

Referat fra bestyrelsesmøde den 1. december 2016

Til stede var

- fra bestyrelsen:

Susanne W. Petersen, Kurt Arve Jensen, Randi Borup Bartels, Peter Madsen, Allan Larsen, Bitten Matthiesen, Martin Gjøl, Flemming Ørhem, Hanne Nielsen, Ken Axelsen og Christina Kvist.

- fra administrationen:

John Møller, Robert Roll, Johnny Petersen.

- Konsulent Torben Stig Christensen deltog som gæst i behandlingen af pkt. 4e.

Mødet indkaldes med dagsorden iht. forretningsordenen:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde. (er tidligere udsendt)
- 2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen
- 4) Optagne lån. (Bilag 3)
- 4) Sager til behandling.
 - a) Helhedsplanen Stadionkvarteret. (Bilag 4a)
 - b) Evaluering af bestyrelsens arbejde (Bilag 4b)
 - c) Mindsten ved Diget 16 (Bilag 4c)
 - d) Honorar til bestyrelsen (Bilag 4d)
 - e) Tidsplan for direktørskifte (Bilag 4e)
 - f) Habilitet
- 5) Meddelelser:
 - a) fra formanden,
 - b) fra direktøren,
 - c) fra andre.
- 6) Eventuelt

Bestyrelsen besluttede, at behandle pkt. 4e, som det første punkt.

4e) Tidsplan for direktørskifte (bilag 4e)

Torben Stig Christensen fremlagde en tidsplan. Ifølge tidsplanen tiltræder en ny direktør den 1. maj 2017. I maj fratræder nuværende direktør, men står til rådighed frem til endeligt kontraktudløb den 30. juni 2017.

Formandskabet indstiller, at der etableres et ansættelsesudvalg med følgende sammensætning:

- Formand Susanne W. Petersen
- Næstformand Kurt Arve Jensen
- Medlem af OB Allan Larsen
- Ledelsesrepræsentant Johnny Petersen
- Medarbejderrepræsentant Christina Kvist

Beslutning:

Tidsplan:

Bestyrelsen tiltrådte tidsplanen med den ændring, at Organisationsbestyrelsen inddrages mellem 1. og 2. runde i samtaler med de udvalgte kandidater.

Ansættelsesudvalg:

Flemming Ørhem foreslog et ansættelsesudvalg på 9 medlemmer bestående af 7 beboervalgte medlemmer, en repræsentant fra ledelsen og en medarbejderrepræsentant. Forslaget blev ikke vedtaget. Medarbejderrepræsentanterne og de beboervalgte stemte imod ændringsforslaget. Flemming Ørhem stemte for forslaget og Hanne Nielsen stemte hverken for eller imod.

Bestyrelsen besluttede at sammensætte et ansættelsesudvalg med 5 medlemmer med følgende sammensætning:

- Formand Susanne W. Petersen
- Næstformand Kurt Arve Jensen
- Medlem af OB Bitten Matthiesen
- Ledelsesrepræsentant Johnny Petersen
- Medarbejderrepræsentant Christina Kvist

1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde.

Referatet blev godkendt med følgende bemærkninger:

- Referatet udsendes med indkaldelsen til næste møde.
- Som opfølgning på sidste mødes referat om trusler om politianmeldelse efter episode ved et afdelingsbestyrelsesmøde i afdeling 29, Stenager skal følgende føres til referat: Ifølge advokat Poul Jost Jensen vil Glostrup Boligselskab gå ud over sine beføjelser, hvis vi betaler for advokatbistand i forbindelse med privat retslige eller strafferetslige sager.
- Glostrup Boligselskab kontakter på baggrund af ovenstående sag vores forsikringsmæglere Willis for at undersøge, hvorvidt det er muligt, at der kan tegnes en forsikring for medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen

Revisionsprotokollat blev ikke fremlagt, da mødet foregik udenfor huset. Den vil blive fremlagt på næste møde.

