrelsesmedlemmer omfatter fødselsdage, andre lejligheder og receptioner.

Forslag:

Fødselsdage

50 år, 60 år, 65 år, 70 år, 75 år, 80 år gives en gave på 500,00 kr.

Andre lejligheder

Bryllup, sølvbryllup, guldbryllup gives en gave på 500,00 kr.

Udtræden af bestyrelsen gives en gave på op til 500,00 kr.

Receptioner

Ved organisationsbestyrelsesformand/formandsskabets fremmøde til receptioner el.lign. medbringes blomster, vin eller gave til en værdi i prisklassen 500,00 kr.

- eller ved særlige lejligheder (efter formandsskabets skøn) op til 1.000,00 kr.

Bilag 7: Politik vedrørende gaver m.m. til ansatte i Egedal Boligselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender gavepolitik for organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte gavepolitik for organisationsbestyrelsesmedlemmer.

11. Bolignøglen – evaluering

Boligorganisationen har tidligere besluttet at tilslutte sig fællesventelisten Bolignøglen, som trådte i kraft den 1. januar 2012. Der blev samtidig besluttet, hvilken udlejningsmodel der skulle anvendes for de enkelte afdelinger. Modelvalg fremgår af bilag 8.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Kommunen godkendte modelvalget pr. 27. februar 2014.

Formålet med Bolignøglen er todelt:

- at etablere en slagkraftig fællesventeliste til en konkurrencedygtig pris, der sikrer gode ventelister til alle familieboliger administreret af KAB samt at etablere en nem og overskuelig måde for den enkelte boligsøgende at søge en bolig i Hovedstadsområdet, såvel fra oprykningsventelisten (intern venteliste) og fra den almindelige venteliste.
- en modernisering af udlejningsmodellen for boligsøgende på den almindelige venteliste til familieboliger gennem beslutning om udlejning efter modellerne A, B eller C for den enkelte afdeling i de enkelte boligorganisationer.

Bolignøglen erstattede et antal gamle fællesventelister, der samtidig blev lukket, så de boligsøgende ikke længere kunne lade sig opnotere på dem. Allerede opnoterede på de gamle fællesventelister kommer foran opnoterede på Bolignøglen ved anvisning af boliger.

Bolignøglen består af to dele, en fællesventeliste for de almene boligorganisationer og en ny udlejningsmodel til den almindelige venteliste (ekstern venteliste). Boligorganisationen besluttede efter hvilken model hver enkelt afdeling skal udlejes, alt efter hvor stor en andel af de ledige boliger, man ønsker, skal tilbydes opnoterede på den almindelige venteliste.

Modellerne kan kort beskrives således:

Model A

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet
- Hver anden ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går direkte til opnoterede på den almindelige venteliste.

Model B

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- tre ud af fire ledige boliger tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og en ud af fire af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste.

Model C

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Hver anden ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

I alle tre modeller bliver en ledig bolig først tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen. Derefter adskiller modellerne sig ved, at i model B og C trækkes de opnoterede på den almindelige venteliste længere frem og får boliger tilbudt på linje med opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og fællesventelisten Bolignøglen. Model C er den model, hvor flest opnoterede på den almindelige venteliste får adgang til den største andel af ledige boliger.

Boligorganisationen kan selvstændigt beslutte at tilslutte sig en fællesventeliste, hvorimod udlejning efter model A, B eller C kræver en kommunal godkendelse, da udlejning efter disse modeller påvirker oprykningsretten.

For afdelinger opført som AlmenBolig+ er der en særlig model D:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Hver fjerde ledige bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og tre ud af fire af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste.

Der skal ikke træffes ny beslutning om model D.

Foreligger der ikke kommunal godkendelse af boligorganisationens modelvalg, udlejes boligerne efter model "O":

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventeliste i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer der er med i Bolignøglen
- Ledig bolig tilbydes den eksterne venteliste

Ventelister

Beboerne og de almindelige boligsøgende i KAB fællesskabet har taget Bolignøglen til sig. Både andelen, der vælger at lade sig opnotere til hele Bolignøglen, og opnoteringer på oprykningsventelisten har været stigende igennem perioden. Boligsøgende, der kun ønsker at søge bolig i en specifik afdeling/afdelinger kan nøjes med en opskrivning til en enkelt boligorganisation. Her har tilgangen været svingende. Tilgangen til ventelisterne anses som værende tilfredsstillende.

