

Egedal Boligselskab
Møde den 24. april 2017
Udsendt den 8. maj 2017

**Organisationsbestyrelsesmøde
mandag den 24. april 2017 kl. 16.00 i
Smørum Kultur- og Idrætscenter
Flodvej 62, 2765 Smørum**

Organisationsbestyrelsen: Per Husted Sørensen, Bo Schytter, Annette Olsen Hussain,
Kjeld Anderson, Pia Lafontaine, Rita Hardenberg

Observatør: Otto Hansen

Afbud: Jens Jørgen Nygaard

KAB: Kundechef John Gilbert Nielsen, driftschef Brian Schnell,
kundesupportchef Lone Skriver under punkt 8.

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 10. november 2016	3
2. Referater af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2017.....	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
5. Meddelelser fra formanden.....	4
Sager til beslutning.....	5
6. Afdelingernes budgetter 2017-2018	5
7. Pas på huslejen – ændring af lov om almene boliger	7
8. 360°analyse – pas på huslejen.....	8

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

9. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte.....	9
Sager til orientering.....	10
10. Afdelingssammenlægninger.....	10
11. Status for nybyggeri – Egedal Stationsby	12
12. Status på Helhedsplan – Smørum Gårdhuse.....	13
13. Status på Strategiseminar	14
14. Kundetilfredshedsmåling.....	14
15. Ny politik for trusler og voldsepisoder.....	15
16. Bæredygtig drift.....	15
17. Nyt fra afdelingerne.....	16
18. Investeringsforeninger.....	17
19. Kommende møder.....	18
20. Eventuelt.....	18
21. Referat fra mødet – fortrolighed.....	18

Bilag 1: Afdelingernes budgetter 2017-2018	6
Bilag 2: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet	10
Bilag 3: Almenlejeloven § 69	10
Bilag 4: Kundetilfredshedsmåling – Egedal Boligselskab.....	14
Bilag 5: Kundetilfredshedsmåling – KAB-fællesskabet	14
Bilag 6: Politik om håndtering af vold og trusler	15
Bilag 7: Tjekliste til håndtering af trusler og voldsepisoder.....	15

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 24. april 2017
Udsendt den 8. maj 2017

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 10. november 2016

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 10. november 2016 er udsendt den 28. november 2016.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet med følgende bemærkninger:

På mødet blev repræsentantskabsmødet ændret fra den 21. november 2017 til den 23. november 2017.

2. Referater af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2017

Referat samt referat af tillægsgagsorden af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde 1. februar 2017 er udsendt den 10. februar 2017.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

3. Revisionsprotokol

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

Bilag 1: Revisionsprotokollat

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 24. april 2017
Udsendt den 8. maj 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkninger:

Bilag 1: revisionsprotokollat var ikke vedlagt.

4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg
Formand	Per Husted Sørensen	2018
Næstformand	Bo Schytter	2017
Medlem	Jens Jørgen Nygaard	(2014-2018)
Medlem	Annette Olsen Hussain	2017
Medlem	Pia Lafontaine	2017
Medlem	Kjeld Anderson	2018
Medlem	Rita Hardenberg	2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

På mødet tilkendegav Bo Schytter, Annette Olsen Hussain og Rita Hardenberg, at de genopstiller til organisationsbestyrelsen.

Pia Lafontaine tilkendegav, at hun ikke genopstiller.

5. Meddelelser fra formanden

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

De deltagere der har meldt sig til seminaret den 6. maj 2017 må meget gerne tag en person med til seminaret og hvis de ikke selv har mulighed for at deltage må de ligeledes sende en anden person til seminaret.

Formanden ønsker at få tilsendt alle referater og konstitueringer fra afdelingsmøder i afdelingerne. Der skal sendes besked til afdelingsformændene om at de skal fremsende referater og konstitueringer til formanden.

Formanden beder om at medlemmers imail adresser bliver oprettet i First Agenda.

Formanden opfordrer bestyrelsen til at medvirke til at sikre, at alle relevante der skal på hjemmesiden, sendes således vi sikre at hjemmesiden altid er opdateret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

6. Afdelingernes budgetter 2017-2018

5302-7 – Smørum Gårdhuse

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 7. marts 2017. Driftsbudgettet for 2017-2018 balancerer med 10.644.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 113.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2017 udgør herefter 857,77 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2017 udgør 2.600.000 kr., hvilket svarer til 225 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2016 udgør 6.576.488 kr.

