

# NYHEDSBREV

Marts 2020

Læs mere på  
[www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)

# VELKOMMEN TIL FORÅRET

Kære beboere

Først og fremmest velkommen til et nyt år – og et nyt årti. I Vallensbæk Boligselskabs fire afdelinger Højstrup-parken, Rosenlunden, Firkløverparken og Stationstorvet sker der rigtig mange spændende ting.

I dette nyhedsbrev vil vi fortælle om effektiv drift, digitalisering og give et indblik i, hvem der bestemmer hvad. Boligselskabets bestyrelse er valgt af beboerne, ligesom de frivillige i afdelingsbestyrelserne er det. Vi arbejder

alle efter fælles mål, vedtaget af organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet. Dem vil vi også fortælle lidt om.

Til sidst i nyhedsbrevet kan du se datoerne for afdelingsmøderne i efteråret, datoer for møderne i organisationsbestyrelsen samt se, hvem der sidder i organisationsbestyrelsen.

God læselyst.  
På vegne af Vallensbæk Boligselskab

Katja Lindblad, formand

 Vallensbæk Boligselskab  
- et godt og trygt sted at bo

## HVAD ER BEBOERDEMOKRATIET?

Gennem beboerdemokratiet kan du få medindflydelse på, hvad der skal ske i dit nærmiljø. Vores boligselskab er bygget op, så det er beboerne selv, der bestemmer.

Scan  
QR-koden og  
se mere her



## HVAD ER RÅDERET?

Du har som lejer ret til at udføre ændringer og forbedringer i din bolig - se filmen for mere information om råderetten

Scan  
QR-koden og  
se mere her



## HVAD ER INSTALLATIONSRET?

Udover at gøre brug af råderetten har du ret til at foretage installationer i din bolig som eksempelvis installation af vaskemaskine, opvaskemaskine mv.

Scan  
QR-koden og  
se mere her



## Vi skal blive ved med at passe på huslejen

Frem mod 2020 skal alle boligselskaber i Danmark samlet spare 1,5 mia. kroner. Målet er, at huslejen er til at betale for alle typer af beboere – nye som nuværende beboere. Derfor har vi i Vallensbæk Boligselskab bedt alle afdelingsarbejdere med at spare vores andel, som er 8,21 % af budgetterne.

Nu er vi så i 2020, og vi er stort set i mål. Alle afdelinger har bidraget flot til den effektive drift ved at omlægge drift, bruge robotplæneklippere, omlægge til individuelle vandmålere og effektivisere i budgettet generelt. Vi følger tallene nøje, så vi sikrer, at vi når i mål med effektiviseringen, ligesom vi de kommende år arbejder videre for, at huslejen er til at betale, samtidig med at vores boligområder er pæne og vedligeholdte.

Har du forslag til effektiviseringer i din afdeling, så tag fat i personalet eller afdelingsbestyrelsen.

Du er også velkommen til at sende dine forslag til vores driftschef Bo Mølgaard på [bme@kab-bolig.dk](mailto:bme@kab-bolig.dk)



## Er du lige flyttet ind?

Så rigtig hjertelig velkommen i Vallensbæk Boligselskab. Du kan læse meget mere om Vallensbæk Boligselskab og KAB, som er vores administrator, i vores beboer APP "Mig og Min Bolig", ligesom du kan læse mere på

[www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk) Alle referater fra møderne i afdelingsbestyrelserne og i organisationsbestyrelsen m.m. er tilgængelige i APPen. Ellers kan du få referaterne ved at henvende dig til ejendomskontoret.

## Hvem bestemmer hvad i Vallensbæk Boligselskab?

Vallensbæk Boligselskabs fire afdelinger er underlagt reglerne om almene boliger (Almenboligloven). Det er beboerne, som bestemmer huslejen via budgettet på afdelingsmødet, og beboerne har flertal i alle organer i vores boligselskab.

