



Sydkystens
Boligselskab
Møde den 1. december 2016
Udsendt den 20. december 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 1. december 2016, kl. 17.00 i fælleshuset, Enebærhegnet 20, 2670 Greve

Til stede: *Sophus Vørsing, Henrik Hugger, Bente Møgelhøj, Evy B. Andersen, Helle Hansen, Annie Van Der Klein, Annette Wainsted og Jørgen Buch (observatør)*

Fra KAB: *Lone Skriver (pkt. 3), Finn Larsen (pkt. 4), Michael Christensen, Kurt Rytter og Jan Spohr (ref)*

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
Godkendelse af dagsorden.....	3
1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 28. september 2016 (B).....	3
2. Revisionsprotokol (B).....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Pas på huslejen – få hjælp til en 360° analyse af driften (A).....	3
4. Ny udlejningsaftale med Greve Kommune (A).....	5
5. Bestyrelseshonorar 2016/2017 (A).....	7
6. First Agenda (A).....	7
7. Regulering af beboerindskud (A).....	8
8. Nybyggeri ungdomsboliger Køge – status (A).....	9
Sager til orientering:.....	10
9. Nybyggeri Balders Have – status (B).....	10
10. Nybyggeri Permatopia – status (B).....	11
11. Hundigeprojektet – status (B).....	11
12. Renovering af Bærhegnene - status (B).....	12
13. Freyas Kvarter – status (B).....	12
14. Greve Nord Projektet (B).....	13
15. Opfølgning af revisionsbemærkning (B).....	13
16. 5-års eftersyn af badeværelser i Greveflex (B).....	14
17. Nyt fra driften (A).....	14

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

18. Resume fra afdelingsmøderne (B).....	15
19. Nyt fra KAB's bestyrelse (B).....	17
20. Ny politik for trusler og voldsepisoder (B).....	18
21. Ændring i rygepolitikken i relation til e-cigaretter (B).....	18
22. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer (B).....	19
23. Kursusdeltagelse (B)	20
24. Investeringsforening (B)	20
25. Beboerklagenævns sager (B)	21
26. Mødedatoer 2017 (A)	21
27. Punkter til kommunikation (A).....	22
28. Eventuelt (A)	22

Bilag 4: Nuværende aftale	6
Bilag 4.1: Udlejningstatistik.....	6
Bilag 4.2: Udkast til ny aftale	6
Bilag 7: Udgifter til tab ved fraflytning 2015	9
Bilag 20: Politik om håndtering af vold og trusler	18
Bilag 20.1: Tjekliste for håndtering af trusler og volds.....	18
Bilag 23: Kursusplan for perioden fra den 1. januar – den 3. november 2016	20
Bilag 25: Beboerklagenævns statistik for perioden 2013-2016.....	21

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

Selskabet:

Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt, idet dog pkt. 9 og 10 blev gjort til A-punkter.

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 28. september 2016 (B)

Referatet fra ovenfor anførte organisationsbestyrelsesmøde er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol (B)

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Pas på huslejen – få hjælp til en 360° analyse af driften (A)

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.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

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 måske 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 dagsordenen, 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 de enkelte afdelinger og peger på muligheder for forbedringer. KAB har derfor udviklet et analyseværktøj – en såkaldt 360° 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. Afdelingsbestyrelserne 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.

Kundesupportchef Lone Skriver vil på mødet præsentere materialet til henholdsvis organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne.

En 360° analyse koster 10.000 kr. ekskl. moms, hvis man har eget ejendoms kontor og 7.500 kr. ekskl. moms ved fælles ejendoms kontor. 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: Sydkystens Boligselskab beslutter, at købe 360° analyser for samtlige afdelinger i Sydkystens Boligselskab.

Referat

Sydkystens
Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

Lone Skriver gennemgik baggrunden for – og indholdet af 360 graders analyserne med udgangspunkt i slides, der blev omdelt på mødet – og som er vedhæftet referatet. Der vil blive udarbejdet rapporter for boligorganisationen og samtlige afdelinger. Den samlede pris for rapporterne vil være 147.500 kr. inkl. moms – og rapporterne ventes at kunne udarbejdes i efteråret 2017 – når der ligger regnskabstal for 2016.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen med udgangspunkt i ovenstående og besluttede at købe 360 graders analyser for samtlige afdelinger. Udgiften heraf finansieres fra selskabets arbejdskapital.

4. Ny udlejningsaftale med Greve Kommune (A)

Fleksibel udlejning

Aftalen om fleksibel udlejning for perioden den 1. januar 2013 til den 31. december 2016 skal genforhandles med Greve Kommune.

