

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 12. september 2016
Udsendt den 3. oktober 2016

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 12. september 2016, kl. 19.00 på Hovedkontoret, Egedal Centret 53 C, 1., Stenløse

- Til stede:** Bjørli Denbak, Nina Møller, Steffen Bargholz, Aase Brøndsted, Brian Øllegaard, Ea Brandt, Flemming Sørensen, Jane Bernth, Jens Kristensen, Jørn Schmidt, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Kristina Falmer, Leif Fynbo, Mogens Poulsen, Torben Tingstrup, Vanda Jakobsen,
- Afbud:** Aksel Hein Pedersen, Jette Thaarup, Lene Søberg Knoblauch
- Fravær uden afbud:** Anna Christina Sørensen
- KAB:** Kundechef John Gilbert Nielsen, driftschef Bo Mølgaard Espenhain, kundesupportchef Lone Skriver deltager under pkt. 11

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 9. maj 2016.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Meddelelser fra formandskabet	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
Sager til beslutning.....	6
5. Nye normalvedtægter.....	6



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

6. Afholdelse af organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder	7
7. Byggeregnskaber – Boelholm I og II	7
8. Godkendelse af endeligt byggeregnskab i Veksølund – udskiftning af ovenlysvinduer	8
9. Ellebo genhusning	9
10. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden – Halkærgård Ungdomsboliger	10
11. Pas på huslejen – 360 graders analyse	12
12. Beboerundersøgelse	13
13. Målsætninger for Stenløse-Ølstykke Boligforening	15
Sager til orientering	16
14. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme	16
15. Selskabets økonomiske situation	17
16. Investeringsforeninger	19
17. Status og opdatering af igangværende sager	19
18. Nyt fra udvalgene	20
19. Emner til næste møde	22
20. Kommende møder	22
21. Eventuelt	22
22. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	23

Bilag 1: Forslag til vedtægter for Stenløse-Ølstykke Boligforening	6
Bilag 2: Byggeregnskab Boelholm I – støttet	8
Bilag 3: Byggeregnskab Boelholm I – ustøttet	8
Bilag 4: Byggeregnskab Boelholm II – støttet	8
Bilag 5: Byggeregnskab Boelholm II – ustøttet	8
Bilag 6: Endeligt byggeregnskab - Veksølund	9
Bilag 7: Udgifter til istandsættelse	11
Bilag 8: Spørgeskema til Stenløse-Ølstykke Boligforenings beboere	14
Bilag 9: Følgebrev – spørgeskema til beboerne	14
Bilag 10: Beslutningsoplæg	17
Bilag 11: Tilbudssammenligning	17
Bilag 12: Oversigt over egen trækingsret	18



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 9. maj 2016

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 9. maj 2016 er udsendt den 27. maj 2016.

Der er ikke fremkommet bemærkninger til referatet, der fremlægges til formandens underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

2. Revisionsprotokol

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

3. Meddelelser fra formandskabet

Velkommen tilbage fra ferie, vi håber alle har nydt det gode vejr og nu er klar til de opgaver der ligger foran os.

Alle afdelinger har de sidste 2 år, skulle tage stilling til reglerne vedrørende: råderet, installationsret og husorden, vi sad her på et møde sidste år og besluttede nye piktogrammer som skulle gælde i alle afdelinger, dette af hensyn til personalet, men mest af hensyn til beboerne som på den måde ikke skulle blive forvirrede, hvis de flyttede mellem afdelingerne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

Dog er der en afd. der endnu ikke har fået disse ting på plads og som også gerne vil have deres egne piktogrammer, vi må henstille af den afdeling, får bragt orden i disse ting så hurtig som mulig, det forsinker arbejdsgangen på hovedkontoret og lokalkontoret. Hvis 19 afdelinger har kunnet nå det, kan den sidste afd. vel også.

Afd. er en del af fællesskabet Stenløse-Ølstykke Boligforening og har selv været med til at beslutte dette på HB møderne. Det er altid nemt at være Formand af Navn men ikke af Gavn- ligeledes afholder man lejerne fra at gøre brug af deres råderet.

Vi har holdt møde med Kundedirektør KAB Margrete Pump og Kundechef John Gilbert Nielsen KAB hvor vi blev forelagt en del af de ting vi i aften skal ændre i vedtægterne, vi gennemgik også beboerundersøgelsen og planlagde hvordan og hvornår den skulle sendes ud.

