



Arresø Boligselskab

Møde den 13. december 2016

Udsendt den 22. december 2016

Bestyrelsesmøde den 13. december 2016, kl. kl. 17:00 Skovbakkevej 92 B

Bestyrelsen: Susan Egede, Tonni Munkberg, Johnny Hornsyld, Tommy Hjuler, Merete Kjær, René V. Pedersen, Lene Johansen, Bente Pedersen, Marianne Westberg

Afbud: Lene Johansen og Merete Kjær

Fra KAB: Kundechef Frede Wagner

Indholdsfortegnelse

1.Referat af organisationsmødet den 20 september 2016.....	2
2.Revisionsprotokol.....	2
3.Udlejningsaftale.....	3
4.Bolignøglen - evaluering	6
5.Skovbakken - Trækningsret	11
6.Ølsted - sammenlægning af afdelinger	11
7.Bæredygtig drift	11
8.Ændring af karenstid samt antal personer ved boligbytte	12
9.Eventuelt.....	12

Arresø Boligselskab

Møde den 13. december 2016

Udsendt den 22. december 2016

1. Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet med 25. oktober 2016 blev fremsendt til organisationsbestyrelsen den 3. november 2016. Der er ikke kommet nogen bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes af bestyrelsen.

Godkendt

2. Revisionsprotokol.

Revisionsprotokollen fremlægges til gennemsyn, idet det bemærkes, at der ikke er sket indførelser i protokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Indstillingen blev taget til efterretning

3. Udlejningsaftale

Aftale om kommunal anvisning og fleksibel udlejning

På Organisationsmødet den 21. april 2015 bemyndigede organisationsbestyrelsen udlejningschef Finn Larsen og Kundechef Frede Wagner til at udarbejde et udkast til ny udlejningsaftale (fleksibeludlejning.) Udkastet er efterfølgende blevet godkendt af OB på møde den 1. december 2015, her blev Finn Larsen og Frede Wagner yderligere bemyndiget til at optage forhandlinger med Halsnæs Kommune.

Forhandlingerne er nu afsluttet og med nogle få præciseringer er forhandlingsresultatet nu videresendt til endelig godkendelse i Byrådet.

Det forventes at byrådet behandler aftalen i starten af 2017

Aftalen er her i sin fulde ordlyd.

Aftale om kommunal anvisning og fleksibel udlejning Arresø Boligselskab

Der indgås herved aftale imellem Halsnæs Kommune og Arresø Boligselskab om kommunal anvisning og fleksibel udlejning efter § 60 i lov om almene boliger, med ikrafttræden fra 1. januar 2017.



Arresø Boligselskab

Møde den 13. december 2016

Udsendt den 22. december 2016

Kommunal anvisning

Halsnæs Kommune har efter § 59. stk. 1 i lov om almene boliger ret til hver fjerde ledige bolig. Kommunens anvisningsret berøres ikke af aftalen om fleksibel udlejning.

Når familieboligfællesskabet i afdelingerne 2001 og 2008 er etableret som beskrevet nedenfor, kan Halsnæs Kommune anvise til ventelisten i disse afdelinger. Anviste på ventelisten anvises bolig efter samme principper som øvrige på ventelisten.

Faste anvisningsboliger til Halsnæs Kommune

Efter lov om almene boliger § 59 stk. 2 er der aftalt at Halsnæs Kommune har 100 % anvisning til 4 stk. et-rums boliger i afdeling 2008 Skovbakken og 18 stk. to rumsboliger i afdelingerne 2008 Skovbakken og 2009 Karlsgave.

Familieboligfællesskab

Der er aftalt, at i afdelingerne 2001 "De Hvide Huse" og 2008 Skovbakken, afsnit A og B, etableres der i enkelthusene, rækkehusene og dobbelthusene et familieboligfællesskab efter lov om almene boliger § 3 stk. 3 og § 51 a.

Familieboligfællesskabet "Havefællesskabet" etableres i løbet af 2017 i samarbejde med de nuværende beboere og beboerdemokratiet. I forbindelse med etableringen, skal der sammen med Halsnæs Kommune som tillæg til denne aftale indgås aftale om etablering af ventelister, udlejning m.v.

