



Glostrup den 15. november 2020

**Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 29. oktober 2020.**

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

**Fra administrationen:** Claus Krag, Johnny Petersen og Jacob S. Olsen.

Mødet havde følgende dagsorden:

**1. Godkendelse af dagsorden**

**2. Økonomi**

- a. Afd. 31, Gadager, regnskab 2019
- b. Afd. 31, Gadager, budgetforslag 2021

**3. Sager til behandling:**

- a. Udsættelse af repræsentantskabsmøde 14. november 2020
- b. Fælles beboerblad i GB
- c. Afdelinger uden afdelingsbestyrelser
- d. Mødeplan for 2021
- e. Helhedsplan afd. 33, Birke-/Bøgeskoven – finansiering og genhusning
- f. Helhedsplan afd. 37, Egeskoven – finansiering og genhusning
- g. Status driften

**4. Eventuelt**

Formand Bitten Matthiesen bød særligt velkommen til driftschef Jacob S. Olsen.

---

**Punkt 1 – godkendelse af dagsorden**

Formand Bitten Matthiesen orienterede om, at punkt 3f, Helhedsplan afd. 37, Egeskoven – finansiering og genhusning blev udskudt til mødet den 9. november 2020.

Den reviderede dagsorden blev godkendt.

Referatet fra sidste møde blev kort drøftet og godkendt.

---

### **A: Godkendelse af regnskab 2019, afd. 31, Gadager (se bilag 2a)**

Afdelingsbestyrelsen (AB) i afd. 31, Gadager, ønsker ikke at godkende afdelingens regnskab for 2019.

AB har bekræftet over for GB, at en igangværende sag ikke vil påvirke regnskab 2019, men vil blive reguleret i regnskab 2020.

På trods af det, vil AB fortsat ikke godkende regnskab 2019. AB antyder, at GB's fokus på den igangværende sag begrænses, så snart regnskabet er godkendt.

Administrationen står dybt uforstående overfor den manglende godkendelse af regnskabet og ikke mindst begrundelsen herfor.

Til orientering, er regnskabet for 2019 i afd. 31, Gadager, er gennemgået og godkendt af selskabets revision BDO uden bemærkninger.

AB er orienteret om, at regnskab 2019 viderebringes til organisationsbestyrelsen.

**Eventuelle spørgsmål til selve regnskabet, bedes fremsendt administrationen senest onsdag den 28. oktober 2020, og vil blive besvaret på mødet.**

---

### **B: Godkendelse af budgetforslag 2021, afd. 31, Gadager (se bilag 2b, 2b1 og 2b2)**

Det er ikke lykkedes at komme til enighed med afdelingsbestyrelsen (AB) i afd. 31, Gadager, mht. godkendelse af budgetforslag for 2021. Budgetforslaget afventer en urafstemning, som alle øvrige afdelinger har været igennem.

Budgetforslaget er i store træk godkendt af afdelingsbestyrelsen, herunder DV-plan, som er afstemt med AB's ønsker.

Mht. ydelsesaftalen, har AB ønsket at ændre plejeniveauet. Ydelsesaftalen er revideret og "normaliseret", ud fra vores standard ydelsesbeskrivelser. Driften har i den forbindelse, opfordret afd. 31 alene at forholde sig til ydelsesbeskrivelserne og vælge plejeniveau. Herefter fastsætter driften økonomien på baggrund af ressourcebehovet, som det er tilfældet med alle andre afdelinger. Det ønsker afd. 31. ikke førend de får vished over, om der er leveret de timer i 2020 som ydelsesaftalen beskriver.

Dokumentation for udførte opgaver og forbrug af timer var også omdrejningspunktet ifm. udfordringerne i samarbejdet med AB tidligere i 2020. På mødet vedr. samarbejdet i august var der enighed om, at der ikke udsendes dokumentation for forbrug af timer på det "grønne arbejde".

Budgetudkastet for 2021 skal sendes i urafstemning, som i selskabets andre afdelinger, men det er nødvendigt at budgetudkastet er godkendt af AB, alternativt organisationsbestyrelsen.

Budgetforslag er vedlagt som bilag 2B.

**Eventuelle spørgsmål til selve budgetforslag, DV-plan og/eller ydelsesbeskrivelse, bedes fremsendt administrationen senest onsdag den 28. oktober 2020, og vil blive besvaret på mødet.**

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender:

- Regnskab 2019, afd. 31, Gadager
- Budgetforslag 2021, afd. 31, Gadager

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede enstemmigt, at regnskab 2019, afd. 31, Gadager, overdrages til beboernes godkendelse.

