

Referat fra bestyrelsesmøde den 29. oktober 2015

Til stede var

- fra bestyrelsen:

Susanne W. Petersen, Kurt Arve Jensen, Randi Bartels, Peter Madsen, Allan Larsen, Martin Gjøøl, Bennie Spilker, Flemming Ørhem, Hanne Nielsen Ken Axelsen og Christina Rasmussen.

- fra administrationen:

John Møller, Robert Roll, og Johnny Petersen.

Mødet indkaldes med dagsorden iht. forretningsordenen:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde. (er tidligere udsendt)
- 2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen.
- 3) Optagne lån.
- 4) Sager til behandling.
 - a. Digitaliseringsprojektet v. Claus Bech-Hansen og Rene Petersen. (præsentation)
 - b. Status for helhedsplanen i Stadionkvarteret (Bilag 4b)
 - c. Styringsdialog (Bilag 4c)
 - d. Ejendomsskatter (Bilag 4d)
 - e. Samarbejde mellem organisationsbestyrelse og administration (4e)
 - f. Årets initiativer (Bilag 4f)
 - g. Fremlæggelse af afdelingsbudgetter for 2015 til endelig godkendelse samt orientering om forløbet af årets afdelingsmøder (Bilag 4g)
 - h. Budgetkontrol for selskabet (Bilag 4h)
 - i. Mødeplan for 2016 (Bilag 4i)
 - j. Endelig godkendelse af råderetsregler (Bilag 4j)
 - k. Egen trækningsret (Bilag 4k)
 - l. Varmeregnskaber og kompetence varmfordelingstal (Bilag 4l)
 - m. Fordelingsprincipper i varmeregnskaber (Bilag 4m)
 - n. Oversigt over låneomlægninger (Bilag 4n)
 - o. Valg af rådgiver (Bilag 4o)
 - p. Regler for tabt arbejdsfortjeneste for afdelingsbestyrelsesmedlemmer (Bilag 4p)
 - q. Nybyggeri (Bilag 4q)
- 5) Meddelelser:
 - a) fra formanden,
 - b) fra direktøren,
 - c) fra andre.
- 6) Eventuelt.

Formanden indledte mødet at byde velkommen til møde i organisationsbestyrelsen.

Kurt Arve Jensen meddelte, at han ønskede yderligere punkt 4r, Orientering fra formandskabet, tilføjet dagsorden. Bestyrelsen godkendte, at punktet 4r behandles på mødet.

1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde. (er tidligere udsendt)

Referatet fra bestyrelsesmøde den 27. august 2015 blev godkendt efter rettelsen af under punkt 4h (side 631), at Flemming Ørhem stemte imod indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen

Revisionsprotokollen blev fremlagt uden tilføjelser.

3) Optagne lån

Der er ikke optaget obligationslån siden sidste møde. Det blev oplyst, at der er optaget et byggelån med en ramme på 150 mio. kr. til Stadionkvarterets 1. etape.

4) Sager til behandling

4a) Digitaliseringsprojektet v. Claus Bech-Hansen og Rene Petersen. (præsentation)

Claus Bech-Hansen introducerede det nye digitaliseringsprogram Keyfax, og viste hvordan beboerne fejlmelder et problem i boligen.

Efterfølgende præsenterede Rene Petersen det nye "Mit GB". Systemet bliver bygget op omkring iBinder, som er et projekteringssystem til byggesager, men det har også vist sig at være godt til håndtering af arkiv og informationssystem til beboere, afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse. Alle relevante informationer vil kunne ses i iBinder på de forskellige niveauer. Eksempelvis referater, beboerinformationer, byggesager, budgetkontroller, budgetter, regnskaber og meget mere. Det forventes, at "Mit GB" er færdig ultimo 2015 til ibrugtagning. Såfremt man ikke har en computer, vil man stadigvæk kunne modtage informationer og materiale på papir.

Beslutning:

Gennemgangen blev taget til efterretning.

4b) Status for helhedsplanen i Stadionkvarteret (Bilag 4b)

Nu er der for alvorlig gang i byggeriet i Stadionkvarteret. Erfaringsmæssigt giver renovering af ældre byggerier nogle overraskelser, og det er også sket i Stadionkvarteret.

Den største overraskelse er, at der er langt større skader på murværket end budgetteret. Teknologisk Institut, som vi har sat til at udarbejde en rapport om murværkets tilstand, har desværre ikke peget på gennemgående skader på tegloverlæggere ved vinduerne og beskadiget murværk omkring vinduerne, som er sket i forbindelse med udskiftningen af de oprindelige vinduer til de nuværende udtjente plastvinduer.

Heldigvis er der også udgifter, der trækker i den anden retning. Ved udbuddet af finansieringen af sagen har vi modtaget et overraskende godt tilbud fra Nordea i samarbejde med BRFKredit. Mod at få den endelige finansiering af sagen har de tilbudt 0 pct. i byggelånsrenter, og et kontant tilskud på ca. 2,7 mio. kr. Vi havde budgetteret med en udgift på ca. 7,1 mio. kr. til byggelånsrenter – en samlet besparelse på ca. 9,8 mio. kr.

Der er også en besparelse på isolering. En besparelse, vi endnu ikke kender omfanget af.

Bestyrelsen vil løbende blive orienteret om de væsentligste udfordringer ved helhedsplanens gennemførelse.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

John Møller orienterede om status på helhedsplanen i afd. 9.

Skaderne omkring afdelingens murværk har vist sig at være mere omfattende end ventet. Glostrup Boligselskab har anmodet om en redegørelse for disse samt andre ekstraarbejders omfang og økonomi. Det er især omfanget af udskiftning af tegloverlæggere og skader på murværk, som er en økonomisk udfordring.

John Møller er i dialog med Landsbyggefonden, hvordan disse nødvendige ekstraarbejder finansieres. John Møller vil arbejde for, at den udmeldte huslejestigning kan fastholdes.

