

## Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

### Organisationsbestyrelsesmøde den 28. april 2021, kl. 19.00 Digitalt møde

**Til stede** *Ole Lund Petersen, Jesper Dalhoff, John Olsen, Hanne M. Olsen og Lillian Hottenroth (suppleant)*

**Afbud** *Hanne Groth Jørgensen, Bjarne Burkal, Julia Becher, Erik Frikke (suppleant) og Annie Kreibke (suppleant)*

**Administrationen** *Marianne Vittrup og Susanne Ernstsen*

#### Indholdsfortegnelse

Selskabet .....	3
1. Referat .....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning.....	4
3. Målsætningsprogram.....	4
4. Honorar byggesager.....	5
5. Arbejdsklausuler .....	6
6. Forsikringsudbud – Bekræftelse.....	6
7. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2020 og 2021 – Bekræftelse .....	9
8. Om BL's undersøgelse 'Vores bidrag', der måler bidraget til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling .....	11
9. Tilbud om uddannelse til medarbejdere med fokus på bæredygtighed .....	12
Sager til drøftelse.....	16
10. Husordenssager - muligheder for hjælp .....	16
Sager til orientering.....	17
11. Organisationsbestyrelsen orienteres om: .....	17
Orientering om ny kundechef .....	17
34-3 Mosevang – Nybyggeri - Status .....	17
Styringsdialog – Orientering om styringsdialog og fælles dialogmøde mellem de almene boligselskaber og Gentofte Kommune .....	18
Driftssager .....	18
Bestyrelsesuddannelsen .....	19

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

Udlejningstal 2020 .....	19
Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026 .....	20
Mødeplan.....	21
12. Referat fra mødet - fortrolighed .....	22
13. Eventuelt.....	22
Bilag 3: Målsætningsprogram.....	4
Bilag 5: Arbejdsklausuler – Eftersendes .....	6
Bilag 6: Tidsplan for udbud via rammeaftalen.....	9
Bilag 6.1: Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko.....	9
Bilag 9: "Lad Det GRO" .....	15
Bilag 11: Referat .....	18
Bilag 11.1: Mødeplan 2021.....	22

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## Selskabet

### 1. Referat

#### Indledning

Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra sidste møde.

#### Indstilling

Referatet godkendes og underskrives efterfølgende af formanden.

#### Sagsfremstilling

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 5. november 2020 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Der er ikke fremkommet sådanne.

Referatet fremlægges derfor til organisationsbestyrelsens godkendelse og vil herefter blive underskrevet af formanden og indsat i protokollen.

*Referatet blev godkendt og vil efterfølgende blive underskrevet af formanden.*

### 2. Revisionsprotokol

#### Indledning

Organisationsbestyrelsen skal jf. selskabets vedtægter orienteres om indføringer i selskabets revisionsprotokol.

#### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### Sagsfremstilling

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

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## Sager til beslutning

### 3. Målsætningsprogram

#### Indledning

Boligorganisationens nuværende målsætningsprogram er udarbejdet primært for Mosegårds-parken. Organisationsbestyrelsen præsenteres nu for udkast til nyt målsætningsprogram.

#### Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og giver input til udkastet til målsætningsprogram.

#### Sagsfremstilling

Boligorganisationens målsætningsprogram bør revideres, så det også rummer den nye afde-ling. Derfor har organisationsbestyrelsen tidligere nedsat en arbejdsgruppe til at udarbejde forslag til nyt målsætningsprogram.

John Olsen fremsender på vegne af arbejdsgruppen udkast til nyt målsætningsprogram til organisationsbestyrelsens drøftelse.

#### Det videre forløb

Organisationsbestyrelsens input vil blive indarbejdet. Der er mulighed for en yderligere godkendelse på organisationsbestyrelsesmødet i maj. Derefter vil forslaget til målsætningspro-gram fremlagt til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 25. maj 2021.

#### Kommunikation

Målsætningsprogrammet lægges på boligorganisationens hjemmeside. Programmet kan des-uden indgå i præsentationsmaterialet for de nye boliger.

#### Bilag

Bilag 3: Målsætningsprogram

*Organisationsbestyrelsen var overordnet enige i målsætningsprogrammets form og indhold. Orga-nisationsbestyrelsens medlemmer opfordres til at melde eventuelle ændringsforslag ind på mail til John Olsen, Ole Lund Petersen og Hanne M. Olsen inden fredag den 7. maj 2021.*

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

*Arbejdsgruppen indarbejder kommentarerne til et endeligt forslag til næste organisationsbestyrelsesmøde.*

## 4. Honorar byggesager

### Indledning

Organisationsbestyrelsen har tidligere vedtaget, at honorar ved byggesager fordeles ligeligt mellem medlemmerne af byggeudvalget. Organisationsbestyrelsen skal nu tage stilling til fordeling ved skiftende medlemskaber, fravær m.v.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter, at honoraret ved byggesager fordeles efter antallet af kvartaler, de forskellige medlemmer har fungeret i byggeudvalget. Det indstilles desuden, at organisationsbestyrelsen beslutter eventuel deludbetaling.