Du kan se en video om almene boliger her: <https://www.youtube.com/watch?v=e1IGX9f9mCE&feature=youtu.be> og læse meget mere om almene boliger på [www.demokratinet.dk](http://www.demokratinet.dk)

Vi vil i de kommende nyhedsbreve fortælle mere om reglerne, og hvordan du som beboer har indflydelse på dit

boligselskab. Denne gang fortæller vi om bestyrelserne og om, hvem der bestemmer hvad:

**Repræsentantskabet:** Den øverste myndighed i Vallensbæk Boligselskab. Mødes en gang om året, og beboerne fra alle fire afdelinger har repræsentanter her. De vælger organisationsbestyrelsen, godkender nybyggeri, økonomi mv.

**Organisationsbestyrelsen:** Er valgt af repræsentantskabet og varetager den daglige ledelse af boligselskabet. Organisationsbestyrelsen har det overordnede ansvar for driften i alle fire afdelinger og holder 5-8 møder om året.

# NYHEDSBREV

Marts 2020 – side 3



- et godt og trygt sted at bo

Organisationsbestyrelsen består af beboere fra afdelingerne, to kommunalt udpegede og en ekstern kapacitet (se navne og billeder sidst i nyhedsbrevet). Organisationsbestyrelsen står for udlejning, hvordan driften skal organiseres, bemanningen, samarbejde med kommunen og leder selskabet overordnet.

Organisationsbestyrelsen er også ansvarlig for ejendomsfunktionærerne, men har uddelegeret personaleledelsen til KAB (driftschefen). Organisationsbestyrelsen vælger også en administrator og har en administrationsaftale med KAB.

**Afdelingsmødet:** Er den øverste myndighed i din boligafdeling. Det er her beboerne hvert år beslutter huslejen og hvilke projekter, der skal laves i det kommende år. Det er her beboerne bestemmer husordenen, hvilke regler der skal gælde for vedligeholdelsen, hvad huslejekronerne skal bruges på. Afdelingsmødet, som også kaldes beboermødet, bestemmer, hvem der skal sidde i afdelingsbestyrelsen

**Afdelingsbestyrelsen:** Har til opgave at udføre de beslutninger, som beboerne på afdelingsmødet har vedtaget. Afdelingsbestyrelsen skal altid sikre sig, at projekter, der sættes i gang, fremgår af budgettet, ligesom projekterne skal være drøftet med beboerne i forbindelse med godkendelse af budgettet.

Derudover skal afdelingsbestyrelsen bidrage til at sikre god ro og orden, være i dialog med beboerne og arbejde for det gode naboskab og god trivsel i afdelingen. Afde-

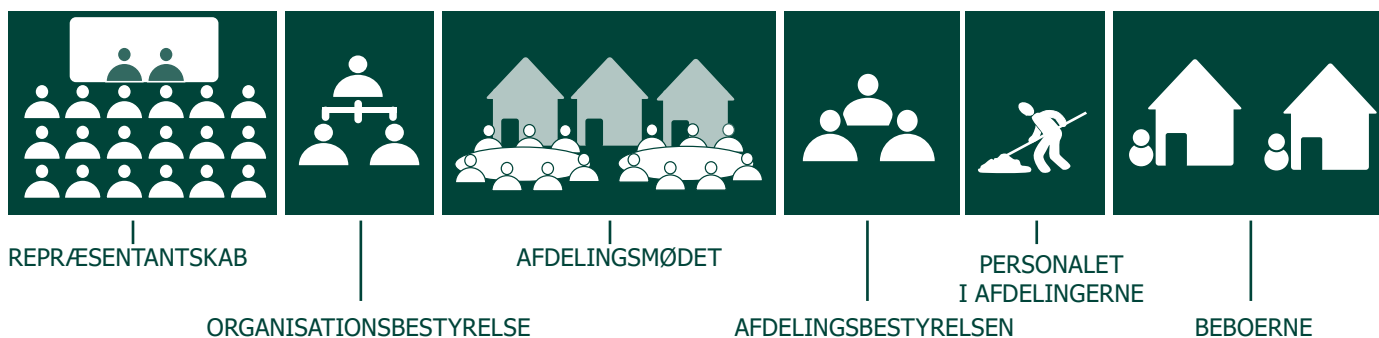
lingsbestyrelsen indkalder til det ordinære afdelingsmøde og laver forslag til budgettet. Men det er beboerne, som på et afdelingsmøde bestemmer i afdelingen.

