

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Organisationsbestyrelsesmøde den 12. september 2018, kl. 19.00 Selskabslokalet, Stolpehøj 61, 2820 Gentofte

Til stede *Ole Lund Petersen, Svend Borggreen, Jesper Dalhoff, John Olsen, Bjarne Burkal, Hanne Groth Jørgensen og Morten Jensen (gæst – under punkt 7)*

Afbud fra *John Olsen og Christine Langer*

**Fra administrati-
onen** *Marianne Vittrup, Karen Sandal Fothergill (under punkt 7)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Mødeplan for 2019.....	3
4. Afdelingernes budgetter.....	4
5. Vuggestuen – beboerhotel eller mindre selskabslokale	4
6. Boligrammeaftale	5
7. Hjemmeside	6
8. Styringsdialog	6
9. LED- belysning – byggerenskab.....	7
10. Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsform	7

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

11. Rammeaftaler for teknisk rådgivning	8
12. KAB's sommerophold 2019.....	9
13. Kurser.....	11
Sager til orientering.....	12
14. Orientering om driftssager.....	12
15. Palle Simonsens Vej - status.....	12
16. Pas på huslejen.....	13
17. Helhedsplan	13
18. Udlejningstal 2017	14
19. Referat fra mødet - fortrolighed	16
20. Eventuelt.....	16

Bilag 3: Mødeplan 2019.....	3
Bilag 4: Afdelingernes budgetter 2019.....	4
Bilag 6: Boligrammeaftale.....	6
Bilag 6.1: Bilag til Boligrammeaftalen.....	6
Bilag 8: Styringsrapport for Gentofte Ejendomsselskab	7
Bilag 8.1 Oplysningsskema for Mosegårdsparken	7
Bilag 10: Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsforum	8
Bilag 11: Rammeaftaler for teknisk rådgivning.....	9
Bilag 15: Underskrevet rammeaftale.....	12

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Selskabet

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 2. maj 2018 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Der er ikke fremkommet sådanne. Referatet fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse og vil herefter blive underskrevet af formanden og indsat i protokollen.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives efterfølgende af formanden.

Referatet blev godkendt.

Der blev forespurgt til sygefraværstallet, som ikke kunne leveres for 2017. Det blev lovet leveret i forbindelse med egenkontrollen næste år, og KAB holder løbende øje med sygefraværet.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Taget til efterretning.

3. Mødeplan for 2019

KAB har udarbejdet udkast til mødeplan for boligorganisationen for 2019.

Udkastet er vedlagt som **bilag 3**.

Mødedatoer for organisationsbestyrelsesmøderne og repræsentantskabsmødet fremgår af mødeplanen. KAB foreslår afdelingsbestyrelsen nedenstående datoer for regnskabsmøde og budgetmøde:

Regnskabsmøde: Tirsdag den 28. maj 2019, kl. 19.

Budgetmøde: torsdag den 12. september 2019, kl. 19.

Bilag 3: Mødeplan 2019

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender mødeplanen med eventuelle rettelser/tilføjelser.

Godkendt.

Sager til beslutning

4. Afdelingernes budgetter

Som tidligere er driftsbudgetterne, **bilag 4**, opstillet således, at en sammenligning med tallene i det seneste godkendte budget - og senest forudgående regnskabsperiode - er mulig. Specifikationerne til budgetterne fremgår af regnskabsafdelingens noter til budgetterne. Budgetterne udviser følgende:

Mosegårdsparken

Driftsbudgettet mrk. B2-1 for tiden 1.1.2019 til 31.12.2019 balancerer med 18.588.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 0 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 0 % af den nuværende leje.

Vangede Vuggestue

Driftsbudgettet mrk. B1-1 for tiden 1.1.2019 til 31.12.2019 balancerer med 468.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 0 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 0 % af den nuværende leje.

Bilag 4: Afdelingernes budgetter 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter.

Afdelingernes driftsbudgetter blev godkendt.

5. Vuggestuen – beboerhotel eller mindre selskabslokale

Organisationsbestyrelsen drøftede alternativ brug af 1. salen af Stolpehøj 61 på mødet den 2. maj 2018 og bad om, at muligheden for at anvende dele af etagen til selskabslokale og/eller beboerhotel.