KAB fælleskabet	2011	2012	2013	2014
Opnoterede i alt	155.885	151.096	149.336	150.269
Nye opnoterede i alt i året	22.900	10.231	17.692	16.580
Bolignøglen opnoterede i året	Ej oprettet	5.464	9.509	11.027
Til en enkelt boligorganisation		3.407	5.733	2.709
Oprykningsventelisten opnoterede	731	1.360	2.450	2.844

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Egedal Boligselskab

Boligorganisationen	2011	2012	2013	2014
Almindelig venteliste	1	11	27	48
Oprykningsventeliste	25	28	35	46

I boligorganisationen er der sket en forøgelse af opnoterede til selskabet og på oprykningsventelisten.

Udlejning

Oprykningsventelisten

Beboerne i KAB fællesskabet har taget fællesventelisten til sig. Der har været en støt stigende andel af boliger, der er udlejet til opskrevne på oprykningsventelisten via fællesventelisten.

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	21,1 %	23,3 %	25,2 %

Andelen, der er udlejet til oprykningsventelisten, er i perioden steget fra 21,1 % til 25,2 % i 2014.

I perioden 2012 til 2014 er 616 husstande flyttet fra et boligselskab til et andet under bolignøglen og 2.397 husstande internt i den enkelte afdeling eller boligselskab.

Vedlagt som bilag 8 og 9 migrationstal imellem boligselskaberne og internt i de enkelte bolig-selskaber og afdelinger.

Egedal Boligselskab

I boligorganisationen har antallet af udlejninger efter oprykningsventelisten ligget stabilt (jf. bilag 11). Men andelen af udlejninger efter oprykningsventelisten faldt i 2013 som følge af førstegangsudlejningen af Irishaven, hvor alle boliger blev udlejet til den almindelige venteliste.

Boligorganisationen	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	30,8 %	22,7 %	35,7 %

Den almindelige venteliste

Modernisering af anvisningen med modelvalg er i mindre grad slået igennem.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Udlejning til opskrevne på den almindelige venteliste

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	20,7 %	18,5 %	18,1 %
Venteliste fleksibel	24,9 %	24,7 %	21,9 %
I alt	45,5 %	43,2 %	40 %

Udlejningen til den almindelige venteliste har i perioden været faldende fra 45,5 % i 2012 til 40 % i 2014.

Der er kun for ganske få afdelingerne truffet beslutning om udlejning efter model B og C.

Da anvisningen til kommunerne ligger nogenlunde stabilt, vil forskydningerne i andelen af udlejninger ske imellem oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Derudover har der været tekniske startproblemer med at udleje efter de trufne modelvalg, som først faldt helt på plads i eftersommeren 2013.

Egedal Boligselskab

I boligorganisationen har antallet af udlejninger til den almindelige venteliste svinget. Den store stigning af udlejninger til den almindelige venteliste i 2013 skyldes førstegangsudlejningen af 13 boliger i Irishaven.

Aftale om fleksibel udlejning trådte i kraft pr. 1. februar 2013, hvorfor der først herefter forekommer fleksibel udlejning. Andelen af fleksibel udlejning er stigende.

Boligorganisationen	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	30,8 %	63,6 %	28,6 %
Venteliste fleksibel	0,0 %	4,5 %	14,3 %
I alt	30,8 %	68,1 %	42,9 %

Bilag 11 viser udlejningen i boligorganisationen i perioden 1. januar 2009 til 30. juni 2015.

Boligorganisationens valg af modeller, har betydning for hvordan udlejningerne fordeler sig mellem boligsøgende fra oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Oprykningsventelisten – oprykningsret og karenstid

For opnoterede på oprykningsventelisten gør følgende sig gældende:

- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om karenstid på oprykningsretten. Der er variationer fra 0 til 2 år.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om der er oprykningensret til familiebolig for beboere i ungdoms- og ældreboliger. Her er der variationer fra ingen oprykningensret til oprykningensret med karenstid fra 1 til 2 år.

Disse variationer er truffet i de enkelte boligorganisationer ud fra lokale forhold. Dette gør det vanskeligt for den enkelte opnoterede på oprykningensventelisten at gennemskue, hvilke regler der gælder, når de ønsker at anvende oprykningensretten og tilpasse deres boligforhold til deres aktuelle familiesituation.

