

Referat

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

**Organisationsbestyrelsesmøde
Mandag den 6. maj 2024, kl. 17.00 - 20.00
Bestyrelsens lokale, Højstrupparken 59, kld. indgang v/gavl,
2665 Vallensbæk Strand**

Medlemmer	Katja Lindblad-Clausen, Helle Gimlinge, Claus Weichel, Peter Allan Hansen, Morten Schou Jørgensen, Ann Maria Tjagvad, Else Nielsen, Peder Kornum, Lone Christiansen
Fra KAB	Kundechef Bo Mølgaard, økonomidirektør Mikkel Boel, udlejningschef Louise Rasmussen, kundeøkonom Lars Gordon Madsen
Revision	Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab v/ statsautoriseret revisor Dorthe Brandt Andersen

Afbud

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Godkendelse af referat fra ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 27. februar 2024.....	3
2. Revisionsprotokol 2023.....	3
3. Organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets sammensætning	4
Sager til beslutning.....	6
4. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2023.....	6
5. Selskabets driftsbudget 2025	9
6. Årsberetning 2023.....	9
7. Afd. 49-4 Stationstorvet – Udlejningskriterier for seniorboligerne	10
Sager til drøftelse	13
8. Deltagere fra organisationsbestyrelsen til afdelingsmøderne	13
9. Opdatering af hjemmeside	14
Sager til orientering	14
10. Udlejningstal 2023.....	14
11. Ekstern granskning	16
12. Afd. 49-1 Højstrupparken – Status på projekt fælleshus.....	17
13. Afd. 49-1 Højstrupparken – Status på udbedring af fejl og mangler på altan- og glaslukninger i stueplan.....	17
14. Nyt fra afdelingerne, driftsrapport og logbog over husordensager	18
15. FORTROLIGT PUNKT	18
16. Orientering fra formanden	19
17. Mødedatoer.....	20
18. Nyhedsbrev – temaer til næste udgave	21
19. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	21
20. Eventuelt.....	22
Bilag 1: Referat organisationsbestyrelsesmøde 20240227.....	3
Bilag 2: Revisionsprotokol 2023	4
Bilag 4: Vallensbæk Boligselskab 49000 – selskabsregnskab 2023.....	9
Bilag 4.1: Højstrupparken 49001 – afdelingsregnskab 2023.....	9
Bilag 4.2: Rosenlunden 49002 – afdelingsregnskab 2023	9
Bilag 4.3: Firkløverparken 49003 – afdelingsregnskab 2023	9
Bilag 4.4: Stationstorvet 49004 – afdelingsregnskab 2023	9
Bilag 5: Driftsbudget 2025 – Vallensbæk Boligselskab.....	9
Bilag 6: Årsberetning 2023	10
Bilag 11: Bygningsdele til ekstern granskning	17
Bilag 14: Driftsrapporter 49001- 49004.....	18
Bilag 14.1: Logbog over husordensager 49001- 49004	18

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Selskabet

1. Godkendelse af referat fra ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 27. februar 2024

Referat af ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 27. februar 2024 fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Beslutning

Referatet fra det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 27. februar 2024 blev godkendt og underskrevet af formanden.

Fremover vedlægges opdateret beslutningsoversigt i Excel format ind i First Agenda under "Øvrigt materiale", så den altid er tilgængelig til at søge i.

Der er ikke fremkommet bemærkninger til referatet.

Bilag 1: Referat organisationsbestyrelsesmøde 20240227

2. Revisionsprotokol 2023

I henhold til bestemmelserne i bekendtgørelse af lov og boligbyggeri fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

*Revisor gennemgik protokollen med følgende bemærkninger:
Der er kommet dobbeltgodkender på bestyrelseskonti for at give større sikkerhed. Fælleslokalernes kassebeholdning bør holdes som et minimum.*

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

*Der var ingen bemærkninger til årsberetningen, som lever op til kravene for beretninger.
Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning med kommentaren om, at hvis bilag sendes ud senere end 10 dage før mødet, skal det fremgå af mail/dagsorden. Hvis der sendes rettelser ud til eksisterende bilag, skal det fremgå, hvor der er ændret i forhold til det materiale, der blev sendt ud med dagsordenen, som da den blev sendt ud første gang.*

