

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 4. november 2019
Udsendt den 15. november 2019

Organisationsbestyrelsesmøde den 4. november 2019, kl. 19 Selskabslokalet, Stolpehøj 61, 1. sal

Deltagere Ole Lund Petersen, Jesper Dalhoff, John Olsen, Bjarne Burkal, Hanne Groth
Jørgensen, Julia Becher og Hanne Merete Olsen

Afbud fra

Fra Administrationen Marianne Vittrup, Anders Brøgger og Trine Sander

Indholdsfortegnelse

Selskabet	4
1. Godkendelse af referat.....	4
2. Revisionsprotokol.....	4
Sager til beslutning.....	4
3. Afhændelse af nr. 61 – udsat fra mødet i september, opdateret	4
4. Strategiseminar med udgangspunkt i FN´s klimamål	7
5. Principper for feriefremleje i KAB-fællesskabet.....	9
6. Tal fra udlejningen 2018	10
7. Logo for Gentofte Ejendomsselskab – udsat fra mødet i maj.....	12

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

8. Plads til forskellighed – udsat fra mødet i maj.....	13
9. Indkøbspolitik for Gentofte Ejendomsselskab – udsat fra mødet i maj.....	14
10. KAB's sommerophold 2019 og 2020	15
11. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse.....	16
12. Bestyrelseshonorar 2019/2020	18
13. Valg af næstformand.....	19
14. Kurser for beboerdemokrater	19
Sager til drøftelse	19
15. Udlejning og anvisning i Mosegårdsparken – udsat fra mødet i september	19
Sager til orientering.....	20
16. Organisationsbestyrelsen orienteres om:	20
Brev til Borgmester Hans Toft omkring nybyggeri ved Nymosehave	20
Driftssager	20
Erhvervslejemålet.....	20
Lejede lokaler i afdeling 34-2, Vuggestuen	21
Personale.....	21
Helhedsplanen - status – udsat fra mødet i maj.....	21
Mosevang – status	21
Arbejdsskade, udbud – udsat fra mødet i september	22
Forsikringsstatistik fra Willis – udsat fra mødet i september	23
Mødeplan.....	23
17. Referat fra mødet fortrolighed.....	23
18. Eventuelt.....	23

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

Bilag 3: Lejekontrakt.....	7
Bilag 3.1: Allonge.....	7
Bilag 3.2: Teoretisk beregning ved salg af 34-2 til erhverv	7
Bilag 4: Endeligt program til den 25.01.20 – eftersendt.....	8
Bilag 4.1: Budget for seminar 2020 – eftersendt	8
Bilag 4.2: Tilbud på heldagsmøde – eftersendt	8
Bilag 4.3: Målsætningsprogram – formål, vision, målsætning og værdier - eftersendt.....	8
Bilag 5: Sådan udlejer du din bolig lovligt.....	9
Bilag 7: Logo til brevpapir	13
Bilag 8: Selskabsprofil Gentofte Ejendomsselskab.....	14
Bilag 9: Forslag til Indkøbspolitik for Gentofte Ejendomsselskab.....	15
Bilag 11: Kursusbeskrivelse – den gode bestyrelse.....	18
Bilag 15: Udlejningsregler i pixi-udgave.....	19
Bilag 16: Brev til Borgmester Hans Toft	20
Bilag 16.1: Et medlemskab med bonus	22
Bilag 16.2: Fakta om Tryg Tilbage – når der er sket en arbejdsulykke.....	22
Bilag 16.3: Forsikringsstatistik for Gentofte Ejendomsselskab 2015-2018	23
Bilag 16.4: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018.....	23
Bilag 16.5: Mødeplan.....	23

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 4. november 2019
Udsendt den 25. oktober 2019

Selskabet

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 16. september 2019 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.

Godkendt.

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.