Afdelingen er registreret som institutions- og serviceareal og har dermed status som erhvervsareal. KAB vurderer på den baggrund, at det er inden for rammerne at udleje dele af arealet til eksempelvis beboerhotel eller selskabslokale.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Det vurderes dog nødvendigt at få godkendelse af brandmyndighederne til overnatning, hvilket erfaringsmæssigt indebærer, at der blandt andet skal være flugtveje direkte fra det lokale, som anvendes til overnatning. Det vil sandsynligvis også være nødvendigt at udskifte nogle af låsene/og eller opsætte en dør.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tilkendegiver, om der ønskes en nærmere undersøgelse af kravene samt den nødvendige investering i at omdanne dele af 1.salen på Stolpehøj 61 til beboerhotel og selskabslokale.

Organisationsbestyrelsen besluttede at overlade til afdelingsbestyrelsen om den vælger at gå videre med en undersøgelse af muligheden for at indrette et beboerhotel i det nuværende bestyrelseslokale.

6. Boligrammeaftale

Organisationsbestyrelsen besluttede på ekstraordinært møde den 7. juni 2016 på Gentofte Rådhus at indgå i en 1-årig rammeaftale for Gentofte Kommune om permanent boligplacering af flygtninge. Aftalen indebærer ekstra anvisning af 4 boliger i perioden. Organisationsbestyrelsens holdning på det tidspunkt var også, at tiltrædelsen ikke var afhængig af tilslutning fra alle boligorganisationer.

Aftalegrundlaget, tilrettet efter fællesmøde mellem kommunen og boligorganisationerne den 7. juni 2016 (umiddelbart inden organisationsbestyrelsesmødet) er vedhæftet som bilag 6.

Gentofte Kommune har i en mail den 3. juli 2018 meddelt følgende:

“Vedrørende boligrammeaftalen må jeg desværre oplyse, at det trods flere forsøg desværre ikke er lykkedes at få en af boligorganisationerne i kommunen til at acceptere den boligrammeaftale, som sidste forår/sommer blev udarbejdet af en arbejdsgruppe og fremlagt for boligorganisationerne på et fællesmøde. Det vurderes derfor ikke at være muligt at indgå en samlet rammeaftale omfattende alle boligorganisationer i kommunen.

Eftersom der trods faldende flygtningetal i 2017 og forventeligt i 2018 stadig er et meget stort behov for boliger, herunder også boliger til andet end flygtninge, som i vidt omfang slet ikke har råd til at bo i de almene boliger, og derfor skal placeres i de øvrige boliger, som kommunen råder over, er det stadig et meget stort ønske om at tilvejebringe flere boliger for at afhjælpe den flaskehalsproblematik, som er opstået.

I forlængelse af drøftelserne herom på styringsdialogmøderne i efteråret, vil jeg derfor bede de resterende boligorganisationer, herunder Gentofte ejendomsselskab, som du repræsenterer, tage stilling til, om boligorganisationerne er villige til at stille det antal ekstra boliger (ud-

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

over den almindelige anvisningsret) til rådighed for kommunal anvisning, som fremgik af den fælles boliggrammeaftale, selvom dette ikke længere er et led i en fælles boliggrammeaftale, men i stedet vil være i henhold til en individuel aftale eller i hvert fald ikke en aftale, der omfatter alle boligorganisationer i kommunen.

Jeg skal i den forbindelse understrege, at boligorganisationerne, ligesom det var forudsat i den fælles boliggrammeaftale, fortsat selv er med til at fastlægge, hvilken type boliger, der konkret skal anvises (udover den almindelige løbende anvisningsret), og at der fortsat er tale om en enkeltstående aftale, således at den almindelige anvisningsprocent ikke ændres."

Bilag 6: Boligrammeaftale

Bilag 6.1: Bilag til Boligrammeaftalen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter den tidligere tilkendegivelse af tilslutning til aftalen.

Organisationsbestyrelsen bekræftede, at bestyrelsen stadig tilslutter sig aftalen. Det understreges, at der er godkendt i alt 4 ekstra anvisninger.

7. Hjemmeside

Karen Sandal (KAB) og Morten Jensen (Mosegårdsparken) orienterer på mødet om mulighederne for fremtidig hjemmeside, herunder økonomien i forhold til etablering og drift.