Udskrift af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bilag 2: Revisionsprotokol 2023

3. Organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets sammensætning

Organisationsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af organisationsbestyrelsens medlemmer skal være beboere i boligorganisationen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsens sammensætning efter repræsentantskabsmødet den 23. maj 2023:

Funktion:	Navn:	Afdeling:	Valgperiode:
Formand	Katja Lindblad-Clausen	Særligt udpeget	2022 - 2024
Næstformand	Helle Gimlinge	Rosenlunden	2022 - 2024
Medlem	Peter Allan Hansen	Firkløverparken	2022 - 2024
Medlem	Ann Maria Tjagvad	Firkløverparken	2022 - 2024
Medlem	Else Nielsen	Højstrupparken	2023 - 2025
Medlem	Lone Christiansen	Højstrupparken	2023 - 2025
Medlem	Peder Kornum	Stationstorvet	2023 - 2025
Medlem	Claus Weichel	Kommunalt udpeget	2022 - 2025
Medlem	Morten Schou Jørgensen	Kommunalt udpeget	2022 - 2025

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Organisationsbestyrelsens suppleanter efter repræsentantskabsmødet den 23. maj 2023:

Bjarne Gimlinge, suppleant for Katja Lindblad-Clausen
Lasse Folkjær, suppleant for Højstrupparken
Karin Dybæk, suppleant for Rosenlunden
Mette Groes, suppleant for Firkløverparken
Gert Ehrhorn, suppleant for Stationstorvet
Lene Lykke Sørensen, suppleant for Morten Schou Jørgensen
Thomas Bennedsen, suppleant for Claus Weichel

Organisationsbestyrelsen har på et organisationsbestyrelsesmøde i 2010 indstillet til repræsentantskabet, at det bliver afdelingsformændene og formandskabet, som bliver indstillet til organisationsbestyrelsen.

Repræsentantskabets sammensætning:

Navn:	Afdeling	Medlem af OB	Valgperiode
Katja Lindblad-Clausen	Særligt udpeget	X	2022-2024
Morten Schou Jørgensen	Kommunalt udpeget	X	2022-2025
Claus Weichel	Kommunalt udpeget	X	2022-2025
Lone Christiansen	Højstrupparken	X	2023-2025
Else Nielsen	Højstrupparken	X	2023-2025
Lasse Folkjær	Højstrupparken		2023-2024
Zenia Thorgaard	Højstrupparken		2023-2024
Preben Suhr Andersen	Højstrupparken		2023-2024
Helle Gimlinge	Rosenlunden	X	2022-2024
Søren Frydenlund Jensen	Rosenlunden		2023-2024
Karin Dybæk	Rosenlunden		2023-2024
Ann Maria Tjagvad	Firkløverparken	X	2022-2024
Peter Allan Hansen	Firkløverparken	X	2022-2024
Rie Bentzen	Firkløverparken		2023-2024
Lena Laurberg Storgaard	Firkløverparken		2023-2024
Linda Nyeland Laursen	Firkløverparken		2023-2024
Mette Marie Irlow Groes	Firkløverparken		2023-2024
Peder Kornum	Stationstorvet	X	2023-2025
Gert Ehrhorn	Stationstorvet		2023-2024

Medlemmer af repræsentantskabet vælges/udpeges for 1 år.

Medlemmer af repræsentantskabet, som er valgt til organisationsbestyrelsen, følger deres valgperiode som medlem af organisationsbestyrelsen, som er 2 år.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Sager til beslutning

4. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2023

Selskabets og afdelingernes driftsregnskaber for tiden 1.1.2023 – 31.12.2023 samt status pr. sidstnævnte dato.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets regnskab, så dette kan fremlægges til godkendelse på det efterfølgende repræsentantskabsmøde. Derudover godkender organisationsbestyrelsen afdelingernes regnskaber.

Beslutning

Kundeøkonomen Lars Gordon gennemgik regnskaberne.

Lone Christiansen spurgte, om ejendomsskatterne er steget meget.

Svaret var, at der ikke er kommet nye opkrævninger endnu.

Der er varslet stigninger på ejendomsskatterne og økonomidirektør Mikkel Boel oplyste, at der vil blive udarbejdet en information til organisationsbestyrelsen, når der er et overblik over disse stigninger.

