

Referat fra bestyrelsesmøde den 2. februar 2017

Til stede var

- fra bestyrelsen:

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

- fra administrationen:

John Møller, Robert Roll, Johnny Petersen og Lisa Christiansen (til pkt. 0 og 01.)

0) Helhedsplanen for Stadionkvarteret

Projektleder Lisa Christiansen orienterede om status for helhedsplanens gennemførelse i Stadionkvarteret, herunder om den kontrollerede opbremsning af 3. etape og positive forhandlinger med Landsbyggefonden herom. Der er indsendt en reklamation over rådgivernes ydelser, og der sigtes på et forlig gennem mæglingsmøde.

Bestyrelsen er inviteret til rundvisning på helhedsplanen den 28. marts.

01) Helhedsplanen Stadionkvarteret – Skema B ansøgning 3. etape.

Glostrup Boligselskab har afholdt møde med Landsbyggefonden den 19. januar 2017 inden fremsendelse af skema B ansøgning for 3- etape, som består af lejemålene Brinken 1- 17, Skellet 1-11 og Stubben 1-18.

Det var et godt og konstruktivt møde. På baggrund af mødet fremsendes en ansøgning om renovering indenfor en ramme af 277,8 mio. kr.

Der er foretaget en ekstern granskning af priser og projektmateriale. Den eksterne granskning har bidraget til at skabe øget sikkerhed på priser og projekt.

I den samlede anlægssum er der desuden taget højde for:

- Lift er ændret til elevator ved tilgængelighedsboligerne efter krav fra Landsbyggefonden
- Ændrede lejlighedsplaner for sammenlægnings – og tilgængelighedsboliger efter krav fra Landsbyggefonden
- Erfaringer med merarbejder på baggrund af variationer i byggeriet og i forhold til oprindeligt tegningsmateriale.
- Merarbejder i forhold til primært murværk og tekniske installationer

Det indstilles, at administrationen fremsender en skema B-ansøgning for 3. etape til Glostrup Kommune og Landsbyggefonden med en samlet anlægssum på 277,8 mio. kr.

Beslutning:

Der ansøges om godkendelse af, at helhedsplanens etape 3 gennemføres med en anskaffelsessum på i alt 276.292.784 kr., fordelt med 172.934.068 kr. finansieret med støttede lån og 103.358.716 kr. med ustøttede lån.

Helhedsplanen Stadionkvarteret – Beredskab ved overgangen til ny direktør

Glostrup Boligselskab har anmodet Kuben Management A/S om et oplæg til beredskab til administrativ bistand og rådgivning til ovenstående sag i forbindelse med direktørskiftet den 1. maj 2017.

Se vedlagte bilag.

Det indstilles, at administrationen bemyndiges til at indgå en aftale med Kuben om ad hoc administrativ bygherrerådgivning og procesbistand med honorar efter medgået tid.

Beslutning:

Beslutningen blev udskudt til næste møde, hvor bestyrelsen kender den nye direktørs profil.

Mødet indkaldes med dagsorden i.h.t. forretningsordenen:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte bestyrelsesmøde. (vedlagt).
- 2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen.
- 3) Optagne lån. (Bilag 3)
- 4) Sager til behandling.
 - a) Valg af medarbejderrepræsentant (Bilag 4a)
 - b) Evaluering af bestyrelsens arbejde (Bilag 4b)
 - c) Status for initiativerne (Bilag 4c)
 - d) Dispositionsfondens (Bilag 4d)
 - e) Energitekniker (Bilag 4e)
 - f) Bestyrelsens forsikring (Bilag 4f)
 - g) Grøn Fond (Bilag 4g)
 - h) Tilskud fra Grøn Fond til Rødkælkevej (Bilag 4h)
 - i) Mandat til formandskabet – lønpakke til ny direktør (Bilag 4i)
- 5) Meddelelser:
 - a) fra formanden,
 - b) fra direktøren,
 - c) fra andre.
- 6) Eventuelt.

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

Følgende ændringer til referat fra bestyrelsesmødet den 1. december 2016 blev vedtaget.

Side 703: Det var bestyrelsen, der udtrykte kritik af forløbet og savner løbende information om helhedsplanens udvikling i Stadionkvarteret.

Side 704: Det præciseres, at Allan Larsen har fremkommet med forslag til mindestenens placering mellem Glostrup Kirke og Præstegården.

