

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 2. maj 2019
Udsendt den 23. maj 2019

Organisationsbestyrelsesmøde den 2. maj 2019, kl. 19.00 Selskabslokalet, Stolpehøj 61, 1. sal, 2820 Gentofte

- Til stede:** *Ole Lund Petersen, Svend Borggreen, Christine Langer Hanne Groth Jørgensen, Jesper Dalhoff og Bjarne Burkal*
- Afbud fra:** *John Olsen*
- Fra KAB:** *Marianne Vittrup, Anders Brøgger, Trine Sander, Finn Larsen (under punkt 9 og 10), Mikkel Boel og Mathias Løfgren (begge under punkt 7) og Søren E. Jensen (revisionen)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Bestyrelsesforhold	3
Sager til beslutning:.....	4
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Regnskaber 2018	4
5. Driftsbudget 2020	6
6. Bestyrelsens årsberetning.....	6
7. Bankskit	7
8. Genforhandling af administrationsaftale med KAB.....	10
9. Aftale om udlejning af afdeling Palle Simonsens Vej.....	10
10. Fleksibel udlejning	11
11. Pas på huslejen - opfølgning	14
12. FN's verdensmål.....	16
13. Palle Simonsens Vej – navngivning.....	17
14. Plads til forskellighed	17
15. FORTROLIGT	18
16. Implementering af beboer-app.....	19
17. Forberedelse af repræsentantskabsmøde den 8. maj 2019.....	20

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

18. Fordeling af honorar ved byggesager.....	21
19. Hjemmeside for Gentofte Ejendomsselskab	22
20. Logo for Gentofte Ejendomsselskab	22
21. Udlejning af lokale i kælderens Stolpehøj 76 (tidligere trivselslokale).....	23
22. Endeligt Byggeregnskab - LED-projekt.....	23
23. Indkøbspolitik for Gentofte Ejendomsselskab	23
24. Formål med kursusdeltagelse.....	24
25. Kurser.....	24
Sager til drøftelse:	25
26. Boligstatistiske nøgletal	25
Sager til orientering:.....	25
27. Helhedsplanen - status	25
28. Driftsrapport	26
29. Referat fra mødet - fortrolighed	26
30. Mødeplan til orientering	27
31. Eventuelt.....	27
32. Nyt punkt: Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab	27
Bilag 3: Revisionsprotokol 2018 (bilaget eftersendes)	4
Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2018.....	6
Bilag 5: Selskabets driftsbudget 2020	6
Bilag 6: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning 2018	7
Bilag 7: Notat om bankskifte.....	9
Bilag 9: Palle Simonsens Vej - aftale om udlejning	11
Bilag 10: Aftale om fleksibel udlejning af Mosegårdsparken.....	14
Bilag 11: Pas på huslejen - skema	16
Bilag 12: FN's verdensmål - skema for afrapportering (bilaget eftersendes).....	16
Bilag 14: Selskabsprofil Gentofte ejendomsselskab	18
Bilag 16: Kampagnemateriale og prisliste	20
Bilag 17: Forslagene a og b fra Ole Lund Petersen.....	21
Bilag 17. 1: Forslagene c og d	21
Bilag 22: Byggeregnskab - LED-projektet i Mosegårdsparken.....	23
Bilag 23: Forslag til Indkøbspolitik for Gentofte Ejendomsselskab.....	24
Bilag 24: Kursus og forventninger.....	24
Bilag 26: Nøgletallene for Mosegårdsparken.....	25
Bilag 30: Mødeplan 2019.....	27

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 7. marts 2019 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om kommentarer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, om referatet skal godkendes med/uden ovenstående ændring.

Referatet blev godkendt.

2. Bestyrelsesforhold

Organisationsbestyrelsens sammensætning er for nærværende:

Formand: Ole Lund Petersen (2019)

Næstformand: Svend Borggreen (2019)

Medlemmer: Christine Langer (2019)

Hanne Groth Jørgensen (2020)

Jesper Dalhoff (2020)

Medlem med særligt indsig: John Olsen (2020)

Udpeget af kommunalbestyrelsen: Bjarne Burkal (31. december 2021)

Organisationsbestyrelsens afgangorden er anført i parentes.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Taget til efterretning.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Sager til beslutning:

3. Revisionsprotokol

Selskabets revisionsprotokol, **bilag 3**, fremlægges til organisationsbestyrelsens efterretning og underskrift. En udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelse i protokollen er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bilag 3: Revisionsprotokol 2018 (bilaget eftersendes)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Taget til efterretning.

4. Regnskaber 2018

Forud for mødet er tilsendt, som bilag 4, organisationsbestyrelsen et hæfte, som indeholder selskabets og afdelingernes driftsregnskaber for tiden 1.1.2018 til 31.12.2018 samt status pr. sidstnævnte dato.

Regnskabsopstillingen er ligesom tidligere foretaget på en sådan måde, at man kan sammenholde driftsresultatet med budgettet for den tilsvarende periode samt med budgettet for efterfølgende periode, ligesom driftsresultatet for nærmeste forudgående periode også er anført i en særlig kolonne.

I noterne til de enkelte regnskaber for afdelingerne indgår endvidere en summarisk redegørelse for henlæggelser til hovedstandsættelse og fornyelse m.v. udvisende status pr. 31.12.2018 og bevægelserne i regnskabsåret.

Afkastet på de investerede midler har i 2018 været på 0,97 %, hvilket er 0,15 % højere end benchmarkafkast, som er på 0,82 %. Nedenfor er vist en tabel over afkastet på investerede midler i KAB-fællesskabet over de seneste 5 år. Gentofte Ejendomsselskabs investerede formue udgør 29,2 mio. kr. pr. 31. december 2018.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

	2014	2015	2016	2017	2018
Danske Cap.	4,2	-0,01	3,25	1,80	0,60
SEB	3,8	0,03	3,43	3,04	1,47
Nykredit	4,6	-0,13	4,13	2,63	0,95
Benchmark	5,0	-0,48	3,00	1,72	0,82

Gentofte Ejendomsselskabs afkast de seneste 3 år:

2016: 698.202 kr.