5304-1 - Møllebo

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 6. marts 2017. Driftsbudgettet for 2017-2018 balancerer med 2.219.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 38.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2017 udgør herefter 1.247,13 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2017 udgør 280.000 kr., hvilket svarer til 158 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2016 udgør 1.465.241 kr.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

5305-9 - Elmevej

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 23. marts 2017. Driftsbudgettet for 2017-2018 balancerer med 2.156.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 20.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2017 udgør herefter 1.215,17 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2017 udgør 250.000 kr., hvilket svarer til 142 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2016 udgør 1.038.274 kr.

5306-6 Kløveren

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 20. marts 2017. Driftsbudgettet for 2017-2018 balancerer med 1.370.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 32.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2017 udgør herefter 1.174,32 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2017 udgør 150.000 kr., hvilket svarer til 131 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2016 udgør 1.019.851 kr.

5307-3 Irishaven

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 14. marts 2017. Driftsbudgettet for 2017-2018 balancerer med 1.304.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 21.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2017 udgør herefter 945,50 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2017 udgør 80.000 kr., hvilket svarer til 58 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2016 udgør 155.833 kr.

5308-0 Skibstedgård

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 21. marts 2017. Driftsbudgettet for 2017-2018 balancerer med 1.454.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 0 kr. Lejen pr. 1. juli 2017 udgør herefter 930,01 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2017 udgør 135.000 kr., hvilket svarer til 87 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2016 udgør 67.500 kr.

Bilag 1: Afdelingernes budgetter 2017-2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne.

7. Pas på huslejen – ændring af lov om almene boliger

Folketinget har i december 2016 vedtaget nye regler for den almene boligsektors drift. De nye regler skal ses i sammenhæng med den aftale, der er indgået mellem regeringen, KL og BL om, i perioden 2014-2020, at gennemføre besparelser i driften på 1,5 mia. kr. for sektoren som helhed.

Reglerne fastlægger blandt andet:

- At boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.
- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.
- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler her til.
- At boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten.

Det præciseres i loven, at boligorganisationen har det overordnede ansvar for såvel organisation som afdelinger. Det betyder, at boligorganisationen skal gennemføre en analyse af hele boligorganisationens drift, som danner grundlag for boligorganisationens opstilling af effektiviseringsmål. Disse mål og midlerne til at nå dem, skal skrives ind i styringsrapporten. Herefter danner de grundlag for den aftale, som boligorganisationen skal indgå med tilsynskommunen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvordan analysen af boligorganisationens drift gennemføres og herefter arbejder med at opstille effektiviseringsmål, som kan indgå i styringsrapporten.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at punktet behandles under punkt 8.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

8. 360°analyse – pas på huslejen

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

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

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

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

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

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

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

Både boligorganisationen og afdelingerne har brug for et værktøj, som med tal og ord belyser situationen i afdelingen og peger på muligheder for forbedringer. KAB har derfor udviklet et analyseværktøj – en såkaldt 360° analyse, der gennemgår driften. Analysen tegner et præcist billede af den enkelte afdelings drift. Det sker på baggrund af tal, observationer og rapporter om afdelingen samt interview med driftsteamet. Ud fra analysen giver KAB anbefalinger til hvordan driften kan gøres mere effektiv og professionel.

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

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

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

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

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at købe 360°analyser for afdelingerne i Egedal Boligselskab.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at købe 360°analyser til fire afdelinger i Egedal Boligselskab og bevilligede samtidig 30.000 kr. af arbejdskapitalen til afholdelse af udgiften.

9. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte

I juni 2016 udsendte KAB et brev til alle beboere, der risikere at blive ramt af regeringens kontanthjælpsloft. I brevet blev modtageren opfordret til at undersøge muligheden for enten at bytte bolig eller foretage delfremleje, hvis kontanthjælpsloftet medfører, at man ikke længere kan betale husleje.

KAB administrerer alle bytninger i afdelingen efter den karenstid, der er fastsat af boligorganisationen og efter reglen om, at der kun må være en person pr. rum.

Boligorganisationen har nu mulighed for at gøre det nemmere at bytte ved at lempe på de såkaldte karenstider. Karenstiderne er i loven fastsat til maksimalt tre år. Egedal Boligselskab har fastsat karenstid ved boligbytte til to år.