Bolignøglen - modelvalg

Ved skrivelse af 14. april 2015 har Halsnæs Kommune godkendt, at der udlejes efter model C i "Bolignøglen". Godkendelsen udløber 30. april 2017.

Fortrinsret for børnefamilier

Det er aftalt, at der er fortrinsret for børnefamilier til 4-rums boliger jf. udlejningsbekendtgørelsens § 4.

Arresø Boligselskab

Møde den 13. december 2016

Udsendt den 22. december 2016

Oprykning retten

Oprykning retten respekteres ved alle udlejninger til ventelisten.

Kollektive bofællesskaber til unge i forløb mod uddannelse

Der kan etableres kollektive bofællesskaber i henhold til lov om almene boliger § 3 stk. 4 og vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger, nr. 9405 af 10. maj 2016.

Der udarbejdes en fælles suppleringsaftale til vejledningen der blandt andet skal beskrive den støtte til unge i forløb mod uddannelse.

Egnede boliger udpeges indenfor de 25 % af boligerne jf. lov om almene boliger § 59 stk. 1 i afdelingerne 2003 Kildemoseparken og 2008 Karlsgave som Halsnæs Kommune får til kommunal anvisning

Derudover er der aftalt jf. lov om leje af almene boliger § 59 stk. 2 at Arresø Boligselskab i aftaleperioden, som led i en samlet aftale for alle boligorganisationerne i kommunen, leverer 10 boliger i ovenstående afdelinger der kan anvendes som kollektive bofællesskaber.

Halsnæs Kommune kan anvise unge i forløb mod uddannelse. Anvisningen er i henhold til lov om leje af almene boliger § 59. stk. 1 og 2.

Ommærkning af ungdomsboliger i afdeling 2003 Kildemoseparken

Der er efter lov om almene boliger § 3 stk. 1 pkt. 6 og § 52 stk. 4 aftalt at 9 ungdomsboliger ommærkes midlertidigt i en 10-årig periode til familieboliger. Ved opsigelser i den enkelte bolig efter den 10-årige periodes udløb 31. december 2026, tilbagemærkes boligerne som ungdomsboliger og udlejes til unge uddannelsessøgende.

Inklusionsboliger

Der kan etableres indtil 9 inklusionsboliger i afdeling 2003 Kildemoseparken i 9 familieboliger der er om mærkede ungdomsboliger i henhold til lov om almene boliger § 62 a.

Der kan etableres indtil 10 stk. inklusionsboliger i etablerede kollektive bofællesskaber i afdeling 2003 Kildemoseparken og 2009 Karlsgave.

Halsnæs Kommune har anvisningsretten til inklusionsboligerne.

Kommunens støtte er beskrevet i suppleringsaftalen til de kollektive bofællesskaber.

Arresø Boligselskab

Møde den 13. december 2016

Udsendt den 22. december 2016

Fleksibel udlejning

Det er aftalt, at 65 % af de boliger, der ellers lejes ud efter de almindelige ventelisteregler, udlejes efter nedenstående fleksible kriterier og 10 % udlejes efter de almindelige ventelisteregler.

De fleksible kriterier vægtes således, at det første kriterium – I arbejde – prioriteres først, og de øvrige kriterier sidestilles, således at det er ancienniteten på ventelisten, der er gældende for disse udlejninger. Såfremt der er flere boligsøgende med samme anciennitet, der søger den samme bolig, er det nedenstående rækkefølge af de fleksible kriterier, der er afgørende for tildelingen af en bolig.

Der er aftalt følgende kriterier:

- I arbejde

Boligsøgende, der har fast tilknytning til arbejdsmarkedet og ønsker at flytte til Halsnæs Kommune. Med fast tilknytning til arbejdsmarkedet forstås, fast arbejde på mindst 30 timer om ugen. Beskæftigelsen skal have haft en varighed på mindst 3 måneder forud for anvisning, hvilket ligeledes gør sig gældende for tidsbegrænset ansættelse.

- I Uddannelse

Boligsøgende, der er i uddannelse og ønsker at flytte til Halsnæs Kommune. Med uddannelse forstås studerende på en mellemlang eller lang uddannelse, lærlinge- eller elevuddannelse. Dokumenteres ved brev fra uddannelsesinstitution eller kopi af lærlinge- eller elevkontrakt.

