

Referat

Frederiksborg Boligselskab
Møde den 3. november 2014
Udsendt den 13. november 2014

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 3. november 2014, kl. 17.00 på ejendomskontoret, Grønnegade 4B, Hillerød

- Bestyrelsen:** Anette Fogh, Jette Nørskov, Klaus O. Larsen, Karen-Lis Mohr, Bertel Rønne, Erik Nielsen
Suppleanter: Dorte Davidsen, Anna Marie Mason
- KAB:** Jens Elmelund, Lone Skriver, Ingo Hvid, Henning Bøgh Holtov, projektleder Carsten Bjørneboe
- Afbud:** Niels B. Schmidt

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	4
2. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 19. maj 2014	4
3. Referat fra repræsentantskabsmødet den 19. maj 2014	4
4. Referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 7. oktober 2014 inkl. fortroligt referat	4
5. Referat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 7. oktober 2014	4
6. Revisionsprotokol.....	5
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
8. Repræsentantskabets sammensætning.....	5
9. Meddelelser fra formanden og administrationen	6

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Sager til beslutning:	7
10. Afdelingernes driftsbudgetter	7
11. Regulering af beboerindskud	8
12. Styringsdialog	9
13. Bestyrelshonorar 2014/15	10
14. Kursus i hjertestarter	10
15. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser	11
16. Boliger til flytninge	11
17. Nybyggeriet, Stauns Hjørne	12
18. Eventuelt nybyggeri, Åmosevej AlmenBolig+	13
19. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale	15
20. KAB's beboerhøjskoler 2015	17
Sager til orientering	18
21. Orientering om organisationsændringer	18
22. Affaldsplan for Hillerød Kommune	19
23. Opførelse af 20 almene ældreboliger	19
24. Fremtidssikringsanalyse og strateginotater	20
25. Nyt fra afdelingerne og ejendomskontoret	21
26. Energihandleplan for afdeling Hillerødsholm	23
27. Forsikringsstatistik fra Willis	23
28. Orientering om lancering af Psykiatrilinjen	24
29. Ældre-/handicapkode på intern opnotering i afdelingen	24
30. Tilbud om konfliktmægling	25
31. Udbetaling Danmark	26
32. Elektronisk håndtering af syn – E-syn	26
33. Beboerklagenævnsstatistik	27
34. Selskabets økonomiske situation	28
35. Kommende møder – i 2015	29
36. Eventuelt	29
37. Referat fra mødet – fortrolighed	29
Bilag 1: Afdelingernes driftsbudgetter	8
Bilag 2: Princip for ny AlmenBolig+ bebyggelse, august 2014	14
Bilag 3: Skema A budget, august 2014	14
Bilag 4: Statusrapport AlmenBolig+, juli 2013	14
Bilag 5: Servicerammen af juni 2014	16
Bilag 6: Velkomstbrev	16

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Bilag 7: Opslag - Ny beboer i opgangen.....	16
Bilag 8: KAB's beboerhøjskoler 2014	18
Bilag 9: Boligselskabernes hørings svar dateret den 3. juli 2014	19
Bilag 10: Fremtidssikringsanalyse (eftersendes)	21
Bilag 11: Strateginotat Stutterivænget	21
Bilag 12: Strateginotat Havrevangen	21
Bilag 13: Energihandleplan Hillerødsholm.....	23
Bilag 14: Forsikringsstatistik 2010-2013 for boligorganisationen.....	24
Bilag 15: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet samlet 2010-2013.....	24
Bilag 16: Notat – Ældre-/handicapkode	25
Bilag 17: Statistik over beboerklagenævns sager 2011-2014	27

Referat

Frederiksborg Boligselskab
Møde den 3. november 2014
Udsendt den 13. november 2014

1. Valg af dirigent

Anette Fogh blev valgt som dirigent.

2. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 19. maj 2014

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 19. maj 2014 er udsendt den 23. maj 2014.

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende bliver underskrevet af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

3. Referat fra repræsentantskabsmødet den 19. maj 2014

Referat fra repræsentantskabsmødet afholdt den 19. maj 2014 er udsendt den 23. maj 2014.

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende bliver underskrevet af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

4. Referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 7. oktober 2014 inkl. fortroligt referat

Referat inkl. fortroligt referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde der blev afholdt den 7. oktober 2014 er udsendt den 15. oktober 2014.

Det indstilles,

at referaterne godkendes og efterfølgende bliver underskrevet af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

5. Referat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 7. oktober 2014

Referat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde der blev afholdt den 7. oktober 2014 er udsendt den 15. oktober 2014.

Referat

Frederiksborg Boligselskab
Møde den 3. november 2014
Udsendt den 13. november 2014

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende bliver underskrevet af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

6. Revisionsprotokol

Organisationens revisionsprotokol fremlægges til gennemsyn, idet det bemærkes, at der ikke er sket nogen indførelser siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

		På valg:
Formand	Anette Fogh	2015
Næstformand	Jette Nørskov	2016
Medlem	Karen-Lis Mohr	2016
Medlem	Klaus O. Larsen	2016
Medlem	Bertel Rønne	2015
Medlem	Erik Nielsen	2015
Medlem	Niels B. Schmidt	2016
Suppleant	Dorte Davidsen	2015
Suppleant	Anna Marie Mason	2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

	Afdeling
Anette Fogh	Nyhuse
Jette Nørskov	Havrevangen
Karen-Lis Mohr	Hillerødsholm
Klaus O. Larsen	Stutterivænget
Bertel Rønne	Havrevangen
Erik Nielsen	Mosehusene
Sten Lykke Clausen	Stutterivænget
Anna Marie Mason	Hillerødsholm
Anders Hansen	Hillerødsholm
Øyvind Bakke	Havrevangen
Dorte Davidsen	Hillerødsholm
Niels B. Schmidt	Stutterivænget
Marianne Søgaard	Hammarshøj

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9. Meddelelser fra formanden og administrationen

Formanden vil give aktuelle meddelelser eller berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Anette Fogh orienterede om, at KAB's målsætningsprogram for 2015 til 2018 bliver fremlagt til godkendelse på KAB's repræsentantskabsmøde.

KAB's priser for 2015 skal også godkendes på repræsentantskabsmødet. Priserne for de valgte pakker stiger ikke i 2015, og der arbejdes på at holde priser i bero i 2016, hvis det er muligt.

