

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 30. maj 2013, kl. 17.00 Administrationskontoret, Sportsvej 10

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af forretningsorden	3
2. Referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmødet den 6. februar 2013	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
Sager til beslutning.....	4
5. Afdelingernes driftsbudgetter for 2013/2014.....	4
6. Indkøbspolitik og standardleverandørbetingelser	5
7. Startbolig med tilskud	6
8. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012-2014.....	7
9. Nye regler for overførsel af midler til dispositionsfonden.....	8
10. Bolignøglen	9
11. Beboerindskud.....	10
12. LAR-projekt.....	11
13. Grønne tage i afdeling IV	12
Sager til orientering.....	13
14. Grundkapitalen nedsat fra 14 til 10 procent	13
15. Ajourføringsgebyr – påmindelse ved manglende betaling	13
16. Gældsrådgivning ved køkkenbordet.....	14
17. Bestyrelseshonorar	15

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

18. Snerydning	16
19. Seminar 2013	17
20. Styringsdialogmøde	18
21. Ansvarsforhold for organisationsbestyrelsen	18
22. Brugerpakke til IT.....	19
23. Tilskud til loppemarked	19
24. Realdania fonden.....	20
25. Grønne tage i afdeling III	20
26. Lejerbos tilbud om indkøbsordning	21
27. Beboerklagenævns sager	22
28. Eventuelt.....	22

Bilag 1: Forretningsorden.....	3
Bilag 2: Driftsbudgetter for 2013/2014	5
Bilag 3: Indkøbspolitik.....	6
Bilag 4: Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning m.v.	9
Bilag 5: Oversigt over konsekvensen for afdelingerne og boligorganisationen.	9
Bilag 6: Ansøgning til Glostrup Kommune	10
Bilag 7: Grønne tage – beregning	13
Bilag 8: Egen trækingsret	13
Bilag 9: Program for seminar	17
Bilag 10: Aftaledokument 2012.....	18
Bilag 11: Beboerklagenævns sager	22

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

1. Godkendelse af forretningsorden

Som bilag vedlægges forretningsorden.

Bilag 1: Forretningsorden

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

2. Referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmødet den 6. februar 2013

Referat fra ovennævnte ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde er udsendt til organisationsbestyrelsen den 15. februar 2013.

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

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

3. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmødet den 11. oktober 2011 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

		På valg
Formand	David Nielsen-Ourø	2014
Næstformand	Svend Lyster	2013
Øvrige medlemmer	Niels Peter Frandsen	2013
	Orla Neumann	2014

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Flemming Jensen

2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

5. Afdelingernes driftsbudgetter for 2013/2014

Som bilag vedlægges et hæfte indeholdende afdelingernes driftsbudgetter for tiden 1. juni 2013 til 31. maj 2014.

4601-2 GLOSTRUP VESTERGÅRD I

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 6.162.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 256.000 kr., svarende til 4,99 % af nuværende leje eller 34,36 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4602-0 ENGBRYDEPARKEN

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 10.660.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 248.000 kr., svarende til 2,86 % af nuværende leje eller 19,67 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4603-7 GLOSTRUP VESTERGAARD II

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 11.651.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 301.000 kr., svarende til 3,23 % af nuværende leje eller 21,58 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4604-4 GLOSTRUP VESTERGÅRD III

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 9.282.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 189.000 kr., svarende til 2,66 % af nuværende leje eller 17,17 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4605-1 GLOSTRUP VESTERGÅRD IV

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 20.677.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 781.000 kr., svarende til 4,53 % af nuværende leje eller 29,60 kr. pr. m² af nuværende leje for boliger.

4607-6 GLOSTRUP VESTERGÅRD - SELSKABSLOKALER

Driftsbudgettet – mrk. B1-1 – balancerer med 278.000 kr., efter et tilskud fra afdelingerne på 180.000 kr.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Driftsbudgetterne er, jf. lov om almene boliger mv., § 36, stk. 1, alle godkendt i den foreliggende form på ordinære afdelingsmøder i de respektive afdelinger. De nødvendige lejeforhøjelser er, i tilfælde af budgetternes endelige godkendelse, varslet i samtlige afdelinger til ikrafttræden pr. 1. juni 2013.

Bilag 2: Driftsbudgetter for 2013/2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for 2013/2014.