Det møde vi havde om A og B ordningen, var vist ikke tilfredsstillende for nogen, derfor planlægger vi et nyt kursus, hvor vi forhåbentlig skulle få svar på de spørgsmål vi stadig måtte have.

Vi planlægger også et nyt kursus i hvordan man kan lægge afdelinger sammen og hvad det vil betyde, hvis nogen skulle have lyst til det. Begge disse kurser afholdes først i det nye år.

Veksø afdelingen skal have ny mand til november, der sættes annonce i en af dagene. Den elev vi skal have først på året, prøver vi at finde på skolen, således at vedkommende allerede har grundkurset.

Vi har et punkt på dagsordenen om at vores møder fremover afholdes Kl.17.00 dette tidspunkt bruges i alle andre boligforeninger og der er jo kun 5 HB møder og 2 rep. møder, der serveres selvfølgelig en bid mad til disse møder. Vi opfordrer til at Afdelingsmøder også afholdes på dette tidspunkt.

Til slut vil vi bede dem der ikke genopstiller til hovedbestyrelsen, aflevere en seddel til John her i aften.

På formandskabets vegne / Bjørli Denbak.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager meddelelser fra formandskabet til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog meddelelser fra formandskabet til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg	
Bjørli Denbak	(afd. 8)	2016	Formand
Steffen Bargholz	(afd. 3)	2016	Næstformand
Nina Møller	(afd. 24)	2017	Næstformand
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2016	Medlem
Anna Sørensen	(afd. 5)	2016	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2016	Medlem
Vanda Jakobsen	(afd. 12)	2017	Medlem
Leif Fynbo	(afd. 13)	2016	Medlem
Jette Thaarup	(afd. 14)	2017	Medlem
Torben Tingstrup	(afd. 16)	2017	Medlem
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2016	Medlem
Keld Hansen	(afd. 26)	2016	Medlem
Mogens Poulsen	(afd. 26)	2016	Medlem
Kissy Tornsberg	(afd. 7)	2017	Medlem
Kristina Falmer	(afd. 8)	2016	Medlem
Jørn Schmidt	(afd. 3)	2017	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	(afd. 3)	2017	Medlem
Aksel Hein Pedersen	(afd. 1)	2017	Medlem
Flemming Sørensen	(afd. 6)	2017	Medlem
Ea Brandt	(afd. 5)	2017	Medlem
Jane Bernth	(afd. 6)	2017	Medlem
Karen Laursen	(afd. 25)	2016	Suppleant
Käte Gadegaard	(afd. 28)	2016	Suppleant
Mette Andersen	(afd. 2)	2016	Suppleant

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

På repræsentantskabsmødet den 19. november 2015 blev der ved en fejl valgt 11 medlemmer for en 2-årig periode. Der skulle retligt have været valgt 10 medlemmer for en 2-årig periode og et medlem for en 1-årig periode. Dette vil blive rettet på repræsentantskabsmødet den 24. oktober 2016.

På mødet blev det oplyst, at tre medlemmer ønsker at trække sig fra organisationsbestyrelsen. De tre valgte suppleanter indtræder i organisationsbestyrelsen i deres sted. Suppleanterne indtræder i organisationsbestyrelsen i de udtrådte medlemmers valgperioder.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

De udtrådte medlemmer er Vanda Jakobsen, Leif Fynbo og Jørn Schmidt.

Karen Laursen indtræder i valgperioden 2015–2017

Käte Gadegaard indtræder i valgperioden 2015–2017

Mette Andersen indtræder i valgperioden 2014–2016

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

5. Nye normalvedtægter

Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet har, med ikrafttrædelse pr. den 1. juli 2016, vedtaget nye normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boliger.

De væsentligste ændringer omfatter:

- Muligheden for at afholde digitale afdelingsmøder som supplement til det traditionelle afdelingsmøde.
- Delegation af kompetence fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen, der er flere muligheder for delegation (se bilaget Normalvedtægter for en almen boligorganisation kapitel 3 stk. 5 og 6).
- Præcisering af tegningsregler.

Derudover er der foretaget en række mindre ændringer.

Med hensyn til de digitale afdelingsmøder, vil KAB på et senere tidspunkt informere om mulighederne for afholdelse af disse og med hensyn til delegationen skal selskabets repræsentantskab tage stilling til, hvor meget det vil delegere i forhold til de nye bestemmelser.

Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vejledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske, og derfor gælder uanset om boligorganisationen ændrer sine vedtægter.

Bilag 1: Forslag til vedtægter for Stenløse-Ølstykke Boligforening



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne og indstiller til repræsentantskabet at godkende disse samt delegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægtsændringerne og indstiller til repræsentantskabet at godkende disse. Organisationsbestyrelsen besluttede ligeledes at anbefale repræsentantskabet, at beslutningskompetence vedrørende normalvedtægternes kapitel 3, stk. 5 og 6 delegeres til organisationsbestyrelsen.

På mødet blev det aftalt, at kundechefen skal fremkomme med en redegørelse for anvendelse af digital afstemning på afdelingsmøder. Notat "Afholdelse af digitale møder" medsendes referatet.

6. Afholdelse af organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder i Stenløse- Ølstykke Boligforening afholdes kl. 19.00. Der er rejst ønske om at organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder fremover afholdes kl. 17.00.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder fremover afholdes kl. 17.00.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder i 2017, i en forsøgsperiode på 1 år, afholdes kl. 17.30. Efter forsøgsperioden tages der stilling til fremtidige tidspunkter for afholdelse af organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder.

7. Byggeregnskaber – Boelholm I og II

De to afdelingers renoveringsarbejder på tag og installationer er nu afsluttet med det reviderede regnskab.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

Tallene ser ud som nedestående:

	Boelholm I	Boelholm II
Støttet	44.213.138	38.882.616
Støttet Miljø	861.313	794.860
Ustøttet	29.662.112	28.460.903

Alt er for finansieret, og der sker nu en nedskrivning af de lån, der er optaget i afdelingerne og indregnet i huslejen.

Nedskrivningen gør det muligt at gennemføre det manglende badeværelsesprojekt formodentlig uden huslejestigning. Projektet kan gennemføres uden hjælp fra Landsbyggefonden. Badeværelsesprojektet er godkendt, projekteret og udbudt og dermed klar til gennemførelse. Følgegruppen skal beslutte, om det skal gennemføres som planlagt, eller om der er behov for ændringer.

Bilag 2: Byggeregnskab Boelholm I – støttet

Bilag 3: Byggeregnskab Boelholm I – ustøttet

Bilag 4: Byggeregnskab Boelholm II – støttet

Bilag 5: Byggeregnskab Boelholm II – ustøttet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab.

8. Godkendelse af endeligt byggeregnskab i Veksølund – udskiftning af ovenlysvinduer

Byggesagen med udskiftning af ovenlysvinduer i afdelingen blev gennemført i perioden fra april 2014 til august 2014.

Byggeregnskabet blev godkendt af følgegruppen i december 2014.

Anskaffelsessum

Endelig anlægsudgift 5.207.882 kr.

Finansiering

Realkreditlån – ustøttet 5.076.000 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

Henlæggelsesmidler	131.882 kr.
Samlet finansiering	5.207.882 kr.

Bilag 6: Endeligt byggeregnskab - Veksølund

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab.

9. Ellebo genhusning

Afdeling Ellebo, i Ballerup Ejendomsselskab, skal gennemgå en meget omfattende renovering, der indebærer nedlæggelse af 60 stk. 1-rums boliger og omdannelse af en stor del af de øvrige boliger, der enten blive større eller mindre.

Beboerne skal som minimum genhuses midlertidigt i 5-7 måneder.

Beboerne i 1-rums boligerne og en del af beboerne i de boliger der omdannes skal genhuses permanent.

Der er i Ballerup Ejendomsselskab og de øvrige boligselskaber i Ballerup Kommune kun et meget begrænset antal boliger til genhusning.

Der er henover sommeren 2016 gennemført genhusningssamtaler med de berørte beboere.

Der er 15 beboere som har udtrykt ønske om at blive permanent genhuset i andre boligselskaber i KAB fællesskabet, herunder en beboer der ønsker at flytte til Stenløse-Ølstykke Boligforening. Der er specifikt ønske om 1 stk. 4-5 rums bolig i en af følgende afdelinger: Hal-kær, Vestervang, Boelholm I, Stengården I, II/1 og II/2 & 3.

Permanent genhusning udenfor bopælskommunen kan godt gennemføres, hvis der er enighed om det.