### Sagsfremstilling

Det er kutyme, at medlemmer af byggeudvalg får et mindre honorar i forbindelse med arbejdet, som ofte er omfattende. Gentofte Ejendomsselskab har også vedtaget at udbetale honorar ved byggesager samt vedtaget, at honoraret fordeles ligeligt mellem medlemmer af udvalget.

Organisationsbestyrelsen har ønsket en afklaring af, hvordan honoraret fordeles ved skift af medlemmer. Det har i den forbindelse været foreslået, at honoraret kan fordeles efter antal møder, det enkelte medlem har deltaget i.

Byggesagshonoraret godkendes i forbindelse med godkendelsen af Skema A. Det anbefales derfor, at honoraret beregnes fra dette tidspunkt og til byggeregnskabet, skema C. Der kan besluttes deludbetaling undervejs f.eks. ved godkendelsen af Skema B.

Arbejdet i et byggeudvalg består dels af deltagelse i møder, dels af gennemlæsning og kommentering af relativt store mængder materiale. Kommenteringen foregår ofte skriftligt og uden for møderne, ligesom det er erfaringen, at nogle medlemmer vælger at fremsende kommentarer inden et møde, hvis de er forhindret i at deltage.

KAB foreslår derfor i stedet, at honoraret fordeles mellem de enkelte deltagere efter det antal kvartaler, det enkelte medlem har været deltagende i byggeudvalget.

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at honoraret ved bygge- og renoveringssager fordeles efter antallet af kvartaler, de forskellige medlemmer har fungeret i byggeudvalget. Halvdelen af honoraret udbetales ved Skema B, den anden halvdel ved Skema C.*

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## 5. Arbejdsklausuler

### Indledning

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til udkast til arbejdsklausuler for boligorganisationen.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender eventuelt udkastet til arbejdsklausuler.

### Sagsfremstilling

Formanden har tidligere fremlagt forslag til arbejdsklausuler for boligorganisationen. Organisationsbestyrelsen besluttede i den forbindelse at bede John Olsen og formanden om sammen med KAB at revidere forslaget.

John Olsen har udarbejdet nyt udkast til arbejdsklausuler. Udkastet er vedlagt som **bilag 5**.

### Bilag

Bilag 5: Arbejdsklausuler – Eftersendes

*Punktet blev udsat, da oplægget afventer, at Corona-situationen tillader møder i KAB.*

## 6. Forsikringsudbud – Bekræftelse

### Indledning

Tiden er kommet til, at KAB's forsikringsordning (byggningsforsikringer) skal i EU-udbud. Efter reglerne om EU-udbud skal der gennemføres udbud af forsikringsordningen ca. hvert 5 år, og det er i år.

Forsikringerne skal placeres pr. 1. oktober 2021, og vi er derfor allerede nu i gang med at tilrettelægge det kommende udbud, hvor alle boligorganisationer deltager, medmindre det fravælges.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen har på et digitalt teammøde den 17. februar 2021 tilsluttet sig rammeudbuddet med en selvrisiko på 10.000 kr., samt at man ikke vil bruge arbejdskapital/dipositionsfond.

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## Sagsfremstilling

Tilrettelæggelsen af det kommende udbud har ført til overvejelser omkring formen, da der gennem de seneste år desværre er sket en negativ udvikling i forsikringsmarkedet, der betyder, at interessen for at byde på boligorganisationer er behersket, og samtidig er præmierne blevet drevet op som følge af det, der er blevet betegnet som et hårdt marked.

Vurderingen har derfor været, at vi med den nuværende form på udbuddet kan risikere at begrænse antallet af bydere. Det er derfor i dialog med forvaltningsudvalget og Willis besluttet at udbyde forsikringsordningen på en ny måde, som forhåbentlig kan være med til at sikre en bedre konkurrence.

Aftalen vil derfor blive udbudt som en rammeaftale, hvor der vælges 3-5 forsikringsselskaber på baggrund af deres imødekommelse af de krav, som vi stiller til betingelser og vilkår samt nogle prismæssige beregninger på eksempelniveau og rabatmuligheder.

Derefter vil forsikringerne for boligorganisationerne blive budt ud hos de udvalgte forsikringsselskaber i en ren præmiekonkurrence, da der ved den indledende øvelse er aftalt de faktiske betingelser og vilkår.