Indstilling: Organisationsbestyrelserne beslutter at igangsætte ny hjemmeside, vælger løsning og bevilger midler til etablering og drift af siden.

Karen Sandal viste et eksempel på en boligorganisations hjemmeside efter KAB's skabelon.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fortsætte med den eksisterende hjemmeside – dog uden at udvide den.

8. Styringsdialog

Der forventes indkaldt til styringsdialogmøde med Gentofte Kommune i oktober eller november 2018. Der er indsendt dokumentationspakke for 2018. De elektroniske indberetningskemaer er ændret fra tidligere år og fokuserer nu på mål og effektivitet. Der er indføjet mål, som er besluttet i organisationsbestyrelsen i forbindelse med egenkontrollen.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Styringsrapport for Gentofte Ejendomsselskab og for Mosegårdsparken er vedhæftet som **bilag 8 og 8.1**.

Bilag 8: Styringsrapport for Gentofte Ejendomsselskab

Bilag 8.1 Oplysningsskema for Mosegårdsparken

Indstilling: Organisationsbestyrelsen giver input til dagsordenen på styringsdialogmødet og udpeger personkredsen til at gennemføre styringsdialogmødet.

Organisationsbestyrelsen ønsker en drøftelse af Midtpunktet på mødet. Formanden koordinerer yderligere punkter til dagsordenen.

På mødet deltager formanden, næstformanden, Jesper Dalhoff og kundechefen.

9. LED- belysning – byggeregnskab

Byggeregnskabet er undervejs, og vi håber at have det klar inden mødet..

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet, hvis det foreligger inden mødet.

Byggeregnskabet blev omdelt – dog uden revisors underskrift. Regnskabet udviser en overskridelse på ca. 150.000 kr., som særligt er begrundet i, at der var projekteret med for få lamper til at få det til at fungere rigtigt.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet på betingelse af revisors godkendelse.

10. Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsform

KAB arbejder hele tiden på, at forbedre kvaliteten i byggeriet og samtidig sikre, at boligorganisationen oplever bygherrerollen positivt. KAB har derfor igangsat en ny udbuds- og samarbejdsform, der er målrettet større renoveringsopgaver og nybyggeri. Samarbejdsformen har fået navnet "Byggepartnerskabet".

Hvad er Byggepartnerskabet?

På vegne af de KAB-administrerede boligorganisationer udbyder KAB en rammekontrakt på et Byggepartnerskab. Rammekontrakten er en 4-årig aftale med mulighed for forlængelse i yderligere 2 år. Udbudspligten for projekter, der gennemføres i regi af Byggepartnerskabet, vil herefter være afløftet.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Byggepartnerskabet er baseret på, at entreprenør, rådgiver og bygherre danner et fælles projektteam. Projektteamet vil være gennemgående fra sag til sag i aftaleperioden, og dermed kan processer i renoveringsopgaver og nybyggeri løbende optimeres.

Deltagelse og betaling

KAB opfordrer alle boligorganisationer til at blive en del af Byggepartnerskabet. Ved at tilslutte sig Byggepartnerskabet, har man som boligorganisation mulighed for, men ikke pligt til, at gøre brug af den nye samarbejdsform på kommende projekter.

Byggepartnerskabet bliver finansieret gennem et projekthonorar på 100.000 kr. pr. projekt. Dette honorar erstatter de nuværende omkostninger ved et EU-udbud, der erfaringsmæssigt beløber sig til ca. 200.000 kr. pr. projekt.

KAB forventer at kunne starte de første projekter i Byggepartnerskabet i 2. kvartal 2019.

Bilag 10: Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsforum

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at boligorganisationen tilslutter sig KAB's Byggepartnerskab for en 4-årig periode, med mulighed for forlængelse i 2 år.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig KAB's byggepartnerskab for en 4-årig periode, med mulighed for forlængelse i 2 år. Hvis det bliver aktuelt at bruge aftalen, har boligorganisationen skærpede krav til arbejds- og uddannelsesklausuler, som afspejler Gentofte Kommunes krav til samme.

11. Rammeaftaler for teknisk rådgivning

De sidste 12 år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som ønsker at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på 4 år, og de nuværende aftaler udløber med udgangen af 2018.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale som beskrevet i bilaget.

