



Glostrup den 9. september 2020

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 3. september 2020.

Til stede: Bitten Matthiesen, Susanne W. Petersen, Stine Andersen, Martin Gjøf, Allan Larsen, Søren Heick, Søren Jensen, Hanne Nielsen, Annette Strate og Mette Frydenlund.

Fraværende: Eva Nørgaard Wojtala

Fra administrationen: Claus Krag, Johnny Petersen og Helle K. Olsen.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden

2. Økonomi

- a. Revisionsprotokol
- b. Optagne lån
- c. Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital
- d. Budget 2021 - afdelinger

3. Sager til behandling:

- a. Anvendelse af dispositionsfonden
- b. Sammensætning af OB
- c. Bestyrelsesvederlag
- d. Formandsmøde 22. oktober 2020
- e. Kollektiv råderet
- f. Fælles beboerblad i GB
- g. Aktivitetsliste
- h. Afd. 31 Gadager
- i. Årsberetning 2019/2020
- j. Status Beboerservice
- k. Afd. 50 - økonomi
- l. Direktørens ansættelsesforhold (LUKKET PUNKT)

4. Helhedsplaner

- a. Afd. 9
- b. Afd. 20
- c. Afd. 30
- d. Afd. 33
- e. Afd. 37

5. Meddelelser:

- a. Formandskabet
- b. Direktionen
- c. Bestyrelsen
- d. Driftsstatus
- e. Udvalg, herunder SU

6. Eventuelt

Formand Bitten Matthiesen bød særligt velkommen til udljningschef Helle K. Olsen.

Punkt 1 – godkendelse af dagsorden

Formand Bitten Matthiesen foreslog, at dagsordenens punkt 3I – Direktørens ansættelsesforhold (LUKKET PUNKT), blev flyttet til sidste punkt.

Den reviderede dagsorden blev godkendt.

Referatet fra sidste møde blev kort drøftet og godkendt.

Punkt 2 - Økonomi

Punkt 2a - Revisionsprotokol

Nyt siden sidst:

- Side 41: Status kollektive råderetssager – se punkt 3e.

Punkt 2b – Optagne lån

Helhedsplan afd. 9, Stadionkvarteret:

- Etape 2, kr. 22.766.000, optaget i Jyske Realkredit (tidligere BRF Kredit).

Punkt 2c – Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital

Vedhæftet som bilag 2c – Dispositionsfond, arbejdskapital, egen trækingsret august 2020.08.26

Ændringer siden sidste møde er med rød skrift.

Punkt 2d – Budget 2021 - afdelinger

Afdeling 8, 16, 18, 38, 49, 50 har ingen afdelingsbestyrelse, og derfor er det bestyrelsens ansvar at godkende budgetoplæg for 2021, forud for udsendelse til beboerne (urafstemning).

Afdelingsbudgetterne er vedhæftet som bilag, og her vil de primære årsager til huslejeregulering, fremgå af den forreste side i den beboervenlige udgave.

Ønskes en kopi af det fulde budget, så kontakt Annette Strate på as@gb.dk.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender budgetterne for afdeling 8, 16, 18, 38, 49, 50, og tager den øvrige orientering til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede følgende:

- Afd. 8: Ingen huslejeregulering, dvs. 0-stigning i budget 2021.
- Afd. 16: Fastholdt huslejestigning på 0,74%. Spørgsmål til kto. 114.
- Afd. 18: Ingen huslejeregulering, dvs. 0-stigning i budget 2021. Henlæggelserne skal øges med kr. 38.000 kr.
- Afd. 38: Ingen huslejeregulering, dvs. 0-stigning i budget 2021.
- Afd. 49: Fastholdt huslejeregulering på 3,53 %. Eftersende tilrettet DV-plan.
- Afd. 50: Ingen huslejeregulering, dvs. 0-stigning i budget 2021. Tilførsel af 10 årig rente- og afdragsfrit lån på i alt. kr. 850.000 fra dispositionsfonden.

Punkt 3a – Anvendelse af dispositionsfonden

Baggrund:

På bestyrelsesmødet den 27. oktober 2016 besluttede bestyrelsen følgende kriterier for tildeling af dispositionsfondens midler:

1. Tilskud til helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden, hvor det er et krav fra fonden, at Glostrup Boligselskabs dispositionsfond 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.

