

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 23. januar 2017
Udsendt den 9. februar 2017

**Organisationsbestyrelsesmøde
mandag den 23. januar 2017 kl. 17.30 på
hovedkontoret, Egedal Centret 53 C, 1., Stenløse**

Organisationsbestyrelsen: Bjørli Denbak, Nina Møller, Steffen Bargholz, Aase Brøndsted, Aksel Hein Pedersen, Anna Christina Sørensen, Brian Øllegaard, Ea Brandt, Flemming Sørensen, Jane Bernth, Jens Kristensen, Jette Thaarup, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Kristina Falmer, Mette Drewsen Andersen, Mogens Poulsen, Torben Tingstrup

Afbud: Lene Søberg Knoblauch, Käte Gadegaard

KAB: Kundechef John Gilbert Nielsen, driftschef Bo Mølgaard Espenhain



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 21. november 2016	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Meddelelser fra formandskabet.....	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
Sager til beslutning.....	5
5. Valg af tre repræsentantskabsmedlemmer til KAB's repræsentantskab	5
6. Valg af kredsdelegerede til BL.....	6
7. Når du bor i Danmark – 21 tips om godt naboskab	6
8. Pas på huslejen – ændring af lov om almene boliger	7
9. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte.....	8
Sager til orientering.....	9
10. Bæredygtig drift.....	9
11. Investeringsforeninger.....	10
12. Organisationsbestyrelsens kundetilfredshedsmåling 2016	11
13. Resultater af beboerundersøgelse i Stenløse-Ølstykke Boligforening	12
14. Status og opdatering af igangværende sager	17
15. Nyt fra udvalgene	18
16. Emner til næste møde	20
17. Kommende møder.....	20
18. Eventuelt.....	21
19. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	21
Bilag 1: Hæftet – Når du bor i Danmark	7
Bilag 2: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet	8
Bilag 3: Almenlejeloven § 69	8
Bilag 4: Kundetilfredshedsmåling – Stenløse-Ølstykke Boligforening.....	11
Bilag 5: Kundetilfredshedsmåling – KAB-fællesskabet	11



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 21. november 2016

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 21. november 2016 er udsendt den 9. december 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 formandsskabet

Velkommen og godt nytår til alle.

Vi så på sidste HB-møde hvor svært det var at få medlemmer til at melde sig til de forskellige udvalg, formandskabet har derfor talt om, at det bør være sådan, at der hvor der er bestyrelse, er det dem sammen med kontor og rådgivere, der selv er udvalg.

Boligforeningen er blevet tilbudt at kunne afgive et bud på køb af det gamle annek, ved Stenløse Rådhus, formandskabet har dog sagt nej tak, da det et 100 år gammelt hus, ved vi



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

ikke hvad der gemmer sig i grunden og føler derfor at det måske kan være en betænkelig affære.

KAB er tilfredse med den svar procent der er kommet på beboer undersøgelsen, formandskabet havde dog håbet på at mange flere havde svaret, det koster jo en del penge og energi at lave sådanne undersøgelser, men mere om det senere på mødet.

KAB starter et nyt program Unik op, som vores medarbejdere, skal bruge i dagligdagen. Charlotte og Lars skal på kursus for at de senere kan undervise, vores folk, men også folk fra andre boligforeninger, det vil foregå her på kontoret og KAB dækker alle de udgifter der måtte være, på tabt arbejdsfortjeneste og fortæring. Alt det vil starte op hen over foråret.

I aften får vi de nye iPad, der er kun 1 der ikke har trådløst internet, den ene får isat et kort, de gamle iPad får alle jo lov at beholde, så de kan jo så bruges, som man vil, en selv, børn eller børnebørn kan lege, derfor er dette et rent arbejdsredskab, vi bør vel derfor se på om vi skal ændre på ansvar på erstatningskrav og reparation.

Vi afholder 3-4 kurser her i det første halve år, disse vil foregå her på kontoret. Sikkert en torsdag eftermiddag, med start kl. 16.30 og varer et par timer.

Der bliver:

1 iPad kursus.

1 om A og B vedligeholdelse.

1 om sammenlægning i almindelighed, måske især de små afdelinger der ikke kan finde bestyrelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretningen.