Sager til beslutning

3. Afhændelse af nr. 61 – udsat fra mødet i september, opdateret

Jesper Dalhoff har ønsket, at organisationsbestyrelsen overvejer et salg af afdeling 34-2 og har derfor bedt om en indledende redegørelse for, hvilke potentialer og konsekvenser, der gør sig gældende. Jesper Dalhoff har siden præciseret, at han ønsker undersøgt mulighederne for og konsekvenserne af at sælge grunden som byggegrund.

Hanne M. Olsen har til dette møde ønsket en drøftelse af den nuværende lejers brug af udearealet samt vedligeholdelsen.

Indstilling:

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter muligheder for salg af afdeling 34-2 og på den baggrund beslutter, om der skal arbejdes videre med konkrete muligheder, herunder afsætte midler til en konkret ejendomsvurdering af valuar/ejendomsmægler.

Det indstilles endvidere, at organisationsbestyrelsen drøfter Hanne M. Olsens kommentarer.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

Sagsfremstilling:

Jesper Dalhoff beder organisationsbestyrelsen overveje et frasalg af afdeling 34-2 for at sikre en besparelse i Mosegårdsparken og har derfor bedt om en indledende redegørelse for, hvilke omkostninger og mulige besparelser, der er ved et salg af afdeling 34-2, som p.t. indeholder en daginstitution og fælleslokaler for afdeling 34-1.

Hanne M. Olsen har til dette møde bedt om en drøftelse af den nuværende lejers brug af ude-arealerne samt vedligeholdelsen.

Den nuværende lejer af stueetagen

Hanne M. Olsen er bekymret over, at brandtrappen fra 1. salen leder ned til en lukket legeplads, og har hørt, at vedligeholdelsen skulle være "kastebold" mellem KAB og kommunen.

KAB anser brandtrappens placering som forsvarlig, idet man ved en brand vil kunne flygte ud på legepladsen, hvorfra beredskabet vil kunne hjælpe en videre. KAB har ikke for nylig haft dialog med Gentofte Kommune om vedligeholdelsen. Både den indvendige og udvendige vedligeholdelse påhviler ifølge lejekontrakten lejereren.

Lejekontrakt og samt allonge er vedhæftet som **bilag 3 og bilag 3.1**.

Driftsøkonomien

I nedenstående er der en samlet oversigt over netto indtægter og udgifter, som vedrører afd. 34-2. i 2018 regnskabet for afdeling 34-1:

34-1 Mosegårdsparkens udgifter til 34-2:

Forbedringsarbejde: heraf huslejestigning	57.833 kr.
Aktivcenter, leje	62.364 kr.
Rengøring, inventar	27.666 kr.
<u>Udgifter i alt:</u>	<u>153.000 kr.</u>

34-1 Mosegårdsparkens indtægter/besparelse fra 34-2:

Udlejning af selskabslokaler	25.000 kr.
34-2 – andel af administrationsbidrag	11.076 kr.
<u>Indtægter/besparelse i alt</u>	<u>36.076 kr.</u>

De samlede udgifter for 34-1 ved drift af 34-2: 91.924 kr.

Afhændelsen 34-2 og fælleslokalerne vil til gengæld betyde, at afdelingen skal indregne udgifter til leje af lokale ifm. afholdelse af afdelingsmøder og eventuelle andre arrangementer. Hvis der ikke kan findes gratis mødesteder til møder for bestyrelser og repræsentantskab, skal det også indregnes (organisationens møder vil blive betalt af selskabets regnskab – men udgiften vil i sidste ende havne i afdelingsbudgettet som et forhøjet administrationsbidrag).

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

Lyngby Boligselskab lejer til sammenligning lokaler til afholdelse af deres afdelingsmøder på nærliggende skole eller bibliotek til en stk. pris på mellem 2.200-3.500 kr. Besparselsen vil dermed blive mindre.

Herudover har selskabet indtægter fra 34-2 til dispositionsfond mv., som indirekte kan komme Mosegårdsparken til gode. I 2018 indbetalte afdeling 34-2 18.000 kr. til dispositionsfonden og A-inds kud på 20.860 kr.

Muligheder for salg

Administrationen har undersøgt salgspriser på lignende erhvervsjendomme i følgende syv kommuner: Gentofte, Rødovre, Søborg, Vedbæk, Farum, Herlev og Birkerød.