Den 25. og 26. oktober 2014 afholdte KAB den årlige konference. Det var en rigtig god konference med stor lyst til debat.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Sager til beslutning:

10. Afdelingernes driftsbudgetter

Som bilag vedlægges afdelingernes driftsbudgetter for tiden 1. januar til 31. december 2015. Det bemærkes at Grønnegade Ældreboliger, Ålholmhjemmet, Sophienborgvænget, Løngangshuset, Mosehusene og Hammarshøj ikke har valgt afdelingsbestyrelse.

Driftsbudgetterne udviser følgende:

Hillerødsholm

Driftsbudgettet balancerer med 2.456.000 kr., hvilket medfører en uændret leje pr. 1. januar 2015 på 711,05 kr. pr. m² årligt.

Stutterivænget

Driftsbudgettet balancerer med 3.113.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 99.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 3,44 % eller 23,22 kr. pr. m² af nuværende leje, hvorefter lejen pr. 1. januar 2015 udgør 699,13 kr. pr. m² årligt.

Havrevangen

Driftsbudgettet balancerer med 4.351.000 kr., hvilket medfører en nødvendig merindtægt på 97.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 2,55 % eller 22,92 kr. pr. m² af nuværende leje, hvorefter lejen pr. 1. januar 2015 udgør 919,91 kr. pr. m² årligt.

Grønnegade Ældreboliger

Driftsbudgettet balancerer med 3.479.000 kr. og slutter med en nødvendig mindre indtægt på 186.000 kr., svarende til en lejenedsættelse på 5,72 % eller -59,62 kr. pr. m² af nuværende leje, hvilket medfører en nedsættelse af lejen pr. 1. januar 2015 til 981,78 kr. pr. m² årligt.

Nyhuse

Driftsbudgettet balancerer med 4.369.000 kr., og slutter med en nødvendig merindtægt på 96.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 2,77 % eller 21,51 kr. pr. m² af nuværende leje, hvorefter lejen pr. 1. januar 2015 udgør 797,80 kr. pr. m² årligt.

Mosehusene

Driftsbudgettet balancerer med 5.316.000 kr., hvilket medfører en uændret leje pr. 1. januar 2015 på 991,61 kr. pr. m² årligt.

Løngangshuset

Driftsbudgettet balancerer med 1.424.000 kr. hvilket medfører en uændret leje pr. 1. januar 2015 på 1.244,94 kr. pr. m² årligt.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Ålholmhjemmet

Driftsbudgettet balancerer med 3.933.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 184.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 4,92 % eller 58,99 kr. pr. m² af nuværende leje, hvorefter lejen pr. 1. januar 2015 udgør 1.257,85 kr. pr. m² årligt.

Sophienborgvænget

Driftsbudgettet balancerer med 2.066.000 kr., og slutter med en nødvendig merindtægt på 151.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 7,91 % eller 81,71 kr. pr. m² af nuværende leje, hvorefter lejen pr. 1. januar 2015 udgør 1.115,57 kr. pr. m² årligt.

Hammarshøj

Driftsbudgettet balancerer med 2.409.000 kr., og slutter med en nødvendig merindtægt på 115.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 5,90 % eller 53,86 kr. pr. m² af nuværende leje, hvorefter lejen pr. 1. januar 2015 udgør 1.263,37 kr. pr. m² årligt.

Bilag 1: Afdelingernes driftsbudgetter

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender driftsbudgetterne.

Budgettet for Hammarshøj udviser en pæn lejeforhøjelse, og de har i forvejen en høj husleje. Lejeforhøjelsen skyldes, at der nu er afsat beløb til henlæggelser, som der er behov for.

Organisationsbestyrelsen godkendte driftsbudgetterne.

11. Regulering af beboerindskud

Beboere der flytter ind i afdelingerne under Frederiksborg Boligselskab betaler indskud, og der er meget store forskelle i hvad der betales.

Indskuddet skal have en størrelse, så det kan dække udgifterne ved de fleste fraflytninger, så udgifterne der skal opkræves hos fraflytterne begrænses i det omfang det er muligt.

Da der yderligere er fokus på tab ved fraflytninger, har administrationen efter aftale med formanden, Anette Fogh lavet en analyse på indskuddenes størrelse.

Indskuddene fordeler sig således:

Afdeling	Indskud kr. pr. m ²
Hillerødsholm	Fra 51,61 til 63,38 kr.
Stutterivænget	Fra 48,39 til 102,94 kr.
Havrevangen	Fra 210,60 til 211,60 kr.
Grønnegade ældreboliger	211,41 kr.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Nyhuse	Fra 221,68 til 222,80
Mosehusene	Fra 291,10 til 313,39
Løngangshuset	Fra 318,45 til 318,88 kr.
Ålholmehjemmet	493,85 kr.
Sophienborgvænget	Fra 361,15 til 362,21
Hammarshøj	428,20 kr.

Hvis indskuddet skønnes ikke at kunne dække rimelige udgifter til istandsættelse ved fraflytning, kan indskuddet i hele 2014 forhøjes uden kommunalbestyrelsens godkendelse, såfremt indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger 228 kr. pr. m² jf. § 48 i lov om leje af almene boliger.

For afdelingerne Hillerødsholm og Stutterivænget er indskuddene så lave, at de ikke dækker udgifterne, hvorfor det bør vurderes at sætte indskuddet op for disse afdelinger. For alle de øvrige afdelinger skønnes indskuddet at have et fornuftigt leje. En eventuel forhøjelse af indskud vil kunne have virkning fra 1. januar 2015.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter indskuddet i de enkelte afdelinger og træffer beslutninger i forhold til indskuddets størrelse.

Organisationsbestyrelsen drøftede og er enige om, at der er behov for større indskud i Hillerødsholm og Stutterivænget samt de andre afdelinger, der har et indskud på under 228 kr. pr. m².

Organisationsbestyrelsen besluttede, at indskuddet i afdelingerne Hillerødsholm, Stutterivænget, Havrevangen, Grønnegade Ældreboliger og Nyhuse skal være 228 kr. pr. m² fra den 1. januar 2015.

12. Styringsdialog

Styringsdialogmaterialet er sendt til Hillerød Kommune. Der er aftalt styringsdialogmøde med Hillerød Kommune tirsdag den 11. november 2014.

Organisationsbestyrelsen skal drøfte eventuelle emner til styringsdialogmødet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter, hvilke emner der ønskes behandlet på styringsdialogmødet.

