



Referat

Glostrup den 11. april 2024

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 19. marts 2024.

Mødet blev holdt i Glostrup Boligselskab, Bryggergårdsvej 2B, 2600 Glostrup.

Til stede: Lars Pastoft, Kurt A. Jensen, Mette Jensen, Michael Justesen, Susanne W. Petersen, Jesper Weidick, Heidi Rømer Brandt, Simon M. Christiansen, Claus Hansen, Gert Jensen, Annette N. Thomsen, Camilla V. Damsgaard.

Fra administrationen: Johnny Petersen.

Afbud: Allan Larsen.

Mødet var indkaldt med følgende dagsorden:

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

1. Godkendelse af dagsorden

2. Økonomi

- a. Revisionsprotokol
- b. Optagne lån
- c. Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital
- vedlagt bilag 2c
- d. Regnskab 2023 for fællesdriften
- e. PPV-plan for fællesdriften 2025

3. Sager til beslutning:

- a. Mødeplan for 2024
- b. Prisstruktur på renoverings- og byggesager
- c. Regulativ for afregning af vand- og varmfordeling under helhedsplanen i Birke-/Bøgeskoven
- d. Emner til beretning
- e. Emner til samarbejdsrådet den 15. april 2024
- f. BL-delegerede
- g. Fællesaktiviteter i Glostrup Boligselskab

4. Sager til orientering/drøftelse:

- a. Driftsrapport
- b. IT-investeringer
- c. Aktivitetsliste
- d. Spørgeundersøgelse til afdelingsbestyrelser

5. Meddelelser:

- a. Formandskabet
- b. Direktøren
 - Punkt 5b
- c. Bestyrelsen
- d. Grøn Fond
 - d1 - Grøn Fond/Energi tiltag
 - Ingen ændringer
 - d2 - Grøn Fond/Ladestandere
 - Ingen ændringer

6. Eventuelt

7. Behandling af lukkede punkter

- Indstillingerne behandles særskilt

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt med følgende ændring:

- Punkt 7a flyttes til punkt 4e.

2. Økonomi

a. Revisionsprotokol

Intet nyt

b. Optagne lån

Intet nyt

c. Dispositionsfond, egen trækingsret og arbejdskapital

Bilag 2c er udsendt.

Johnny Petersen gennemgik de vigtigste tal.

d. Regnskab 2023 for fællesdriften

Sagsfremstilling:

Bilag 2d,1 er regnskab for fællesdriften.

Årets resultat udgør et merforbrug på kr. 302.000. Økonomiudvalget har gennemgået og godkendt regnskabet.

Bilag 2d, 2 er vedlagt. Spørgsmål og svar.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender regnskabet for fællesdriften.

Kurt A. Jensen orienterede om, at økonomiudvalget har gennemgået regnskabet og bilag sammen med økonomichefen og direktøren. Som det fremgår af materialet, var der spørgsmål som er besvaret.

Direktøren er af formandskabet blevet bedt om at kigge på de forskellige m2 priser der er på henholdsvis Stubben 5, drift og Diget 78, selskabslokalet.

På Stubben 5, betaler selskabet en leje på kr. 789 pr. m2 og i selskabslokalet betaler afdeling Stadionkvarteret en leje på kr. 316 pr. m2.

Økonomiudvalget indstillede, at bestyrelsen godkender regnskabet.

Beslutning:

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

e. PPV-plan for fællesdriften 2025

Økonomiudvalget har gennemgået og godkendt PPV-planen for fællesdriften 2025.

Det er aftalt, at driftschefen frem mod 2026 skal udarbejde en ny PPV-plan som tager udgangspunkt i det fremtidige valg af drivmiddel samt en vurdering af driftens fremtidige behov.

Se bilag 2e – PPV-plan 2025 fællesdrift

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen drøfter og godkender PPV-planen for fællesdriften for 2025.

Beslutning:

PPV-planen blev godkendt.

3. Sager til beslutning

a. Mødeplan for 2024

Det foreslås, at mødeplanen for organisationsbestyrelsen i 2024 ændres som følgende:

Bestyrelsesmøder:

- Bestyrelsesmøde 3 og 4 (tidligere 30. april 2024 og 28. maj 2024)
Møderne lægges sammen til afholdelse tirsdag den 21. maj 2024 (regnskab og budget)
- Bestyrelsesmøde 5 (tidligere 20. august 2024)
Ændres til tirsdag den 27. august 2024

- Mulige ekstramøder

Mulige ekstramødedatoer i februar og november

Anja Herringsø og Johnny Petersen har holdt et planlægningsmøde med Kurt A. Jensen omkring årskalenderen for økonomiudvalget.

