



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 25. oktober 2017, kl. 17.00 i Allégården, Tårnbyvej 53

Til stede: Bo Quist Besser, Anette M. E. Jensen, Jytte Dræby,
Søren Sabat
Suppleanter: Kim Boch, Merete Sørensen,

Fra KAB: Kundechef Henning Bøgh Holtov, driftschef Sune Rasmussen

Afbud: Susanne Bech Uldahl, Jørgen Juul, Kirsten Haugaard,
suppleant Christina Risberg Müller

Revisionen: Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	3
2. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen	3
3. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 12. juni 2017.....	3
4. Referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 29. august 2017.....	4
5. Revisionsprotokol.....	4
6. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
7. Repræsentantskabets sammensætning.....	5
8. Meddelelser fra formanden.....	6
Sager til beslutning.....	7

Referat



Tårnby Kastrup Boligselskab

Møde den 25. oktober 2017

Udsendt den 2. november 2017

9. Pas på huslejen – effektiviseringsmål 2017-2020.....	7
10. Regnskab for selskab og afdelinger 2016-2017	8
11. Organisationsbestyrelsens beretning for regnskabsåret 2016-2017.....	9
12. Forvaltningsrevision	10
13. Budget for boligorganisationen 2018-2019.....	11
14. Allégården – altanrenovering – Godkendelse af endeligt byggeregnskab	12
15. Allégården – betonrenovering – Godkendelse endeligt byggeregnskab	13
16. Brug af vedligeholdelseskonto ved B-ordning.....	13
17. KAB's sommerophold 2018.....	14
Sager til orientering.....	16
18. Nyt fra afdelingerne.....	16
19. Boligplacering af flygtninge.....	17
20. Salg af institutionerne	18
21. Udlejningstal 2016	18
22. Ny digital platform i KAB.....	20
23. Forsikringsforhold.....	21
24. Investeringsforeninger.....	23
25. Styringsdialog 2017 (2015-2016)	23
26. Næste møde samt planlægning af kommende møder – 2018	24
27. Eventuelt.....	24
28. Referat fra mødet – fortrolighed.....	25
Bilag 1: Revisionsprotokol.....	4
Bilag 2: Oversigt over effektiviseringsmål 2017-2020.....	8
Bilag 3: Statistik over beboerhenvendelser – omdeles på mødet.....	8
Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskab 2016-2017 – eftersendes pr. post.....	9
Bilag 5: Udkast til årsberetning	9
Bilag 6: Læsevejledning til nøgletal	11
Bilag 7: Nøgletal for forvaltningsrevision 2016-17.....	11
Bilag 8: Budget 2018-2019	11
Bilag 9: Allégården – 5802 Altanrenovering - Endeligt regnskab underskrevet	12
Bilag 10: Allégården – 5802 Betonrenovering - Endeligt regnskab underskrevet.....	13
Bilag 11: Migration mellem selskaberne 2016.....	20
Bilag 12: Migration mellem selskaberne 2012-2016	20

Referat

Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017



1. Valg af dirigent

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

Beslutning

Merete Sørensen blev valgt til dirigent.

2. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Der er ikke foretaget ændringer i forretningsordenen siden den 29. maj 2012.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 12. juni 2017

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 12. juni 2017 er udsendt den 14. juni 2017. Der er ikke modtaget bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Beslutning

Referat blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

Referat



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

4. Referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 29. august 2017

Referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 29. august 2017 er udsendt den 14. september 2017. Der er ikke modtaget bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Beslutning

Referat blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

5. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2016-2017.

Revisionsprotokollen fremlægges til organisationsbestyrelsens påtegning.

Bilag 1: Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver den fremlagte revisionsprotokol.

Beslutning

Revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet af medlemmerne .

6. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

Formand	Bo Quist Besser	På valg 2017
Næstformand	Kirsten Haugaard	2018
Medarbejderudpeget	Jørgen Juul	2017
Medlem	Jytte Dræby	2018

Referat



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Medlem/kasserer	Susanne Bech Uldahl	2017
Medlem	Anette M. E. Jensen	2018
Kommunalt udpeget	Søren Sabat	
Suppleant	Kim Boch	2017
Suppleant	Merete Sørensen	2017
Suppleant	Christina Risberg Müller	2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet har i oktober 2017 følgende sammensætning:

Bestyrelsen:

Bo Quist Besser	Jørgen Juul (medarbejdervalgt)
Kirsten Haugaard	Anette M. E. Jensen
Jytte Dræby	Søren Sabat (kommunalt udpeget)
Susanne Bech Uldahl	

Allégården:

Per Andersen	Maj Britt Madsen
Maria Cederstrøm Jensen	Mette Omega
Kamilla Kuhnell	Sigurd Hultmann
Gert Zeuthen Petersen	Marianne Weinberger
Jesper Kofod	

Thyges Gaard:

Ingelise Bjørn Pedersen	Allan Elgaard Nielsen
Lars Meisner Andersen	Regin Olsen
Kim Frandsen	

Kastrupvænge:

Benny Cuber
Kim Boch



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Meddelelser fra formanden

Formanden vil give aktuelle meddelelser eller orientere om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der var ingen aktuelle meddelelser fra formanden.

Administrationen forelagde en sag om et ejerpantebrev stort 50.000.000 kr. tinglyst i nogle, men ikke alle, matrikelnumre i afdeling Allegården.

At ejerpantebrevet ikke er lyst i alle matrikler skyldes formentlig, at afdelingen er blevet udvidet med flere matrikelnumre efter at ejerpantebrevet blev lyst.

Da al fremtidig pantsætning af ejendommen vil blive lyst i ALLE matrikelnumre, er der, som loven er nu, desværre ikke mulighed for at genbruge stemplet fra ejerpantebrevet, hvorfor det faktisk kun er forbundet med udgifter at lade ejerpantebrevet forblive tinglyst på ejendommen, da kreditforeningerne vil kræve at ejerpantebrevet skal rykke for et eventuelt nyt realkreditlån i forbindelse med nye låneoptagelser.

Det anbefales derfor, at ejerpantebrevet aflyses. Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Sager til beslutning

9. Pas på huslejen – effektiviseringsmål 2017-2020

På det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 29. august 2017 gennemgik organisationsbestyrelsen de modtagne 360 graders analyser og traf, efter denne første behandling, beslutning om følgende effektiviseringsmål for 2017-2020 for TKB:

- **Nyt fælles driftskontor pr. 1. oktober 2017 – TKB Kundecenter**
Fokus på medarbejderressourcer og reviderede arbejdsplaner
Fælles maskindrift
Tidligere ejendomskontor Thyges Gaard ombygges, udlejes som bolig (forventet ultimo 2017)
Eventuelt ændrede åbningstider – der udarbejdes statistik 1.oktober 2017 – 24. oktober 2017 (beslutning på organisationsbestyrelsesmødet den 25. oktober 2017).
- **Fokus på udbud og indkøb**
Der skal så vidt muligt anvendes ny fælles indkøbscentral. Der udpeges indkøbsansvarlig på kontoret. Fokus på opnåelse af billigste pris.
- **Renovation**
Lukning af skakter i afdelingerne og etablering af molokker samt affaldsøer (tages igen op med Tårnby Kommune). Søges igen drøftet på kommende styringsdialogmøde.

Herudover ønsker organisationsbestyrelsen følgende punkter behandlet i afdelingsbestyrelserne i forbindelse med det videre arbejde med analyserne:

- LED-belysning i afdelingerne
- Effektivisering af vaskeridrift og beboerlokaledrift
- Pleje af grønne arealer i afdelingerne – personale/maskinel/udlicitering
- Snerydning – personale/maskinel/udlicitering.

Der vedlægges oversigt over de opstillede effektiviseringsmål 2017 – 2020.

Organisationsbestyrelsen besluttede herudover at indkalde samtlige afdelingsbestyrelsesmedlemmer til en temaaften den 20. september 2017 for præsentation og drøftelse af analyser og effektiviseringsmål for TKB for 2017-2020.

Det anbefales, at organisationsbestyrelsen drøfter afviklingen af fællesmødet/tema-aftenen, herunder om dette giver anledning til justering af effektiviseringsmål, og om der i øvrigt måtte være behov for andre justeringer efter den første behandling af analyserne.



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Det anbefales at organisationsbestyrelsen herudover træffer beslutning om eventuelt ændrede åbningstider i Kundecentret. Til brug herfor omdeles statistik over beboerhenvendelser for oktober 2017 på mødet.