Organisationsbestyrelsen ønsker følgende emner drøftet:

- *Energihandleplanen for Hillerødsholm.*

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

- *Fremtidssikringsanalysen i Nyhuse og Mosehusene, og strateginotaterne for Stutterivænget og Havrevangen.*
- *Affaldsplaner.*
- *Boliger til flygtninge.*

13. Bestyrelseshonorar 2014/15

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2015.

Reguleringsindekset for september 2014 er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 75,82 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 45,49 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2014. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 23.266 kr. til ca. 23.594 kr.

Organisationsbestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 23. oktober 2007 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem bestyrelsesmedlemmerne. Dog ønsker Karen-Lis Mohr ikke at modtage honorar.

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 der honorar fra førstkommande kvartal.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen af bestyrelseshonoraret. Karen-Lis Mohr ønsker fortsat ikke honoraret udbetalt.

14. Kursus i hjertestarter

Afdelingsbestyrelsen i Stutterivænget har ønsket, at der afholdes et kursus i anvendelsen af en hjertestarter. Kurset kan være til alle beboere, der har lyst til at deltage.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Afdelingsbestyrelsen anmoder om tilskud på 5.000 kr. fra organisationsbestyrelsen til afholdelse af et kursus.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter ønsket om afholdelse af kurset og træffer beslutning om eventuelt at afholde udgiften på 5.000 kr. af kursuskontoen.

Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at bevilge 5.000 kr. til afholdelse af et lokalt kursus. Frivillighedscenteret afholder kurser i hjertestarter, og organisationsbestyrelsen appellerede til, at Stutterivænget bruger dette. Alternativt kan kurset eventuelt afholdes af afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

15. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser

I dag er det praksis, at beboervalgte ved deltagelse i BL-kurser får udbetalt en dagsdiæt på 116 kr.

Sidste år deltog 119 beboervalgte fra 17 boligorganisationer i 201 BL-kursusdage og fik dermed udbetalt diæter.

Der er to forhold, der begrundet indstillingen om afskaffelse af diæter ved BL-kurser.

1. Diæter er ikke skattepligtige, men de skal indberettes til SKAT. Hvis man derfor er på kontanthjælp, vil diæten blive modregnet. Det betyder, at nogle deltagere er bedre stillet end andre.
2. Der er uforholdsmæssig meget administration forbundet med udbetalingen, så det langt overstiger det beløb, den enkelte får udbetalt.

Afskaffelsen af diæter vil ikke påvirke muligheden for at få transportgodtgørelse, der videreføres efter de gældende regler.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, at diæter til BL-kurser afskaffes.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afskaffe diæterne til BL-kurserne.

16. Boliger til flygtninge

Hillerød Kommune har i mail af den 8. september 2014, forespurgt, om Frederiksborg Boligselskab kunne tænke sig at indgå en aftale med Hillerød Kommune, om en udvidelse af

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

kommunens anvisningsret til et nærmere angivet antal mindre boliger med en husleje på maksimalt ca. 5.000 kr. inkl. forbrug til brug for kommunens boligsociale anvisning.

Kommunen er interesseret i så mange boliger som muligt, men alt har interesse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter Hillerød Kommunes henvendelse og træffer i beslutning i sagen.

Det er alene afdelingerne Hillerødsholm og Stutterivænget, der har boliger til under 5.000 kr. inkl. forbrug pr. måned. Det er desværre også de to afdelinger, der har de største udfordringer med klager m.v.

Herudover har afdelingerne dårlige erfaringer fra tidligere. Hillerød Kommunes ønske drøftes med kommunen på styringsdialogmødet.

Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at stille yderligere boliger til rådighed for den boligsociale anvisning.

17. Nybyggeriet, Stauns Hjørne

Generelle oplysninger

Med udgangspunkt i oplæg til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 7. oktober 2014 og tilhørende beslutning om oprettelse af ny boligafdeling og indgåelse af betinget grundkøbsaftale vedrørende Stauns Hjørne, præsenteres hermed oplæg for udlæg og nedsættelse af byggeudvalg.

Likviditet

Indtil skema A tilsagn, og projekteringskredit kan optages, er der behov for udlæg til eksterne rådgivere og konsulenter som følger:

Tilbudskomkostninger	62.500 kr. inkl. moms
Input til ny lokalplan	70.000 kr. inkl. moms
<u>Dispositionsforslag</u>	<u>337.500 kr. inkl. moms</u>
I alt	470.000 kr. inkl. moms

Dispositionsforslag er det nødvendige projektmateriale til ansøgning om skema A tilsagn.

Byggeudvalg

Det anbefales, at der nedsættes et byggeudvalg bestående af repræsentanter fra organisationsbestyrelsen samt forretningsfører og byggeforretningsfører fra KAB.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Sædvanligvis mødes et byggeudvalg med jævne mellemrum, typisk en gang om måneden, og det er forummet hvor byggeriets udformning præsenteres og besluttet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelse beslutter,

- at der bevilges 470.000 kr. inkl. moms som udlæg indtil skema A tilsagn

- at der nedsættes et byggeudvalg.

Carsten Bjørneboe orienterede om, at grundkøbsaftalen nu også er underskrevet af kommunen, og lokalplanforslaget er i administrativ høring. Herefter skal lokalplanen i høring. Hvis alt forløber planmæssigt, skulle lokalplanen blive godkendt i marts/april 2015.

Projektbevilling skal dække udgifter indtil skema A bliver godkendt, og den store post er udarbejdelse af dispositionsforslag. Projekteringen sættes i gang nu for at spare tid senere i projektet.

Carsten Bjørneboe orienterede om, at der tilknyttedes en ny projektleder som hedder Anne Højlund Pedersen. Carsten Bjørneboe vil dog fortsat følge sagen.

Organisationsbestyrelsen bevilgede et udlæg på 470.000 kr. fra selskabets dispositionsfond og besluttede, at Anette Fogh og Jette Nørskov repræsenterer organisationsbestyrelsen i byggeudvalget.

18. Eventuelt nybyggeri, Åmosevej AlmenBolig+

Generelle oplysninger

I juni måned 2014, blev KAB kontaktet af Advodan Hillerød og Frederiksborggruppen, om mulighederne for nybyggeri på Åmosevej. Nybyggeriet skal være efter AlmenBolig+ konceptet.

KAB kontaktede på daværende tidspunkt formanden, Anette Fogh, for at høre om interessen. Anette Fogh var positiv men pegede på udfordringerne med forurenede jord.