Peter Allan Hansen spørger til, hvorfor der er underfinansiering af køkkener.

Det er en udgift, der står på balancen i regnskabet, men som ikke påvirker afdelingens regnskab for 2023. Udgiften bliver udlignet, når der er lavet råderetssager nok, så puljen er stor nok til at hjemtage et lån.

Ekstraordinært stort u-målt vandforbrug i Firkløverparken skyldes et vandbrud i en væg. Dette håndteres som en forsikrings sag, så udgiften forventes dækket af forsikringen.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter selskabets regnskab 2023 til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet. Afdelingernes regnskaber for 2023 blev samtidigt godkendt.

Regnskabsopstillingen er ligesom tidligere foretaget på en sådan måde, at man kan sammenholde driftsresultatet med budgettet for den tilsvarende periode samt med budgettet for den efterfølgende periode, ligesom driftsresultatet for den nærmeste forudgående periode også er anført i en særlig kolonne.

I noterne til de enkelte regnskaber for afdelingerne indgår desuden en summarisk redegørelse for henlæggelser til hovedstandsættelse og fornyelse m.v. udvisende status pr. 31.12.2023 og bevægelserne i regnskabsåret.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Regnskaberne udviser følgende:

Vallensbæk Boligselskab

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2023 - 31.12.2023 balancerer med 9.388.357 kr., og slutter med et overskud på 561.277 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 40.264.220 kr., og dispositionsfonden udgør 9.712.269 kr. Den disponible likvide del udgør 7.766.706 kr. svarende til gennemsnitlig 14.710 kr. pr. lejemålsenhed.

Hvis den foreslåede fordeling af selskabets overskud godkendes, udgør arbejdskapitalen 758.008 kr., hvoraf til fri disposition 748.007 kr.

Overskuddet i selskabet skyldes hovedsageligt kursgevinst af investerede midler.

Højstrupparken

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2023 - 31.12.2023 balancerer med 13.178.943 kr. og slutter med et underskud på 7.198 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen stadigvæk indtægtsføre tidligere års overskud.

Status balancerer med 76.038.419 kr.

Vallensbæk Boligselskab har som mål, at regnskabet højst må afvige med 5 % i forhold til budgettet. Højstrupparkens regnskab 2023 afviger med 17,04 %. Dette skyldes, at afdelingen er begyndt at afdrage på lånet vedrørende sagen "Højstrupparken – Installationer", som giver en højere indtægt og udgift i afdelingen. Derudover har der været renteindtægter og renteudgifter, som der ikke har været budgetteret med samt korrektioner vedrørende tidligere år. Kursregulering af de investerede midler bliver bogført i driften, og har også en medvirken i, at regnskabet afviger fra budgettet. Afdelingen kom ud med et underskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der både har været en korrektion vedrørende vand fra perioden inden afdelingen gik fra kollektiv til individuelt vandforbrug i 2022 samt korrektion vedrørende renovation fra 2018. Derudover er der afsat den maksimale efterregulering af ejendomsskat for 2022 og 2023. Udgifterne til renovation er steget, hvilket skyldes, at tømningssgebyret er blevet højere.

Rosenlunden

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2023 - 31.12.2023 balancerer med 6.295.793 kr. og slutter med et overskud på 24.597 kr., hvoraf der overføres 18.556 kr. til konto for opsamlet resultat (407), og indtægtsføres over tre år, første gang i budget for 2025, samt 6.041 kr. bruges til afvikling af underfinansiering på sagen "Individuelle altaner".

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Status balancerer med 90.319.268 kr.

Rosenlundens resultat afviger med 6,7 %. Dette skyldes, at kursreguleringen af de investerede midler bliver bogført i driften. Afdelingen kom ud med et overskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,8 %. Derimod er der afsat den maksimale efterregulering af ejendomsskat for 2022 og 2023, hvilket har givet en større udgift. Renovationsomkostningerne er steget, hvilket skyldes, at tømningssgebyret er blevet højere samt større udgift til u-målt vandforbrug end forventet.

Firkløverparken

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2023 - 31.12.2023 balancerer med 21.338.620 kr. og slutter med et overskud på 678.094 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen stadigvæk indtægtsføre tidligere års overskud.