6. Indkøbspolitik og standardleverandørbetingelser

Om indkøbspolitikken

KAB's bestyrelse har den 23. oktober 2012 godkendt den indkøbspolitik, som er vedlagt som bilag. Den overordnede indkøbspolitik dækker alle typer af indkøb af varer og tjenesteydelser i KAB-fællesskabet og vil altid blive anvendt ved fremtidige aftaler, der forhandles af KAB's indkøbsafdeling. Politikken gælder dog ikke ved indkøb af bygge- og anlægsydelse.

Formålet med den overordnede indkøbspolitik er at sikre de bedst mulige indkøbsaftaler, der opfylder gældende regler m.v. og god indkøbsetik. Der er tale om en frivillig ordning, men det er KAB's vurdering, at det i de fleste tilfælde kan betale sig for boligorganisationen/afdelingen at indgå i et fællesindkøb. Det har erfaringerne fra tidligere indkøb vist.

Hvis ejendomskontoret selv køber ind, har boligorganisationen ansvaret for, at annoncerings- og udbudsregler overholdes. Benyttes KAB's indkøbsafdeling og – aftaler, vil KAB sørge for, at afdelingen inddrages i indkøbet.

Om standardleverandørbetingelserne

De mere konkrete forhold ved indkøb af varer og tjenesteydelser er formuleret i KAB's standardleverandørbetingelser. Disse standardleverandørbetingelser dækker fremover alle leverancer af varer og tjenesteydelser indenfor KAB-fællesskabet, som indkøbes via KAB's rekvisitionssystem. Leverandørbetingelserne er en ajourføring af gældende regler og skal sikre, at alle medarbejdere, der arbejder i KAB og lokalt på et ejendomskontor, indkøber efter gældende regler og normer.

Betingelserne sikrer blandt andet

- ensartede indkøbsbetingelser ved indkøb med rekvisitioner
- at alle regler vedrørende arbejdsmiljø- og ansættelsesforhold overholdes af leverandørerne.

Der stilles blandt andet krav til salgs- og leveringsbetingelser, fakturering, reklamationsret samt krav om godkendelse af brug af underleverandører, arbejdsmiljø og CSR (Corporate So-

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

cial Responsibility). Endelig har disse betingelser forrang for leverandørens salgsbetingelser. Standardleverandørbetingelserne kan findes på KAB's hjemmeside.

Det er KAB's vurdering, at den nye fælles indkøbspolitik sammen med Standardleverandørbetingelserne styrker vores indsats for høj kvalitet, gode priser m.v. i forbindelse med leverancer.

Læs standardleverandørbetingelserne her: <http://www.kab-bolig.dk/Default.aspx?ID=2814>

Bilag 3: Indkøbspolitik

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager KAB's indkøbspolitik og standardleverandørbetingelser til efterretning.

Det indstilles endvidere,

at organisationsbestyrelsen beslutter, at den vil tiltræde KAB's indkøbspolitik med den konsekvens, at politikken også gælder ved indkøb lokalt.

7. Startbolig med tilskud

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i Lov nr. 518 af den 5. juni 2012 om startboliger givet mulighed for, at staten kan yde støtte til etablering og drift af startboliger for unge. Startboliger er almene ungdomsboliger, der er målrettet unge 18–24 årige, som har særligt behov for en bolig med tilhørende bostøtte.

Formålet med startboliger er at sikre unge med forskellige grader af problemer en god start på et liv i egen bolig. Der er tilknyttet voksenstøtte i form af en social vicevært direkte til boligen og bomiljøet.

De unge, som tilbuddet om startboliger retter sig imod, er unge, der med en let støtte kan klare at bo for sig selv. Unge med behov for mere massiv faglig støtte er udenfor målgruppen.

Umiddelbart er der følgende muligheder for etablering af startboliger:

- I større afdelinger, eller i nært beliggende afdelinger med "ældre" små almene familieboliger med lav husleje
- I ungdomsboliger, eventuelt boliger hvor den kommunale forvaltning allerede anviser unge med særlige behov
- I afdelinger med særlige lejlighedstyper som "tillægsrum", "enkeltværelser" og "hybler uden køkken"

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Det er KAB, der på vegne af boligorganisationen anviser til boligerne. I praksis vil det dog ske i tæt samarbejde med kommunen, hvorfor det er oplagt at tilbyde startboligerne til "lokale" unge, som skal hjælpes i gang.