Der er en del boligorganisationer der har 2 års karenstid på oprykningensretten i såvel afdeling som boligorganisation og oprykningensret fra ungdoms- og ældreboliger.

Egedal Boligselskab har tidligere besluttet følgende:

- Der er 2 års karenstid på oprykningensretten i såvel egen afdeling som til andre afdelinger og boligorganisationer.
- Der er ingen ungdoms- eller ældreboliger i Egedal Boligselskab.

Bilag 8: Evaluering af Bolignøglen

Bilag 9: Oversigt over migration

Bilag 10: Flytninger efter oprykningensventelisten

Bilag 11: Udlejning familieboliger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, træffer beslutning om modelvalg for den enkelte afdeling for perioden fra den 1. januar 2016 til den 31. december 2019, samt træffer beslutning om karenstid.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og traf beslutning om følgende modelvalg for den enkelte afdeling:

<i>Smørum Gårdhuse</i>	<i>Model B</i>
<i>Møllebo</i>	<i>Egen anvisning - bofællesskab</i>
<i>Elmehøj</i>	<i>Egen anvisning - bofællesskab</i>
<i>Kløveren</i>	<i>Egen anvisning - bofællesskab</i>
<i>Irishaven</i>	<i>Model D - almenbolig + afdeling</i>
<i>Skibsstedgård</i>	<i>Model D - almenbolig + afdeling</i>

Modelvalg er gældende for perioden fra den 1. januar 2016 til den 31. december 2019.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Organisationsbestyrelsen besluttede en 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel egen afdeling som til andre afdelinger og boligorganisationer.

12. KAB's beboerophold

KAB afholder igen i år beboerophold for familier og seniorer. I 2015 havde opholdene i alt 147 deltagere, heraf deltog 66 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2016 vil KAB ansøge Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Samlet pris

Den samlede pris for deltagelse på KAB's beboerhold, dvs. beboerens egenbetaling plus tilskud fra boligorganisationen, udgør i alt 4.900 kr. for deltagelse på seniorophold og for deltagelse på familieophold er prisen i alt 4.600 kr. for voksne og 2.800 kr. for børn.

Egenbetaling

I 2016 er prisen for deltagelse på Senioropholdet i alt 3.900 kr. i egenbetaling. Det dækker udgiften til en uges ophold på Hotel Storebælt i Nyborg. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til seniorhøjskolen. Egenbetalingen for deltagelse på Familieopholdet vil i 2016 udgøre i alt 3.600 kr. for voksne og 1.800 kr. for børn.

Tilskud fra boligorganisationen

Den enkelte boligorganisation kan - i lighed med tidligere år - gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, reservere det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt to beboerophold. Boligorganisationens tilskud er med til at finansiere transport, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagerens egenbetaling for opholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere m.v. Boligorganisationerne er dermed med til at sikre, at familier og seniorer, der ellers ville have vanskeligt ved at afholde ferie, får mulighed for et sommerophold med andre beboere fra KAB-fællesskabet.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.000 kr. pr. plads i 2016, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager.

I 2015 deltog ingen beboere fra Egedal Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Bilag 12: Koncept for KAB's beboerophold

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

- at beboerne i Egedal Boligselskab skal have Beboerhøjskolerne tilbudt med et tilskud på 1.000 kr. pr. plads
- at boligorganisationen bevilger 2 familiepladser og 2 seniorpladser som de ønsker at råde over.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilligede 2 familiepladser og 2 seniorpladser som de ønsker at råde over.

13. Dankort til bestyrelsesmedlemmer

Der har været en del kritik blandt bestyrelsesmedlemmer af den nuværende ordning med MasterCard. Bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti kan derfor nu få udstedt Dankort til de gældende konti. Dermed bliver det mere enkelt at foretage indkøb m.v. i forbindelse med bestyrelsesarbejdet. Fordelen ved Dankort er, at kortet kan bruges alle steder.

Ulempen er, at den tilknyttede konto kan trækkes over, selvom der er tale om et betalingskort og ikke et kreditkort. Hvis der sker overtræk, er det afdelingen, som i sidste ende dækker et eventuelt tab, som skyldes overtræk på kontoen.

Danske Bank har en service, som minimerer risikoen for store tab:

- Mindre overtræk på oprettede konti rapporteres straks til KAB fra banken med anmodning om inddækning af overtrækket. Selv små overtræk accepteres ikke fra bankens side.
- Større overtræk medfører blokering af kortet.