2017: 584.726 kr.

2018: 273.051 kr.

Formueudvikling for boligorganisationen de seneste 3 år:

2016: 23.9 mio. kr.

2017: 27.4 mio. kr.

2018: 29.2 mio. kr.

Pr. lejemålsenhed udgør afkastet en årlig indtægt på:

2016: 2.071 kr.

2017: 1.734 kr.

2018: 810 kr.

Regnskaberne udviser følgende:

Selskabet

Selskabets resultatopgørelse slutter med et overskud på 162.950 kr., der tillægges selskabets arbejdskapital, der pr. statusdag udgør 2.402.813 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 18.023.367 kr. Dispositionsfonden udgør 15.620.554 kr., og den disponible likvide del heraf er 2.316.250 kr., svarende til 6.869 kr. pr. lejemålsenhed.

Den samlede status for boligorganisationen balancerer med 47.075.656 kr.

Afdelingerne

Mosegårdsparken

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2018 til 31.12.2018 balancerer med 19.106.960 kr. og slutter med et overskud på 1.558.071 kr., der afskrives med 1.018.378 kr. til afvikling af egenfinansiering på sag 1018 og 539.693 kr. overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 52.894.974 kr.

Vangede Vuggestue

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2018 til 31.12.2018 balancerer med balancerer med 489.745 kr. og slutter med et underskud på 16.039 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 3.885.372 kr., hvoraf forbedringsarbejder udgør 2.356.193 kr.

Regnskabet vedrørende Mosegårdsparken har i henhold til bestemmelsen i vedtægterne været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber.

5. Driftsbudget 2020

Budgettet, **bilag 5**, for 1.1.2020 til 31.12.2020 balancerer med 4.285.000 kr. og slutter med balance efter hensættelse af budgetreserve 52.000 kr.

I budgettet er der, efter formandens ønske, indregnet udgifter til et seminar for beboervalgte (25.000 kr.), iPads til organisationsbestyrelsen samt en hjemmeside for boligorganisationen. Der er taget udgangspunkt i prisen for en hjemmeside i KAB-fællesskabets skabelon. Til gengæld er der regnet med en besparelse på øvrige kursusudgifter på 28.000 kr.

Bilag 5: Selskabets driftsbudget 2020

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1.1.2020 med eventuelle ændringer.

Organisationsbestyrelsen godkendte driftsbudgettet med følgende ændringer:

- *Investeringen i iPads samt i hjemmeside bevilges fra arbejdskapitalen og trækkes derfor ud af budgettet for 2019.*

6. Bestyrelsens årsberetning

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er vedlagt som **bilag 6**. Udkastet indeholder også boligorganisationens egenkontrol.

Bilag 6: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 7. maj 2018. Organisationsbestyrelsen beslutter endvidere mål for det kommende år.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen med den rettelse, at der på side 3 skal stå, at udlejningsaftalen udløb 30. september 2018.

Organisationsbestyrelsen godkendte samtidig de mål, som er beskrevet i egenkontrollen.

7. Bankskift

Gentofte Ejendomsselskab anvender Danske Bank som bankforbindelse, og som følge af den verserende hvidvaskesag for Danske Bank, ønsker bestyrelsen at drøfte om samarbejdet skal ophøre og overgå til Arbejdernes Landsbank.

Bestyrelsen for Gentofte Ejendomsselskab overvejer af etiske årsager, at flytte selskabets daglige bankforretninger fra Danske Bank til Arbejdernes Landsbank. Gentofte Ejendomsselskabs formand har indhentet tilbud fra Arbejdernes Landsbank, og KAB har siden været i dialog med banken.

Danske Bank håndterer i dag følgende bankforretninger for Gentofte Ejendomsselskab: Daglige ind- og udbetalinger via organisationens nemkonto.

Rådighedskonti for de enkelte afdelinger, herunder adgang til netbank, og brug af tilhørende Dankort og MasterCard.

KAB vil herunder opsummere de praktiske og økonomiske konsekvenser og afledte risici ved et skift fra Danske Bank til AL-Bank. For uddybning se desuden **bilag 7**.

Risici

I Danmark er der udpeget syv finansielle institutioner som SIFI-banker. Dvs. systemisk vigtige finansielle institutioner, som er så store, at de hver især har betydning for samfundsøkonomien. Disse institutioner er underlagt en mere omfattende lovgivning end sædvanlige finansielle virksomheder.

De syv er som følger; Danske Bank, Nykredit realkredit, Nordea Bank DK, Jyske Bank, Sydbank, Spar Nord, DLR kredit.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

I tilfælde af, at en almindelig bank (herunder Arbejdernes landsbank) går konkurs, er kunderne garanteret et indskud for op til 750.000 kr., hvorimod de systemiske (SIFI) banker reelt set ikke kan gå konkurs, og dermed er der intet loft over indskudsgarantien.

KAB arbejder ud fra en aktiv likviditetsstyring og flytter regelmæssigt midler til investeringsforeningerne, med det formål at sikre et højt afkast til boligorganisationen og samtidig et så lavt indestående som muligt. Alligevel kan det ikke undgås, at der i perioder er indeståender, som ligger udover de 750.000 kr. der er dækket af garantiformuen.

For Gentofte Ejendomsselskab udgjorde højeste indestående i 2018 2,8 mio.kr. Det vil betyde en tabsrisiko på 2,05 mio. kr. (de 2,8 mio.kr. minus de 750.000 kr.).

Ca. 65 % af dagene i 2018 havde Gentofte Ejendomsselskab et indestående over 750.000 kr.

Gebyr struktur

I hverdagen vil Gentofte Ejendomsselskab primært blive mødt af gebyrer, som er relateret til kreditkort (Dankort og MasterCard).

Ved skift af bank opkræver KAB et fast gebyr på 25.000 kr., hvilket indbefatter alle opgaver afledt heraf.