Bilag 2: Oversigt over effektiviseringsmål 2017-2020
Bilag 3: Statistik over beboerhenvendelser – omdeles på mødet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter afviklingen af temaaftenen og træffer beslutning om eventuel justering af effektiviseringsmål, og træffer beslutning om åbningstider for TKB's kundecenter.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede den afholdte temaaften og effektiviseringsmål, og traf herefter følgende beslutning:

Udvidelse af lokale til personalefaciliteter (toilet, bad og omklædning) i afdeling Thyges Gård forventes at koste ca. 150.000 kr. + moms. Udgiften afholdes af TKBs arbejdskapital.

Udgifter til ombygning af det tidligere ejendomskontor i Thyges Gård, til en almindelig bolig, skal afholdes som driftsudgift i afdelingen.

Åbningstider for TKBs kundecenter ændres pr. den 1. december 2017 og bliver herefter således:

<i>Mandag/tirsdag/onsdag</i>	<i>10.00 – 11.30</i>
<i>Torsdag</i>	<i>15.00 – 17.00</i>
<i>Telefontid alle hverdage</i>	<i>9.00 – 10.00</i>

10. Regnskab for selskab og afdelinger 2016-2017

Som bilag vedlægges reviderede selskabs- og afdelingsregnskaber for tiden fra den 1. juni 2016 til den 31. maj 2017 med status pr. sidstnævnte dato.

Regnskaberne er opstillet således, at en sammenligning med årets budgettal er mulig. Endvidere er budgettallene for det kommende år vist i en særlig kolonne.

5800-3 Tårnby Kastrup Boligselskab

Resultatopgørelsen balancerer med 14.522.169 kr. og slutter med et overskud på 633.116 kr., som er overført til arbejdskapitalen.



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Status balancerer med 79.271.911 kr., og Tårnby Kastrup Boligselskabs dispositionsfond udgør 10.146.400 kr. inkl. renter (disponibel likvid del).

Afdelingernes regnskaber udviser følgende:

5801-0 Thyges Gaard

Resultatopgørelsen balancerer med 9.500.361 kr., og slutter med et overskud på 303.038 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.364.251 kr.

5802-8 Allégården

Resultatopgørelsen balancerer med 62.724.744 kr. og slutter med et overskud på 1.696.229 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 259.530.303 kr.

5806-7 Kastrupvænge

Resultatopgørelsen balancerer med 1.179.253 kr. og slutter med et overskud på 75.898 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 5.086.732 kr.

Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskab 2016-2017 – eftersendes pr. post

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne og indstiller disse til repræsentantskabet for endelig godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne og indstiller disse til repræsentantskabets godkendelse.

11. Organisationsbestyrelsens beretning for regnskabsåret 2016-2017

Formanden har i samarbejde med KAB udarbejdet udkast til organisationsbestyrelsens beretning for 2016-2017.

Bilag 5: Udkast til årsberetning

Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Indstilling

Det indstilles, at udkast til beretning godkendes og fremsendes til TKB's repræsentantskab til behandling den 15. november 2017.

Beslutning

Beretning for 2016-2017 blev godkendt.

12. Forvaltningsrevision

De årlige nøgletal giver organisationsbestyrelsen et overblik over udviklingen i boligorganisationen og -afdelingerne. Tallene behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet.

Organisationsbestyrelsen har igen i år haft særligt fokus på afdelingernes huslejudvikling, henlæggelser og tab ved fraflytning.

Huslejudvikling i afdelingerne

Huslejen i boligafdelingen Thyges Gaard er steget med 27 kr./m², primært pga. øgede renovationsudgifter til Tårnby Kommune og færre renteindtægter og nedsættelse af lejen for garager, kældre mm. Huslejen i afdelingen Allégården er forhøjet med 15 kr./m², først og fremmest pga. færre renteindtægter og for at betale øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Huslejen i afdelingen Kastrupvænge er steget med 10 kr./m². Denne stigning skyldes bl.a. højere grundskyld til Tårnby Kommune og øgede henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Afdelingernes henlæggelser

Det anbefales, at en afdelings samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse skal være to-tre gange større end de årligt budgetterede henlæggelser. Alle tre boligafdelinger øgede i 2016-17 de budgetterede henlæggelser med 6-17 kr./m². Kastrupvænge har nu samlede henlæggelser, der er tre gange større end de årligt budgetterede mod 2,7 i 2015-2016. Afdelingerne Thyges Gaard og Allégården opfylder endnu ikke anbefalingen, men niveauet for henlæggelser udvikler sig fornuftigt. De samlede henlæggelser i Thyges Gaard er nu 1,5 gange større og i Allégården 1,4 gange større end de årligt budgetterede henlæggelser.