Økonomien

Lovgivningen yder ikke støtte til husleje. Det vurderes derfor, at lejen for en startbolig ikke må overstige ca. 3.000 kr. om måneden. Der ydes økonomisk støtte til etablering af startboliger, op til 25.000 kr. pr. bolig, og fuld støtte til ansættelse af en social vicevært. Den sociale vicevært skal kunne yde bostøtte til mellem 12 og 26 unge. Yderligere ydes økonomisk støtte til udgifter ved kontorhold og aktiviteter.

Det skal drøftes med kommunerne, i hvilket omfang udgifter til tomgangsleje og misligholdelse kan betales af kommunen.

Startboligerne etableres som nævnt i eksisterende almene boliger. Dog vil der muligvis kunne etableres startboliger i nyopførte ungdomsboligafdelinger. Startboligen skal etableres som et midlertidigt tilbud, der som udgangspunkt senest skal fraflyttes, når den unge fylder 24 år.

Tilskuddet på op til 25.000 kr. pr. bolig skal ikke refunderes, hvis startboligen på grund af ændringer i boligbehov i afdelingen igen indgår i afdelingens almindelige boligudbud senere. Flere boligorganisationer, eventuelt med inddragelse af boligorganisationer uden for KAB-fællesskabet, vil kunne etablere et samarbejde.

Medarbejderne, de sociale viceværter, bør tilknyttes et lokalt boligsocialt sekretariat, hvor dette findes eller til den boligsociale koordinator centralt i KAB. Boligsociale medarbejdere på deltid kan ansættes som sociale viceværter i en splitansættelse, hvor nogle af timerne betales via støtten til startboliger.

Ansøgning indsendes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Det indstilles,

at bestyrelsen drøfter muligheden for at etablere startboliger og beslutter, om der kan etableres startboliger i en eller flere afdelinger.

8. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012-2014

BL og ESL har indgået en overenskomstaftale for ejendomsfunktionærer. Aftalen er 2-årig og dækker perioden 2012-2014. Aftalen dækker alle ejendomsfunktionærer i boligorganisationerne.

Det samlede overenskomstresultat for perioden giver en samlet lønstigning på 2,9 %, som fordeler sig således:

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Emne	2012	2013	I alt
Lønregulering	1,40 %	1,40 %	2,80 %
Øvrige forhold	-	0,10 %	0,10 %
I alt	1,40 %	1,50 %	2,9 %

Forklaring til tabellen: Øvrige forhold dækker regulering af lærlingelønnen, ændring af alder for indtrædelse i arbejdsmarkedspensionen, regulering af indbetaling til Udviklingsfonden (tidligere FIU) samt et årligt tilskud til de faglige klubber. Bemærk, at der ikke afsættes midler til decentrale lønmidler i overenskomstperioden 2012-2014.

Det indstilles,

at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

9. Nye regler for overførsel af midler til dispositionsfonden

Folketinget vedtog den 14. marts 2013 "L 114 Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om boligbyggeri." Loven er trådt i kraft den 1. april 2013.

Loven indebærer en anderledes solidarisk fordeling af afdelingernes tab ved fraflytning. Udgifter til uforholdsmæssigt store tab, skal fremover dækkes af dispositionsfonden i boligorganisationen. Risikoen for tab er fortsat placeret i afdelingerne.

Det er besluttet, at boligorganisationens dispositionsfond skal dække det tab ved fraflytning, der samlet set overstiger 313 kr. pr. lejemålsenhed i en afdeling, og som ikke dækkes af kommunen. Det gælder alle udgifter vedrørende fraflytning: Lejetab, istandsættelse ved fraflytning, inkasso m.v. Med andre ord den samlede fraflytterregning. Beløbet opgøres samlet for en afdeling og ikke pr. sag.

Rent praktisk vil afdelingerne have en større udgift end forudsat, fra den forhøjede sats til dispositionsfonden opkræves, og frem til ændringerne kan indarbejdes i det kommende budget. Boligorganisationen kan beslutte, om den solidarisk vil dække tab for hele det regnskabsår, hvor 1. april indgår eller kun dække de tab, der er konstateret efter den 1. april 2013.

Afdelingerne modtager refusionen for tab ved fraflytning fra dispositionsfonden, i forbindelse med afslutning af regnskabsåret. Beløbet på 313 kr. reguleres én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af nettoprisindekset for april 2013. Med andre ord ved førstkommande budget derefter.