Såfremt indstillingen godkendes, iværksættes genhusningen når en egnet bolig bliver ledig. Eventuel tomgangsleje indtil boligen bliver anvist, dækkes af byggesagen i Ellebo.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at Stenløse-Ølstykke Boligforening støtter Ballerup Ejendomsselskab med permanent genhusning i 1 stk. bolig.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at Stenløse-Ølstykke Boligforening støtter Ballerup Ejendomsselskab med permanent genhusning i én bolig.

10. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden – Halkærgård Ungdomsboliger

Halkærgård Ungdomsboliger har i en årrække haft en dårlig økonomi, primært grundet store udgifter til henlæggelser til vedligeholdelse af bygningerne. Således kan ungdomsboligerne forvente at få en lejestigning i 2017 på 39,42 % svarende til en stigning på 601,39 kr. pr. m². Hvis ikke organisationsbestyrelsen yder økonomisk støtte til gennemgribende genopretning af ejendommen.

Der er gennem de seneste to år arbejdet på en langsigtet løsning for ungdomsboligerne økonomiske situation, hvor der b.l.a. har været undersøgt følgende:

- Frasalg eller nedrivning af ejendommen
- Kommunal overtagelse af ejendommen
- Ansøgning om støtte fra Landsbyggefonden
- Anvendelse til andet formål.

Hvad angår mulighederne for frasalg, nedrivning, kommunal overtagelse eller anvendelse af ungdomsboligerne til andet formål kræver lovgivningen at Stenløse-Ølstykke Boligforening får tilladelse til at nedlægge boligerne som ungdomsboliger.

Nedlæggelse af boligerne som ungdomsboliger kræver i første omgang en kommunal godkendelse og herefter behandling i Landsbyggefonden, der udarbejder en indstilling til ministeriet, der træffer endelig beslutning om nedlæggelse. Det må forventes, at ansøgningsforløbet tager ca. halvanden til to år.

En af de væsentlige forudsætninger for at få godkendelse til nedlægge ungdomsboliger er at der er tale om alvorlige udlejningsproblemer og store tab ved tomgangsleje.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

Halkærgårds Ungdomsboliger har ikke udlejningsproblemer og tabet på tomgangsleje er minimal. Det er derfor usikkert om Stenløse-Ølstykke Boligforening kan opnå godkendelse til nedlæggelse af ungdomsboliger.

Vedrørende støtte fra Landsbyggefonden er der rettet henvendelse til Landsbyggefonden med henblik på at afdække mulighederne for økonomisk støtte til Halkærgård Ungdomsboliger. Landsbyggefonden har i mail af den 8. juni 2016 meldt tilbage, at der ikke er grundlag for at yde driftslån i denne sag. Fonden kan ikke hjælpe yderligere, da støttemulighederne er udtømte.

Med udgangspunkt i at der ikke kan opnås støtte fra Landsbyggefonden, og det er usikkert om boligforeningen kan opnå tilladelse til nedlæggelse af ungdomsboligerne, indstiller KAB, at organisationsbestyrelsen bevilliger et engangsbeløb til genopretning og renovering af Halkærgård Ungdomsboliger, således at huslejen kan holdes på det nuværende niveau i de kommende år.

Genopretning omfatter organisationens afholdelse af afdelingens tidligere års underskud på i alt 61.000 kr.

Halkærgård Ungdomsboliger har på nuværende tidspunkt 50 procent fritagelse for indbetaling til Landsbyggefondens dispositionsfond. Med henblik på at fastholde huslejeniveauet

fremover ansøges om 100 procent fritagelse for indbetaling til Landsbyggefondens dispositionsfond. Afdelingen indbetaler 41.000 kr. årligt til Landsbyggefondens dispositionsfond.

Bilag 7: Udgifter til istandsættelse

Indstilling

Det indstilles, at:

- Organisationsbestyrelsen bevilliger et tilskud fra dispositionsfonden på 887.250 kr. til genopretning og renovering af Halkærgård Ungdomsboliger.
- Organisationsbestyrelsen ansøger om 100 procent fritagelse for indbetaling til Landsbyggefondens dispositionsfond for Halkærgård Ungdomsboliger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at bevilge et tilskud fra dispositionsfonden på 887.250 kr. til genopretning og renovering af Halkærgård Ungdomsboliger.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

Organisationsbestyrelsen besluttede, at ansøge om 100 procent fritagelse for indbetaling til Landsbyggefondens dispositionsfond for Halkærgård Ungdomsboliger.