4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg	
Bjørli Denbak	(afd. 8)	2018	Formand
Steffen Bargholz	(afd. 3)	2018	Næstformand
Nina Møller	(afd. 24)	2017	Næstformand
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2018	Medlem



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Anna Sørensen	(afd. 5)	2018	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2018	Medlem
Karen Laursen	(afd. 25)	2017	Medlem
Mette Andersen	(afd. 2)	2018	Medlem
Jette Thaarup	(afd. 14)	2017	Medlem
Torben Tingstrup	(afd. 16)	2017	Medlem
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2018	Medlem
Keld Hansen	(afd. 26)	2018	Medlem
Mogens Poulsen	(afd. 26)	2018	Medlem
Kissy Tornsberg	(afd. 7)	2018	Medlem
Kristina Falmer	(afd. 8)	2018	Medlem
Käte Gadegaard	(afd. 28)	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
Katherina Bonni Larsen	(afd. 16)	2017	1. suppleant
Conni Dyhr	(afd. 8)	2017	2. suppleant
Margit Nansen	(afd. 6)	2017	3. Suppleant

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkninger:

Anna Sørensen ændres fra afdeling 5 til afdeling 3.

Sager til beslutning

5. Valg af tre repræsentantskabsmedlemmer til KAB's repræsentantskab

Følgende medlemmer er på valg til KAB's repræsentantskab:

Aksel Hein Pedersen
Steffen Bargholz
Torben Tingstrup



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger tre medlemmer til KAB's repræsentantskab.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen valgte Aksel Hein Pedersen, Bjørli Denbak og Anna Sørensen til KAB's repræsentantskab.

6. Valg af kredsdelegerede til BL

Følgende medlemmer er på valg til Boligselskabernes Landsforening:

Aksel Hein Pedersen

Aase Brøndsted

Brian Øllegaard

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen valgte Aksel Hein Pedersen, Aase Brøndsted og Brian Øllegaard som kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening.

7. Når du bor i Danmark – 21 tips om godt naboskab

Stenløse-Ølstykke Boligforening har modtaget en henvendelse fra et firma, der har udgivet et hæfte om, hvordan man kan være en god nabo.

Hæftet indeholder tips og råd til, hvordan man kan være en god nabo. Formålet med hæftet er, at hæftets tips og råd skal bidrage til at skabe et godt naboskab og samtidig medvirke til at forebygge nabostridigheder.

Hæftet udgives med oversættelse på fire forskellige sprog og er udarbejdet specielt til lejere, der (endnu) ikke behersker det danske sprog.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Mindste bestilling er 250 stk. Pris ved 250-400 stk. er 12,00 kr. pr. hæfte, herefter falder prisen alt efter, hvor mange eksemplarer der bestilles.

Hvis der ønskes eget logo på hæfterne, koster det 2.300,00 kr. Alle beløb er ekskl. moms og forsendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om køb af hæfter.

Bilag 1: Hæftet – Når du bor i Danmark

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at købe hæfter og henviser til, at det er en kommunal opgave. Kundechefen kontakter Egedal Kommune.

8. Pas på huslejen – ændring af lov om almene boliger

Folketinget har i december 2016 vedtaget nye regler for den almene boligsektors drift. De nye regler skal ses i sammenhæng med den aftale, der er indgået mellem regeringen, KL og BL om, i perioden 2014-2020, at gennemføre besparelser i driften på 1.5 mia. kr. for sektoren som helhed.

Reglerne fastlægger blandt andet:

- At boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.
- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.
- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil.
- At boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten.

Det præciseres i loven, at boligorganisationen har det overordnede ansvar for såvel organisation som afdelinger. Det betyder, at boligorganisationen skal gennemføre en analyse af hele



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

boligorganisationens drift, som danner grundlag for boligorganisationens opstilling af effektiviseringsmål. Disse mål og midlerne til at nå dem, skal skrives ind i styringsrapporten. Herefter danner de grundlag for den aftale, som boligorganisationen skal indgå med tilsynskommunen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af 360° analysen arbejder med at opstille effektiviseringsmål, som kan indgå i styringsrapporten.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der på baggrund af 360° analysen arbejdes med at opstille effektiviseringsmål, som kan indgå i styringsrapporten.

9. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte

I juni 2016 udsendte KAB et brev til alle beboere, der risikerer at blive ramt af regeringens kontanthjælpsloft. I brevet blev modtageren opfordret til at undersøge muligheden for enten at bytte bolig eller foretage delfremleje, hvis kontanthjælpsloftet medfører, at man ikke længere kan betale husleje.