Vedhæftet som **bilag 4** kopi af nuværende aftale.

Vedlagt som **bilag 4.1** udlejningsstatistik for perioden 1. januar 2013 til 15. november 2016.

Der er i perioden udlejet således efter de fleksible kriterier:

	2013	2014	2015	2016*
Udlejninger i alt	197	137	195	173
Fleksibel udlejning	73	40	51	34
Fleksibel udlejning %	37	29,2	26,2	19,7

*Til og med 15. november 2016

Følgende kriterier er anvendt gruppe 1 – boligsøgende med bopæl i Greve Kommune

Kode	Kriterie – forkortet	2013	2014	2015	2016
G1	Skilsmisse	12	15	10	5
G2	Unge der ønsker at flytte hjemmefra	5	5	2	0
G3	Seniorer over 55	4	1	4	7
G4	Bolig tæt ved job	0	0	0	0

Følgende kriterier er anvendt gruppe 2 – boligsøgende med særlig tilknytning til Greve Kommune

Kode	Kriterie – forkortet	2013	2014	2015	2016
T1	Unge flytte nærmere til uddannelse	0	0	0	0
T2	Familier alle voksne i arbejde ønsker at flytte til	0	2	2	2

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

	kommunen				
--	----------	--	--	--	--

Følgende kriterier er anvendt gruppe 3 – alle

Kode	Kriterie – forkortet	2013	2014	2015	2016
UB	Alle voksne i arbejde	52	17	33	20

Udlejning af de 2 AlmenBolig+ afdelinger Ravensborg og Balders Have er ikke medregnet i den fleksible udlejning.

Udlejningen efter de fleksible kriterier er i perioden forløbet tilfredsstillende dog med en fallende tendens.

Vedlagt som **bilag 4.2** udkast til ny aftale om fleksibel udlejning for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2020.

De fleksible kriterier er udviklet; skilsmisse kriteriet er tilpasset, så det ligner reglerne for beboerne i selskabet, og uddannelse er blevet ligestillet med arbejde.

Udkast bliver gennemgået på mødet.

Bilag 4: Nuværende aftale

Bilag 4.1: Udlejningstatistik

Bilag 4.2: Udkast til ny aftale

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkastet til aftale om fleksibel udlejning for perioden den 1. januar 2017 til den 31. december 2020 og bemyndiger administrationen til at forhandle aftalen med Greve Kommune.

Finn Larsen gennemgik udkast til ny aftale om fleksibel udlejning med Greve Kommune jf. det fremsendte udkast. Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet med en enkelt præcisering omkring ægtepars forret til store boliger. Organisationsbestyrelsen bemyndigede administrationen til at forhandle aftalen på plads med Greve Kommune.

Finn Larsen orienterede efterfølgende kort om status for restancerne i KAB-fællesskabet i forlængelse af, at kontanthjælpsloftet er trådt i kraft pr. den 1. oktober 2016. Der kan foreløbig ikke konstateres en stigning i restancerne, men det vurderes, at en egentlig effekt først vil kunne konstateres i januar måned 2017. Der vil i det nye år blive udarbejdet manchet om organisationens muligheder for at reducere effekten af kontanthjælpsloftet med henblik på at sikre, at beboerne vil kunne undgå udsættelse.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

5. Bestyrelseshonorar 2016/2017 (A)

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2017.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 78,29 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 46,97 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2016. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 83.693 kr. til ca. 85.142 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 4. oktober 2007 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2015 har modtaget 21.286 kr. (2 portioner), næstformanden og de øvrige medlemmer 10.643 kr. (1 portion).

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 organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen og fordelingen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen og fordelingen af bestyrelseshonoraret.

6. First Agenda (A)

Flere boligorganisationer i KAB-fællesskabet har afprøvet det elektroniske møderedskab First Agenda med succes. Det er nu muligt for alle boligorganisationer frit at benytte dagsordensprogrammet, da KAB har købt en fælles licens til First Agenda.

Programmet First Agenda samler alt mødemateriale både dagsordener og bilag. Det vil altid være det senest opdaterede materiale, der er tilgængeligt. Mødedeltagerne kan hente materialet, når det passer dem, og materialet er også tilgængeligt offline. Det er muligt at tage noter og skrive kommentarer og udveksle dem med andre mødedeltagere, hvis det ønskes.

Dagsordensprogrammet sikrer, at organisationsbestyrelsesmedlemmer har let adgang til mødematerialet og gør det enklere og hurtigere at modtage dagsordener og mødemateriale.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

Det fungerer på samme tid som arkiv for boligorganisationen. Programmet er meget brugervenligt, så det kan benyttes uden særlige it-kundskaber.