Af hensyn til sammenhængen mellem bestyrelsesmøderne og økonomiudvalgsmøderne har det været nødvendigt at ændre dato på nogle af bestyrelsesmøderne for at få den nødvendige tid til behandling af materialet forud for økonomiudvalgsmøderne.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender den nye mødeplan.

Beslutning:

Det blev drøftet om der skulle holdes møde med revisionen forud for repræsentantskabsmødet. Såfremt der ikke er bemærkninger i revisionsprotokollen, er mødet med revisionen ikke relevant. Mødeplanen blev godkendt.

b. Prisstruktur på renoverings- og byggesager

Sagsfremstilling

Det er tidligere besluttet, at der kun opkræves byggesagshonorar på følgende opgaver:

- a) Ved ekstern lånefinansiering.
- b) Ved tilknyttet af ekstern rådgivning.

Pt. opkræves der ikke byggesagshonorar på følgende områder:

- a) Nye projekter fra opstart og frem til der er en godkendt helhedsplan eller renovering.
- b) Byggesager med følgearbejder som f.eks. 1-års og 5-års gennemgang.
- c) 116-opgaver som kræver projektafdelingens deltagelse.

På størstedelen af opgaverne i projektafdelingen opkræves der ikke byggesagshonorarer:

- a) Dette medfører en øget udgift på administrationsbidraget.
- b) Hvis lønninger i projektafdelingen skal finansieres af byggesagshonorarer, bliver det nødvendigt at finde en anden model for opkrævning af byggesagshonorar.
- c) Alternativt er det vigtigt, at der gennemsigtighed i aflønningen af projektafdelingen og at der er enighed om pengene kommer fra.

Indstilling

Den samlede lønudgift i projektafdelingen (byg) fratrukket indkomne byggesagshonorar lejermålfordes.

Nuværende satser for byggesagshonorar

GB Byggesagshonorar	0	-	4.237.000	2,5%
GB Byggesagshonorar	4.237.000	-	21.265.000	2%
GB Byggesagshonorar	21.265.000	-	59.207.000	1,5%
GB Byggesagshonorar	59.207.000	-		1,3%

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter opkrævningsformen på byggesagshonorar og godkender indstillingen.

Beslutning:

Den samlede lønudgift i projektafdelingen (byg) fratrukket indkomne byggesagshonorar lejermålfordes – ændres til administrationsbidrag.

Der er ingen ændring i den fremtidige opkrævningsmodel.

Med denne beskrivelse er det en stadfæstelse af hvordan finansieringen af lønningerne i projektafdelingen honoreres.

Nuværende opkrævningsmodel finansieres af byggesagshonorar som beskrevet herover og administrationsbidraget.

Modellen blev godkendt.

c. Regulativ for afregning af vand- og varmekonsum under helhedsplanen i Birke-/Bøgeskoven.

Sagsfremstilling

I forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen i Birke-/Bøgeskoven er der behov for en afklaring på afregning forbrug af vand- og varme.

Der er søgt dispensation for udførelse af individuel afregning af målt vand- og varmekonsum i Birke-/Bøgeskoven i hele renoveringsperioden. Vi har modtaget en godkendelse fra kommunen.

På bestyrelsesmødet den 30. januar 2024 besluttede bestyrelsen, at der skulle udarbejdes et regulativ som har til opgave at understøtte beboerne hvis afregningsformen utilsigtet resulterer i en ekstra varme eller vandafregning.

Hvis det viser sig, at en beboer henvender sig og klager over et for højt forbrug eller hvis administrationen registrerer et højt forbrug på varme eller vand, så træder følgende metode ind:

- 1) I forbindelse med et højt forbrug hos beboeren kigges der på de foregående 2-3 års forbrug på lejemålet.
- 2) Hvis det viser sig, at der er et merforbrug som ligger over 10% af "gennemsnitsforbruget" i boligen, så træder helhedsplanen ind og dækker merforbruget.
- 3) I beregningen skal der tages hensyn til grad dage.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender indstillingen.

Beslutning:

Der var spørgsmål til hvordan el afregnes. El afregnes direkte af lejer og holdes ude af byggesagen.