**Personalet i afdelingerne:** Sørger for den daglige vedligeholdelse af bygninger og udearealer og hjælper afdelingsbestyrelsen med at føre det ud i livet, som beboerne har besluttet på afdelingsmøde.

Derudover leverer personalet service til beboerne indenfor de rammer, som organisationsbestyrelsen har besluttet, og det som afdelingsmødet har vedtaget.

**Beboerne:** Har flertallet i alle bestyrelser i boligselskabet. Det er hele fundamentet for de almene boliger, at beboerne har indflydelse på deres boligområde. Det er beboerne, som til afdelingsmødet vælger bestyrelsen i afdelingen, vælger hvem der fra afdelingen skal sidde i repræsentantskabet og vigtigst af alt, så er det beboerne, der vælger, hvad huslejekronerne skal bruges på til afdelingsmødet.

Der vælges ved simpelt flertal. Beboerne kan altid indkalde til afdelingsmøde selv, hvis 25 % af husstandende er enige om dette. Er du i tvivl om reglerne for de almene boliger, eller hvordan husordenen er i din afdeling? Så kan du læse mere i boligselskabets vedtægter eller i din husorden (i APP eller via ejendomskontoret).



# NYHEDSBREV

Marts 2020 – side 4

✓ Vallensbæk Boligselskab

- et godt og trygt sted at bo

## Beboerhøjskole 2020

Vallensbæk Boligselskab har som tidligere år sagt ja til, at vores beboere kan komme med på beboerhøjskolerne for børnefamilier og seniorer, som KAB arrangerer med tilskud.

Vi har i 2020 valgt at prioritere børnefamilier, som ikke har så mange andre muligheder for at komme på ferie,

og vi har samtidig besluttet at prioritere de familier, som ikke tidligere har været afsted.

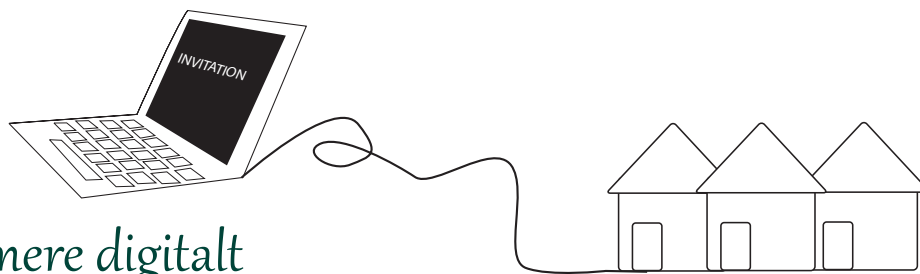
Du kan læse mere om højskolerne på [kab-bolig.dk](http://kab-bolig.dk) eller på KAB's Facebookside. Der bliver også omdelt materiale til alle beboere i postkassen.

Den 27. juni - 3. juli  
Den 3. august - 9. august

Familieophold på  
Pindstrup Centret  
på Djursland

- Gratis for de fleste

Tag på sommerophold  
med KAB i 2020



## Boligselskabet bliver mere digitalt

En af vores målsætninger i Vallensbæk Boligselskab er, at vi skal blive mere digitale. Derfor vedtog vi på sidste møde en digitaliseringsstrategi. Den betyder, at vi i alle beslutninger vil vælge digitale løsninger til gavn for beboerne. Vi tager dog altid højde for, at de beboere, som har fravalgt digital kommunikation, også bliver orienteret.

Lige nu arbejder vi på en ny hjemmeside for Vallensbæk Boligselskab. Her vil du i løbet af første halvår 2020 kunne finde alle relevante dokumenter, kontaktoplysninger og information om boligselskabet. Her vil være referater, husordener, mødedatoer, aktivitetskalendere for alle vores afdelinger, ligesom du vil kunne finde blanketter til råderet, videoer og links til regler og rammer.

Nyhedsbrevet, som du sidder med, bliver også digitalt. Vores udfordring lige nu er, at vi ikke har alle beboeres mailadresser, og derfor ikke kan sende ud på mail til alle.

Lige nu sendes nyhedsbrevet ud digitalt til beboerne i Stationstorvet, som er næsten 100 % digitale. Du må

derfor meget gerne aflevere din e-mail til ejendomskontoret, hvis du ikke allerede har gjort det.