2) Fremlæggelse af revisionsprotokollen

Revisionsprotokollat blev fremlagt uden tilføjelser.

3) Optagne lån

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

Der er i alt optaget ustøttede lån for kr. 173.707.000 og støttede lån for kr. 102.541.000 i forbindelse med finansieringen af 1. etape i Helhedsplanen i afdeling 9, Stadionkvarteret. Summen af optagne lån vedrørende 1. etape i Helhedsplanen er endvidere bekræftet af BRF Kredit.

Beslutning

Som korrektion af tidligere referat blev det besluttet, at der udarbejdes en samlet oversigt over delfinansieringerne, som behandles på næste møde.

4) Sager til behandling.

4a) Valg af medarbejder repræsentant (Bilag 4a)

På et valgmøde for de administrative medarbejdere i Glostrup Boligselskab torsdag den 13. december 2016 blev Christina Kvist genvalgt som medarbejderrepræsentant for perioden den 1. januar 2017 til den 31. december 2018.

Christina Kvist gjorde på mødet opmærksom på, at hun i en del af den valgte periode vil være på barselsorlov. I den periode vil den valgte suppleant indtræde i bestyrelsen.

Helle Kyndbøl Olsen blev valgt som suppleant for Christina Kvist for perioden den 1. januar 2017 til den 31. december 2018.

På et valgmøde for ejendomsfunktionærerne torsdag den 19. januar 2017 blev Ken Axelsen genvalgt som medarbejderrepræsentant for perioden den 1. januar 2017 til den 31. december 2018.

Knud Snoer Kristiansen blev valgt som suppleant for Ken Axelsen for perioden den 1. januar 2017 til den 31. december 2018.

./.. Direktørfuldmagten genfremlægges til godkendelse på grund af den valgte administrative medarbejderrepræsentants navneændring fra Christina Rasmussen til Christina Kvist.

Det indstilles, at bestyrelsen tager valget af medarbejderrepræsentanter til efterretning og at direktørfuldmagten godkendes.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

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

Der er 23 spørgsmål, hvoraf de 18 af spørgsmålene identificerer graden af tilfredshed med bestyrelsens arbejde og betjeningen heraf. I spørgeskemaet er angivet fire tilfredshedsgrader. For bedre at kunne opstille måltal, har vi tildelt hver af de fire tilfredshedsgrader en numerisk værdi fra 1 til 4. Det betyder, at hvis et givet spørgsmål opnår et gennemsnit på 2,5, bedømmes tilstanden at være hverken tilfredsstillende eller utilfredsstillende - en middel karakter så at sige.

Tilfredshedsgrader	Numerisk værdi
Meget utilfredsstillende	1
Utilfredsstillende	2
Tilfredsstillende	3
Meget tilfredsstillende	4

Der er 9 ud af 11 bestyrelsesmedlemmer, der har besvaret spørgeskemaet.

Den gennemsnitlige tilfredshedsfaktor for 2016 er på 2,99 hvilket er marginalt vigende i forhold til resultatet i 2015, hvor tilfredshedsfaktoren lå på 3,03.

Spørgsmålene er inddelt i 4 hovedgrupper.

Resultat 2016:	2016	2015
1. Materialet til bestyrelsesmøderne og betjening af bestyrelsen	2,93	3,17
2. Mødeafvikling og bestyrelsens fokus	2,93	2,84
3. Organisationsbestyrelsens størrelse og sammensætning	3,14	3,00
4. Samarbejdspartnere og image	2,94	3,10
Gennemsnit	2,99	3,03

Høring beboerdemokratiet 2016

Der er 20 beboerdemokrater, der har svaret på spørgeskemaet. Undersøgelsen er udsendt til 63 afdelingsbestyrelsesmedlemmer og 18 suppleanter – en svarprocent på 24 pct.

Oversigt over hovedgrupperne:	2016	2014
1. Samarbejdet i beboerdemokratiet:	3,13	3,10
2. Samarbejdet med driften:	2,83	3,14
3. Samarbejdet med Hovedkontoret:	3,03	3,21
Middelværdi	2,99	3,15

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter undersøgelsens resultater.

Beslutning:

Bestyrelsen vil have fokus på at forbedre samarbejdet mellem organisationsbestyrelsen og den enkelte afdelingsbestyrelse.

4c) Status for initiativerne

I 2016 har vi prioriteret 6 administrative initiativer.

Status for initiativerne er vedlagt.