Boligorganisationerne kan også lempe på reglerne for antallet af personer pr. beboelsesrum, så det hæves fra 1 person pr. rum til to personer pr. beboelsesrum.

Sådanne lempelser vil gøre det nemmere at bytte sig til en billigere bolig.

Reglerne for bytteboliger reguleres af almenlejelovens § 69.

På baggrund heraf foreslås det, at Egedal Boligselskab drøfter, om karenstiden skal nedsættes, og om kravet til antal personer pr. beboelsesrum hæves til maksimalt to personer pr. beboelsesrum.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

Bilag 2: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet

Bilag 3: Almenlejeloven § 69

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter byttereglerne, fastsætter en ny karenstid i afdelinger og boligorganisation samt fastsætter et antal personer pr. rum ved bytning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede byttereglerne og besluttede at fastholde karenstid på to år, samt fastholde en person pr. rum ved bytning.

Sager til orientering

10. Afdelingssammenlægninger

De tre senior bofællesskaber i Dyvelåsen, afdeling Elmehøj med 20 boliger, Møllebo med 20 boliger og Kløveren med 12 boliger har på deres afdelingsmøder behandlet forslag om sammenlægning af afdelingerne.

Afdelingerne Elmehøj og Møllebo har på deres afdelingsmøde besluttet at arbejde videre med forslaget om sammenlægning af afdelingerne. Afdeling Kløveren har på afdelingsmødet besluttet ikke at arbejde videre med en sammenlægning. Der arbejdes derfor videre med udarbejdelse af forslag til sammenlægning af afdeling Elmehøj og afdeling Møllebo.

Endelig beslutning om sammenlægning

Beboerne i afdelingerne Elmehøj og Møllebo vil på et afdelingsmøde træffe endelig beslutning om eventuel sammenlægning af afdelingerne.

Herudover skal sammenlægningen godkendes af organisationsbestyrelsen i Egedal Boligselskab.

Fordele ved sammenlægning af afdelingerne:

- Ved en sammenlægning af afdelingerne vil der være bedre mulighed for at rekrutterer beboere til en afdelingsbestyrelse.
- En økonomisk besparelse ved mindre udgift til administrationsbidrag.
- Større økonomisk styrke ved ikke planlagte udgifter.
- Mere effektiv udnyttelse af driften.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

Økonomi ved sammenlægning af afdelinger

Ved sammenlægningen sker en sammenlægning af de to afdelingers økonomi, hvilket betyder, at der ved sammenlægningen skal ske en udligning af huslejen indenfor højst 10 år.

Det gælder ikke forskelle i huslejen der skyldes kapitaludgifter, dvs. udgifter der vedrører lån til større renoveringer og afdelingernes oprindelige låneoptagelse.

Hvis der er stor forskel i brugsværdien eller herlighedsværdien kan dette også holdes ude af den sammenlagte økonomi.

Egedal Boligselskab har tidligere truffet beslutning om solidarisk betaling af grundbidrag, derfor tilfalder det sparede grundbidrag ved sammenlægningen ikke de to afdelinger, men tilfalder boligforeningen og dermed alle beboere i boligforeningen.

Den nuværende leje i de to afdelinger er nogenlunde ens. Den gennemsnitlige leje pr. m² er i Elmehøj 1.215,17 kr. og i Møllebo 1.247,13 kr.

Husorden, vedligeholdelsesreglement, råderetsregler m.m.

Ved sammenlægning af afdelingerne, fremtræder de tre afdelinger som én ny afdeling. Når der er tale om en ny afdeling, skal den nye afdeling tage stilling til en ny husorden, vedligeholdelsesreglement, råderetsregler m.m. Det er muligt at aftale forskelle i husorden, vedligeholdelsesreglement, råderetsregler for de tre tidligere afdelinger, det skal dog fremgå i husorden, vedligeholdelsesreglement, råderetsregler.

Procedurebeskrivelse for sammenlægning

- Der afholdes et fælles orienteringsmøde for beboerne i afdeling Elmehøj og afdeling Møllebo.
- Afdelingerne træffer på separate afdelingsmøder beslutning om sammenlægning af afdelinger.
- Organisationsbestyrelsen godkender sammenlægningen.
- Underretning kommune og Landsbyggefonden.
- Der foretages en økonomisk sammenlægning af afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

11. Status for nybyggeri – Egedal Stationsby

Projektet er gennem følgegruppemøderne udviklet til et godt og solidt byggeri til gavn for de kommende beboere. De 58 boliger udformes i tre boligblokke med altaner og fælles opgange.