11. Pas på huslejen – 360 graders analyse

Boligorganisationerne og afdelingerne skal passe på huslejen og samtidig skal græsset fortsat slås, hækken klippes og sneen ryddes – sammen med de øvrige mangfoldige driftsopgaver. Krav om besparelser i den almene boligsektor er på vej fra regeringen.

Mange beboere i KAB-fællesskabet bliver fattigere i disse år. De har mindre råd til husleje, blandt andet på grund af nedskæringer i boligstøtten. Selv 2 % i årlig huslejestigning betyder voldsomt meget for denne gruppe. Samtidig varsler regeringen krav om besparelser i den almene sektor. Derfor sætter KAB nu temaet om husleje og effektiv drift til debat.

Organisationsbestyrelsen har både et ansvar for og en særlig rolle i at fremme afdelingernes arbejde med effektiv drift og dermed huslejens størrelse.

Huslejens størrelse besluttet som bekendt af beboerne på afdelingsmødet. Forud for afdelingsmødet er der foregået en lang forberedelse af budgettet mellem afdelingsbestyrelsen og driften. Diskussionen med afdelingerne er vigtig, men ikke tilstrækkelig til at opnå resultater.

Andre grunde til at kigge på huslejen og mulighederne for en mere effektiv drift er:

- Boligorganisationerne og afdelingerne bliver mere konkurrencedygtige
- Afdelingerne kan opnå mere attraktive arbejdspladser
- Attraktive arbejdspladser tiltrækker bedre ledere

Boligorganisationen bør derfor sætte en strategisk tilgang til effektiv drift på dagsorden, som afklarer: Hvad koster vores nuværende drift? Kan vi gøre noget anderledes? Hvad ønsker vi at opnå med en mere effektiv drift?

Både boligorganisationen og afdelingerne har brug for et værktøj, som med tal og ord belyser situationen i afdelingen og peger på muligheder for forbedringer. KAB har derfor udviklet et analyseværktøj – en såkaldt 360 graders analyse, der gennemgår driften. Analysen tegner et præcist billede af den enkelte afdelings drift. Det sker på baggrund af tal, observationer og rapporter om afdelingen samt interview med driftsteamet. Ud fra analysen giver KAB anbefalinger til hvordan driften kan gøres mere effektiv og professionel.

Boligorganisationen opnår med analysen et overblik over afdelingerne, som kan anvendes i organisationens strategiske arbejde og til god dialog med afdelingsbestyrelserne. Afdelings-



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

bestyrelserne får et redskab, som kan anvendes i dialogen med beboerne og de ansatte, og som helt praktisk kan bruges til at træffe beslutninger om at sætte nye initiativer i gang.

Materialet til henholdsvis organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne vil blive præsenteret på organisationsbestyrelsesmødet.

En 360 graders analyse koster 10.000 kr. ekskl. moms, hvis afdelingen har eget ejendomskontor og 7.500 kr. ekskl. moms ved fælles ejendomskontor. Køber boligorganisationen analysen for alle afdelinger, giver KAB en rabat på 25 %.

Analysen er ikke indeholdt i det almindelige administrationsbidrag, da det er en overbygning til den almindelige drift. Der er tale om et omfattende analysearbejde af alle parametre af betydning for driften.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at købe 360 grader analyser for afdelingerne i Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, ved afstemning at købe 360 graders analyser for alle afdelinger i Stenløse-Ølstykke Boligforening. Organisationsbestyrelsen besluttede ligeledes, at bevilge kostprisen på 160.000 kr. fra arbejdskapitalen.

12. Beboerundersøgelse

I forbindelse med beboerundersøgelse i Stenløse-Ølstykke Boligforening nedsatte organisationsbestyrelsen på sidste organisationsbestyrelsesmøde en arbejdsgruppe bestående af Jane Bernth, Torben Tingstrup og Jette Thaarup. Arbejdsgruppen har i samarbejde med KAB's konsulent udarbejdet et udkast til spørgeskemaet, se bilag.

Spørgeskemaet

Udover spørgsmål omkring service og betjening, har arbejdsgruppen foreslået at medtage spørgsmål om forholdet mellem boligernes stand og huslejeniveauet.

Der er desuden medtaget de baggrundsoplysninger, der er relevante i den efterfølgende analyse.