Tab ved fraflytning

Boligafdelingen Thyges Gaard har over en treårig periode oplevet store udsving i tab ved fraflytning og har et større tab i 2016-17. Allégården oplever også udsving, men tabet i 2016-17 ligger på niveau med tabet året før. Kastrupvænge har ingen tab ved fraflytning.

Referat



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Bilag 6: Læsevejledning til nøgletal
Bilag 7: Nøgletal for forvaltningsrevision 2016-17

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter forvaltningsrevisionen og beslutter, om der skal være særlige fokusområder i forvaltningsrevisionen 2017-18.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede fortsat at have særligt fokus på huslejeudviklingen, henlæggelser og tab ved fraflytning.

13. Budget for boligorganisationen 2018-2019

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for tiden fra den 1. juni 2018 til den 31. maj 2019 for TKB.

Driftsbudgettet balancerer med 14.215.000 kr.

I budgettet indgår et budgetteret overskud/budgetreserve på 172.000 kr., som er forudsat henlagt til arbejdskapitalen. Beløbet fremkommer ved en budgetteret nettorenteindtægt svarende til forrentningen af organisationens egenkapital – dispositionsfond og arbejdskapital.

Budgettets hovedposter:

Forretningsførelse i alt	5.887.000 kr.
Organisationens øvrige driftsudgifter (vederlag, møde-, personale- og kontorholdsudgifter m.v. samt revision)	<u>388.000 kr.</u>
Samlede administrationsudgifter	<u>6.275.000 kr.</u>

Bidrag til boligorganisationen pr. enhed falder med 38 kr., til i alt 523 kr. svarende til -1,60 %.

Bilag 8: Budget 2018-2019

Indstilling

Det indstilles, at budgettet godkendes af organisationsbestyrelsen og indstilles til repræsentantskabet for endelig godkendelse.

Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Beslutning

Budget 2018-2019 blev godkendt og indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

14. Allégården – altanrenovering – Godkendelse af endeligt byggerenskab

Beskrivelse

Projektet omfattede etablering af altaner i afdelingen, og byggeperioden foregik fra september 2012 til august 2014.

Byggerenskab er fremlagt og godkendt af følgegruppen den 12. januar 2015. Det endelige byggerenskab er revisionsgodkendt og vedlagt som bilag.

Endelig anskaffelsessum

Anskaffelsessum jf. byggerenskab	55.723.875 kr.
- indregnede afsætningsbeløb	- 827.890 kr.
+ anvendte afsætningsbeløb	<u>630.994 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>55.526.979 kr.</u>

Finansiering

Realkredit, understøttet	<u>55.526.979 kr.</u>
--------------------------	-----------------------

Bilag 9: Allégården – 5802 Altanrenovering - Endeligt regnskab underskrevet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggerenskab.

Beslutning

Endeligt byggerenskab blev godkendt.

Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

15. Allégården – betonrenovering – Godkendelse endeligt byggeregnskab

Beskrivelse

Projektet omfattede renovering af betonbrystninger i forbindelse med altanprojektet, og byggeperioden foregik fra september 2012 til august 2014.

Byggeregnskabet er fremlagt og godkendt af følgegruppen den 12. januar 2015. Det endelige byggeregnskab er revisionsgodkendt og vedlagt som bilag.

Endelig anskaffelsessum

Anskaffelsessum jf. byggeregnskabet	2.334.888 kr.
- indregnede afsætningsbeløb	- 120.751 kr.
+ anvendte afsætningsbeløb	<u>72.751 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>2.286.888 kr.</u>

Finansiering

Realkredit, udstøttet	<u>2.286.888 kr.</u>
-----------------------	----------------------

Bilag 10: Allégården – 5802 Betonrenovering - Endeligt regnskab underskrevet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab.

Beslutning

Endeligt byggeregnskab blev godkendt.

16. Brug af vedligeholdelseskonto ved B-ordning

SAB har med succes forsøgt sig med en ny praksis for brug af vedligeholdelsesmidler i flyttesituationen. Formålet er at sikre vedligeholdelsen af lejemålene og samtidig passe på huslejen. En sidegevinst er, at boligerne fremstår pæne for nyindflytter. Den nye praksis bliver nu et tilbud til alle boligorganisationer med afdelinger med B-ordning.