Der er tale om erhvervsjendomstyper med følgende betegnelse: lager/produktion/bolig/udlejning, hvor der er indhentet priser på 11 erhvervslejemål til sammenligning, med en m2 pris på mellem 5.400 kr. og 11.400 kr. Hvis man antager, at bygning kan give en m2-pris på ca. 8.000 kr., vil det betyde en salgspris på ca. 5,8 mio. kr.

I den beregnede teoretiske salgspris, er der dog ikke taget højde for følgende faktorer, som forventes at påvirke salgsprisen i negativ retning:

- Beliggenheden og lokaleudnyttelsen er afgørende for salgsprisen.
- Markedet for erhvervslejemål (med blivende lejer)/købspotentialerne.
- Der er tale om en lejer, som har en uopsigelig kontrakt og dermed ikke kan opsiges.

Hvis det lykkes at sælge, skal eksisterende lån indfries, og Landsbyggefonden vil være berettiget til kompensation for fremtidige manglende indbetalinger. Den opnåelige indtægt må derfor forventes at være væsentligt lavere.

Ved salg til nybyggeri må det forventes, at beliggenheden vil trække op, hvis der eksempelvis kan etableres boliger. Til gengæld vil der være en omkostning til nedrivning. KAB har ikke til dette møde kunnet nå at få bud på eventuel salgspris for brug til nybyggeri eller undersøgt eventuelle forhindringer for dette i servitutter mv. De andre forudsætninger er de samme.

Fordele og ulemper ved et salg

KAB har opridset nogle foreløbige bud på fordele og ulemper, som boligorganisationen kan medtænke i overvejelserne om et muligt salg.

Fordele ved salg	Ulemper ved salg
Risikoen for lejetab minimeres. Der kan opstå huslejeunderskud, hvis kommunen i nedgangstider ikke betaler lejeniveauet.	Ingen selskabslokaler eller lokaler til sociale arrangementer/aktiviteter.
Risiko for større, omkostningstunge sager minimeres.	Mere koordinering/administration ved planlægning af møder.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

	Mindre kontrol med kommende brugere af ejendommen.
--	--

Økonomiske konsekvenser og det videre forløb:

Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at gå videre med arbejdet, skal der afsættes midler til en valuar/ejendomsmægler kan værdisætte afdelingens lokaler. Det er KAB's vurdering, at dette vil kunne gøres for at 25.000 kr. som engangsbeløb.

Dertil må selskabet forvente et særskilt administrationsgebyr til KAB for at varetage salget.

Salget vil derudover kræve myndighedernes godkendelse.

Bilag 3: Lejekontrakt

Bilag 3.1: Allonge

Bilag 3.2: Teoretisk beregning ved salg af 34-2 til erhverv

Organisationsbestyrelsen har ikke pt. planer om at sælge bygningen, men ser gerne oplægget suppleret med et overslag over de økonomiske ressourcer, som kunne ligge i et salg til boligformål. Formålet er at sikre en grundlæggende viden til eventuel fremtidig brug.

4. Strategiseminar med udgangspunkt i FN's klimamål

Repræsentantskabet pålagde på sit møde den 8. maj 2019 organisationsbestyrelsen at arbejde på, at der afholdes et seminar inden udgangen af 2020 med udgangspunkt i FN's verdensmål. Repræsentantskabet præciserede samtidig, at rationel bygningsdrift og bæredygtighed er indeholdt i overskrifterne under FN's verdensmål.

Forslag fra formanden

Formanden er med udgangspunkt i repræsentantskabets beslutning p.t. i gang med at arrangere et seminar den 25. januar 2020. Formanden præsenterer forslaget inklusive økonomi på mødet.

Alternativt forslag til indhold

Jesper Dalhoff har tidligere indsendt følgende alternative forslag til indholdet på et seminar:

"(...) vi skal undgå en for fastlåsende strategi og giver nogle forslag til rent faktiske problemstillinger, ligger uløste og som det kunne være gavnligt at få set på og ideudvikle nogle brugbare løsningsforslag til.