Til spørgsmålet "Får du opfølgning på dine sager inden for fem arbejdsdage?" skal organisationsbestyrelsen definere tidsfristen for dette. Opfølgning på sager er et ofte anvendt servicemål, som kan sættes både lokalt og centralt.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

I følgebrevet står, at beboeren kan indlevere spørgeskemaet på ejendomskontoret, og der er derfor lavet et følgebrev pr. afdeling med ejendomskontorets adresse.

Spørgeskemaet kan besvares både pr. brev og digitalt.

Efter behandling og godkendelse i organisationsbestyrelsen omdeles spørgeskemaet med følgebrev til beboerne, der har ca. to uger til besvarelse.

Det foreslås, at der afsættes midler til en lodtrækningspræmie. Eksempelvis at der trækkes lod mellem 4x2 biografbilletter blandt de beboere der har svaret på spørgeskemaet. Dette kan være til at trække svarprocenten op.

Derudover anbefales det at lægge linket til undersøgelsen på www.sob.dk.

Samtidigt gøres opmærksom på at svarprocenten på spørgeskemaundersøgelse ikke kan forventes at være højere end 15-20 %. Dette betyder, at svarene primært kan bruges til at give organisationsbestyrelsen et fingerpeg om beboernes ønsker.

Tidsplan

Fremlæggelse af færdigt spørgeskema	12. september 2016
Omdeler til beboere (brev)	26./27. september 2016
Svarfrist for beboere (digitalt og brev)	10. oktober 2016
Bearbejdning af data (digitalt og brev)	Medio oktober 2016
Rapportskrivning	Ultimo oktober 2016
Rapport fremlægges på hovedbestyrelsesmøde	14. november 2016

Bilag 8: Spørgeskema til Stenløse-Ølstykke Boligforenings beboere

Bilag 9: Følgebrev – spørgeskema til beboerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- Sætter penge af til en præmie
- Godkender at linket til spørgeskemaundersøgelsen lægges på hjemmesiden
- Definerer "tidsfrist for opfølgning"
- Godkender spørgeskemaet og det efterfølgende forløb.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede,

- *At afsætte midler til en lodtrækningspræmier- eksempelvis 4x2 biografbilletter*
- *At linket til spørgeskemaundersøgelsen lægges på hjemmesiden*
- *At beboerne får opfølgning på sager inden for fem arbejdsdage*
- *At godkende spørgeskemaet med følgende bemærkninger:*

På spørgeskemaet skal fremgå, hvilke afdelinger der hører under hovedkontoret.

Det skal undersøges om beboerne i spørgeskemaet kan få mulighed for, f.eks. under spørgsmålet: "hvilken tid på dagen vil du helst kunne komme i kontakt med hovedkontoret" at svare, at det er uden betydning for beboeren.

Besvarelse på bemærkninger:

- *På spørgeskemaet vil der i den indledende tekst blive skrevet, hvilke afdelinger der hører under hovedkontoret.*
- *Under spørgsmålet "hvilken tid på dagen vil du helst kunne komme i kontakt med hovedkontoret", bliver der påført en yderligere svarmulighed – "uden betydning".*

13. Målsætninger for Stenløse-Ølstykke Boligforening

I 2010 nedsatte organisationsbestyrelsen et udvalg bestående af repræsentanter fra organisationsbestyrelsen som fik ansvaret for, at der blev udarbejdet et nyt visions- og strategigrundlag for Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Handlingsplanen har til formål, at understøtte foreningens vedtægter og i hovedtræk vise hvordan der skal satses og udvikles i boligforeningen gennem de næste år.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

Handlingsplanen omfatter følgende hovedområder:

- Boligforeningen
- Administrationen
- Arbejdspladsen
- Beboerdemokratiet
- Beboerne
- Boligerne

Handlingsplanen bliver udarbejdet for en fire-årig periode og organisationsbestyrelsen får en årlig status på handlingsplanen.

Formandsskabet har drøftet om handlingsplanen skal fortsætte i den nuværende form eller udarbejdelse af boligforeningens visions- og strategigrundlag skal ændres til et målsætningsprogram.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om udarbejdelse af boligforeningens visions- og strategigrundlag.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at den nuværende handlingsplan afløses af et målsætnings-, visions- og strategigrundlag for boligforeningen. Der nedsættes et målsætnings-, visions- og strategiudvalg på organisationsbestyrelsesmødet den 14. november 2016.