Status balancerer med 386.534.907 kr.

Firkløverparkens resultat afviger med 5,46 %. Dette skyldes, at kursreguleringen af de investerede midler bliver bogført i driften. Afdelingen kom ud med et overskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,8 %. Derimod har der været flere udgifter til renovation, som skyldes at tømningssgebyret er blevet højere. Forsikringspræmien er i sidste kvartal af året steget væsentligt, hvilket giver en højere udgift end budgetteret.

Stationstorvet

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2023 - 31.12.2023 balancerer med 6.037.464 kr. og slutter med et overskud på 4.232 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen igen indtægtsføre tidligere års overskud.

Status balancerer med 128.664.899 kr.

Stationstorvets resultat afviger med 3,75 %. Dette skyldes, at kursreguleringen af de investerede midler bliver bogført i driften. Afdelingen kom ud med et overskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

2,8 %. Derimod har der været flere udgifter til renovation, som skyldes at tømningssgebyret er blevet højere. Forsikringspræmien er i sidste kvartal af året steget væsentligt, hvilket giver en højere udgift end budgetteret.

Bilag 4: Vallensbæk Boligselskab 49000 – selskabsregnskab 2023

Bilag 4.1: Højstrupparken 49001 – afdelingsregnskab 2023

Bilag 4.2: Rosenlunden 49002 – afdelingsregnskab 2023

Bilag 4.3: Firkløverparken 49003 – afdelingsregnskab 2023

Bilag 4.4: Stationstorvet 49004 – afdelingsregnskab 2023

5. Selskabets driftsbudget 2025

Selskabets driftsbudget for 1.1.2025 til 31.12.2025 er vedlagt dagsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2025 til fremlæggelse på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Beslutning

Kundeøkonom Lars Gordon gennemgik budgettet.

Der blev spurgt til, om renteindtægterne skal være så høje.

Økonomidirektør Mikkel Boel forklarede, at renteindtægten er sat til 2 %, hvilket stadig er konservativt sat.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets driftsbudget for 1. januar 2025 – 31. december 2025 til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet.

Budgettet for 1.1.2025 til 31.12.2025 balancerer med 8.039.000 kr.

Bilag 5: Driftsbudget 2025 – Vallensbæk Boligselskab

6. Årsberetning 2023

Forslag til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2023 er vedlagt dagsordenen.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender forslaget til årsberetningen, så denne efterfølgende kan blive fremlagt til godkendelse på selskabets repræsentantskabsmøde. Organisationsbestyrelsen godkender samtidig de opstillede mål for den kommende periode med eventuelle ændringer.

Beslutning

Henlæggelsesniveauet skal først nås i 2034 i Firkløverparken, og der stod ved en fejl 2031 i årsberetningen. Denne ændring blev godkendt af formandskabet efter første behandling af henlæggelsespolitikken i organisationsbestyrelsen. Årstallet bliver tilrettet i den endelige beretning.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen årsberetningen til godkendelse på repræsentantskabsmødet.

På mødet opfordrede formandskabet til, at alle afdelingsbestyrelserne holder møder om granskningsrapporterne og henlæggelserne med besøg af kundechef Bo Mølgaard og en specialist fra Driftssupport afdelingen. Dette kan med fordel lægges inden budgetmødet i år.

Årsberetning er selskabets egenkontrol, der skal undersøge, i hvor høj grad selskabet er sparsommelig, produktiv og lever op til egne og nationale mål jf. normalvedtægten. Årsberetningen udarbejdes, for at repræsentantskabet kan følge udviklingen, og derudover benytter revisionen den også i sin revision af selskabet og dets afdelinger.

Bilag 6: Årsberetning 2023

7. Afd. 49-4 Stationstorvet – Udlejningskriterier for seniorboligerne

Afdelingsbestyrelsen i Stationstorvet og organisationsbestyrelsen ønsker en mere aldersmæssigt blandet beboersammensætning, således at der ved fremtidige genudlejninger udlejes til forskellige aldersgrupper end blot efter anciennitet på ventelisten, som i dag betyder, at kommende beboere har en høj alder ved indflytning.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at genudlejningen af boligerne i Stationstorvet sker efter ¼ fordeling på fire aldersinddelte grupper, hvor genudlejningen i hver gruppe sker efter anciennitet.