Sagsfremstilling:

Herunder uddrag fra driftsbekendtgørelsen, § 43 vedrørende dispositionsfonden og dens anvendelse:

§ 43. Dispositionsfonden dækker:

- Tab, herunder forbrugsafhængige udgifter, ved en almen boligafdelings drift, som skyldes lejeledighed.
- Den del af en afdelings tab ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der ligger over 313 kr. pr. lejemålsenhed. Boligorganisationen kan vælge, at lade dispositionsfonden dække en afdelings mindre tab på sådanne udgifter, hvis det findes hensigtsmæssigt i forhold til midlerne i dispositionsfonden og den enkelte afdelings økonomi. Beløbet i 2. pkt. reguleres i overensstemmelse med det nettoprisindeks, som Danmarks Statistik beregner. Reguleringen sker med pristallet for april måned 2012 som basis. Reguleringen foretages én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 2013.
- Dispositionsfonden dækker **ikke** udgifter til tab ved lejeledighed og tab som følge af fraflyttede lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis udgifterne dækkes af kommunen efter § 54, stk. 4, § 59, stk. 1-3, § 62 eller § 63, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. Hvis dispositionsfondens saldo herved kommer under 2/3 af det minimum pr. lejemålsenhed, som er nævnt i § 42, eller særlige forhold i øvrigt taler derfor, kan kommunalbestyrelsen godkende, at tabet helt eller delvist dækkes af afdelingen.

Stk. 2. Dispositionsfonden betaler endvidere indskud til kommunen ved genudlejning af kapitaltilskudslejligheder samt betaler tilskud til indeksregulering af beboerindskud for lejere, hvis boligoverenskomst eller lejeaftale er indgået inden den 1. april 1975.

Stk. 3. Udover stk. 1 og 2 anvendes dispositionsfondens midler til at sikre afdelingernes fortsatte beståen ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne. Medgår midlerne til at nedsætte lejen i afdelingerne, skal den efterfølgende leje stå i rimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger.

Stk. 4. Dispositionsfonden kan endvidere anvendes til boligorganisationen selv, såfremt midlerne medgår til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, til etablering af nye afdelinger og til dækning af ekstraordinære tab.

Stk. 5. Dispositionsfonden kan endelig afholde udgifter til dækning af normalistandsættelse ved fraflytning med fradrag af den overtagne del af normalistandsættelsen efter § 26 i lov om leje af almene boliger, hvis udlejer har opsagt lejeren efter § 85, stk. 1, nr. 1, i denne lov. Dispositionsfonden kan endvidere afholde boligorganisationens udgifter til dækning af flytteudgifter efter § 86, stk. 1, i denne lov.

Stk. 6. Dispositionsfondens midler **kan ikke** anvendes til

- 1) indskud i afdelinger som nævnt i § 24, stk. 4 og 6 (sideaktiviteter og ustøttede boliger),
- 2) tilskud til finansiering af boligorganisationens edb-udstyr,
- 3) tilskud til finansiering af boligorganisationens administrationsejendom,
- 4) fremme af almindelige bygge- og boligformål,
- 5) indskud i godkendte byfornyelsesselskaber, eller
- 6) indskud i en almen administrationsorganisation.

Stk. 7. Finansiering af nybyggeri efter stk. 4, skal ske som udlån, der skal afdrages over højst 50 år. Udlån af midler til modernisering og forbedring skal afdrages over højst 30 år.

Bestyrelsen ønsker en ny drøftelse af de tidligere besluttede kriterier, jf. ovenfor.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter hvorvidt ovenstående kriterier fortsat, skal lægge til grund for anvendelse af Glostrup Boligselskabs dispositionsfond.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at følgende kriterier for tildeling af dispositionsfondens midler fortsat skal gælde, dvs.:

1. Tilskud til helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden, hvor det er et krav fra fonden, at Glostrup Boligselskabs dispositionsfond 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.

Punkt 3b – Sammensætning af medlemmer i organisationsbestyrelsen i Glostrup Boligselskab

Baggrund:

Bestyrelsens sammensætning har været uændret de sidste 25 år. Bestyrelsen består af 11 medlemmer.

- 7 afdelingsbestyrelsesmedlemmer
- 2 medarbejderrepræsentanter
- 2 kommunalt udpeget medlemmer

På det ekstra ordinære repræsentantskabsmøde den 20. november 2019 blev følgende besluttet:

- Antallet af repræsentanter blev reduceret fra 71 til 49
- Mindretalsbeskyttelse til hvert af de tidligere driftsområder blev fjernet.
- Personlige suppleanter erstattet af 1. og 2. suppleanter. 1. og 2. suppleant har mulighed for at deltage på alle bestyrelsesmøderne med taleret, dog uden stemmeret.

Sagsfremstilling

I forbindelse med ændring af repræsentantskabets sammensætning, som blev reduceret fra 70 til 49 medlemmer, drøftede vedtægtsudvalget også en ændring af sammensætningen af organisationsbestyrelsen, dog uden at det resulterede i et forslag.

Repræsentantskabet har besluttet at reducere antallet af repræsentantskabsmedlemmer, og derfor giver det god mening også at drøfte sammensætningen i organisationsbestyrelsen, dvs. hvorvidt organisationsbestyrelsen ligeledes bør reduceres i antal.