Kurt Arve Jensen havde forventet, at projektleder Lisa Christiansen var til stede på mødet for at fremlægge projektet for organisationsbestyrelsen.

John Møller mener, at det ikke er nødvendigt, at Lisa Christiansen deltager for at fremlægge projektet. Kurt Arve Jensen spurgte, om man havde et bud på hvad udskiftningen af tegloverlæggeren vil koste. John Møller oplyste, at der ikke forelå et endeligt bud endnu. Et ukvalificeret bud kunne være ca. 20 mio. kr.

I de kommende etapers skema B, vil en udskiftning af tegloverlæggerne blive indregnet.

Kurt Arve Jensen ønsker, at Lisa Christiansen deltager på decembermødet for at orientere om udviklingen også i forhold til rådgiverne.

Kurt Arve Jensen spurgte endvidere, om der var flere overraskelser på helhedsplanen? John Møller nævnte, at der også er en udfordring med ovenlysvinduerne i opgangene, men at der på nuværende tidspunkt ikke er modtaget en redegørelse fra rådgiveren.

Flemming Ørhem, mener ikke at det behøver at være så deltaljeret i fremlæggelsen, men Kurt Arve Jensen og Allan Larsen fastholder ønsket om, at Lisa deltager på næste bestyrelsesmøde.

Kurt Arve Jensen mener, at der skal orienteres omkring de alvorlige sager. John Møller oplyser, at det ikke kan meldes ud før det er konstateret. Ovenlysvinduerne er lige blevet registreret og endnu ikke afklaret.

Allan Larsen spørger, om der bliver hulrumsisoleret i forbindelse med helhedsplanen.

John Møller oplyser, at det bliver udført de steder, hvor det er muligt.

Allan Larsen spørger om der opsættes vandmålere i afdelingen, og det svares der ja til, men det må vente til hele afdelingen er renoveret. Der skulle have været indsat et pasrør de steder, hvor der efterfølgende skal monteres vandmåler. Det er lavet om, således at bundstykke monteres med det samme. Derved undgår vi en ekstra omkostning senere.

John Møller orienterede om, at Glostrup Boligselskab ud over en driftsorganisation også vil være en byggeorganisation i stor stil. John Møller udarbejder en organisationsplan, der kan matche denne udfordring. På bestyrelsens møde i februar vil bestyrelsen blive orienteret om disse ændringer.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning af bestyrelsen.

4c) Styringsdialog (Bilag 4c)

Et centralt element i styringsmodellen for den almene sektor er, at der afholdes et årligt tilbagevendende styringsdialogmøde mellem kommune og boligorganisation.

Styringsdialogmødet mellem Glostrup Kommune og Glostrup Boligselskab er fastsat til afholdelse i december måned.

Boligorganisationerne skal årligt indsende dokumentation til kommunen til brug for styringsdialogen. Den samlede dokumentationspakke udgøres af en styringsrapport for selskabet og dets afdelinger og boligorganisationens regnskabsmateriale, herunder regnskabsspørgeskema og årsberetning samt resultater af eventuelle relevante analyser. (forvaltningsrevision)

Styringsrapporten omfatter dels en række vurderings spørgsmål og dels en række baggrundsinformationer. Disse angiver i hvilken grad boligorganisationen lever op til styringsmålsætningerne.

I styringsrapport mv. indgår desuden en række forudfyldte nøgletal og benchmarks hentet fra bl.a. Landsbyggefondens regnskabsdatabase, stamdatabase mv. Boligorganisationen indberetter elektronisk den udfyldte styringsrapport til den tilsynsførende kommune via en IT-plattform.

I Glostrup Boligselskab har vi - for at forbedre overblikket for såvel Glostrup Kommune som bestyrelsen - samlet analysen i vedlagte: *Styringsdialog 2015 – Målsætninger*. Desuden er vedlagt rapport for selskabet: *Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligorganisationer*, og 15 stk. rapporter for selskabets afdelinger: *Oplysning for afdeling*.

Der indstilles følgende:

Bestyrelsen fremsender vedlagte materiale til Glostrup Kommune som baggrundsmateriale for gennemførelse af Styringsdialog 2015.

John Møller orienterer om styringsdialogen.

Allan Larsen ønsker, at tekst "livrem og seler" fjernes. Det giver et dårligt signal til Kommunen. Allan Larsen nævner også, at der burde være en markering ud for afd. 20 og 31, fordi de har opsat vandmålere. John var enig i dette.

Allan Larsen spurgte om administrationen af de nye kommunale ejendomme medfører en ekstra omkostning for Glostrup Boligselskab? Der er en klar adskillelse af Glostrup Boligselskabs økonomi og økonomien for de administrerede ejendomme. John Møller nævnte, at Glostrup Boligselskab ikke har omkostninger forbundet med dette, men at Glostrup Boligselskab har ydet en stor indsats for at få styr på tingene og det udmønter sig i en ekstra regning til Kommunen, som er accepteret.

Der har været holdt ekstraordinært mange møder med Glostrup Ejendomme for i fællesskab, at få styr på økonomien og tilstanden på ejendommene samt det materiale. vi har fået overdraget fra DEAS.

Allan Larsen spørger hvorfor styringsdialogen for afd. 49 ikke har været behandlet i organisationsbestyrelsen tidligere? Er det ikke sådan, at de afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse, at her træder organisationsbestyrelsen ind og varetager beboernes interesse? Det er korrekt, at det er organisationsbestyrelsen, der indtræder, når der ikke er en afdelingsbestyrelse.

Kurt Arve Jensen spørger, om kommunen har forslået Glostrup Boligselskab at overtage disse ejendomme? John Møller nævner, at kommunen har henvendt sig. Der bliver ikke købt ejendomme uden et skema A godkendelse i Glostrup kommune samt en godkendelse i organisationsbestyrelsen. Der fremsendes en ekstraregning på 25.000 kr. til Glostrup Kommune for udførte ekstraarbejder i forbindelse med overtagelsen af administrationen af 14 kommunale ejendomme.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte herefter Styringsdialogen.