Som altid vil KAB's indkøbsvolumen være med til at understøtte, at den enkelte boligorganisation vil opnå rigtig gode betingelser, der er med til at sikre de fremtidige erstatninger i skadesager, ligesom vi forventer, at der uagtet det hårde marked vil kunne opnås præmiemæssige fordele gennem et samlet indkøb, selvom det bliver fordelt på flere forsikringsselskaber. Alle boligorganisationer vurderes individuelt, hvilket også er sket tidligere, og den fremtidige præmies størrelse vil afhænge 100 % af det skadeforløb, som den enkelte boligorganisation har haft. Vi vil sammen med Willis gøre vores bedste for, at der gennem forsikringsaftalen skabes en fair og rimelig løsning i forhold til forsikringsmarkedet i øvrigt.

Hvis I vælger at tilslutte jer udbuddet via rammeaftalen, kan I se et lille overblik over, hvordan den helt overordnede tidsplan ser ud. Tidsplan for udbud via rammeaftalen er vedlagt som **bilag 6**.

## Selvrisiko

Et andet vigtigt parameter i forhold til et kommende udbud er valg af selvrisiko. Dette gælder uanset, hvilken løsning der vælges.

Gennem de seneste par år er der arbejdet på at finde løsninger, hvor boligorganisationerne kunne få flere alternative tilbud med forskellige selvrisiko-muligheder.

Kvaliteten af de tilbud, som vi har modtaget, har desværre i langt de fleste tilfælde fået pilen til at pege på at fastholde en selvrisiko på 0 kr., da vi ikke oplevede, at forsikringsselskaberne gav en tilstrækkelig stor rabat for at tage en selvrisiko.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

Vi valgte derfor at gennemføre en test i samarbejde med et par boligorganisationer, der var parate til ikke at tage alternativer med, men alene udbyde med eller uden selvrisiko. Uden selvrisiko endte som tidligere, men ved at vælge en klar strategi omkring selvrisiko kan vi se, at vi opnår langt bedre tilbud med valg af en generel selvrisiko og ingen alternativer.

Derfor skal hver boligorganisation tage stilling til, hvilken selvrisiko den ønsker, inden vi gennemfører udbuddet og får tilbud hjem.

Boligorganisationen har på nuværende tidspunkt en selvrisiko på 0 kr. pr. skade.

Hvis vi foretager en nærmere undersøgelse af jeres skader, så kan vi se, at den udgift, som boligorganisationen selv skal bære, udgør følgende:

5.000 kr. i selvrisiko	Gennemsnitlig årlig egenudgift 7.000 kr.
10.000 kr. i selvrisiko	Gennemsnitlig årlig egenudgift 14.000 kr.
25.000 kr. i selvrisiko	Gennemsnitlig årlig egenudgift 31.884 kr.

Det skal understreges, at der er tale om en gennemsnitlig udgift baseret på de sidste 5 års skadeudbetalinger, og nogle år kan udgiften være lavere og andre år højere, men over en 5-årig periode bør den følge gennemsnittet, medmindre der sker en drastisk udvikling i skaderne.

Vi vil på baggrund af ovenstående oplysninger bede organisationsbestyrelsen tage stilling til, hvorvidt den ønsker at gennemføre forsikringsudbuddet med selvrisiko eller uden:

- kr. 0 i selvrisiko
- kr. 5.000 i selvrisiko
- kr. 10.000 i selvrisiko
- kr. 25.000 i selvrisiko

## Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko

Hvis organisationsbestyrelsen vælger at gennemføre forsikringsudbuddet med en selvrisiko, kan det medføre en stor udgift for en mindre afdeling, hvorimod en stor afdeling sagtens kan indeholde udgiften i driftsudgifterne.

Det er derfor undersøgt, om der er en mulighed for at hjælpe afdelingerne.

Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko er vedlagt som **bilag 6.1**.

## Økonomiske konsekvenser

En præmie på nuværende niveau men med en større selvrisiko vil betyde en risiko for højere egenbetaling hvis antallet af skader stiger. I lyset af helhedsplanen for Mosegårdsparken og



# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

forventet stigning i antal skade pga. alders, ny ejendom m.m., anbefales ikke en højere selvrisiko.

## Det videre forløb

Det er ud fra tidsplanen vores forventning, at vi kan præsentere de enkelte boligorganisationer for resultatet af udbuddet i starten af august 2021 og forhåbentlig for nogle organisationer tidligere, men detailplanen er fortsat under udarbejdelse.

Hvis der vælges individuelt udbud, så skal der udarbejdes en individuel plan for dette.