I nederste niveau er der små nyttehaver i forbindelse med boligerne.

Vi nærmer os en afslutning af projekteringen for udbud i totalentreprise, der har gennem følgegruppemøder, og har således kun nogle få afsluttende bemærkninger og tilføjelser til det materiale der nu foreligger.

Egedal Kommune mangler stadig at give svar på forhold som niveau for tilkøbt jord på grunden samt indføring af fjernvarmestik, begge forhold kan håndteres i vores udbud, med en begrænset økonomisk risiko for projektet.

Projektet udbydes med en overfladisk parkeringsplads, men med option for en overdækket parkering alt efter hvad licitationsresultatet giver os af muligheder, så vi skal tilkøbe færrest mulige parkeringspladser i kommunens parkeringshus.

Den forventede tidsplan ser således ud:

- Færdiggørelse af udbudsmateriale.
- Udsendelse i prækvalifikation (1. maj 2017).
- Møde i følgegruppen for indstilling af totalentreprenører (ultimo juni 2017).
- Udsendelse til udvalgte totalentreprenører (ca. 1. juli 2017).
- Eventuelt møde i følgegruppen vedr. rettelsesblade (medio august 2017).
- Licitation (ca. 1. september 2017).
- Møde i følgegruppen for eventuelle besparelser/indstilling af entreprenør (medio september 2017).
- Godkendelse af skema B (ca. 1. november 2017).
- Byggestart (ca. 1. december 2017).
- Aflevering (ca. 1. juni 2019).

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Status på Helhedsplan – Smørum Gårdhuse

I marts 2016 meddelte Landsbyggefonden at følgende arbejder kan støttes med finansiering fra Landsbyggefonden:

- Krybekælder: Krybekælderen skal fyldes op med isolering, og der skal udstøbes et betonterrændæk inkl. ny gulvbelægning.
- Udskiftning af lette partier imod haven.
- Etablering af mekanisk ventilation i alle boliger.
- Renovering af taget.
- Fjernelse af indvendig isolering af betonelementer.

Udover ovenstående er det forhåbningen at der i helhedsplanen findes finansiering til:

- Efterisolering af betonfacaderne.
- Udskiftning af installationerne.
- Gennemgribende renovering af kloakken.

De støttede arbejder har et omfang, der vil nødvendiggøre midlertidig genhusning.

I løbet af 2016 er udført supplerende tekniske undersøgelser af badeværelserne med henblik på at opnå støtte til renovering. Disse undersøgelser ligger i øjeblikket til behandling i Landsbyggefonden.

Når dette støtteforhold er afklaret, forventes det at et samlet budget vil kunne opstilles, således at finansiering og huslejekonsekvenser kan danne grundlag for endelig stillingtagen til helhedsplanens gennemførelse.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

13. Status på Strategiseminar

Det planlagte strategiseminar den 10. september 2016 blev som tidligere oplyst, aflyst grundet for få tilmeldinger.

Organisationsbestyrelsens besluttede på deres møde den 10. november 2016, at der nedsættes en arbejdsgruppe bestående af tre repræsentanter fra organisationsbestyrelsen samt et medlemmer fra hver afdelingsbestyrelse. Arbejdsgruppen har til formål, at fremlægge forslag til et målsætningsprogram på et organisationsbestyrelsens møde i 2017.

Arbejdsgruppen er nu nedsat og afholder forberedelsesmøde den 19. april 2017 og seminar den 6. maj 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Kundetilfredshedsmåling

KAB har besluttet at gennemføre en årlig digital tilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet i årene 2015 til og med 2018. Tilfredshedsmålingen blev gennemført i 4. kvartal 2016.

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

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

Bilag 4: Kundetilfredshedsmåling – Egedal Boligselskab

Bilag 5: Kundetilfredshedsmåling – KAB-fællesskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter resultatet for Egedal Boligselskab.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede resultatet og tog orienteringen til efterretning.

15. Ny politik for trusler og voldsepisoder

KAB har i samarbejde med arbejdsmiljøorganisationen, VND og VNC udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og voldsepisoder mod medarbejdere.

Desværre oplever KAB, at der undertiden er medarbejdere både i boligorganisationerne og i KAB, der udsættes for vold eller trusler. Det er meget vigtigt at signalere, at vold og trusler ikke tolereres, og at der er en klar plan for håndtering, hvis det alligevel skulle finde sted.

