

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 22. oktober 2014, kl. 17.00 på administrationskontoret, Sportsvej 10, Glostrup

Bestyrelsen: David Nielsen-Ourø, Svend Lyster, Flemming Jensen, Niels-Peter Frandsen og Orla Neumann

Afbud:

KAB: Jens Elmelund, Lone Skriver og Ronny Hjordt-Nielsen

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	3
2. Godkendelse af forretningsorden	3
3. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 27. august 2014	3
4. Fremlæggelse af revisionsprotokol.....	4
5. Meddelelser fra formanden.....	4
6. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
7. Repræsentantskabets sammensætning.....	6
Sager til beslutning.....	6
8. Vedtægtsændringer.....	6
9. Selskabets budget	7
10. Selskabets og afdelingernes regnskab for 2013 – 2014	8
11. Bestyrelsens årsberetning.....	9

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

12. Forvaltningsrevision	10
13. Bolignøglen og fleksibel udlejning.....	11
14. Styringsdialogmateriale.....	13
15. Valg til KAB's repræsentantskab	14
16. App til beboerne	14
17. Huslejestigninger på grund af individuelle moderniseringer	16
18. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale	17
19. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser	19
Sager til orientering.....	20
20. Orientering om ny organisationsstruktur i KAB	20
21. Orientering om Udbetaling Danmark	21
22. Orientering om lancering af Psykiatrilinjen	21
23. Nyt fra afdelingerne.....	22
24. Status på LAR-projektet	23
25. Status på grønne tage i afdeling IV	24
26. Beboerklagenævns sager	25
27. Opfølgning vedrørende strukturændringen	25
28. Omlægning af lån i afdeling Glostrup Vestergård I og i afdeling Engbrydeparken	26
29. Købmanden, Sportsvej.....	27
30. Eventuelt.....	27
31. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	28
Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Revisionsprotokollat	4
Bilag 3: Forslag til vedtægtsændringer.....	7
Bilag 4: Forretningsorden Vestergården	7
Bilag 5: Forretningsorden Engbrydeparken	7
Bilag 6: Selskabets budget	7
Bilag 7: Regnskaber	8
Bilag 8: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning	9
Bilag 9: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevisionen	10
Bilag 10: Nøgletal for forvaltningsrevision	10
Bilag 11: Kopi af pjecen fra maj 2011 om Bolignøglen.....	12
Bilag 12: Invitation til styringsdialogmøde.....	13
Bilag 13: Styringsrapport	13
Bilag 14: Servicerammen af juni 2014	18
Bilag 15: Velkomstbrev	18
Bilag 16: Opslag - Ny beboer i opgangen.....	19
Bilag 17: Beboerklagenævnsstatistik 2011-2014.....	25

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

1. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen vurderer, om man ønsker at vælge en dirigent.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, om der skal vælges en dirigent, og herefter vælges der eventuelt en dirigent.

Organisationsbestyrelsen besluttede at vælge en dirigent. Flemming Jensen blev valgt.

2. Godkendelse af forretningsorden

Som bilag vedlægges forretningsordenen.

Bilag 1: Forretningsorden

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

3. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 27. august 2014

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 27. august 2014 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 4. september 2014.

Der er ikke fremkommet bemærkninger til referatet, der fremlægges til formandens underskrift.

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

4. Fremlæggelse af revisionsprotokol

Albjerg, Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelser i revisionsprotokollen af 7. oktober 2014 vedlægges som bilag.

Bilag 2: Revisionsprotokollat

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Revisionen deltager på repræsentantskabsmødet den 29. oktober 2014, og vil her gennemgå Revisionsprotokollatet af den 7. oktober 2014.

Der er tale om en blank revisionspåtegning. Revisionen skal tilrette protokollatet med det rigtige navn, hvilket forretningsfører Lone Skriver sørger for.

Revisionsprotokollen sætter fokus på henlæggelser, og af dette kan ses, at afdeling Engbrydeparken har det laveste henlæggelsesniveau, hvilket der er fokus på.

Revisionen har som noget nyt indført et afsnit om, hvad boligorganisationen har arbejdet med i forhold til forvaltningsrevisionen.

Orla Neumann spurgte til fuldmagtsforholdet, og den usikkerhed revisionen påpeger. KAB arbejder med dette, og der er helt konkret ved at blive ændret på forholdene i Glostrup Ejendomsselskab.

5. Meddelelser fra formanden

Formanden vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

David Nielsen-Ourø orienterede om, at han deltog i turen til Norge, som gruppen Danmark Rundt havde arrangeret.

David Nielsen-Ourø deltog ligeledes i KAB's studietur til Berlin, som var meget faglig og inspirerende.

Der er otte personer fra Glostrup Ejendomsselskab, der deltager i KAB's konference den 25. og 26. oktober 2014.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

BL-konferencen for 9. kreds i januar 2015 bliver som noget nyt afholdt en fredag/lørdag.

David Nielsen-Ourø orienterede om de udfordringer, der er i antenneudvalget. Der er meget mistillid, og udvalget har besluttet, at man som medlem ikke må komme med anbefalinger og udtalelser på det ekstraordinære afdelingsmøde, der afholdes den 13. november 2014. Der er tre udbydere der hver er fremkommet med to priser. De tre udbydere deltager på afdelingsmødet, og der kan alene foregå en debat. Der bliver en urafstemning om valg af udbyder. Otte dage før mødet sendes der orienteringsmateriale ud til alle beboere. Dette materiale sendes også til organisationsbestyrelsens medlemmer til orientering.

Antenneudvalget er ikke forankret i organisationsbestyrelsen, og derfor er organisationsbestyrelsen blevet tilsidesat i denne sag. Det må ikke ske fremadrettet, når der nedsættes nye udvalg der har betydning for alle afdelinger og alle beboere i Glostrup Ejendomsselskab.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

6. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmødet den 29. oktober 2013 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

		På valg:
Formand	David Nielsen-Ourø	2014
Næstformand	Svend Lyster	2015
Medlem	Niels-Peter Frandsen	2015
Medlem	Flemming Jensen	2014
Medlem	Orla Neumann	2014

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

7. Repræsentantskabets sammensætning

På budgetmøderne i januar 2014 blev der foretaget valg/genvalg af medlemmer til repræsentantskabet.