- Senior bolig (afsnit II i Karlsgave)

Par og enlige, der er fyldt 62 år og er bosiddende i Halsnæs Kommune, og som i tide ønsker at flytte til en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre, eller som ønsker at flytte nærmere til familie og slægtninge.

- Skilsmisseramte i Kommunen

Borgere i Halsnæs Kommune, der i forbindelse med skilsmisse, separation eller brudt samliv har behov for en hurtig boliganvisning. Det er en betingelse, at skilsmissen, separationen eller samlivsophøret er sket inden for det seneste år. Ved samlivsophør skal parret have boet sammen i mindst to år forud for samlivets ophør.

Aftalens varighed og tidligere aftaler

Aftalen løber fra 1. januar 2017 til 31. december 2020 og afløser alle tidligere aftaler om udlejning og anvisning imellem Halsnæs Kommune og Arresø Boligselskab.

Aftalen kan opsiges af begge parter med 6 måneders varsel.

Arresø Boligselskab
Møde den 13. december 2016
Udsendt den 22. december 2016

Indstilling.

Aftalen indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Godkendt

4. Bolignøglen – evaluering

Boligorganisationen har tidligere besluttet at tilslutte sig fællesventelisten Bolignøglen, som trådte i kraft 1. januar 2012. Der blev samtidig besluttet, hvilken udlejningsmodel der skulle anvendes for de enkelte afdelinger. Modelvalg fremgår af bilag 1.

Arresø Boligselskab har valgt at tilslutte sig udlejningsmodel C. Kommunen har godkendt modelvalg den 14. april 2015.

Formålet med Bolignøglen er todelt:

- at etablere en slagkraftig fællesventeliste til en konkurrencedygtig pris, der sikrer gode ventelister til alle boligorganisationer administreret af KAB samt at etablere en nem og overskuelig måde for den enkelte boligsøgende at søge en bolig i Hovedstadsområdet, såvel fra oprykningventelisten (intern venteliste) og fra den almindelige venteliste.
- en modernisering af udlejningsmodellen for boligsøgende på den almindelige venteliste gennem beslutning om udlejning efter modellerne A, B eller C for den enkelte afdeling i de enkelte boligorganisationer.

Bolignøglen erstattede et antal gamle fællesventelister, der samtidig blev lukket, så de boligsøgende ikke længe kunne lade sig opnotere på dem. Allerede opnoterede på de gamle fællesventelister kommer foran opnoterede på Bolignøglen ved anvisning af boliger.

Bolignøglen består af 2 dele, en fællesventeliste for de almene boligorganisationer og en ny udlejningsmodel til den almindelige venteliste (ekstern venteliste). Boligorganisationen besluttede efter hvilken model hver enkelt afdeling skal udlejes, alt efter hvor stor en andel af de ledige boliger, man ønsker, skal tilbydes opnoterede på den almindelige venteliste.

Modellerne kan kort beskrives således:

Model A:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningventelisten i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningventelisten i boligorganisationen



Arresø Boligselskab

Møde den 13. december 2016

Udsendt den 22. december 2016

- Hver anden ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går direkte til opnoterede på den almindelige venteliste

Model B:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- 3 ud af 4 ledige boliger tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og 1 ud af 4 af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

Model C:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Hver anden tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

I alle 3 modeller bliver en ledig bolig først tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen. Derefter adskiller modellerne sig ved, at i model B og C trækkes de opnoterede på den almindelige venteliste længere frem og får boliger tilbudt på linie med opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og fællesventelisten Bolignøglen. Model C er den model, hvor flest opnoterede på den almindelige venteliste får adgang til den største andel af ledige boliger.

Boligorganisationen kan selvstændigt beslutte at tilslutte sig en fællesventeliste, hvorimod udlejning efter model A, B eller C kræver en kommunal godkendelse, da udlejning efter disse modeller påvirker oprykningsretten.

