



Glostrup den 20. december 2019

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 5. december 2019.

Til stede: Bitten Matthiesen, Susanne W. Petersen, Eva Nørgaard Wojtala, Mette Frydenlund, Stine Andersen, Christina Kvist, Martin Gjøøl, Knud Kristiansen, Allan Larsen, Søren Heick og Hanne Nielsen.

Fra administrationen: Jacob S. Olsen, Helle K. Olsen, Anja Herringsø, Claus Krag og Johnny Petersen.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Økonomi
 - a. Budgetkontrol for selskabet, pr. 31. oktober 2019
 - b. Revisionsprotokol
 - c. Optagne lån
 - d. Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskaptal
3. Sager til behandling:
 - a. Opsamling - ekstraordinært repræsentantskabsmøde 9. og 20. november 2019
 - b. Evaluering af seminardag 9. november 2019
 - c. Organisationsbestyrelsen - evaluering 2019
 - d. Styringsdialog 2019
 - e. Varmemålersag 2008
 - f. Præsentation af GB Online
 - g. Seminar - 13-14. marts 2020
 - h. Grøn fond – afd. 16, 18 og 38.
 - i. Aktivitetsliste
 - j. SU Hvissinge - Aktiviteter
4. Helhedsplaner:
 - a. Afd. 9 – status
 - b. Afd. 33 – status
 - c. Afd. 37 - status
5. 2020 plan for Glostrup Boligselskab
6. Meddelelser:
 - a. Formandskabet
 - b. Direktionen
 - c. Bestyrelsen
 - d. Driftsrapport

e. Udvalg, herunder SU

7. Eventuelt

Punkt 1 – godkendelse af dagsorden

Allan Larsen ønskede at tilføje et punkt omhandlende SU Hvissinge - Aktiviteter, hvilket blev godkendt som nyt punkt 3j.

Formanden beklagede i den forbindelse, at punktet ikke i første omgang var medtaget på den udsendte dagsorden.

Dagsorden, med det nye punkt 3j – SU Hvissinge - Aktiviteter, blev godkendt.

Punkt 2 — Økonomi

Punkt 2a – Budgetkontrol for selskabet pr. 30. oktober 2019 (Bilag 2a):

I forhold til budgetkontrol pr. 31. oktober 2019, er vi nu tættere på et endeligt resultat for 2019. Det betyder, at vi forventer et overskud på ca. 500 t. kr., ift. 300 t. kr. i sidste budgetkontrol.

De primære årsager til det forventede overskud er:

- **Mødeudgifter:**
 - Lavere udgift til repræsentantskabsmøde end tidligere.
- **Personaleudgifter:**
 - Merudgift grundet IT-medarbejder ansat.
 - Merudgift pga. assistance ifm. råderetsoprydning, lønhåndtering mv.
 - Færre udgifter til uddannelse af medarbejdere samt til rekruttering end budgetteret.
 - Højere refusion end budgetteret pga. barsler.
- **IT-udgifter:**
 - Besparelse på eksternt firma pga. egen IT-ansat.
 - Øgede udgifter til licenser, da der er købt flere IT-løsninger.
- **Kontorudgifter:**
 - 3. sal på Bryggergårdsvej 2b afholdes af driften.
- **Afskrivninger:**
 - Lavere afskrivning på IT-investeringer, grundet investeringsplanen via selskabets arbejdskapital
- **Beboerinfo:**

- Mindre udgift, pga. administrationen selv har trykt materialet.
- **Administrationsbidrag:**
 - Højere administrationsbidrag pga. forskydning i sammenlægningsboligerne i helhedsplanen i afd. 9, Stadionkvarteret
- **Gebyrer:**
 - Højere ventelistegebyr end forventet.
 - Flere råderetssager end forventet ved budgetlægning.
- **Byggesagshonorar:**
 - Forskydning af afslutning, bl.a. var det forventet ved budgetlægning at afd. 8's sag blev afsluttet i 2019.