Repræsentantskabet har herefter følgende sammensætning:

Formand	David Nielsen-Ourø
Medlem	Bent Nielsen
Medlem	Birte Pedersen
Medlem	Flemming Jensen
Medlem	Gunver Kreipke
Medlem	Ivan Graven Sørensen
Medlem	Jena Madsen
Medlem	Niels Peter Frandsen
Medlem	Orla Neumann
Medlem	Svend Lyster
Medlem	Søren Thomsen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

8. Vedtægtsændringer

På organisationsbestyrelsens møde den 27. august 2014 blev det besluttet, at nedsætte en arbejdsgruppe, der skulle arbejde med forslag til vedtægtsændringer sammen med administrationen.

Arbejdsgruppen, bestående af David Nielsen-Ourø, Orla Neumann og Niels-Peter Frandsen og forretningsfører Lone Skriver, har afholdt to møder. Resultatet af disse arbejdsgruppemøder er forslag til vedtægtsændringer. Ændringsforslagene er indskrevet i de nuværende vedtægter med rødt, og det som skal fjernes er overstreget i vedtægterne.

Arbejdsgruppen har yderligere revideret forretningsordenen for afdelingsmøderne i Glostrup Ejendomsselskab. Der er nu udarbejdet en forretningsorden der svarer til forholdene i Glos-

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

trup Vestergård, og en der svarer til forholdene i afdeling Engbrydeparken. Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges de to forretningsordener.

Bilag 3: Forslag til vedtægtsændringer
Bilag 4: Forretningsorden Vestergården
Bilag 5: Forretningsorden Engbrydeparken

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender forslag til vedtægtsændringer og indstiller forslaget til repræsentantskabets godkendelse.

Arbejdsgruppen orienterede om ændringerne i vedtægterne og de ændringer der er sket som konsekvens af den beboerdemokratiske sammenlægning i Glostrup Vestergårds afdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægtsændringerne, og indstiller forslaget til godkendelse i repræsentantskabet.

9. Selskabets budget

Der er udarbejdet driftsbudget for tiden 1. juni 2015 til 31. maj 2016 for Glostrup Ejendomsselskab.

Driftsbudgettet udviser en forventet budgetreserve på 130.000 kr. og balancerer med 14.460.000 kr. Bruttoadministrationsudgifterne på i alt 6.604.000 kr. er afgørende for fastsættelse af administrationsbidragene i de enkelte afdelinger. Administrationsbidraget pr. lejemål for budgetår 2015-2016 udgør således 4.821 kr., hvilket er et fald på 0,51 % i forhold til sidste budgetår 2014-2015.

Bilag 6: Selskabets budget

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget, der vil blive fremlagt til orientering, samtidig med godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskaber på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

*Budgettet er udarbejdet efter de samme principper som indeværende budget.
Budgettet blev godkendt, og indstilles til repræsentantskabets godkendelse.*

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

10. Selskabets og afdelingernes regnskab for 2013 – 2014

Som bilag vedlægges et hæfte, som indeholder selskabets og afdelingernes regnskaber for tiden 1. juni 2013 til 31. maj 2014 med status pr. sidstnævnte dato.

Regnskaberne er opstillet således, at en sammenligning med årets budgettal er mulig, og endvidere er budgettallene for det kommende år vist i en særlig kolonne.

Regnskaberne udviser følgende:

4600-5 Glostrup Ejendomsselskab

Driftsregnskabet balancerer med 14.624.186 kr. Status balancerer med 50.467.807 kr. og selskabets dispositionsfond (disponibel del) udgør inkl. renter 2.456.849 kr., svarende til gennemsnitlig 2.358 kr. pr. lejemål.

4601-2 Glostrup Vestergård I

Driftsregnskabet balancerer med 6.178.388 kr. og slutter med et overskud på 64.097 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 16.772.582 kr.

4602-0 Engbrydeparken

Driftsregnskabet balancerer med 10.819.670 kr. og slutter med et overskud på 103.864 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 40.133.431 kr.

4603-7 Glostrup Vestergård II

Driftsregnskabet balancerer med 11.632.873 kr. og slutter med et overskud på 532.572 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 32.050.587 kr.

4604-4 Glostrup Vestergård III

Driftsregnskabet balancerer med 9.266.180 kr. og slutter med et overskud på 234.728 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 33.597.950 kr.

4605-1 Glostrup Vestergård IV

Driftsregnskabet balancerer med 20.668.022 kr. og slutter med et underskud på 1.303.820 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerer med 75.649.602 kr.

4607-6 Glostrup Vestergård Selskabslokale

Driftsregnskabet balancerer med 240.242 kr.
Status balancerer med 1.584.050 kr.

Bilag 7: Regnskaber

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 22. oktober 2014

Udsendt den 30. oktober 2014

Der er overskud i alle fire afdelinger. I materialet står der fejlagtigt at der er underskud i afdeling IV.

Jesper Brix orienterede om, at regnskaberne har været gennemgået med de to afdelingsbestyrelser, og regnskaberne skal godkendes på det fælles afdelingsmøde den 23. oktober 2014.

Besparelserne i de fire afdelinger skyldes lavere udgifter til renovation, fælles el-udgifter, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Orla Neumann spurgte til udgiften til gæsteboligen, og hvordan fordelingen var i de enkelte afdelinger, da alle afdelinger har mulighed for at bruge gæsteboligen. KAB undersøger dette nærmere, og forklarer forholdet på repræsentantskabsmødet.

Herudover blev der spurgt til posten AER bidrag. Efterfølgende kan det oplyses, at det er Arbejdsmarkedets Elev Refusion, som er et pligtmæssig bidrag, der skal betales.

Niels-Peter Frandsen spurgte til de mange individuelle moderniseringer, der er med dørtelefoner. Det er en dyr løsning ved få sager. På mødet blev der henstillet til administrationen, at man forsøger at styre dette, så der kører sager to gange om året.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber.

11. Bestyrelsens årsberetning

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er udarbejdet af selskabets formand i samarbejde med administrationen. Beretningen aflægges på repræsentantskabsmødet den 29. oktober 2014.

Bilag 8: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter udkast til årsberetning, godkender denne og fremlægger årsberetningen til godkendelse i repræsentantskabet.

Lone Skrøver gennemgik kort årsberetningen og de enkelte punkter.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen, og indstiller årsberetningen til repræsentantskabets godkendelse.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

12. Forvaltningsrevision

KAB har udviklet et nyt redskab til brug for gennemførelse af den lovpligtige forvaltningsrevision. Redskabet – "Nøgletal for forvaltningsrevision" – er en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskab.

"Nøgletal for forvaltningsrevision", - som er vedlagt som bilag - og bestyrelsens efterfølgende sagsbehandling, udgør på denne måde boligorganisationens forvaltningsrevision.

