

Furesø Boligselskab
Møde den 22. februar 2017
Udsendt den 8. marts 2017

Organisationsbestyrelsesmøde den 22. februar 2017, kl. 16.00 Servicecentralen, Paltholmterrasserne 15, 3520 Farum

Tilstede: *Gerd Karlsen, Anette Ågård Nielsen, Thomas Jensen, Erik Moesby Nordstrøm, Annelise Refshauge, Allan Vinje, Michael Quist, Palle Rye og Boye Korndal*

Afbud: *John Ehrbahn og Niels Bjerre Degn*

Fra KAB: *Rolf Andersson, Finn Larsen, Anette Hestlund, Kurt Rytter, Bettina Jarl Darls-
lund, Jens Løth, Dea Maria Petersen, Anne Brønnum og Dorthe Hald*

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| 1. Godkendelse af referat..... | 3 |
| 2. Revisionsprotokol..... | 3 |
| Sager til drøftelse og beslutning:..... | 3 |
| 3. Partnerskabsaftale mellem Furesø Kommune, Nordsjællands Politi og Furesø Boligselskab..... | 3 |
| 4. Pas på huslejen – få hjælp til 360 graders analyse af driften | 4 |
| 5. Pas på huslejen – ændring af lov om almene boliger | 5 |
| 6. Nordvænget II's Vuggestue – byggeregnskab – renovering af vuggestue | 6 |
| 7. Ændring af karenstid og antal personer pr. rum ved boligbytte | 7 |
| Sager til orientering:..... | 8 |
| 8. Meddelelser fra formanden..... | 8 |
| 9. Nyt fra Byrådet | 8 |
| 10. Udlejningsforhold i Furesø Boligselskab | 8 |
| 11. Innovationsprojektet – status..... | 10 |
| 12. Oplæg til byggemuligheder | 10 |
| 13. Nybyggeri – Skovhusene Flyvestation Værløse..... | 11 |
| 14. Skovvang II – nyt demensplejecenter - orientering om den foreløbigt udarbejdede kravspecifikation og tidsplan | 12 |
| 15. Nordvænget II's Vuggestue – renovering – status | 13 |
| 16. Bæredygtig drift..... | 13 |
| 17. Investeringsfonden..... | 14 |
| 18. Orientering om driftssager..... | 15 |
| 19. Orientering om beboerklagenævns sager | 18 |
| 20. Eventuelt..... | 18 |

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 22. februar 2017

Udsendt den 8. marts 2017

| | |
|--|----|
| Bilag 3: Partnerskabsaftale mellem Furesø Kommune og Furesø Boligselskab | 3 |
| Bilag 3.1: Et sted at være for unge i Farum Midtpunkt..... | 3 |
| Bilag 3.2: Dagsorden fra møde i den tværgående koordineringsgruppe den 18. januar 2017 | 3 |
| Bilag 6: Byggetegnelse pr. 8. februar 2017 – 4107-8 Nordvænget II's Vuggestue | 6 |
| Bilag 7: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet | 7 |
| Bilag 7.1: Almenlejeloven § 69 | 7 |
| Bilag 10: Oversigt over udlejning 1. januar til 31. december 2016..... | 9 |
| Bilag 11: Evaluering af kunstgræs-åbningsfest den 20. november 2014..... | 10 |
| Bilag 11.1: Evaluering af Åbningsfest for aktivitetspark den 14. marts 2015..... | 10 |
| Bilag 11.2: Evaluering af Åbent tag den 21. juni 2015..... | 10 |
| Bilag 11.3: Evaluering af markedsdag den 5. september 2015 | 10 |
| Bilag 11.4: Evaluering af indvielse af Miljøstien den 21. maj 2016 | 10 |
| Bilag 12: Interessetilkendegivelse: Bofælleskab i Jonstrup | 11 |
| Bilag 12.1: Interessetilkendegivelse: Små billige familieboliger i Furesø Kommune..... | 11 |
| Bilag 14: Demenscenter, Allerød – præsentation | 13 |
| Bilag 19: Oversigt over beboerklagenævns sager i Furesø Boligselskab for perioden 2012-2017..... | 18 |

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 11. januar 2017 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet, der efterfølgende underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i bekendtgørelse af lov om boligbyggeri fremlægges selskabets revisionsprotokol, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager ovenstående til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til drøftelse og beslutning:

3. Partnerskabsaftale mellem Furesø Kommune, Nordsjællands Politi og Furesø Boligselskab

Furesø Kommune, Nordsjællands Politi og Furesø Boligselskab har udarbejdet en partnerskabsaftale, som skal styrke og danne rammen om parternes samarbejde og fælles initiativer for at sikre, at Furesø Kommune fortsat er et attraktivt og trygt sted at bo. Partnerskabsaftalen er vedlagt som **bilag 3**.