3) Optagne lån

Som led i finansieringen af 1. etape i Helhedsplanen i afdeling 9, Stadionkvarteret er der optaget følgende nye lån i BRF Kredit:

Afdeling 9, Stadionkvarteret

a/c 1	kr.	40.495.000	ustøttede lån
a/c 2	kr.	33.830.000	ustøttede lån
a/c 3	kr.	35.842.000	ustøttede lån

Afdeling 9, Stadionkvarteret

a/c 1	kr.	23.905.000	støttede lån
a/c 2	kr.	19.970.000	støttede lån
a/c 3	kr.	21.158.000	støttede lån

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der til næste møde udarbejdes en samlet oversigt over optagne lån til finansiering af helhedsplanen i Stadionkvarteret.

4) Sager til behandling.

4a) Helhedsplan Stadionkvarteret (Bilag 4a)

I forhold til skema B godkendelsen på etape 2 forventes det at være nødvendigt at udføre håndværksmæssige ekstraarbejder for ca. 46 mio. kr. (se vedlagte statusnotat fra JJW af den 21. november 2016)

"... Generelt har byggeriet, på fem væsentlige poster vist sig at være i dårligere stand – og mere uforudsigeligt - end først antaget:

1. 01_Facader/ Murværk, bl.a. fordi de byggetekniske løsninger, der i sin tid er projekterede, ikke bare er udført anderledes, men også har undergået ændringer fra blok til blok.

2. 07_Sammenlægningsboligerne, bl.a. fordi følgearbejderne efter indgreb i såvel bærende konstruktioner som på installationssiden (vand, el, ventilation) betyder ekstraarbejder i de omkringliggende kældre/boliger.
3. 05_ Elinstallationer, bl.a. fordi det har vist sig, at projekterede elføringer på opførelsestidspunktet, i praksis blev udført anderledes, hvilket skaber uforudsigelige ekstraarbejder under renoveringen.
4. 11_Ventilation, bl.a. fordi relining/foring samt rensning af aftrækskanaler, trykstyring, inddækning m.v. har medført ekstraarbejder.
5. 07_Modernisering af boliger, da koksvægge har vist sig at være i dårlig forfatning og skal forstærkes.....”

På den baggrund indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender anbefalingerne fra bygherrerådgiver Kuben Management, som beskrevet i notat af den 25. november (vedlagt som bilag).

Den overordnede anbefaling er en kontrolleret opbremsning af sagen, hvor den videre igangsættelse af etape 3 udskydes. Opbremsningen skal skabe den fornødne ro om projektet, overblik over forudsætninger, større klarhed om ekstraarbejder og prisdannelse samt projektmaterialer og beslutninger.

På den baggrund var direktøren til møde i Landsbyggefonden den 22. november 2016, hvor problemer, herunder især merudgifter, i projektets første faser, blev drøftet. Det var et godt og konstruktivt møde, men ikke uden krav til den videre proces.

Der var enighed om, at der med baggrund i anlægsbudgettets overskridelser (mængden af tilkommende ekstraarbejder/merudgifter) behov for, at de resterende arbejder revurderes, for at kunne træffe beslutning om der evt. skal ske reduktion/tilpasninger i den resterende del af projektet.

De byggetekniske undersøgelser af eksisterende forhold skal granskes af ekstern rådgiver for vurdering af, om de i tilstrækkelig grad belyser de eksisterende konstruktioner og evt. byggeskader, og dermed er i overensstemmelse med projektet for renoveringsarbejdet for de resterende byggeafsnit/etaper.

Der skal skaffes overblik over variationer i byggeriet (konstruktionsprincipper og planudformninger mv.), som ikke er som forudsat, og de mulige økonomiske konsekvenser her af vurderes, før arbejdet kan fortsættes.

Det er således nødvendigt for bygherren at få gennemført aftaler med de projekterende og de udførende, således at ovennævnte muliggøres.

Fonden tilkendegav, at de er parat til nærmere drøftelse af de videre etaper og behandling af merudgifterne, så snart aftalerne og grundlaget er på plads. Der er ikke krav fra Landsbyggefonden om øget huslejebetaling som en del af finansieringen af helhedsplanen.

Kommunens stillingtagen og godkendelser af de næste etaper er en forudsætning. Glostrup Kommune vil blive indkaldt til et møde med drøftelse af de opståede problemer.