Sager til orientering

14. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme

KAB har efter rådgivning hos forsikringsmæglerne Willis besluttet at sende fællesforsikringen i EU-udbud. Den nuværende aftale med Topdanmark er forlænget ét år, og har derfor løbet i fire år. Aftalen udløber pr. den 1. oktober 2016.

Udbud af KAB's fælles forsikringsramme har tidligere været behandlet på organisationsmødet den 9. maj 2016. På organisationsbestyrelsesmødet den 9. maj 2016 besluttede organisati-



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

onsbestyrelsen, at bemyndige kundechefen til - sammen med formandskabet - at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne.

Udbuddet er nu afsluttet og forsikringselskabet Gjensidige har i konkurrence med to andre forsikringselskaber vundet udbuddet.

Tilbuddet tager udgangspunkt i den nuværende forsikringsdækning og giver boligforeningen en årlig besparelse på 222.678 kr.

Kundechefen har sammen med formandskabet godkendt tilbuddet på boligorganisationens vegne.

Bilag 10: Beslutningsoplæg

Bilag 11: Tilbudssammenligning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Selskabets økonomiske situation

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning, dels til diverse udlæg, dels til opstart af projekter, dels til imødegåelse af tab og tilskud til afdelingerne.

Der er ikke fastsat specifikke regler for arbejdskapitalens anvendelse, men det er forudsat, at dens midler anvendes inden for Almenboliglovens rammer.

Arbejdskapitalen opbygges ved overførsel af overskud fra boligorganisationens drift. Boligorganisationen kan endvidere vælge, at boligafdelingerne skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidragene kan årligt højst udgøre 158 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.058 kr. pr. lejemålsenhed (2016-tal).



Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

Disponeret beløb i henhold til regnskab

Bevilgede, ikke udbetalte tilskud	Saldo pr. 1.1.2015	Henlagt 2015	Anvendt 2015	Saldo pr. 31.12.2015
0 kr.	4.855.234 kr.	251.773 kr.	69.438 kr.	5.037.569 kr.

Stenløse-Ølstykke Boligforenings arbejdskapital udgør pr. den 31. december 2015 herefter 5.037.569 kr. Den disponible del er på 4.873.989 kr./4.767 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder.

Afdelingerne er lovmæssigt forpligtiget til at indbetale et bidrag, der udgør 559 kr. pr. lejemål årligt, indtil dispositionsfonden samlet set udgør 5.588 kr. pr. lejemålsenhed (2016-tal). Hvis dispositionsfondsmidler bringes under dette beløb, skal beboerne indbetale til dispositionsfonden.

Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfondsmidler, pr. den 31. december 2015 udgør 16.912.553 kr., den disponible likvide del er på 13.558.788 kr./13.262 kr. pr. lejemålsenhed.

Egen trækingsret

Trækingsretten er en slags opsparingskonto, som 60 % af boligafdelingernes pligtmæssige bidrag i form af A eller G bidrag overføres til. Fra trækingsretten ydes tilskud til maksimalt 2/3 af udgifterne til forbedringsarbejder.

Stenløse-Ølstykke Boligforenings trækingsret udgør 2.663.563 kr. pr. den 31. december 2015. Heraf er der givet tilsagn om tilskud på i alt 1,8 mio. kr. til Boelholm I og Boelholm II som er udbetalt i 2016. Saldo på egen trækingsret udgør herefter 899.432 kr. pr. 30. juni 2016.

Bilag 12: Oversigt over egen trækingsret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

16. Investeringsforeninger

Som nævnt på seneste organisationsbestyrelsesmøde ser det ud til at 2016 bliver et betydeligt bedre år for vores investeringsforeninger end 2015 var. Som det fremgår af nedenstående tabel, så har den gennemsnitlige værdiudvikling for de tre foreninger i de første to tredjedele af 2016 således været +4,04 %-point, og pilen peger stadig i den rigtige retning.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2015	Indre værdi (Kurs) 22. aug. 2016	Værdiudvikling hidtil 2016	Værdiudvikling hele 2015
Danske Capital	25.809.800	110,86	114,39	+3,53 %-point	-0,01 %-point
SEB	25.052.300	111,03	115,28	+4,25 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	22.958.800	113,28	117,64	+4,36 %-point	-0,14 %-point

Den usikkerhed som den seneste tid har præget de finansielle markeder, herunder især Storbritanniens EU-afstemning, ser heldigvis ikke ud til at have haft den store effekt på obligatiionsmarkedet – i hvert fald ikke i negativ retning.