4d) Ejendomsskatter (Bilag 4d)

Skat har erkendt, at der er konstateret mange fejl i myndighedernes fastsættelse af grundvurderingerne og dermed i ejendomsskatterne.

Derfor har Glostrup Boligselskab indhentet et tilbud på en professionel gennemgang af selskabets egne ejendomme.

Som det fremgår af vedlagte tilbud betales en grundpris på 39.000 kr. eksklusiv moms.

I samarbejde med en valuar forventer Advodans Skatteafdeling at finde en årlig besparelse på ca. 3 mio. kr.

Det indstilles, at

- 1) direktøren bemyndiges til at forhandle tilbuddet
- 2) udgiften dækkes af selskabets arbejdskapital i de afdelinger, der ikke opnår en besparelse

John meddelte, at det er en dyr løsning, vi er blevet tilbudt,

Vi er i den situation, at nogle af vores afdelinger er der noget at komme efter, men vi har også afdelinger, hvor der ikke er noget at komme efter.

Allan Larsen spørger til, om der kan ansættes en medarbejder i en periode, der som Claus Bech-Hansen er ansat til en specifik opgave. Det vil være væsentlig billigere.

Kurt Arve Jensen mener, at der kan ansættes en medarbejder for et langt mindre beløb.

John Møller mener, at der skal en ekspert ind over sådanne sager og det benytter andre boligorganisationer også. Det er kompliceret stof, og der skal såvel en skatteekspert og en valuar ind over disse komplicerede sager.

Hanne Nielsen nævner, at de skal presses i prisen, og at det kan blive en god forretning for nogle afdelinger.

Allan Larsen spørger, om afdelingsbestyrelsen i de pågældende afdelinger bliver involveret i sagen. Svaret er ja.

Beslutning:

John Møller bemyndiges til, at genforhandle det afgivne tilbud samt indhente flere tilbud. Tilbuddene skal efterfølgende fremlægges for organisationsbestyrelsen.

4e) Samarbejdet mellem organisationsbestyrelse og administration (Bilag 4e)

Det nuværende samarbejde drøftes på mødet.

Det indstilles, at der ud fra dialogen på mødet, arbejdes videre med at opstille et aftalegrundlag, der vedtages på bestyrelsens møde i december.

John orienterede bestyrelsen om, at det samarbejde, der er mellem administration og bestyrelse, ikke fungerer optimalt. Der er derfor behov for, at udarbejde nogle regler for samarbejdet. Det blev besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe, som på bestyrelsens møde i februar 2016 skal komme med et oplæg til et regelsæt for samarbejdet.

Beslutning:

Arbejdsgruppen består af formandskabet, Ken Axelsen, Randi Bartels fra organisationsbestyrelsen samt John Møller, Johnny Petersen og Robert Roll fra

administrationen. Arbejdsgruppen udarbejder et "sæt leveregler" for samarbejdet på bestyrelsens møde i februar måned 2016.

Der er udarbejdet et internt referat fra den lukkede del af punktet.

4f) Årets initiativer (Bilag f)

Som opfølgning på bestyrelsens konference er det besluttet, at bestyrelsen på hvert møde får en statusrapport over administrationens arbejde med årets forvaltningsmæssige initiativer.

I år har vi prioriteret 9 initiativer. Der var fremsendt en status for selskabets arbejde med initiativerne.

Allan Larsen havde spørgsmål til, hvorfor der ikke har været mere fremdrift på indkøbsaftaler og håndværkere. Johnny Petersen svarede, at der har været travlt med mange opgaver. Der ligger nogle opgaver i støbeskeen, som omhandler udbud af maleropgaver på flytteboliger, og så er der kommet 3 nye håndværkere ind med konkurrencedygtige på priser.

Allan Larsen havde spørgsmål til, om der var afsat penge til teknisk gennemgang af anlæggene i afdelingerne. Johnny Petersen nævnte, at der er afsat penge til dette i afdelingerne næste år. Det omhandler varmeanlæggene og vandinstallationer.

Peter Madsen spurgte til, om der i forbindelse med strukturændringerne følges op på medarbejdernes psykiske arbejdsmiljø. John Møller nævnte, at der laves målinger på medarbejdernes tilfredshed og arbejdsforhold, og at der i forbindelse med det øget arbejdspress bliver opnormeret i byg, økonomi og Beboerservice.

John Møller gjorde opmærksom på, at vi går fra at være en driftsorganisation til også at være en bygadministration.

Kurt Arve Jensen nævnte, at hvis der er for mange opgaver på listen, så er driftschefens opgave at viderebringe behovet til direktøren.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte fremdriften på årets forvaltningsmæssige initiativer.

4g) Fremlæggelse af afdelingsbudgetter for 2015 til endelig godkendelse samt orientering om forløbet af årets afdelingsmøder (Bilag 4f)

Afdeling	Antal lejemål	Antal m ²	Leje pr. m ² i 2015	Foresl. stigning %	Foreslået leje pr. m ²	Godk. stigning %	Godkendt leje pr. m ²
1 - Vestervej-Oprindelige	42	2.845	606,11	0,82	611,11	0,82	606,11
1 - Ndr.Ringvej/Vestervej-Byforn.	48	3422	683,40	0,94	689,84	0,94	689,84
1 - Ndr.Ringvej-Ældreboliger	36	2860	1132,73	1,18	1146,12	1,18	1146,12
6 - Brøndbyvestervej / Gyvelvej	88	6.001	699,92	0	699,92	0	699,92
8 - Hovedvejen	67	4.648	505,79	0	505,79	0	505,79
9 - Stadionkvarteret	1.205	86.376	668,58	1,02	675,41	1,02	675,41
9 - Stadionkvarteret, tagboliger	30	2.157	957,49	0,44	961,69	0,44	961,69
20 - Rødkælkevej	193	21.810	675,00	2,00	688,51	2,00	688,51
28 - Lilliendalsvej	24	1.577	1085,98	0	1086,02	0	1086,02
29 - Stenager	199	15.594	929,97	1,96	948,22	1,96	948,22
30 - Granskoven	132	11.049	869,29	2,00	886,69	2,00	886,69
31 - Gadager	187	16.270	740,84	1,01	748,35	1,11	749,03