KAB administrerer alle bytninger i afdelingen efter den karenstid, der er fastsat af boligorganisationen og efter reglen om, at der kun må være en person pr. rum.

Boligorganisationen har nu mulighed for at gøre det nemmere at bytte ved at lempe på de såkaldte karenstider. Karenstiderne er i loven fastsat til maksimalt tre år.

Boligorganisationerne kan også lempe på reglerne for antallet af personer pr. beboelsesrum, så det hæves fra en person pr. rum til to personer pr. beboelsesrum.

Sådanne lempelser vil gøre det nemmere at bytte sig til en billigere bolig.

Reglerne for bytteboliger reguleres af almenlejelovens § 69.

På baggrund heraf foreslås det, at Stenløse-Ølstykke Boligforening drøfter, om karenstiden skal nedsættes, og om kravet til antal personer pr. beboelsesrum hæves til maksimalt to personer pr. beboelsesrum.

Bilag 2: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet

Bilag 3: Almenlejeloven § 69



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter byttereglerne, fastsætter en ny karenstid i afdelinger og boligorganisation samt fastsætter et antal personer pr. rum ved bytning.

Beslutning

Organisationsbestyrelse besluttede at fastholde nuværende karenstid på 1 år for bytning i samme afdeling, 2 år for bytning indenfor boligforeningen og 3 år for ekstern bytning.

I dagsordenen fremgår ved en fejl, at der kun må være en person pr. rum i boligorganisationen. For boligorganisationen gælder, at der må være to personer pr. beboelsesrum.

Organisationsbestyrelse besluttede, at reglerne for antallet af personer pr. beboelsesrum, ændres fra to personer pr. rum til en person pr. beboelsesrum.

Kundechefen undersøger om det er muligt, at der ændres fra to personer pr. rum til en person pr. beboelsesrum. Kundechefen undersøger ligeledes karenstiden for bytning fra ungdomsbolig.

Resultatet af undersøgelse:

Reglerne for antallet af personer pr. beboelsesrum:

Det er ikke i henhold til udlejningsreglerne muligt at ændre beboermaksimum fra to personer pr. rum til en person pr. beboelsesrum.

Karenstiden for bytning fra ungdomsbolig:

Der er ikke truffet beslutning om særlige regler for karenstid ved bytning af ungdomsboliger. Ved bytning af ungdomsboliger gælder særlige regler, således kan der kun byttes ungdomsboliger med personer, der opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en ungdomsbolig.

Sager til orientering

10. Bæredygtig drift

KAB's målsætningsprogram for 2015-2018 har fokus på bæredygtighed. Bæredygtighed med fornuft er overskriften.

KAB arbejder for at udbrede kendskabet til og anvendelsen af bæredygtige løsninger indenfor byggeri og drift.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

KAB har derfor udviklet et bæredygtighedsværktøj til alle, der gerne vil arbejde mere målrettet med bæredygtighed. Værktøjet kan bruges til at måle, hvor bæredygtig en afdeling er, og være inspiration til en enkel måde at arbejde med bæredygtighed i afdelingerne på.

Til organisationsbestyrelsens orientering omdeles kataloget "Bæredygtig drift" på mødet. Kataloget findes alene i papirudgave, og til brug for arbejdet i boligafdelingerne kan materialet rekvireres i KAB.

Afdelingsbestyrelserne og driften vil blive nærmere orienteret om det nye værktøj.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Investeringsforeninger

Som forventet blev kalenderåret 2016 betydeligt bedre for vores investeringsforeninger end 2015 var.

På trods af en vis ustabilitet i kursen mod slutningen af 2016 – blandt andet på grund af usikkerhed om resultatet af det amerikanske præsidentvalg – så blev det samlede resultat for hele året ganske tilfredsstillende.

Som det fremgår af nedenstående tabel, så har den gennemsnitlige værdistigning for de tre foreninger for hele 2016 således været +4,03 %-point, hvilket er betydeligt højere end sidste år og også højere end på forhånd forventet.

Kursværdier

	Nominel beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2015	Indre værdi (Kurs) 30. dec. 2016	Værdiudvikling hele 2016	Værdiudvikling hele 2015
Danske Capital	21.441.100	110,86	114,46	+3,60 %-point	-0,01 %-point
SEB	20.710.200	111,03	114,84	+3,81 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	19.567.900	113,28	117,96	+4,68 %-point	-0,14 %-point



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Man skal dog naturligvis altid holde sig for øje, 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.