Det forventede resultat anses fortsat for meget tilfredsstillende.

Punkt 2b - Revisionsprotokol

Intet nyt siden sidste møde.

På mødet:

- Anja Herringsø orienterede om, at den rente, som opkræves ifm. råderetssager, pr. 1. januar 2020 vil blive sat til 4%, så det modsvarer den udgift, som lånet har. Efter bestyrelsesmødet har vi konstateret, at det ikke kan lade sig gøre, før vi har fået opdateret vores administrationssystem. Nye råderetssager bliver dog oprettet med 4% i rente.
- Der arbejdes fortsat på at få det fulde overblik over råderetssagerne.

Punkt 2c – Optagne lån:

Intet nyt siden sidste møde.

Punkt 2d – Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital.

Se bilag 2d.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punkt 3a – Opsamling – ekstraordinært rep. møde den 9. og 20. november

Baggrund:

I forbindelse med vedtagelse af nye vedtægter for Glostrup Boligselskab, afholdt ex. repræsentantskabsmøde den 9. november 2019. Her godkendte mødet forslag til nye vedtægter.

Da der ikke var 2/3 af repræsentanterne til stede, afholdtes nyt møde den 20. november 2019.

Her godkendte mødet endelig forslag til nye vedtægter, dog undtaget §22, som blev udskudt til det ordinære repræsentantskabsmøde den 9. juni 2020.

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen har mulighed for at drøfte de to møders forløb, herunder debat, ændringsforslag og andre input fra repræsentanterne.

På mødet:

- Bestyrelsen var enige om, at den store opbakning til ændringerne af vedtægterne, giver et godt og solidt afsæt i det videre arbejde med at udvikle Glostrup Boligselskab.
- Bestyrelsen var meget tilfredse med antallet af deltagere, især på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 20. juni, som samlede 33 repræsentanter.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter møderne og tager orienteringen til efterretning

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punkt 3b – Evaluering af seminardag den 9. november 2019

Baggrund:

Bestyrelsen indbød repræsentantskabet til seminardag den 9. november 2019, hvor emnet var "Ansvar og opgaver i Glostrup Boligselskab".

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen har mulighed for at:

- Drøfte mødets forløb
- Drøfte input fra mødet og beslutte hvordan disse input skal bearbejdes og anvendes i det videre arbejde i bestyrelsen
- Overordnet evaluering af mødet, herunder BL/Dorte Hjerrild håndtering og gennemgang af emnet

- Evt. efterfølgende tilbagemeldinger fra repræsentanterne

På mødet:

- Claus Krag ønskede en bekræftelse på, at BL's repræsentant på mødet, Dorte Hjerrild's gennemgang på seminaret, herunder præciseringen af hvor opgaver og ansvar er placeret, også gælder for Glostrup Boligselskab (se bilag 3b – Opgave og ansvarsfordeling).
- Claus Krag orienterede i forlængelse af ovenstående, om samarbejdsvanskeligheder med afdelingsbestyrelsen i afd. 31, hvorfor en præcisering af fordeling af opgaver og ansvar mellem administration/drift og afdelingsbestyrelserne er nødvendig.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter seminardagen og beslutter hvordan input fra mødet skal bearbejdes og anvendes i det videre arbejde.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede enstemmigt af:

- Glostrup Boligselskab følger de af BL nævnte retningslinjer for opgave- og ansvarsfordeling, som blev fremlagt på seminaret den 9. november. Dvs. at (se endvidere bilag 3b):
 - Repræsentantskabsmødet – følger ledelsen
 - Organisationsbestyrelsen – giver retning
 - Afdelingsbestyrelsen – foreslår
 - Administration/drift – udfører, leder og kvalificerer
- Bestyrelsen henvender sig til afd. 31, med henblik på en præcisering af opgave og ansvar m.v.