Bestyrelsen besluttede med 10 stemmer for og 1 stemme imod (Allan Larsen), at godkende budgetforslag 2021, afd. 31, Gadager. Budgetudkastet sendes derved til urafstemning i afdelingen.

Allan Larsen ønskede referatført, at han godkendte, at budgetforslag 2021, afd. 31, Gadager sendes i urafstemning.

---

**Punkt 3a – Udsættelse af repræsentantskabsmøde 14. november 2020**

***Baggrund:***

Repræsentantskabsmødet blev udsat fra 9. juni 2020 til afholdelse 14. november 2020, pga. usikkerhed mht. Covid-19.

I uge 42 blev repræsentantskabsmødet udsat igen, da Covid-19 fortsat påvirker det danske samfund og især Vestegnskommunerne, og dermed også Glostrup.

***Sagsfremstilling***

Ny dato for det udsatte repræsentantskabsmøde fastlægges på mødet.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter en ny dato for afholdelse af repræsentantskabsmødet.

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede enstemmigt, at det udsatte repræsentantskabsmøde afholdes lørdag den 13. marts 2021.

---

**Punkt 3b – Fælles beboerblad****Baggrund:**

Bestyrelsen besluttede på mødet den 24. juni 2020, at etablere en forsøgsordning på 2 år, hvor driften af aktivitetshuset og beboerbladet for alle afdelinger overgår til Glostrup Boligselskab, og dermed organisationsbestyrelsen.

Beslutningen var følgende:

Glostrup Boligselskab overtager udgiften på ca. 200.000 kr. til udarbejdelse af et fælles beboerblad for hele GB. GB koordinerer alt omkring bladet, dvs. bladudvalget, trykning af bladet mv.

**Sagsfremstilling**

For at sikre et fælles grundlag for det nye fælles beboerblad for hele Glostrup Boligselskab, skal der udarbejdes et kommissorium med retningslinjer for redaktionen, som beskriver sammensætning af redaktionsudvalg, hvordan man håndterer læserbreve, fordeling af ansvar og opgaver mellem udvalg og administration osv.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og nedsætter et udvalg, som udarbejder et oplæg til kommissorium for det fælles beboerblad, til godkendelse på næste møde.

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede enstemmigt at nedsætte et bladudvalg bestående af Mette Frydenlund, Allan Larsen og evt. Søren Heick.

---

**Punkt 3c – Afdelinger uden afdelingsbestyrelse****Baggrund:**

Glostrup Boligselskab har afdelinger hvor der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse. I de afdelinger ligger ansvaret hos organisationsbestyrelsen som agerer afdelingsbestyrelse. Opgaverne omhandler bl.a. godkendelse af regnskaber og budgetter.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med behandling/godkendelse af regnskaber og budgetter for de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse, anbefaler administrationen, at der udpeges 2 medlemmer fra organisationsbestyrelsen til gennemgang af regnskaber og budgetter med administrationen forud for bestyrelsesmødet.

Det er fortsat hele organisationsbestyrelsen der godkender regnskaberne og budgetterne, men erfaringsmæssigt kan de fleste spørgsmål og evt. rettelser afklares inden mødet.

Der er gode erfaringer med tilsvarende løsning i andre almene boligorganisationer.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 2 bestyrelsesmedlemmer, der i samarbejde med administrationen gennemgår regnskaber og budgetter i de afdelinger der ikke har en afdelingsbestyrelse.

### **Beslutning:**

Bestyrelsen udpegede enstemmigt Bitten Matthiessen og Allan Larsen, der i samarbejde med administrationen, gennemgår regnskaber og budgetter i de afdelinger der ikke har en afdelingsbestyrelse.