Gentofte Ejendomsselskab har i 2018 betalt samlet 47 kr. i gebyr, og 3.897 kr. i negativ rente. De 3.897 kr. i negativ rente betyder, at der henover året har været et gennemsnitligt indestående på 1.334.000 kr.

Arbejdernes Landsbank har fremsendt tilbud om, at en erhvervspakke i AL vil koste 4.000 kr. årligt og 0,- kr. i negativ rente.

Såfremt gebyret i Danske Bank omregnes til en AL pris, vil det svare til et gebyr på 799 kr.

I forbindelse med et bankskift til AL-bank, vil der således ske en stigning i gebyrerne på 4.752 kr. (eks. gebyrer til kreditkort etc.) og en reduktion i renteudgifter på 3.897 kr.

Det vil på årsbasis samlet set medføre, at det bliver lidt dyrere for Gentofte Ejendomsselskab.

Services

	Arbejdernes Landsbank	Danske Bank
Daglig service	Samarbejdet er meget afhængigt af tilstedeværelsen af den kundesvarlige. Det betyder f.eks. at betalinger bliver stoppet i Arbejdernes Landsbank, hvis der ikke er dækning på kontoen.	Danske Bank agerer proaktiv omkring betalinger med manglende dækning. Der er et stort team, der varetager KAB-fælleskabet, og ved fravær af vores kundeansvarlige, træder andre til og yder samme service.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Håndtering af kreditkort og rådighedskonti	KAB har mulighed for selvadministrering, men indledende dokumenter sendes i papirform og dermed via Postnord, hvilket sænker processen.	KAB har mulighed for selvadministrering. Dvs. vi kan selv oprette nye brugere, håndtere fuldmagter ved oprettelse af nye konti etc.
IT - udvikling	<p>Arbejdernes Landsbank har ikke egen It-afdeling, men har i stedet en fælles It-administration – BEC. Det medfører risiko for informationstab og forsinkelse.</p> <p>F.eks. havde KAB en sag, hvor BEC havde ændret opsætning for udbetalingsguiden, hvilket hverken blev oplyst til KAB eller banken. Det medførte, at der i tre dage blev udbetalt penge til forkerte firmaer/personer. Det blev heller ikke kommunikeret til KAB, da fejlen var rettet.</p>	<p>Danske Bank har egen it- og udviklingsafdeling, hvilket har været/er en klar fordel ved nye produkter som blandt andet MobilePay, idet KAB har mulighed for at påvirke og komme med input til prioriteringen af forskellige udviklingsbehov.</p> <p>KAB har desuden gennem den kundensvarlige en direkte linje til support og bliver adviseret om ændringer.</p>

Baseret på KAB's erfaring med såvel Arbejdernes Landsbank som Danske Bank vil Gentofte Ejendomsselskab ikke mærke den store forskel, om det er AL eller DB. Det er først når der skal laves specielle bankforretninger eller noget går på fejl. I de tilfælde er det KAB's erfaring at DB's organisation er mere gearet til at levere eller rette op på noget der er gået galt.

Med udgangspunkt i en samlet vurdering af risici, gebyrer og services, er det KAB's anbefaling, at Gentofte Ejendomsselskab fortsætter samarbejdet med Danske Bank, som følge af den angivne risici ved en ikke SIFI-bank.

Ved skift til Arbejdernes Landsbank vil Gentofte Ejendomsselskab, påføre sig en ikke ubetydelig risiko, ved at der kun er en garanteret sikkerhed for et indestående på op til 750.000 kr.

Bilag 7: Notat om bankskifte.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om Gentofte Ejendomsselskabets bankforbindelser, skal overgå fra Danske Bank til Arbejdernes Landsbank.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde bankforbindelserne i Danske Bank.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

8. Genforhandling af administrationsaftale med KAB

Ole Lund Petersen fremlægger forslag om genforhandling af ovennævnte administrationsaftale på mødet. Ole Lund Petersen begrundet mundtligt forslaget på organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til Ole Lund Petersens forslag.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afvente blandt andet resultatet af governance task-forcen i KAB.

9. Aftale om udlejning af afdeling Palle Simonsens Vej

På mødet den 7. marts 2019 blev udkast til aftale om anvisning og udlejning af afdeling 34-3 Palle Simonsens Vej drøftet.

På baggrunden af drøftelsen er udkastet blevet tilpasset og efterfølgende drøftet med Gentofte Kommune på møde den 5. april 2019.

Derefter er der udarbejdet nyt udkast dateret 10. april 2019, der er vedlagt dagsordenen (**bilag 9**).

Udkastet har været sendt til Gentofte Kommune, der ved mail af den 17. april 2019 meldte følgende tilbage:

- Gentofte Kommune ønsker ikke at uopsigeligheden begrænses til 10 år. I stedet vil vi foreslå, at aftalen genforhandles/evalueres efter 10 år, men at ændring af aftalen kræver begge parter accept.
- At de fleksible kriterier kun skal være som forudsat i skema A godkendelsen:
 - Personer bosiddende i Gentofte Kommune, der i forbindelse med separation, skilsmisse eller lignende har behov for en hurtig boliganvisning,
 - Fortrinsret for personer bosiddende i Gentofte Kommune.

Gentofte Kommune indikerer derved, at de ikke ønsker den foreslåede opdeling i boligsøgende med og uden børn og den generelle arbejdsmarkedstilknytning med i aftalen.

Gentofte Kommune foreslår at der afholdes et nyt møde primo maj for at drøfte aftalen, hvor desuden formanden for Gentofte Ejendomsselskab og kommunens juridiske chef kan deltage.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Bilag 9: Palle Simonsens Vej - aftale om udlejning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter sagen, tager stilling til kommunens ønsker til aftalen samt udpeger deltagere fra organisationsbestyrelsen til mødet med kommunen.

Organisationsbestyrelsen ønsker en ny drøftelse med kommunen. Ole Lund Petersen, Jesper Dalhoff og Christine Langer vil gerne deltage.

10. Fleksibel udlejning

Aftale for Mosegårdsparken

På mødet den 7. marts 2019 blev udkast til aftale om fleksibel udlejning af Mosegårdsparken drøftet.