Beslutning

Der er "ryddet op" på både ventelisten og interesselisten, så kun de, der stadig er interesseret i en bolig, står på en liste. Det har ændret antallet betragteligt fra ca. 800 opnoterede til knap 200 opnoterede på interesselisten. Der er ca. 30 på ventelisten.

Bestyrelsen drøftede punktet og foreslog, at der laves tiltag, der kan tiltrække "yngre" fra den ældre generation til interesselisten. Samtidig ønsker bestyrelsen belyst følgende:

- Hvor mange er opnoteret på hhv. interesse- og venteliste i de fire foreslåede aldersgrupper, og hvor længe har de boligsøgende stået på venteliste. Denne viden skal danne baggrund for en beslutning.*
- Bestyrelsen ønsker undersøgt, om det er muligt, at frivilligt arbejde fremgår tydeligere i værdigrundlaget/lejekontrakt og beder KAB undersøge muligheder og erfaringer fra regler og andre lignende steder.*

Organisationsbestyrelsen besluttede dernæst, at forslaget udskydes til næste organisationsbestyrelsesmøde den 23. september 2024, da der fremkom nye mulige udlejningskriterier. Nyt oplæg laves i samarbejde med Udlejning til dagsorden til dette møde.

Fakta om beboersammensætningen pr. januar 2024:

Der er 73 registrerede lejere i de 49 lejemål, som er fordelt på

- 7 personer under 60 år (10 %)
- 6 personer mellem 60-69 år (8 %)
- 27 personer mellem 70-79 år (37 %)
- 33 personer over 80 år (45 %)

I seniorboligerne på Vallensbæk Stationstov er et af kriterierne for at flytte ind, at ansøger skal være fyldt 50 år på indflytningsdatoen. Det er en boligafdeling, hvor beboerne

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

trives i stor stil og derfor sjældent fraflytter. Det betyder, at gennemsnitsalderen er stigende blandt nuværende beboere.

Den nuværende procedure ved ledig lejlighed er p.t. således, at Udlejningen i KAB tilbyder lejemålet til dem på ventelisten. Er der en eller flere, der ønsker lejemålet, får den, der har den højeste anciennitet lejemålet. P.t. er der ca. 30 på ventelisten.

Hvis der ikke er interesse fra nogle af dem på ventelisten, så tilbydes lejligheden til den interesseliste der er med personer, der har vist interesse.

Her inviteres dem, der vender positivt tilbage og er interesseret, ind til et orienteringsmøde med boligtilbudsudvalget i fælleslokalet. Udvalget fortæller om hverdagen og sammenholdet i afdelingen og om opgaver, der løses i hverdagen. Der informeres også om de udvalg og arrangementer, der er i afdelingen, som f.eks. kortaftener, madklub m.m. Hvis pågældende fra interesselisten ønsker det, og godkendes af udvalget til at blive opnoteret på ventelisten, så kan de indgå lejekontrakt på lejemålet.

KAB's Udlejning har i marts 2024 holdt møde med afdelingsbestyrelsen i Stationstorvet for en drøftelse af mulighederne for at få en mere blandet alderssammensætning ved genudlejning. Det er ikke muligt kun at genudleje til ansøgere på 50 år som opfylder øvrige udlejningskriterier. Muligheden for en mere blandet aldersmæssig beboersammensætning kan tage afsæt i en ligelig udlejning til fire aldersgrupper.

Aldersinddelte grupper, hvor genudlejning sker efter 1/4 til hver gruppe

Gruppe A; 50–59 år

Gruppe B; 60–69 år

Gruppe C; 70–79 år

Gruppe D; 80+

Genudlejningen vil herefter ske således, at den førstkommande ledige bolig tilbydes til ansøgere fra gruppe A, anden ledige bolig til gruppe B, tredje ledige bolig til gruppe C, fjerde ledige bolig til gruppe D.

Er der ikke en ansøger fra den pågældende gruppe, hvor den ledige bolig tilbydes, der ønsker at takke ja til boligen, vil boligen blive tilbudt til den næste gruppe, og så fremdeles indtil boligen er lejet ud.

Denne justering af den administrative praksis kan ske indenfor den gældende aftale med Vallensbæk Kommune.