Indstillingen blev godkendt.

d. Godkendelse af emner til beretning

Sagsfremstilling

Bestyrelsen skal forholde sig til og godkende emnerne i beretningen.

Indholdsfortegnelse:

1. Ydre påvirkninger

- a. Effektivisering af driften i den almene boligsektor
- b. Helhedsplan for bymidten i Glostrup

2. Årsstatus for 2023-2024

- a. Målsætningsprogram 2020 – 2023
- b. Bestyrelsesarbejdet i det forgangne år
- c. Helhedsplaner og større renoveringer

- d. Nybyggeri i Glostrup Boligselskab
- e. Økonomi
- f. GB's 80-års jubilæum
- g. Medarbejdere

3. Fokusområder i 2024-2025

- a. Målsætningsprogram for 2024-2026
- b. Samarbejds møder
- c. Styrke fællesskaber, bekæmper ensomhed og fremme demokratisk deltagelse for en bedre trivsel i vores almene boligområder
- d. Gå forrest i bæredygtighed ved at reducere CO2-udledning, fremme biodiversitet og stille grønne krav i byggeri og drift
- e. Optimering af driften og samarbejdet med afdelingerne
- f. Samskabelsesprojekt – m. foreningen Ligeværd
- g. Vedligeholdelseskatalog
- h. Nybyggeri – Glostrup Boligselskab
- i. Forsat styrkelse af samarbejdet med Glostrup Kommune
- j. Helhedsplaner og større renoveringer
- k. Aktivitetshuset Paraplyen i Hvissinge
- l. Henlæggelser
- m. Renovation

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender emnerne til beretningen.

Beslutning:

Påbud fra arbejdstilsynet tilføjes under medarbejdere.

Alle emner til beretningen blev godkendt.

e. Emner til samarbejds mødet den 15. april 2024

Forslag til dagsorden:

1. Katrine Bregnhøj:

- a) Aktive beboere
 - Ambassadør
 - Udvalg
- b) Hjælp/understøtte AB samt kurser
- c) Idébank
- d) Vedligeholdelseskatalog

2. Afdelingsmøder – kvalitet:

- a) Afdelingsbestyrelsens forslag til afdelingsmøder 2024

- b) Aftale om dirigentrollen
- c) Aftale om referent
- d) Præsentation af ny form/afregning på ydelsesaftaler

3. Kontakt til driften

- a) Bestyrelsernes kontaktpersoner i driften

4. Eventuelt

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender emnerne til samarbejds mødet.

Beslutning:

Emnerne blev godkendt.

f. BL-delegerede

Sagsfremstilling

BL har gennem længere tid opfordret Glostrup Boligselskab til at udpege en eller flere delegerede til 9. kreds.

Forvaltningschef Per Dalhammer ønsker at påtage sig opgaven.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender at indstille forvaltningschef Per Dalhammer som delegerede til BL 9. kreds fra Glostrup Boligselskab.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte Per Dalhammer som BL-delegerede.

Tilkendegivelser og holdninger skal drøftes med bestyrelsen forud for fremtidige møder i BL 9 kreds. Referater fra kredsmøderne skal tilgå bestyrelsen.

g. Fællesaktiviteter i Glostrup Boligselskab

Baggrund

Bestyrelsen besluttet den 24. juni 2020, at etablere en forsøgsordning på 2 år, hvor driften af aktivitetshuset Paraplyen overgår til Glostrup Boligselskab, og dermed organisationsbestyrelsen.

Følgende 4 punkter var en del af beslutningen.

1. Den samlede økonomi på drift af aktivitetshuset på 637.000 kr. inkl. vedligeholdelse betales af Dispositionsfonden.
2. Der gives forsat et tilskud på 150.000 kr. til aktiviteter.
3. Tilskuddet på de 100.000 kr. som Hvissinge afdelingerne i dag betaler til aktiviteter betales af dispositionsfonden.

De 2 år som blev godkendt, omhandler år 2021 og 2022. Punktet skulle have været genbehandlet på et bestyrelsesmøde i foråret 2022.

Indstilling:

1. Det indstilles, at bestyrelsen godkender indstillingen om forlængelse af ordningen gældende for 2023 og 2024.
2. Det indstilles desuden, at bestyrelsen drøfter om ordningen skal forsætte i 2025 hvilket indbefatter godkendes af dertilhørende økonomi:
Aktivitetsmidler kr. 250.000 - arbejdskapitalen

Driftsomkostning ca. kr. 460.000 - dispositionsfonden

Beslutning:

Indstillingens punkt 1 og 2 blev godkendt.