Forvaltningsrevisionsrapporten måler på fire temaer:

- Økonomiske nøgletal (huslejudvikling, henlæggelsesniveau, tab ved fraflytning, administrationsomkostninger).
- Udlejning og ventelister (udlejninger, ventelister/anvisninger, tomgangsmåneder).
- Beboerklagenævnsager (antal sager/antal vundne sager).
- Personaleadministration (personaleomsætning, sygefravær).

Bilag 9: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevisionen

Bilag 10: Nøgletal for forvaltningsrevision

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter forvaltningsrevisionsrapporten, og herunder tager stilling til, om denne giver anledning til særlige tiltag.

Forvaltningsrevisionsrapporten blev gennemgået på mødet.

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i oktober 2013, at der ikke må være underskud i afdelingerne. Dette er overholdt for 2013/2014 regnskaberne.

Organisationsbestyrelsen er meget opmærksom på huslejeniveauet, da der i Glostrup Ejendomsselskab er rigtig mange individuelle moderniseringer. Organisationsbestyrelsen drøftede grænser for tillæg til huslejen grundet de individuelle moderniseringer under punkt 17 til dette møde.

Henlæggelserne på konto 401, opsamlet henlæggelser, skal gerne være to til tre gange indbetalingen på konto 120. Dette er ikke tilfældet for afdeling Engbrydeparken. Afdelingsbestyrelsen i Engbrydeparken er gjort opmærksom på dette af driftschefen, og niveauet for henlæggelser vil blive hævet ved det næste budget.

Posten "Tab ved fraflytninger" er steget meget, hvilket skyldes to forhold. Det ene forhold er, at der har været en afskrivning på grund af beboere, der er erklæret insolvens, og det andet forhold er,

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

at KAB foretager en hurtigere afskrivning af tilgodehavender. Der er i regnskabet for boligorganisationen for 2013/2014 afskrevet godt 400.000 kr. til tab ved fraflytninger over dispositionsfonden.

Drifts- og administrationsudgifterne er faldet. Dette skyldes dels den nye aftale med KAB omkring sekretærbemanding og dels en besparelse i udgifterne lokalt.

Der er en lav fraflytningsprocent i Glostrup Ejendomsselskab, hvilket tallene viser. Fraflytningsprocenten er på 8,0 % for 2013 for familieboligerne for Glostrup Ejendomsselskab, hvilket er under gennemsnittet i KAB, hvor den gennemsnitlige fraflytningsprocent er på 10,9 % for 2013.

Der er en bekymring over de mange udlejninger, der sker via oprykningsventelisten, hvilket skyldes, at Glostrup Kommune endnu ikke har godkendt Bolignøglen. Dette forhold behandles i et efterfølgende dagsordenspunkt.

Antallet af ansatte er faldet, da eleven er stoppet, der er sket en besparelse på én gårdmand ved naturlig afgang, og der er ændret på sekretærbemandingen på kontoret.

Sygefraværet i hele KAB er på 4,04 % for decentrale medarbejdere og på 2,88 % for centrale medarbejdere i 2013. Tallene for Glostrup Ejendomsselskab er under gennemsnittet for de decentrale medarbejdere. Trods dette har det dog været nødvendigt for driftschefen af tage initiativer overfor enkeltpersoner.

Orla Neumann henledte opmærksomheden på, at der ved langvarige sygeperioder bør være hjælp til eksempelvis en kontormedarbejder.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal være fokus på følgende:

- Lejeniveau inkl. de individuelle moderniseringer
- Henlæggelser i de enkelte afdelinger
- Udlejningen af selskabets boliger

13. Bolignøglen og fleksibel udlejning

På møde i organisationsbestyrelsen den 11. oktober 2011 tilsluttede Glostrup Ejendomsselskab sig til Bolignøglen og valgte udlejningsmodel B.

Udlejningsmodel B betyder at alle ledige boliger, der skal lejes ud til den almindelige venteliste, først tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i egen afdeling, derefter går hver fjerde bolig direkte videre til opnoterede på den almindelige venteliste, der ikke har en bolig i KAB-fællesskabet, og tre fjerdedele går videre til opnoterede på oprykningsventelisten i boligselskabet, og de øvrige boligselskaber der er med i fællesventelisten Bolignøglen.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 22. oktober 2014

Udsendt den 30. oktober 2014

Forudsætningen for at leje ud efter model B er en godkendelse fra kommunalbestyrelsen i Glostrup Kommune, idet der sker en fravigelse fra fortrinsretten på boligselskabsniveau. Det har ikke været muligt at opnå denne godkendelse. Ledige boliger har derfor siden 1. januar 2012 været anvist efter model A.

I model A tilbydes de ledige boliger først til opnoterede på oprykningsventelisten i egen afdeling og boligselskabet, derefter går den ene halvdel videre til opnoterede på den almindelige venteliste og den anden halvdel til opnoterede på oprykningsventelisten i de øvrige boligselskaber tilknyttet fællesventelisten Bolignøglen.

På bestyrelsesmødet den 25. februar 2014 besluttede organisationsbestyrelsen, at den indgåede aftale om fleksibel udlejning med Glostrup Kommune skulle forlænges uændret i yderligere 4 år fra den 1. august 2014.

På den baggrund har KAB den 12. marts 2014 sendt Glostrup Kommune brev om forlængelse af aftalen om fleksibel udlejning. Henover foråret har Glostrup Kommune stillet en del opklarende spørgsmål, og økonomiudvalget har ved flere tilfælde afvist at godkende forlængelsen.

Glostrup Kommune har ved mail af 25. juni 2014 meddelt en administrativ forlængelse af den nuværende aftale om fleksibel udlejning.

Der er afholdt møde med Glostrup Kommune ultimo august 2014, hvor såvel aftalen om Bolignøglen og den fleksible aftale er drøftet.

Glostrup Kommune har efterfølgende anmodet om, at Glostrup Ejendomsselskab fremsender en fornyet ansøgning om godkendelse af Bolignøglen med model C og den fleksible aftale.

Model C ligner model B, nu er det dog hver anden bolig, der efter egen afdeling går videre til den almindelige venteliste og hver anden går videre til opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og øvrige boligselskaber tilknyttet fællesventelisten Bolignøglen.

Bilag 11: Kopi af pjecen fra maj 2011 om Bolignøglen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender anvisning efter model C i Bolignøglen, og bemyndiger KAB til at fremsende ansøgning om godkendelse af denne model til Glostrup Kommune samt fornyet ansøgning om godkendelse af en fleksibel aftale om udlejning.