Bilag 3: Partnerskabsaftale mellem Furesø Kommune og Furesø Boligselskab

Bilag 3.1: Et sted at være for unge i Farum Midtpunkt

Bilag 3.2: Dagsorden fra møde i den tværgående koordineringsgruppe den 18. januar 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender indholdet af partnerskabsaftalen.

Aftalen blev drøftet. Michael Quist forholdt sig kritisk til politiets rolle i rammeaftalen, da de fortsat er meget usynlige i Farum Midtpunkt. Erik Moesby Nordstrøm udtrykte ligeledes kritik af aftalen. Efter en længere debat pro et contra, blev det ved afstemning klarlagt, at der ikke er flertal for at underskrive aftalen, med mindre der bliver tilført konkrete forpligtelser ikke mindst fra politiets side. Punktet er udsat til næste organisationsbestyrelsesmøde, hvor næste møde med politi og kommune har været afholdt.

4. Pas på huslejen – få hjælp til 360 graders analyse af driften

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

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

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

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

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

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

Boligorganisationen bør derfor sætte en strategisk tilgang til effektiv drift på 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 afdelingen og peger på muligheder for forbedringer. KAB har derfor udviklet et analyseværktøj – en såkaldt 360 graders analyse, der gennemgår driften. Analysen tegner et præcist billede af den enkelte afdelings drift. Det sker på baggrund af tal, observationer og

Furesø Boligselskab

Møde den 22. februar 2017

Udsendt den 8. marts 2017

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.

Bemærk:

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

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

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at købe 360 graders analyser for afdelingerne i Furesø Boligselskab.

Lone Skriver gennemgik et oplæg, som supplerede ovennævnte. PowerPoint-præsentationen udsendes med referatet. Det blev besluttet at tilkøbe analyserne til alle de "gamle" afdelinger (4101, 4106, 4104 og 4106). Både Vængerne og Farum Midtpunkt er i driftsfællesskaber, og Lone Skriver tilkendegav derfor prisen pr. afdeling til 7.500 kr. ekskl. moms og minus rabat på 15 %. Boligorganisationen dækker omkostningen.

5. 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 her til.
- 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 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: Organisationsbestyrelsen drøfter, hvordan analysen af boligorganisationens drift gennemføres og herefter arbejder med at opstille effektiviseringsmål, som kan indgå i styringsrapporten.

Organisationsbestyrelsen tog ovenstående til efterretning, idet der allerede er planlagt en seminardag den 4. marts 2017 om emnet.

6. Nordvænget II's Vuggestue – byggeregnskab – renovering af vuggestue

Det endelige byggeregnskab for renovering af Nordvænget II's Vuggestue er nu udfærdiget. Byggeregnskabet vedlægges som **bilag 6**.

Bilag 6: Byggeregnskab pr. 8. februar 2017 – 4107-8 Nordvænget II's Vuggestue

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.



7. Ændring af karenstid og antal personer pr. rum ved boligbytte

I juni 2016 udsendte KAB et brev til alle beboere, **bilag 7**, 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 1 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 3 år.

Boligorganisationerne kan også lempe på reglerne for antallet af personer pr. beboelsesrum, så det hæves fra 1 person pr. rum til 2 personer pr. beboelsesrum.

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

Reglerne for bytteboliger reguleres af almenlejelovens § 69, **bilag 7.1**.

På baggrund heraf foreslås det, at Furesø Boligselskab drøfter, om karenstiden skal nedsættes, og om kravet til antal personer pr. beboelsesrum hæves til maksimalt 2 personer pr. beboelsesrum.

Bilag 7: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet

Bilag 7.1: Almenlejeloven § 69

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter byttereglerne, fastsætter en ny karenstid i afdeling og boligorganisation samt fastsætter et antal personer pr. rum ved bytning.