32	- Lindeskoven	173	14.530	898,03	1,04	907,35	1,35	910,20
32	- Lindeskoven, ungdomsboliger	30	900	739,31	0,67	744,24	1,05	747,09
33	- Birke- / Bøgeskoven	240	19.371	921,59	0,93	930,16	0,93	930,16
33	- Birke-Bøgeskoven,ungdb.	8	232	701,24	-11,21	622,63	-11,21	622,63
37	- Egeskoven	48	3.803	856,60	2,10	874,62	2,10	874,62
38	- Sydvestvej	2	268	1133,81	-8,19	1040,92	-8,19	1040,92
49	- Ældreboligerne Stenager 6	30	2.249	1160,91	0,72	1169,22	0,72	1169,22
50	- Bryggergårdsvej	31	774	1431,65	2,01	1460,43	2,28	1464,30

Der skete ændringer af budgetterne på 3 af afdelingsmøderne.

./ En kort beskrivelse af vedtagelserne på afdelingsmøderne er vedlagt til orientering for bestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes lejestigninger og lejenedsættelser.

Allan Larsen forespurgte, om det kan markeres, hvis stigninger skyldes anlægsomkostninger. Det kan markeres, hvis huslejestigningen alene skyldes større renovering eller forbedringsarbejder.

Johnny Petersen orienterede om, at der havde været en god dialog på afdelingsmøderne, og at der er valgt en del nye bestyrelsesmedlemmer.

Allan Larsen spurgte om, hvor mange afdelinger, som havde fået hjertestarter. Johnny oplyste, at ikke alle afdelinger har svaret.

Beslutning:

Afdelingsbudgetter for 2016 samt orientering om forløbet af årets afdelingsmøder blev godkendt.

4h) Budgetkontrol for selskabet (Bilag 4h)

Budgetkontrol for selskabet

Budgetkontrol pr. 30. september 2015 tyder på, at selskabets regnskabsresultat for 2015 vil udvise et forventet overskud på 101.775 kr.

I forhold til budgettet for 2015 forventes følgende væsentlige merudgifter:

Med udgangspunkt i regnskabet for 2014 og forbruget indtil nu i 2015, forventes merudgifter til kontorholdsudgifter med 90.000 kr., lokaleudgifter med 63.000 kr., afskrivninger med 122.000 kr. samt flere renteudgifter med 227.300 kr.

I forhold til budgettet for 2015 forventes følgende væsentlige besparelser/merindtægter:

Der forventes en besparelse på personaleudgifterne på 440.000 kr., som skyldes, at der ikke som forventet, blev opnormeret i medarbejderstaben pr. 1. januar 2015. På grund af den øgede egen finansiering af projekteringsudgifterne Helhedsplanen Stadionkvarteret 2015, forventes der en merrenteindtægt på 205.000 kr.

Der er i budgetkontrollen ikke medtaget nogen nettoforrentning af obligationsbeholdningen, da der forventes en forrentning på 0 procent for hele 2015. Der er heller ikke medtaget nogen forrentning af afdelingernes midler i deres budgetkontrol pr. 31. august 2015.

./ Se vedlagte budgetkontrol

Det indstilles, at bestyrelsen tager "kvartalsregnskabet" til efterretning.

Robert Roll gennemgik budgetkontrollen for selskabet, og forklarede årsagerne til det forventede overskud for 2015.

Formandskabet har modtaget 3 nye forretningsgange. Kurt har efterspurgt forretningsgangene på et formandsmøde. Kurt Arve Jensen spørger om forretningsgangene bør sendes til de øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen. John Møller nævner, at bestyrelser ikke normalt modtager forretningsgange. Det er et arbejdsredskab til administrationen.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen af budgetkontrollen til efterretning.

4i) Mødeplan for 2016 (Bilag 4i)

Det foreslås, at mødeplanen for organisationsbestyrelsen i 2016 fastlægges som følger:

Bestyrelsesmøde:	Torsdag den 4. februar
Bestyrelsesmøde:	Torsdag den 31. marts Forvaltningsrevision
Bestyrelsesmøde:	Torsdag den 26. maj Beretning+regnskab+budget+revisionsprotokol
Repræsentantskabsmøde:	Lørdag den 11. juni
Bestyrelsesmøde	Torsdag den 25. august
Bestyrelsesmøde	Torsdag den 27. oktober Styringsdialog
Bestyrelsesmøde	Torsdag den 1. december

Beslutning:

Mødeplanen blev godkendt.

4j) Endelig godkendelse af råderetsregler (Bilag 4j)

Afdeling 9, Stadionkvarteret

Afdelingsmødet vedtog følgende:

Tilføjes kollektiv råderet:

- Råderetskatalog udarbejdes for hver etape i samarbejde med beboerne. Der kan foretages fravalg, tilvalg og tilkøb af nærmere angivne materialer og udstyr. Dette skal ske indenfor de varslede frister. I de tilfælde, hvor der er tale om merudgifter i forhold til standardprojektet, vil der blive beregnet en forbedringslejeforhøjelse for det pågældende lejemål. Lejeforhøjelsen vil løbe i 15 år efter de gældende regler for kollektiv råderet.

Tilføjes vedligeholdelsesreglement.

- Have: Lejer har pligt til at vedligeholde have såfremt der hører have til lejemålet. Haven skal til enhver tid fremstå i ordentlig og ryddelig stand. Græsplæne skal klippes regelmæssigt. Hæk: skal klippes mindst 1 gang årligt og må højst have følgende dimensioner: Højde: 1,50 meter. Bredde: 0,5 meter. Græs og ukrudt - såvel på den indvendige som på den udvendige side - skal fjernes regelmæssigt. Hæk må ikke fjernes.
- Det er ikke tilladt at plante træer i haven. Beplantning må ikke være højere end 1,5 m.