First Agenda bruges på en iPad.

Dagsordensmaterialet til mødet den 1. december 2016 er fremsendt både på sædvanlig vis og i programmet First Agenda, og på mødet vil brugen af programmet blive vist.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at fremtidigt mødemateriale til organisationsbestyrelsesmøder fremsendes med brug af First Agenda.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at fremtidigt mødemateriale til organisationsbestyrelsesmøder fremsendes med brug af First Agenda.

7. Regulering af beboerindskud (A)

På organisationsbestyrelsesmødet den 11. december 2013 aftaltes det, at spørgsmålet om opregulering af beboerindskuddet tilbagevendende sættes på dagsordenen i forbindelse med december-mødet for en stillingtagen til behov for ny regulering.

I forbindelse med organisationsbestyrelsesmødet i december 2015 blev det besluttet at opregulere beboerindskuddet, således at det for alle afdelinger udgør 231 kr./m² (maksimum for hvad der kan godkendes uden forelæggelse for kommunen) eller højere.

Seneste ministerielle regulering af maksimumsatsen er foretaget pr. den 12. september. 2016, hvor beløbet er hævet marginalt fra 231 kr./m² til 232 kr./m².

Der synes således ikke på denne baggrund at være baggrund for en beslutning om regulering af beboerindskuddet.

Til oplysning for bestyrelsen er som sidste år udarbejdet tabel visende tab ved fraflytning i afdelingerne i Sydkystens Boligselskab i 2015. Tabellen er udvidet, således at den nu viser tabssagerne fordelt, på om der er tale om større eller mindre tab (over eller under 10.000 kr.).

Som det fremgår af tabellen, er der et større tab i forbindelse 25 ud af 174 flytninger (14 %), hvilket er et fald i forhold til 2014, hvor tallet udgjorde 20 %.

Det gælder fortsat, at tabene pr. fraflytning meget ofte er ganske betydelige samtidig med, at de varierer meget i størrelse.

Omvendt betyder dette, at 86 % af flytningerne gennemføres uden tab eller med kun små tab for afdelingerne mod 80 % i 2014.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

Bilag 7: Udgifter til tab ved fraflytning 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt beslutter, at der ikke for nuværende er baggrund for en opregulering af beboerindskuddet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at der ikke for nuværende sker en regulering af beboerindskuddet.

8. Nybyggeri ungdomsboliger Køge – status (A)

Sagen om nybyggeri af 50 ungdomsboliger ved Køge Kyst har været behandlet på seneste organisationsbestyrelsesmøde, hvor den principielle igangsætning blev godkendt. Ligeledes blev det besluttet at tage sagen op på et kommende repræsentantskabsmøde, ligesom de indledende bevillinger kom på plads. Efterfølgende er sagen også godkendt på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, afholdt den 27. oktober 2016.

Herefter er de formelle beslutninger om sagens opstart på plads.

Den nedsatte følgegruppe har afholdt sit første møde den 15. november 2016. Her blev drøftet en række forhold om den forestående samarbejdsaftale med den delegerede bygherre, Calum A/S, om projektet. Der blev drøftet en del krav og ønsker til indretning og bestykning af boligerne, ligesom sagens overordnede økonomi blev behandlet.

Lige nu er vi i den situation, hvor Køge Kommune principbehandler kvoten om de 50 boliger, anvendelsen af den delegerede bygherremodel og den bagvedliggende økonomi. Kommunen forventer at godkende disse overordnede præmisser på et møde i december 2016 eller januar 2017.

Samtidig med at denne behandling foregår, drøftes aftalevilkårene med Calum. Herunder drøftes en række projektmæssige forhold, der skal sikres med i projektet.

Når disse grundkøbsforhandlinger er afsluttet, godkender følgegruppen det endelige indhold, og formandskabet har derefter bemyndigelse til at underskrive grundkøbsaftalen jf. beslutningerne på repræsentantskabsmødet.

Samtidig med at denne aftale underskrives, forventes det, at Skema A skal indsendes til kommunen. Lige nu ser det ud til at blive i januar 2017.

Vi vil anbefale, at følgegruppen bemyndiges til at godkende Skema A-materialet, og at dette kan indsendes, så snart grundkøbsaftalen er faldet på plads.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bemyndiger følgegruppen til at godkende Skema A-projektet og indsende Skema A-ansøgning for de 50 boliger indenfor en økonomisk ramme af ca. 69,5 mio. kr. Samt tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemyndigede følgegruppen til at godkende skema-A projektet for de 50 ungdomsboliger inden for en ramme på 69,5 mio. kr.