---

### **Punkt 3d – Mødeplan for 2021**

#### **Sagsfremstilling:**

Forslag til mødeplan for 2021:

Bestyrelsesmøde:	tirsdag den 26. januar
Bestyrelsesmøde:	tirsdag den 23. marts
Bestyrelsesmøde:	torsdag den 20. maj
Repræsentantskabsmøde:	torsdag den 10. juni
Bestyrelsesmøde:	torsdag den 9. september
Bestyrelsesmøde:	torsdag den 28. oktober
Bestyrelsesmøde:	torsdag den 2. december

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen fastlægger mødeplan for 2021.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte enstemmigt mødeplan for 2021, med supplement af det udsatte repræsentantskabsmøde:

Bestyrelsesmøde:	tirsdag den 26. januar
Repræsentantskabsmøde	lørdag den 13. marts
Bestyrelsesmøde:	tirsdag den 23. marts
Bestyrelsesmøde:	torsdag den 20. maj
Repræsentantskabsmøde:	torsdag den 10. juni
Bestyrelsesmøde:	torsdag den 9. september
Bestyrelsesmøde:	torsdag den 28. oktober
Bestyrelsesmøde:	torsdag den 2. december

---

### **Punkt 3e – Helhedsplan afd. 33, Birke-/Bøgeskoven – finansiering og genhusning**

#### **Overordnet historik og fremadrettet proces**

- 2015 Foreløbig ansøgning om helhedsplan sendt til Landsbyggefonden (LBF)
- 2015 Besigtigelse af afdelingen med LBF og meddelelse om, at helhedsplanen var prækvalificeret til støtte fra LBF.
- 2016 Helhedsplansforslag sendt til Landsbyggefonden (LBF) efter godkendelse på afdelingsmøde.
- 14. maj 2020 LBF giver støttetilsagn, dog med den forudsætning, at sagen godkendes af Glostrup Kommune senest i 2020.
- 6. oktober 2020 godkendes helhedsplanen på ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 33 med

161 ja-stemmer for helhedsplanen, 2 nej-stemmer og 5 blanke stemmesedler.

- Oktober 2020 Glostrup Boligselskabs organisationsbestyrelse tager formelt stilling til helhedsplanen samt finansieringen hertil.
- 3. december 2020 er sagen på dagsordenen til godkendelse i Økonomiudvalget i Glostrup Kommune.
- 9. december 2020 er sagen på dagsordenen til godkendelse på kommunalbestyrelsesmøde i Glostrup Kommune.

### **Overordnet økonomi**

Helhedsplanens ramme er fastlagt til i alt 199,141 mio.

Helhedsplanen er finansieret ved følgende elementer:

Støttet realkreditlån fra LBF	103,467 mio. kr.
Tilskud fra GB	10,000 mio. kr.
Kapitaltilførsel (1/5 fra GB)	1,250 mio.kr.
Afdelingens henlæggelser (konto 401 og 402)	3,000 mio. kr.
Ustøttet realkreditlån	<u>81,424 mio. kr.</u>
I alt	<u>199,141 mio. kr.</u>

### **Kapitaltilførsel**

Med reference til finansieringsskitse fra LBF (16.09.2020) har LBF forudsat en samlet kapitaltilførsel på 1.250.000 kr. Glostrup Boligselskabs andel af kapitaltilførslen er 250.000 kr., svarende til 1/5 del af den samlede kapitaltilførsel. Denne fordeling af kapitaltilførsel er standard for denne type renoveringer.

### **Besparelse fritagelse for indbetaling til dispositionsfond**

LBF har forudsat, at afdelingen ansøger om fritagelse for indbetalinger til dispositionsfonden af ydelser vedrørende udamortiserede oprindelige støttede lån. LBF har oplyst en årlig besparelse herved på ca. 1.174.000 kr. Afdelingen bliver herved ligeledes fritaget for indbetaling til selskabets dispositionsfond.

LBF har taget forbehold for regulering, når de endelige beregninger foretages.

### **Evt. huslejestøtte / Tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond / LBF- supplerende driftslån**

LBF har oplyst, at der i sagen er beregnet en løbende støtte på ca. 4.176.000 kr. pr. år til afdelingen.

LBF har taget forbehold for regulering når de endelige beregninger foretages. Afhængig af dispositionsfondens disponible indestående kan det betyde, at støtten helt eller delvist skal ydes af boligorganisationens dispositionsfond. Hvorvidt støtten ydes af boligorganisationen eller LBF, beslutter LBF for 2 år ad gangen. Denne løbende tilpasning sker også ifm. helhedsplanen i eksempelvis afd. 9, Stadionkvarteret.

Hvis støtten ydes som et LBF-supplerende driftslån vil den efter 4 år blive aftrappet med 9 kr. pr. m<sup>2</sup> bolig pr. år.

Hvis støtten ydes af Glostrup Boligselskab, er det boligorganisationen der beslutter aftrapning af støtten.

LBF forventes at støttestøttefastsætte i år 2021, herunder hvilken part der skal yde støtten.