- Det er ikke tilladt at opsætte hegn.
- Hvor særlige forhold gør sig gældende kan lejer ansøge om fritagelse fra vedligeholdelsespligten jf. stk. 1-3.

Afdeling 20, Rødkælkevej

Afdelingsmødet vedtog følgende:

Tilføjes individuel råderet:

- at forslaget om farvevalg på forsiden af facaderne af boligerne skal til urafstemning og at afstemningen afsluttes inden udgangen af 2015.

Tilføjes kollektiv råderet:

- Beløbet på kollektiv råderet til køkkener hæves med kr. 2.500,-

Afdeling 29, Stenager

Afdelingsmødet vedtog følgende:

Tilføjes kollektiv råderet:

- Beløbet på den kollektive råderet til køkkener hæves med kr. 10.000,-

Afdeling 30, Granskoven

Afdelingsmødet vedtog følgende:

Tilføjes individuel råderet:

- I baghaver må hegn og låger ikke være højere end 1,80 m.
Hegn og låger skal udføres i 1 x 5" trykimprægneret brædder.
Hegn skal udføres med brædder vandret liggende vandret som vist på bilag.1
Låger skal udføres som vist på et af de viste billeder på bilag.2.
Der er ikke specifikke krav til materialevalg for låger og stakit i forhaver.

Afdeling 33, Birke-/Bøgeskoven

Afdelingsmødet vedtog følgende:

Tilføjes individuel råderet:

- Hvor det er tilladt at forlænge skur med et halvtag, må højden være på 160 cm eller 180 cm.

Afdeling 37, Egeskoven

Afdelingsmødet vedtog følgende:

Tilføjes kollektiv råderet:

- Beløbet på kollektiv råderet til køkkener hæves med kr. 10.000,-

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsmødernes vedtagne råderetsregler.

Allan Larsen nævnte, at vi skal være opmærksomme på, at maksimumgrænserne for kollektiv råderet ikke bliver for store. Huslejen må ikke blive for høj.

Johnny Petersen nævnte, at der var taget højde for det. Det er kun de afdelinger, hvor beløbene ikke er høje nok til udskiftning af et køkken, at de er blevet reguleret. Christina Rasmussen nævnte også, at der var problemer med beløbnes størrelse.

John Møller var enig i Allans Larsens bekymring, men nævnte at det er afdelingsmødet, der beslutter dette.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indstillingen og de forhøjede råderetsbeløb.

4k) Egen trækingsret (Bilag 4k)

Status egen trækingsret

Baggrund

Baggrunden for denne status er, at bestyrelsen tidligere har anmodet om en årlig status over tilskud fra egen trækingsret med et længere perspektiv end bestyrelsen før har været præsenteret for, og hvor tilskuddene vurderes samlet.

Det er klart, at et perspektiv for tilskud fra egen trækingsret frem til og med 2020 er behæftet med usikkerhed, og bestyrelsen må være indstillet på, at der hen ad vejen kan blive nødvendigt at tage nye beslutninger.

Egen trækingsret

Afdelingerne 1, 6, 8 og 9 indbetaler i dag bidrag til den såkaldte egen trækingsret, hvorfra afdelinger under Glostrup Boligselskab kan søge tilskud til forbedringsarbejder.

I forbindelse med gennemførelse af HP 2015 – Stadionkvarteret - er afdeling 9 blevet delvis fritaget for indbetaling til egen trækingsret, som en del af finansieringen af helhedsplanen.

Se vedlagte bilag, hvor nye tilskud er angivet med *kursiv skrift*, ændrede tilskud med **fed skrift** og uændrede tilskud med almindelig skrift.

Ændringer i afgang

Afgangen fra egen trækingsret er/bliver ændret med følgende siden sidste status:

- 1) Afdeling 29, Stenager har behov for at gennemføre en renovering af facaderne (trappetårnene) til en samlet anskaffelsessum på ca. 4.500.000 kr. (overslag fra rådgiver). Der ansøges på den baggrund om et tilskud på 2.500.000 kr.
- 2) Afdeling 30, Granskoven har behov for at gennemføre en badeværelsesrenovering til en samlet anskaffelsessum på ca. 6.500.000 kr. Der ansøges på den baggrund om et tilskud på 1.000.000 kr.
- 3) Afdeling 31, Gadager ansøgte i maj 2015 om et tilskud til etablering af solcelleanlæg på 200.000 kr.
- 4) Afdeling 32, Lindeskoven har behov for at gennemføre en renovering af træbeklædningen på facaderne til en anslået anskaffelsessum på ca. 6.000.000 kr. (afventer overslag fra rådgiver). Der ansøges på den baggrund om et tilskud på 3.000.000 kr.

Ændringer i tilgang

Tilgangen til egen trækingsret er ændret med følgende siden sidste status:

- 1) Ingen ændringer.

Vi skal gøre opmærksom på, at der i status er regnet med et træk, som er større end indestående i år 2018, 2019 og 2020. Reglerne for egen trækingsret giver imidlertid mulighed

for at disponere 5 års indbetalinger ud i fremtiden. Glostrup Boligselskab overholder derfor stadig reglerne for egen trækingsret, selvom der i 2018, 2019 og 2020 er et træk, som er større end indestående på kontoen for egen trækingsret.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tilskuddene til afdeling 29, Stenager, afdeling 30, Granskoven og afdeling 32, Lindeskoven samt tager status over egen trækingsret til efterretning.

Der var følgende spørgsmål til indstillingen:

Allan Larsen har fremsendt en ansøgning om egen trækingsret til et solcelleprojekt på Rødkælkevej. Allan Larsen undrede sig over, at den ikke automatisk kom med til behandling på mødet.