Sager til orientering:

9. Nybyggeri Balders Have – status (B)

Byggeriet er afsluttet, og bebyggelsen blev planmæssigt overdraget den 1. juni 2016. Beboerne flyttede ind den 15. juni 2016.

Mangler, som beboerne har registreret efter indflytning, er efter aftale udbedret i løbet af august måned 2016.

En mindre del af bebyggelsen blev oprindeligt udført med MgO-plader. Disse plader blev udskiftet i forbindelse med facadearbejdet. Det er endnu ikke afklaret hvem der skal afholde udgifterne i forbindelse med MgO-pladerne, idet man afventer overordnet udmelding fra Byggeskadefonden.

Kort efter indflytning har der været en større vandskade i forbindelse med et toilet på 1. sal. Det har i den forbindelse været nødvendigt at genhuse beboeren i den underliggende stueetage. Vandskaden og følgeskaderne er nu udbedret, og der er afleveret dokumentation for fugt, skimmel og tæthedsforhold.

Byggeregnskabet forventes afsluttet i december 2016, hvorefter der indkaldes til afsluttende følgegruppemøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Henrik Hugger orienterede om, at Balders Have var blevet tildelt en hædrende omtale af Ishøj Kommune i forbindelse med kommunens uddeling af arkitekturprisen. Henrik Hugger havde i den forbindelse på Sydvestens Boligselskabs vegne modtaget et diplom og en plakette til opsætning i afdelingen fra Ole Bjørstorp, borgmester i Ishøj.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

10. Nybyggeri Permatopia – status (B)

Skema B

Faxe Kommune har afgivet skema B tilsagn i september måned 2016. Skema B blev godkendt med en anskaffelsessum på 83.738.000 kr. samt en boligafgift på 927 kr./m². pr. år.

Faxe Kommune påtager sig en garantiforpligtigelse på op til 64.873.562 kr.

KAB's byggeforretningsførelse for Karise Permaatopia Opskrivningsforening (KPO)

KPO's finansiering af andels- og ejerboligerne i Permatopia, blev af Arbejdernes Landsbank, bl.a. betinget af, at KAB skulle overtage byggeforretningsførelsen på vegne af KPO. Byggeforretningsførelsesaftale mellem KAB og KPO forventes underskrevet medio november 2016.

KAB betjener derfor både Sydkystens Boligselskab og KPO i opførelsen af 90 boliger i Karise Permatopia.

Organisering

Der er nedsat en fælles følgegruppe med Sydkystens Boligselskab og KPO, som igennem hele forløbet skal være beslutningsdygtig. Begge parter har naturligvis suverænitet over beslutninger, der vedrører parternes eget byggeri. Dog skal den fælles følgegruppe bestræbe sig på at opnå mest muligt fællesskab i beslutningerne.

Tidsplan

Der er indgået kontrakter med de 4 udførende entreprenører og der pågår projektgennemgangsmøder med henblik på opstart af byggeriet i december 2016.

Der er forventet aflevering og indflytning i tre etaper:

Etape 1: oktober 2017

Etape 2: december 2017

Etape 3: januar 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Jan Spohr orienterede om, at der afholdes 1. spadestik for byggeriet af Permatopia den 15. december 2016 med deltagelse af bl.a. borgmesteren fra Faxe Kommune.

11. Hundigeprojektet – status (B)

Projekteringen skrider frem som planlagt.

Rådgiver arbejder med hovedprojektet, der skal udbydes i første kvartal 2017.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

På følgegruppemøderne har der været livlig debat - blandt andet om ventilationsanlæg, hvor det blev diskuteret, om det er nødvendigt og ønskeligt. Det blev besluttet, at der ikke udvides med nye anlæg i Thors Kvarter og Heimdals Kvarter. I de tre øvrige afdelinger etableres nye anlæg, hvor der lige nu er naturlig ventilation. For alle fem afdelinger gælder det, at de eksisterende anlæg renses og moderniseres.

Der arbejdes med at skabe overblik over behovet for genhusningsboliger. Det nøjagtige antal afhænger af tidsplanen for arbejdets udførelse. Rådgiver arbejder med planlægningen.

Samarbejdet i følgegruppen er præget af gruppens størrelse med medlemmer fra hver af de fem afdelinger. Det kan give tidspres på møderne at skulle nå alle fem projekter, og samtidig er det vigtigt at sikre, at arbejdet hænger sammen. Der arbejdes med et par forslag for at give bedre muligheder for debat og tryk i beslutninger. Der tilbydes uformel projektsnak før det egentlige følgegruppemøde, og opgaverne som ordstyrer og referent deles på to personer.