12. Organisationsbestyrelsens kundetilfredshedsmåling 2016

KAB har besluttet at gennemføre en årlig digital tilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet i årene 2015 til og med 2018. Tilfredshedsmålingen blev gennemført i 4. kvartal 2016.

KAB vil benytte resultaterne af kundetilfredshedsmålingen til at udvikle og forbedre kerne-driften og dermed betjeningen af KAB-fællesskabets boligorganisationer.

Den enkelte boligorganisations resultat og det samlede resultat for KAB-fællesskabet vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til orientering og drøftelse.

Bilag 4: Kundetilfredshedsmåling – Stenløse-Ølstykke Boligforening

Bilag 5: Kundetilfredshedsmåling – KAB-fællesskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter resultatet for Stenløse-Ølstykke Boligforening og tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

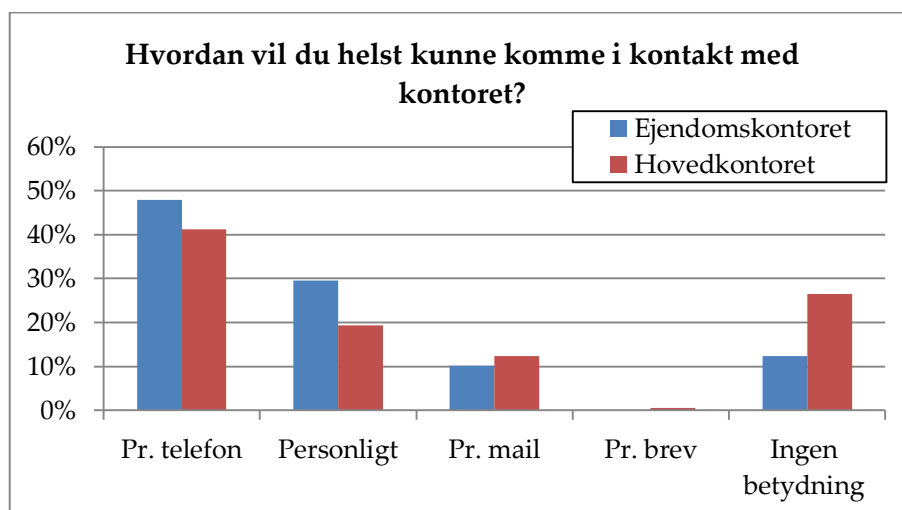
Udsendt den 9. februar 2017

13. Resultater af beboerundersøgelse i Stenløse-Ølstykke Boligforening

Bestyrelsen i Stenløse-Ølstykke Boligforening har i 2016 gennemført en spørgeskemaundersøgelse af beboernes tilfredshed med betjening og service fra Stenløse-Ølstykke Boligforenings ejendomskontorer og hovedkontor. Undersøgelsen har set på, hvilke former for betjening beboerne foretrækker, hvornår på dagen, de ønsker betjening, den generelle tilfredshed med serviceniveauet samt forholdet mellem husleje og serviceniveau. Undersøgelsen kommer til at indgå i Stenløse-Ølstykke Boligforenings 360 graders analyse.

Kontakten til hovedkontoret og ejendomskontorerne

Når beboerne i Stenløse-Ølstykke Boligforening bliver spurgt ind til, om de oftest benytter sig af hovedkontoret eller ejendomskontorerne, svarer 77 %, at de primært henvender sig til deres lokale ejendomskontor.



Ved behov for at komme i kontakt med et af de to kontorer, foretrækker størstedelen af beboerne at kunne tale direkte med en medarbejder, enten via telefonen eller via personligt fremmøde. Således har 48 % af beboerne svaret, at de helst vil kunne komme i kontakt med ejendomskontoret via telefonen og 30 %, at de foretrækker at tale med en medarbejder ansigt til ansigt. For hovedkontoret er andelen lidt lavere med 41 %, der ønsker telefonisk kontakt og 19 % personlig betjening. For begge kontorer foretrækker kun omkring 10 % skriftlig kommunikation i form af mail og under 1 % via brev.

