



Glostrup den 19. december 2022

Referat fra organisationsbestyrelsesmødt den 1. december 2022

Mødet blev holdt på Scandic Glostrup, Roskildevej 550, 2605 Brøndby.

Til stede: Allan Larsen, Kurt Arve Jensen, Susanne W. Petersen, Gert Jensen, Annette N. Thomsen (deltog efter kl. 18.30), Jesper Weidick, Mette Jensen, Lars Pastoft, Michael Justesen, Søren Jensen, Simon M. Christiansen, Torben Sørensen og Heidi Brandt.

Fra administrationen: Johnny Petersen og Annette Strate.

Mødet var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden

2. Økonomi

- a. Revisionsprotokol
- b. Optagne lån
- c. Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital

3. Sager til beslutning

- a. Tidsplan for afslutning af råderetssager - renter
- b. Afregning af ydelse i driften - 2023

4. Sager til orientering

- a. Driftsrapport
- b. IT-investeringer
- c. Aktivitetsliste
- d. Helhedsplaner og byggesager (lukket punkt)
- e. Interne lejekontrakter
- f. Sommerhus

5. Meddelelser

- a. Formandskab
 - Honorar til bestyrelsen
 - Regnskab for afd. 28, Lilliendalsvej og afd. 25, Asylvej
- b. Direktøren
 - Se punkt 5b
- c. Bestyrelsen
 - Intet nyt
- d. Udvalg
- l. **Renovation** (Kurt Arve Jensen, Lars Pastoft, Susanne W. Petersen og Per Dalhammer)

- II. **Ladestander (Teknik)** (Søren Jensen, Jesper Weidick, Lars Pastoft og Katrine Bregnhøj)
- III. **Bæredygtighed** (Kurt Arve Jensen, Mette Jensen, Søren Jensen og Johnny Petersen)
- IV. **Økonomiudvalg** (Allan Larsen, Kurt Arve Jensen, Michael Justesen, Lars Pastoft samt Anja Herringsø og Johnny Petersen)

6. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Økonomi

- a. Dispositionsfond
- b. Optagne lån
- c. Budgetkontrol selskab og drift

Orienteringen blev taget til efterretning.

3. Sager til beslutning

Punkt 3a – Tidsplan for afslutning af råderetssager – renter (version 2)

Baggrund:

I forbindelse med gennemgang af selskabets kollektive råderetssager, blev det i 2017/2018 konstateret, at håndteringen af forrentningen af sagerne ikke fulgte gældende lovgivning. Der er gennem en årrække fejlagtigt blevet opkrævet en merrente hos de beboere, som har haft et råderetsslån. Merrenten er tilgået afdelingen som en indtægt, og har dermed bidraget til at holde reducere udgifterne i afdelingerne.

Ovenstående problematik omfatter ca. 1.500 råderetssager.

Samlet set er der opkrævet i alt 11,7 mio. kr. i for høje renter i alle afdelinger, herunder både boende og fraflyttede lejere.

Der er samlet set afsat ca. 4,4 mio. kr. i afdelingernes regnskaber siden 2017.

Bestyrelsen besluttede på mødet den 10. juni 2021 følgende forløb:

De for meget betalte renter betales retur til alle beboere i hele lånets løbetid, dog maksimalt fra år 2000, hvor vi har de første oplysninger i vores administrationssystem.

- 1. Afdelingerne dækker med det beløb, som er hensat i regnskaberne.
- 2. Dispositionsfonden dækker det resterende beløb, samlet set på maksimalt ca. 7,3 mio. kr.

Boende beboere kontaktes aktivt og tilbydes følgende:

1. Beløbet udbetales
2. Beløbet afskriver på restgælden på råderetssagen
3. Ydelsen nedsættes, afskrivningsperioden fastholdes

Fraflyttede lejere behandles ved henvendelse jf. ovenfor.
Det blev også besluttet at indrykke en annonce i Statstidende.