Det forventes, at opgaven udbydes i første kvartal 2017. Skema B forventes godkendt i andet kvartal 2017, og byggestart vil være i slutningen af 2017.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Renovering af Bærhegnene - status (B)

Det videre arbejde med projektet afventer Greve Kommunes godkendelse af skema A.

Der er efter ønske fra Greve Kommune udarbejdet et notat vedr. detaljerne i Enebærhegnets skema A ansøgning. Kommunen behandler p.t. notatet og udarbejder en indstilling til behandling i byrådet, som forventes at behandle skema A-ansøgningen i december 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen tages til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Freyas Kvarter – status (B)

Der har været afholdt besigtigelse med entreprenøren, der skal udføre fjernvarmearbejdet. Det forventes, at arbejdet udføres snarest.

Der afventes endelig ajourføring af priser, og derefter indsendes Skema B- ansøgning til Greve Kommune og Landsbyggefonden.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Greve Nord Projektet (B)

Den ny projektperiode (2016- 2020) er nu påbegyndt – jf. projektbeskrivelsen forelagt for organisationsbestyrelsen på mødet i maj 2016.

Der har været afholdt et opstartsarrangement den 31. oktober 2016, og første møde i bestyrelsen for Greve Nord Projektet afholdes den 12. december 2016.

Greve Nord Projektet orienterer løbende om arrangementer via mail til organisationsbestyrelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Opfølgning af revisionsbemærkning (B)

Efter aftale med formanden redegøres der på mødet i december 2016 for opfølgning på seneste revisionsprotokollat.

I "Revisionsprotokollat af den 12. maj 2016" er årsregnskaberne forsynet med revisionspåtegninger uden forbehold eller yderligere supplerende oplysninger.

- Revisionen konstaterede, at der er bankkonto, som anvendes til depotkonto i selskabet, som ikke er registreret i boligorganisationens CVR-nr. Kontoen er lukket.
- Revisionen påpeger, at der er en overfinansiering af anskaffelsessummen vedrørende afdeling Ravensborg på kr. 84.220.

Idet byggeriet blev billigere end budgetteret, er lånet nu reguleret ned, og de enkelte beboeres indskudslån er reguleret ned forholdsmæssigt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

16. 5-års eftersyn af badeværelser i Greveflex (B)

Der er, efter forudgående aftale med Sydkystens Boligselskab og afdelingen Greveflex, gennemført 5-års eftersyn af de udførte arbejder i forbindelse med badeværelsesrenoveringen. I tidligere fremsendt oplæg til dagsorden for organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 4. december 2014 er der redegjort for, hvilke fejl og mangler der var på det afholdte 5-års eftersyn.

Fejl og mangler vedrørende badeværelsesarbejder er afklaret med entreprenøren Brøndum, der har udbedret de punkter, der kunne henføres til kontraktarbejderne.

I forbindelse med manglende/fejlmonterede opstropninger af eksisterende kloakrør i krybekældre, så kan disse ikke tilskrives entreprenørens arbejder. Udbedringen af opstropninger kan udføres inden for de tilbageværende afsatte midler fra 1- og 5-års eftersynene, derfor er det aftalt med driften, at pengene overføres til drift og anvendes til formålet hurtigst muligt.

KAB betragter hermed 5-års eftersynet som afsluttet, og har derfor frigivet entreprenørens (Brøndums) sikkerhedsstillelse.

Garanti vedrørende facadearbejder er som tidligere nævnt frigivet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Nyt fra driften (A)

Personale:

Vores lærling Mathias Leo Hansen vil få forlænget sin læretid, da han ikke bestod hele sin afsluttende eksamen. Mathias skal til eksamen igen i uge 8-10.

Der er blevet ansat en ny kontorassistent til ejendomskontoret i Greveflex. Hun hedder Vibeke Nielsen og kommer fra en tilsvarende stilling i Glostrup Ejendomsselskab. Vibeke starter den 1. januar 2017.

Der har været afviklet et seminar med deltagelse af driftsledere og driftschefen, hvor emnerne var "Mere for kronen", "Lederskab i forandring" og "Facility Management".

"Mere for kronen" er et forløb, som blev startet på seminaret, og som kommer til at involvere alle medarbejdergrupper. I forløbet skal alle funktioner og opgaver vendes og drejes for at undersøge, om der kan optimeres. Det er hensigten, at disse optimeringer så vil blive "geninvesteret" i afdelingerne, således at beboerne får mere for den samme krone. Alle medarbejdere får mulighed for at komme med deres input til den del af processen, som de er del af, og dermed styrkes ejerskabet for de beslutninger, der tages.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

Under "Lederskab i forandring" blev der sat fokus på, hvordan forandringer påvirker mennesker, og hvilke reaktioner der kan komme ud af det. Dette styrker ledernes forståelse af reaktioner, og dermed kan der tages højde for dette under de forandringer, som medarbejdere og beboere bliver mødt med i fremtiden.