I forhold til det første.

- vi er en meget lille organisation og der er i forvejen et visions papir.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

- snævre og forpligtende strategier kan på en uheldig måde blande sig i det konkrete arbejde mellem kompetente organer, rådgivere, KAB osv.

-at der formentlig kun er et punkt, der virkelig har strategisk betydning, nemlig om vi skal forsætte som selvstændigt selskab eller om vi af hensyn til beboernes fremtidige økonomi skal overveje at fusionere. Det burde vi på et tidspunkt skaffe nogle baggrunds oplysninger på og tage stilling til.

Med hensyn til det andet nemlig aktuelle problemstillinger, vil jeg pege på nogle muligheder, der er sikkert flere andre,

-hvordan får vi anvendt nr 61 på en mere hensigtsmæssig og rentabel måde.

-skal vi gøre noget ved at Tivsselskubben er nedlagt. Kan vi skabe nogle nye rammer for motion, samvær, hobby etc., Er der et behov ?

-skal vi påbegynde en ide udvikling med hensyn till en mere fantasifuld anvendelse af de udendørs arealer.?

- hvor er vi henne med 360 graders eftersynet og den fælles indkøbsordring?

- ejendomskotnoret er skrukturtelt undergivet Kab. Det er ejendomsselskabet der betaler. På den baggrund kunne det måske være rimeligt med et årligt eller halvårligt møde mellem selskabet og ejendomskotnoret og KAB med henblik på hvilke effektiviseringstiltag, der er taget og kan tages.

-- Hvordan få vi flere til at opstille til bestyrelser og repræsentantskab og foretaget nogle mere kvalificerede valghandlinger.

- Hvad kan vi anvende de boilerum der bliver frigjort ved helhedsplanen..

Der er sikkert andre problemstillinger. man kunne bringe op. Jeg fortæller mig ikke at vi nødvendigvis skal opfinde den dybe tallerken flere gange, så jeg tænke at der må være nogle eksempler på best practice andre steder i KAB, det kunne være fint at tale med nogen der har overblik over dette."

Bilag 4: Endeligt program til den 25.01.20 – eftersendt

Bilag 4.1: Budget for seminar 2020 – eftersendt

Bilag 4.2: Tilbud på heldagsmøde – eftersendt

Bilag 4.3: Målsætningsprogram – formål, vision, målsætning og værdier - eftersendt

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til forslag om seminar.

Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget om seminar inden for midler afsat i 2020 og midler overført fra 2019 som foreslået.

Jesper Dalhoff stemte imod budgetoverskridelsen

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

5. Principper for feriefremleje i KAB-fællesskabet

I 2014 besluttede KAB efter ønske fra flere beboere, at også beboere i KAB-fællesskabet bør have mulighed for at benytte feriebytte, hvor man bytter bolig med en anden familie, eller udlejning gennem f.eks. Airbnb, således at disse ikke stilles dårligere end beboere i andre ejerformer.

Flere boligorganisationer ønsker en diskussion af fordele og ulemper ved den nuværende ordning og ønsker at tage stilling til, hvorvidt beboerne fortsat skal have mulighed for at udleje deres bolig i kortere perioder igennem portaler som f.eks. Airbnb. Ordningen kan give nogle beboere mulighed for selv at komme på ferie, fordi man i en periode får sin husleje dækket.

Officielt søgte ca. 70 personer KAB om tilladelse til at feriefremleje i 2018, men KAB er klar over, at antallet af udlejninger er langt større end dette, hvorfor der er fokus på at få beboerne til at følge reglerne. Hvis boligorganisationen vælger helt eller delvist at forbyde ferieudlejning, skal man være opmærksom på, at dette ikke i sig selv vil hindre ulovlig fremleje, og at det er vanskeligt at føre tilsyn.