Opdatering af nuværende interesse- og venteliste

Der er skrevet ud til alle på interesse- og ventelisten om, at de skal tilkendegive, om de fortsat er interesseret i at stå på interesse- og ventelisten til Seniorbofællesskabet på Stationstorvet. Ved tilkendegivelsen skal interesserede opdatere alle oplysninger, herunder også angive fødselsdato.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Interesse- og ventelistepprincipperne vil fremover fortsat følge nuværende udlejningsaftale, hvor interesserede på interesselisten først optages på ventelisten efter indstilling fra boligudvalget og forudsat at udlejningskriterierne er opfyldt.

Ved fremtidige optagelser til ventelisten er det vigtigt, at boligudvalget sikrer, at der optages ansøgere fra alle fire grupperne i A-D.

KAB's Udlejning vil aldersinddele interesselisten i fire aldersgrupper og orientere boligudvalget herom.

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved dette.

Sager til drøftelse

8. Deltagere fra organisationsbestyrelsen til afdelingsmøderne

Organisationsbestyrelsen deltager på afdelingsmøderne i august/september måned 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvem der deltager på de kommende afdelingsmøder i august/september måned 2024.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fordelte afdelingsmøderne som følger:

Højstrupparken: Helle Gimlinge, Peder Kornum, Ann Maria Tjagvad

Rosenlunden: Katja Lindblad-Clausen, Else Nielsen

Firkløverparken: Morten Schou Jørgensen, Lone Christiansen

Stationstorvet: Katja Lindblad-Clausen, Claus Weichel

Mødedatoer for afdelingsmøder:

Højstrupparken: torsdag 29. august 2024 kl. 17.00

Rosenlunden: onsdag den 4. september 2024 kl. 18.00

Firkløverparken: mandag den 9. september 2024 kl. 18.00

Stationstorvet: onsdag den 18. september 2024 kl. 17.00

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

9. Opdatering af hjemmeside

Der mangler ansvarlige til opdatering af selskabets hjemmeside. Derfor er der nedsat en arbejdsgruppe bestående af Helle Gimlinge og Peter Allan Hansen som vil se på en løsning af dette. Arbejdsgruppen vil orientere om det videre forløb på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager drøftelse om selskabets hjemmeside til efterretning.

Beslutning

Der er udfordringer med at uploade til selskabets hjemmeside, så udvalget ønsker et kursus med Kommunikation i KAB. Selskabet har allerede købt et "klippe-kort" til Kommunikation, som kan oplære brugerne i at opdatere hjemmesiden. Udvalget aftaler sådan et kursus med KAB.

Det er et ønske, at vagtnumre til håndværkere, som skal tilkaldes uden for arbejdstiden ved akut opståede problemer, oplyses på hjemmesiden, og at de sidste gældende reglementer fra afdelingerne også findes på hjemmesiden. De lokale afdelingers webmaster følger op.

Organisationsbestyrelsen afventer udvalgets oplæring og opdatering af hjemmesiden.

Sager til orientering

Orienteringspunkter forventes gennemlæst inden mødet, da de *ikke* vil blive gennemgået på møderne. Eventuelle spørgsmål stilles til formanden eller kundechefen inden møderne.

10. Udlejningstal 2023

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Vallensbæk Boligselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-Fællesskabet.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Punktet drøftes sammen med beboersammensætningen på organisationsbestyrelsesmødet den 23. september 2024.

Udlejninger 2023 for Vallensbæk Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2023 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt).

Der er i 2023 i alt indgået 7566 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Vallensbæk Boligselskab er der i 2023 indgået 28 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
4,5	8,3	0	27,0	41,67	39,3	0	5,3	0	9,3

Anvisninger 2020 - 2023

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2020 - 2023 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2020	53	4.577	11,32	14,7	35,85	23,2	39,62	27,9	5,66	6,05	3,77	5,3	3,77	24,2
2021	36	4.636	2,78	14,8	30,56	27,7	50,0	22,6	5,56	8,8	5,56	6,4	5,56	22,1
2022	43	4.442	0	17,9	20,93	22,5	65,12	19,6	0	11,4	4,65	5,1	9,3	25,0
2023	23	4.116	14,29	16,6	14,29	18,9	38,10	17,8	0	12,6	0	4,8	42,86	24,8