Beslutning:

Bestyrelsen tog status for initiativerne til efterretning..

4d) Dispositionsfonden (Bilag 4d)

Landsbyggefonden har meddelt, at fonden har disponeret 50 pct. af Glostrup Boligselskabs indestående beløb i dispositionsfonden. Landsbyggefonden har foretaget denne disposition for at sikre Glostrup Boligselskabs bidrag til gennemførelse af helhedsplanen i Stadionkvarteret.

I Landsbyggefondens udmelding har fonden taget hensyn til, at Glostrup Boligselskabs afdelinger ikke indbetaler til dispositionsfonden, og de bevilgede tilskud respekteres.

Landsbyggefonden meddeler fremover hver 2. år status for selskabets dispositionsfond. Med udgangspunkt i den seneste udmeldte status fra Landsbyggefonden, korrigeret for ændret tilskud, forventes dispositionsfondens disponible saldo ved udgangen af 2017 at være ca. 16,6 mio. kr.

Afdeling 49, Stenager 6, har i august 2012 fået bevilliget tilskud til renovering af elevatorer. Tilskuddet er ikke med i Landsbyggefondens udmelding om dispositionsfondens status. Det vil indgå i Landsbyggefondens næste statusopgørelse over dispositionsfonden.

Da dispositionsfondens midler fremover vil være begrænsede, er der behov for en skarp prioritering af, hvilke tilskud, der skal ydes, og efterfølgende søges fradrag for.

Der er tidligere disponeret følgende fra dispositionsfonden, som respekteres af Landsbyggefonden.

- 1) At Glostrup Boligselskab yder et tilskud på ca. 55 pct. af fremtidige indbetalinger fra dispositionsfonden, som bidrag til dækning af gennemførelse af fremtidssikringen af Stadionkvarteret. Et årligt tilskud på 3.000.000 kr. i ydelsesstøtte fra 2016.
- 2) At udlånet på 1 mio. kr. til afdeling 20, Rødkælkevej, som blev ydet i 2012 fra dispositionsfonden, bliver tilbagebetalt i perioden 2016 – 2020 med 200.000 kr. pr. år.
- 3) At Glostrup Boligselskab yder et årligt tilskud til aktivitetshuset Paraplyen (tidligere Projekt Hvissinge) på 100.000 kr. og et årligt tilskud til yderligere boligsociale aktiviteter på 50.000 kr.
- 4) At Glostrup Boligselskab yder et tilskud på 4.000.000 kr. i 2017 samt en årlig ydelsesstøtte, som afvikles over 10 år. I 2017 vil ydelsesstøtten udgøre 500.000 kr. og herefter

nedtrappes med 50.000 kr. pr. år. Tilskuddet ydes til gennemførelse af en helhedsplan i afdeling 6, Brøndbyvestervej/Gyvelvej.

- 5) At Glostrup Boligselskab yder et tilskud på 6.000.000 kr. i 2017 samt en årlig ydelsesstøtte som afvikles over 10 år. I 2017 vil ydelsesstøtten udgøre 1.000.000 kr. og herefter nedtrappes med 100.000 kr. pr. år. Tilskuddet ydes til gennemførelse af en helhedsplan i afdeling 33, Birke/Bøgeskoven.
- 6) At Glostrup Boligselskab i 2015 yder afdeling 30, Granskoven og afdeling 31, Gadager et tilskud på samlet 500.000 kr. til udskiftning af ovenlysvinduer.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der afsættes 500.000 kr. til afhjælpning af fejl og mangler efter udskiftningen af ovenlysvinduerne i Gadager og Granskoven.

Det er aftalt med entreprenøren, at udgiften til udbedring af fejl deles med 50 % til afdelingerne og 50 % til entreprenøren.

sbs Rådgivning a/s har gennemført undersøgelser af alle boliger i afdelingerne. Resultatet af rådgivers gennemgang har vist, at der er i Gadager er yderligere 127 defekte vinduer og 131 defekte vinduer i Granskoven.

Det medfører en samlet ekstra udgift på 600.000 kr. til afdelingerne.

Det indstilles, at bestyrelsen øger tilskuddet til ovenlysvinduer til afdeling 30, Granskoven og afdeling 31, Gadager med 600.000 kr. således, at det samlede tilskud udgør 1,1 mio. kr.