KAB har derfor i samarbejde med Advodan Hillerød og Frederiksborggruppen (samme partnere som deltog i udviklingen af Stauns Hjørne) udarbejdet et forslag til en AlmenBolig+ bebyggelse på ca. 50 boliger på en kommunal grund i området ved Fredensvej, Åbrinken og Åmosevej i Hillerød.

nb4 arkitekter v. Jesper Martin Højriis Hansen har udarbejdet et volumenstudie for grunden, som sammen med et foreløbigt budget og statusrapport for AlmenBolig+, blev afleveret til Hillerød Kommune i august måned i år.

Volumenstudie, budget og statusrapport vedlægges dette oplæg som bilag.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Ultimo september 2014 meddelte Hillerød Kommune, at byrådet har besluttet, at den kommunale ejendom søges solgt til opførelse af en AlmenBolig+ afdeling, forudsat grundsalget og den kommunale grundkapital kan gennemføres som minimum en nulløsning for kommunen. Ved samme lejlighed tilkendegav kommunen, at der udarbejdes en lokalplan for området, der muliggør boligbyggeri.

KAB er bekendt med at grunden er forurennet, og der skal ske en oprensning, inden der kan opføres boliger. Det vurderes, at denne oprensning kan ske indenfor rammerne af sagsøkonomien.

Der er aftalt indledende møde med Hillerød Kommune i uge 43.

Tidsplan

Fra primo november 2014 skal der udarbejdes lokalplan, hvilket tager 6-9 måneder. Skema A skal herefter indsendes og det forventes at skulle ske medio 2015. Skema B ansøgning og byggestart ultimo 2015 med indflytning ultimo 2016.

Repræsentantskabet skal inden skema A indsendes godkende grundkøb og oprettelse af en ny afdeling.

Likviditet

Udviklingsomkostninger indtil betinget grundkøbsaftale og lokalplanforslag foreligger, skønnes at beløbe sig til 100.000 kr. inkl. moms, dette beløb er alene til eksterne rådgivere.

Bilag 2: Princip for ny AlmenBolig+ bebyggelse, august 2014

Bilag 3: Skema A budget, august 2014

Bilag 4: Statusrapport AlmenBolig+, juli 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager ovenstående til orientering og bevilger 100.000 kr. til de fortsatte udviklingsomkostninger.

Organisationsbestyrelsen er bekymret for forureningen på grunden, da der tidligere har været drøftet byggeri på grunden, men dette blev opgivet på grund af omkostningerne til oprensning.

Carsten Bjørneboe orienterede om, at han har modtaget alle tidligere undersøgelser og rapporter og gennemgår dem pt. Ud over dette ønsker Carsten Bjørneboe at tilknytte en ekstern rådgiver til at granske materialet. Der foretages også nye undersøgelser, og viser disse at der er meget forurening, frafaldes sagen.

I økonomioversigten indgår der også udgifter til fundering m.v.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Anette Fogh har talt med andre boligselskaber som har bygget AlmenBolig+ boliger, og de oplyser, at man skal huske at afsætte penge til græsslåmaskine, værktøjskasse m.v. Carsten Bjørneboe husker dette i det videre arbejde.

Udlejningen af AlmenBolig+ boligerne sker efter særlige kriterier, og erfaringerne er meget positive, hvorfor KAB også tror på, det vil være attraktivt midt i Hillerød. Det er alle typer beboere, der vælger en AlmenBolig+ bolig, og de fleste bliver boende længe i boligerne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og bevilgede 100.000 kr. fra dispositionsfonden til det videre arbejde.

19. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale

Boligorganisationerne har igennem noget tid efterspurgt et øget fokus på den lokale service, som har afgørende betydning for beboernes trivsel og tilfredshed i hverdagen. Beboerne har sideløbende efterlyst bedre information ved indflytning. På baggrund af denne efterspørgsel tilbyder KAB nu at igangsætte en proces, der kan danne ramme for en lokal dialog og prioritering af den lokale service. Herunder byde nye beboere velkommen til afdelingen gennem mere målrettet og professionel information.

Til dialogen om service er der udviklet et værktøj, der kan bidrage til, at I lokalt får sat fokus på en række servicetemaer. Værktøjet kalder vi "Servicerammen". Servicerammen er udviklet i et samarbejde med KAB's Forvaltningsudvalg samt de fire Beboerrepræsentantskaber. Og er nu også behandlet på de fire forvaltningsområders personale dage.

Inden for hvert tema indgår en række obligatoriske servicemål, som foreslås at være generelt gældende for alle boligafdelinger i KAB-fællesskabet. Det er dog helt op til den enkelte boligorganisation at beslutte, om man vil gøre brug af disse samt beslutte om man, for sine egne afdelinger, ønsker at tilføje yderligere obligatoriske servicemål til servicerammen. Det anbefales, at der inden for hvert servicetema maximum indgår tre - fem obligatoriske servicemål, der kan afspejle, hvad boligorganisationen særligt har fokus på. Servicerammen indeholder fem temaer:

1. At bo og leve alment
2. Service af ude- og fællesarealer
3. Service på ejendomskontoret
4. Service hjemme hos beboeren
5. Service via it.

Efter boligorganisationens behandling af servicerammen skal servicerammen diskuteres og udfyldes med eventuelt yderligere servicemål lokalt. Ejendomsleder/driftschef har en dialog

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

med afdelingens medarbejdere om de obligatoriske servicemål og tilføjer i samarbejde med afdelingsbestyrelsen eventuelt yderligere servicemål

I servicerammen indgår KAB's nye velkomstkoncept. Til denne del af servicerammen er der under KAB's projekt "En hånd til alle" udviklet en ny metode og en række redskaber til brug for ejendomskontorenes modtagelse af nye beboere.

Den nye velkomst er udviklet på baggrund af erfaringerne fra "En hånd til alle", ideer fra de fire Beboerrepræsentantskaber, en arbejdsgruppe med en driftsleder og en driftschef samt en testrunde i seks afdelinger.