Udgangspunktet i KAB-fællesskabet er, at feriefremleje er tilladt i op til seks uger om året. Der er dog flere regler, der skal overholdes, herunder at den opkrævede betaling ikke overstiger den tilsvarende lejebetaling. Beboeren må således ikke have overskud på udlejningen. KAB skal godkende en ansøgning fra beboeren, inden korttidsudlejningen begynder. Vejledningen kan findes på KAB's hjemmeside.

Boligorganisationen har også mulighed for at beslutte, at der i en eller flere afdelinger ikke skal tillades korttidsudlejning, f.eks. i afdelinger med meget central beliggenhed, eller afdelinger med systematisk udlejning i strid med reglerne, og deraf følgende gener for de øvrige beboere.

Vær opmærksom på, at udlejning via Airbnb indberettes automatisk til Skattestyrelsen. Det følger af en aftale imellem Skattestyrelsen og Airbnb.

Såfremt lovgivningen på området ændres, tilpasses ordningen hertil.

I tilfælde, hvor en lejer i KAB-fællesskabet udlejer sin lejlighed i strid med reglerne i afdelingen, kan der sendes en advarsel til beboeren, og i værste fald kan beboeren risikere at miste sit lejemål. Det er boligorganisationen/KAB, der skal dokumentere, at reglerne er overtrådt.

Bilag 5: Sådan udlejer du din bolig lovligt

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt korttidsudlejning som udgangspunkt fortsat skal være tilladt i op til seks uger om året.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 4. november 2019
Udsendt den 25. oktober 2019

Organisationsbestyrelsen besluttede, at korttidsudlejning fortsat skal være tilladt i op til seks uger om året.

6. Tal fra udlejningen 2018

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 2018 for Gentofte Ejendomsselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2018 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2018 i alt indgået 5.511 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Gentofte Ejendomsselskab er der i 2018 indgået 31 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
4,8	8,1	0	24,6	0	51,7	0	9,8	15	5,7

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 4. november 2019
Udsendt den 15. november 2019

Anvisninger 2015 - 2018

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015 - 2018 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – op-rykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2015	22	3.855	18,2	20,4	54,5	29,2	0	18,1	0	7,3	0	4,1	27,3	21
2016	23	3.197	13	11,9	43,5	35,6	0	17,9	0	6	26,1	4,8	17,4	23,7
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	3.229	6,67	15,5	26,67	33,8	20	15,4	13,33	5,5	13,33	6,2	20	25,5

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 4. november 2019
Udsendt den 25. oktober 2019

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 5.174 boliger pr. 1. januar 2019. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Gentofte Ejendomsselskab er der pr. 1. januar 2019 77 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2014 - 2018

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	1	34
2018	311	45.200	0	187	0	23

*(familie, ældre og ungdom)

[

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

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og noterede sig med tilfredshed særligt, at der ikke har været nogen udsættelser.

7. Logo for Gentofte Ejendomsselskab – udsat fra mødet i maj

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.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

Formanden giver status på organisationsbestyrelsesmødet.

Eksempel på logo til brevpapir er vedlagt som **bilag 7**.

Bilag 7: Logo til brevpapir

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til den videre proces.

John Olsen laver 5 nye forslag og udsender til organisationsbestyrelsens medlemmer. Organisationsbestyrelsen foretager afgørelsen på mail.

Når logoet er godkendt, anvendes det også på arbejdstøj for selskabets medarbejdere.

8. Plads til forskellighed – udsat fra mødet i maj

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, 18/27
 - Optimering og tilpasning af dagsordener med fokus på bestyrelsens beslutningskraft,

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

- 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 8: 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.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tage selskabsprofilen op på seminaret som en del af drøftelsen om selskabets fremtidige målsætningsprogram.

9. Indkøbspolitik for Gentofte Ejendomsselskab – udsat fra mødet i maj

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 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 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 9: Forslag til Indkøbspolitik for Gentofte Ejendomsselskab

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

Organisationsbestyrelsen godkendte indkøbspolitikken.