Der gennemføres et rammeudbud i efteråret 2018, hvor der udvælges 5-6 rådgivere inden for hver af de beskrevne fem kategorier af rådgivningsopgaver (**se bilag**). Som en ny kategori er tilføjet "byggeledelse, sikkerhedskoordinering og arbejdsmiljøledelse". Udbuddet gennemføres én gang og dækker over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2018-priser i prisblad). Et traditionelt gennemført udbud af teknisk rådgivning koster 75-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Det vil typisk være boligorganisationen, der afholder éngangsudgiften til rammeudbuddet, og den enkelte byggesag, der afholder udgiften til miniudbuddet.

Forholdet til andre aftaler

Som det er bestyrelsen bekendt, kører der også et udbud af det såkaldte byggepartnerskab. Der vil være en række sager, som vil blive løst inden for dette partnerskab, men der vil samtidig være en række andre sager, som ikke egner sig til dette. Og disse sager skal stadigvæk have valgt rådgivere i udbud, hvorfor byggepartnerskabet og rammeaftalerne for teknisk rådgivning supplerer hinanden.

KAB anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som herefter kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Rammeaftalerne vil kunne træde i kraft primo 2019.

Bilag 11: Rammeaftaler for teknisk rådgivning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter:

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2019-2022
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den 4-årige periode 2019-2022 og bevilgede 25.000 kr. fra arbejdskapitalen til dækning af udbudsomkostningerne.

12. KAB's sommerophold 2019

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i 2018 havde i alt 170 deltagere. Heraf deltog 123 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. KAB's familieophold i Pindstrup Centeret (mellem Randers og Århus) fik en flot evaluering af deltagerne. Senioropholdet fik ligeledes en tilfredsstillende evaluering.

Også i 2019 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Familieopholdet vil som i 2018 gennemføres i Pindstrup Centeret. Der er større søgning på deltagelse i familieopholdet, end der er pladser. Derfor forsøger KAB at arrangere to ophold i 2019. En forudsætning for at kunne gennemføre dette er dog, at KAB får tilstrækkelig med midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Senioropholdet afholdes i 2019 i september på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland, og der forventes 50-60 deltagere.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.150 kr.
Tilskud fra organisationen	1.050 kr.
Maksimalt	
Egenbetaling	4.100 kr.

Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt *	4.350 kr.	2.550 kr.
Tilskud fra organisation maksimalt	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.300 kr.	1.500 kr.

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Prisen for senioropholdet dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider m.v. Eneværelse kan tilkøbes. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris er maksimalt 1.050 kr. pr. plads i 2019, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

Fordeling af pladser sikrer, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

For familieopholdets vedkommende er Arbejdsmarkedets Feriefonds kriterier for udbetaling af tilskud, grundlaget for fordeling. For senioropholdet vil det være først-til mølle-princippet, der gælder, i tilfælde af overtegning.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2018 deltog der 2 beboere fra Gentofte Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond. Gentofte Ejendomsselskab havde bevilget 10 pladser.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Gentofte Ejendomsselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at kunne tilbyde.

Organisationsbestyrelsen bevilgede 10 pladser. Fordelingen på familie- og seniorpladser er underordnet.

13. Kurser

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 28. oktober 2014, at kurser for beboervalgte er et fast punkt på dagsordenen.

Formanden har på mail opfordret organisationsbestyrelsen til at tilmelde sig KAB-konferencen den 27.-28. oktober, hvor temaet i år er beboerdemokrati.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til eventuelle kurser for beboervalgte.

Ole Lund Petersen, Hanne Groth Jørgensen og Svend Borggreen ønskede alle at komme på KAB-konferencen 2018.

Ole Lund Petersen og Jesper Dalhoff ønskede derudover at deltage i AlmenNets konference om effektiv drift den 13. november 2018.

Organisationsbestyrelsen bevilgede deltagelse på KAB-konferencen til Ole Lund Petersen, Hanne Groth Jørgensen og Svend Borggreen samt deltagelse på AlmenNets konference til Ole Lund Petersen og Jesper Dalhoff.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Sager til orientering

14. Orientering om driftssager

Mosegårdsparken

Det nye antenneanlæg er før sommerferien afleveret. I skrivende stund arbejdes der på udarbejdelse af byggeregnskab og efterfølgende indhentelse af tilskud fra LBF.