Punkt 3c – Organisationsbestyrelsen – evaluering 2019 – Punktet blev udskudt til næste møde.

Baggrund:

Organisationsbestyrelsen har gennem en årrække evalueret bestyrelsens arbejde og indsats.

Sagsfremstilling:

I den forbindelse er der udarbejdet et nye spørgeskema, der er fremsendt elektronisk til bestyrelsen.

Orientering gives på mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter indkomne svar på evalueringen.

Beslutning:

Punkt 3d – Styringsdialog 2019 (bilag 3d)

Baggrund:

Hvert år udarbejdes en styringsrapport for Glostrup Boligselskab (GB) som sendes til Glostrup Kommune. Styringsrapporten danner grundlag for et møde med kommunen hvor status på selskabets situation drøftes.

Sagsfremstilling:

Følgende afdelinger er fremhævet i rapporten:

- Afdeling 50, Bryggergårdsvej 1 – udfordringen med utidssvarende ungdomsboliger
- Afdeling 33, Birke-/Bøgeskoven – helhedsplan
- Afdeling 37, Egeskoven – helhedsplan

I styringsrapporten er der nævnt følgende indsatsområder:

- Optimering af samarbejdet med Glostrup Kommune
- 2020-planen
- Strategidokument for hvordan bestyrelsen skal arbejde
- IT-investeringer som skal udmønte sig i effektivisering og bedre service

Rapporten beskriver også hvor GB ligger i effektivitetstal (regeringens 1,5 mia. besparelse i boligsektoren) sammenlignet med øvrige tilsvarende boligafdelinger. Set i forhold til landsgennemsnit og forventninger fra LBF, ligger Glostrup Boligselskab fornuftigt.

Styringsrapporten for GB er vedlagt i bilag 3d.

På mødet:

- Claus Krag orienterede om, at beløbet i styringsdialogens punkt 4, er ændret fra en samlet besparelse på 5,6 mio. kr. til 4,67 mio kr., da græs og sneberedskab er taget retur og besparelsen primært på maskiner dermed er reduceret.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punkt 3e – Varmemålersag 2008 (bilag 3e)

Baggrund:

På sidste møde orienterede Claus Krag om en varmemålersag fra 2008, hvor oprydningsarbejdet i regnskabsafdelingen konstaterede en manglende finansiering af et restbeløb på ca. 646 t kr. Dette beløb er administrativt løst ved at fordele restbeløbet i afdelingerne via den fordelingsnøgle som er anvendt oprindeligt. Kto. 116 dækkede den tidligere fordelte udgift, og derfor dækkes restfinansieringen ligeledes herover, hvorved det ikke som udgangspunkt påvirker budgettet og dermed huslejen. De enkelte afdelinger vil i forbindelse med den kommende budgetkontrol og regnskabsmøderne i maj 2020, blive orienteret om denne postering.

I forlængelse heraf, besluttede bestyrelsen følgende på mødet:

- Orientering og indstilling vedr. varmemålersagen fra 2008 skal på næste bestyrelsesmøde.

Sagsfremstilling:

Varmesagen fra 2008 havde totaludgifter på i alt ca. 10 mio. kr., hvoraf 2/3 del blev dækket af "egen trækingsret", dvs. i alt ca. 6,7 mio. kr. Projektet omhandlede opsætning af varmemålere i afdelingerne og var en del af en større fordeling af indestående på egen trækingsret, som fremgår af referat fra augustmødet i 2008 (bilag 3e, s. 329-332).