Du kan skrive til:

**Firkløverparken:** bestyrelsen4903@hotmail.com

**Højstrupparken:** loc@kab-bolig.dk

**Rosenlunden:** heg@kab-bolig.dk

**Stationstorvet:** pckornum@post12.tele.dk

Vi arbejder også på at etablere en Facebookgruppe for Vallensbæk Boligselskab, så vi i højere grad kan komme i dialog med boligsøgende, jer beboere og andre, som er interesseret i vores arbejde.

Både Firkløverparken og Rosenlunden har Facebookgrupper for beboerne, men boligselskabet vil som et led i den øget kommunikation også gerne sikre, at vi er synlige her. Håbet er, at Facebooksiden er klar inden sommeren 2020.

## Trafikken i Vallensbæk Nord

Boligselskabet og Firkløverparkens afdelingsbestyrelse har længe arbejdet på at få ændret trafikken i Vallensbæk Nord, så trafikken gennem Firkløverparken reduceres.

Vi har haft en god dialog med Vallensbæk Kommune om dette, og lige nu ses der på en løsning, hvor særligt busser til og fra Kirkebækskolen ikke skal køre igennem

boligafdelingen, men i stedet ledes bagom, fordi man åbner vejen ved Gymnasievej.

Vi håber, at dette bliver en permanent løsning, så boligområderne i nord, særligt Firkløverparken ikke skal have mange busser til og fra Kirkebækskolen igennem afdelingen.

## Nye regler for udlejningen

Alle boliger i Vallensbæk Boligselskab udlejes efter venteliste. 25 % af boligerne gives til kommunen til den boligsociale anvisning og 65 % af de ledige boliger udlejes efter fleksible kriterier (og efter venteliste), mens 10 % af boligerne udlejes til den eksterne venteliste.

Hvert 4. år skal udlejningsaftalen fornys sammen med kommunen, som skal godkende denne. Det arbejder vi med lige nu.

Vi har tidligere prioriteret at udleje vores boliger til borgere i Vallensbæk og særligt prioriteret, at nye beboere også er i arbejde. Det ønsker vi ikke at ændre ved. Vi

er dog i gang med at lave en ny udlejningsaftale med kommunen.

Håbet er, at vi i højere grad kan være boligselskab for borgere i Vallensbæk Kommune og i højere grad kan tilgodese skilsmisseramte, ældre borgere i kommunen, som har stået lang tid på venteliste og de unge, som gerne vil flytte i egen bolig.

Samtidig vil vi gerne sikre, at I der allerede bor her, og gerne vil skifte bolig eller afdeling får mulighed for det. Vi håber at være klar med en udlejningsaftale sammen med kommunen i 2020.



## Opdatering af ventelisten til Stationstorvet

Der har været stor interesse for at bo på Stationstorvet, og rigtig mange skrev sig op på den interesseliste, som blev lavet ved byggeriets start. Stationstorvet lejes ud på særlige ventelistereregler for seniorbofællesskaber, som er aftalt med kommunen.

Desværre viser det sig, at en interesseliste ikke er tilstrækkelig bindende som opskrivning, og det betyder, at bestyrelsen skal bruge uhensigtsmæssig meget tid på at skrive til dem på interesselisten for at leje boligerne ud.

Vi arbejder derfor sammen med kommunen på at op-

datere udlejningen i Stationstorvet, så der fremover er en mere regulær venteliste, hvor man skriver sig op og betaler for at stå. I denne proces sørger vi for at kontakte alle på både interesseliste og nuværende venteliste, så alle kan tilkendegive, om man stadig ønsker at være på en mere formel venteliste i fremtiden.

Boligerne lejes ud efter venteliste med særlige kriterier som et seniorbofællesskab, hvor der er fortrinsret til borgere i Vallensbæk som er +50 år. Dette ønsker vi ikke at ændre ved.

## Stationstorvet fik atter besøg

Seniorboligfællesskabet på Stationstorvet får rigtig mange besøgende, som er interesseret i at se vores boliger, og det fantastiske fællesskab, der er bygget op blandt beboerne. Senest havde vi sidst i 2019 besøg fra Syd Korea, hvor borgmesteren fra Nowon-gu, Seoul kom forbi med sin delegation.