10. KAB's sommerophold 2019 og 2020

De to afholdte sommerophold for familier i 2019 havde i alt 241 deltagere fordelt på 77 familier. Alle med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2020 forventer KAB at kunne tilbyde 2 sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

KAB's familieophold i Pindstrup Centret fik en flot evaluering af deltagerne og gennemføres igen i 2020 i Pindstrup Centret, som ligger mellem Randers og Århus.

Senioropholdet afholdes i 2019 i september på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland, og der er 65 deltagere.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.150 kr.
Tilskud fra boligorganisationen maksimalt	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.100 kr.

Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.350 kr.	2.550 kr.
Tilskud fra boligorganisation maksimalt	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling/restbetaling (AFF)	3.300 kr.	1.500 kr.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Det gælder langt de fleste.

Senioropholdet er en uges ophold på en handicapvenlig højskole. Prisen 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 vil være maksimalt 1.050 kr. pr. plads i 2020, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Fordeling af pladser vil tage højde for, 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.

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 2019 deltog 2 beboere fra Gentofte Ejendomsselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

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 5 pladser. Fordelingen er uden betydning.

11. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse

Indledning

KAB er efter ønske fra mange i KAB-fællesskabet, og efter inspiration fra bl.a. 3B, ved at udvikle en bestyrelsesuddannelse for beboervalgte. Uddannelsen tilbydes fra januar 2020 og udvikles to gange i 2020 med 20 deltagere på hvert hold.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Boligorganisationen bedes beslutte, om man ønsker at indstille maks. to personer til hvert uddannelsesforløb i 2020.

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningskema ligger på Frontplanner.

Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 2. december.
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan max. indstille to deltagere til hvert uddannelsesforløb. Organisationsbestyrelsen kan vælge at indstille deltagere til begge forløb.
- Organisationsbestyrelsen sender kontaktinformation på deltagerne til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk senest 2. december 2019.
- Kursusenheden sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.
- Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager og kan betales i to rater over to regnskabsår, hvis det ønskes. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Tidspunkt og periode

Uddannelsen gennemføres to gange årligt og består af syv moduler, hvor første modul gennemføres som et internat fra fredag kl. 17.00 til lørdag kl. 15.00. De efterfølgende moduler foregår i KAB i Vester Voldgade/Studiestræde i tidsrummet 17.15-21.00.

I 2020 afholdes de to forløb på følgende datoer:

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

Forår 2020: 24-25/1. 26/2. 16/3. 2/4. 22/4. 19/5 og 8/6.

Efterår 2020: 28-29/8. 17/9. 8/10. 27/10. 11/11. 30/11 og 14/12.

Bilag 11: Kursusbeskrivelse – den gode bestyrelse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb i 2020 samt tager stilling til betaling for deltagelse; er det organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.

Organisationsbestyrelsen besluttede at sætte penge af til to deltagere på efterårsforløbet. Budgettet revideres på majmødet for endelig beslutning. Dog kræves en egenbetaling på 25 %, som skal betales, hvis man ikke deltager på hele forløbet.

Ansøgninger sendes til organisationsbestyrelsen senest den 20. november. Julia og John udvælger og sender til organisationsbestyrelsen.

KAB blev i øvrigt opfordret til at overveje onlinekurser.

12. Bestyrelseshonorar 2019/2020

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2020.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 82,99 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 49,79 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2019. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 18.449,35 kr. til ca. 18.804,69 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 7. marts 2019 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt, dog har Bjarne Burkal frabedt sig honorar. Hvis denne fordeling fastholdes, betyder det, at de resterende 6 bestyrelsesmedlemmer vil modtage ca. 3.134 kr. i 2020.

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

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 4. november 2019
Udsendt den 25. oktober 2019

*Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen.
Bjarne Burkal og Hanne M. Olsen afstår fra honorar.*

13. Valg af næstformand

Formanden bad i juni 2019 organisationsbestyrelsen på mail tage stilling til næstformandsposten i boligorganisationen. Formanden indstillede Hanne Groth Jørgensen som næstformand. Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig på mail formandens indstilling.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter valget af Hanne Groth Jørgensen som næstformand, som blev foretaget på mail i juni 2019.