På baggrunden af drøftelsen er udkastet blevet tilpasset og efterfølgende drøftet med Gentofte Kommune på møde den 5. april 2019.

Derefter er der udarbejdet nyt udkast dateret 10. april 2019, der er vedlagt dagsordenen (**bilag 10**).

Udkastet har været sendt til Gentofte Kommune, der ved mail af 17. april 2019 meldte følgende tilbage:

- At de fleksible kriterier kun skal være som i aftalen for Palle Simonsens Vej således:
 - Personer bosiddende i Gentofte Kommune, der i forbindelse med separation, skilsmisse eller lignende har behov for en hurtig boliganvisning,
 - Fortrinsret for personer bosiddende i Gentofte Kommune.

Gentofte Kommune indikerer derved, at de ønsker en markant ændring af aftalen og blandt andet helt udelader arbejdsmarkedstilknytningen.

Gentofte Kommune foreslår endvidere som nævnt under pkt. 9 at der afholdes et nyt møde primo maj for at drøfte aftalen.

Ændring af udlejningsbekendtgørelsen

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen den 7. marts 2019 offentliggjort udkast til ændring af udlejningsbekendtgørelsen med følgende tekst:

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

"I § 7 indsættes efter 1. pkt.:

"Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen."

"Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. maj 2019."

Det er den 23. april 2019 oplyst telefonisk, at det forventes at bekendtgørelsen bliver underskrevet den 30. april og forventeligt træder i kraft den 1. juli 2019.

Hvis bekendtgørelse træder i kraft den 1. juli 2019, bliver de boliger der opsiges fra den 1. juli 2019 og frem, udlejet efter den nye bekendtgørelse.

De nedenfor bekskrevne ændringer er indarbejdet i de 2 aftaler der drøftes under pkt. 9 og dette punkt.

Hvad betyder det for beboerne i KAB-fællesskabet

I den enkelte boligafdeling får den lokale kommune som hidtil efter almenboligloven hver fjerde af de opsagte boliger til kommunal anvisning, eller en anden andel efter konkret aftale.

For den resterende del af de opsagte boliger der skal lejes ud til ventelisten betyder aftalen at:

- Halvdelen af boligerne lejes til den interne venteliste først
- Halvdelen af boligerne lejes ud til den eksterne venteliste først

Det kan vises således:

Intern venteliste først

- Intern afdeling
 - Intern selskab
 - Intern KAB-fællesskabet (for dem der er med i fællesventelisten)
 - Ekstern fleksibel (hvis der er aftale om det)
 - Ekstern almindelig uden fleksible kriterier

Ekstern venteliste først

- Ekstern fleksibel (hvis der er aftale om det)
 - Ekstern almindelig
 - Intern afdeling
 - Intern selskab
 - Intern KAB-fællesskabet (for dem der er med i fællesventelisten)

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger uden fleksibel udlejning

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste og hver anden direkte til eksterne venteliste.

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger med fleksibel udlejning

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste og hver anden direkte til eksterne venteliste.

Aftalen om fleksibel udlejning skal tilpasses med følgende tekst:

Jævnfør udlejningsbekendtgørelsen § 7, 2 pkt. gælder fortrinsretten for hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.

Oprykning retten respekteres ved udlejninger til disse boliger, således at boligsøgende opnoteret på den interne venteliste kommer forud for boligsøgende på den eksterne venteliste der opfylder de fleksible kriterier.

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i Almen Bolig+ lignende afdelinger

I disse afdelinger er der normalt 100 % oprykning i afdelingen, derefter går hver fjerde videre til boligorganisationen/KAB-fællesskabet der skal opfylde de fleksible kriterier og tre fjerde går til eksterne venteliste.

Aftalen om fleksibel udlejning skal tilpasse med følgende tekst:

Jf. udlejningsbekendtgørelsen § 7, 2 pkt. gælder fortrinsretten for hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.

Oprykning retten respekteres ved udlejninger til disse boliger, således at boligsøgende opnoteret på den interne venteliste i afdelingen kommer forud for boligsøgende på den eksterne venteliste der opfylder de fleksible kriterier.

Hvis boligen ikke bliver udlejet i afdelingen, går hver anden videre til boligsøgende på den interne venteliste i boligorganisationen/KAB-fællesskabet der opfylder de fleksible kriterier, og hver anden går direkte til boligsøgende på den eksterne venteliste der opfylder de fleksible kriterier.

Hvad betyder det for modelvalgene i Bolignøglen

Formålet med modelvalgene i Bolignøglen er at balancere fordelingen mellem intern og eksterne venteliste.

Træder bekendtgørelsen i kraft som beskrevet, er der ikke behov for hver fjerde år at træffe beslutning om modelvalg, der bagefter skal godkendes af respektive kommuner.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Baggrund

I KAB-fællesskabet er der siden 2011 sket en forskydning fra den eksterne til den interne venteliste, særligt efter at hovedparten af boligorganisationerne besluttede at gå med i fællesventelisten i Bolignøglen, som beboerne i KAB-fællesskabet har taget til sig.

I 2011 blev ca. 18 % af familieboligerne udlejet til den interne venteliste, det steg til ca. 35 % i 2017.

I 2011 blev ca. 46 % udlejet til den eksterne venteliste, det faldt til ca. 21 % i 2017.

Ændringen medfører en forskydning imod flere til den eksterne liste, sådan at dem der står på den eksterne venteliste får nemmere ved at få en almen familiebolig i den eksisterende boligmasse.

Er ændringen ufravigelig

Hvis der er enighed mellem boligorganisationen og kommunen, er ændringen fravigelig.

Styringsdialogmøder med kommunen

Der er behov for, at boligsøgende på den eksterne venteliste oplever de har en reel mulighed for at få anvist en almen bolig i alle typer af afdelinger.

Det er derfor naturligt at følge ændringen når den træder i kraft, og efter 1½ til 2 år få ændringen og effekten heraf drøftet i et bredere perspektiv med såvel kommunen som de øvrige boligselskaber i kommunen.