En drøftelse af hvorvidt organisationsbestyrelsen fremadrettet skal være mindre, bør indeholde følgende overvejelser:

- Sikre overvægt af beboerrepræsentation i bestyrelsen
- Fortsat kommunal repræsentation og i givet fald hvor stor – også set i forhold til størrelsen af organisationsbestyrelsen
- Fortsat medarbejderrepræsentation og i givet fald hvor stor – også set i forhold til størrelsen af organisationsbestyrelsen
- Skal der være en max. grænse på antallet af bestyrelsesmedlemmer fra samme afdeling for at fastholde en bred sammensætning, eksempelvis max. 2 pr. afdeling (herunder formand/næstformand)
- Hvad betyder en mindre organisationsbestyrelse set i forhold til rekruttering af OB-medlemmer

Repræsentantskabet blev i efteråret 2019 reduceret med godt 30%. Hvis organisationsbestyrelsen ligeledes skal reduceres med godt 30%, skal bestyrelsen bestå af 7 medlemmer i stedet for 11 som det er nu.

Skal organisationsbestyrelsen bestå af 7 medlemmer og 2 suppleanter, kan en fordeling være følgende:

- 5 beboervalgte medlemmer (inkl. formand og næstformand)
- 1 medarbejdervalgt medlem
- 1 kommunalt udpeget medlem

Det er repræsentantskabet der endelig godkender antallet og sammensætning af organisationsbestyrelsen.

Et eventuelt forslag til ændring af sammensætningen af organisationsbestyrelsen, kan fremsættes på repræsentantskabsmødet den 14. november 2020. Såfremt forslaget vedtages, vil det træde i kraft ifm. afholdelse af det efterfølgende ordinære repræsentantskabsmøde, som forventeligt afholdes i juni 2021.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter sammensætningen i organisationsbestyrelsen, og her beslutter hvorvidt der skal ske en ændring, til forlæggelse og endelig beslutning for repræsentantskabet.

Beslutning:

Beslutning afventer næste møde.

Punkt 3c – Bestyrelsesvederlag**Baggrund:**

Repræsentantskabet har besluttet, at der fremover ikke vælges personlige suppleanter til organisationsbestyrelsen. Der vælges 1. og 2. suppleant, som får mulighed for at deltage på alle bestyrelsesmøder med taleret, dog uden stemmeret.

Sagsfremstilling

I forbindelse med denne ændring skal bestyrelsen drøfte fordeling af bestyrelsesvederlag.

Til info beregnes bestyrelsesvederlag efter følgende takster (jf. BL):

Bestyrelsesvederlag (pr. lejemålsenhed)	Forrige op- datering 2018	Seneste op- datering 2019
Maksimalt samlet årligt vederlag til bestyrelsen pr. lejemålsenhed (første 100 lejemålsenheder).	69,86 kr.	69,86 kr.
Øvrige lejemålsenheder.	41,91 kr.	41,91 kr.
Bestyrelsen kan beslutte, at disse beløb hvert år reguleres i overensstemmelse med lønindekset for den private sektor. Da bliver det maksimale samlede årlige vederlag til bestyrelsen pr. lejemålsenhed:		
Maksimalt samlet årligt vederlag til bestyrelsen pr. lejemålsenhed (første 100 lejemålsenheder).	81,42 kr.	82,99 kr.
Øvrige lejemålsenheder.	48,85 kr.	49,79 kr.

Ovenstående betød en beløbsramme på bestyrelsesvederlag i Glostrup Boligselskab på ca. kr. 148.000 i 2019.

Bestyrelsen har ønsket en drøftelse af:

- Skal suppleanter tildeles vederlag, som konsekvens af, at man kan deltage på bestyrelsesmøderne med taleret, uden stemmeret?

Såfremt bestyrelsen beslutter at tildele suppleanter vederlag, skal bestyrelsen drøfte hvorledes det lovfastsatte bestyrelsesvederlag jf. tabel ovenfor, skal fordeles mellem bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

På mødet, blev der stillet følgende forslag:

1. 6.000 kr. til deling mellem 2 suppleanter
2. 4.500 kr. til deling mellem 2 suppleanter
3. 2.000 kr. til deling mellem 2 suppleanter

Allan Larsen ønskede referatført, at han havde foreslået 3.000 kr. til hver suppleant.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter fordeling af bestyrelsesvederlaget.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, med 8 stemmer for og 2 blanke (Annette Strate og Stine Andersen), at hver suppleant fremadrettet skal honoreres med 0,7 % (1.000 kr.) af det lovbestemte bestyrelsesvederlag.