Kurt Arve Jensen og Martin Gjøøl udtrykte kritik af forløbet og savner løbende information fra administrationen om sagens udvikling. John Møller oplyste, at materialet om overskridelserne fra rådgivere er videresendt til bestyrelsen, så snart det er modtaget. John Møller er selv utilfreds med rådgiverens svartider og fremdrift i styring af helhedsplanen. Derfor vil der blive fremsendt en reklamation. John Møller oplyste, at rådgiverne har reageret på Glostrup Boligselskabs utilfredshed og har indsat partner Anders Holst som projektchef på sagen, og at der pågår positive og konstruktive forhandlinger med såvel rådgivere som entreprenør.

Kurt Arve Jensen spurgte ind til, hvorvidt bestyrelsen kan stilles til ansvar for overskridelserne på de første etaper og anmodede i den forbindelse om, at det undersøges hvorvidt bestyrelsesmedlemmerne i givet fald er dækket ind under bestyrelsens ansvarsforsikring. John Møller vil kontakte Willis herom.

John Møller er enig i, sagens udvikling taget i betragtning, at helhedsplanen bliver drøftet på alle organisationsbestyrelsens møder, og at der udarbejdes en plan for, hvordan sagen bedst muligt kan overdrages i forbindelse med direktørskiftet den 1. maj 2017.

Peter Madsen spurgte til, om kritikken af rådgivernes håndtering af mangler tages alvorligt. Johnny Petersen oplyste, at det er aftalt, at driften sikrer en forsvarlig håndtering af manglerne ved indflytning.

Beslutning:

Det blev besluttet:

- at organisationsbestyrelsen godkender anbefalingerne fra Kuben Management om at søge en kontrolleret opbremsning af sagen, hvor den videre igangsættelse af etape 3 udskydes til, at der er skabt det grundlag, som Landsbyggefonden anbefaler.
- at der indledes forhandlinger med myndigheder, rådgivere og entreprenører herom.
- at der fremsendes en reklamation til JJW-arkitekterne
- at helhedsplanen for Stadionkvarteret sættes på som fast punkt på Organisationsbestyrelsens møder.
- Der udarbejdes en plan for, hvordan sagen bedst muligt kan overdrages i forbindelse med direktørskiftet den 1. maj 2017.

4b) Evaluering af bestyrelsens arbejde(Bilag 4b)

En af anbefalingerne for god selskabsledelse er, at bestyrelsen for selskabet foretager en årlig selvevaluering af bestyrelsesarbejdet med henblik på at undersøge mulige forbedringer af bestyrelsens arbejde og betjeningen heraf.

Evalueringsskema er vedlagt.

Det indstilles, at bestyrelsesmedlemmerne på decembermødet afleverer vedlagte spørgeskema udfyldt. Herefter vil besvarelsenerne blive bearbejdet og fremlagt til drøftelse på bestyrelsens første møde i det nye år.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4c) Mindesten ved Diget 16

I 1993 havde Glostrup Boligselskab 50 års jubilæum. I den forbindelse blev der udgivet en jubilæumsbog, holdt en stor fest og opsat en mindesten for sognerådsformand Valdemar Hansen, som blev placeret på bagsiden af Diget 16 (Højhuset)

Valdemar Hansen blev valgt som Glostrup Boligselskabs første formand den 16. december 1943. Glostrup Boligselskab har modtaget forslag fra John Fuhrmann, Sportsvej 23, 1.tv, at stenen renoveres og flyttes til indgangen ved driftskontoret ved Stubben.

Beslutning:

Stenen sendes til stenhuggeren og renses. Hvis der kan opnås kommunal godkendelse placeres stenen efterfølgende mellem Glostrup Kirke og Præstegården ved stien, og der opsættes en plade med forklaring ("mindetavle") på den kommunale væg.

4d) Honorar til bestyrelsen (Bilag 4d)

Indstilling om regulering af bestyrelseshonorar for 2017.

Følgende er citeret fra Vejledning om drift af almene boliger:

I henhold til bekendtgørelsens § 13, stk. 1, kan bestyrelsen tillægges et beskedent vederlag for dens arbejde. Vederlaget må ikke overstige 78,29 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 46,97 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

Bestyrelsen kan dog hvert år træffe beslutning om, at disse beløb reguleres i overensstemmelse med Danmarks Statistiks lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2016 som basis.