### **Egen Trækningsret**

LBF har i finansieringsskitsen forudsat et tilskud fra boligorganisationen på 1,660 mio. kr. Derudover er det i finansieringen forudsat, at der gives et yderligere tilskud via egen trækningsret på 8,340 mio. kr. Oprindeligt er der afsat 14 mio. kr. i egen trækningsret til afd. 33, men da der er flere helhedsplaner på vej, er dette beløb reduceret.

### **Lokal ydelsesstøtte**

For at sikre et konkurrencedygtigt huslejeniveau i afdelingen, er der i forbindelse med fastsættelsen af den kommende boligafgift indregnet lokal ydelsesstøtte fra Glostrup Boligselskabs dispositionsfond. Den lokale ydelsesstøtte er fastsat til 1,112 mio. kr. pr. år.

Den lokale ydelsesstøtte gives som tilskud til afdelingen til prioritetsydelsen på det ustøttede realkreditlån. Tilskuddet gives første gang ved hjemtagelse af realkreditlånet – forventet 2024. Den lokale ydelsesstøtte aftrappes over 10 år svarende til en aftrapning på 111.200 kr. pr. år.

### **Egne henlæggelser, konto 401**

Der anvendes 3.000.000 kr. af afdelingens henlæggelser til delvis finansiering af helhedsplanens ustøttede arbejder. Dette er godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 6. oktober 2020.

### **Driftsbesparelser**

Som en del af finansieringen og den fremtidige lejefastsættelse indregnes en årlig besparelse i driftsbudgettet på konto 115 med 75 t.kr., konto 120 med 1.000 t.kr. samt konto 125 med 95 t.kr. (løbetidsforlængelse af eksisterende lån) efter at helhedsplanen er gennemført - i alt 1.170 t.kr.

Besparelsen på konto 125 t.kr. 95 årligt kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Driftsbesparelserne er ligeledes godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 6. oktober 2020.

### **Genhusning:**

En stor del af afdelingens beboere skal genhuses, og derfor er der behov for at påbegynde opsamling af ledige lejemål i Glostrup Boligselskab. Det kræver en suspendering af selskabets venteliste, indtil helhedsplanen er afsluttet.



Der planlægges efter at genhuse internt i GB.

### Indstilling

Der indstilles følgende:

- Glostrup Boligselskabs andel på 250.000 kr. bevilges til finansiering som tilskud via midler fra dispositionsfonden.
- Glostrup Boligselskab ansøger LBF om fritagelse fra afdelingens indbetaling af udamortiserede ydelser til Glostrup Boligselskabs dispositionsfond.
- Såfremt LBF beslutter at Glostrup Boligselskab skal yde støtte op til 4,176 mio. kr. årligt, godkendes dette. Hvis LBF beslutter at yde støtten som et LBF-supplerende driftslån, tages dette til efterretning
- Glostrup Boligselskab yder et samlet tilskud på 10,000 mio. kr. via egen trækingsret.
- Glostrup Boligselskab yder lokal ydelsesstøtte fra dispositionsfonden iht. nedenstående tabel.

År	Årlig lokal ydelsesstøtte
2024	1.112.000 kr.
2025	1.000.800 kr.
2026	889.600 kr.
2027	778.400 kr.
2028	667.200 kr.
2029	556.000 kr.
2030	444.800 kr.
2031	333.600 kr.
2032	222.400 kr.
2033	111.200 kr.
2034	0 kr.

- Ventelisten i GB suspenderes indtil helhedsplanen er gennemført.

Det indstilles endvidere, at bestyrelsen tager den øvrige orientering til efterretning.

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede enstemmigt:

- Glostrup Boligselskabs andel på 250.000 kr. bevilges til finansiering som tilskud via midler fra dispositionsfonden.
- Glostrup Boligselskab ansøger LBF om fritagelse fra afdelingens indbetaling af udamortiserede ydelser til Glostrup Boligselskabs dispositionsfond.
- Såfremt LBF beslutter at Glostrup Boligselskab skal yde støtte op til 4,176 mio. kr. årligt, godkendes dette. Hvis LBF beslutter at yde støtten som et LBF-supplerende driftslån, tages dette til efterretning
- Glostrup Boligselskab yder et samlet tilskud på 10,000 mio. kr. via egen trækingsret.
- Glostrup Boligselskab yder lokal ydelsesstøtte fra dispositionsfonden iht. nedenstående tabel.