Proceduren ved bestilling af Dankort er, at Dankort og tilknyttet konto bestilles af boligorganisationens kundechef på organisationens CVR-nummer efter organisationsbestyrelsens godkendelse.

Den eksterne kontrol, bogføring og afstemning for brugen af Dankort og den tilknyttede konto, er den samme som for oprettede konti til lokale kontorer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter/godkender, at bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti får adgang til at benytte Dankort.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti ikke får adgang til at benytte Dankort.

14. Bestyrelseshonorar

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 1. juli 2015.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 76,97 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 46,17 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2015. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 12.494,92 kr. til ca. 12.683,36 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 17. november 2008 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 1.811,91 kr., næstformanden 1.811,91 kr. og de øvrige medlemmer 1.811,91 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales der honorar fra førstkommende kvartal.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

15. Tilbud om KAB's konfliktmægling – lokalt

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

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

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

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

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

KAB's konfliktmægler er ansat 20 timer ugentligt. Konfliktmæglerens ressourcer vil derfor kun kunne anvendes i et begrænset antal egentlige mæglingssager. For egentlige mæglinger vil afdelingen blive opkrævet et beløb på 5.000 kr. plus moms for ydelsen. Hertil kan komme udgifter til tolkebistand. Telefonisk rådgivning vil være gratis for boligafdelinger med stor pakke. Andre vil blive opkrævet efter medgået tid.

Bilag 13: Evaluering af forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen traf beslutning om, at KAB kan tilbyde boligorganisationens beboere mægling i sager, hvor det vurderes relevant. De berørte afdelinger træffer i den konkrete situation beslutning om konfliktmægling i samarbejde med den driftsansvarlige.

Sager til orientering

16. Nyt fra afdelingerne

Generelt er der i den kommende periode (november 2015) planlagt ejendomsbesigtigelser (markvandring) med afdelingerne, således at de kommende budgetter kan komme på plads inden jul.

Endvidere er Ole Rasmussen stoppet som servicemedarbejder med udgangen af august 2015 for at gå på pension, og Nicolai Stjernqvist er startet i stedet for Ole ultimo august 2015. Jan Winther er gået på pension med udgangen af oktober 2015, og Torben Nielsen er ansat som servicemedarbejder i hans sted pr. 15. oktober 2015.

Fremadrettet vil Porsebakkens afdelinger således også indgå i ejendomskontorets portefølje hvad angår telefontid.

Smørum Gårdhuse – 5302

Der er ikke nyt omkring helhedsplanen.

Der udsendes "forespørgsel" til beboerne omkring nedlæggelse af vaskeriet, som en "forventningsafstemning". Dette kan bruges i forhold til det kommende afdelingsmøde i forhold til at stille forslag til, hvorvidt vaskeriet kan nedlægges. Der er i dag et driftsunderskud i niveauet ca. 80.000 -100.000 kr.

En større sag - værn omkring sandkasser/legepladser er etableret med nyt træ henover sommeren.

Større gennemgang/rensning af ventilation/aftrækskanaler.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Møllebo – 5304

Der har været større malerarbejder på ejendommen.

Udskiftning af anoder er færdigetableret.

Vi har eventuelt en sag omkring lugtgener samt sag omkring skadedyr, som er bekæmpet pt.

Endvidere er der etableret ekstra rotte- og mårsikring pga. skadedyr.

Elmehøj – 5305

Der har været større malerarbejder på ejendommen.

Udskiftning af anoder er færdigetableret.

Kløveren – 5306

Udskiftning af anoder er færdigetableret.

Tagtud/ventilationsrør fra emhætte er lagt om.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Selskabets økonomiske oversigt

Som nævnt tidligere, så endte det med en pæn værdiudvikling for 2014, især hvis man sammenligner med året før. Den gennemsnitlige værdistigning på de tre investeringsforeninger var i 2014 ca. 4,50 %-point, sammenlignet med ca. 0,50 %-point i 2013.

Kursværdier

	Nominal beholdning 23. okt. 2015 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2014	Indre værdi (Kurs) 23. okt. 2015	Værdiudvikling hidtil 2015	Værdiudvikling hele 2014
Danske Capital	5.026.331	110,87	110,42	-0,45 %-point	4,50 %-point
SEB	6.010.469	110,99	110,30	-0,69 %-point	4,03 %-point
Nykredit Port.	5.604.400	113,42	113,18	-0,24 %-point	4,95 %-point

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Det ser desværre ikke ud til at den gode stime fortsætter i indeværende år. Som det fremgår af ovenstående tabel, så har værdiudviklingen hidtil i år været negativ med i gennemsnit 0,46 %-point.