Organisationsbestyrelsen drøftede kommunens ønske og den forskel, der er fra model B, som Glostrup Ejendomsselskab har ønsket skal anvendes. Organisationsbestyrelsen er lidt bekymret for ændringen af model, hvorfor det er vigtigt med en evaluering efter en periode. På baggrund af dette godkendte organisationsbestyrelsen, at model C anvendes for en 2-årig periode, og der sker en evaluering, inden de to år er gået.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

Organisationsbestyrelsen bemyndigede KAB til at sende ansøgning til kommunen vedr. modelvalg og fleksibel aftale.

14. Styringsdialogmateriale

Glostrup Kommune har indkaldt til styringsdialogmøde den 10. december 2014, kl. 13.30 til 15.00 på kommunen.

Glostrup Kommune har i indkaldelsen skrevet forslag til punkter, som kommunen ønsker skal behandles. Indkaldelsen vedlægges dagsorden til orientering.

Organisationsbestyrelsen skal forholde sig til kommunens forslag til emner, og drøfte forslag til yderligere emner, der ønskes drøftet med kommunen.

Organisationsbestyrelsen skal yderligere beslutte, hvem der skal deltage i styringsdialogmødet med kommunen.

Til styringsdialogen anvendes styringsrapportskema for Glostrup Ejendomsselskab og oplysningsskema for de almene afdelinger. Disse udarbejdes og sendes til kommunen senest seks måneder efter regnskabsårets afslutning, og inden mødet med kommunen.

Input til skemaerne for de enkelte afdelinger, bliver drøftet med afdelingsbestyrelserne. Afdelingsbestyrelsernes input sendes til forretningsfører, Lone Skriver, der sørger for indtastning af materialet, som herefter danner baggrund for styringsdialogmaterialet.

Bilag 12: Invitation til styringsdialogmøde

Bilag 13: Styringsrapport

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter, hvilke emner man ønsker behandlet på styringsdialogmødet, samt hvem der skal deltage i mødet.

Organisationsbestyrelsen ønsker følgende emner behandlet på styringsdialogmødet:

- *Letbane og trafikproblemer i denne forbindelse*
- *Sportsvej – sikker skolevej*
- *Kommunens holdning til solceller*
- *Trafiksanering ved Engbrydeparken*

Organisationsbestyrelsen besluttede, at det er David Nielsen-Ourø, Carsten Skov, Niels-Peter Frandsen, Ronny Hjordt-Nielsen og Lone Skriver der deltager i mødet.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

15. Valg til KAB's repræsentantskab

Glostrup Ejendomsselskab har to medlemmer i KAB's repræsentantskab.

I henhold til KAB's vedtægter vælges medlemmerne til KAB's repræsentantskab enten af den enkelte bestyrelse, eller på selskabets repræsentantskabsmøde.

På repræsentantskabsmødet den 24. april 1997 blev det besluttet, at medlemmerne til KAB's repræsentantskab vælges af organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 4. december 2002, at formændene for afdeling Glostrup Vestergård I-IV og Engbrydeparken fast udpeges som medlemmer af KAB's repræsentantskab. Herudover skal vælges to suppleanter.

På baggrunden af organisationsbestyrelsens tidligere beslutning udpeges David Nielsen-Ourø og Carsten Skov til KAB's repræsentantskab.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen vælger to suppleanter til KAB's repræsentantskab.

Organisationsbestyrelsen valgte Svend Lyster og Niels-Peter Frandsen som suppleanter til KAB's repræsentantskab.

16. App til beboerne

Som resultat af ansøgning om tilskud fra almenboliglovens forsøgsmidler i 2013 har KAB fået bevilget midler til udvikling af en app til beboerne.

Formålet med denne app, er at forbedre service overfor afdelingsbestyrelser såvel som beboere, samt skabe rammerne for at kunne klare hverdagens driftsopgaver på en nemmere og mere kundeorienteret måde.

Udviklingen af denne app er en del af KAB's målsætning om fokus på forbedret kundeservice i 2014.

En app til beboerne bidrager til at forbedre oplevelsen og servicen på en række punkter fra alt fra drift til informationer, igennem større beboerinvolvering af mindre gør det selv-opgaver, til mulighed for bedre kommunikation for såvel drift som afdelingsbestyrelse.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 22. oktober 2014

Udsendt den 30. oktober 2014

Selve app'en er udviklet med brugernes behov og ønsker i centrum, kombineret med løsning af mindre driftsopgaver, der kan lette hverdagen på ejendomskontorerne, og gøre de beboere, der ønsker dette, mere selvhjulpne.

Indholdet er udformet igennem input fra beboere og driftspersonale ud fra følgende overordnede fokusområder:

- Velkomstpakke der klæder nye beboere på til at bo, hvor de gør.
- Beboerdemokratisk platform.
- Indberetningssystem til mindre fejl og mangler samt vedligeholdelsesguide til udbedringer.
- Varslingssystem.

App'en testes i en række udvalgte områder, der dækker alle tænkelige beboergrupper, for at indhente erfaringer om brug og værdi i perioden fra november 2014 – juli 2015.

Da der er tale om et forsøgsprojekt, er første fase en testfase. Hvilket betyder at app'en evalueres i sommeren 2015, og herfra besluttet det, om forsøget skal gøres permanent og udbredes.

Involvering af personale

Driftspersonalet vil blive klædt på igennem grundig introduktion til app'en, der er udviklet så den ikke påvirker de nuværende arbejdsprocesser, men er et understøttende tiltag, hvilket de driftsfolk, der har været involveret i udviklingen, har bekræftet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen giver tilsagn til, at KAB må teste app'en i Glostrup Ejendomsselskab.

På mødet fik organisationsbestyrelsen en demonstration af app'en. Det er vigtigt for organisationsbestyrelsen, at beboerorienteringer m.v. fortsat kommer i papir, og ejendomskontoret kan kontaktes på nuværende måde.

App'en er et supplement til de nuværende informationsmedier, og giver en øget service.

Med fire stemmer for og én imod besluttede organisationsbestyrelsen, at KAB gerne må teste app'en i Glostrup Ejendomsselskab.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

17. Huslejestigninger på grund af individuelle moderniseringer

På organisationsbestyrelsesmødet den 27. november 2013, blev omfanget af individuelle moderniseringer drøftet. KAB har udarbejdet yderligere analysemateriale, der viser hvor mange individuelle sager der er i boliglejemeålene.