Tårnby Kastrup Boligselskab

Møde den 25. oktober 2017

Udsendt den 2. november 2017

Den nye praksis er, at der, efter vurdering fra driftschefen, kan trækkes på vedligeholdelseskontoen i op til 5 hverdage efter opsigelse af et lejemål. Derefter går den almindelige udlejningsprocedure i gang. Det er kun relevant for boliger med en høj saldo på vedligeholdelseskontoen, da der her kan være mistanke om manglende vedligeholdelse. SAB har besluttet, at der efter et evt. brug fortsat skal stå mindst tre års henlæggelser på kontoen til den nye lejer. Vedligeholdelseskontoen kan kun bruges til normalvedligehold og ikke til mislighold, det vil sige, at det kun er arbejder, der også ville kunne godkendes i boperioden, der kan falde ind under ordningen.

Alle boligorganisationer har mulighed for, at ovenstående bliver fast praksis for afdelinger med B-ordning. Det er dog en forudsætning, at det vælges for alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning.

Ordningen kræver, at driftschefen er skarp på adskillelsen mellem almindeligt vedligehold og mislighold. Administrativt betyder indførelsen, at der går nogle dage fra et lejemål opsiges til det sendes i tilbud. Det er driftschefen, der er ansvarlig for at melde tilbage, hvis ordningen skal benyttes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning fremover kan benytte 5 dage til brug af vedligeholdelseskontoen, og i givet fald at organisationsbestyrelsen beslutter, at der minimum skal stå 3 års henlæggelser på vedligeholdelseskontoen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede fremover at benytte de 5 dage til brug af vedligeholdelseskontoen, og at der minimum skal stå 3 års henlæggelser på kontoen.

17. KAB's sommerophold 2018

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2017 havde i alt 200 deltagere. Heraf deltog 145 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2018 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Senioropholdet afholdes i år først i oktober på en seniorhøjskole i Nørre Nissum, men der er stor tilmelding med godt 55 ansøgere. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført igen i 2018. I Helsingør eller andetsteds.

Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.050 kr.
Tilskud fra organisationen	1.050 kr.
Egenbetaling	4.000 kr.

Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.700 kr.	2.700 kr.
Tilskud fra organisation	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.650 kr.	1.650 kr.
Egenbetaling med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond*	100 kr.	100 kr.

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp

Senioropholdet er en uges ophold på en handicapvenlig højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider mv. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.050 kr. pr. plads i 2018, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne om deltagelse er indkommet.

I 2017 deltog fire beboere fra Tårnby Kastrup Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Tårnby Kastrup Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at kunne tilbyde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønsker fortsat at tilbyde tilskudsordningen, og ønsker at reservere 10 pladser.



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Sager til orientering

18. Nyt fra afdelingerne

Driftsfællesskabet

Fælles driftskontor for organisationens tre afdelinger er under gennemførelse. Ejendomskontoret i Thyges Gaard lukkede den 1. oktober 2017 og alle beboerhenvendelser fra Thyges Gaards håndteres nu fra det fælles ejendomskontor, TKB Kundecenter.

I perioden fra 4. september 2017– 24. oktober 2017 indsamler vi data for at måle merbelastningen på kundecentret.

Personalet

Alle servicemedarbejderne har fået tillæg til deres ansættelsesaftale, så de fra den 1. november 2017 kan fungere i alle tre afdelinger.

Det gælder ligeledes for de to sekretærer og driftslederen.

Det administrative personale fungerer nu med fem personer mod tidligere seks. Det er presset, men vi tilpasser os.

Kastrupvænge

Det ny kontorfællesskab fordrer nye vaner. Beboerne skal vænnes til at benytte det ny kundecenter.

Fokusområder for driften: Sneplan.

Thyges Gaard

Ejendomskontoret i Thyges Gaard er lukket. Thyges Gaard serviceres nu og fremadrettet fra TKB Kundecenter.

Helhedsplanen har fået ny projektleder, Carina Borum.

Fokusområder for driften: Kloak, grønne områder og sneplan.

Allégården

Vaskeridriften i udbud. En 10-årig aftale om udlicitering af vaskeridriften skal sikre Allégården et højt serviceniveau og en sund vaskeøkonomi.