Vi har dog en forhåbning om, at det samlede resultat for kalenderåret 2015 vil være bedre end hvis vi havde pengene stående i banken. Bankens indlånsrente er p.t. -0,75.

Vi skal igen gøre opmærksom på, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering, og historisk set har investeringsforeningerne altid givet et større afkast end eksempelvis at have pengene stående i banken – set over en længere periode.

Set i lyset af de usædvanlige forhold på finansmarkederne, eksempelvis den negative bankrente, kan det komme på tale at indskyde eller hæve på investeringsforeningerne med relativ kort varsel. Skulle det blive aktuelt vil der blive orienteret herom på førstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Folketinget har netop vedtaget en ændring af lov om almene boliger, der gør det muligt for de almene boligorganisationer at stille krav om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med konkrete udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser. Kravet kan boligorganisationerne stille ved at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.

Lovændringen indeholder ikke noget krav til boligorganisationerne, men giver boligorganisationerne et nyt redskab til at skaffe flere uddannelses- og praktikaftaler.

Sociale klausuler

De sociale klausuler udgør kontraktvilkår som boligorganisationen indarbejder i udbudsmaterialet, hvormed entreprenøren/leverandøren skal benytte elever i opgaveløsningen.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

De sociale klausuler er tænkt som et supplement til indgåelse af frivillige partnerskabsaftaler. Eksempelvis i situationer, hvor der ikke har kunnet opnås enighed om at indgå en aftale om etablering af praktikpladser.

Lovændringen trådte i kraft den 15. marts 2015.

Til orientering anvender KAB i dag sociale klausuler som kontraktvilkår ved alle udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser.

Bilag 14: Ministerbrev om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Bilag 15: Notat om anvendelsen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Ny proces om løsøre ved fraflytningssyn

For at sikre klarhed om ejerskabet til løsøre ved lejerskifte, har KAB i en årrække fastholdt, at fraflytters løsøre som opvaskemaskine, vaskemaskine m.v. skulle placeres udenfor lejemålet i forbindelse med fraflytningssynet. Disse retningslinjer ændrer KAB nu, så håndteringen af løsøre bliver mere tidssvarende og efter de behov, som både driftspersonale og beboere har ytret ønske om.

Den nye procedure følger gældende lovgivning.

Udgangspunktet er således fortsat, at lejligheden skal være tømt for fraflytters løsøre med mindre fraflytter og indflytter har udfyldt en ejerskabserklæring, som gør det klart for indflytter, at løsøret ikke tilhører afdelingen.

Fraflytter og indflytter skal udfylde og underskrive en fælles ejerskabserklæring om, at indflytter overtager navngivet og præcist beskrevet løsøre, som det fremgår af ejerskabserklæringen. Begge parter underskriver ejerskabserklæringen og skriver dermed under på, at al vedligeholdelse m.v. af det beskrevne løsøre er afdelingen uvedkommende

Den underskrevne ejerskabserklæring skal overdrages til den synsansvarlige/ejendomskontoret før fraflytningssynet, så der ikke er tvivl om, hvad der er aftalt.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Det er til enhver tid den synsansvarlige, der vurderer, om synet kan gennemføres forsvarligt og med løsøret i boligen.

Ejerskabserklæringen opbevares under sagen vedrørende det konkrete lejemål, så afdelingen undgår at overtage vedligeholdelsespligten af det løsøre, som er lejernes ansvar.

Den enkelte afdeling kan vurdere, hvilke former for løsøre, der kan dækkes af ejerskabserklæringen. De typiske eksempler på løsøre fremgår af ejerskabserklæringen, som kan justeres til lokale forhold.

Bilag 16: Notat om ny proces for løsøre

Bilag 17: Ejerskabserklæring - løsøre

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Likviditetsstyring

I den seneste tid er renten faldet betydeligt, og vi er nu i den situation, at vi i KAB-Fællesskabet skal betale renter for at have et indestående over et vist beløb i banken.

For at undgå dette og forhåbentlig opnå et positivt afkast af boligorganisationens midler, overvåger vi i øjeblikket likviditeten meget tæt, og placerer den overskydende likviditet i investeringsforeningerne, ligesom der bliver etableret en kassekredit til hver organisation – på meget fordelagtige vilkår.