Mht. finansiering af restbeløbet, er der følgende muligheder:

1. Afdelingerne dækker restbeløbet via kto. 116, jf. ovenstående (under punktet "Baggrund")
2. Trække på selskabets arbejdskapital

Som udgangspunkt ligger en finansiering af restbeløbet fra varmemålersagen ikke inden for bestyrelsens tidligere beslutning om prioritering af dispositionsfondens midler, som er:

1. Tilskud til helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden, hvor det er et krav fra fonden, at Glostrup Boligselskab yder et tilskud
2. Afdelinger med akutte økonomiske problemer, hvor huslejekonsekvensen uden støtte vil kunne betyde udlejningsproblemer
3. Udgifter til bud på nybyggeri, der ikke realiseres, og hvor udgiften til forarbejderne således ikke kan dækkes af byggesagen

På mødet:

Anja Herringsø orienterede om:

- Det samlede byggeregnskab lyder på 10.073.318 kr., heraf er 6.715.545 kr. dækket af egen trækingsret. Af afdelingernes egen 1/3, 3.357.773 kr., manglede der at blive fordelt 646 t kr. (samlet beløb for alle afdelingerne). Det vil altså sige at tilbage i 2008 blev der kun fordelt kr. 2.725.143, og som blev konteret på kto. 116 i afdelingen.
- I DV- planbudgetterne for 2008, som er godkendt på afdelingsmøderne, er afsat penge til varmemålere og de faktiske udgifter kan holdes inden for de beløb, der er afsat.

- De samlede bogførte udgifter passede til byggeregnskabet. Det oprindelige budget på varmemålere lød på ca. 14,4 mio. kr., men der kun blev brugt ca. 10,1 mio. kr.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender, at afdelingerne dækker restfinansieringen via kto. 116.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede ensstemmigt, at afdelingerne dækker restfinansieringen via kto. 116.

Punkt 3f – Præsentation af GB Online – Punktet blev udskudt til næste møde.*Baggrund:*

På sidste møde orienterede Claus Krag om, at for at imødegå et stigende pres på Beboerservice, især mht. telefoniske henvendelser, samt sikre at personlige henvendelser ikke skal vente for længe pga. mange telefonopkald, ændres åbningstiderne pr. 1. februar jf. nedenfor:

- Åbningstid mandag-onsdag tlf.tid kl. 10-14, personlige henvendelser kl. 11-14.
- Torsdag både tlf. og personlige henvendelser fra kl. 14-17.
- Fredag tlf. tid kl. 10-13 og personlige henvendelser fra kl. 11-13.

Samtidig ville "Fejlmeldingsmodul" udvides til at kunne anvendes til alle henvendelser til BS (beboere). Det arbejde er afsluttet og GB Online, som henvendelsesportalen er døbt, er nu aktiv på vores hjemmeside.

Sagsfremstilling:

På mødet gives en online præsentation af GB Online.

Linket til GB Online kan findes på forsiden af vores hjemmeside, ved at trykke på dette billede:



Eller skrive følgende link i en webbrowser: Online.gb.dk

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning:

Punkt 3g – Seminar – 13.-14. marts 2020 – Punktet blev udskudt til næste møde.**Baggrund:**

Ifm. udvikling af bestyrelsen og bestyrelsens interne samarbejde, er der aftalt et udviklingsforløb med BL/Dorte Hjerrild.

Første del (seminar) er som nævnt på siden møde, planlagt til fredag-lørdag, den 13.-14. marts 2020.

Bestyrelsen har mulighed for at drøfte indhold og forventninger til seminaret.

Formanden supplerer punktet på mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender

Beslutning:

Punkt 3h – Grøn fond – afd. 16, 18 og 38 – Punktet blev udskudt til næste møde.**Baggrund:**

På bestyrelsesmødet den 31. oktober besluttede bestyrelsen, at administrationen skulle fremkomme med et oplæg på tildeling af midler fra "Grøn Fond" til afdeling 16, 18 og 38.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender fordeling af til fra Grøn Fond:

- Afdeling 16, institutionen Vestervang (Diget 78) tildeles 50.000 kr.
- Afdeling 18, institutionen Ærtebjergvej (Hvidovre) tildeles 50.000 kr.
- Afdeling 38, Sydvestvej 32 & 34 (dobbelthuse) tildeles 25.000 kr.