Efter en debat besluttede organisationsbestyrelsen følgende:

Karenstid: 1 år i egen afdeling – 2 år i selskabet.

Personer pr. beboelsesrum: 2 personer pr. rum.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 22. februar 2017
Udsendt den 8. marts 2017



Sager til orientering:

8. Meddelelser fra formanden

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat bortset fra mødet i Farum Midtpunkt med politiet, hvor der var stort fremmøde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9. Nyt fra Byrådet

Niels Bjerre Degn orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

10. Udlejningsforhold i Furesø Boligselskab

Genudlejning af boliger i boligselskabet forløber tilfredsstillende.

Venteliste

Pr. 1. januar 2017 var der ca. 750 opnoterede direkte til boligselskabet. Der er ca. 2.000 af alle opnoterede både til boligselskabet og fællesventelisterne i KAB-fællesskabet, der har de fleksible koder for selskabet på deres venteliste.

Udlejningssituationen i Farum Midtpunkt

I perioden 1. juni 2016 til 31. december 2016 er der ikke indberettet tomme familieboliger i Farum Midtpunkt med lejetab til Landsbyggefondens database.

Furesø Boligselskab

Møde den 22. februar 2017

Udsendt den 8. marts 2017

Udlejning Farum Midtpunkt 2016

2016 er det første år siden 2010 med helt almindelig genudlejning af boliger, der er opsagt af nuværende beboere.

Der har været få genudlejninger i 2016 sammenlignet med det seneste normalår 2010.

I efteråret 2016 har der været en lille stigning i antallet af opsigelser, der ligger lidt over gennemsnittet for resten af året.

| | 2010 | 2016 |
|---------------|------|------|
| Udlejet i alt | 237 | 145 |

Vurdering af udlejningssituationen i Farum Midtpunkt

Det går tilfredsstillende med udlejningen. Der har de seneste par år været en støt efterspørgsel på boliger i Farum Midtpunkt, og en del har ladet sig skrive op på ventelisten.

Der er fortsat følgende omtrentlige ventetider på boliger i Farum Midtpunkt:

- 1 rums - 2 år
- 2-3 rums - 5 år
- 4 rums - 1½ år

Åbent hus

Der har igennem flere år været afholdt åbent hus to gange om året i Farum Midtpunkt, senest den 1. oktober 2016 i forbindelse med afslutningsfesten for byggesagerne.

Arrangementerne har bidraget væsentligt til, at alle boliger er lejet ud, og at der er et pænt antal opnoterede til selskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2016 blev det besluttet, at der indtil videre afholdes et åbent hus arrangement om året.

Der planlægges et åbent hus i sensommeren. Foreløbig dato er den 9. september 2017.

Bilag 10: Oversigt over udlejning 1. januar til 31. december 2016.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Finn Larsen bemærkede, at ventelisterne til boligorganisationens afdelinger p.t. er tilfredsstillende.

Han gav herefter en status på resultaterne af kontanthjælpsloftet på tværs i KAB-fællesskabet. Samlet set må det konstateres, at der ikke er noget alarmerende i tallene, som ser meget almindelige ud sammenlignet med tallene før kontanthjælpsloftets indførelse.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Innovationsprojektet – status

Reguleringskontoen fra innovationsprojektet har igennem de sidste par år været med til at finansiere aktiviteter i Farum Midtpunkt, der har haft til formål at profilere bydelens image.

Målet er lykkedes, og evaluering af sidste indsats blev fremsendt til Landsbyggefonden den 9. november 2016.

Efterfølgende er reguleringskontoen opgjort og fremsendt til revision. Der er rykket for svar fra revisor ultimo januar 2017 og bedt om at fremskynde revisionen, således at reguleringskontoen og projektet kan afsluttes. Sagsbehandler Jørgen Olsen er underrettet om status på reguleringskontoen og afventer opgørelsen.

Det forventes, at den reviderede reguleringskonto kommer retur i løbet af februar 2017 og afleveres efterfølgende til Landsbyggefonden.