## Bilag

Bilag 6: Tidsplan for udbud via rammeaftalen

Bilag 6.1: Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko

*Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen om at tilslutte sig rammeudbuddet med en selvrisiko på 10.000 kr., samt at man ikke vil bruge arbejdskapital/dispositionsfond.*

*Organisationsbestyrelsen bemærkede, at Mosegårdsparken allerede har en selvrisiko på 10.000 kr.*

## 7. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2020 og 2021 – Bekræftelse

### Indledning

KAB har i 2020 afholdt to sommerophold for familier og et seniorophold på Rude Strand Højskole for beboere i KAB-fællesskabet. Nu planlægges ferieophold for 2021, og boligorganisationerne har igen mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen har ved mailhøring den 8. januar 2021 besluttet, at beboerne i Gentofte Ejendomsselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anføre, hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde. Organisationsbestyrelsen har tidligere bevilliget 5 pladser, og fordelingen er uden betydning.

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen.

### Sagsfremstilling

Under hensyn til COVID-19 og forsamlingsforbud lykkedes det at gennemføre de to sommerophold i 2020 til stor glæde for i alt 55 familier (192 deltagere) i KAB-fællesskabet.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens 3 familier deltog med egenbetaling.

I 2021 forventer KAB igen at kunne tilbyde 2 sommerophold til børnefamilier i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Opholdene afholdes igen på Pindstrupcentret, som ligger mellem Randers og Århus. Der vil være plads til omkring 120 deltagere på hvert ophold, men det afhænger af, om der stadig vil være forsamlingsforbud og andre restriktioner i forbindelse med COVID-19 til den tid.

Senioropholdet blev også i 2020 afholdt på Rude Strand Højskole i Østjylland. Det lykkedes ligeledes at gennemføre senioropholdet, hvor 54 deltog med fokus på forholdsregler relateret til COVID-19. Turen gav en flot deltagerevaluering. Det har ikke været muligt at booke højskolen i 2021. Derfor arbejdes der p.t. på at finde et andet sted, hvor senioropholdet kan holdes. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

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

Det er KAB's administration, der i sidste ende 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 2020 deltog ingen beboere fra Gentofte Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

## Økonomiske konsekvenser

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2021. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. I forbindelse med fordelingen af pladser vil der blive taget højde for, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil få tildelt pladser.

### Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.850 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.800 kr.

### Økonomi familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. per person per døgn) *	3.000 kr.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

\* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

## Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2021 og deadline for tilmelding er i april 2021, hvorefter pladser vil blive fordelt.

*Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen om at tildele 5 pladser. Fordelingen er uden betydning.*

## 8. Om BL's undersøgelse 'Vores bidrag', der måler bidraget til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling

### Indledning

'Vores bidrag' er BL's årligt tilbagevendende undersøgelse, hvor boligorganisationer kan få udarbejdet en rapport, der både giver et samlet overblik over, hvordan og hvor meget denne bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling, og samtidig giver en branchesammenligning. [Gå til BL's side her](#)

'Vores bidrag' kan, udover at være en årlig statusrapport, også bruges som styringsværktøj for boligorganisationen.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til boligorganisationens deltagelse i undersøgelsen, herunder afholdelse af udgiften i den forbindelse på 3.750 kr. pr. stk.

### Sagsfremstilling

'Vores bidrag' har blandt meget andet disse tre fordele:

1. Rapporten viser, hvordan den enkelte boligorganisation bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling og giver mulighed for at skabe klarhed over organisationens samlede bidrag.
2. Rapporten kan bruges som et styringsværktøj, der år efter år måler boligorganisationens fremskridt inden for bæredygtighed.
3. Rapporten giver en sammenligning med resten af branchen, så boligorganisationen kan få en fornemmelse af, om udviklingen overordnet set svarer til den, der er i branchen i øvrigt.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## Økonomiske konsekvenser

Da der er en omfattende dataindsamling forbundet med indrapporteringen, er priserne sat efter antal lejemål.

Prisen pr. boligorganisation inkl. moms er:

- Boligorganisationer op til 2.000 lejemål: 3.750 kr. pr. stk.
- Boligorganisationer mellem 2.001-7.000 lejemål: 7.500 kr. pr. stk.
- Boligorganisationer med 7.001 eller flere lejemål: 11.250 kr. pr. stk.

## Det videre forløb

Ønsker boligorganisationen at deltage, modtages rapporten 'Vores bidrag' i efteråret 2020. Den vil her blive gennemgået af en medarbejder fra KAB. Rapporten kan bruges som oplæg til diskussion og til at finde ud af, hvordan det ønskes, at balancen mellem social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed skal være fremadrettet i boligorganisationen.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at deltage i undersøgelsen og bevilgede de 3.750 kr., som tages fra driftsbudgettet.*

## 9. Tilbud om uddannelse til medarbejdere med fokus på bæredygtighed

### Indledning

KAB's repræsentantskab vedtog den 22. oktober 2020 den strategiske ramme "Lad det GRO". Fokus i den strategiske ramme er bæredygtighed. Socialt, økonomisk og miljømæssigt. Med henblik på at understøtte den strategiske ramme har KAB udviklet en række undervisnings-tilbud målrettet ansatte i boligselskaberne. En del af disse undervisningstilbud gøres i 2021 gratis for medarbejderne i boligorganisationerne og beskrives herunder.