Orientering af beboerne

Træder bekendtgørelsen i kraft, bliver der informeret bredt ud om ændringen.

Bilag 10: Aftale om fleksibel udlejning af Mosegårdsparken

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter sagen om fleksibel udlejning, tager stilling til kommunens ønsker til aftalen samt udpeger deltagere fra organisationsbestyrelsen til mødet med kommunen og tager punktet om ændring af udlejningsbekendtgørelsen til efterretning

Bekendtgørelsen træder i kraft 1. juli 2019. Organisationsbestyrelsen tog den nye fordeling til efterretning.

Organisationsbestyrelsen ønsker en ny drøftelse med kommunen, som forsøges taget på samme møde som under punkt 10.

11. Pas på huslejen - opfølgning

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Status på projekt Pas på huslejen blev sidst behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 12. september 2018, da Landbyggefonden indekserede effektivitetstal for 2017 var udregnet. Her viste tallene, at Gentofte Ejendomsselskabs samlede beregnede besparelse, nu er på ca. 222.000 kr.

Besparelespotentialiet dækker de afgrænsede driftsudgifter, med udgangspunkt i 2014 tal på landsplan, som er baseline. Det gennemsnitlige sparekrav for alle boligorganisationer er 8,21 % af driftsudgifterne i 2014, svarende til 890.620 kr. for Gentofte Ejendomsselskab.

Hvis dette mål skal nås, mangler Gentofte Ejendomsselskab altså at spare yderligere 668.000 kr. Det bemærkes dog stadig, at selskabet ved de senest tilgængelige ministerielle benchmark tal (2016) havde en effektivitetsgrad på 100 %.

Statusskema for anbefalinger fra 360 graders evaluering er vedhæftet som **bilag 11**.

Status for tidligere besluttede tiltag er:

- **Simplificering af de grønne arealer:** På markvandringen den 9. april besluttede afdelingsbestyrelsen, at indhente tilbud på automatiske døråbnere på kælderdørene. Bestyrelsen afventer fortsat helhedsplan ift. mulige besparelser, f.eks. hyre en landskabsarkitekt i forhold til mere vedligeholdelsesvenlige grønne arealer samt en egentlig beplantningsplan for afdelingen. Organisationsbestyrelsen drøfter i øvrigt på indeværende møde igen bemanningen på ejendomskontoret.
- **Ny affaldsordning:** Kommunen dækker udgifterne til 12 nedgravede affaldscontainere. Der er i afdelingen behov for 15 nedgravede containere, så afdelingen skal således betale for nedgravningen af alle 15 samt indkøb af 3 containere. Det nye affaldssystem forventes at kunne give en årlig forventet beregnet besparelse på ca. 61.000 kr. om året. Det er udmøntet i bedre fyldningsgrad og at der ikke vil være containere ved rækkehusene. Skulle det blive nødvendigt at opstille containere ved rækkehusene vil besparelsen ca. blive 14.000 kr. mindre, svarende til 47.000 kr. årligt. Den reelle besparelse vil først skulle findes senere, i form af tømningfrekvens og regulering af denne. Dog vil vedligeholdelsen af de nedgravede affaldsløsninger overgå til kommunen og vi skal ikke selv budgettere med den post.
- **Indskud og vedligeholdelseskonto:** Organisationsbestyrelsen har på deres møde d. 12. september 2018 besluttet, at næste fase af kampagnen for vedligeholdelsen af boligerne iværksættes. Varslingsbrev er udsendt primo 2019, og en del beboere benytter sig af muligheden for at bruge vedligeholdelseskontoen til istandsættelse ved fraflytning. Af nøgletal til egenkontrol fremgår, at tab ved fraflytning i 2018 har været 65 % lavere end i 2017.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

- Indtægtsforøgelse: skabe økonomisk balance i vaskeriet: Nye maskiner er opsat primo 2019, og priserne er opdateret.
- Indtægtsforøgelse: fokus på at nedsætte udgifterne til fælleslokalet: Afdelingsbestyrelsen har nedsat et udvalg primo 2019, som har til opgave at afklare ønsker og behov for indretning af et evt. beboerhotel. Det vil danne grundlag for, at driften kan indhente tilbud på opgaven.
- Indkøbsportal: Afdelingen benytter KAB's indkøbsportal.

Administrationen vil anbefale, at afdelingen nu fokuserer på at imødekomme mere vedligeholdelsesvenlige udearealer ved en simplificering af eksisterende grønne arealer, mens de venter på helhedsplanen.

Der er fortsat behov for at fokusere på en egentlig indtægtsforøgelse, dels ved økonomisk beregning på det nye vaskeri samt få indhentet tilbud på beboerhotel i fælleslokalet, som kan nedsætte udgifterne.

Bilag 11: Pas på huslejen - skema

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter eventuelle yderligere mål og tiltag.

Punktet blev udsat.

12. FN's verdensmål

BL har udarbejdet et skema til afrapportering af boligorganisationens arbejde med FN's verdensmål. Deadline for indrapportering er den 16. maj 2019. Formanden har bedt KAB udfylde skemaet.

Det udfyldte skema er vedlagt som **bilag 12**.

Bilag 12: FN's verdensmål - skema for afrapportering (bilaget eftersendes)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afrapporteringen, så den kan indberettes til BL inden fristen.

Organisationsbestyrelsen godkendte afrapporteringen.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

13. Palle Simonsens Vej – navngivning

Den nye afdeling, som er under projektering, er som arbejdstitel opkaldt efter vejen, den ligger på.

Der har, ved opslag i opgangene, været afholdt en idekonkurrence vedrørende navneforslag til Palle Simonsens Vej. Sidste frist for forslag er den 1. maj. Ole Lund Petersen medbringer de forskellige navneforslag på mødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter navn for den nye afdeling.

Organisationsbestyrelsen valgte navnet "Mosevang" til den nye afdeling.