"Facility Management" gav indblik i emnet generel, og i særdeleshed omkring, hvordan vi kan bruge processer til at finde frem til optimeringer. Der var også fokus på, hvordan vi finder frem til beboernære opgaver, og hvilke af disse opgaver der er vigtigere end andre, for at give beboeren en bedre oplevelse af service.

Forløbet er allerede igangsat med en møderække for medarbejderne og forventes at vare 2-3 år under hensyntagen til øvrige opgaver.

Procedure for budgetlægning:

Der vil blive gennemført nogle ændringer i proceduren omkring budgetlægningen. Ændringerne skal styrke afdelingsbestyrelsernes ejerskab for budgettet, hvor der samtidig er større fokus på værdier og visioner og mindre fokus på kroner og ører.

I praksis betyder det, at budgetmødet mellem bestyrelsen og driftschefen indledes med en markvandring, med efterfølgende opsummering og gennemgang af "nice to have"-aktiviteter. Det første budgetforslag vil blive udsendt til afdelingsbestyrelsen i "uredigeret" form, således at der er fuld indsigt i afdelingens økonomi. I forlængelse af budgetforslaget er det hensigten, at der afvikles en budgetcafé, hvor det vil være muligt for afdelingsbestyrelsen at spørge ind til budgetforslaget. Formålet med budgetcaféen er, at der ved afslutningen er enighed om, hvorledes det endelige budgetforslag til afdelingsmødet, skal se ud.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Resume fra afdelingsmøderne (B)

Alle afdelingsmøder blev afviklet i ro og orden, med en god tone.

Mødet i Bøgehegnet I blev suspenderet grundet en fejl i dagsordenen som affødte usikkerhed om valg til bestyrelsesposterne.

Et nyt møde har været afholdt, og der er valgt en afdelingsbestyrelse.

På mødet i Greveflex blev der vedtaget et mistillidsvotum til et af bestyrelsesmedlemmerne. Der var efterfølgende ikke det tilstrækkelige antal kandidater til, at der kunne vælges en ny afdelingsbestyrelse. Organisationsbestyrelsen varetager derfor de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen indtil der kan vælges en ny afdelingsbestyrelse.

I Freyas Kvarter kunne det ikke lade sig gøre at stille medlemmer til bestyrelsen, og organisationsbestyrelsen fortsætter derfor sit hverv som fungerende afdelingsbestyrelse.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

Ud over ovenstående blev møderne afviklet med følgende vedtagelser.

Afdeling	Husstande	Lejeregulering	Vedtagne forslag
Greveflex	32	+ 0,84 %	Direkte valg af formand på afdelingsmødet Udlevering af maling mod betaling Individuel køkkenmodernisering
Klyngen	16	+ 4,79 %	Individuel køkken modernisering
Bøgehegnet I	41	0 %	Belysning i de små gårde Nye bord/bænkesæt Ændring af budget til vedligehold af legepladser Individuel køkkenmodernisering
Bøgehegnet II	22	+ 2,84 %	Ny husorden Individuel køkkenmodernisering
Skriverhusene	3	+ 2,8 %	-
Enebærhegnet	30	+ 3,75 % familieboliger + 5,17 % ungdomsboliger	Nedsættelse af legepladsudvalg Individuel køkkenmodernisering
Snebærhegnet	28	+ 3,58 % familieboliger + 3,91 % ungdomsboliger	Etablering af ekstra parkeringspladser Nabohjælp skilte Ændring af vægbeklædning Individuel køkkenmodernisering
Kirsebærhegnet	25	+ 5,16 %	Etablering af ekstra parkeringspladser Individuel køkken modernisering
Heimdals Kvarter	10	0 %	Individuel køkkenmodernisering Køb af køleskab til fælleshus Forbedring af udluftning i fælleshus Overdækning af pergola ved fælleshus
Ægirs Kvarter	15	0 %	Individuel køkkenmodernisering
Valhals Kvarter	13	0 %	Låge mellem gård og cykelsti Individuel køkkenmodernisering
Thors Kvarter	13	+ 2,2 % familieboliger + 1,72 % ældreboliger + 3,23 % ungdomsboliger	Udlån af fælleshus til Greve Nord Projekt i yderligere 4 år Individuel køkkenmodernisering