Nyt materiel:

48 Vaskemaskiner, 24 tørretumblere, 3 strygeruller, 6 blødgøringsanlæg og 6 sæbedoseringsanlæg.

Andet nyt.

Nyt alarmsystem (kontoret og materialegård)

Isolering af materialegård.



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Fokusområder for driften:

Elektricitetsforbrug, udebelysning og belysning fælles indvendigt, sneplan og kloak.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Boligplacering af flygtninge

Organisationsbestyrelsen har givet tilsagn til boligplacering af flygtninge i TKB til 16 flygtninge i året 2015 og tilsvarende for året 2016.

Det har ikke været nødvendigt at indgå en ny aftale med kommunen for 2017, idet kommunen, med de allerede indgåede aftaler for 2015 og 2016, også forventer at kunne løse opgaven med boligplacering af flygtninge i 2017. Tårnby Kommune har ved brev af 29. september 2017 meddelt, at det samme gør sig gældende for året 2018.

En opgørelse udarbejdet primo oktober 2017 viser, at der p.t. er anvist 24 boliger til flygtninge. Der er anvist 5 boliger i afdeling 5801 Thyges Gaard og 19 boliger i afdeling 5802 Allégården.

Det er i to tilfælde konstateret, at TKB har modtaget en anvist flygtning til en lille bolig, hvorefter der er sket familiesammenføring. Det har medført et behov for en større bolig.

KAB har været i dialog med Tårnby Kommune om disse sager med henblik på, at kommunen sikrer anvisning af en større bolig ved familiesammenføringer. Sagerne forventes drøftet ved næste styringsdialogmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

20. Salg af institutionerne

TKB's advokat har i 2016 fremsendt udkast til refusionsopgørelser.

Det afsluttende arbejde med refusionsopgørelserne er nu ultimo 2017 gennemført såvel i KAB som hos advokatkontoret. Refusionsopgørelser er fremsendt til Tårnby Kommune for endelig godkendelse.

Der orienteres på mødet om status i sagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Udlejningstal 2016

KAB udarbejder årligt en statistik fra Center for beboerservice. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Tårnby Kastrup Boligselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Udlejninger 2016 for Tårnby Kastrup Boligselskab

Tabellen viser hvor mange udlejninger, boligorganisationen har haft i 2016 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt).

Kontrakter i alt		Familieboliger i %		Ældreboliger i %		Ungdom/ Kollegier i %		Erhverv i %		Billejemål i %	
117	5.142	7,6	8,1	0	17,7	0	39,9	0	8,8	6	12,4

Anvisninger 2014-2016

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2014-2016 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig i %		Venteliste – oprykning i %		Venteliste fleksibel i %		Andet* i %		Bytte i %		Kommunal anvisning i %	
2014	104	4.021	28,8	18,1	37,5	25,2	0	21,9	1,9	6	9,6	4,8	22,1	24

Tårnby Kastrup Boligselskab

Møde den 25. oktober 2017

Udsendt den 2. november 2017

2015	108	3.855	25	20,4	40,7	29,2	0	18,1	0,9	7,3	8,3	4,1	25	21
2016	97	3.197	8,2	11,9	52,6	35,6	0	17,9	0	6	5,2	4,8	34	23,7

*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

Migration mellem selskaberne 2016 og 2012-2016

	Flyttet til andet bolig-selskab	Modtaget fra andet bolig-selskab
2016	0	3
2012-2016	0	13

Fleksibel udlejning af almene familieboliger 2011-2016

Fleksibel udlejning anvendes, hvor der er indgået aftaler mellem boligorganisationen og kommunen. Udlejningen efter de fleksible regler sker efter, at den pågældende bolig har været tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten.

I afdeling Kastrupvænge er der indført fleksibel udlejning, så hver anden ledige bolig skal anvises til familier med mindst 2 børn.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Udlejninger i alt	1	0	0	0	0	0
Fleksibel udlejning	0	0	0	0	0	0
Fleksibel udlejning %	0	0	0	0	0	0

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 6.237 boliger pr. 1. januar 2017. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

Pr. 1. januar 2017 er der for Tårnby Kastrup Boligselskab 386 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2014-2016

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i Tårnby Kastrup Boligselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

Referat



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

År	Antal boliger*		Udsættelser restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2014	1.268	43.941	3	252	0	45
2015	1.268	44.205	4	166	0	32
2016	1.268	44.288	2	126	0	34

*(familie, ældre og ungdom)

Bilag 11: Migration mellem selskaberne 2016

Bilag 12: Migration mellem selskaberne 2012-2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Ny digital platform i KAB

Mandag den 27. november 2017 går KAB-fællesskabet i luften med en ny digital platform. Med den nye digitale platform skaber KAB fundamentet for en hurtigere og billigere løsning af kerneopgaver og en bedre service for kunderne.