John Møller meddelte, at formandskabet har fået den forelagt, og besluttede, at der ikke kan opnås tilskud til ansøgningen. Der er tale om, at der nødvendigvis må foretages en prioritering, og Glostrup Boligselskab har nogle afdelinger, som er meget trængende grundet større byggetekniske udfordringer. Det omhandler afd. 29, 30 og 32. Allan Larsen mener, at formandskabet ikke skal vurdere, hvad der skal forelægges for organisationsbestyrelsen.

Kurt Arve Jensen oplyste, at det på formandsmødet var blevet aftalt, at afd. 29 ikke skulle med i indstillingen grundet det uafklarede lån. John Møller mente ikke, at det var det der blev aftalt. Susanne Petersen var enig med Kurt Arve Jensen. Kurt Arve Jensen indstiller, at egen trækingsret udskydes til et andet møde.

Beslutning:

Udskudt til et andet møde.

4I) Varmeregnskaber og kompetence varmfordelingstal (Bilag 4I)

Det har været diskuteret om bestyrelsens kompetence til at fastsætte fordelingsprincipperne i varmeregnskabet uddelegeres til afdelingsmødet. I dag har vi i Glostrup Boligselskab fastsat, at 40 pct. fordeles efter målt forbrug og 60 pct. efter areal.

Ifølge lovgivningen, er det udlejer, som beslutter ændringer af fordelingstallene. "Udlejer er som udgangspunkt boligorganisationens bestyrelse". (Karnov)

Direktøren har forelagt spørgsmålet til Boligselskabernes Landsforening og modtaget følgende svar fra afdelingsleder Bjarne Zetterstrøm:

"Organisationsbestyrelsen kan uddelegere beslutningskompetencen – men de kan ikke uddelegere ansvaret. Opstår der efterfølgende tvister imellem lejere og boligorganisationen om grundlaget for udarbejdelse af forbrugsregnskaber, vil det være organisationsbestyrelsen, som har ansvaret, men bliver der tale om et økonomisk tab som følge af en "forkert" fordelingsmetode, vil I kunne belaste tabet på afdelingen – særligt hvis I loyalt har "advaret" afdelingsmødet imod at træffe en beslutning, som ikke kan forventes at ville blive anerkendt. Dette er et emne, som kun meget sjældent giver anledning til diskussion. Det mest almindelige er, at administrationen sammen med rådgiverne/leverandørerne aftaler den bedste og mest rimelige fordeling ud fra ejendommens forhold, og blot lader dette gennemføre uden særlige demokratiske processer."

Beboerne på et afdelingsmøde har ingen mulighed for at forholde sig til afdelingens tekniske forhold sammenlignet med andre ejendomme, og de kan kun træffe beslutninger ud fra subjektive kriterier (hvad er bedst for mig?)

At fordele udgifterne 100 % efter målt forbrug vil være helt uforsvarligt. Der er altid et betydeligt varmetab i ejendommene, og selv beboere som slukker helt ned for deres radiatorer,

vil opleve temperaturer, som er væsentligt højere end udendørs. Det vil i en sådan model være "gratis" varme – og det er ikke rimeligt, men måske bekvemt for nogle!"

Se i øvrigt pkt. 4m: Fordelingsprincipper i varmeregnskaber.

Det indstilles, at bestyrelsen ikke uddelegerer kompetencen til afdelingsmødet.

Beslutning:

Det fastholdes, at det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at fastlægge afdelingernes varmefordelingstal. Såfremt en afdelingsbestyrelse er af den opfattelse, at varmefordelingstallene for deres afdeling ikke udviser et retvisende billede, skal dette forhold rejses overfor organisationsbestyrelsen, som træffer en beslutning på et fagligt professionelt grundlag.

4m) Fordelingsprincipper i varmeregnskaber (Bilag 4m)

Der var udsendt et bilag med en gennemgang af forskellige overvejelser og principper for fordeling af varmeudgifterne.

På baggrund af oplægget blev følgende indstillet:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at varmeregnskaberne fremover udarbejdes således:

Der foretages en overordnet fordeling af den samlede udgift i to puljer:

Udgiftspulje til fordeling på varmeforbruget med 75 %.

Udgiftspulje til fordeling på varmtvandsforbruget med 25 %.

Udgiftspuljen for varmeforbruget fordeles herefter med en andel af den forbrugsafhængige udgift i forhold til det registrerede forbrug med:

For afdelinger opført **før 1980** med **55 %** og

for afdelinger opført **efter 1980** med **75 %**.

Den resterende del af puljen skal dække udgiften til rørtab ved en fordeling efter boligareal.

Udgiftspulje for varmtvandsforbruget vil i afdelinger **uden varmtvandsmålere** blive fordelt efter hane/værelsesandele.

Udgiftspulje for varmtvandsforbruget vil i afdelinger **med varmtvandsmålere** blive fordelt ved, at udgiften til at opvarme brugsvandet fordeles efter det registrerede antal m³, mens den resterende del af puljen skal dække udgiften til rørtab ved en fordeling efter boligareal.

Varsling om ændring af fordelingsprincipperne skal udsendes til beboerne senest 6 uger før en forbrugsregnskabsperiodes begyndelse – dvs. medio november 2015, hvis det skal være gældende fra regnskabsåret 2016.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at de nuværende reduktionsfaktorer bibeholdes, og at der i takt med ombygninger og renoveringer hvor de bygningsmæssige ændringer medfører forskydninger i lejemålenes indbyrdes varmetabsforhold, vil blive udført nye varmetabsberegninger og om nødvendigt udføres en korrektion af reduktionsfaktorerne.

Allan Larsen har udarbejdet en vejledning/forklaring på, hvordan varmefordelingstal hænger sammen. Allan Larsen kan ikke anbefale fordelingstallene 55 % / 75 %, som indstillingen siger. Allan Larsen nævner, at beboeren har en større indflydelse på sin egen indbetaling, hvis fordelingen er 70 % / 30 %.