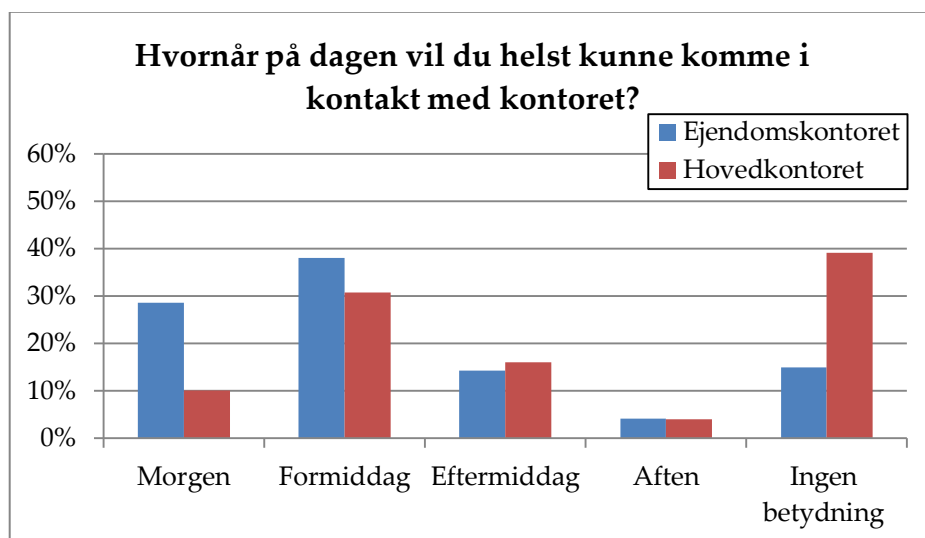


Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017



Formiddagen er det tidspunkt på dagen, hvor flest af beboerne ønsker at kunne komme i kontakt med både hovedkontoret (31 %) og ejendomskontoret (38 %). Om morgenen ønsker 27 % af beboerne desuden at kunne komme i kontakt med ejendomskontorerne, mens det kun gælder for 10 % ift. hovedkontoret. Om eftermiddagen ønsker omkring 15 % at kunne komme i kontakt med både ejendomskontoret og hovedkontoret, mens det kun gælder under 5 % om aftenen.

For en større andel af beboerne i undersøgelsen er formen og tidspunktet for kontakten til hovedkontoret uden betydning. Således har 27 % svaret, at betjeningsformen ikke har nogen betydning og hele 39 % at tidspunktet ikke er vigtigt. Det er mere end dobbelt så mange som for ejendomskontorerne. Det kan blandt andet skyldes, at beboerne i højere grad foretrækker at benytte det lokale ejendoms kontor end hovedkontoret.

Tilfredshed med serviceniveau

Generelt er beboerne tilfredse med servicen fra ejendomskontoret. 95 % af beboerne svarer, at de altid eller ofte er tilfredse med servicen og samarbejdet med ejendomsfunktionæren, ligesom de oplever, at ejendomskontoret altid eller ofte kan løse de opgaver, som de henvender sig med. Kun 5 % er sjældent tilfredse.

Beboerne i undersøgelsen er også spurgt konkret ind til, om de oplever, at der følges op på deres sager indenfor fem arbejdsdage. Det var muligt for beboerne at anvende mere end én svarmulighed. Størstedelen af beboerne oplever, at der følges op på deres sager inden fem dage. Til spørgsmål svarer således 88 %, at det enten altid eller ofte er tilfældet, mens kun 8 % svarer, at det sjældent er tilfældet.

17 % har desuden anvendt svarmuligheden "Andet", hvor det var muligt at komme med uddybende kommentarer. Blandt besvarelserne er der positive tilbagemeldinger til ejendomskontorerne, bl.a. skrives "altid hurtig respons – og super fin og venlig hjælp", "de svarer hurtigt tilbage på telefon" og "fantastiske gårdmænd".



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Samtidig melder en tredjedel under "Andet" også om lange sagsbehandlingstider og problemer med opfølgninger. Udfordringerne er både ift. ejendomskontoret og hovedkontoret, hvor beboerne oplever at blive lovet handling, men uden at der sker noget. En skriver: "Der er altid en, jeg kan give besked. Det er ikke ensbetydende med, at tingene bliver lavet, selvom jeg bliver lovet det". Andre beboere kommer med konkrete eksempler. Bl.a. skriver en: "Vi skal have ny liste under døren. Vi bad om det for ca. 2 måneder siden og igen for 1 uge siden. Intet er sket" og en anden "Jeg havde indbrud, og der gik 9 måneder før, jeg fik en ny dør." Som en beboer nævner, ville det "være dejligt med tilbagemelding hver gang med en ca. ekspeditionstid".