### Indstilling

- Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
- Organisationsbestyrelsen beslutter, at medarbejdere fra selskabet kan tilbydes de gratis ambassadørforløb.
- Organisationsbestyrelsen drøfter, om den har særlige ønsker til hvilke af de 4 moduler under "Bæredygtig ambassadøruddannelsen", som medarbejderne tilbydes opkvalificering indenfor.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## Sagsfremstilling

Som en del af den strategiske ramme "Lad det GRO" har repræsentantskabet besluttet, at KAB skal "udbrede bæredygtighed som en grundlæggende kultur og tænkning blandt medarbejdere og KAB-fællesskabets boligorganisationer, og arbejde for at gøre bæredygtighed til et naturligt pejlemærke i dagligdagen".

Hele den strategiske ramme er bilagt denne indstilling til orientering og inspiration. En vigtig indsats i forhold til ovenstående er uddannelse og opkvalificering af såvel centralt som lokalt ansatte. KAB har i den forbindelse udviklet en række kursustilbud, hvoraf flere er målrettet ansatte i boligorganisationerne.

I 2021 udbydes to ambassadørforløb omkostningsfrit til ansatte i boligorganisationerne. De to uddannelsesforløb er "Bæredygtig ambassadøruddannelse" og "Energi- og ressourceambassadøruddannelsen".

### Præsentation af "Bæredygtig ambassadøruddannelse"

"Bæredygtig ambassadøruddannelse" består af 4 selvstændige moduler med plads til 15 deltagere pr. modul. Med indsatsen vil det således være muligt at tilbyde i alt 120 pladser i løbet af 2021 fordelt på 60 pladser (4 moduler med 15 deltagere i hver) i foråret og 60 pladser i efteråret. Uddannelsen er målrettet både ledere og medarbejdere i driften. Hvis der er flere tilmeldte, end der er pladser, vil pladserne blive fordelt i henhold til boligorganisationernes størrelse og kundechefernes vurdering af behovet i de enkelte boligorganisationer.

#### *Modul 1. Bæredygtig Drift af Grønne Områder*

Kurset er praksisorienteret, og en del af dagen vil foregå udendørs. På kurset vil deltagerne opnå en allroundviden om redskaber og koncepter, der gør det let at komme i gang med en bæredygtig drift af de grønne områder. Deltagerne vil også få inspiration til at lave en mini-planteskole i afdelingen og til god kommunikation om nye tiltag.

#### *Modul 2. Effektiv Drift af grønne områder*

Kurset relaterer sig til signaturprojektet "Pas På Huslejen 2.0". En effektiv drift af de grønne områder kræver et særligt blik og stor opfindsomhed. Hvordan kan vi undgå at skulle for meget ud med kantklipperen og bruge en halv dag på vanding? Man kan planlægge sit område ud af mange kedelige og tidskrævende opgaver.

På kurset vil der være særligt fokus på maskiner og vidensdeling. Deltagerne præsenteres for typer af maskiner, og der vil være dialog om hvilke maskintyper, der kan være relevant i de enkelte deltageres afdelinger. Under kurset besøges en afdeling, hvor der allerede er gjort en masse for at optimere driften.

#### *Modul 3. Få beboerne med*

Deltagerne vil få inspiration til, hvordan de kan understøtte sociale aktiviteter i afdelingen. Det kan være aktiviteter, der aktiverer de grønne områder, fremmer bæredygtig adfærd eller

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

styrker trivslen og fællesskabet generelt i afdelingen. Kurset tager udgangspunkt i konkrete tiltag, f.eks. byhaver, bihold eller opgangsmøder, og deltagerne får en række koncepter og værktøjer med under armen.

## **Modul 4: Vild med Vilje**

På kurset lærer deltagerne bl.a., hvordan man skaffer planter/frø, der både trives, er smukke og giver mad og levesteder til dyr, hvordan personalet kan pleje græsset på en mere naturvenlig måde, hvordan driften selv kan vurdere, om der skal slås/klippes mv., hvad man gør med afklippet materiale, hvilke redskaber/maskiner, der er gode til hvilke opgaver, og hvad man i hvert fald aldrig skal gøre på området.