Den digitale platform er baseret på standardsystemer. Det betyder, at vi nemmere kan tage nye systemer i brug, og dermed vil vi kunne tilbyde nye services hurtigere. Det gør desuden, at KAB er mindre afhængige af enkeltpersoners viden og kompetencer og dermed mindre sårbare.

Beboervalgte, beboere og boligsøgende vil få adgang til en ny selvbetjening. Her vil man kunne det samme som i dag plus noget mere. F.eks. vil boligsøgende fremover kunne modtage og besvare boligtilbud digitalt, og beboere vil gennem selvbetjeningen – og i 2018 en beboerapp – kunne indberette opgaver til ejendomskontoret. Brugeroplevelsen vil også være forbedret i forhold til det nuværende.

En større del af kommunikationen med KAB og ejendomskontorerne vil også kunne foregå digitalt. Beboervalgte, beboere og boligsøgende bliver mindre afhængige af åbningstider, breve, telefoner og mails. Til de kunder, der ikke er stærke i digitale løsninger, vil KAB fortsat levere god personlig service.



Tårnby Kastrup Boligselskab

Møde den 25. oktober 2017

Udsendt den 2. november 2017

I forbindelse med overgangen er alle standardbreve blevet gennemskrevet med fokus på at gøre dem let forståelige, og layoutet er forbedret væsentligt. Der har for nogle selskaber og afdelinger været behov for at tilpasse logoet til det nye systems formater.

Alle medarbejdere vil før overgangen få en grundig oplæring i de nye systemer, og der er et omfattende katalog af videoguides. Men der vil altid være udfordringer med at tage nye systemer i brug. Derfor kan der også være steder, hvor teknik og rutiner vil drille i starten. Der er etableret procedurer, der vil hjælpe med at sikre den bedst mulige overgang til den nye platform og en hurtig fejlretning.

Beboervalgte vil i tiden op til den 27. november 2017 få tilsendt information og videoguides til den nye selvbetjening, og de vil kunne tilmelde sig kurser i KAB, hvis de ønsker yderligere instruktion.

KAB-administrationen holder lukket for personlig og telefonisk henvendelse torsdag den 23., fredag den 24. og mandag den 27. november 2017 frem til kl. 12.00. Den almindelige ejendomsdrift vil køre i perioden, og ejendomskontorerne vil kunne kontakte administrationen.

Der kan forventes en implementeringsfase frem til udgangen af december 2017, hvor nogle opgaver vil tage lidt længere tid. Derefter forventes det at være oppe på fuld drift.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Forsikringsforhold

I løbet af sommeren 2016 blev der afholdt udbud på alle forsikringer, da Topdanmark havde varslet en prisstigning på godt 8 %. Pr. den 1. oktober 2016 overgik alle bygningsforsikringer i KAB-fællesskabet derfor til Gjensidige, med en besparelse på mellem 5 og 15 % afhængig af selvrisiko og selskabernes skadesbillede.

Der har i KAB-fællesskabet været et skadesforløb, med en række dyre skader bl.a. vandskader pga. rørskader (ikke skybrudsskader). Derudover er gennemsnitsskaden i KAB-fællesskabet højere end gennemsnittet af hele porteføljen hos Gjensidige. Gjensidige har på

Tårnby Kastrup Boligselskab

Møde den 25. oktober 2017

Udsendt den 2. november 2017

denne baggrund varslet en ekstraordinær stigning på 3 % plus indeksstigningen. Den samlede prisstigning er varslet til ikrafttrædelse pr. den 1. oktober 2017 og udgør i alt 4,43 %.

KAB har sammen med Willis haft drøftelser med Gjensidige omkring denne ekstraordinære stigning på 3 %, der kommer meget tidligt efter udbuddet. Gjensidige henviser til skadesbilledet og fastholder derfor deres varsel, hvorfor det ikke har været muligt at ændre på Gjensidiges varsel. KAB har overfor Gjensidige udtrykt stor utilfredshed med deres tiltag og anmodet om tættere samarbejde og forebyggelse for at begrænse skadesomfanget.