Forholdet mellem husleje og serviceniveau

Beboerne er blevet stillet over for et udsagn om de vil undvære deres lokale ejendomskontor/vicevært, hvis det betyder en reduktion i husleje. Hovedparten af beboerne er ikke interesseret i en sådan løsning, og 73 % har svaret, at de var uenige eller meget uenige med udsagnet.

I forlængelse af spørgsmålet blev respondenterne bedt om at tage stilling til tre udsagn om, hvorvidt de ville være villige til at betale mere i husleje mod en øget service.

Jeg vil gerne betale mere i husleje hvis...			Hverken /eller
	Meget enig / enig	Meget uenig/ uenig	
a) jeg får et lokalt ejendomskontor/ vicevært	23 %	45 %	32 %
b) det bliver lettere at komme i kontakt med ejendomskontoret/ hovedkontoret	11 %	58 %	31 %
c) min bolig generelt kommer i bedre stand	31 %	40 %	29 %

Størstedelen af respondenterne ønsker ikke en stigning i huslejen, hverken hvis de får lokalt ejendomskontor/vicevært, hvis det bliver lettere at komme i kontakt med ejendomskontoret/hovedkontoret eller deres bolig generelt kommer i bedre stand.

Der er således kun 11 %, der kunne være interesseret i en huslejestigning mod at det bliver lettere at komme i kontakt med ejendomskontoret/hovedkontoret. Det harmonerer med, at der generelt synes at være tilfredshed med den service, som ejendomskontoret leverer, og som størstedelen af beboerne benytter sig af.

23 % af beboerne i undersøgelsen kunne godt være interesseret i en huslejestigning, hvis det betyder, at de får et lokalt ejendomskontor/vicevært, mens 45 % ikke er. I undersøgelsen er



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

der ikke skelnet mellem, hvem der allerede har et lokalt ejendoms kontor, og hvem der ikke har.

31 % har endvidere svaret, at de godt kunne være interesseret i en huslejestigning, hvis det betyder, at deres bolig generelt kommer i bedre stand. Da Stenløse-Ølstykke Boligforening består af 20 afdelinger, og der ikke er skelnet mellem standen på respondenternes bolig, kunne denne umiddelbare interesse i en istandsættelse mod en huslejestigning være relevant at undersøge nærmere.

Omkring 30 % har angivet, at de hverken er helt åbne eller lukkede overfor ideen om en huslejestigning, mod en øget service.

Forslag fra beboerne til forbedringer og besparelser i Stenløse-Ølstykke Boligforening

Beboerne har ved besvarelsen af spørgeskemaet haft mulighed for at komme med forslag til forbedringer og besparelser i Stenløse-Ølstykke Boligforening. Det er ca. en fjerdedel kommet med.

Flere beboere peger på lukning eller nedskæringer af hovedkontoret som et besparelsesforslag. En foreslår, at den personlige betjening helt skæres væk, så alt i stedet skal klares pr. telefon eller digitalt via fx mail. En anden foreslår i tråd hermed, at ejendomskontorets kompetencer udvikles, så der er mindre behov for hovedkontoret. Og en tredje foreslår, at der findes billigere lokaler til at huse administrationen.

Nogle beboere foreslår også, at der i højere grad trækkes på beboernes ressourcer. Fx foreslås det, at varmemesteren spares væk, og beboerne i stedet klarer det selv og at beboerne selv står for at rense tagrender og generelt får mere ansvar for udearealerne fx ift. at holde dem rene. Andre beboere foreslår i stedet, at ejendomsfunktionærerne og driftsleder tildeles flere ressourcer, som et forbedringsforslag.

På et mere overordnet plan foreslår enkelte beboere, at priserne på eksterne leverandører revideres årligt, at der sker en bedre styring af det håndværksmæssige arbejde, og at der indgås bedre kontrakter med eksterne konsulenter.

I henhold til forbedringer ønsker flere beboere forbedringer af boligerne. Bl.a. ønskes der bedre badeværelser, nye hoveddøre, renovering af køkkener og opgradering af hvidevarer, nyt affaldssystem der også er tilgængeligt for ældre samt isolering af lofter, vægge og gulve. Sidstnævnte ville på sigt være med til at kunne sikre et lavere energiforbrug og indgå som en besparelse.