Er der tale om nødlidende boligorganisationer, kan disse hæve satsen pr. den 1. april. De pågældende boligorganisationer skal beslutte, om de ønsker at gøre brug af denne fremgangsmåde.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Bilag 4: Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning m.v.

Bilag 5: Oversigt over konsekvensen for afdelingerne og boligorganisationen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter, om hele regnskabsperioden skal indgå i beregningen af det tab, der skal dækkes af dispositionsfonden, og ligeledes beslutter, om det lovpligtige bidrag skal hæves allerede fra den 1. april 2013.

10. Bolignøglen

På organisationsbestyrelsesmødet den 11. oktober 2011, besluttede organisationsbestyrelsen at tilslutte sig Bolignøglen, den nye fællesventeliste. Yderligere valgte organisationsbestyrelsen at tilslutte sig model B for alle afdelinger.

Baggrunden for dette valg var, at der er flere ledige boliger, der vil blive udlejet til boligsøgende, der ikke bor i Glostrup Ejendomsselskab eller en anden KAB administreret boligorganisation. Eksterne boligsøgende skal, for 90 % af gendulejningerne, opfylde de fleksible kriterier, der er fastsat.

KAB sendte den 25. oktober 2011 ansøgning til Glostrup Kommune, med anmodning om kommunens godkendelse.

Glostrup Kommune behandlede ansøgningen på kommunalbestyrelsesmødet den 18. januar 2012. Kommunalbestyrelsen valgte ikke at godkende Glostrup Ejendomsselskabs anmodning om deltagelse i Bolignøglen.

Bolignøglen og den videre proces blev drøftet på Styringsdialogmødet, og det blev besluttet, at kommunen ville vende tilbage omkring status.

Glostrup Kommune oplyser, at indstillingen blev stemt ned på grund af modstand mod, at man kunne flytte folk ind i Glostrup Ejendomsselskabs boliger fra andre steder i landet, med mulig social eksport til følge, og at et andet hensyn var at tilgodese Glostrups unge i forhold til ventelisten.

Organisationsbestyrelsen skal derfor forholde sig til disse to problemstillinger, i en fornyet ansøgning.

Bolignøglen vil netop give større mulighed for at benytte de fleksible udlejningsregler, fordi der tages hensyn til disse to problemstillinger. Selvfølgelig vil en mindre del af de lejemaal, der i dag går til den eksterne venteliste, efter at have været tilbudt afdelingens og organisationens beboer, gå videre til andre organisationers beboere, inden de går til den eksterne vente-

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

liste. Men 25 % vil komme til at gå direkte til de eksterne efter afdelingens beboere har haft muligheden, og på den eksterne liste er der fleksible regler.

Glostrup Kommune har bedt om fornyet ansøgning, hvor ovennævnte forhold beskrives grundigt. Administrationen i kommunen er indstillet på at støtte ansøgningen, og udarbejde en meget præcis indstilling.

Bilag 6: Ansøgning til Glostrup Kommune

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at fremsende en fornyet ansøgning til kommunen.

11. Beboerindskud

Beboerindskud reguleres eller indekseres ikke automatisk, og i ældre boligafdelinger er indskuddet derfor ofte utilstrækkeligt til at dække fraflytters forpligtelser overfor afdelingen.

Hvis beboerindskuddet skønnes, ikke at kunne dække rimelige udgifter til istandsættelse ved fraflytning, kan indskuddet i hele 2013 forhøjes uden kommunalbestyrelsens godkendelse, såfremt indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger 225 kr. pr. m², jf. § 48 stk. 2 i Lov om leje af almene boliger.

Indskuddet er i dag 120 kr. pr. m² i alle fem afdelinger i Glostrup Ejendomsselskab. Det vil sige, at en bolig på 74 m² eksempelvis betaler 8.940 kr. i indskud.

Administrationskontoret har undersøgt, hvad normalistsandsættelsen ved en række fraflytninger har beløbet sig til. Set som gennemsnitsbetragtning har det kostet 441,35 kr. pr. m² i normalistsandsættelse af en bolig. Herudover kommer eventuel misligholdelse.

Med et indskud på 120 kr. pr. m² betyder det, at der i gennemsnit har været et beløb på 321,35 kr. til normalistsandsættelse, som de enkelte boligafdelinger skal opkræve ved fraflytter.

Der er således risiko for, at afdelinger kan komme til at bære større tab, end det er nødvendigt på grund af det lave indskud.