Det betyder, at KAB ikke har mulighed for at spørge boligorganisationen først, men må handle ad hoc for at sikre det mest optimale afkast af boligorganisationens midler. I forbindelse med de kommende organisationsbestyrelsesmøder vil kundechefen fremlægge en oversigt over midler anbragt i investeringsforeningerne.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Nye retningslinjer for frivillige forlig i udsættelsessager

KAB har strammet praksis for indgåelse af frivillige forlig om en afdragsordning for betaling af huslejerestancer. Det betyder, at der i hvert enkelt tilfælde foretages en vurdering af, om en afdragsordning også reelt kan føre til en forbedring af beboerens mulighed for at betale husleje fremover.

Ændringen er gennemført som et led i en række initiativer for at begrænse afdelingernes tab på huslejerestancer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Kundetilfredshedsmåling i organisationsbestyrelsen

I KAB's målsætningsprogram 2015-2018 er der under temaet kernerdrift opstillet følgende indikator:

- Organisationsbestyrelsernes tilfredshed med KAB som administrator skal hvert år være mindst 4,0 på en skala fra 1-5, hvor 5 er højest.

I den forbindelse vil KAB gennemføre en årlig digital tilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet i årene 2015 til og med 2018. Tilfredshedsmålingen vil årligt blive gennemført i 4. kvartal.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Et link til spørgeskemaet vil blive sendt til hver enkelt organisationsbestyrelsesmedlems e-mail.

Der er 8 spørgsmål, og det tager ca. 2-3 minutter at besvare dem. Alle besvarelser er anonyme, og vil blive behandlet fortroligt.

Bestyrelsesmedlemmerne vil få en orienteringsmail en uge inden linket til spørgeskemaet fremsendes.

Den enkelte boligorganisations resultat og det samlede resultat for KAB-fællesskabet vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til orientering og drøftelse.

Det er naturligvis vigtigt for det endelige resultat, at svarprocenten er så høj som muligt.

KAB vil benytte resultaterne af kundetilfredshedsmålingen til at udvikle og forbedre kerne-driften og dermed betjeningen af KAB-fællesskabets boligorganisationer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og at bestyrelsen sikrer en høj svarprocent.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Kommende møder

Repræsentantskabsmøde:

Tirsdag den 25. november 2015 i Fælleshuset Elmehøj kl. 18.00

Forslag til kommende møder i 2016:

Organisationsbestyrelsesmøde:

Mandag den 25. april 2016 i Fælleshuset Smørum Gårdhuse kl. 16.00

Torsdag den 10. november 2016 i KAB kl. 16.00

Repræsentantskabsmøde:

Tirsdag den 22. november 2016 i Fælleshuset Smørum Gårdhuse kl. 18.00

Der foreslås tillige afholdelse af afdelingsmøder:

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

Møllebo	mandag	den 7. marts 2016	kl. 19.00
Smørum Gårdhuse	tirsdag	den 8. marts 2016	kl. 19.00
Kløveren	mandag	den 21. marts 2016	kl. 19.00
Elmehøj	tirsdag	den 22. marts 2016	kl. 18.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender mødedatoerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte datoer med følgende bemærkninger:

Af dagsorden fremgår ved fejl, at repræsentantskabsmøde afholdes tirsdag den 25. november 2015 i Fælleshuset Elmehøj kl. 18.00. Korrekt møde dag er onsdag den 25. november 2015.

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 25. april 2016 afholdes i Smørum hallen kl. 16.00.

Repræsentantskabsmødet tirsdag den 22. november 2016 afholdes i Fælleshuset i Elmehøj kl. 18.00.

24. Eventuelt

Driftschefen oplyste, at der har været et stort tyveri af maskiner og redskaber fra garage anlæg.

Der fremsendes spørgeskema til beboerne i Smørum Gårdhuse vedrørende holdning til nedlæggelse af vaskeriet i Smørum Gårdhuse.

Det er ikke muligt for beboerdemokrater at læse organisationens regnskab på KABs hjemmeside. Kundechefen undersøger sagen og vender tilbage.

Vinderen af logokonkurrencen inviteres til repræsentantskabsmødet den 25. november 2015.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 12. november 2015

Udsendt den 20. november 2015

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.

Indstilling

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

Beslutning

Der var intet til fortroligt referat.