Referat

Sydkystens
Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

		liger	Undersøgelse af sammenlægning af ungdomsboliger
Granhegnet	19	+ 2,65 % familieboliger + 2,45 % ungdomsboliger	Individuel køkkenmodernisering
Fyrrehegnet	14	0 %	Brug af jukeboks i fælleshuset Højde på træer sættes til 2 m Individuel køkkenmodernisering
Birkehegnet	12	0 %	Individuel køkkenmodernisering
Ravnsborg	20	+ 1,49 %	-
Freyas Kvarter	13	+ 1,73 %	-
Baldershush	15	0 %	Brug af udendørs vandhane til vask Nedsættelse af legepladsudvalg Nedsættelse af udvalg til arbejdsdage

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Nyt fra KAB's bestyrelse (B)

KAB's bestyrelse afholdt ordinært møde den 27. september 2016, hvor bestyrelsen drøftede budgetopfølgning for KAB, fremdrift på KAB's målsætningsprogram, risikostyring i KAB og implementering af administrationssystemet Unik.

Desuden var der en temadrøftelse om udvikling af eksisterende byggeri bl.a. med henblik på også at effektivisere via nybyggeri samt orientering om kantineudbud i KAB og afholdelse af Trivselstræf.

Bestyrelsen afholdt også et ekstraordinært møde den 24. oktober 2016, hvor bestyrelsen enstemmigt godkendte en indstilling til repræsentantskabet om KAB's domicil.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

20. Ny politik for trusler og voldsepisoder (B)

KAB har i samarbejde med arbejdsmiljøorganisationen, VND og VNC udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og voldsepisoder mod medarbejdere.

Desværre oplever KAB, at der undertiden er medarbejdere både i boligorganisationerne og i KAB, der udsættes for vold eller trusler. Det er meget vigtigt at signalere, at vold og trusler ikke tolereres, og at der er en klar plan for håndtering, hvis det alligevel skulle finde sted.

Derfor er der nu udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og vold, som understøtter dette. Politikken lægger i højere grad end tidligere vægt på vigtigheden af at forebygge trusler og vold. Politikken angiver nu også, at der skal ske politianmeldelse af forholdet, og at forholdet vil have konsekvenser for den truende eller voldelige beboer.

Politikken er som noget nyt suppleret med en tjekliste til leder og medarbejder med instruktion om, hvordan man i givet fald skal forholde sig, da det kan være svært at huske det hele, når man står i situationen.

Bilag 20: Politik om håndtering af vold og trusler

Bilag 20.1: Tjekliste for håndtering af trusler og volds

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Ændring i rygepolitikken i relation til e-cigaretter (B)

Der er i juni 2016 sket en ændring i rygelovgivningen. Ændringen indebærer, at arbejdsgiveren skal have en rygepolitik, også for e-cigaretter. KAB har ændret den nuværende rygepolitik herefter, således at e-cigaretter er ligestillet med almindelige cigaretter. Det betyder, at rygning af e-cigaretter ligesom almindelige cigaretter kun kan foregå udendørs eller i dertil indrettede rygebokse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning – og bad afdelingsbestyrelserne sikre sig, at ændringen medtages i lokale regulativer.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

22. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer (B)

Der er forhandlet og underskrevet ny lokalaftale for ejendomsfunktionærene med virkning fra den 1. september 2016. Lokalaftalen erstatter tidligere lokalaftaler og tilhørende bilag.

Sundhedsordning: Der er indført en sundhedsordning for alle ejendomsfunktionærer. Der er fremadrettet bl.a. mulighed for at få en henvisning til kiropraktor, fysioterapi, massage og zoneterapi. Ordningen koster 30 kr. om måneden/360 kr. om året pr. medarbejder. Omkostningerne dækkes af den enkelte boligafdeling.

Ny lønmodel: Siden fusionen mellem AKB og KAB i 2007 har der været anvendt to forskellige lønmodeller. Der er nu udarbejdet en fælles lønmodel. Medarbejdernes løn konverteres, så den tilpasses elementerne i den nye lønmodel. Der er ingen medarbejdere, der går ned i løn som følge af lønkonverteringen.

Titelstruktur: Der er udarbejdet en klar titelstruktur som er tilpasset til henholdsvis ejendomsleder-og driftschefmodel.

Titelstrukturen er fremadrettet således:

Ejendomsleder	Driftschef	Driftschef
Ejendomsmester	Serviceleder	Driftsleder
Servicemedarbejder	Driftslederassistent	Driftslederassistent
	Servicemedarbejder	Servicemedarbejder

Driftsledere i en ejendomsleder-model skifter derfor titel til ejendomsmester.

Enkelte driftsledere, i driftschefmodellen skifter titel og ansættelsesvilkår til serviceleder. Serviceleder svarer til betegnelsen ledende ejendomsfunktionær i overenskomst for ejendomsservice 2014-2017. Som serviceleder ansættes man uden øverste arbejdstid. Det er en betingelse for at kunne være ledende ejendomsfunktionær, at man har formel personaleledelse.