Bilag 11: Evaluering af kunstgræs-åbningsfest den 20. november 2014

Bilag 11.1: Evaluering af Åbningsfest for aktivitetspark den 14. marts 2015

Bilag 11.2: Evaluering af Åbent tag den 21. juni 2015

Bilag 11.3: Evaluering af markedsdag den 5. september 2015

Bilag 11.4: Evaluering af indvielse af Miljøstien den 21. maj 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Oplæg til byggemuligheder

Ultimo 2016 efterspørger Furesø Kommune boligorganisationernes interesse i at deltage i udviklingen af kommunen med opførelse af almene boliger til forskellige forhold, herunder at afhjælpe boligbehovet for små almene boliger der opfylder de lovfastsatte krav til flygtningeboliger. Flygtningeboliger stiller krav til både husleje og størrelse som et vilkår for, at kommunen kan få andel i den statslige pulje, som i udgangspunktet udgør 75 % af de kommunale indskud på 10 % af anlægssummen. I det omfang der måtte blive truffet beslutning om at opføre flygtningeboliger vil det på et senere tidspunkt være muligt at sammenlægge disse bolig-

Furesø Boligselskab

Møde den 22. februar 2017

Udsendt den 8. marts 2017

typer til større familieboliger. Formandskabet har overfor KAB tilkendegivet, at Furesø Boligselskab naturligvis skal byde ind på de muligheder, der kunne opstå i kommunen.

På vegne af Furesø Boligselskab har KAB derfor fremsendt to oplæg til Furesø Kommune, hvor Furesø Boligselskab ser muligheder. Oplæggene fremgår af **bilag 12 og 12.1**, hvoraf det ene oplæg vedrører et bofælleskab, som skal etableres på flyvestationen, og det andet anviser forskellige muligheder i og omkring Farum By. Såfremt Furesø Kommune viser interesse for de fremsendte oplæg, vil dette blive fremlagt for organisationsbestyrelsen.

Det skal bemærkes, at der i oplægget i **bilag 12.1** vises en fortætningsmulighed i Nordvænget I, som jo ikke er realitetsbehandlet, hverken i afdeling eller boligorganisation, men oplægget har givet anledning til debat blandt beboerne i Nordvænget I, da materialet tilsyneladende er tilgængeligt på kommunens hjemmeside. Det er naturligvis uheldigt at den information bliver offentlig tilgængelig, inden materialet har været forelagt organisationsbestyrelsen til orientering, men det har ikke været muligt at fremlægge dette for bestyrelsen før dette organisationsbestyrelsesmøde.

Bilag 12: Interessetilkendegivelse: Bofælleskab i Jonstrup

Bilag 12.1: Interessetilkendegivelse: Små billige familieboliger i Furesø Kommune

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Med udgangspunkt i presseomtalen om kommende byggeri i Nordvænget I blev det besluttet at husstandsomdele en beboerinformation i afdelingen, der beskriver de faktiske forhold, således at alle beboere får samme information. Boye Korndal sørger for tryk og omdelelse torsdag den 23. februar 2017. Generelt var der ros til de samlede byggeforslag, der er skitseret i bilagene.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Nybyggeri – Skovhusene Flyvestation Værløse

Der er ikke sket væsentligt nyt siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 22. februar 2017

Udsendt den 8. marts 2017

14. Skovvang II – nyt demensplejecenter - orientering om den foreløbigt udarbejdede kravspecifikation og tidsplan

Sagsbeskrivelse

I forbindelse med budgettet for 2016-2019 blev der afsat midler til et nyt demensplejecenter i Allerød Kommune. Det nye demensplejecenter opføres på et kommunalt ejet areal ved siden af Plejecenter Skovvang.

På byrådsmødet den 28. april 2016 traf byrådet beslutning om, at der skulle indledes et samarbejde om opførelse af det nye demensplejecenter med Furesø Boligselskab, som står bag det eksisterende Plejecenter Skovvang. Det forventes, at der skal etableres fysisk forbindelse mellem de to centre.

Modellen for opførelse og efterfølgende drift svarer til den, som f.eks. kendes fra det nuværende Plejecenter Mimosen og Plejecenter Skovvang.

Der er afsat i alt 9,5 mio. kr. til etablering af serviceareal og indkøb af inventar. Servicearealer er arealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, herunder f.eks. personalefaciliteter. Kommunen ejer dermed servicearealet, men boligdelen tilhører den almene boligorganisation, der også varetager den samlede drift af ejendommen.