Allan Larsen kunne ikke tilslutte sig oplæggets fordeling af varmeudgifterne.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der ikke foretages ændringer af principperne (40/60) for varmeregnskaberne i 2016.

4n) Oversigt over låneomlægninger (Bilag 4n)

Der er i perioden fra 2010 til i dag blevet konverteret en del af afdelingernes lån. Bestyrelsen har på den baggrund ønsket en oversigt over de lånekonverteringer, der er foretaget.

Baggrunden for de mange lånekonverteringer er den lavere rente. Glostrup Boligselskab har indgået aftaler med vores 3 Realkreditinstitutter om, at de overvåger vores låneportefølge og kommer med forslag til låneomlægninger.

Der er regler gældende for lånekonverteringer af den oprindelige prioritetsgæld. Det er ikke muligt at lånekonvertere, hvis afdelingen modtager tilskud fra Staten til ydelsen (støttede lån), eller hvis løbetiden på realkreditlånet bliver længere efter konverteringen. De fleste af de lånekonverteringer, som Glostrup Boligselskab har foretaget, er derfor foretaget på realkreditlån til forbedringsarbejder – såkaldte tillægslån på ejendommen.

Nedenstående oversigt viser, hvilke besparelser de enkelte afdelinger har opnået ved de foretagne lånekonverteringer siden 2010:

Afdeling	Antal	gl. ydelse	ny ydelse	besparelse
1	1	105.400	94.400	11.000
9	15	5.609.580	5.023.013	586.567
16	1	401.700	360.100	41.600
18	2	659.208	613.084	46.124
29	1	315.096	238.800	76.296
30	3	497.772	421.212	76.560
31	1	58.560	48.288	10.272
32	3	676.200	576.840	99.360
33	2	604.200	501.528	102.672
				1.050.451

Det indstilles, at bestyrelsen tager oversigten over låneomlægninger med en samlet besparelse til afdelingerne på 1.050.451 kr. til efterretning.

Robert Roll orienterede om afdelingernes gevinster ved låneomlægningerne. Allan Larsen spurgte, om tvangskonverteringerne også var medtaget i opgørelsen. John Møller oplyste, at tvangskonverteringerne ikke var medtaget i opgørelsen.

Beslutning:

Låneomlægningerne tages til efterretning.

4o) Valg af rådgiver (Bilag 4o)

Kurt Arve Jensen har anmodet om, at administrationen redegør for, hvordan teknisk rådgiver udvælges.

Som illustration vedlægges udbudsbetingelserne til de prækvalificerede rådgiverteams på helhedsplanen i Birke/Bøgeskoven.

Udkast til aftale om totalrådgivning, ydelsesspecifikationer og tilbudsliste er ikke vedlagt.

Beslutning:

Det blev besluttet, at punktet udskydes til februar mødet.

4p) Regler for tabt arbejdsfortjeneste for afdelingsbestyrelsesmedlemmer (Bilag 4p)

Allan Larsen ønsker, at bestyrelsen drøfter retningslinjer for tabt arbejdsfortjeneste.

Baggrunden er, at Allan Larsen som formand for afdelingen ønsker at deltage i møder om afdelingens varmeprojekt.

Ifølge almenloven § 34, stk. 4 må der ikke tillægges afdelingsbestyrelsen vederlag for dens virksomhed.

Afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan opnå kompensation for tabt arbejdsfortjeneste efter statens regler på området.

I Glostrup Boligselskab er det tilbage i tiden i sjælden grad sket i forbindelse med særlige arrangementer og kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Det kræver, at det pågældende afdelingsbestyrelsesmedlem kan godtgøre, at han eller hun faktisk trækkes i løn af sin arbejdsgiver. Den tabte arbejdsfortjeneste skal være dokumenteret ved en erklæring fra arbejdsgiveren om, at der er foretaget løntræk og med oplysning om, hvor stort løntrækket har været.

Det er afdelingsbestyrelsen, der beslutter, om vedkommende skal sendes på kurset eller arrangementet med lønkompensation, og om der i givet fald skal beløbet betales af afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

I Glostrup Boligselskab har vi aldrig betalt for tabt arbejdsfortjeneste ved deltagelse i møder.

Direktøren har derfor forelagt sagen for chefjurist Birgitte Fæster fra Boligselskabernes Landsforening. Birgitte Fæster understreger, at det er en sjælden praksis i enkelte boligorganisationer, hvor det eksempelvis benyttes i mindre omfang for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der har aftenarbejde, men det kræver flg., før tabt arbejdsfortjeneste kan udbetales:

- 1) For at ændre praksis skal en sådan politik først vedtages af organisationsbestyrelsen.
- 2) Midler afsættes i afdelingens budget.
- 3) Afdelingsbestyrelsen skal frigive midlerne under henvisning til "nødvendig deltagelse".

Det indstilles, at bestyrelsen fastlægger retningslinjer for tabt arbejdsfortjeneste.

Allan Larsen fremlagde sine synspunkter til forslaget og nævnte, at afdelingsbestyrelsen i afd. 20 har godkendt, at der disponeres kr. 20.000,- af afdelingens rådighedsbeløb til at dække tabt arbejdsfortjeneste til Allan Larsen i forbindelse med varmeprojektet. Det er aftalt med driften, at Allan Larsen ikke er med direkte på møderne.

Johnny Petersen nævnte, at Allan Larsen havde været en stor hjælp i forbindelse med beskrivelse af projektet samt fejlfinding i Danakons materiale. Der var en drøftelse i bestyrelsen om, hvordan sådan en løsning skulle håndteres.

Johnny Petersen nævnte, at det er vigtigt at bestyrelsen får udformet klare retningslinjer for hvem og hvordan afdelingsbestyrelsesmedlemmer får tildelt ordningen. Det var der enighed om.

Der var en del dialog om, hvornår og til hvad der kan ydes tabt arbejdsfortjeneste og KM-penge til.