Beslutning:

Punkt 3j – SU Hvissinge - Aktiviteter

På mødet:

Allan Larsen ønskede en tilkendegivelse af, hvorvidt bestyrelsen og dermed alle afdelinger, kunne se en ide i at etablere fælles aktiviteter på tværs af selskabet. Her kan indtænkes fælleshuse og ikke mindst aktivitetshuset i Paraplyen.

Beslutning:

Bestyrelsen vil på næste møde drøfte mulighederne for et fælles aktivitetshus i Hvissinge.

Punkt 4 – Helhedsplaner – Punktet blev udskudt til næste møde.

Afd. 9, Stadionkvarteret:

- Den 26. november var der et afsluttende møde med deltagelse af afdelingsbestyrelsen, rådgiver fra JJW og Johnny Petersen (GB) om spørgsmål som er opsamlet af afdelingsbestyrelsen samt en gennemgang af mangler.
- Der er fuld gang i 1-års gennemgange og de forventes alle at være afsluttet inden udgangen af februar 2020.
- Det endelig overblik over økonomien på helhedsplanen forventes først at ligge klar om 12-14 måneder. Der skal udarbejdes regnskaber for de 6 etaper. Herefter skal den endelige finansiering af de manglende 200 mio. drøftes med Landsbyggefonden (LBF).

Afd. 33, Birke-/Bøgeskoven:

- Endeligt projekt forventes afklaret med LBF inden udgangen af januar 2020 og herefter afventer vi det nye boligforlig som forventes besluttet ultimo februar/marts 2020.

Afd. 37, Egeskoven

- Vi afventer en besigtigelse med LBF i februar 2020.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning:

Punkt 5 – 2020 plan for Glostrup Boligselskab – Punktet blev udskudt til næste møde.

Levering af ydelser til afdelingerne:

Administrationen har nu fået proces- og styringsredskab til registrering og fakturering af de ydelser der leveres til boligafdelingerne, således det står klar til 1. januar 2020.

Ydelserne afregnes som aftalt efter forbrug og/eller efter den ydelsesaftale som er godkendt af afdelingsbestyrelsen og efterfølgende afdelingsmødet i de enkelte boligafdelinger, ud fra priserne i prisbladet.

Mht. ydelsesaftalen, leveres og faktureres de ydelser der er aftalt.

Øvrige ydelser er budgettal, som også er godkendt af afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet. Disse ydelser registreres hver gang de leveres, og afregnes i den enkelte boligafdeling. Det gælder blandt andet syn, forsikringsager, råderetssager og egen ejendomsservice, samt ekstraordinære afdelingsmøder, kopiering, budgetkontrol m.v.

Vinterberedskab

Vi forventer, at aftalen om vinterberedskab falder på plads inden bestyrelsesmødet den 5. december 2019.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning:

Punkt 6 – Meddelelser

Direktionen:

- Der er underskrevet aftale med medarbejderne mht. vinterberedskab
- Syns og skønsforretning i afd. 32, Lindeskoven, vedrørende den netop færdigjorte facadeudskiftning.
- Advokat Molt/Wengel bistår Glostrup Boligselskab ved udbud, byggeherre-rådgiver samt entreprisaftaler
- Afd. 8 har haft ekstraordinært afdelingsmøde og desværre blev der ikke valgt en afdelingsbestyrelse. I forlængelse af mødet blev der hold

informationsmøde omkring den foranstående renovering i foråret 2020. 14 beboere var fremmødt.

- Der er indgået mundtlig aftale med Glostrup Net, mht. pris og indhold af ny administrationsaftale for 2020.
- Der er konstateret stigende problemer med narkohandel i enkelte afdelinger i Hvissinge.
- Medarbejdere:
 - Christina Kvist – 10 års jubilæum den 1. december 2019

Punkt 7 – Eventuelt

Intet.

Glostrup den

Bitten Matthiesen
formand