Opsamling fagligt input

Allerød Kommune har nedsat en arbejdsgruppe, der skal levere Allerød Kommunes faglige input og give sparring til boligorganisationen med henblik på funktionaliteter og indretning af plejecentret.

På baggrund af inspirationstur, indledende møder, faglig viden om området og erfaring fra kommunens nuværende plejecentre er der udarbejdet en præsentation, **bilag 14**, med de første overvejelser og krav til det nye plejecenter.

Præsentationen indeholder et volumenstudie for at synliggøre, om alle funktionerne i byggeriet kan ligge i et plan, eller om der skal bygges i to etager. Da der er lokalplan for området, er spørgsmålet, om byggeriet kan være inden for byggefeltet i den eksisterende lokalplan, eller om der skal udarbejdes en ny.

Vi har anmodet Sundheds- og Velfærdsudvalget om at tage stilling til, hvorvidt forvaltningen kan få mandat til at arbejde videre med et projekt, som ikke kan forventes at kunne holdes inden for den gældende lokalplan. Som volumenstudiet peger i retning af, så kan der godt realiseres et projekt, som kan holdes inden for lokalplanen, men det er faggruppens vurdering, at man får et bedre projekt, hvis byggefeltet tilpasses det konkrete formål.

Sundheds- og Velfærdsudvalget har behandlet sagen og indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at der arbejdes videre med et projekt, som kræver en ny lokalplan. Sagen blev be-

Furesø Boligselskab

Møde den 22. februar 2017

Udsendt den 8. marts 2017

handlet i Økonomiudvalget den 7. februar 2017 og behandles i Byrådet den 23. februar 2017. Ældrerådet er hørt og forholder sig ikke til de fremlagte scenarier, men tilkendegiver, at man ønsker alle boligerne i stueplan.

Det er planen, at præsentationen skal præciseres og udvikles yderligere med henblik på indarbejdelse i det konkrete projekt, byggeprogram og udbud. Der er dele, som endnu ikke er udfoldet, og boligorganisationen vil også kunne byde ind med viden og erfaringer fra andre plejeboligbyggerier, som kan kvalificere projektet yderligere.

Interessent- og brugerinddragelse skal indarbejdes i processen i samarbejde med boligorganisationen, ligeledes med henblik på at kvalificere det faglige oplæg yderligere.

Tids- og procesplan

KAB har udarbejdet et nyt udkast til tids- og procesplan med fokus på byggeprocessen i forhold til Økonomiudvalgets beslutning om ny lokalplan eller ej.

KAB forventer at starte en følgegruppe op, når vi ved mere om, hvad kommunen beslutter, så der kan udarbejdes en ny tidsplan.

Bilag 14: Demenscenter, Allerød – præsentation

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Nordvænget II's Vuggestue – renovering – status

Byggesagen er afleveret den 9. november 2016. Mangeludbedringen er afsluttet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Bæredygtig drift

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

Furesø Boligselskab

Møde den 22. februar 2017

Udsendt den 8. marts 2017

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

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: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Investeringsfonden

Som tidligere oplyst blev kalenderåret 2016 betydeligt bedre for vores investeringsforeninger end 2015 var, og værdistigningen i 2016 var samtidig en del bedre end forventet.

Som det fremgår af nedenstående tabel, så har de tre foreninger fået en træg start i 2017, idet der indtil videre har været et værdifald på 0,05 %-point. Dette forventes dog snart at stabilisere sig, og forventningerne til afkastet 2017 er p.t. ca. +1,5 %-point for hele kalenderåret.

Kursværdier

| | Nominal beholdning (kurs 100) | Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016 | Indre værdi (Kurs) 7. feb. 2017 | Værdiudvikling hidtil 2017 | Værdiudvikling hele 2016 |
|-------------------|--|---|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Danske Capital | 82.815.917 | 114,46 | 114,40 | -0,06 %-point | +3,60 %-point |
| SEB | 74.406.154 | 114,84 | 114,80 | -0,04 %-point | +3,81 %-point |
| Nykredit Port. | 64.240.900 | 117,96 | 117,90 | -0,06 %-point | +4,68 %-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.