Beslutning:

Det blev besluttet, at der bliver udformet nogle klare retningslinjer for, hvornår der kan udbetales tabt arbejdsfortjeneste. Bestyrelsen besluttede, at der mod dokumentation for tabt arbejdsfortjeneste kan bevilges tabt arbejdsfortjeneste til Allan Larsen i den pågældende varmesag.

4q) Nybyggeri (Bilag 4q)

Allan Larsen har anmodet om, at bestyrelsen drøfter mulighederne for opførelse af nye almene boliger.

For at kunne vurdere mulighederne er det nødvendigt at se på, hvordan almene boliger finansieres, og hvordan et tilsagn opnås.

Det almene byggeri etableres med offentlig støtte, og har over årene været finansieret på flere forskellige måder og med forskellig fordeling mellem stat, kommune og beboere.

Fællestrækket har været, at det offentlige dels har ydet en kontant éngangsstøtte dels støtte til delvis betaling af ydelserne på de optagne lån.

Inden for de senere år er den offentlig støtte givet dels i form af grundkapital fra kommunen og dels fra staten som en løbende ydelsesstøtte til at optage realkreditlån til byggeriet. (såkaldte støttede lån). Finansieringen af nybyggeri udgør pt.:

- 10 pct. af anskaffelsessummen finansieres med kommunal grundkapital
- 2 pct. finansieres ved beboerindskud
- 88 pct. finansieres ved optagelse af realkreditlån, hvortil staten løbende yder ydelsesstøtte

Den kommunale grundkapital blev ved lov nr. 1097 nedsat fra 14 til 10 pct. for perioden fra den 1. juli 2012 til og med den 31. december 2016. Ved årets kommuneforhandlinger er det aftalt, at grundkapitalen også i 2017 og 2018 forbliver på 10 pct. I denne periode er realkreditlån med statslig ydelsesstøtte forhøjet fra 84 til 88 pct. af anskaffelsessummen.

For at få tilladelse til opførelse af nye almene boliger kræves en kommunal godkendelse af en ansøgning – såkaldt skema A – jf. Bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv. Samtidig skal kommunalbestyrelsen vedstå udgiften til den kommunale grundkapital.

Da kommunen er økonomisk involveret i opførelsen af almene boliger er der en særlig procedure for godkendelsen. Den har følgende 3 faser:

Skema A: Boligorganisationen ansøger om tilsagn om støtte til byggeriet (afsætte den kommunale grundkapital). Et skitseprojekt med økonomi kræver, at bestyrelsen har givet et tilsagn om, at dispositionsfonden dækker omkostningerne, hvis der ikke opnås tilsagn. Uden en berettiget mulighed for tilsagn, vil det ikke være hensigtsmæssigt at benytte selskabets midler til opgaven. Uden et skema A tilsagn, er det ansvarspådragende at gå videre ved eksempelvis opkøb af ejendomme eller nybyg.

Skema B: Efter byggeriet er projekteret og har været i licitation indsender boligorganisationen resultatet. Med godkendelse af skema B skal kommunen indbetale den kommunale grundkapital (Til Landbyggefonden, der administrerer de indbetale beløb). Herefter kan byggeriet gå i gang.

Skema C: Indsendes i forbindelse med ibrugtagning af boligerne og er regnskabet for byggeriet.

Glostrup Kommune har meddelt, at der i indeværende valgperiode ikke er afsat midler til opførelse af nye almene boliger, og dermed er der ikke realistisk mulighed for at opnå et tilsagn.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter Glostrup Boligselskabs handlemuligheder i forhold til ønsket om at få et tilsagn til nybyggeri, der kan helt eller delvis kompensere for reduktionen af de 120 lejemål i Stadionkvarteret, som helhedsplanens gennemførelse betyder.

Beslutning:

Punktet udskydes til næste møde.

4r) Orientering fra formandskabet

Punktet udgik

5) Meddelelser:

a) fra formanden

Susanne Petersen nævnte, at der holdes kurser for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 23. november og økonomikursus den 25. november. Der var en opfordring fra Susanne Petersen om at deltage.

Endvidere nævnte Susanne Petersen, at der er taget initiativ til at oprette et SU i Glostrup og samtidig koble alle Glostrups afdelinger på beboerbladet. Der holdes møde omkring dette den 10.11.

b) fra direktøren.

Ingen bemærkninger.

c) fra andre.

Bennie Spilker undrede sig over, at han ikke kunne få Office pakken på sin tablet efter aftale på sidste møde. Det er korrekt, at det var aftalen og beskeden gives til Rene Petersen.

Allan Larsen har bestilt en pc/tablet, men ønsker at beholde iPaden. Robert Roll nævnte, at det ikke var planen, fordi den nye pc'er også er en tablet. Øvrige medlemmer af bestyrelsen mente også, at aftalen var, at den nye pc/tablet er en erstatning for iPaden.

Allan Larsen undrede sig over, at bestyrelsen ikke kan godkende, at han beholder iPaden.

John Møller og Robert Roll er af den opfattelse, at alle skal have samme tilbud. Det er vigtigt, at Robert Roll har klare regler at rette sig efter.

Allan Larsen spurgte, hvor meget den brugte iPad koster, såfremt et bestyrelsesmedlem ønsker at overtage den? Robert Roll meddelte, at prisen for en brugt iPad er kr. 2.000,-

Allan Larsen ønskede at have punktet med på næste møde.

Kurt Arve Jensen spurgte, hvordan det går med målsætningsudvalget, der blev nedsat tidligere og hvem blev valgt ind i udvalget?

Mette Frydenlund, Allan Larsen, Mads Andersen, Peter Madsen og Peter Desler Madsen meldte sig til arbejdsgruppen, der skal arbejde med et nyt målsætningsprogram. Udvalget har ikke holdt møde endnu.

Hanne Nielsen meddelte, at hun ikke kan deltage på bestyrelsesmødet den 3. december.

6) Eventuelt

Ingen bemærkninger

Mødet sluttede kl. 00.30.

Referent: John Møller/Johnny Petersen/Robert Roll

Referat godkendt den

Underskrift