De var meget nysgerrige på, hvordan man skaber et socialt bæredygtigt fællesskab blandt seniorer, det danske unikke beboerdemokrati, hvor beboerne har fuld indflydelse i alle organer og ikke mindst, at vi bygger nonprofit til alle befolkningsgrupper.

De var meget imponerede over boligerne, indretningen og vi fik en god snak med dem om, hvordan man kan bygge med de kommende beboere på sidelinjen, tilvalg, kommunikation mv.

Vi har i 2019 haft en 4-6 delegationer forbi vores boligafdeling Stationstorvet, hvor vi har delt vores mange erfaringer med andre boligselskaber, som ønsker at bygge seniorvenlige boliger.

Tak til bestyrelsen og beboerne, som har stillet op til åbent hus hver gang nogen vil besøge os.



## Mål vi arbejder med i 2020

I 2018 vedtog vi et målsætningsprogram og et handlingsprogram.

Disse to sætter rammerne for, hvad vi arbejder med i Vallensbæk Boligselskab. I 2019 og 2020 arbejder vi særligt med:

- **Energibesparelse og vandbesparelse**
- **Tydeliggøre husordenen og reglerne for god opførelse i alle afdelinger**
- **Have en blandet beboersammensætning i alle afdelinger, så der er plads til alle**
- **Indføring af kildesortering i alle afdelinger**
- **Passe på huslejen og effektivisere 8,21 % i alle afdelinger og stadig beholde god service**
- **Digitaliseringsstrategi, ny hjemmeside og boligselskabet på Facebook**
- **Opsøge muligheden for at bygge flere boliger i Københavns Omegn**
- **Synliggøre muligheden for at flytte internt mellem boligafdelingerne**
- **Tydeliggøre bestyrelsens rolle**
- **Øge kendskabet til afdelingsmøder og beboernes mulighed for indflydelse**
- **Øge deltagelsen i afdelingsmøder**
- **Bedre og mere kommunikation til beboerne fra Vallensbæk Boligselskab**
- **Tydeliggøre serviceniveauet, så det er tydeligt for bestyrelser og beboere, hvad driften skal lave i løbet af året**
- **Trivselsundersøgelse til medarbejderne**

# NYHEDSBREV

Marts 2020 – side 8

✓ Vallensbæk Boligselskab  
- et godt og trygt sted at bo

## Vallensbæk Boligselskab's organisationsbestyrelse



KATJA LINDBLAD  
(FORMAND)  
kal@kab-bolig.dk



PREBEN ANDERSEN  
(NÆSTFORMAND)  
preben@hoejstrupparken.dk



LONE CHRISTIANSEN  
loc@kab-bolig.dk



HELLE GIMLINGE  
heg@kab-bolig.dk



THOMAS LUND  
thbl@kab-bolig.dk



LENE LYKKE SØRENSEN  
lls\_bm@kab-bolig.dk



CLAUS WEICHEL  
cwe\_bm@kab-bolig.dk



LINDA NYELAND LAURSEN  
llinda.laursen@gmail.com



FLEMMING WIND LYSTRUP  
fwl\_bm@kab-bolig.dk

## OB mødedatoer 2020

Mandag den 24. februar 2020  
Mandag den 27. april 2020  
Mandag den 8. juni 2020

Mandag den 7. september 2020  
Mandag den 26. oktober 2020  
Mandag den 7. december 2020

## Repræsentantskabsmøde 2020

Torsdag den 18. juni 2020

### KONTAKT

Har du spørgsmål til, hvordan din boligafdeling fungerer, kan du kontakte din afdelingsbestyrelse:

Højstrupparken:  
loc@kab-bolig.dk  
Firkløverparken:  
bestyrelsen4903@hotmail.com  
Stationstorvet:  
pckornum@post12.tele.dk  
Rosenlunden:  
heg@kab-bolig.dk

Har du spørgsmål til Vallensbæk Boligselskab, kan du kontakte formand Katja Lindblad: kal@kab-bolig.dk

Har du spørgsmål vedr. udlejning mv., kan du henvende dig til KAB på: kab@kab-bolig.dk eller telefon 33 63 10 00 – se åbningstider på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)