Den nye velkomst fra ejendomskontorerne består af følgende to elementer:

1. Driftslederen (eller anden medarbejder) ringer den kommende beboer op og aftaler tidspunkt for nøgleudlevering, samt informerer om lejlighedens stand – særligt hvis der er B-ordning. I dag henvender den kommende beboer sig selv til ejendomskontoret.
2. På indflytningsdagen udleverer driftslederen:
 - a) Et velkomstbrev med praktiske og lokale oplysninger, herunder info om fejl og mangelliste, info om A- eller B-ordning, vaskeri, tv, internet, beboerlokale og affald. Afsender er boligorganisationen, men brevet udfyldes og udleveres af driftslederen (eller anden medarbejder).
 - b) En kort information, der kan udfyldes af nye beboere og omdeles i opgangen.
 - c) En magnet, der f.eks. kan sættes på køleskabet med ejendomskontorets oplysninger. Afdelingen betaler selv for disse magneter til nye beboere.
 - d) Et visitkort med navn på den medarbejder, der flyttede beboeren ind og et telefon nr., der er aktivt i hele arbejdstiden i 14 dage, hvis der skulle opstå problemer. Afdelingen betaler selv for disse visitkort.

Processen med servicerammerne behandles af organisationsbestyrelserne og efterfølgende i afdelingerne i løbet af efteråret 2014 og det tidlige forår 2015. Målet er, at den samlede proces på både organisations- og afdelingsniveau er gennemført med udgangen af juni 2015.

Bilag 5: Servicerammen af juni 2014

Bilag 6: Velkomstbrev

Bilag 7: Opslag - Ny beboer i opgangen

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter om de foreslåede obligatoriske servicemål, der indgår i servicerammen, kan godkendes og fastlægges den videre proces
- at organisationsbestyrelsen beslutter, om der lokalt i boligorganisationens afdelinger skal indgå yderligere obligatoriske servicemål i servicerammen end de allerede fastsatte

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

- at organisationsbestyrelsen beslutter, at det nye velkomstmateriale indgår i boligorganisationens obligatoriske servicemål i servicerammen.

Organisationsbestyrelsen godkendte de foreslåede obligatoriske servicemål.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der indkaldes til et temamøde, hvor organisationsbestyrelsen drøfter service og lokale mål sammen med formænd og næstformænd fra afdelingsbestyrelserne. Dog ikke for Havrevangen da de foretager drøftelsen i afdelingsbestyrelsen, så det passer til deres ejendomskontor og det serviceniveau, de ønsker i Havrevangen.

Organisationsbestyrelsen godkendte også, at det nye velkomstmateriale indgår i boligorganisationens servicemål, og skal anvendes i Frederiksborg Boligselskab.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal indkøbes magneter til alle beboere, hvis det kan ske indenfor en ramme på maksimalt 7.000 kr. Udgiften dækkes af arbejdskapitalen.

20. KAB's beboerhøjskoler 2015

De afholdte beboerhøjskoler i sommeren 2014 fik en pæn tilslutning. Det er derfor et enigt Højskoleudvalg, der har besluttet, at beboerhøjskolerne skal tilbydes igen i 2015. 150 beboere ønskede i 2014 at deltage på årets beboerhøjskoler. Heraf deltog 65 via Arbejdsmarkedets Feriefond.

En beskrivelse af KAB's beboerhøjskoler og ophold i 2014 findes i vedlagte bilag: KAB's beboerhøjskoler.

I 2015 ønsker vi at udvide kapaciteten, så i alt 200 beboere kan deltage i beboerhøjskolerne: Seniorhøjskole og Familiehøjskole. KAB forventer igen til næste år at kunne tilbyde en række personer gratis ophold via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond(AFF).

I 2015 vil prisen for deltagelse på Seniorhøjskolen være i alt 3.900 kr. i egenbetaling. For Seniorhøjskolens vedkommende foregår opholdet ikke på en højskole, da højskolernes standard ikke lever op til de krav, KAB har til en seniorhøjskole med hensyn til handicapvenlighed.

Prisen for deltagelse på Familiehøjskolen vil i 2015 udgøre i alt 3.600 kr. i egenbetaling for voksne og 1.600 kr. i egenbetaling for børn. De oplyste priser for deltagelse i hhv. Seniorhøjskolen og Familiehøjskolen dækker over en uges ophold på dobbeltværelse med eget bad og toilet samt alle måltider mv. - alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2015 igen indgået en fast aftale for Familiehøjskolen, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Høj- og Efterskole på Fyn. Seniorhøjskolen vil blive afholdt på Skarrildhus, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Tilskud fra boligorganisationen

Højskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse på højskoleopholdene i 2015 enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal i lighed med tidligere år gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, "købe" det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt 2 beboerhøjskoler. Boligorganisationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bustransport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagernes egenbetaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

Boligorganisationens pris vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2015.

I 2014 deltog ingen beboere fra Frederiksborg Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Tilbuddet om deltagelse på beboerhøjskolerne udsendes fra medio februar 2015. Endelig besked om beboernes deltagelse gives først efter tilsagn fra organisationsbestyrelserne. Organisationsbestyrelserne bedes behandle og afgive svar på denne manchet senest med udgangen af maj 2015.

Bilag 8: KAB's beboerhøjskoler 2014

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter,
- at beboerne i Frederiksborg Boligselskab skal have Beboerhøjskolerne tilbudt med et tilskud på 1.000 kr. pr. plads.
- at boligorganisationen beslutter, hvor mange familiepladser og seniorpladser de ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen bevilgede fire pladser. To til hver type beboerhøjskole.

Sager til orientering

21. Orientering om organisationsændringer

På mødet vil der blive givet en mundlig orientering om den nye organisationsstruktur i KAB, der træder i kraft den 1. januar 2015.

Referat

Frederiksborg Boligselskab
Møde den 3. november 2014
Udsendt den 13. november 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Direktør Jens Elmelund orienterede om den nye struktur i KAB, der træder i kraft pr. den 1. januar 2015. Den nye struktur i KAB skal gøre det mere gennemskueligt og lettere for kunderne at komme i kontakt med os. Ændringen skal gerne gøre KAB mere effektivt, så det er muligt at have gode priser.

KAB vil gerne styrke udviklingen på ejendomskontorerne og sikre ét KAB i et stærkt fælleskab.

Beboernes indgang styrkes ved at oprette et center for beboerservice.

KAB har også et særligt opmærksomhedspunkt mellem byggeri og drift og dette er tænkt ind i processen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Affaldsplan for Hillerød Kommune

Boligorganisationerne i Hillerød har sendt et fælles høringsvar til Hillerød Kommune omhandlende den nye affaldsplan.

Høringsvaret vedlægges dagsordenen til boligorganisationens orientering.