Anciennitet ved rotering til anden boligorganisation: Medarbejderen medtager sin ansættelsesanciennitet ved skift til en anden stilling inden for KAB-fællesskabet. Medarbejderen medtager ikke sin jubilæumsanciennitet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

23. Kursusdeltagelse (B)

Med henvisning til Sydkystens Boligselskabs "Politik for deltagelse i kurser og seminarer" skal der ske orientering til organisationsbestyrelsen om de beboervalgtes deltagelse på kurser og seminarer.

Bilag 23: Kursusplan for perioden fra den 1. januar – den 3. november 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Investeringsforening (B)

Som nævnt på tidligere organisationsbestyrelsesmøde, er der udsigt til, at 2016 bliver et betydeligt bedre år for vores investeringsforeninger end 2015 var.

Den seneste tid har der været en vis stagnation i modsætning til den meget positive udvikling, som var i første halvår 2016. Det ser desværre også ud til, at resultatet af det amerikanske præsidentvalg har påvirket vores investeringsforeninger på en negativ måde.

Som det fremgår af nedenstående tabel, så har den gennemsnitlige værdistigning for de tre foreninger hidtil i 2016 således været +2,93 %-point, hvilket trods alt er betydeligt højere end sidste år og også højere end på forhånd forventet.

Kursværdier

	Nominal be- holdning (kurs 100)	Indre vær- di (Kurs) 31. dec. 2015	Indre vær- di (Kurs) 15. nov. 2016	Værdiudvikling hidtil 2016	Værdiudvikling hele 2015
Danske Capital	37.796.804	110,86	113,66	+2,80 %-point	-0,01 %-point
SEB	37.746.459	111,03	113,81	+2,78 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	37.355.700	113,28	116,49	+3,21 %-point	-0,14 %-point

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.

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges, som **bilag 25**, oversigt over beboerklagenævnsager i Sydkystens Boligselskab for perioden 2013-2016.

Bilag 25: Beboerklagenævnsstatistik for perioden 2013-2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Mødedatoer 2017 (A)

Organisationsbestyrelsesmøder 2017:

Torsdag den 2. marts 2017 kl. 17.00

Tirsdag den 23. maj 2017, kl. 16.00

Torsdag den 28. september 2017, kl. 17.00

Torsdag den 7. december 2017, kl. 17.00

Repræsentantskabsmøder 2017:

Torsdag den 22. juni 2017, kl. 19.00

Torsdag den 26. oktober 2017, kl. 19.00

Afdelingsmøder 2017:

Ravnsborg	mandag den 29. maj 2017, kl. 19.00
Skriverhusene	onsdag den 2. august 2017, kl. 19.00
Heimdals Kvarter	torsdag den 3. august 2017, kl. 19.00
Ægirs Kvarter	mandag den 14. august 2017, 19.00
Klyngen	tirsdag den 15. august 2017, 19.00
Valhals Kvarter	onsdag den 16. august 2017, 19.00
Thors Kvarter	torsdag den 17. august 2017, 19.00
Granhegnet	mandag den 28. august 2017, 19.00
Baldershus	tirsdag den 29. august 2017, 19.00
Birkehegnet	onsdag den 30. august 2017, 19.00
Fyrrehegnet	torsdag den 31. august 2017, 19.00
Enebærhegnet	mandag den 11. september 2017, 19.00
Kirsebærhegnet	tirsdag den 12. september 2017, 19.00

Referat

Sydkystens

Boligselskab

Møde den 1. december 2016

Udsendt den 20. december 2016

Freyas Kvarter	onsdag den 13. september 2017, 19.00
Snebærhegnet	torsdag den 14. september 2017, 19.00
Bøgehegnet II	mandag den 18. september 2017, 19.00
Greveflex	mandag den 25. september 2017, 19.00
Bøgehegnet I	tirsdag den 26. september 2017, 19.00
Ravnsborg	onsdag den 27. september 2017, 19.00
Balders Have	mødedatoen planlægges senere

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog datoerne til efterretning.

27. Punkter til kommunikation (A)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter om der er punkter fra dagsordenen, der skal viderekommunikeres via boligorganisationens hjemmeside.

1. spadestik i Permatopia og hædrende omtale af Balders Have bør omtales.

28. Eventuelt (A)

- *Finn Larsen omtalte status for restancer i forbindelse med indførelse af kontanthjælpsloftet – under pkt. 4.*
- *Formand og næstformand ønskede alle en rigtig god jul.*