14. Plads til forskellighed

Sommer/efterår 2018 har KAB været i dialog med samtlige organisationsbestyrelser om, hvordan det er at være bestyrelse og drive boligselskab som en del af KAB-fællesskabet. KAB tog initiativ til dialogen, da forskellige kundeinput har indikeret, at vi kan blive endnu bedre til at tilgodese lokale behov og give plads til forskellighed. Den tætte dialog under integrationen af 3B som ny kunde har også været med til at skærpe KAB's bevidsthed om behovet for tilpasning.

Alle boligselskaber har taget godt imod initiativet og har været meget åbne, ærlige og konstruktive. Tusinde tak for det. Uden jeres åbne og ærlige tilgang, havde vi ikke opnået de værdifulde indsigter, som projektet har afstedkommet. Og uden indsigter ingen læring. KAB har opnået god læring, som vi arbejder videre med. I 2019 har vi skudt en række udviklingsinitiativer i gang der, i tæt dialog med det enkelte boligselskab, skal være med til at gøre boligselskabernes virke nemmere og ikke mindst bedre.

Flere boligselskaber arbejder allerede med mange af de emner, som initiativerne behandler, og de skal naturligvis fortsætte det arbejde, der passer ind i det enkelte selskabs retning.

Udviklingsinitiativer

Udviklingsinitiativerne tilsigter:

- Styrket understøttelse og fokus på beboerdemokrati og beboerengagement
- Dialog, gennemsigtighed og klar kommunikation via:
 - Tydeligere formidling og kommunikation omkring KAB's ydelseskatalog,
 - Tæt og personlig opfølgning og forventningsafstemning KAB og selskaberne imellem,

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

- Optimering og tilpasning af dagsordener med fokus på bestyrelsens beslutningskraft,
- Styrket understøttelse af boligselskabers identitet ved fremhævet logo, hvor det ønskes,
- Styrket fokus på inddragelse og den gode kundeoplevelse med særligt udgangspunkt i udlejnings- og byggesager,
- Styrket understøttelse i at drive boligselskab samt videndeling i KAB-fællesskabet.

Tæt opfølgning

Bestyrelsen inviteres til, sammen med deres kundechef, at fortsætte dialogen. Da et væsentligt behov fra boligselskaberne handler om tydelig forventningsafstemning, bedes bestyrelsen aftale tilfredsstillende format for forventningsafstemning og opfølgning.

Bilag 14: Selskabsprofil Gentofte ejendomsselskab

Indstilling: Med udgangspunkt i selskabets udfordringer/ønsker, som fremgår af vedlagte selskabsprofil, bedes organisationsbestyrelsen:

- Drøfte, om de beskrevne udfordringer/ønsker stadigvæk er aktuelle,
- Vurdere og beslutte, sammen med kundeansvarlig, hvilke initiativer, der ønskes at arbejde videre med,
- Aftale med kundeansvarlig, hvem der gør hvad og hvornår,
- Udnævne 1 beboervalgt fra organisationsbestyrelse/afdelingsbestyrelse, som – på vegne af boligselskabet – vil bidrage til testning af nye løsninger indenfor udviklingsinitiativerne.

Bestyrelsens input og aftaler tages med tilbage til KAB til videre koordinering og behandling. KAB sørger for direkte invitation til de udnævnte beboervalgte.

Punktet blev udsat.

15. FORTROLIGT

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

16. Implementering af beboer-app

Ejendomskontoret er nu i gang med at arbejde med det nye opgavestyringssystem iOpgave. Til iOpgave hører også en beboerapp, som nu er klar og introduceret i de første boligorganisationer i KAB-fællesskabet.

Appen giver mulighed for, at beboere med en smartphone let kan melde opgaver direkte ind 24/7, i stedet for at skulle forholde sig til åbningstider eller telefontider. Appen giver også mulighed for at få push-besked fra ejendomskontoret, hvis der eksempelvis lukkes for vandet.

Beboer-appen er et supplement til de muligheder for kontakt til ejendomskontoret, beboerne allerede har. Beboer-appen vil derfor være en tydelig serviceforbedring for en del beboere i Gentofte Ejendomsselskab. Samtidig vil opgaver, som meldes ind gennem appen, også kunne spare ejendomskontoret for noget administrationstid i form af telefon- og/eller skranketid samt registrering af opgaven. Den sparede tid vil kunne bruges til eksempelvis at løse flere opgaver uden brug af håndværkere.

Der er mulighed for, at appen kan introduceres i Gentofte Ejendomsselskab medio juni 2018, hvis beslutningen tages nu.

Pilottest og introduktionen i de første selskaber har vist gode resultater af en kampagne, som blandt andet indeholder doorhangers og chokolade. Det har også virket positivt at introducere appen for afdelingsbestyrelsesmedlemmer på et møde eller seminar.

KAB anbefaler følgende:

- Før-kursus for beboervalgte
- Stickers og doorhangers (til at sikre opmærksomheden)
- Chokoladekampagne (for at få beboere til at melde sig)
- Evt. Beboercaféeer (der er gode erfaringer med at give beboere hjælp til at komme i gang)

Liste over kampagnemateriale, som kan anvendes, er vedlagt som **bilag 16**. Af listen fremgår det, at der kan vælges forskellige muligheder.

Pakke B, som koster 2.400 kr. (ex. moms og miljøtillæg (standard 2,25 %) er tættest på at passe til Gentofte Ejendomsselskabs behov. Det er også muligt at sammensætte egen pakke ved bestilling.

Det er op til den enkelte boligorganisation, om man ønsker at køre chokoladekampagnen, hvor beboerne kan få et stykke chokolade i postkassen, hvis de opretter en fiktiv opgave i appen indenfor en vis periode. Det er ejendomskontorerne, der skal smide chokoladen i beboerens postkasse, og gerne hverdagen efter beboeren har indmeldt opgaven.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Bilag 16: Kampagnemateriale og prislister

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at gennemføre en implementeringskampagne for beboer-appen med start primo juni 2018, beslutter introkampagne og bevilger det nødvendige beløb til kampagnen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at gennemføre implementeringskampagnen med start primo 2018 og bevilgede en ramme på 5.000 kr.