Bilag 9: Boligselskabernes høringsvar dateret den 3. juli 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Lone Skriver orienterede om, at der den 28. oktober 2014 blev afholdt møde med kommunen, forsyningen og de almene boligselskaber. Efterfølgende er der nedsat en styregruppe, hvor Lone Skriver deltager. Styregruppen skal udarbejde plan for kommunikation og ønsker, til forsøg med affaldssortering i udvalgte boligafdelinger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Opførelse af 20 almene ældreboliger

På organisationsbestyrelsesmødet den 4. marts 2014 drøftede bestyrelsen Hillerød Kommunes henvendelse om interesse for opførelse af 20 almene ældreboliger.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Organisationsbestyrelsen besluttede enstemmigt, at Frederiksborg Boligselskab har interesse i at indgå i projektet.

Der har efterfølgende været møde med Hillerød Kommune omkring sagen, og KAB har sendt et oplæg omkring procesplan.

Ved skrivelse af den 30. juni 2014 vender Hillerød Kommune tilbage, omkring en opfølgning på byggeriet, og skriver:

”Hillerød Kommune vil takke for jeres interesse og oplæg vedrørende etablering af 20 almene ældreboliger ved Egedammen.

På baggrund af en samlet vurdering af de indkomne oplæg og drøftelser med de enkelte boligorganisationer, har byrådet den 25. juni 2014 besluttet at vælge Lejerbo, Frederiksborg som bygge- og driftsherre på de 20 almene boliger ved Egedammen.”

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Fremtidssikringsanalyse og strateginotater

Arbejdet med fremtidssikringsanalyse for Nyhuse og Mosehusene er ved at være afsluttet. Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen i Nyhuse, for at drøfte forhold der har indflydelse på fremtidssikringen og afdelingsbestyrelsens ønsker.

Den færdige rapport skal gennemgås og drøftes med afdelingsbestyrelsen i Nyhuse. Rapporten vedlægges dagsordenen til organisationsbestyrelsens orientering.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der i afdelingerne Stutterivænget og Havrevangen skulle udarbejdes et strateginotat efter det koncept, som Forvaltningsområde C har udarbejdet.

Administrationen har sammen med de to afdelingsbestyrelser gennemgået materialet og udarbejdet opfølgning efter mødet. Det er administrationens vurdering, at det har været en god og nyttig proces for de to afdelinger, og at der nu findes et samlet materiale for de to afdelinger, som der kan arbejdes videre med i samarbejde med afdelingsbestyrelserne.

Strateginotaterne for de to afdelinger vedlægges som bilag til dagsordenen til organisationsbestyrelsens orientering.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Bilag 10: Fremtidssikringsanalyse (eftersendes)

Bilag 11: Strateginotat Stutterivænget

Bilag 12: Strateginotat Havrevangen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Nyt fra afdelingerne og ejendomskontoret

4201-8 Hillerødsholm

På afdelingsmødet blev budget for 2015 godkendt. Karen-Lis Mohr trak sig som formand og Henrik Nielsen blev valgt som ny formand. Karen-Lis Mohr blev valgt som suppleant til afdelingsbestyrelsen.

Energihandleplanen anbefaler, udskiftning af vinduer til 3-lags energivinduer, isolering af huset udvendigt og isolering af loft i kælderrum. På afdelingsmødet fremkom beboerne med ønske om, at der også ses på altanerne. Afdelingsbestyrelsen skal nu arbejde videre med projektet, og der skal tilknyttes en projektleder.

4202-5 Stutterivænget

På afdelingsmødet blev budget for 2015 godkendt. I afdelingen er der en stor udfordring med varmeanlægget. Der har tidligere været rådgiver på, og der er udarbejdet forslag til udskiftning af varmeanlægget, hvilket dog blev forkastet på et afdelingsmøde. Det må forventes, at der inden for et til to år, skal ske en revurdering af sagen, da der på nuværende tidspunkt bruges mange penge på varmeanlægget.

Haveanlæg ud for nr. 3-7 er færdigrenoveret.

4203-2 Havrevangen

På afdelingsmødet blev budget for 2015 godkendt.

4204-0 Grønnegade Ældreboliger

På afdelingsmødet blev budget for 2015 godkendt. Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse. I forbindelse med sammenlægningen med AKB Nordsjælland og Frederiksborg Boligselskab blev der afsat 25.000 kr. til en sammenkomst for de ældre. Pengene vil blive anvendt til en nytårskur i Grønnegade Ældrecenter.

4205- 7 Nyhuse

På afdelingsmødet blev budget for 2015 godkendt. Der skal i 2015 arbejdes videre med utætte altandøre og vinduer. Det overvejes, om der skal sættes en rådgiver på dette arbejde.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Der skal fældes nogle af de store træer, der er gået i forrådnelse, da andet ikke er ansvarligt.

4206-4 Mosehusene

På afdelingsmødet blev budget for 2015 godkendt. Else Wind trak sig som formand, og da der ikke kunne vælges en ny formand, er der ingen afdelingsbestyrelse mere, så organisationsbestyrelsen overtager.

4207-1 Løngangshuset

Intet nyt.

4208-9 Ålholmehjemmet

Ejendomslederen er indkaldt til møde med pårønderrådet, hvor de gerne vil drøfte budget 2015, og hvad der skal ske i området.

Ejendomslederen holder møde med kommunens repræsentant i starten af november måned om fællesdrift og fremtidige langtidsplansarbejder. Der afventes pt. udbudsmateriale i forbindelse med fælles rengøring fra lederen af plejehjemmet. Dette forventes færdigt i 2015.

4209-6 Sophienborgvænget

På afdelingsmødet blev budget for 2015 godkendt. Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse.

Der er problemer med tagryg og rådne spær ved de nye indgangspartier, og vinduer og døre skal efterses. Afdelingen er sårbar rent økonomisk og kan ikke tåle yderligere huslejestigninger. Der var i forbindelse med afdelingsmødet et ønske om, at der udarbejdes et projekt på installering af vandmålere, dette arbejder ejendomskontoret videre med.

4210-8 Hammarshøj

På afdelingsmødet blev budget for 2015 godkendt. Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse.

Der er fortsat udfordringer med brandmur i kælderområdet, som projektleder, Christian Thorup arbejder med. Der kan ikke opnås enighed med ejeren af sundhedscentret, Anton Lauersen om, hvem der skal betale for etablering af brandmuren. Af tegningsmateriale fremgår det, at der har været en fortrappenedgang til pulterrum for lejere i ejerlejlighederne, men trappen er senere blevet fjernet fra tegningsmaterialet, så der mangler adgangsforhold til lejere af disse pulterrum.