Organisationsbestyrelsen bekræftede valget af Hanne Groth Jørgensen som næstformand.

14. Kurser for beboerdemokrater

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

Indstilling: Formanden indstiller, at dette punkt ikke længere skal være et fast punkt på dagsordenen, da det har været svært at administrere.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at alle kurser i BL eller KAB under 1.000 kr. er godkendt. Deltagere skal sende en orienterende meddelelse til hele organisationsbestyrelsen om deltagelsen. Alle andre kurser kan bevilges efter rundsendelse af ansøgning til hele organisationsbestyrelsen.

Sager til drøftelse

15. Udlejning og anvisning i Mosegårdsparken – udsat fra mødet i september

Formanden ønsker, at organisationsbestyrelsens stillingtagen til ændrede principper for den kommunale anvisning af de større boliger.

Derudover ønsker formanden en pixi-udgave af udlejningsreglerne til hjemmesiden. Formandens forslag til pixi-udgave er vedhæftet som **bilag 15**.

Formanden spørger endvidere til baggrunden for, at der står ledige garager i Mosegårdsparken.

Bilag 15: Udlejningsregler i pixi-udgave

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 4. november 2019
Udsendt den 25. oktober 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til formandens forslag.

Organisationsbestyrelsen besluttede at få udarbejdet en pixi-udgave. KAB tjekker rigtigheden i skemaet.

Organisationsbestyrelsen ønsker at friholde rækkehusene og 5-rums lejligheder for kommunal anvendelse. Kommunen spørges på styringsdialogmøde fredag den 8. november 2019 om muligheden.

Sager til orientering

16. Organisationsbestyrelsen orienteres om:

Brev til Borgmester Hans Toft omkring nybyggeri ved Nymosehave

Ole Lund Petersen har sendt et brev til Borgmester Hans Toft vedrørende manglende inddragelse af Gentofte Ejendomsselskab i forbindelse med Nymosehaves nybyggeri. Brevet er vedlagt som **bilag 16**.

Bilag 16: Brev til Borgmester Hans Toft

Driftssager

34-1 Mosegårdsparken

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. Arbejdet er iværksat ved accept af tilbud. Nu afventer vi kommunens byggetilladelse, før det fysiske arbejde kan udføres.

Derudover arbejdes der med etablering af beskyttelsesledere til boligerne, da dette ikke forefindes. Arbejdet er tæt på afslutning.

Erhvervslejemålet

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

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

Lejede lokaler i afdeling 34-2, Vuggestuen

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 34-1 Mosegårdsparken stillede forslag på deres afdelingsmøde om delvis ændring af brugen af de lejede lokaler i afdeling 34-2 Vuggestuen. De ønsker at indrette et gæsteværelse i det nuværende bestyrelseslokale samt ændre tilstødende lokale til bestyrelseslokale. Arbejdet forventes kun at indebære maling, møbler og opretning af gulv. Udgifterne dækkes af afdeling 34-1 Mosegårdsparken. Afdelingsmødet vedtog ændringen.

Personale

Henrik Jessen startede den 1. august 2019, men er stoppet igen. Ny servicemedarbejder er fundet, Flemming Grøn Jensen, som er startet den 1. september 2019.

Helhedsplanen - status – udsat fra mødet i maj

Der afventes finansieringsskitse fra Landsbyggefonden (LBF). Finansieringsskitserne 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.

Landsbyggefonden oplyser, at tidligere rammer for renoveringsstøtte er næsten udfyldt. Der afventes nyt boligforlig, der vil fastlægge rammerne for de kommende år. Derefter kan projektets økonomiske konsekvenser udregnes, og der kan ske nødvendigt tilpasning, før projektet fremlægges på et afdelingsmøde.

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.

Mosevang – status

Den 12. december 2017 godkendte Gentofte Kommune Skema A for Mosevang (tidl. Palle Simonsens Vej). Byggeriet består af 49 almene boliger, hvoraf Gentofte Kommune har anvisningsret til de 25. Ud af de 49 boliger vil de 16 boliger være små to-rumsboliger.