Derfor er der nu udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og vold, som understøtter dette. Politikken lægger i højere grad end tidligere vægt på vigtigheden af at forebygge trusler og vold. Politikken angiver nu også, at der skal ske politianmeldelse af forholdet, og at forholdet vil have konsekvenser for den truende eller voldelige beboer.

Politikken er som noget nyt suppleret med en tjekliste til leder og medarbejder med instruktion om, hvordan man i givet fald skal forholde sig, da det kan være svært at huske det hele, når man står i situationen.

Bilag 6: Politik om håndtering af vold og trusler

Bilag 7: Tjekliste til håndtering af trusler og voldsepisoder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Bæredygtig drift

KAB's målsætningsprogram for 2015-2018 har fokus på bæredygtighed. Bæredygtighed med fornuft er overskriften.

KAB arbejder for at udbrede kendskabet til og anvendelsen af bæredygtige løsninger indenfor byggeri og drift.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

KAB har derfor udviklet et bæredygtighedsværktøj til alle, der gerne vil arbejde mere målrettet med bæredygtighed. Værktøjet kan bruges til at måle, hvor bæredygtig en afdeling er, og være inspiration til en enkel måde at arbejde med bæredygtighed i afdelingerne på.

Til organisationsbestyrelsens orientering omdeles kataloget "Bæredygtig drift" på mødet. Kataloget findes alene i papirudgave, og til brug for arbejdet i boligafdelingerne kan materialet rekvireres i KAB.

Afdelingsbestyrelserne og driften vil blive nærmere orienteret om det nye værktøj.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Nyt fra afdelingerne

Afdelingerne Møllebo, Elmehøj og Kløveren

I afdelingerne i Dyvelåsen, er der gennemgået fuger i baderum.

Der er foretaget rottesikring af to skure (loft) til to boliger. Endvidere har Møllebo og Elmehøj besluttet sig for at drøfte eventuelle sammenlægninger.

Afdeling Smørum Gårdhuse

Kloakgennemgang pågår.

Etablering af nyt vaskeri pågår – herefter ejendoms kontor.

Vandinstallationer gennemgås fortsat ("vandspild").

Afdeling Irishaven

Ny formand i efteråret, Tobias C.

Afdeling Skibstedgård

De er pt. i gang med etablering af pergola i det fælles gårdrum.

Der pågår "etablering" af grundejerforening med "hovedhuset".

Generelt er der afholdt afdelingsmøder i alle afdelinger, og de kommende budgetter er alle vedtaget.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Investeringsforeninger

Som forventet blev kalenderåret 2016 betydeligt bedre for vores investeringsforeninger end 2015 var, idet vi for hele året oplevede en gennemsnitlig værdistigning på over 4 %-point. Dette må siges at være en del bedre end forventet.

Det kan næppe forventes, at indeværende år bliver helt ligeså godt. Men som det fremgår af nedenstående tabel, så har de tre foreninger også fået en rimelig start på 2017, idet der indtil videre har været en gennemsnitlig værdistigning på 0,54 %-point. Et forsigtigt bud på det samlede afkast 2017 er p.t. ca. +1,5 %-point for hele kalenderåret.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 29. mar. 2017	Værdiudvikling hidtil 2017	Værdiudvikling hele 2016
Danske Capital	6.364.631	114,46	114,86	+0,40 %-point	+3,60 %-point
SEB Invest	6.007.269	114,84	115,50	+0,66 %-point	+3,81 %-point
Nykredit Port.	6.453.500	117,96	118,54	+0,58 %-point	+4,68 %-point

Der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative. Der gøres opmærksom på, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 24. april 2017

Udsendt den 8. maj 2017

19. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 9. november 2017 i KAB

kl. 16.00

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 21. november 2017 i Fælleshuset i Elmehøj

kl. 18.00

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkninger:

Dato for repræsentantskabsmødet den 21. november 2017, ændres til den 23. november 2017. Tidspunktet er uændret.

20. Eventuelt

Kommunens afgørelse om bygning af flygtningeboliger er udsat, derfor foreligger der ingen afgørelse om hvorvidt Egedal Boligselskab har vundet udbuddet. Så snart vi kender resultatet, vil der blive skrevet ud til bestyrelsens medlemmer.

21. Referat fra mødet – fortrolighed

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

Indstilling

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

Beslutning

Intet til fortrolighed.