Generelt

Josephine har været her i praktik i 14 dage og har overfor Ingo Hvid givet udtryk for, at hun ikke er helt tilfreds med uddannelsesforløbet, da der mangler planlægning i forbindelse med hvad de skal lære og der er mange aflyste timer. KAB koordinerer denne viden til skolen.

Kim Olsen er startet på fuld tid og Ingo Hvid holder løbende øje med, hvordan Kim har det.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Karen-Lis Mohr er imod isoleringen mellem kælder og stueboligerne, da der ikke er plads. Dette bliver undersøgt af eksterne rådgivere, der skal tilknyttes sagen, efter afdelingsbestyrelsen har truffet beslutning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Energihandleplan for afdeling Hillerødsholm

Der er nu udarbejdet en energihandleplan for afdeling Hillerødsholm. Resultatet og anbefalingerne er beboerne i afdelingen blevet orienteret om på et afdelingsmøde torsdag den 25. september 2014.

Energihandleplanen anbefaler, at vinduerne udskiftes til 3-lags lavenergi-vinduer, facaden isoleres udefra og der isoleres i gulvet under stueboligerne.

Afdelingsbestyrelsen skal nu arbejde videre med anbefalingerne, og de vil få energihandleplanen udleveret.

Energihandleplanen vedlægges som bilag til dagsordenen til organisationsbestyrelsens orientering.

Bilag 13: Energihandleplan Hillerødsholm

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikringskader i boligorganisationen behandles af KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringssselskabet.

Willis udarbejder hvert år en statistik over boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen. Statistikken giver et overblik over de typer af skader, der har været i den forudgående 4-årige periode og omkostningerne til udbedring af disse.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Statistikken kan være et nyttigt redskab i relation til at give et overblik og dermed forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.

Bilag 14: Forsikringsstatistik 2010-2013 for boligorganisationen

Bilag 15: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet samlet 2010-2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Orientering om lancering af Psykiatrilinjen

Den 15. august 2014 lancerede KAB et nyt tiltag, som er blevet efterspurgt blandt beboere og ejendomsfunktionærer. Det er en telefonisk rådgivningslinje, som ejendomsfunktionærer og beboere kan ringe til for at få sparring og rådgivning i forbindelse med beboere med psykisk sygdom. Telefonen besvares af fagpersonale fra Psykiatrifonden, og der er åbent på hverdage mellem kl. 09.00 – 22.00. I tidsrummet kl. 16.00 – 22.00 dog kun for akutte henvendelser. Det er gratis for ansatte og beboere i KAB administrerede selskaber at benytte linjen.

Psykiatrilinjen er et forsøg under KAB's projekt "En hånd til alle", og kører indtil videre fra den 15. august 2014 til den 15. august 2015.

I uge 33 blev der sendt information om linjen ud til samtlige ejendomskontorer, organisationsbestyrelsesformænd og afdelingsformænd.

KAB indsamler løbende statistik på brugen af linjen, og til foråret 2015 vil vi evaluere linjen, og undersøge om det er en ydelse, der skal implementeres efter projektets udløb.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Ældre-/handicapkode på intern opnotering i afdelingen

I almene boligafdelinger har beboere med behov for en ældre- eller handicapvenlig bolig, i henhold til lovgivningen, særlige muligheder for at flytte til en bolig, der kan imødekomme disses behov. I praksis håndteres dette ved, at beboere med særlige behov har mulighed for at få tilknyttet en ældre-/handicapkode på deres interne opnotering i afdelingen.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

KAB modtager en del henvendelser om denne mulighed, og der er derfor udarbejdet et notat, der nærmere beskriver, hvordan ordningen administreres samt kriterier for tildeling.

Bilag 16: Notat – Ældre-/handicapkode

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager vedlagte bilag til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Tilbud om konfliktmægling

KAB har pr. 1. marts 2014, som en del af projektet "En hånd til alle", ansat en konfliktmægler til at løse konflikter mellem beboere. Der er i første omgang tale om et forsøgsprojekt i et år. Hvis det bliver en succes, vil KAB arbejde for at gøre ordningen til et permanent tilbud til bolig-organisationerne.

I forsøgsperioden, der løber fra den 1. marts 2014 til den 1. marts 2015, finansieres forsøget gennem projektet "En hånd til alle". I forsøgsperioden er målgruppen for indsatsen afgrænset til beboere og håndtering af nabokonflikter.

Konfliktmægling er et tilbud til beboere i konflikt. Det er således frivilligt, om man vil deltage. Konfliktmægleren ringer derfor typisk til parterne i konflikten og spørger, om de vil deltage i et konfliktmæglingsmøde. På mødet får hver part mulighed for at fortælle deres version af sagen, og parterne indgår om muligt en aftale om, hvordan de vil håndtere konflikten. Det er parterne selv der bestemmer, hvordan konflikten skal løses, og hvad en eventuel aftale skal indeholde.

Konfliktmægleren er placeret i KAB's juraområde, så man sikrer sammenhæng til den øvrige behandling af beboerklager.

Hvis beboere vil høre mere om tilbuddet, kan de enten kontakte deres lokale ejendomskontor eller afdelingens driftschef/ejendomsleder. Ønsker beboeren at gøre brug af en konfliktmægler, vil enten personalet på ejendomskontoret eller ejendomslederen/driftschefen kontakte KAB's juraområde, der herefter varetager den videre visitering til konfliktmægleren. Beboere kan ikke selv rette direkte henvendelse til konfliktmægleren.

Generelt kan det nævnes, at der er rigtig gode erfaringer med brug af en konfliktmægler til håndtering af konflikter.

Der er en informationspjece om tilbuddet på vej, som vil blive omdelt til de lokale ejendomskontorer.

Referat

Frederiksborg Boligselskab
Møde den 3. november 2014
Udsendt den 13. november 2014

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

31. Udbetaling Danmark

Udbetaling Danmark blev etableret i 2010 og drives af ATP i Hillerød. Ideen er at samle offentlige udbetalinger ét sted for at opnå effektiv og ensartet behandling af borgerne. I marts 2013 overtog Udbetaling Danmark ansvaret for fastsættelse og udbetaling af den individuelle boligstøtte (boligsikring og boligydelse).