Bestyrelsen besluttede følgende på mødet den 24. oktober 2022:

- Forslag om annonce i Folkebladet Glostrup forkastet.
- Beboere skal modtage endnu et brev om tilgodehavende på råderetssag og indeholde opfordring til at kontakte boligselskabet.

Enstemmigt vedtaget.

Sagsfremstilling:

Beboerne der er flyttet internt, har ikke modtaget brev om tilbagebetaling af de for meget indbetalte renter, men de er blevet oplyst om muligheden i Beboerbladet og på hjemmesiden.

1. Beboerne der er flyttet internt, har ikke modtaget brev om tilbagebetaling af de for meget indbetalte renter, men de er blevet oplyst om muligheden i Beboerbladet og på hjemmesiden.
2. En del af de beboere der stadig bor i en bolig hvor der er/har været en råderetssag har stadig ikke henvendt sig selv om de har modtaget et brev om tilbagebetaling. Det anbefales, at tilgodehavender automatisk tilbagebetales til disse lejere via deres husleje.
3. Der indstilles forsat til at lukke sagen pr. den 31. december 2022.
4. Såfremt en lejer med et tilgodehavende henvender sig efter den 31. december 2022, skal lejeren have udbetalt det tilgodehavende beløb.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender punkterne i sagsfremstillingen.

Beslutning:

Efter en længere drøftelse besluttede bestyrelsen at godkende punkterne. Afrapportering fra møde til møde udarbejdes og præsenteres bestyrelsen, således eventuelle udbetalte beløb er synlige.

Punkt 3b – Afregning af ydelsesaftaler

Baggrund:

Der er behov for en drøftelse i organisationsbestyrelsen om afregningsformen af ydelsesaftalen.

Sagsfremstilling

Metoden for afregning af ydelser i afdelingerne ændres og det kræver grundige overvejelser samt inddragelse af afdelingsbestyrelserne forud for en endelig beslutning i organisationsbestyrelsen.

I dag afregnes der efter gældende ydelsesaftale.

- Ejendomsservice (håndværkere) afregnes time for time
- Synsteam afregnes time for time
- Ejendomsfunktionærerne afregnes for registrerede timer.

Afregning efter nye regler:

1. Timeafregningen foretages kun af medarbejderne i ejendomsservice
2. Der kan vælges en $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{3}{4}$ eller en 1/1 ejendomsfunktionær til afdelingerne Løn-omkostningen til en medarbejder udregnes af gennemsnitslønnen af hele EF-gruppen Alle betaler det samme for en ejendomsfunktionær uanset lønforskellen. Der er 21 ejendomsfunktionærer ansat og pt. er omkostningen for en medarbejder årligt kr. 534.000 alt inkl.
3. 2023 bruges til at tilpasse vedligeholdelsesbehovet af udearealerne i afdelingerne og det sker i samarbejde med afdelingsbestyrelserne
4. Driftssekretær, driftskordinator, driftsledere, afdelingskonsulenter, energikoordinator og synsteam afregnes efter lejemålsfordeling
5. Øvrige medarbejdere aflønnes via administrationsbidraget.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter ovenstående punkter i forbindelse med implementering af ny afregning.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede ovenstående punkter og besluttede implementering af ny afregning. Et medlem undlod at stemme. Indstilling godkendt.

4. Sager til orientering

- a. Driftsrapport
Ingen bemærkninger.
- b. IT-investeringer

Punktet taget til orientering med bemærkning om, at der tilføjes forventede investeringer og termin.

- c. Aktivitetsliste
Side 4: Aktivitet Grøn omstilling/bæredygtighed - Mette Jensen erstatter Lars Pastoft.
- d. Helhedsplaner og byggesager (lukket punkt). (Suppleanterne deltog ikke under dette punkt.)
Organisationsbestyrelsen blev orienteret om møde holdt med borgmester, kommunaldirektør, formandskabet og direktør.
- e. Interne lejekontrakter
Johnny Petersen orienterede om status. Der skal arbejdes videre på de nuværende interne kontrakter, hvor der er en lang række uafklarede spørgsmål - bla. i afd. 16, Diget 78, hvor der afventes svar fra Glostrup Kommune.
Punktet taget til orientering med bemærkning om, at lejekontrakterne bør være opdateret inden udgangen af 2023.
- f. Sommerhus.
Der indhentes en vurdering fra en ejendomsmæglerkæde i lokalområdet.
Punktet genoptages og behandles på mødet den 31. januar 2023.