Beslutning:

Bestyrelsen øgede det bevilgede tilskud til 1,1 mio. kr. og godkendte samtidig at betale for en undersøgelse af tagene i de to afdelinger foretaget af en drone (pris ca. 45.000 kr.)

Allan Larsen ønske referatført, at der mellem afdelingsbestyrelsen på Rødkælkevej og administrationen er indgået en aftale om, at afdelingens lån på 1 mio. kr. fra dispositionsfonden afdrages i 2016 og 2017.

4e) Energitekniker (Bilag 4e)

På bestyrelsesmødet i maj 2016 besluttede bestyrelsen at oprette en Grøn Fond på i alt 5.200.000 kr. Fonden finansieres af selskabets arbejdskapital.

Beløbet indeholder 500.000 kr. til ansættelse af en energitekniker i et år.

Det indstilles, at de 500.000 kr. ikke anvendes til ansættelse af en energitekniker, men at administrationen i stedet anvender de 500.000 kr. til køb af en ekstern rådgivning.

Afdelingernes varmeanlæg vil blive gennemgået med henblik på at finde optimeringsløsninger. Derefter udarbejdes der et beslutningsgrundlag til afdelingsbestyrelserne/afdelingsmøderne.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at de 500.000 kr. der i 2017 i Grøn Fond var afsat til ansættelse af en energitekniker, benyttes til køb af ekstern rådgivning til at understøtte driften i forbindelse med udarbejdelse af projekterne bevilget af Grøn Fond samt til tilstandsvurderinger af varmeanlæggene. Det blev besluttet, at der i 2018 budgetteres med ansættelse af en energitekniker i selskabet, som finansieres over administrationsbidraget. Beslutningen blev godkendt med stemmerne 9 for, 1 imod og 1 undlod at stemme.

4f) Bestyrelsens forsikring (Bilag 4f)

Bestyrelsens og direktionens forsikring

Kurt Arve Jensen har spurgt til bestyrelsesmedlemmernes forsikringsdækning ved et evt. personlige ansvar i forbindelse med Landsbyggefondssager og støtteordningen, herunder ved overskridelser af skema A og B som følge af uforudsete udgifter på en konkret byggesag.

Direktøren har forelagt problemstillingen for advokat og chefjurist Martin Steen Nielsen fra Kuben Management A/S. Advokatens konklusion er følgende:

*”Som det fremgår af Willis oversigt/policen, dækker jeres forsikring bestyrelsesmedlemmets personlige ansvar i tilfælde af ansvarspådragende handlinger eller undladelser indenfor en forsikringssum på 1. mio. kr. pr. år. Derimod er fx forsætlige handlinger, handlinger for egen vinding skyld eller bødestraf (naturligvis) ikke omfattet. Der skal være altså tale om nogle ret grove tilfælde, for at der ikke er forsikringsdækning. Fx hvis man har taget af ”kassen”.
Jeg har forhørt mig her i huset, og ingen kan erindre om fortilfælde i Landsbyggefondssager med erstatningssager mod bestyrelsesmedlemmer. Jeg har også umiddelbart ganske vanskeligt ved at se grundlaget for at et ansvar ville kunne blive gjort gældende af LBF overfor et bestyrelsesmedlem i en situation som den foreliggende med fremtidssikringen af Stadionkvarteret.”
En mulighed kunne være at høre BL ad ift. deres erfaringer for behovet for bestyrelsesforsikring i Landsbyggefondssager og den reelle risiko.
Det indstilles til bestyrelsen, at der indledes en nærmere drøftelse med Willis - som boligorganisationens forsikringsrådgiver - om det aktuelle forsikringsbehov, herunder forsikringssummens størrelse, i lyset af fremtidssikringen af Stadionkvarteret.”*

Bent Madsen, direktør for Boligselskabernes Landsforening og medlem af direktionen for Landsbyggefonden har bekræftet, at der ikke har været fortilfælde med erstatningssager mod bestyrelsesmedlemmer i forbindelse med gennemførelse af Landsbyggefondssager. Bent Madsen kan ikke se, at der er en reel risiko herfor.

Det indstilles, at der først ved nyt udbud af Glostrup Boligselskabs samlede forsikringsportefølge i 2018 indledes en nærmere drøftelse med Willis - som boligorganisationens forsikringsrådgiver - om forsikringsbehovet for bestyrelsens og direktionens forsikring.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4g) Grøn Fond (Bilag 4g)

På bestyrelsesmødet i maj 2016 besluttede bestyrelsen at oprette en Grøn Fond på i alt 5.200.000 kr. Fonden finansieres af selskabets arbejdskapital.