Der er boliger med fra én til otte individuelle moderniseringsager. Det fordeler sig på afdelingerne som følgende:

	Vestergården I	Vestergården II	Vestergården III	Vestergården IV	Engbrydeparken
1 stk.	24	35	54	133	60
2 stk.	43	58	47	119	56
3 stk.	29	39	15	51	29
4 stk.	16	27	1	3	1
5 stk.	2	12			1
6 stk.		3			
7 stk.		1			
8 stk.		1			

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der maksimalt må være individuelle moderniseringer, der giver et tillæg til huslejen på 1.300 kr. om måneden. I analysen er der taget udgangspunkt i de 1.300 kr. plus tillæg for dørtelefoner, det vil sige maksimalt 1.330 kr.

For afdeling Glostrup Vestergård I er der tillæg til huslejen fra 48 kr. til 1.330 kr. om måneden. Der er dog to lejemål, som har individuelle moderniseringer på henholdsvis 1.591 kr. og 1.961 kr. om måneden, hvilket er over niveauet på 1.330 kr. om måneden.

For afdeling Glostrup Vestergård II er der tillæg til huslejen fra 29 kr. til 1.316 kr. Der er dog fem lejemål, der har tillæg for individuelle moderniseringer på over de 1.330 kr., nemlig fra 1.419 til 2.003 kr.

For afdeling Glostrup Vestergård III er der tillæg til huslejen fra 46 kr. til 1.313 kr. Der er dog fire lejemål, der har tillæg for individuelle moderniseringer på mellem 1.637 kr. og 1.849 kr.

For afdeling Glostrup Vestergård IV er der tillæg til huslejen fra 29 til 1.316 kr. Der er dog ni lejemål, der har tillæg for individuelle moderniseringer på over de 1.330 kr., nemlig fra 1.371 til 1.912 kr.

For afdeling Engbrydeparken er der tillæg til huslejen fra 29 kr. til 1.316 kr. om måneden. Der er dog to lejemål, som har individuelle forbedringer på henholdsvis 1.355 kr. og 1.460 kr.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 22. oktober 2014

Udsendt den 30. oktober 2014

De lejemaal, der har individuelle moderniseringer på over 1.330 kr. om måneden er undersøgt nærmere, og det viser sig, at det er sager, der er godkendt og udført før 1. januar 2010. Det er først efter denne dato grænsen på 1.250 kr. blev indført rent administrativt.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter grænsen på 1.300 kr. i tillæg og træffer beslutning om niveauet for tillæg til huslejen på grund af individuelle moderniseringer.

Organisationsbestyrelsen drøftede opgørelsen, og besluttede, at der maksimalt kan være et tillæg til huslejen på 1.300 kr. om måneden, og besluttede yderligere at udgiften til dørtelefoner altid er ud over dette beløb.

Organisationsbestyrelsen besluttede også, at det ikke skal være muligt at give dispensation, da der er en bekymring for, at huslejeniveauet i boligerne bliver for højt.

Organisationsbestyrelsen bad administrationen om at udfærdige en oversigt over råderetssagerne i de enkelte boliger. Dette vil blive fremlagt på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

18. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale

Boligorganisationerne har igennem noget tid efterspurgt et øget fokus på den lokale service, som har afgørende betydning for beboernes trivsel og tilfredshed i hverdagen. Beboerne har sideløbende efterlyst bedre information ved indflytning. På baggrund af denne efterspørgsel tilbyder KAB nu at igangsætte en proces, der kan danne ramme for en lokal dialog og prioritering af den lokale service. Herunder byde nye beboere velkommen til afdelingen gennem mere målrettet og professionel information.

Til dialogen om service er der udviklet et værktøj, der kan bidrage til, at I lokalt får sat fokus på en række servicetemaer. Værktøjet kalder vi "Servicerammen". Servicerammen er udviklet i et samarbejde med KAB's Forvaltningsudvalg samt de fire Beboerrepræsentantskaber. Og er nu også behandlet på de fire forvaltningsområders personaledage.

Inden for hvert tema indgår en række obligatoriske servicemål, som foreslås at være generelt gældende for alle boligafdelinger i KAB-fællesskabet. Det er dog helt op til den enkelte boligorganisation at beslutte, om man vil gøre brug af disse samt beslutte om man, for sine egne afdelinger, ønsker at tilføje yderligere obligatoriske servicemål til servicerammen. Det anbefales, at der inden for hvert servicetema maximum indgår tre - fem obligatoriske servicemål, der kan afspejle, hvad boligorganisationen særligt har fokus på. Servicerammen indeholder fem temaer:

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 22. oktober 2014

Udsendt den 30. oktober 2014

1. At bo og leve alment.
2. Service af ude- og fællesarealer.
3. Service på ejendomskontoret.
4. Service hjemme hos beboeren.
5. Service via it.

Efter boligorganisationens behandling af servicerammen skal servicerammen diskuteres og udfyldes med eventuelt yderligere servicemål lokalt. Ejendomsleder/driftschef har en dialog med afdelingens medarbejdere om de obligatoriske servicemål og tilføjer i samarbejde med afdelingsbestyrelsen eventuelt yderligere servicemål

I servicerammen indgår KAB's nye velkomstkonscept. Til denne del af servicerammen er der under KAB's projekt "En hånd til alle" udviklet en ny metode og en række redskaber til brug for ejendomskontorenes modtagelse af nye beboere.

Den nye velkomst er udviklet på baggrund af erfaringerne fra "En hånd til alle", ideer fra de fire Beboerrepræsentantskaber, en arbejdsgruppe med en driftsleder og en driftschef samt en testrunde i seks afdelinger.

Den nye velkomst fra ejendomskontorerne består af følgende to elementer:

1. Driftslederen (eller anden medarbejder) ringer den kommende beboer op og aftaler tidspunkt for nøgleudlevering, samt informerer om lejlighedsens stand – særligt hvis der er B-ordning. I dag henvender den kommende beboer sig selv til ejendomskontoret.
2. På indflytningdagen udleverer driftslederen:
 - a) Et velkomstbrev med praktiske og lokale oplysninger, herunder info om fejl og mangelliste, info om A- eller B-ordning, vaskeri, tv, internet, beboerlokale og affald. Afsender er boligorganisationen, men brevet udfyldes og udleveres af driftslederen (eller anden medarbejder).
 - b) En kort information, der kan udfyldes af nye beboere og omdeles i opgangen.
 - c) En magnet, der f.eks. kan sættes på køleskabet med ejendomskontorets oplysninger. Afdelingen betaler selv for disse magneter til nye beboere.
 - d) Et visitkort med navn på den medarbejder, der flyttede beboeren ind og et telefon nr., der er aktivt i hele arbejdstiden i 14 dage, hvis der skulle opstå problemer. Afdelingen betaler selv for disse visitkort.