Ift. renovationsordningen har kommunen tilkendegivet, at de gerne vil være med til at etablere en nedgravet løsning. Kommunen vil endvidere komme med beholderne (disse ejes af kommunen), men afdelingen skal betale for anlægsarbejderne.

I skrivende stund pågår urafstemning af forslag vedr. hold af hund eller kat.

Der er, efter ønske fra beboerne, opsat en større markise ved grillpladsen.

Der er etableret yderligere parkeringspladser i afdelingen ved blok 6.

Vuggestuen

Ingen bemærkninger.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Taget til efterretning.

15. Palle Simonsens Vej - status

Der er indgået en rammeaftale, **bilag 15**, med Gentofte Kommune omkring udvikling og gennemførelse af boligprojektet på Palle Simonsens Vej. Aftalen blev fremlagt for byggeudvalget den 20. juni 2018. Rettelser til aftalen er indarbejdet efter ønske fra byggeudvalget.

Det er stadig planen, at der kan søges skema B i sommeren 2019, og selve byggearbejderne kan startes op i starten af 2020. Fordi Gentofte Kommune er i gang med at bygge nye institutioner i området, til beboerne på grundstykket, er byggestarten afhængig af kommunens planer.

Til næste byggeudvalgsmøde den 31. oktober, vil der blive fremlagt en revideret køreplan for projektet.

Bilag 15: Underskrevet rammeaftale

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Taget til efterretning.

16. Pas på huslejen

Status på projektet Pas på huslejen blev sidst behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 2. maj 2018.

De indekserede effektivitetstal for 2017 er i mellemtiden blevet klar i Landsbyggefonden og viser, at Gentofte Ejendomsselskabs besparelspotentiale er steget i 2017, efter at være faldet fra 2014 til 2016. Det betyder, at Gentofte Ejendomsselskabs samlede beregnede besparelse på de afgrænsede driftsudgifter, udregnet fra 2014, som er baseline, nu er på ca. 250.000 kr.

En sammenligning mellem regnskaberne for henholdsvis 2016 og 2017 viser, at hovedparten af stigningen i driftsudgifterne skyldes, at Mosegårdsparken i 2017 har skullet indbetale til dispositionsfonden (180.000 kr.). Der er også stigninger på blandt andet vandafgift og renholdelse. Til gengæld ses et fald i blandt renovationsudgifter og el til fællesarealer. Der indbetales ikke til dispositionsfonden i 2018.

Der ses begge år relativt store tab ved fraflytninger (239.000 kr. i 2017 og 192.000 kr. i 2016). Tabene betyder, at der fortsat skal henlægges til tab i afdelingen, samt at trækket på dispositionsfonden kan betyde krav om indbetalinger hertil igen. En fortsættelse af indsatsen for at begrænse tab ved at sikre brugen af vedligeholdelseskontoen vurderes derfor stadig som væsentlig.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Taget til efterretning.

Organisationsbestyrelsen ønsker, at næste fase af kampagnen for vedligeholdelsen af boligerne iværksættes. Afdelingsbestyrelsen skal have tekst til varslingsbrev til gennemsyn.

17. Helhedsplan

Organisationsbestyrelsen er senest orienteret om sagen på bestyrelsesmøde den 25. oktober 2017.

Landsbyggefonden (LBF) har nu kommenteret den foreløbige helhedsplan. Overordnet set har LBF fokus på at sikre, at indeklima og problemer med kuldebro løses, og derfor er der foreslået udvidelse af nogle opgaver. Opgaverne hører med til de støttede arbejder, og derfor

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

kan det ses som en god mulighed. Det drejer sig om efterisolering af gavle, udskiftning af altaner og reovering af bad i rækkehusene. Derudover har LBF kommenteret skitser over tilgængelighedsboliger.

Rådgiver har bearbejdet kommentarerne og følgegruppen har diskuteret og fastlagt de endelige ændringer.

Reviderede oplysninger fremsendes til Landsbyggefonden.

Rådgiveraftalen blev indgået i 2013, og aftalen dækkede den første fase af helhedsplanen. Organisationsbestyrelsen bevilgede et beløb til den indledende fase på det vilkår, at beløbet senere indgik i sagen, hvis den blev vedtaget.