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 4.221 i 2022 til 3.219 i 2023. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Vallensbæk Boligselskab er der 8 boliger i 2023 til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Udsættelser 2020 - 2023

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i Vallensbæk Boligselskab og samlet i KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2020	527	58.182	3	177	1	45
2021	527	58.559	0	147	0	38
2022	527	58.880	0	162	0	38
2023	527	57.717	0	178	0	44

*(familie, ældre og ungdom)

11. Ekstern granskning

Den eksterne granskning af diverse vedligeholdelsesaktiviteter er nu kommet retur til afdelingerne fra Landsbyggefondens gransker. Der er foretaget ekstern granskning af 20 udvalgte bygningsdele – se disse bygningsdele på vedlagte bilag. Alle almene boligafdelingers vedligeholdelses- og fornyelsesplaner skal hvert femte år "granskes" af eksterne. Formålet er overordnet at sikre, at den almene boligmasse ikke forfalder. Ved granskningen skal det undersøges, om vedligeholdelsesplanerne er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

KAB har tilbudt at gennemgå rapporterne individuelt med afdelingsbestyrelserne ved den årlige markvandring sammen med en specialist fra KAB's Driftssupport. Hvis afdelingsbestyrelserne ønsker dette, skal der gives besked til kundechef Bo Mølgaard om dette.

Generelt har granskerne haft fokus på, hvilke aktiviteter der skal fremgå og hvor stort et beløb, der skal afsættes. Udfordringen har været, at granskernes tilgang til langtidsplanerne har været divergerende i forhold til tidligere praksis, fx om et arbejde er vedligeholdelse eller udskiftning, eller hvilken konto et arbejde er afsat på.

Granskningsundersøgelserne er blevet gennemgået af Driftssupport i KAB.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

De tiltag, der står i rapporten, er blevet indarbejdet i afdelingernes fremtidige budgetter for 2025 og frem. Herefter har afdelingsbestyrelserne, på deres budgetmøder i foråret, kunnet se hvordan planen for vedligehold og fornyelse ser ud i de enkelte afdelinger, og tilpasse budgetterne til dette.

Den næste granskning finder sted om ca. fem år, og alle planer skal på det tidspunkt gerne være ensrettet, så de bedre kan sammenlignes.

Der kan læses mere om ekstern granskning her: <https://lbf.dk/magasin/i-fokus-ekstern-granskning/>

Bilag 11: Bygningsdele til ekstern granskning

12. Afd. 49-1 Højstrupparken – Status på projekt fælleshus

KAB's bygningskonstruktør Christian Klim er i gang med at udarbejde en case, som vil blive fremlagt afdelingsbestyrelsen, når den er klar.
Herefter vil afdelingsbestyrelsen vurdere, om der skal arbejdes videre med dette.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringspunktet til efterretning.

Beslutning

Formanden orienterede om en kommende pulje hos Realdania og opfordrede meget konkret til, at afdelingsbestyrelsen tænker eksterne fonde ind i projektet - herunder også overvejer at søge organisationsbestyrelsen om midler til projektet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Afd. 49-1 Højstrupparken – Status på udbedring af fejl og mangler på altan- og glaslukninger i stueplan

I forhold til oplægget på sidste møde har rådgiver haft en rundspørge ude hos beboerne, for at beboerne kunne rapportere eventuelle fejl og mangler.

Som tidligere nævnt har der været problemer med låsesystem på udestuerne, hvor wirerne fryser fast. Det er nu løst ved at fjerne wirerne i den nederste låsekasse. Denne løsning er med forbehold for, at det er en holdbar løsning, som entreprenør er in-formeret om.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Udbedringen af de sidste fejl og mangler pågår.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringspunktet til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Nyt fra afdelingerne, driftsrapport og logbog over husordensager

Aktuelle punkter fra afdelingerne, afdelingernes driftsrapporter og logbog over husordensager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringspunktet til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag 14: Driftsrapporter 49001- 49004

Bilag 14.1: Logbog over husordensager 49001- 49004

15. FORTROLIGT PUNKT

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

16. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om aktuelle sager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Katja Lindblad-Clausen informerede om svar fra styringsdialogmødet med kommunen vedrørende afdelingsbestyrelsens ønske om hastighedsnedsættelse ved Firkløverparken. Kommunen har lavet en hastighedsmåling, og har konstateret at gennemsnitshastigheden er omkring 31 km/t, så de vil ikke gøre yderligere.