Udbetaling Danmark trækker data om den enkelte almene bolig fra et centralt huslejeregister, kaldet Boligportalen. Den er oprettet i Landbyggefondens regi som en udbygning til det eksisterende register over alle almene boliger - www.DanmarkBolig.dk. Alle boligorganisationer skal indberette til Boligportalen. KAB leverer data til det nye register og kvalitetstjekker data. Det er vigtigt, da Udbetaling Danmark baserer udbetalingen af boligstøtte på disse data. Da der er tale om tilpasning til ny lovgivning og myndighedskrav, er KAB's udgifter hertil inkluderet i den normale boligadministration. De enkelte boligorganisationer har derfor ikke haft direkte omkostninger i denne forbindelse.

For den enkelte beboer betyder det, at henvendelser omkring boligstøtten ikke længere kan rettes til kommunen, men skal rettes til Udbetaling Danmark. Det gælder både ved ny ansøgning om boligstøtte og de løbende udbetalinger.

Etableringen af Udbetaling Danmark har gjort det lettere at udbetale boligstøtte direkte til boligorganisationen mod en tilsvarende nedsættelse af lejen for den pågældende lejer. Indbetaling af boligstøtten foregår dermed automatisk, og afdelingerne er altid sikret den del af huslejen, som boligstøtten udgør, også hvis huslejen ikke betales.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

32. Elektronisk håndtering af syn – E-syn

KAB er nu så langt, at vi er klar til at indføre elektronisk fraflytningssyn på alle ejendomskontorer. Det forventes at ske i perioden november 2014 til marts 2015.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

Udgiften til udviklingen af E-syn er indeholdt i administrationsbidraget. E-syn leveres på en tablet, som er let for synsmedarbejderen at håndtere under synet. Hvis der ikke er adgang til en tablet på ejendomskontoret, er der mulighed for at ombytte sin PC til en tablet, der både kan anvendes til E-syn og som daglig it-arbejdsplatform. Indførelsen af E-syn kan dermed ske uden omkostninger for afdelingen.

Ved E-syn bliver både forberedelse og efterbehandling automatiseret og giver dermed en tidsbesparelse. Vurderingen er, at ovennævnte tidsmæssige besparelse vil være 20-40 minutter pr. syn.

Endelig vil indførelsen af E-syn medføre en mere ensartet synsprocedure og højere kvalitet i synsrapporterne, hvilket kan betyde færre tabte sager.

Oplæring i E-syn vil foregå på de lokale ejendomskontorer som sidemandsoplæring.

Hvis ejendomskontoret ønsker at anskaffe en særskilt tablet til E-syn leveres én tablet i implementeringsfasen til halv pris svarende til 3.438 kr. inkl. moms. Herefter vil den årlige udgift til vedligeholdelse, forbindelse og support udgøre 6.875 kr. inkl. moms.

KAB arbejder i forlængelse af E-syn for fraflytning på at inkludere indflytningssyn i ordningen. Der er ligeledes taget højde for, at løsningen på sigt kan integrere en prisdatabase.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om E-syn til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

33. Beboerklagenævnss Statistik

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævns sager i Frederiksborg Boligselskab i perioden 2011-2014.

Bilag 17: Statistik over beboerklagenævns sager 2011-2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

34. Selskabets økonomiske situation

Som tidligere oplyst var værdiudviklingen for investeringsforeningerne i 2013 desværre ikke helt så positiv, som vi tidligere har været vant til. Det ser dog fortsat ud til at resultatet i 2014 bliver betydeligt bedre. (Se nedenstående tabel)

Kursværdier

	Nominal beholdning 17. okt. 2014 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2013	Indre værdi (Kurs) 17. okt. 2014	Værdiud- vikling hidtil 2014	Værdiud- vikling hele 2013
Danske Capital	6.529.669	106,37	110,84	4,47 %- point	0,57 %- point
SEB	6.472.736	106,97	111,05	4,08 %- point	0,30 %- point
Nykre- dit Port.	6.468.259	108,47	113,52	5,05 %- point	0,60 %- point

Der skal som sædvanlig tages visse forbehold for ovenstående værdiudvikling, da der kan forekomme store kursudsving (også negative) hen over året, afhængigt af bl.a. renteniveau.

Det skal her pointeres, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering, og historisk set har investeringsforeningerne altid givet et større afkast end eksempelvis at have pengene stående i banken – set over en længere periode.

Der foretages jævnligt vurdering af, om der skal investeres yderligere, ikke mindst i disse tider hvor der ikke kan opnås særlig store renteindtægter af bankindestående (p.t. 0,2 % p.a.). Ved vurderingen tages der endvidere hensyn til afdelingernes løbende driftsudgifter, herunder terminsbetalinger, ejendomsskatter mv.

Frederiksborg Boligselskab har i juni 2014 investeret 3 millioner, ligeligt fordelt på de tre investeringsforeninger, og det er i øjeblikket ikke relevant at investere yderligere, men vi følger udviklingen nøje.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksborg Boligselskab
Møde den 3. november 2014
Udsendt den 13. november 2014

35. Kommende møder – i 2015

Organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøde:

mandag den 18. maj 2015 kl. 17.00 i beboerlokalet, Havrevangen 22

Forslag til mødedato i 2015:

tirsdag den 3. november 2015 kl. 17.00 i Grønnegade 4B.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender mødedatoen for 2015 samt tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte følgende mødedatoer:

Mandag den 18. maj 2015 kl. 17.00 i beboerlokalet, Havrevangen 22

Tirsdag den 3. november 2015 kl. 17.00 i beboerlokalet, Stutterivænget 3

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

36. Eventuelt

Karen-Lis Mohr mener fordelingen af lønningerne mellem Hillerødsholm og Stutterivænget bør ske efter antal lejemål, da en 50 % løsning til hver ikke er korrekt. Lønnen fordeles med 50 % til hver for en af servicefolkene, og herudover har Stutterivænget ekstra 7 timer fra en anden medarbejder. Yderligere er der afsat penge til at købe ekstern hjælp.

Ingo Hvid foreslog, at kommunerne kan yde lån til beboere, der ikke kan betale deres indskud. På denne måde undgås de dyre banklån. Jens Elmelund tager dette med i de videre drøftelser.

37. Referat fra mødet – fortrolighed

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

Det indstilles,

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

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 3. november 2014

Udsendt den 13. november 2014

På baggrund af mødet og punkterne besluttede organisationsbestyrelsen, at der ikke skal udarbejdes fortroligt referat.