Ordningen skal tages op til drøftelse i efteråret 2024 forud for budget 2026.

Aktivitetshuset bliver ikke benyttet optimalt og der skal findes nye anvendelsesmuligheder/aktiviteter.

4. Sager til orientering/drøftelse:

a. Driftsrapport

Intet at bemærke.

b. IT-investeringer

Intet at bemærke.

c. Aktivitetsliste

- Målsætningsprogrammet 2024-2026 skal behandles og godkendes på bestyrelsesmødet i maj 2024.
- Renovationsproblematikken i GB er blevet drøftet med borgmesteren og kommunaldirektøren samt direktøren for teknik og miljø i forbindelse med formandskabets og direktørens statusmøde. Priserne på sammen arbejde i henholdsvis etageboliger og villaer er forskellige. Prisforskellen udgør ca. kr. 2.500. Emnet tages op på et kommende møde.
- Robotprojektet i Gadager er sat i gang, entreprenør er valgt. Opstartes til sommer.

d. Spørgeundersøgelse til afdelingsbestyrelser

Sagsfremstilling

Tidligere har der været udsendt spørgeskemaer til afdelingsbestyrelserne omkring det interne samarbejde og samarbejdet med driften og administrationen.

Driftskoordinator Katrine Bregnhøj har udarbejdet et oplæg til drøftelse.
Er der de rigtige spørgsmål?

Se bilag 4d.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter spørgsmålene og tager stilling til om der skal udsendes spørgeundersøgelser hvert år.

Beslutning:

Indstillingen blev godkendt.

e. AT

Sagsfremstilling

Som bekendt har Arbejdstilsynet givet Glostrup Boligselskab et påbud.

Arbejdstilsynet vurderer, at arbejdet i Glostrup Boligselskab ikke er planlagt, tilrettelagt og udført, så det er sundhedsmæssigt fuldt forsvarligt.

Der er risiko for, at problemer med krænkende handlinger i arbejdet kan forringe ansattes fysiske eller psykiske sundhed på kort eller lang sigt.

Glostrup Boligselskab skal fremkomme med en handlingsplan til arbejdstilsynet senest den 1. april 2024, som viser vi har efterkommet de nævnte krænkelse i påbuddet.

- ***Handleplanen er vedlagt til orientering.***

Desuden er der udarbejdet en politik for Glostrup Boligselskab om forebyggelse og håndtering af krænkende handlinger, herunder mobning og seksuel chikane.

- ***Politikken er vedlagt til orientering.***

Det er aftalt mellem Dansk Erhverv, administrationen og formandskabet, at der holdes et informationsmøde for alle afdelingsbestyrelser hvor der gives en orientering af påbuddet, handleplan og politik for forebyggelse og håndtering af krænkende handlinger, herunder mobning og seksuel chikane.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning:
Orienteringen blev taget til efterretning

5. Meddelelser:

a. Formandskabet

- Chefgruppen deltager på bestyrelsesmødet i december - "året der gik"
- Der holdes løbende møder med borgmester m.fl. omkring nybyggeri.
- Der er aftalt nyt møde i SSP omkring Stadionkvarteret samt et møde i Hvissinge.
- Der holdes afdelingsmøde i Birke-/Bøgeskoven omkring renoveringsbudgettet samt afregning af varme/vand forbrug under byggeriet.

b. Direktøren

Punkt 5b

c. Bestyrelsen

Der holdes ekstraordinært afdelingsmøde i Stadionkvarteret den 4. april 2024 omhandlende varmeledninger i jord og vaskepriser.

Følgende punkt skal behandles på kommende møde: Suppleanter skal indføres i forretningsordenen for bestyrelsen og underskrive en tavshedspligt og inhabilitetserklæring.

d. Grøn Fond

- d1 - Grøn Fond/Energi tiltag
 - Ingen ændringer
- d2 - Grøn Fond/Ladestandere
 - Ingen ændringer

6. Eventuelt

- Intet nyt.

7. Behandling af lukkede punkter

- Indstillingerne behandles særskilt
-

Mødet slut kl. 20.25
Glostrup, den 11. april 2024


Lars Pastoft
formand