## **Præsentation af "Energi- og ressourceambassadøruddannelsen".**

Energi- og Ressourceambassadøruddannelsen blev oprindeligt udviklet i 2016 og har senest været afholdt i 2019. Uddannelsen består af 5 sammenhængende moduler, hvor deltagerne bl.a. arbejder med cases fra egne boligselskaber (varmecentral).

Uddannelsen er primært målrettet ledende medarbejdere i driften. Der vil være plads til op til 15 deltagere på uddannelsen pr. semester. Med to semestre i 2021 vil det således være muligt at uddanne 30 Energi- og ressourceambassadører i løbet af 2021. Hvis der er flere tilmeldte, end der er pladser, vil pladserne blive fordelt i henhold til boligorganisationernes størrelse og kundechefernes vurdering af behovet i de enkelte boligorganisationer.

## **Uddannelsens indhold:**

### **Modul 1: Energi- og ressourceforståelse**

- Hvad er energi, og hvordan kan vi udnytte den
- Hvad er en energi- og ressourceambassadør
- En kort gennemgang af de nye krav
- Bæredygtighed
- Ressourceforståelse

### **Modul 2: Varmecentralen**

- Hvor er de "lavthængende frugter" i en varmecentral
- Pumper og reguleringsventiler
- Styring og regulering – CTS-anlæg
- Rør og ventiler – isolering

### **Modul 3: Varme- og vandinstallationer i ejendommen**

- Varmeanlæggets tilstand – lever det op til at kunne anvende den teknologi, som findes i dag, og som fremtidens varmeproducerende systemer kræver.
- Gamle og nedslidte vandinstallationer - hvordan kan vi fremtidssikre, at disse snarest bliver udskiftet.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## **Modul 4: Beboerpåvirkning**

- Hvor kan du som energi- og ressourceambassadør medvirke til at få bestyrelser og beboere til at deltage aktivt i at spare på energien og ressourcerne.
- El-besparelser på fællesareal og i boligen
- Regnvandsopsamling – Affaldssortering

## **Modul 5: Fremtidens energiteknologi**

- Solcelleanlæg
- Varmepumper
- Biomasse
- Hybridanlæg

## **Om ambassadørkonceptet**

KAB ønsker med initiativet at sikre, at bæredygtighedsdagsordnen forankres bredt i driftsorganisationen. Deltagerne forpligter sig derfor på at dele den viden og de kompetencer, som de opnår gennem uddannelserne, med deres kollegaer både indenfor egen driftsenhed og på tværs mellem forskellige driftsenheder. I forbindelse med de enkelte moduler vil der blive udarbejdet en specifikation af de konkrete krav til videndeling.

## **Økonomiske konsekvenser**

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

## **Det videre forløb**

Når organisationsbestyrelsen har godkendt indstillingen, vil relevante medarbejdere blive tilbudt de beskrevne uddannelsesforløb. Udvælgelsen af medarbejdere til kurserne vil ske af kundecheferne i samarbejde med driftschefer og ejendomsledere.

## **Kommunikation**

Uddannelserne er beskrevet i KAB's kursuskatalog.

## **Bilag**

Bilag 9: "Lad Det GRO"

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at medarbejderne kan tilbydes de gratis ambassadørforløb og vil prioritere de mere teknisk betonede moduler.*

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## Sager til drøftelse

### 10. Husordenssager - muligheder for hjælp

#### Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter mulighederne for at søge hjælp til håndtering af husordenskonflikter, mens en husordenssag står på.

#### Sagsfremstilling

Jesper Dalhoff har på baggrund af en konkret sag bedt om en generel drøftelse af anvendeligheden af forskellige muligheder for hjælp i forbindelse med husordenssager, hvor omkringboende beboere er generet af en beboer, der opfører sig i strid med husordenen. I disse situationer kan det ofte tage lang tid at løse situationen eller opsige den generende beboer.

Jesper Dalhoff ønsker, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, for at mildne eller dæmpe generne for de omkringboende under sagsforløbet, muligheden for at bruge – og bede ejendomskontoret henvise til:

- boligsociale medarbejdere,
- "Politi Martin"
- konfliktmægling

Det bemærkes, at de to første alternativer er kommunale initiativer. Konfliktmægling kan rekvireres gennem KAB. Konfliktmægling kræver, at begge parter erklærer sig villige til at indgå i mæglingen.

*Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig, at der forsøges et samarbejde med de boligsociale medarbejdere i Gentofte Kommune om en hurtig hjælp til beboere, som af forskellige årsager er i en svær situation. Jesper Dalhoff udarbejder et oplæg, sammen med Susanne Ernstsens, til strategi for arbejdet til næste møde.*



# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## Sager til orientering

### 11. Organisationsbestyrelsen orienteres om:

#### Orientering om ny kundechef

##### Indledning

Organisationsbestyrelsen har på møder i foråret 2021 besluttet at overgå til lokal administrationsmodel som præsenteret af KAB i december 2020.