Furesø Boligselskab

Møde den 22. februar 2017

Udsendt den 8. marts 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Orientering om driftssager

Farum Midtpunkt

Affald:

Teknik og Miljøudvalget undersøger flere muligheder, og arbejdet er i gang. Ole Andersen og driften har afholdt møde, og det videre forløb sker i samarbejde med Teknik og Miljøudvalget.

Betonrenovering 2016/2017:

Arbejdet med betonrenovering udføres i foråret på vestblokkens øst-altaner, etage 2, Blok 31-36's fællesterrasser og B-C lejlighedernes øst-altaner.

Renovering af det katodiske anlæg i Blok 31-36 pågår og forventes afsluttet senest 1. maj 2017.

Asfaltfuger vestblokkens gangstrøg:

Der laves forskellige forsøg på holdbare løsninger i det kommende budgetår, da underlaget og membranen ikke er i orden.

Cykelrummene i p-niveau:

Ombygningen af de gamle cykelrum i nord- og sydenden af blokkene er afsluttet. I cykelrum Blok 12 nord er rummet aflåst med ståldør og gitter.

Solceller samt udskiftning af elmåler:

Det videre forløb i sagen afventer godkendelse af virtuel afregning fra Energistyrelsen. Når godkendelsen forhåbentlig snart foreligger, kan Teknik og Miljøudvalget udarbejde den endelige blokrådssag.

Udskiftning af vand- og varmemåler:

De ca. 180 lejemål, der stadig mangler at få udskiftet målere, er blevet varslet med 6 uger, så arbejdet kan færdiggøres. Arbejdet starter op den 13. marts 2017 efter 14 dages varsel samt 3 dages varsel af Brunata.

Rotter:

Der har været rotter i Kærnehuset. I den forbindelse har Furesø Kommune givet Farum Midtpunkt påbud om at opsætte 6 rottespærer på faldstammer. Dette arbejde er igangsat.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 22. februar 2017

Udsendt den 8. marts 2017

Kommunen har ligeledes givet Farum Midtpunkt påbud om at sætte net på alle udluftninger placeret på højtage. Dette arbejde er også igangsat.

Wisecan A/S (skadedyrsbekæmpelsesfirma), som har leveret rottespærer til kloakledningerne, har forespurgt, om de må nævne Farum Midtpunkt positivt i en artikel. Driften afventer p.t. artiklen til gennemlæsning.

Udbud af telefoni, TV samt internet:

Bolignetudvalget, rådgivende firma og KAB har modtaget licitationsresultatet og har den. 15. februar 2017 holdt møde for at gennemgå materialet.

Servicecentralen:

Arbejdet er afsluttet, og fejl og mangler er gennemgået. Følgegruppen har afholdt byggeregnskabsmøde, og det forventes, at det endelige reviderede byggeregnskab vil blive sendt til godkendelse på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Lommepengeprojekt:

5 unge mennesker har i uge 7 gået sammen med servicemedarbejderne i 37 timer. Tilsvarende forsøges det at få nogle unge ind i henholdsvis påsken og sommerferien.

Hærværksituationen:

Der har igennem det sidste år været en del hærværk på dørstationerne (blokkenes adgangskontrol), og dette har bl.a. medført store økonomiske udfordringer og utryghed blandt beboerne, idet det er muligt at skaffe sig adgang til blokkene ved at ødelægge dørstationerne.

Der har været to store "bølger" af hærværk, i august 2016 samt den 6. februar 2017. Disse to "bølger" har bevirket, at 11 blokke står uaflåst, og omkring 20 dørstationer er hærget. Udgiften til dette har været over 400.000 kr. Det forventes p.t., at hærværkskontoen overskrides med over 100 % i indeværende budgetår.

Det er vores vurdering, at der skal foretages en forbedring af den eksisterende løsning. Driften, Bettina Jarl Darlslund og Palle Rye, undersøger forskellige muligheder, men allerede nu vurderes det, at adgangskontrollen bør suppleres med massiv videoovervågning.

En hurtig løsning er nødvendig, men vil også være meget omkostningstung, såfremt der skal opsættes videoovervågning.

Hærværk er desværre ikke dækket af forsikringen, men sagerne er meldt til Politiet, som har været hurtige til at komme, efter vi havde anmeldt hærværket den 6. februar 2017.