Efter seneste møde med Gentofte Kommune ønsker kommunen at foretage nedrivningsarbejder af de eksisterende bygninger på grunden. Dette arbejde forventer kommunen først at igangsætte i efteråret 2020. På denne baggrund kan byggegrunden først frigives i januar 2021. Det betyder, at byggeriet først kan startes op i starten af 2021.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

Rådgiverne fra Vandkunsten er startet op med projektering af byggeriet og forventer at have et færdigt myndighedsprojekt i januar 2020. Følgegruppen har på møde den 23. oktober 2019 godkendt ændringer i strukturen og disponering af boligerne, som løser nogle udfordringer med placeringen af boligerne i forhold til det omkringliggende.

Skema B for projektet forventes at kunne sendes til kommunen i januar 2020, med en forventet Skema B-godkendelse i foråret 2020.

Afsatte beløb i projektet til nedrivning af bygninger på grunden overdrages til kommunen sammen med det fulde ansvar for dette arbejde. Beløbene reguleres i både grundkøbsaftalen og det kommende Skema B-budget for projektet. Der er ikke andre ændringer i de økonomiske konsekvenser.

Arbejdsskade, udbud – udsat fra mødet i september

Arbejdsskadeforsikringen for boligorganisationerne i KAB-fællesskabet har netop været i udbud, og 3 selskaber har givet tilbud.

Det er Tryg, der har givet det bedste tilbud med en samlet præmiesum på 1.002.359 kr. Det er også Tryg, der har arbejdsskadeforsikringen i dag.

Priserne fra de to andre selskaber var henholdsvis 39 % og 47 % højere i forhold til den samlede udgift på 1.002.359 kr.

Udgiften for boligorganisationerne stiger samlet med 66.627 kr. i forhold til den nuværende præmie på 935.733 kr. Den nuværende præmie er ved indeks 2018, og den nye præmie er ved indeks 2019. Tages der højde for dette, er der reelt tale om en lille nedsættelse i forhold til det kendte indeks på arbejdsskade.

Boligorganisationen 3B har deres egen arbejdsskadeforsikring, og det påregnes, at 3B fra den 1. januar 2021 også kan være med i den samlede arbejdsskadeforsikring for boligorganisationerne.

Såfremt Tryg Fonden har overskud, tilbagebetales 8 % af overskuddet til kunderne. Dette svarede i 2018 til ca. 70.000 kr. Derudover tilbyder de "Tryg tilbage", der hjælper de skaderamte hurtigt tilbage på arbejdsmarkedet. Forholdene er beskrevet i vedlagte bilag.

Bilag 16.1: Et medlemskab med bonus

Bilag 16.2: Fakta om Tryg Tilbage – når der er sket en arbejdsulykke

Alt i alt betyder det, at tilbuddet fra Tryg er rigtig godt, og der indgås derfor aftale med Tryg om arbejdsskadeforsikringen fra den 1. januar 2020.

Referat

Gentofte Ejendomsselskab

Møde den 4. november 2019

Udsendt den 25. oktober 2019

Forsikringsstatistik fra Willis – udsat fra mødet i september

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.

Gentofte Ejendomsselskabs skadesprocent ligger for hele perioden væsentligt under gennemsnittet i KAB-fællesskabet.

Bilag 16.3: Forsikringsstatistik for Gentofte Ejendomsselskab 2015-2018

Bilag 16.4: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018

Mødeplan

Mødedatoer for organisationsbestyrelsesmøderne og repræsentantskabsmødet fremgår af mødeplanen, som er vedlagt som **bilag 16.5**. Derudover er der planlagt:

Regnskabsmøde/afdelingsmøde: mandag den 4. maj 2020, kl. 19.

Budgetmøde/afdelingsmøde: tirsdag den 15. september 2020, kl. 19.

Bilag 16.5: Mødeplan

Indstilling: organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

17. 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 om nogen punkter.

18. Eventuelt

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 4. november 2019
Udsendt den 25. oktober 2019