Imidlertid har denne første fase været længere end forventet, og derfor mente rådgiver, at det var nødvendigt at justere honoraret. Der har været holdt møder med rådgiver, hvor det til slut blev aftalt, at rådgiver er indstillet på at færdiggøre første fase under den forudsætning, at de fortsætter som rådgiver i resten af projektet. Følgegruppen har diskuteret og godkendt dette. Ny aftale med rådgiver er undervejs.

Der afventes finansieringsskitse fra LBF, så omfanget af støttede lån og anden økonomisk støtte kan blive fastlagt. Derefter kan lejekonsekvenser beregnes, og det kan give anledning til revurdering af de såkaldte private arbejder, da det giver direkte lejekonsekvens.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Jesper Dalhoff udtrykte bekymring over prisen for rådgivningsydelsen. Organisationsbestyrelsen ønskede, at det bliver undersøgt, om der er fremsendt underskrevet aftale. Hvis aftalen kan stoppes, ønsker organisationsbestyrelsen valget af rådgiver behandlet på følgegruppemøde igen.

Jesper Dalhoff udtrykte yderligere, at han ikke oplever dokumentationen for beslutninger i følgegruppen som tilstrækkelig til at kunne være sikker på, at beslutningerne er de rigtige.

18. Udlejningstal 2017

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Gentofte Ejendomsselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Udlejninger 2017 for Gentofte Ejendomsselskab

Tabellen viser hvor mange udlejninger, boligorganisationen har haft i 2017 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der har i 2017 i alt været 5.220 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Gentofte Ejendomsselskab har der i 2017 været 46 kontrakter.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
8,7	8,9	0	15,5	0	38,2	33,3	10,5	18,9	9,8

Anvisninger 2015-2017

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015-2017 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2015	22	3855	18,2	20,4	54,5	29,2	0	18,1	0	7,3	0	4,1	27,3	21
2016	23	3197	13,0	11,9	43,5	35,6	0	17,9	0	6	26,1	4,8	17,4	23,7
2017	27	3506	7,4	9,3	48,1	34,3	11,1	11,9	7,4	16,9	3,7	6,1	22,2	21,6

*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

Fleksibel udlejning af almene familieboliger 2011-2017

Fleksibel udlejning anvendes, hvor der er indgået aftaler mellem boligorganisationen og kommunen. Udlejningen efter de fleksible regler sker efter, at den pågældende bolig har været tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten.

90 % udlejes efter de fleksible kriterier

	2016	2017
Udlejninger i alt	23	27
Fleksibel udlejning	0	3
Fleksibel udlejning %	0	11,1

Ikke tilfredsstillende

Følgende kriterier er anvendt:

Kode	Kriterie – forkortet	2016	2017
GEN 1	Fast arbejde/uddannelse i Gentofte k 30 timer	0	0
GEN 2	Fast arbejder 30 timer ø ønsker at flytte til Gent	0	2
GEN 3	Seniorer over 50 år	0	0
GEN 4	Unge i Gentofte flytte første gang	0	0
GEN 5	Skilsmisse	0	0
GEN 6	Tilknytning til Gentofte	0	1

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 5.899 boliger pr. 1. januar 2018. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Gentofte Ejendomsselskab er der pr. 1. januar 2018 96 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2014-2017

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i Gentofte Ejendomsselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2014	311	43.941	5	252	3	45
2015	311	44.205	1	166	3	32
2016	311	44.288	2	126	0	34
2017	311	44.570	2	153	0	34

*(familie, ældre og ungdom)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter punktet og overvejer, om der skal tages nye initiativer på baggrund heraf.

Taget til efterretning.

19. Referat fra mødet - fortrolighed

Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til, om der har været punkter på mødet, som kræver fortrolighed.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der er punkter, som skal være fortrolige i referatet.

Alle punkter er åbne.

20. Eventuelt

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 12. september 2018

Udsendt den 1. oktober 2018

Organisationsbestyrelsen er bekymret over at benytte Danske Bank og ønsker derfor en redegørelse for konsekvenserne af at overføre selskabets konto. Sagen tages op igen på næste organisationsbestyrelsesmøde.