Der skal dog gøres opmærksom på, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative - og indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Status og opdatering af igangværende sager

5702 - Vestervang

Udskiftning af døre og vinduer er afsluttet. Dog afventer vi stadig de sidste 15 vinduer fra vinduesproducenten.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

5707 - Stengården

Renoveringssagen af badeværelser er i planlægningsfasen.

5708 - Stengården

Vi undersøger fordele og ulemper ved at skifte fra gas til fjernvarme.

Der er nedgravet molok affaldssystemer i Boelholm og Stengården. Skibsted og Stenløse Syd får nedgravet molok affaldssystemer i løbet af året.

Personale

Carsten Frederiksen, Veksø, går på efterløn pr. 5. november 2016. Der er indsat annonce for at finde en afløser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkninger:

Der er i Stengården afdeling 8 iværksat et forsøg med overgang til fjernvarme og etablering af solceller.

18. Nyt fra udvalgene

Kursusudvalget

Bjørli Denbak, Steffen Bargholz, Nina Møller.

Handlingsplanudvalget

Tovholder Torben Tingstrup, Aksel Hein Pedersen, Steffen Bargholz, Brian Øllegaard.

Udvalg for tilsyn med Halkærgård Ungdomsboliger

Tovholder Jørn Schmidt, Torben Tingstrup, Leif Fynbo, Aksel Hein Pedersen.

Boelholm-følgegruppen

Jørn Schmidt, Torben Tingstrup, Nina Møller, Anna Sørensen, Flemming Sørensen, Aase Brøndsted, Margit Nansen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

Udvalg for tilsyn med Fortehusene

Nina Møller, Brian Øllegaard, Anna Sørensen.

Energi- og miljøudvalget – holder pause

Torben Tingstrup, Anna Sørensen, Leif Fynbo, Brian Øllegaard, Aksel Hein Pedersen.

Udvalg for tilsyn med Teglværksparken

Nina Møller, Torben Tingstrup.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kursusudvalget

Planlægger tre kurser/gå-hjem-møder:

- *Gennemgang af Bolignøglen*
- *Overgang fra B til A ordning*
- *Sammenlægning af afdelinger*

Handlingsplanudvalget

Handlingsplanudvalget nedlægges, og der skal vælges medlemmer til nyt målsætnings-, visions- og strategiudvalg på næste møde.

Udvalg for tilsyn med Halkærgård Ungdomsboliger

Fremgår af punkt 10 på dagsordenen.

Boelholm-følgegruppen

Der har været afholdt møde med Torben Trampe fra KAB. Følgegruppen efterlyser et referat fra mødet.

Udvalg for tilsyn med Fortehusene

Intet nyt.

Energi- og miljøudvalget – holder pause

Holder pause.

Udvalg for tilsyn med Teglværksparken

Intet nyt.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 12. september 2016

Udsendt den 3. oktober 2016

19. Emner til næste møde

Ingen forslag.

20. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 14. november 2016, kl. 19.00

Repræsentantskabsmøder:

Repræsentantskabsmøde mandag den 24. oktober 2016, kl. 19.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Eventuelt

Der har været henvendelser om udskiftning af iPads, da disse efterhånden er nogle år gamle, og der er begyndt at være problemer med nogle af dem. Det har været på tale eventuelt at udskifte til tablets.

Kundechefen oplyste, at der er et nyt dagsordenssystem på vej, og vi kender endnu ikke kravet til IT-løsningen, og det anbefales derfor, at organisationsbestyrelsen venter med at tage stilling til udskiftningen af iPads.

Organisationsbestyrelsen vil følge anbefalingen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 12. september 2016
Udsendt den 3. oktober 2016

22. Referat fra mødet – eventuel 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.

Dette forhold har altid været til stede, men har fået fornyet aktualitet i forbindelse med ny lovgivning, der påbyder offentliggørelse af referater.

Indstilling

Det indstilles, at referatets karakter fremover behandles som sidste punkt på organisationsbestyrelsens møde, og at organisationsbestyrelsen vurderer, om der skal udarbejdes et fortroligt referat.

Beslutning

Intet til fortrolighed.