Punkt 3d – Formandsmøde den 22. oktober 2020

Baggrund:

Organisationsbestyrelsen har besluttet at starte et nyt mødeforum, som kaldes formandsmøder. Som udgangspunkt skal der holdes 2 årlige møder i oktober og april måned. Første møde var planlagt til afholdelse i marts, men blev aflyst pga. Covid-19 udfordringerne. Det planlagte møde den 22. oktober 2020, bliver således det første formandsmøde.

Sagsfremstilling

Det er besluttet at følgende deltager på møderne:

- 2 fra organisationsbestyrelsen – på det kommende møde er det formand Bitten Mathiesen og medlem Allan Larsen
- Alle afdelingsbestyrelsesformænd
- Direktion og chefgruppe

Dagsorden til første møde, den 22. oktober 2020, fra 17.00-19.00 er:

1. Velkomst og mødets formål
2. Samarbejde – organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelser og administration
3. Ydelsesaftaler – evaluering og udvikling
4. Beboernyt – fælles beboerblad
5. Eventuelt, herunder gerne input til temadage og faglige inspirationsture m.m.
6. Evaluering og afslutning.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at dagsordenen til det kommende formandsmøde er:

1. Velkomst og mødets formål
2. Samarbejde – organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelser og administration
3. Ydelsesaftaler – evaluering og udvikling
4. Evaluering og afslutning.

Punkt 3e – Kollektiv råderet – (udsat)

Punkt 3f – Fælles beboerblad - (udsat)

Punkt 3g – Aktivitetsliste - (udsat)

Punkt 3h – Møde vedr. afd. 31, Gadager

Sagsfremstilling

Orientering på mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punkt 3i – Årsberetning 2019/2020 – (udsat)

Punkt 3j – Status Beboerservice

Udlejningschef giver en status på mødet.

På mødet:

Udlejningschef Helle K. Olsen orienterede mundtlig om følgende punkter:

1. Medarbejdersituationen
2. Henvendelser i Beboerservice
3. Corona
4. Helhedsplaner afd. 33 og 37
5. Tiltag 2020-planen
6. Spørgsmål

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Punkt 3k – Afd. 50 - økonomi

Baggrund:

Afd. 50, Bryggergårdsvej, er vores afdeling med 31 ungdomsboliger/kollektivboliger. Afdelingen har en gennemsnitlig leje på 1.089 kr./pr. m².

I regnskabet for 2019 kom afdelingen ud med et underskud på kr. 188.016.

Sagsfremstilling

Generelt er der en udfordring med vedligeholdelsen i afdelingen og det skyldes i høj grad boformen. Fællesfaciliteterne er nedslidte og det samme gælder boligerne, som ikke er tidssvarende og der er ofte problemer med fugt. Det betyder samlet set, at udgifterne til kto. 116 overstiger de opsavede henlæggelser.

Afdelingen har pt. et opsamlet underskud på 291.521 kr.

Afd. 50 indgår i Glostrup Kommunes planer om omdannelse af Rådhusparken, da kommunen ejer stueetagen i afdelingen. Disse planer er dog endnu ikke afsluttet, så vi kender ikke omfang og/eller konsekvens for afd. 50. Der forventes en afklaring i 2021.

Samet set ser de økonomiske udfordringerne således ud:

Afvikling af opsamlet underskud	kr. 291.521
Budgetteret afvikling i 2020	kr.– 35.000
Ej dækkede udgifter på kto. 116 i 2020	kr. 59.234
Ej dækkede udgifter på kto. 116 i 2021	kr. 152.664
Nødvendig stigning kto. 120 i 2021	kr. 150.000
Nødvendig stigning kto. 120 i 2022	<u>kr. 180.000</u>
I alt	<u>kr. 798.419</u>

For at sikre en normal drift, er det nødvendigt med tilførsel af 800.000 kr., således driften af afdelingen er sikret i budget 2021 og 2022.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender følgende:

- 1) Selskabet yder et rente- og afdragsfrit lån i 10 år på kr. 800.000, således afdelingens drift er sikret til og med 2022.
- 2) Såfremt afdelingen ikke bliver en del af Glostrup Kommunes plan for omdannelse af Rådhusparken, skal der udarbejdes en fremtidssikret løsning for afdelingen.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede følgende:

- 1) Selskabet yder et rente- og afdragsfrit lån i 10 år på kr. 850.000, således afdelingens drift er sikret til og med 2022.

- 2) Såfremt afdelingen ikke bliver en del af Glostrup Kommunes plan for omdannelse af Rådhusparken, skal der udarbejdes en fremtidssikret løsning for afdelingen.

Punkt 3I – Direktøren ansættelsesforhold (LUKKET PUNKT)

Punkt 4 – Helhedsplaner (udsat)

Punkt 5 - Meddelelser (udsat)

Punkt 6 – Eventuelt (udsat)

Glostrup den

Bitten Matthiesen
formand