##### Sagsfremstilling

Formanden orienterer om valget af lokal kundechef.

#### 34-3 Mosevang – Nybyggeri - Status

##### Indledning

Den 30. oktober 2020 godkendte Gentofte Kommune Skema B for Mosevang (tidl. Palle Simonsens Vej). Byggeriet består af 50 almene boliger, hvoraf Gentofte Kommune har anvisningsret til de 25. Ud af de 50 boliger vil de 16 boliger være små to-rumsboliger. Kommunen har accepteret at overtage nedbrydning af de eksisterende bygninger, samt bortskaffelse.

##### Sagsfremstilling

Efter den kommunale Skema B-godkendelse har nedrivningsentreprenøren, revet den eksisterende institutionsbygning på grunden ned. Alt er forløbet planmæssigt.

Entreprenøren fra BM-byggeindustri har nu etableret deres byggeplads og er i gang med at bygge modne grunden. Alt kører planmæssigt.

##### Økonomiske konsekvenser

Byggeriet følger det godkendte anlægsbudget ved Skema B. Det er den samlede vurdering, at byggeriet kan holdes inden for det aftalte Skema B-budget.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## **Det videre forløb**

På grund af Coronasituationen er der ikke blevet afholdt 1. spadestik. Til gengæld vil der fre-  
dag den 18. juni 2021 blive afholdt grundstensnedsættelse, hvor organisationsbestyrelsen vil  
blive inviteret.

## **Styringsdialog – Orientering om styringsdialog og fælles dialogmøde mellem de almene boligselskaber og Gentofte Kommune**

### **Indledning**

Der er afholdt styringsdialogmøde med Gentofte Kommune den 2. februar 2021. Referatet er  
ikke uploadet på kommunens hjemmeside, men foreløbigt referat er vedhæftet som **bilag 11**.

### **Sagsfremstilling**

Efter mødet har boligorganisationen desuden modtaget tilbagemelding fra Vej og Park angå-  
ende boligorganisationens forespørgsel om mulighed for at bevare placering af de bomme,  
som midlertidigt er opsat i forbindelse med byggeriet. Vej og Park skriver:

*"Der er desværre ikke mulighed for at bevare den midlertidige placering af bommene. Det vil overføre  
trafik fra en større vej til en mindre (privat fælles) vej, og det strider imod kommunens generelle prin-  
cipper for fordeling af trafikken til de størst mulige veje. Det vil flytte trafik fra Vangede Bygade til  
Herredsvej, som en er lavere vejklasse. Det er desuden vores vurdering, at trafikken på Stolpehøj ikke  
har et niveau, der er bekymrende."*

Gentofte Kommune har desuden meddelt, at det heller ikke bliver muligt at afholde fælles  
dialogmøde i foråret 2021.

Kommunen håber, at det bliver muligt at afholde dialogmødet i foråret 2022.

Bilag 11: Referat

## **Driftssager**

### **Indledning**

Ejendomskontorets virke foregår under retningslinjerne, som er udstukket i forbindelse med  
Corona-pandemien. Personalet bliver løbende testet og bruger nødvendige værnemidler.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## Sagsfremstilling

34-1 Mosegårdsparken

Der er etablerede nedgravet affaldsløsninger i afdelingen. Der har været/er nogle udfordringer med sortering, beboernes brug af store affaldsposer, som resultere i tilstopninger. Der arbejdes på kampagner og tømningfrekvensen overvåges og drøftes med kommunen.

Driftsmæssige opgaver foregår planmæssigt.

34-2 Vuggestuen

Driftsmæssige opgaver foregår planmæssigt.

## Bestyrelsesuddannelsen

### Sagsfremstilling

Grundet COVID-19 er opstarten med første hold rykket til 2. halvår 2021. Der gennemføres derfor kun et nyt uddannelsesforløb i 2021.

## Udlejningstal 2020

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

### Sagsfremstilling

#### Udlejninger 2020 for Gentofte Ejendomsselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2020 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2020 i alt indgået 7.641 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Gentofte Ejendomsselskab er der i 2020 indgået 36 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
21	9,0	0	27,3	0	38,3	0	5,6	15	9,5

#### Anvisninger 2017 - 2020

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2017 - 2020 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

År	I alt		Venteli-		Venteliste		Venteliste		Andet*		Bytte (%)		Kommunal	
			ste – al-	mindelig	– opryk-	ning (%)	flexibel	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	
2017	27	3.506	7,4	9,3	48,1	34,3	11,1	11,9	7,4	16,9	3,7	6,1	22,2	21,6
2018	15	3.224	6,67	15,5	26,67	32,8	20	15,4	13,33	5,5	13,33	6,2	20	25,5
2019	31	4.840	3,23	17,4	45,16	27,5	0	19,9	3,23	4,6	3,23	4,8	22,58	26,7
2020	21	4.577	9,52	14,7	38,10	23,2	33,33	27,9	0	6,05	0	5,3	19,05	24,2

\*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

## 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 4.789 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2021. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 5.713 boliger pr. 1. januar 2021.