Med udgangspunkt i antallet af lejemålsenheder i Glostrup Boligselskab, som i 2017 er nedreguleret med 18 lejemålsenheder, giver reguleringen af enhedsbeløbet en honorarpulje på:

	2017			2016	
100 lejem.enh.	á 78,29	kr. 7.829	100 lejem.enh.	á 76,97	kr. 7.697
2.835 lejem.enh.	á 46,97	<u>kr. 133.160</u>	2.853 lejem.enh.	á 46,17	<u>kr. 131.723</u>
honorarpulje for et år		kr. 140.989	honorarpulje for et år		kr. 139.420

Formandskabet indstiller, at honorarpuljen fortsat fordeles med 3 andele til henholdsvis formand og næstformand og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Med ovennævnte satser indebærer det, at formand og næstformand vil oppebære hver et honorar på kr. 28.198, mens øvrige bestyrelsesmedlemmer vil oppebære hver et honorar på kr. 9.399.

Fratræder et bestyrelsesmedlem i løbet af året, fordeles honoraret forholdsmæssigt efter hele antal måneder mellem det fratrædende og indtrædende medlem.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender bestyrelseshonoraret for 2017.

Flemming Ørhem foreslog, at honoraret fordeles med 3 andele til formand, 2 andele til næstformand og 1 andel til øvrige.

Allan Larsen foreslog, at der fremsendes en ansøgning til kommunalbestyrelsen om tilladelse til at udbetale et ekstra honorar på 110.000 kr. til bestyrelsens medlemmer grundet ekstraordinært stort arbejdspress og mange møder på grund af helhedsplanen i Stadionkvarteret og direktørskifte.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at

- fastholde indstillingens fordeling
- at fremsende en ansøgning til Glostrup Kommune om tilladelse til udbetaling af et ekstra bestyrelseshonorar på 110.000 kr. Hanne Nielsen og Flemming Ørhem stemte hverken for eller imod forslaget.

4f) Habilitet

John Møller oplyste, at han har stoppet arbejder for ca. 150.000 kr. i afdeling 20, Rødkælkevej.

Arbejdet blev udført af Mariendal Electric, som Allan Larsen var underleverandør til. John Møller oplyste, at dette forhold vil blive indberettet til kommunalbestyrelsen jf. § 17 om habilitet i Bekendtgørelse af lov om almene boliger mv.

§ 17. Hvis et medlem af organisationsbestyrelsen, en afdelingsbestyrelse, forretningsføreren eller en funktionær leder eller deltager i ledelsen af eller i øvrigt har en nær økonomisk tilknytning til byggevirksomhed uden for boligorganisationen, skal det indberettes til kommunalbestyrelsen. Denne kan straks eller senere nedlægge forbud mod, at forholdet fortsætter.

John Møller fremhævede, at vi som støttet byggeri er underlagt lovgivning, der skal overholdes:

- det er administrationen, der anviser hvilke arbejder, der udføres
- det er administrationen, der indhenter tilbud
- det er administrationen, der beslutter, hvem der skal udføre arbejdet
- det er administrationen, der godkender arbejdet
- planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder skal være indeholdt i årets godkendte budget.

Beslutning:

Bestyrelsen tog direktørens redegørelse til efterretning.

5) Meddelelser:

5a) Fra formanden

Der var ingen meddelelser fra formanden.

5b) Direktøren

Der var ingen meddelelser fra direktøren.

5c) fra andre

Randi Borup Bartels meddelte, at afdeling 1, Ndr. Ringvej/Vestervej har fået en afdelingsbestyrelse.

Christina Kvist oplyste, at hun er gravid. Christina genopstiller som medarbejderrepræsentant til organisationsbestyrelsen. Hvis hun genvælges af medarbejderne vil den valgte suppleant blive indkaldt i barselsperioden.

6) Eventuelt

Allan Larsen gjorde opmærksom på, at Glostrup Boligselskab har 75 års jubilæum i 2018. I den anledning ønsker Allan Larsen et kunstværk placeret foran hovedkontoret.

Referent: John Møller/Johnny Petersen

Referat godkendt den



Underskrift