Det indstilles, at følgende punkter skal opfyldes, når der søges tilskud fra Grøn Fond.

- Der kan maksimalt gives et tilskud på 300.000 kr. til hver afdeling, 50.000 kr. til fælleshusene og 100.000 kr. til aktivitetshuset Paraplyen.
- En eventuel overskridelse af budgettet skal betales af afdelingen.
- I ansøgningen til bestyrelsen skal det klart fremgå, hvad projektet indeholder.
- Der skal indhentes tilbud på opgaven, og det skal ligge som bilag til ansøgningen.
- Projektet skal godkendes af bestyrelsen før iværksættelse.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

4h) Tilskud fra Grøn Fond til Rødkælkevej (Bilag 4h)

Afdeling 20, Rødkælkevej ansøger om et tilskud på 300.000 kr. til renovering af afdelingens ventilationssystem i 2017.

Det indstilles, at bestyrelsen modtager en mere uddybende ansøgning – jf. retningslinjerne for tilskud fra Grøn Fond – før bestyrelsen tager stilling til ansøgningen.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte tilskuddet mod at projektet fremsendes til godkendelse i administrationen.

4i) Mandat til formandskabet – lønpakke til ny direktør (Bilag 4i)

Formandskabet indstiller, at de får mandat til at forhandle en ansættelsesaftale, herunder en lønpakke, med den nye direktør.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indstillingen fra formandskabet. Hanne Nielsen og Flemming Ørhem stemte imod.

5) Meddelelser:

5a) Fra formanden

Susanne W. Petersen orienterede om, at der er arrangeret en afskedsreception for John Møller på Glostrup Parkhotel den 25. april fra kl. 14.00-16.00.

5b) Direktøren

Kommunalbestyrelsen er ansøgt om et ekstra bestyrelsesvederlag for organisationsbestyrelsens medlemmer for årene 2016 og 2017.

Der er ansøgt om et ekstra vederlag på 110.000 kr. pr. år grundet ekstraordinært stort arbejdspress og mange møder på grund af helhedsplanen i Stadionkvarteret og direktørskifte iht.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 13, stk. 2.

Ansøgningen om ekstra vederlag til bestyrelsen behandles den 8. februar på Kommunalbestyrelsen møde.

Glostrup Boligselskab har modtaget følgende svar på vores henvendelse vedrørende habilitet: *Glostrup Kommune har noteret din indberetning af 9. december 2016 om, at Allan Larsen, der er medlem af organisationsbestyrelsen i Glostrup Boligselskab og formand for afdelingsbestyrelsen for Glostrup Boligselskabs afdeling 20, Rødkælkevej, har oprettet en byggevirksomhed.*

Jeg har d.d. orienteret Allan Larsen om noteringen, herunder at Glostrup Kommune ikke foretager sig yderligere, med mindre Allan Larsen på et senere tidspunkt vil have vurderet en konkret sag, hvor han skal udføre arbejde for Glostrup Boligselskab.

5c) fra andre

Allan Larsen meddelte, at Hvissinge har haft et ekstraordinært SU møde vedr. behandling af ansættelse af en byggeteknisk dygtig medarbejder i Hvissinge. Der er ikke enighed herom, men derimod forslag om, at en sådan medarbejder ansættes i selskabet over administrationsbidraget. Ansættelse af en aktivitetskoordinator til Paraplyen vil blive behandlet på næste møde i februar måned.

Allan Larsen meddelte, at han fratræder som bestyrelsesmedlem i organisationsbestyrelsen og fra det beboerdemokratiske arbejde i Glostrup Boligselskab. Merete Møldrup fra Birke/Bøgeskoven vil indtræde som suppleant for Allan Larsen

Bestyrelsen takkede Allan Larsen for et godt samarbejde.

Kurt Arve Jensen ønskede, at de tiltag, der er udarbejdet omkring kvalitetssikring af materiale fra økonomiafdelingen, udsendes til bestyrelsen. Materialet udsendes til bestyrelsen.

Martin Gjøøl efterlyste svar på mail vedrørende uheldigt forløb omkring materialer til ekstraordinært afdelingsmøde i Lindeskoven. John Møller vil svare på mailen.

Referent: John Møller/Johnny Petersen

Referat godkendt den

