

## Referat fra bestyrelsesmøde den 30. oktober 2014

Til stede var

- fra bestyrelsen:

Susanne W. Petersen, Kurt Arve Jensen, Randi Bartels, Peter Madsen, Allan Larsen, John Lehmann Bøgh, Bennie Spilker, Flemming Ørhem, Ken Axelsen og Kate Vodstrup.

- fra administrationen:

John Møller, Robert Roll, Søren Heick og Johnny Petersen.

Energikonsulent Carsten Larsen deltog under dagsordenens pkt. 4a

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. Energistyring i Glostrup Boligselskab v. energikonsulent Carsten Rudkjøbing Larsen (Bilag4a) Der er afsat 45 min. til dette punkt.
  - b. Den nye driftsorganisation og præsentation af driftschef Johnny Petersen (4b)
  - c. Styringsdialog (Bilag 4c)
  - d. Årets initiativer (Bilag 4d)
  - e. Fremlæggelse af afdelingsbudgetter for 2015 til endelig godkendelse samt orientering om forløbet af årets afdelingsmøder (Bilag 4e)
  - f. Budgetkontrol for selskabet (Bilag 4f)
  - g. Mødeplan for 2015 (Bilag 4g)
  - h. Endelig godkendelse af råderetsregler (Bilag 4h)
- 5) Meddelelser:
  - a) fra formanden,
  - b) fra direktøren,
  - c) fra andre.
- 6) Eventuelt.

Formanden indledte mødet med at informere om, at Peter Sørensen af personlige årsager har trukket sig fra kommunalbestyrelsen og dermed også fra bestyrelsen i Glostrup Boligselskab. Hanne Nielsen er udpeget af Glostrup Kommunalbestyrelse som stedfortræder for Peter Sørensen. Hanne Nielsen vil deltage i bestyrelsens arbejde fra næste møde.

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

Allan Larsen anmodede om, at referatet fremover bør afspejle de enkelte punkters diskussioner, afklarede spørgsmål, debatter, særstandpunkter mv.

Efter en debat om detaljeringsgraden af indholdet i referater vedtog bestyrelsen, at debattemaer og svar på spørgsmål fremover indskrives i referatet. Desuden opfordres bestyrelsesmedlemmerne til at tilkendegive særstandpunkter, hvis standpunktet ønskes ført til referat. Referat fra bestyrelsens møde den 28. august 2014 blev godkendt.

### **2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen**

Revisionsprotokollat blev fremlagt uden tilføjelser.

### 3) Optagne lån

Der er ikke optaget nye lån. Tre eksisterende lån er konverteret til lavere rente.

### 4) Sager til behandling

#### 4a) Energistyring i Glostrup Boligselskab (Bilag 4a)

Energikonsulent Carsten Larsen fremviste funktionerne i energistyringssystemet "Min Energi". Særligt oplystes, at systemet hurtigt vil opfange uventet forbrug af vand og varme, herunder eventuelle lækager. Hver måned gennemgås data fra målere og særlige uventet forbrug drøftes med varmemestre med henblik på fejludbedringer. Herudover følges afkølingen af fjernvarmen. Debat:

På spørgsmål om hvad Glostrup Boligselskab kan få ud af dette system oplyste Carsten Larsen, at der ville kunne opnås besparelser ved at agere hurtigere ved konstatering af uventet forbrug, lækager, afkøling, defekte pumper mv. Herudover blev det nævnt, at energistyring er lovpligtig. Orienteringen blev taget til efterretning.

#### 4b) Den nye driftsorganisation (4b)

Det er Glostrup Boligselskabs mål, at den nye driftsorganisation er fuldt indfaset den 1. januar 2015. Johnny Petersen startede som driftschef den 1. oktober 2014 og indgår herefter i selskabets chefgruppe.

Johnny Petersen vil på mødet fremlægge den nye driftsorganisation og formålet med strukturændringen.

Der vil i de næste år være ekstraordinær fokus på effektivisering af selskabets driftsorganisation.

På den baggrund **indstilles det**, at Johnny Petersen deltager i betjeningen af organisationsbestyrelsen.

Fremlæggelse og debat

Johnny Petersen blev præsenteret og orienterede om den nye driftsstruktur og styrkerne ved denne. Særligt nævntes, at strukturen er en fremtidssikring, hvor målet er højere effektivitet og med fokus på de variable udgifter, digitalisering, ensartede arbejdsgange i de 2 områder samt enslydende information til afdelingsbestyrelserne.