Nogle beboere efterspørger større fleksibilitet ift. indretning af boligen. Bl.a. at der tages højde for de enkelte beboeres behov ved renoveringer, og at vedligeholdelseskontoen, via ansøgning, åbnes op til at kunne blive anvendt til andet end maling, fx til skabe.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Enkelte beboere peger på, at huslejen er for høj ift. servicen og/eller ikke kan stige meget før end, det bliver for dyrt for beboerne at blive boende. Bl.a. er der utilfredshed med skimmel-svamp.

Datagrundlag

Stenløse-Ølstykke Boligforening består af 20 afdelinger med i alt 1.011 boliger. Spørgeskemaet er udsendt i papirformat med henvisning til muligheden for også at besvare spørgeskemaet digitalt. 74 % af respondenterne har valgt at benytte sig af papirudgavens løsning, mens de resterende har besvaret skemaet digitalt. I alt har 175 husstande svaret, hvilket giver en besvarelsesandel på 17 %.

Dataindsamlingen er forløbet i perioden den 27. september til og med den 10. oktober 2016.

Nedenstående tabel giver et overblik over respondenterne i undersøgelsen.

Alder	79 % af respondenterne er 51+ år, mens 21 % er mellem 31 og 50 år. Ingen under 30 år har svaret på spørgeskemaet.
Hjemme i dagtimerne?	67 % af respondenterne er hjemme i dagtimerne.
Husstandens sammensætning	<p>Blandt respondenterne bor 51 % alene, mens 36 % bor sammen med én anden. Kun 13 % af de, som har svaret, bor tre eller flere i boligen.</p> <p>Husstandene består typisk af én eller to voksne over 18 år (84 %). Hertil skal bemærkes, at der er et modsætningsforhold i data, hvor 10 % angiver, at der <i>ikke</i> bor nogen voksne over 18 år i husstanden, mens ingen af respondenterne har svaret, at de er under 18 år.</p> <p>Størstedelen af respondenterne har ingen børn boende i hjemmet. 6 % har ét barn under 10 år i husstanden, mens 9 % har ét eller to børn mellem 10 og 18 år boende hjemme.</p>

Konklusion

Beboerundersøgelsen i Stenløse-Ølstykke Boligforening viser, at 77 % af beboerne primært benytter sig af ejendomskontorerne fremfor hovedkontoret.

Langt størstedelen af beboerne foretrækker telefonisk kontakt, herefter personlig, mens kun omkring 10 % foretrækker skriftlig kommunikation via mail. Beboerne vil allerhelst i kontakt med kontorerne første halvdel af dagen. For ejendomskontorerne foretrækkes formiddag og morgen, mens formiddag foretrækkes ift. hovedkontoret.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Hovedparten af beboerne er tilfredse med servicen fra ejendomskontorerne. 95 % tilkendegiver, at de ofte eller altid er tilfredse med serviceniveauet og samarbejdet med ejendomskontorerne, og at ejendomskontoret kan løse de opgaver, som de henvender sig med.

Overordnet set oplever beboerne en hurtig opfølgning på sager fra ejendomskontoret. 88 % oplever ofte eller altid en opfølgning indenfor fem dage. De beboere, der ikke er tilfredse, fortæller om lange sagsbehandlingstider og problemer med opfølgning på aftaler.

73 % af beboerne vil ikke undvære lokal vicevært/ejendomskontor mod en reduktion i huslejen. De fleste beboere er ikke interesseret i en øget service mod en stigning i husleje. Således er kun 11 % af beboerne interesseret i en huslejestigning, hvis det bliver lettere at komme i kontakt med ejendomskontor/hovedkontor, 23 % af beboerne, hvis de får lokalt ejendomskontor, og 31 % af beboerne, hvis boligen generelt kommer i bedre stand, mens omkring en tredjedel hverken er interesseret eller ej.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Status og opdatering af igangværende sager

Afdeling 5 og 6 – Boelholm

Der har været afholdt følgegruppemøde med rådgiver, hvor de nærmere detaljer blev diskuteret. Rådgiver har været på besøg i et par lejemål med VVS' er, for at følge op på hvordan detaljerne kan udføres.

Afdeling 7 – Stengården

Badeværelsessagen kører fortsat.

Afdeling 20 – Kelstedgård

10 skure er ved at være færdigbyggede.

Mads Helleberg er ansat som ejendomsservicetekniker fra den 1. februar 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Nyt fra udvalgene

Kursusudvalget

Intet nyt.

Valgt: tovholder Bjørli Denbak, Steffen Bargholz, Nina Møller.