Processen med servicerammerne behandles af organisationsbestyrelserne og efterfølgende i afdelingerne i løbet af efteråret 2014 og det tidlige forår 2015. Målet er, at den samlede proces på både organisations- og afdelingsniveau er gennemført med udgangen af juni 2015.

Bilag 14: Servicerammen af juni 2014

Bilag 15: Velkomstbrev

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

Bilag 16: Opslag - Ny beboer i opgangen

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter om de foreslåede obligatoriske servicemål, der indgår i servicerammen, kan godkendes og fastlægger den videre proces.
- at organisationsbestyrelsen beslutter, om der lokalt i boligorganisationens afdelinger skal indgå yderligere obligatoriske servicemål i servicerammen end de allerede fastsatte.
- at organisationsbestyrelsen beslutter, at det nye velkomstmateriale indgår i boligorganisationens obligatoriske servicemål i servicerammen.

Organisationsbestyrelsen godkendte de foreslåede obligatoriske servicemål, og besluttede, at der under tema 1 skal indføres et obligatorisk tema mere, nemlig – "Vi efterlever Glostrup Ejendomsselskabs værdier".

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal indkaldes til et temamøde, hvor organisationsbestyrelsen drøfter service og lokale mål sammen med de to afdelingsbestyrelser. Mødet koordineres med formand David Nielsen-Ourø.

Organisationsbestyrelsen godkendte også, at det nye velkomstmateriale indgår i boligorganisationens servicemål, og skal anvendes i Glostrup Ejendomsselskab.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal indkøbes magneter til alle beboere. KAB undersøger prisen, og koordinerer dette med formandsskabet.

19. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser

I dag er det praksis, at beboervalgte ved deltagelse i BL-kurser får udbetalt en dagsdiæt på 116 kr.

Sidste år deltog 119 beboervalgte fra 17 boligorganisationer i 201 BL-kursusdage og fik dermed udbetalt diæter.

Der er to forhold, der begrundet indstillingen om afskaffelse af diæter ved BL-kurser.

1. Diæter er ikke skattepligtige, men de skal indberettes til SKAT. Hvis man derfor er på kontanthjælp, vil diæten blive modregnet. Det betyder, at nogle deltagere er bedre stillet end andre.
2. Der er uforholdsmæssig meget administration forbundet med udbetalingen, så det langt overstiger det beløb, den enkelte får udbetalt.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

Afskaffelsen af diæter vil ikke påvirke muligheden for at få transportgodtgørelse, der videreføres efter de gældende regler.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, at diæter til BL-kurser afskaffes.

Organisationsbestyrelsen besluttede med tre stemmer for og to, der undlod at stemme, at diæterne afskaffes.

Sager til orientering

20. Orientering om ny organisationsstruktur i KAB

På mødet vil der blive givet en mundtlig orientering om den nye organisationsstruktur i KAB, der træder i kraft pr. den 1. januar 2015.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Direktør Jens Elmelund orienterede om den nye struktur i KAB, der træder i kraft pr. den 1. januar 2015. Den nye struktur i KAB skal gøre det mere gennemskueligt og lettere for kunderne at komme i kontakt med os. Ændringen skal gerne gøre KAB mere effektiv, så det er muligt at have gode priser.

KAB vil gerne styrke udviklingen på de lokale ejendomskontorer og sikre ét KAB i et stærkt fællesskab.

Kundechef- og forretningsførerjobbet bliver slået sammen til ét job for at styrke kontakten til kunderne. Derfor har Lone Skriver fået nyt job fra den 1. januar 2015, men fortsætter med at servicere Glostrup Ejendomsselskab indtil oktober 2015.

David Nielsen-Ourø orienterede om bekymringen for skift af kundechef/forretningsfører på nuværende tidspunkt. Glostrup Ejendomsselskab er tilfredse med aftalen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

21. Orientering om Udbetaling Danmark

Udbetaling Danmark blev etableret i 2010 og drives af ATP i Hillerød. Ideen er at samle offentlige udbetalinger ét sted for at opnå effektiv og ensartet behandling af borgerne. I marts 2013 overtog Udbetaling Danmark ansvaret for fastsættelse og udbetaling af den individuelle boligstøtte (boligsikring og boligydelse).

Udbetaling Danmark trækker data om den enkelte almene bolig fra et centralt huslejeregister, kaldet Boligportalen. Den er oprettet i Landbyggefondens regi som en udbygning til det eksisterende register over alle almene boliger - www.DanmarkBolig.dk. Alle boligorganisationer skal indberette til Boligportalen. KAB leverer data til det nye register og kvalitetstjekker data. Det er vigtigt, da Udbetaling Danmark baserer udbetalingen af boligstøtte på disse data. Da der er tale om tilpasning til ny lovgivning og myndighedskrav, er KAB's udgifter hertil inkluderet i den normale boligadministration. De enkelte boligorganisationer har derfor ikke haft direkte omkostninger i denne forbindelse.

For den enkelte beboer betyder det, at henvendelser omkring boligstøtten ikke længere kan rettes til kommunen, men skal rettes til Udbetaling Danmark. Det gælder både ved ny ansøgning om boligstøtte og de løbende udbetalinger.

Etableringen af Udbetaling Danmark har gjort det lettere at udbetale boligstøtte direkte til boligorganisationen mod en tilsvarende nedsættelse af lejen for den pågældende lejer. Indbetaling af boligstøtten foregår dermed automatisk, og afdelingerne er altid sikret den del af huslejen, som boligstøtten udgør, også hvis huslejen ikke betales.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Orientering om lancering af Psykiatrilinjen

Den 15. august lancerede KAB et nyt tiltag, som er blevet efterspurgt blandt beboere og ejendomsfunktionærer. Det er en telefonisk rådgivningslinje, som ejendomsfunktionærer og beboere kan ringe til for at få sparring og rådgivning i forbindelse med beboere med psykisk sygdom. Telefonen besvares af fagpersonale fra Psykiatrifonden, og der er åbent på hverdage mellem kl. 09.00 – 22.00. I tidsrummet kl. 16.00 – 22.00 dog kun for akutte henvendelser. Det er gratis for ansatte og beboere i KAB administrerede selskaber at benytte linjen.

Psykiatrilinjen er et forsøg under KAB's projekt "En hånd til alle", og kører indtil videre fra 15. august 2014 til 15. august 2015.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 22. oktober 2014

Udsendt den 30. oktober 2014

I uge 33 blev der sendt information om linjen ud til samtlige ejendomskontorer, organisationsbestyrelsesformænd og afdelingsformænd.