Som svar på spørgsmål oplyste Johnny Petersen, at individuelle ønsker fra bestyrelsen til driften stadig vil kunne opfyldes. Driftsorganisationen blev opfordret til at se nærmere på aftaler om vedligeholdelse af kommunale arealer.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede, at driftschefen deltager i betjeningen af organisationsbestyrelsen.

#### 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 2014 – 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**, at bestyrelsen fremsender vedlagte materiale til Glostrup Kommune som baggrundsmateriale for gennemførelse af Styringsdialog 2014.

Debat:

Under punktet anmodede Allan Larsen om, at afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt årsager til afdelingers store overskud afklares som et særligt punkt på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

**Beslutning:**

Bestyrelsen vedtog at fremsende dokumentationsmaterialet til Glostrup Kommune.

#### 4d) Årets initiativer (Bilag 4d)

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 10 initiativer, som bestyrelsen fik en status for.

Debat:

Allan Larsen foreslog, at næste års initiativer bliver drøftet på bestyrelsesseminar i 2015.

**Beslutning:**

Status for fremdriften af årets initiativer blev taget til efterretning.

Bestyrelsen tiltrådte forslaget fra Allan Larsen.

#### 4e) Fremlæggelse af afdelingsbudgetter for 2015 til endelig godkendelse.(Bilag 4e)

	Afdeling	Antal lejemål	Antal m <sup>2</sup>	Leje pr. m <sup>2</sup> i 2014	Foresl. stigning %	Foreslået leje pr. m <sup>2</sup>	Godk. stigning %	Godkendt leje pr. m <sup>2</sup>
1	- Vestervej-Oprindelige	42	2.845	615,67	-1,55	606,11	-1,55	606,11
1	- Ndr.Ringvej/Vestervej-Byforn.	48	3422	690,37	-1,01	683,40	-1,01	683,40
1	- Ndr.Ringvej-Ældreboliger	36	2860	1077,23	5,15	1132,73	5,15	1132,73
6	- Brøndbyvestervej / Gyvelvej	88	6.001	691,13	1,27	699,92	1,27	699,92
8	- Hovedvejen	67	4.648	505,79	0	505,79	0	505,79
9	- Stadionkvarteret	1.205	86.376	668,58	0	668,58	0	668,58
9	- Stadionkvarteret, tagboliger	30	2.157	957,49	0	957,49	0	957,49
20	- Rødkælkevej	193	21.810	655,73	2,94	675,00	2,94	675,00
28	- Lilliendalsvej	24	1.577	1076,33	0,90	1085,98	0,90	1085,98
29	- Stenager	199	15.594	942,04	-1,28	929,97	-1,28	929,97
30	- Granskoven	132	11.049	895,68	-2,95	869,29	-2,95	869,29
31	- Gadager	187	16.270	740,84	0	740,84	0	740,84
32	- Lindeskoven	173	14.530	889,17	1,00	898,03	1,00	898,03
32	- Lindeskoven, ungdomsboliger	30	900	739,60	-0,04	739,31	-0,04	739,31

33	- Birke- / Bøgeskoven	240	19.371	905,17	1,81	921,59	1,81	921,59
33	- Birke-Bøgeskoven,ungdb.	8	232	775,03	-9,52	701,24	-9,52	701,24
37	- Egeskoven	48	3.803	847,19	1,11	856,60	1,11	856,60
38	- Sydvestvej	2	268	1179,07	-3,84	1133,81	-3,84	1133,81
49	- Ældreboligerne Stenager 6	30	2.249	1131,09	2,64	1160,91	2,64	1160,91
50	- Bryggergårdsvej	31	774	1375,38	4,09	1431,65	4,09	1431,65

Der skete ingen ændringer af budgetterne på afdelingsmøderne.

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

**Det indstilles**, at bestyrelsen godkender afdelingernes lejestigninger og lejenedsættelser.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

#### **4f) Budgetkontrol for selskabet (Bilag 4f)**

Budgetkontrol pr. 30. september 2014 tyder på, at selskabets regnskabsresultat for 2014 vil udvise et forventet overskud på kr. 217.030. Det forventede overskud er kr. 153.270 mindre end budgetkontrollen fra den 1. maj 2014.

Det skyldes, at honorarindtægterne fra Helhedsplanen Stadionkvarteret 2015 er nedsat med kr. 500.000 i forhold til budgetkontrollen pr. 1. maj 2014. På grund af, at sagen er lidt forsinket og først for alvor igangsættes i 2015, har vi valgt at udskyde at indtægtsføre indtægten til senere i forløbet af helhedsplanens gennemførelse.