Energi- og miljøudvalget – holder pause

Nedlagt indtil videre.

Målsætnings-, visions- og strategiudvalg

Udvalg blev ikke oprettet. Formandsskabet drøfter målsætninger, visioner og strategier for boligforeningen og fremsætter forslag til organisationsbestyrelsesmødet i marts 2017.

Udvalg for tilsyn med Halkærgård Ungdomsboliger

Udvalget blev ændret til "udvalg for tilsyn med Halkærgård", således det fremadrettet omfatter Halkærgård og Halkærgård Ungdomsboliger.

Valgt: tovholder Aksel Hein Pedersen, Torben Tingstrup, Mette Andersen.

Udvalg for tilsyn med Fortehusene

Intet nyt.

Valgt: tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Anna Sørensen.

Udvalg for tilsyn med Teglværksparken

Valgt: tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup.

Boelholm-følgegruppen

Følgegruppen afventer tilbagemelding fra KAB vedrørende badeværelsesrenoveringen.

Valgt: tovholder Jane Bernth, Torben Tingstrup, Nina Møller, Anna Sørensen, Flemming Sørensen, Aase Brøndsted, Margit Nansen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Beslutning

Kursusudvalget

Tovholder Bjørli Denbak, Steffen Bargholz, Nina Møller.

Planlægger at afholde følgende kurser: iPad kursus, A og B vedligeholdelses kursus, kursus om afdelingsammenlægninger og kursus om udlejningsregler.

Energi- og miljøudvalget

Nedlagt indtil videre.

Målsætnings-, visions- og strategiudvalg

Formandsskabet drøfter målsætninger, visioner og strategier for boligforeningen og fremsætter forslag til organisationsbestyrelsesmødet i marts 2017.

Udvalg for tilsyn med Halkærgård Ungdomsboliger

Udvalget er ændret til "udvalg for tilsyn med Halkærgård", således det fremadrettet omfatter Halkærgård og Halkærgård Ungdomsboliger.

Tovholder Aksel Hein Pedersen, Torben Tingstrup, Mette Andersen.

Udvalget har skrevet ud til beboer i Halkærgård og Halkærgård Ungdomsboliger at udvalget fremadrettet varetager tilsynet med begge afdelinger.

Der har været afholdt møder med afdelingerne. Vedrørende ungdomsboligerne vurderes det, at det ikke på nuværende tidspunkt er nødvendigt at udskifte døre og vinduer, og det sparede beløb anvendes til udskiftning af vandrer. Udgiften afholdes indenfor det afsatte beløb til renovering af ungdomsboligerne.

Vedrørende Halkærgård har der været to indbrud, som er anmeldt til politiet.

Udvalg for tilsyn med Fortehusene

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Anna Sørensen.

Intet nyt.

Udvalg for tilsyn med Teglværksparken

Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup.

Intet nyt.

Boelholm-følgegruppen

Tovholder Jane Bernth, Torben Tingstrup, Nina Møller, Anna Sørensen, Flemming Sørensen, Aase Brøndsted, Margit Nansen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

Det blev aftalt, at følgegruppen fremadrettet består af medlemmer af afdelingsbestyrelsen og de beboere de inviterer med i følgegruppen. Følgegruppen består herefter af tovholder Jane Bernth, Flemming Sørensen, Aase Brøndsted og Margit Nansen.

Følgegruppen har mulighed for at invitere medlemmer af organisationsbestyrelsen med til møderne, hvis der er behov for det.

Følgegruppen afventer tilbagemelding fra KAB vedrørende badeværelsesrenoveringen. Kundechefen rykker Torben Trampe, KAB.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Emner til næste møde

Udarbejdelse af velkomstmateriale til nye beboere.

17. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 13. marts 2017 kl. 17.30

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 8. maj 2017 kl. 17.30

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 25. september 2017 kl. 17.30

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 20. november 2017 kl. 17.30

Til organisationsbestyrelsesmøderne er der spisning fra kl. 17.00.

Repræsentantskabsmøder:

Repræsentantskabsmøde mandag den 29. maj 2017 kl. 17.30

Repræsentantskabsmøde mandag den 23. oktober 2017 kl. 17.30

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 23. januar 2017

Udsendt den 9. februar 2017

18. Eventuelt

Kundechefen orienterede om udbuddet på Egedal Stationsby. Stenløse-Ølstykke Boligforening vandt ikke udbuddet.

19. 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.