KAB indsamler løbende statistik på brugen af linjen, og til foråret 2015 vil vi evaluere linjen, og undersøge om det er en ydelse, der skal implementeres efter projektets udløb.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Nyt fra afdelingerne

I Glostrup Vestergård har administrationen udarbejdet en procedure for ansøgning om at få en handicap p-plads, som afdelingsbestyrelsen har godkendt til implementering.

Der arbejdes på at ændre ordlyden i gældende husorden vedrørende husdyrhold. Begrundelsen herfor er, at passussen vedrørende gæstehunde kan mistolkes.

Der er generelt problemer med, at beboere roder i skralderummene og smider deres affald, hvor de har lyst. Det er desværre et tiltagende problem, og gårdmændene bruger rigtig meget tid på at rydde op. Bestyrelsen har drøftet problemet, og det er besluttet, at problematikken skal løftes på beboermødet den 23. oktober 2014, og at der skal iværksættes en kampagne i foråret 2015.

Bestyrelsen i Glostrup Vestergård er fra flere sider blevet spurgt, om det er muligt at leje selskabslokalet til kortere begivenheder, såsom reception, begravelseskaffe etc. Man har hidtil været nødt til at leje lokalet for et helt døgn, til fuld pris. Bestyrelsen har besluttet at ændre dette, så det fremadrettet vil være muligt at leje lokalet for 2 – 3 timer. For ikke at komme i karambolage med fester, der som regel ligger i weekenderne, blev det besluttet, at det nye tiltag kun gælder fra mandag til og med torsdag. Beløbet for at leje selskabslokalet for nogle få timer er fastlagt til 350 kr. Depositum er det samme, som hvis man lejer lokalet for et helt døgn, altså 600 kr.

For at give købmanden på torvet de bedst mulige opstartsbetingelser, har bestyrelsen i Glostrup Vestergård besluttet at tilbyde en reduceret husleje resten af 2014. Reduktionen, som kan sidestilles med et rentefrit lån, betales tilbage over 12 måneder i 2015.

Samtlige medarbejdere i selskabet har haft en dag med teambuilding og personlig udvikling. Dagen bestod i teori om formiddagen, med afsæt i på forhånd udfyldte adfærdsprofiler, og

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 22. oktober 2014

Udsendt den 30. oktober 2014

om eftermiddagen praktiske udendørs samarbejdsøvelser. Driftschefen har efterfølgende fået positive tilbagemeldinger.

I Engbrydeparken oplever man også, som i Glostrup Vestergård, de samme problemer med beboere, der smider affald, hvor det passer dem. Driftschefen drøfter p.t. problematikken med afdelingsbestyrelsen. Der er generelt stort fokus på yderområderne i Engbrydeparken, og der er i en periode afsat ekstra ressourcer for at få afsluttet forskellige tiltag som oprensning af ukrudt i rosenbede og færdiggørelse af tørregårde. Der arbejdes ligeledes med at højne legepladsforholdene. Disse er netop blevet sikkerhedsgodkendt.

Bestyrelsen i Engbrydeparken arbejder p.t. med at give mulighed for at lukke af under altantrapper, så der bliver et rum til opbevaring af eksempelvis havemøbler. Driftschefen har indhentet en positiv tilkendegivelse fra kommunen om, at det er tilladt at overdække tørregårdene langs Glentevej, så de i stedet kan benyttes som cykelrum.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Status på LAR-projektet

Følgegruppen besluttede på følgegruppemøde nr. 16, at entreprenøren, OK Nygaard, skulle gennemføre en udskiftning af fortovet langs Vestergårdsvej. Udskiftningen af fortovet omfatter følgende:

- Rydning og bortkørsel af eksisterende fliser
- Hævning/sænkning af brønde
- Slidlag (asfalt) mellem facade og fortov
- Forhøjelse af lyskasser
- Nye fortovsfliser
- Nyt asfalt i fuld tykkelse hvor det ligger for højt
- Indgange med 50x50 fliser inkl. udskæring til måtter
- Eksisterende bund/bærelag bibeholdes.
- Det accepterede tilbud er på i alt 372.450,- kr. inkl. moms.

Tidsplan

TDC færdigmeldte deres arbejder den 17. september 2014, hvorefter OK Nygaard kunne påbegynde resterende kontraktarbejder samt ekstraarbejdet vedrørende udskiftning af fortovet langs Vestergårdsvej. Alle resterende arbejder er aftalt udført på seks uger. OK Nygaard forventer derved, at kunne aflevere det samlede projekt fredag den 31. oktober 2014.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 22. oktober 2014

Udsendt den 30. oktober 2014

Følgegruppen har på seneste følgegruppemøde nr. 18 besluttet at udskyde indvielsen af LAR-projektet til søndag den 26. april 2015, hvor der er større chancer for godt vejr og dermed større fremmøde. Indvielsen afholdes sammen med den årlige plantedag.

Økonomi

Projektet holder sig inden for budgetrammen, som blev vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde tilbage i juni 2012. Byggeregnskabet forventes forelagt bestyrelsen på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Glostrup Varmes fjernvarmetracé i gårdrum 7

KAB's eksterne advokat har gennemgået forløbet og fremsendt sin vurdering af sagen. Advokaten konkluderer, at Glostrup Ejendomsselskab har en god sag, dog kan det ikke anbefales at anlægge en retssag om kravet. Sagens størrelse modsvarer således ikke de omkostninger, der vil være forbundet med en retssag. Det blev i stedet anbefalet, at kravet fremsendes på ny under henvisning til KAB's eksterne advokats erstatningsretlige betragtninger med henblik på at indgå forligsforhandlinger.

KAB har fremsendt et nyt oplæg til forlig til Glostrup Forsynings direktør. Glostrup Forsynings direktør tog positivt imod oplægget, og vi afventer nu en indkaldelse til et forligsmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Administrationen holder møde med Glostrup Forsyning den 4. november 2014 for at lukke sagen. Organisationsbestyrelsen oplyste i den forbindelse, at de ønsker, at KAB skal få hele beløbet refunderet af Glostrup Forsyning.

David Nielsen-Ourø oplyste, at det netop er konstateret, at der mangler 23 meter granitkanaler, fordi der er talt forkert op. JJW bærer denne udgift, men det giver yderligere forsinkelser i projektet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Status på grønne tage i afdeling IV

Byggesagen kører i store træk planmæssigt. Der er desværre opstået nogle forsinkelser med nedtagning af stillads på enkelte blokke på grund af vejrlig. Entreprenøren Arne Pedersen forventer dog stadig at nedtage det sidste stillads i uge 42 og aflevere det samlede projektet i uge 43.