For Gentofte Ejendomsselskab er der pr. 1. januar 2021 75 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

## Udsættelser 2016 - 2020

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		Heraf udsættelser	
			alt		fastholdt	
2016	311	44.288	2	126	0	34
2017	311	44.570	2	153	0	34
2018	311	45.200	0	187	0	23
2019	311	57.699	0	194	0	50
2020	311	58.182	1	177	0	45

\*(familie, ældre og ungdom)

## Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026

### Indledning

Boligministeriet (regeringen), KL og BL har indgået en aftale om en fornyelse af effektiviseringsaftalen gældende for 2021-2026. Det er en kollektiv aftale, hvor den almene sektor som helhed skal spare 1,8 mia. kr. på de afgrænsende driftsudgifter.

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

## Sagsfremstilling

I 2016 blev der indgået en aftale om effektivisering af den almene boligsektor frem til 2020 på 1,5 mia. kr. på de såkaldte afgrænsende driftsudgifter. Den almene sektor er lykkedes med effektiviseringerne, regnskaberne for 2019 viser allerede effektiviseringer for 1,7 mia. kr.

Der er nu indgået en ny effektiviseringsaftale for perioden 2021-2026 på 1,8 mia. kr. Denne aftale indeholder:

- Merbesparelse i aftalen fra 2016-2020 godskrives de 1,8 mia. kr., der skal spares fra 2021-2026.
- Energibesparelser forventes at udgøre mindst 300 mio. kr. af de 1,8 mia. kr. pga. de mange energirenoveringer de kommende år.

KAB-fællesskabets andel af besparelserne udgør lidt under 10 %, dvs. omkring 175 mio. kr. Forventningen fra ministeriets side er, at besparelserne kan opnås ved særligt fokus på indkøb, fokus på de afdelinger, der fortsat har besparelspotentiale samt energirenoveringer og henlæggelser.

I aftalen understreges det, at det er boligorganisationernes bestyrelser, der har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger, og at det sker effektivt samtidig med, at boligerne vedligeholdes, og der henlægges tilstrækkeligt.

For bl.a. at understøtte de kommende besparelser har KAB iværksat signaturprojektet "Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift" under den strategiske ramme Lad det GRO. Projektet har fokus på, hvordan driften kan arbejde med smart drift, drifte grønne områder effektivt, at forsikringerne ikke stiger ved at forebygge vand- og brandskader og sikre henlæggelser, så dyre lån undgås, samt at boligerne er velvedligeholdte. I det hele taget støtte op om en effektiv, bæredygtig og smart drift af boligafdelingerne. Samtidig er der fokus på indkøb, og hvordan KAB-fællesskabet kan sikres de bedste priser.

KAB vil løbende følge op på besparelserne, støtte afdelinger med særligt besparelspotentiale og hele tiden være i dialog med boligorganisationen, afdelingerne og driften om, hvor der er besparelspotentiale, hele tiden med fokus på at drifte smart, bæredygtigt og effektivt.

## Mødeplan

Mødedatoer for organisationsbestyrelsesmøderne og repræsentantskabsmødet fremgår af mødeplanen, som er vedlagt som **bilag 11.1**.

Derudover er der planlagt:

Regnskabsmøde/afdelingsmøde: mandag den 11. maj 2021 kl. 19 (Udsat indtil videre)

Budgetmøde/afdelingsmøde: tirsdag den 23. september 2021, kl. 19

# Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 28. april 2021

Udsendt den 4. maj 2021

Bilag 11.1: Mødeplan 2021

*Hanne M. Olsen har fremsendt et forslag til videre dialog med Vej og Park. Forslaget behandles på næste organisationsbestyrelsesmøde.*

## 12. Referat fra mødet - fortrolighed

### Indledning

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.*

## 13. Eventuelt

*Formand Ole Lund Petersen opfordrede ejendomskontoret til at være opmærksom på tegn på, at der flytter flere mennesker ind i lejligheder, end det er lovligt.*

*Udlejningen af erhvervslokalet er forlænget med 1 år.*

*Hanne M. Olsen foreslog, at det på næste organisationsbestyrelsesmøde overvejes at indkøbe udstyr til videomøder.*

*Mødet sluttede kl. 20.47.*