I forhold til budgettet for 2014 er der øgede personaleudgifter med kr. 235.000 og øgede kontorholdsudgifter med kr. 50.000. Der forventes lavere renteudgifter/kurstab med kr. 179.000. Under indtægterne forventes en mindre gebyrindtægt med kr. 190.419, blandt andet på grund bestyrelsens beslutning om ændrede gebyrer for råderetssager. Honorarindtægter fra byggesager er forhøjet med kr. 196.800. Der er ekstraordinære indtægter på kr. 285.230, som kommer fra tidligere hensatte opnoteringsgebyrer, og som bestyrelsen har besluttet at indtægtsføre.

./ Se vedlagte budgetkontrol.

#### **Debat:**

Direktøren oplyste, at det er aftalt med revisionen, at når licitationen på Helhedsplanen i Stadionkvarteret er gennemført, vil der blive udarbejdet et budget for fordelingen af byggesagshonoraret, der afspejler volumen i byggeaktiviteten i de enkelte år.

**Det indstilles**, at bestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen

#### **4g) Mødeplan for 2015 (Bilag 4g)**

##### **Mødeplan for 2015**

Det foreslås, at mødeplanen for organisationsbestyrelsen i 2015 fastlægges som følger:

Bestyrelsesmøde:	Torsdag den 29. januar
Bestyrelsesmøde:	Torsdag den 26. marts (Forvaltningsrevision)
Bestyrelsesmøde:	Torsdag den 28. maj (Beretning+regnskab+budget+revisionsprotokol)
Repræsentantskabsmøde:	Fredag den 12. og lørdag den 13. juni.
Bestyrelsesmøde	Torsdag den 27. august
Bestyrelsesmøde	Torsdag den 29. oktober (Styringsdialog)
Bestyrelsesmøde	Torsdag den 3. december

**Beslutning:**

Mødeplanen blev godkendt.

**4h) Endelig godkendelse af råderetsregler (Bilag 4h)**

Afdeling 20, Rødkælkevej:

Afdelingsmødet vedtog forslag om ændring af målene på overdækket terrasse således, at denne må opføres med max. mål på 3,3x3,3 meter mod tidligere faste mål på 4,8x1,7 meter.

Afdelingsmødet vedtog herudover, at man kan indsætte et vindue i skure og lukke hullet i overdækningen med trapezplade i plast eller stål.

Afdeling 33, Birke-/Bøgeskoven:

Afdelingsmødet vedtog afdelingsbestyrelsens forslag om, at ansøgninger om mindre råderetssager uden for boligen, som ikke er indført i råderetskataloget, kan behandles af administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

**Det indstilles**, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsmødernes vedtagne råderetsregler.

Debat:

John Lehmann Bøgh gav udtryk for, at afdelingsbestyrelserne bør være varsomme med beslutninger, hvor afdelingsbestyrelser i samarbejde med administrationen bliver bemyndiget til at behandle og tage stilling til råderetssager. Det er John's opfattelse, at bemyndigelsesbeslutninger nemt kan føre til, at afdelingsbestyrelsen kan komme under et stort pres med anklager om forskelsbehandling.

Det blev præciseret, at den overdækkede terrasse på Rødkælkevej kan placeres såvel i gårdhaven som på havesiden.

**Beslutning:**

Bestyrelsen tiltrådte afdelingsmødernes vedtagne råderetsregler.

**5) Meddelelser:**

**5a) fra formanden,**

Formanden orienterede om velkomstmøde for afdelingsbestyrelser i forbindelse med driftsleder Dan Levin Hansens tiltrædelse, kommende kursus for nye medlemmer af afdelingsbestyrelserne og John Møllers 25 års jubilæum, som afholdes på Glostrup Park Hotel den 1. december.

Formanden forespurgte bestyrelsen, hvorvidt der er behov for at arbejde videre med vedtægtsændringer. Formandskabet blev opfordret til at henlægge denne diskussion til bestyrelsesseminariet.

**5b) fra direktøren,**

Der var ingen meddelelser fra direktøren.

**5c) fra andre,**

Allan Larsen meddelte, at han fratræder formandsposten for Paraplyen. Allan Larsen er udpeget af organisationsbestyrelsen, hvorfor der på et kommende møde skal udpeges et nyt medlem til bestyrelsen for Paraplyen.

**6) Eventuelt**

Robert Roll oplyste, at budgetkursus for afdelingsbestyrelser afholdes inden jul.

Referent: John Møller/ Søren Heick

Referatet godkendt den

---

Underskrift