Projektet holder sig inden for budgetrammen, og byggeregnskabet forventes forelagt bestyrelsen på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Beboerklagenævns sager

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævns sager i Glostrup Ejendomsselskab i perioden 2011-2014.

Bilag 17: Beboerklagenævns statistik 2011-2014

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Opfølgning vedrørende strukturændringen

Det blev i 2013 besluttet, at reorganisere selskabets medarbejdere. Formålet med reorganiseringen var, at benytte kompetencer og ressourcerne bedst muligt, i såvel Engbrydeparken som Vestergården. Ledelse, administration, serviceopgaver, projektstyring, diverse syn m.v., løses fremover af medarbejdere med rette kompetencer.

Det blev med tillidsorganisationen aftalt, at reorganiseringen ikke indebar nogen ressourcemæssig reduktion, men at den ene og alene havde til formål, at gøre processerne mere klare og effektive, og samtidig sikre mere fleksibilitet i forhold til ferieafløsning og andet fravær. Implementeringen fandt sted pr. den 1. juni 2014.

Enkelte medarbejdere har i den forbindelse fået andre arbejdsopgaver, ændret ansvar og har derfor fået nye ansættelseskontrakter. Selvom der har været udarbejdet planer for, hvilke opgaver der skulle ligge hvor, så har det hen over sommeren været nødvendigt, at holde møder med involverede medarbejdere, justere på hvem der varetager hvilke opgaver og tilpasse processerne.

Der har særligt i Engbrydeparken været udfordringer med forståelsen for, hvilke opgaver der er placeret centralt på ejendomskontoret på Sportsvej, og hvilke der skal håndteres decentralt som tidligere. For at sikre klare linjer, er der ved at blive udarbejdet en oversigt over opgaver,

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 22. oktober 2014

Udsendt den 30. oktober 2014

der er flyttet fra Engbrydeparkens kontor til det fælles ejendomskontor, og hvem der varetager disse opgaver. Dette bør sikre klare snitflader for medarbejderne.

Opgaveløsningen og kvaliteten af det udførte arbejde følges tæt af driftschefen, der jævnligt er i dialog med medarbejdere og bestyrelser omkring fordelingen af opgaver og ansvar.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Driftschef Ronny Hjordt-Nielsen oplyste, at en forandringsproces tager tid, og det er først nu driften er ved at komme på plads og få defineret, hvem der udfører hvilke opgaver. Konklusionen er, at strukturændringen er godt i gang men ikke færdig. Forandringsprocesser tager tid, og der skal være fokus på medarbejderne i den forbindelse.

Der er ingen driftsleder i Engbrydeparken mere, og derfor er opgaverne fordelt på flere, hvilket nu er på plads.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Omlægning af lån i afdeling Glostrup Vestergård I og i afdeling Engbrydeparken

Til organisationsbestyrelsens orientering kan det oplyses, at der i afdeling Glostrup Vestergård I, har været mulighed for at omlægge et lån til restløbetid på 15 år, med en forventelig besparelse på ca. 15.000 kr. årligt.

Det gamle lån er opsagt, og der er indgået fastkursaftale på det nye lån for at sikre den lave ydelse.

I afdeling Engbrydeparken har der været mulighed for at omlægge et lån til restløbetid på 25 år med en forventelig besparelse på ca. 60.000 kr. årligt. Det gamle lån er opsagt, og der er indgået fastkursaftale på det nye lån for at sikre den lave ydelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

29. Købmanden, Sportsvej

På organisationsbestyrelsens møde den 27. august 2014, blev der orienteret om, at købmanden havde haft brand i lejemålet, og hvilke tiltag der var iværksat. Købmanden har netop overtaget lejemålet, hvorfor det er meget uheldigt.

Købmanden har henvendt sig til formanden omkring huslejebetalingen og oplyst, at han har problemer med at betale lejen, da han nu skal købe nye kølemaskiner.

Afdelingsbestyrelsen har behandlet købmandens anmodning om mulighed for økonomisk hjælp. Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at det ikke er muligt at give en permanent huslejenedsættelse. Huslejen er den samme pr. m² for alle erhvervslejemål i Glostrup Vestergård, og det vil medføre, at de øvrige erhvervslejemål også skal have huslejen nedsat.

I stedet har afdelingsbestyrelsen tilbudt købmanden, at han i tre måneder, kan få en midlertidig nedsættelse af lejen på 12.000 kr. pr. måned. Dette svarer ca. til halv husleje.

De 36.000 kr. i midlertidig lejenedsættelse, skal tilbagebetales med en tolvte del om måneden i 2015. Det svarer til, at den månedlige leje i 2015 bliver 3.000 kr. højere pr. måned.

Købmanden har accepteret dette tilbud.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Eventuelt

Niels-Peter Frandsen oplyste, at der kommer vand ned ved tørrerummet ved Glentevej 41 eller 43. Ronny Hjordt -Nielsen ser på problemet.

Energihandleplanerne for de to afdelinger er nu færdige, og Lone Skriver sender materialet til David Nielsen-Ourø og Ronny Hjordt-Nielsen.

Orla Neumann spurgte til, hvornår de store stammer kommer op på legepladen i Vestergården. Ronny Hjordt-Nielsen oplyste, at arealerne skal være reetableret efter byggesagen, før de bliver monteret, så der ikke sker ødelæggelser.

Orla Neumann spurgte til, hvornår der sker noget med boilerummet i afdeling II. Ronny Hjordt-Nielsen er ved at undersøge priser m.v., og kommer snarest med et projekt og pris på dette arbejde.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 22. oktober 2014
Udsendt den 30. oktober 2014

Flemming Jensen orienterede om den dårlige kommunikation og proces, der har været ved opstart af det nye betalingssystem for vaskeriet i Engbrydeparken. Der blev oplyst forkerte ting, der var ikke plads til alle fremmødte, der kunne ikke svares på alle spørgsmål og alle vasketure blev annulleret.

Ronny Hjordt-Nielsen undersøger hvad der gik galt, da processen er kørt fint i Glostrup Vestergårds afdelinger.

Læringen er, at alt bør forankres på administrationskontoret og i driften, så der kan svares korrekt.

31. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.

Dette forhold har altid været til stede, men har fået fornyet aktualitet i forbindelse med ny lovgivning, der påbyder offentliggørelse af referater.

Det indstilles,

at referatets karakter fremover behandles som sidste punkt på organisationsbestyrelsens møde, og at organisationsbestyrelsen vurderer, om der skal udarbejdes et fortroligt referat.

På baggrund af mødet og punkterne besluttede organisationsbestyrelsen, at der ikke skal udarbejdes et fortroligt referat.