Kommunen blev spurgt til om aflukning af Højstrupparken med bom bliver permanent. Svaret var, at det bliver den og at der laves chikaner tre steder på vejen.

Formandskabet foreslår at afholde et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 11. juni kl. 17:00 i bestyrelsens lokale i Højstrupparken med følgende punkter:

- *Bemandingen på ejendomskontorerne.*
- *Samarbejde mellem afdelingsbestyrelser og driftspersonale.*

Selskabets formandskab har mødtes med KAB's formandskab, for at få en snak om, hvad der arbejdes med i begge selskaber. Mødet gik godt. Der er bestilt fem af de nye KAB-håndbøger til de fire afdelingsbestyrelser og til formanden.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

17. Mødedatoer

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om afdelingernes mødedatoer 2024 til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabsmøde i 2024:

Tirsdag den 21. maj 2024 kl. 17.00
Firkløverparkens fælleshus, Firkløverparken 70, 2625 Vallensbæk

Organisationsbestyrelsesmøder 2024:

Tirsdag den 27. februar 2024 kl. 17.00 - 20.00
Bestyrelsens lokale, Højstrupparken 59, kld. Indgang v/gavl, 2665 Vallensbæk Strand

Mandag den 6. maj 2024 kl. 17.00 - 20.00
Bestyrelsens lokale, Højstrupparken 59, kld. Indgang v/gavl, 2665 Vallensbæk Strand

Mandag den 23. september 2024 kl. 17.00 - 19.00 + middag
KAB-HUSET, Enghavevej 81, 2450 København SV.

Mandag den 21. oktober 2024 kl. 17.00 - 20.00
Bestyrelsens lokale, Højstrupparken 59, kld. Indgang v/gavl, 2665 Vallensbæk Strand

Onsdag den 4. december 2024 kl. 17.00 - 19.00 + middag
Restaurant Krabben, Vallensbæk Havnevej 7, 2665 Vallensbæk Strand

Afdelingsmøder 2024:

Højstrupparken: torsdag 29. august 2024 kl. 17.00
Vallensbæk Kultur- og Borgerhus, Mødelokalet "Havet", Vallensbæk Stationstorv 40, 2665 Vallensbæk Strand

Rosenlunden: onsdag den 4. september 2024 kl. 18.00

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Fælleshuset, Rosenlunden 24, 2625 Vallensbæk

Firkløverparken: mandag den 9. september 2024 kl. 18.00
Fælleshuset, Firkløverparken 70, 2625 Vallensbæk

Stationstorvet: onsdag den 18. september 2024 kl. 17.00
Fælleslokalet, Stationstorvet 3, 2665 Vallensbæk Strand

18. Nyhedsbrev – temaer til næste udgave

Der udvælges eventuelt emner fra dagens dagsorden, som skal med i næste udgave af nyhedsbrevet fra Vallensbæk Boligselskab.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evt. udvælger de emner fra dagsordenen, der skal med i nyhedsbrevet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen udvalgte følgende emner til det kommende nyhedsbrev: Tryghed i afdelingerne.

Udlejningstal.

Opfordring til lejerne til at møde op og komme med input til afdelingsmøderne.

Pas på din bolig og boligområdet.

Formanden Katja Lindblad-Clausen tager dialogen med Kommunikation, for at få disse emner med i det kommende nyhedsbrev.

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 referat fra organisationsbestyrelsesmødet, der offentliggøres.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. maj 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Indstilling

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

Beslutning

Det blev besluttet, at punkt 15 skal behandles som fortroligt i referatet.

20. Eventuelt

Handicapskiltet i Rosenlunden er ikke flyttet til lejerens nye adresse af kommunen. Morten Schou Jørgensen følger op i udvalget.

"Beekey" døråbner kan opsættes af kommunen, efter ansøgning fra lejer, hvis der er behov for den.

Der gøres opmærksom på, at servicehunde altid har adgang til lejligheder og til alle offentlige steder.