År	Årlig lokal ydelsesstøtte
2024	1.112.000 kr.
2025	1.000.800 kr.
2026	889.600 kr.
2027	778.400 kr.
2028	667.200 kr.
2029	556.000 kr.
2030	444.800 kr.
2031	333.600 kr.
2032	222.400 kr.
2033	111.200 kr.
2034	0 kr.

- Ventelisten i GB suspenderes indtil helhedsplanen er gennemført.
- Der gives mulighed for permanent genhusning for beboere med særlige behov.

Bestyrelsen tog den øvrige orientering til efterretning.

---

## Punkt 3g – Status driften

Orientering på mødet v/driftschef Jacob S. Olsen.

På mødet:

Driftschef Jacob S. Olsen gav status ud fra følgende punkter:

### 1. Corona tiltag igennem året

- ✓ Placering af medarbejdere
  - i. Opdeling af medarbejdere i små driftsceller
  - ii. Flere m2 pr. medarbejder på kontoret. Mange er nu i to rums kontorer.
- ✓ Øget rengøring
- ✓ Alle medarbejdere har adgang til sprit og mundbind
- ✓ Ingen medarbejdere har været smittede. Hvis det skulle ske, er vi klar til at håndtere det.

### 2. Historik

- ✓ Implementering af ydelsesbeskrivelse og ydelsesaftale i driften
- ✓ IOpgaver er velintegreret i driften
- ✓ SSG vagttelefon har modtaget år til dato 647 kald.
  - i. Gns. svartid – 30 sek.
  - ii. Max. Svartid – 5:03 min.
- ✓ Havegennemgang – arbejdsprocessen er ved at finde sin form. Denne proces stiller øget krav til forståelsen af husordner, vedligeholdelsesreglementer mm.

### 3. Medarbejdere i driften

39 medarbejdere, fordelt på:

- 4 i driftsledelsen
- 3 projekt og energi mm.
- 4 synsmedarbejdere
- 7 håndværkere
- 21 ejendomsfunktionærer
- ✓ Stemningen blandt medarbejderne er god, på trods af Corona gør, at der ikke holdes fællesmøder
- ✓ Efteruddannelse/kurser, i alt gennemført 131 kursus dage
- ✓ Ken Axelsen og Knud Kristiansen er fratrådt
- ✓ Græspilot ansat til græsslåning i Hvissinge
- ✓ Dan L. Hansen er rejst til Grønland.

#### 4. Her og Nu

- ✓ Vinterberedskab: Vil i denne vinter blive håndteret af egne medarbejdere. Aftale med medarbejdere er på plads
- ✓ Udbud af flytteboliger er gennemført – nye leverandører starter 1. december
- ✓ To helhedsplaner er nært forstående, afd. 33 og 37
- ✓ Rørudskiftning
  - i. Afdeling 6+8
  - ii. Afdeling 20
- ✓ Nyt energi projekt i afd. 9 – fjernvarmerør og solcellestrøm til alle beboere.

#### 5. Fremtid

- ✓ Afdelingskonsulenter ansat – Per Dalhammer og Ejvind Sommer
- ✓ Anvendelse af flere robotter
- ✓ Fokus på vedligeholdelsesreglementer, herunder
  - Boligernes tilstand ved indflytning
  - Genopretning i fraflytningsperioden
- ✓ Forbrugsmåling – valg af fremtidige målere, således af GB ejer data
- ✓ Affaldshåndtering - ny kommunal affaldsplan kommer snart i høring
- ✓ Forsat digitalisering – Beboerweb, Driftsweb, iBygning og forsat udvikling og øget brug af iOpgaver.
- ✓ **Servicebesøg** i lejemål ifm. smøring af vinduer, dvs. forespørger beboerne om der andre fejl/mangler som skal udbedres, når vi alligevel er i boliger. Forsøg i afd. 1.
- ✓ Forhåbentlig genstart af temadage.
- ✓ S.U. Hvissinge nedlukning - overdragelse af fælleshuse mm.

#### Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

#### Beslutning:

Bestyrelsen takkede driftschef Jacob S. Olsen for en god og oplysende gennemgang, og tog orientering til efterretning

---

#### Punkt 4 – Eventuelt

Hanne Nielsen orienterede om, at dispositionsfondens midler ikke kan anvendes til dækning af aktiviteterne i Paraplyen. Claus Krag bekræftede og orienterede om, at aktiviteterne i stedet dækkes af selskabets arbejdskapital.

---

Glostrup den 11. november 2020

*Bitten Matthiesen*  
*formand*