Furesø Boligselskab
Møde den 22. februar 2017
Udsendt den 8. marts 2017

Skovvang

Låsesystem:

Driften har haft store udfordringer med låsesystemet i Skovvang. Softwaren kan ikke længere opdateres, og udvalget af reservedele er meget begrænset. Driften har derfor efter samråd med vores låsesmed valgt, at det fremtidige låsesystem skal være Rukos Smartair Zys, da det system umiddelbart er det mest fremtidssikrede på markedet. Låsesystemet er nu færdigmonteret samt sat i drift, og der udestår kun mindre mangler.

Ejerforeningen Farum Midtpunkt (Blok 12/13)

Gennemgang af fejl og mangler:

Der afventes stadigvæk en rapport på syn- og skønssagerne.

Affald:

Status på affaldsproblemer i Blok 12:

Nedfaldsskakte er nu forsynet med sensor, som låser indkastlåge, når en container er fyldt. I den forbindelse kan der opstå problemer med tilstoppet skaktrør. Dette problem er størst, når der skal skaktes efter weekenden. Sensoren blev monteret på grund af arbejdsmiljømæssige årsager.

Derudover pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Vængerne

Status på individuel køkkenmodernisering:

Sportsvænget – 4 tilmeldinger.

Nordvænget I - 15 tilmeldinger.

Nordvænget II - 38 tilmeldinger.

LED-belysning:

Sportsvænget har fået udskiftet belysning i kælder og opgangsbelysning til LED.

Nordvænget I har fået udskiftet belysning i kælder til LED. Opgangsbelysningen vil blive udskiftet de kommende år.

Nordvænget II har fået udskiftet belysning i kælder til LED samt opgangsbelysning i 2 blokke. Opgangsbelysning i de sidste 2 blokke vil blive udskiftet i det nye budgetår 2017/2018.

Sportsvænget

Der pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Furesø Boligselskab

Møde den 22. februar 2017

Udsendt den 8. marts 2017

Nordvænget I

Renovering af elinstallationer i lejemålene:

Registrering og opmåling af eksisterende forhold i lejemålene er foretaget af rådgiver den 6. og 7. februar 2017.

Følgegruppemøde nummer 2 er indkaldt til den 2. marts 2017.

Derudover pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder

Nordvænget II

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen den 14. februar 2017 vedrørende projektoplæg til renovering af facader og gavle samt nye vinduer.

Derudover pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Orientering om beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2012-2017.

Bilag 19: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2012-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 19.04.2017, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 07.06.2017, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 13.09.2017, kl. 16.00 i KAB

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 22. februar 2017

Udsendt den 8. marts 2017

| | |
|--|--|
| <i>Organisationsbestyrelsesmøde</i> | <i>Onsdag den 25.10.2017, kl. 16.00 i KAB</i> |
| <i>Organisationsbestyrelsesmøde</i> | <i>Onsdag den 22.11.2017, kl. 16.00 i Farum</i> |
| <i>Repræsentantskabsmøde</i> | <i>Onsdag den 22.11.2017, kl. 18.30 i Farum</i> |
| <i>Forvaltningsrevisionsseminardag</i> | <i>Lørdag den 4. marts 2017, kl. 10.00 i Farum</i> |

Afdelingsmøder:

| | |
|-----------------------------|---|
| <i>Nordvænget I</i> | <i>Mandag den 13.03.2017, kl. 19.00 (ny dato)</i> |
| <i>Nordvænget II</i> | <i>Onsdag den 22.03.2017, kl. 19.00 (ny dato)</i> |
| <i>Sportsvænget</i> | <i>Onsdag den 15.03.2017, kl. 19.00</i> |
| <i>Plejecenter Skovvang</i> | <i>Onsdag den 05.04.2017, kl. 14.00</i> |
| <i>Nordvænget II</i> | <i>Onsdag den 18.10.2017, kl. 19.00</i> |

Ejerforeningsmøder:

| | |
|---------------------------------------|--|
| <i>Ejerforeningen Skovvang</i> | <i>Tirsdag den 18.04.2017, kl. 15.00 i Farum</i> |
| <i>Ejerforeningen Farum Midtpunkt</i> | <i>Onsdag den 19.04.2017, kl. 16.00 i KAB</i> |

- *På forslag fra Thomas Jensen var der enighed om at sende en hilsen til Bente Heltberg.*