17. Forberedelse af repræsentantskabsmøde den 8. maj 2019.

Der er ved denne dagsordens udsendelse indkommet i alt 4 forslag til repræsentantskabsmødet. Forslagene præsenteres her, benævnt a - d, så organisationsbestyrelsen kan beslutte eventuel indstilling til forslagene. Hvis der kommer yderligere forslag inden for fristen, medtages de på organisationsbestyrelsesmødet.

a. Forslag om ændring af vedtægternes § 10:

Ole Lund Petersen foreslår følgende ændring af § 10:

”Organisationsbestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Repræsentantskabet udpeger tillige 1 medlem med særlig boligsocial indsigt.

Udgår: ligesom 1 medlem udpeges fra kommunen.

Samtidig med valg og udpegning af medlem vælges og udpeges suppleanter for disse.”

Ole Lund Petersen skriver som begrundelse:

”Det bør primært være beboerne i Gentofte Ejendomsselskab som er repræsenteret i OB og Repræsentantskabet, derfor forslaget om en beboerrepræsentant mere på bekostning af den kommunalt udpegede repræsentant.”

b. Forslag om at implementere FN's verdensmål.

Ole Lund Petersen har stillet følgende forslag:

”Repræsentantskabet ønsker at Gentofte Ejendomsselskab får implementeret FN's Verdensmål der hvor det kan få en betydning for en bæredygtig udvikling.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Der afsættes de nødvendige midler for at Gentofte Ejendomsselskab kan arbejde med Verdensmålene og fremkomme med en strategi der sikre at Boligselskabet kan opfylde nogle af verdensmålene.

Som eksempel kan nævnes vores affaldssortering som er del af verdensmålene punkt 11:

Bæredygtige byer og lokalsamfund. /Ole Lund Petersen

Repræsentantskabet pålægger organisationsbestyrelsen at arbejde på at der afholdes et seminar i 2019 hvor FN's Verdensmål skal drøftes og forsøges implementeret i boligselskabet tidligere vision og målsætning der er vedtaget den 3. maj 2015. (se bilag)"

Forslagene a og b fra Ole Lund Petersen er vedlagt som samlet **bilag 17**.

c. Forslag om, at repræsentantskabet tager stilling til fælleslokalet i nr 76.

Forslaget er stillet af Benny Sørensen.

d. Forslag om, at repræsentantskabet tager stilling til det fælles rum som trivselsklubben har udlånt til Vangedes Venner til at opbevare deres telte.

Forslaget er stillet af Benny Sørensen, som tilføjer, at han har fået et nej til at leje rummet.

Forslagene c og d er vedlagt som et samlet **bilag 17.1**.

Bilag 17: Forslagene a og b fra Ole Lund Petersen

Bilag 17. 1: Forslagene c og d

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter de stillede forslag og beslutter eventuelle indstillinger til repræsentantskabet.

Organisationsbestyrelsen havde ikke nogen samlet indstilling til forslag a eller b. Forslag c og d henvises til afdelingsmødet.

18. Fordeling af honorar ved byggesager

Boligorganisationen har mulighed for at udbetale honorar for det ekstra arbejde, som følger med at være bygherre i en bygge- eller renoveringssag. KAB indarbejder som standard honoraret i budgetterne for bygge- og renoveringssager.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til udbetaling og fordeling af honoraret. Honoraret fordeles ofte ligeligt mellem de udpegede medlemmer af byggeudvalget.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at der udbetales byggesagshonorar i bygge- og renoveringsopgaver, som fordeles ligeligt mellem de udpegede medlemmer af byggeudvalget.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Punktet blev udsat.

19. Hjemmeside for Gentofte Ejendomsselskab

På mødet den 7. marts 2019 fortalte formanden, at boligorganisationen på nuværende tidspunkt ikke har en fungerende hjemmeside. Det blev besluttet at tage punktet op på nærværende møde. Formanden ville fremlægge tilbud på hjemmeside under KAB-fællesskabets skabelon og eksternt hjemmeside til mødet.

KAB har på nuværende tidspunkt indarbejdet prisen for en hjemmeside udarbejdet under KAB-fællesskabet som en vejledende pris i budgettet. En hjemmeside i KAB-fællesskabets skabelon vil koste 18.000 kr. at få udarbejdet og ca. 2.300 kr. årligt for hosting og administration. Beboervalgte kan oplæres i selv at vedligeholde hjemmesiden. Alternativt kan KAB opdatere og vedligeholde efter forbrugt tid.

Formanden giver øvrig status på organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til forslagene om ny hjemmeside for boligorganisationen.

Punktet blev udsat.

20. Logo for Gentofte Ejendomsselskab

Organisationsbestyrelsen udbad sig på mødet den 7. marts 2019 specifikationer for logo, så udvalget bestående af Ole Lund Petersen, Hanne Groth Jørgensen og John Olsen kunne udarbejde logoet.

KAB har sendt specifikationerne til udvalget. Formanden har siden udbedt sig pris på at få en grafiker til at udarbejde forslag til logo. KAB's kommunikationsafdeling har vurderet at kunne løfte opgaven for ca. 2.000 kr. inklusive moms.

Formanden giver status på organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til den videre proces.

Punktet blev udsat.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

21. Udlejning af lokale i kælderen Stolpehøj 76 (tidligere trivselslokale)

Formanden vil gerne drøfte udlejning af lokalet i kælderen Stolpehøj 76, som tidligere har været brugt som trivselslokale.

Formanden foreslår lokalet ryddet og anvendt som bilejemål. KAB vurderer, at et bilejemål ville kunne indbringe ca. 1.000 kr. pr. måned i leje.

Formanden foreslår endvidere en ændring af udlejningsreglerne, så bilejemål kun udlejes til beboere i blokken, hvor bilejemålet ligger.

KAB undersøger på nuværende tidspunkt lokalets juridiske status, som har betydning for kompetenceforholdene.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til formandens forslag.

Da lokalerne har status som fælleslokaler, skal ændring af lokalernes brug besluttet af afdelingsmødet. Organisationsbestyrelsen besluttede derfor at henvise spørgsmålet til et forslag til afdelingsmødet.