Indtil kommunen har godkendt modelvalg udlejes boligerne efter model "O"

- Ledig boliger tilbydes opnoterede på oprykningsventeliste i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer der er med i Bolignøglen.
- Ledig bolig tilbydes den eksterne venteliste

Ventelister

Beboerne og de almindelige boligsøgende i KAB fællesskabet har taget Bolignøglen til sig. Både andelen, der vælger at lade sig opnotere til hele Bolignøglen, og opnoteringer på oprykningsventelisten har været stigende igennem perioden. Boligsøgende, der kun ønsker at søge bolig i en

Referat



Arresø Boligselskab

Møde den 13. december 2016

Udsendt den 22. december 2016

specifik afdeling/afdelinger kan nøjes med en opskrivning til en enkelt boligorganisation. Her har tilgangen været svingende. Tilgangen til ventelisterne anses som værende tilfredsstillende.

KAB fællesskabet	2011	2012	2013	2014	2015
Opnoterede i alt	155.885	151.096	149.336	150.269	152.581
Nye opnoterede i alt i året	22.900	10.231	17.692	16.580	22.968
Bolignøglen opnoterede i året	Ej oprettet	5.464	9.509	11.027	12.429
Til den enkelte boligorganisation	Ikke opgjort	3.407	5.733	2.709	Ikke opgjort
Oprykningsventelisten opnoterede	731	1.360	2.450	2.844	2.690

Arresø Boligselskab

Ventelisterne for Arresø Boligselskab og Ølsted Andelsboligforening er lagt sammen i beregningen.

Boligorganisationen	2011	2012	2013	2014
Almindelig venteliste	191	252	353	593
Oprykningsventeliste	36	42	55	68

I boligorganisation er der sket en forøgelse af opnoterede både på oprykningsventelisten til især til selskabet.

Udlejning

Oprykningsventelisten

Beboerne i KAB fællesskabet har taget fællesventelisten til sig. Der har været en støt stigende andel af boliger, der er udlejet til opskrevne på oprykningsventelisten via fællesventelisten.

KAB fællesskabet	2012	2013	2014	2015
Venteliste oprykning	21,1 %	23,3 %	25,2 %	29,2 %

Andelen, der er udlejet til oprykningsventelisten, er i perioden steget fra 21,1 % til 29,2 % i 2015.

I perioden 2012 til 2015 er 798 husstande flyttet fra et boligselskab til et andet under bolignøglen og 2.555 husstande internt i den enkelte afdeling eller boligselskab.

Vedlagt som bilag 2 og 3 migrationstal imellem boligselskaberne og internt i de enkelte boligselskaber og afdelinger.

Arresø Boligselskab
Møde den 13. december 2016
Udsendt den 22. december 2016

Arresø Boligselskab

I boligselskabet har der fra 2012 til 2013 været en stigning i antal af boliger, der er udlejet efter oprykningsventelisten. Andelen er efterfølgende faldet men er nu igen stigende.

Boligorganisationen	2012	2013	2014	2015	2016
Venteliste oprykning	17,6 %	22,9 %	16,8 %	16,9 %	20,8 %

Bilag 4 viser udlejningen i boligorganisationen i perioden 1. januar 2009 til 31. oktober 2016.

Den almindelige venteliste

Moderniseringen af anvisningen med modelvalg er i mindre grad slået igennem.

Udlejning til opskrevne på den almindelige venteliste

KAB fællesskabet	2012	2013	2014	2015
Venteliste almindelig	20,7 %	18,5 %	18,1 %	20,4 %
Venteliste fleksibel	24,9 %	24,7 %	21,9 %	18,1 %
I alt	45,5 %	43,2 %	40 %	38,5 %

Udlejningen til den almindelige venteliste har i perioden været faldende fra 45,5 % i 2012 til 38,5 % i 2015.

Der er kun for ganske få afdelingerne der har truffet beslutning om udlejning efter model B og C.

Da anvisningen til kommunerne ligger nogenlunde stabilt, vil forskydningerne i andelen af udlejninger ske imellem oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Derudover har der været tekniske startproblemer med at udleje efter de trufne modelvalg, som først faldt helt på plads i eftersommeren 2013.

Arresø Boligselskab

Andelen af udlejninger til den almindelige venteliste har været svingende. Efter tilslutningen til Bolignøglen har der i 2015 været en stigning. Der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning mellem boligorganisationen og kommunen.

Boligorganisationen	2012	2013	2014	2015	2016
Venteliste almindelig	45,9 %	39,8 %	61,1 %	69,2 %	67,9 %



Arresø Boligselskab

Møde den 13. december 2016

Udsendt den 22. december 2016

Bilag 4 viser udlejningen i boligorganisationen i perioden 1. januar 2009 til 31. oktober 2016.