Orienteringen blev taget til efterretning.

5. Meddelelser

- a. Formandskabet
 - Honorar til bestyrelsen.
Afventer fortsat svar fra Glostrup Kommune om udbetaling af ekstraordinært honorar. Udsat til januar 2023.
 - Regnskab for afd. 28, Lilliendalsvej og afd. 25, Asylvej.
Rettelse: regnskab rettes til budget.
Afd. 28, Lilliendalsvej og afd. 25, Asylvej har ikke godkendt budget for 2023.
Budget nedstemt på afdelingsmødet pga. af huslejestigning, som primært skyldes øgede udgifter til renovation, forsikring mm.
Begge budgetter er godkendt i Glostrup Kommunes økonomiudvalg og i kommunalbestyrelsen.
 - Forretningsorden for organisationsbestyrelsen skal opdateres og underskrives på førstkommende møde.
 - Formandskabet og direktøren har holdt møde med foreningsfællesskabet Ligeværd med henblik på at udvikle samarbejdet for unge med særlige behov.
 - Formandskabet og direktøren har deltaget i et borgermøde vedr. udvikling af Glostrup Bymidte.
 - Fredag den 2. december deltager formandskabet og direktøren i møde med Glostrup Kommune om styringsdialog.
 - Hvissinge Kulturcenter lukkes som forening. Aktivitet som bankospil ønskes, afholdt i aktivitetshuset Paraplyen. Formandskabet finder en løsning.

- Afd. 32, Lindeskoven har henvendt sig til formandskabet vedr. sagsomkostninger til voldgiftssag. Sagen er lukket. Direktøren kontakter afd. 32, Lindeskovens formand.
- b. Direktøren
Ny projektleder ansat pr. den 9. januar 2023.
Øvrige meddelelser - punkt 5b.
- c. Bestyrelsen
- Intet nyt
- d. Udvalg:
- I. **Renovation** (Kurt Arve Jensen, Lars Pastoft, Susanne W. Petersen og Per Dalhammer).
Udvalgsansvarlig Kurt Arve Jensen: Problemet med afstandskrav fra molokker til lejer diskuteres stadig. Vi møder forståelse og vilje til at løse problemet, afventer positivt svar og måske dispensation.
 - II. **Ladestander (Teknikudvalg)** Søren Jensen, Jesper Weidick, Lars Pastoft og Katrine Bregnhøj)
Udvalgsansvarlig Lars Pastoft: I afd. 8, Hovedvejen er ladestanderne nu sat i drift. Der evalueres løbende.
 - III. **Bæredygtighed** (Kurt Arve Jensen, Mette Jensen, Søren Jensen og Johnny Petersen)
Udvalgsansvarlig Søren Jensen: Der har været holdt 2 møder og der er planlagte møder næste år.
 - IV. **Økonomiudvalg** (Allan Larsen, Kurt Arve Jensen, Michael Justesen, Lars Pastoft samt Anja Herringsø og Johnny Petersen)
Udvalgsansvarlig Kurt Arve Jensen: Mødeplan for 2023 skal aftales.

5. Eventuelt

Glostrup Net har opsagt administrationsaftale med selskabet. Bolignet-Aarhus er valgt som internetudbyder.

Administrationen har meddelt Glostrup Net og Hissinge Net, at fremadrettet håndteres opgave med TV-pakkeløsninger ikke af Glostrup Boligselskab.
Nye administrationsaftaler udarbejdes senest 1. marts 2023.

Mødet slut kl. 19.15

Referent Annette Strate

Glostrup den 19. december 2022

Allan Larsen
formand