22. Endeligt Byggeregnskab - LED-projekt

Revideret byggeregnskab på LED-projektet i Mosegårdsparken er vedlagt som **bilag 22**. Byggeregnskabet viser en samlet anskaffelsessum på 2.535.960 kr.

Bilag 22: Byggeregnskab - LED-projektet i Mosegårdsparken

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Byggeregnskabet blev godkendt.

23. Indkøbspolitik for Gentofte Ejendomsselskab

For at systematisere boligorganisationers og boligafdelingers indkøb har KAB udarbejdet et forslag til en indkøbspolitik. Indkøbspolitikken skal være med til at sikre, at boligorganisationer og afdelinger opnår det bedste forhold mellem pris, kvalitet og leverandørbetingelser.

Indkøb udgør en stor andel af afdelingernes driftsudgifter, og indkøbspolitikken skal være med til at skabe rammerne for effektivt indkøb til gavn for beboerne. Indkøbspolitikken vil kunne spare medarbejderressourcer, der i stedet kan bruges på at udføre andre opgaver.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Indkøbsportalen er et vigtigt værktøj til at opnå besparelser i driften. For at opnå de skarpeste priser, skal driften benytte Indkøbsportalen og være med til at udvikle den i forhold til f.eks. produktudvalget.

Derudover giver Indkøbsportalen KAB mulighed for at få et overblik over de samlede indkøb for både den enkelte organisation og for hele KAB-Fællesskabet.

Indkøbspolitikken læner sig op ad "Indkøbspolitik for KAB", som KAB's bestyrelse har godkendt.

Bilag 23: Forslag til Indkøbspolitik for Gentofte Ejendomsselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter emnet og beslutter en Indkøbspolitik med udgangspunkt i vedlagte forslag.

Punktet blev udsat.

24. Formål med kursusdeltagelse

Ole Lund Petersen har udarbejdet et forslag vedrørende kursusvirksomhed i Gentofte Ejendomsselskab, se vedlagte **bilag 24**.

Bilag 24: Kursus og forventninger

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter vedlagte forslag vedr. kursus og forventninger og beslutter om det fremover skal være gældende.

Punktet blev udsat.

25. Kurser

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til eventuelle kurser for beboervalgte.

Punktet blev udsat.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Sager til drøftelse:

26. Boligstatistiske nøgletal

Formanden har bedt KAB indhente boligstatistiske nøgletal for Mosegårdsparken fra Danmarks Statistik.

Print af nøgletallene for Mosegårdsparken er vedlagt som **bilag 26**. Excel-udgave kan efter ønske udsendes elektronisk.

Bilag 26: Nøgletallene for Mosegårdsparken

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter nøgletallene.

Punktet blev udsat.

Sager til orientering:

27. Helhedsplanen - status

Organisationsbestyrelsen er senest orienteret om sagen på bestyrelsesmødet den 12. september 2018.

Status

Der afventes finansieringsskitse fra Landsbyggefonden. Finansieringsskitzen vil danne rammerne for projektet og beskrive de forskellige støttetiltag. Derefter vil det være muligt at beregne lejestigningen, og derefter kan det blive nødvendigt at tilpasse projektet, sådan at lejestigningen bliver relevant.

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev der redegjort for samarbejdet med rådgiver. Det var planlagt at indgå en tillægsaftale om det resterende arbejde frem til Skema A og at fortsætte samarbejdet derefter. Imidlertid ønskede følgegruppen at diskutere sagen igen, og på møde i december 2018 blev det besluttet, at samarbejdet ophører, når Skema A er godkendt. Derefter udbydes den tekniske rådgivning fra Skema A og frem til afslutning igen.

Økonomiske konsekvenser

Der er endnu ikke modtaget finansieringsskitse fra Landsbyggefonden, så det er ikke muligt at beregne huslejekonsekvenser.

Det videre forløb

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

Der afventes finansieringsskitse fra Landsbyggefonden, 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, som giver direkte lejekonsekvens.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev udsat.

28. Driftsrapport

Der arbejdes med at udskifte de nuværende affaldsskure med nedgravede affaldsløsninger. Gentofte Kommune betaler for 12 beholdere, og afdelingen skal betale for 3 beholdere samt selve etableringsarbejdet. Service af de nedgravede affaldsløsninger står Gentofte Kommune for efter etableringen. På nuværende tidspunkt afventer vi tilbuddet fra Joca, før der tages endelig beslutning om iværksættelse.

Derudover arbejdes der med etablering af beskyttelsesledere til boligerne, da dette ikke forefindes. Der behandles på nuværende tidspunkt indkomne tilbud.

Erhvervslejemålet

Kontraktforlængelse er indgået til nedsat husleje og ændret opsigelsesvarsel efter beslutningen på sidste organisationsbestyrelsesmøde. Opsiges automatisk pr. den 31. juli 2020.

Personale

1 servicemedarbejder stopper pr. den 30. april 2019 og eventuel erstatning afventer andet punkt på dagsordenen omhandlende dette.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev udsat.

29. 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.

Der blev ikke besluttet fortrolighed på yderligere punkter.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 2. maj 2019

Udsendt den 23. maj 2019

30. Mødeplan til orientering

Organisationsbestyrelsesmøder:

Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 2. maj 2019, kl. 19.00

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 16. september 2019, kl. 19.00

Repræsentantskabsmøde:

Repræsentantskabsmøde onsdag den 8. maj 2019, kl. 19.00

Afdelingsmøder:

Regnskabsmøde tirsdag den 28. maj 2019, kl. 19.00

Budgetmøde torsdag den 12. september 2019, kl. 19.00

Bilag 30: Mødeplan 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev ikke behandlet.

31. Eventuelt

Punktet blev ikke behandlet.

32. Nyt punkt: Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab

Formanden havde på mail inden møde bedt organisationsbestyrelsen om at fremrykke valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab til dette møde.

Organisationsbestyrelsen udpegede Ole Lund Petersen og Svend Borggreen til KAB's repræsentantskab.