Boligorganisationens valg af modeller, har betydning for hvordan udlejningerne fordeler sig mellem boligsøgende fra oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Oprykningsventelisten – oprykningsret og karenstid

For opnoterede på oprykningsventelisten gør følgende sig gældende:

- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om karenstid på oprykningsretten. Der er variationer fra 0 til 2 år.
- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om der er oprykningsret til familieboligerne for beboere i ungdoms- og ældreboliger. Her er der variationer fra ingen oprykningsret til oprykningsret med karenstid fra 1 til 2 år.

Disse variationer er truffet i de enkelte boligorganisationer ud fra lokale forhold. Dette gør det vanskeligt for den enkelte opnoterede på oprykningsventelisten at gennemskue, hvilke regler der gælder, når de ønsker at anvende oprykningsretten og tilpasse deres boligforhold til deres aktuelle familiesituation.

Der er en del boligorganisationer, der har 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som boligorganisation og oprykningsret fra ungdoms- og ældreboliger.

Arresø Boligselskab har tidligere besluttet følgende:

- Der er 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som selskab
- Der er ingen oprykningsret for beboere i ungdoms- eller ældreboliger.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning, træffer beslutning om modelvalg for den enkelte afdeling for perioden 1. april 2017 til 31. marts 2021 og godkender at administrationen retter henvendelse til kommunen med henblik på modelvalg, samt træffer beslutning om karenstid og oprykningsret for ungdoms- og ældreboliger.

Bestyrelsen ønsker fortsat at der skal være en karenstid på 2 år og at der ingen oprykningsret er for ungdoms og ældre boliger.

Bestyrelsen godkendte samtidig at administrationen retter henvendelse til kommunen og meddeler at modelvalget fortsat skal være C modellen.

Arresø Boligselskab

Møde den 13. december 2016

Udsendt den 22. december 2016

5. Trækningsret Skovbakken

Arresø Boligselskab har modtaget en ansøgning om tilskud på 1. mil kr. fra afdeling Skovbakken. Beløbet skal bl.a. anvendes til etablering af en fælles basket bane for afdelingens beboere og samtidig ønskes der en samlet løsning omkring en fælles kompostopsamlingsløsning.

Afdelingen har henlagt 250.000 kr. men da den samlede udgift forventes at beløbe sig til ca. 1.2 mil har afdelingsbestyrelsen valgt at fremsende en ansøgning, se **bilag 1**.

Arbejderne forventes igangsat sommeren 2017.

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte og godkende det ansøgte

Bestyrelsen godkendte det ansøgte og gav samtidig tilsagn om yderligere tilskud fra arbejdskapitalen såfremt beløbet fra trækningsretten ikke kunne bevilges op til de 1.2 mil

6. Ølsted – sammenlægning af afdelinger

På de respektive afdelingsmøder i efteråret 2016 har afdelingerne " De hvide huse" – 2001, Solsikkeparken – 2002 og Kildemoseparken – 2003, stemt for en sammenlægning af afdelingerne med virkning fra 1. januar 2018

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender sammenlægningen og samtidig indstiller sammenlægningen til godkendelse i repræsentantskabet.

Godkendt

7. Bæredygtig drift

KAB's målsætningsprogram for 2015-2018 har fokus på bæredygtighed.

Bæredygtighed med fornuft er overskriften. KAB arbejder for at udbrede kendskabet til og anvendelsen af bæredygtige løsninger indenfor byggeri og drift

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. Kataloget findes alene i papirudgave og til brug for arbejdet i boligafdelingerne, kan materialet rekvireres i KAB

Arresø Boligselskab

Møde den 13. december 2016

Udsendt den 22. december 2016

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Orienteringen taget til efterretning.

8. Ændring af karenstid samt antal personer ved boligbytte.

I juni 2016 udsendte KAB et brev til alle beboere, der risikere 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.

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

Bilag 3: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet

Bilag 4: Almenlejeloven § 69

Indstilling

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

En enig bestyrelse valgte at der fortsat skal være en karenstid på to år.

9. Eventuelt.

Intet til eventuelt