I KAB-fællesskabet har der været stor fokus på forebyggelse af skybrudsskader og tiltag i driften, der kan forhindre dette. Initiativet har båret frugt. Der er derfor brug for yderligere initiativer for at forebygge det generelle skadesomfang.

Der vil i den kommende tid, udover forebyggelse af vandskader, være ekstra fokus på erhvervslejemål, og forebyggelse af brandskader i disse. KAB har i efteråret 2016 udarbejdet retningslinjer for ind- og fraflyttersyn i erhvervslejemålene, så eventuelle ulovlige installationer opdages. KAB er i samarbejde med Gjensidige og Willis ved at udarbejde en tjekliste over forhold, selskabet skal være opmærksomme på for at forebygge brand i erhvervslejemålene. Tjeklisten sammen med en kampagne, hvor der sættes fokus på risikoen, vil kunne reducere skadesomfanget.

Ud over dette initiativ besigtiger Gjensidige flere afdelinger for at vurdere det generelle risikobillede og særligt i forhold til brand. De første besigtigelser har været meget positive, og der har været stor tilfredshed med det, Gjensidige observerer.

Der vil blive foretaget yderligere gennemgange, og Gjensidige vil komme med input til tiltag, der kan forebygge, og sammen med KAB og Willis vil der blive udviklet nye sikringskoncepter til beboelsejendomme.

Det er KAB's håb, at de initiativer, der bliver sat i gang, kan reducere skadesomfanget og dermed fastholde priserne på bygningsforsikringerne fremover.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Investeringsforeninger

Rentemarkederne domineres af forventninger til centralbankerne, inflationsdata og risikoappetitten, hvor situationen mellem Nordkorea og USA er i fokus og skabte markedsuro i starten af august 2017. Udsigterne til en militær konflikt er dog tvivlsom, hvilket igen har presset renterne op.

Markederne fokuserer dermed primært på centralbankerne, som langsomt ventes at stramme pengepolitikken, såfremt inflationen tiltager.

De danske obligationer er i øjeblikket understøttet af en meget langsom tilbagerulning af pengepolitikken i ECB og Nationalbanken. Desuden er den højere kupon stadig vigtig for mange udenlandske investorer, hvilket smitter positivt af på afkastene i porteføljerne.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 27. sept. 2017	Værdiudvik- ling hidtil 2017	Værdiudvik- ling hele 2016
Danske Capital	24.004.000	114,46	116,17	+1,49 %-point	+3,60 %-point
SEB Invest	20.422.000	114,84	117,59	+2,39 %-point	+3,81 %-point
Nykredit Port.	20.895.100	117,96	120,45	+2,49 %-point	+4,68 %-point

Indskud i Investeringsforeningerne skal anses som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Styringsdialog 2017 (2015-2016)

Forud for styringsdialogmøde med Tårnby Kommune i 2017 er der udarbejdet en styringsrapport omfattende regnskabsåret 2015-16.

Referat



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

Organisationsbestyrelsen godkendte den samlede styringsrapport på mødet den 29. marts 2017.

Styringsrapporten er efterfølgende sendt til kommunen, og vil være en del af grundlaget for det kommende styringsdialogmøde.

Tårnby Kommune har endnu ikke meddelt dato for mødets afholdelse, men mødet forventes afholdt i november 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

KAB rykker kommunen for fastsættelse af mødedato.

26. Næste møde samt planlægning af kommende møder – 2018

Repræsentantskabsmøde onsdag den 15. november 2017, kl.18.00

Forslag til mødedatoer for 2018:

Organisationsbestyrelsesmøde	tirsdag den 27. marts 2018, kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 13. juni 2018, kl. 17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	torsdag den 25. oktober 2018, kl. 17.00
Repræsentantskabsmøde	onsdag den 14. november 2018, kl. 18.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødedatoerne til efterretning samt godkender mødedatoerne for 2018.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forslag til mødedatoer for 2018.

27. Eventuelt

Intet til eventuelt.

Referat



Tårnby Kastrup Boligselskab
Møde den 25. oktober 2017
Udsendt den 2. november 2017

28. Referat fra mødet – fortrolighed

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.

Indstilling

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

Beslutning

Der var intet til fortroligt referat.