En eventuel beslutning om forhøjelse af beboerindskud ved genudlejning, træffes af organisationsbestyrelsen.

Hvis beboerindskuddet forhøjes til 225 kr. pr. m², vil indskuddet for en 74 m² bolig blive 16.650 kr., hvilket fortsat er på et rimeligt niveau.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter behovet for forhøjelse af beboerindskud i selskabets afdelinger.

12. LAR-projekt

På organisationsbestyrelsesmødet den 30. oktober 2012 blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at samarbejdet med JJW var stoppet på grund af en tvist med betalingen.

På det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 6. februar 2013 blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at der er valgt anden tekniker og det blev Niels Lützen Landskabsarkitekt det skal videreføre projektet.

Peter Føhrby Nybom fra KAB er tilknyttet som ny projektleder på byggesagen, da Thomas Kirkegaard har skiftet afdeling og ikke længere beskæftiger sig med byggesager.

Peter Føhrby Nybom havde møde med Niels Lützen fra NL-Landskab den 9. april 2013, hvor rådgiveraftalen skulle underskrives, og det videre forløb drøftes. På mødet oplyste Niels Lützen, at NL-Landskab ikke havde kapacitet/ressourcer til at udbyde projektet inden sommerferien, hvilket ville betyde forsinkelser i projektet, og en forventet aflevering i juni 2014.

De nye oplysninger blev drøftet internt i KAB og med formand David Nielsen-Ourø. Det blev herefter besluttet, at Peter Føhrby Nybom skulle kontakte tidligere rådgiver på sagen JJW og forhøre sig, om de havde kapacitet til at udbyde inden sommerferien og derved gennemføre projektet i 2013. Det viste sig, at JJW var indstillet på at udføre opgaven og indenfor tidsrammen. Byggesagens følgegruppe blev herefter indkaldt, og orienteret om status på sagen. Følgegruppen besluttede at gennemføre LAR-projektet med JJW Arkitekter som totalrådgivere.

Der pågår på nuværende tidspunkt drøftelser omkring et muligt samarbejde mellem JJW (LAR-projektet) og NL-Landskab (LVR-projektet). Samarbejdet skal sikre synergi mellem de to projekter. Yderligere pågår der drøftelse med NL-Landskab om ansættelse af Niels Lützen som projektgransker/bygherrerådgiver.

På organisationsbestyrelsesmødet den 30. oktober 2012 blev det besluttet, at der skulle ned sættes en følgegruppe, som i næste fase skal deltage i tilretningen af projektet. Organisationsbestyrelsen blev valgt til følgegruppe, med den bemærkning, at alle selvfølgelig ikke behøver deltage hver gang. Ud over at organisationsbestyrelsen skal være følgegruppe, skal der på afdelingsmødet i Glostrup Vestergård vælges én fra hver afdeling til følgegruppen.

Der er efterfølgende udpeget 4 medlemmer fra de fire afdelinger, og David Nielsen-Ourø repræsenterer organisationsbestyrelsen.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Byggesagen forventes udbudt i juli 2013 med en forventet aflevering i december 2013. Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om projektets stade.

De samlede udgifter til projektet er budgetteret til 10.584.755 kr., og finansieringen er forudsat til følgende:

Annuitetslån, 30 år	2.194.918 kr.
Fonde	1.000.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	3.000.000 kr.
LBF egen trækingsret	4.389.837 kr.

På nuværende tidspunkt er der ikke bevilget penge fra fonde, og heller ikke fra selskabets dispositionsfond. For at sikre økonomien i projektet, er det vigtigt, at organisationsbestyrelsen stiller sikkerhed for, at projektøkonomien kan realiseres, samt beslutter at der kan bevilges op til 4.000.000 kr. fra selskabets dispositionsfond, til delvis dækning af finansieringen af projektet.

De eventuelle bevillinger der kommer fra fonde, reducerer boligorganisationens andel på de 4.000.000 kr.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, og bevilger op til 4.000.000 kr. af selskabets dispositionsfond, til finansiering af LAR-projektet.

Organisationsbestyrelsen bedes yderligere godkende, at følgegruppen består af de fire medlemmer fra de fire afdelinger, og at organisationsbestyrelsen er repræsenteret ved formanden.

13. Grønne tage i afdeling IV

Projektet med grønne tage i afdeling IV skal behandles på et ekstraordinært afdelingsmøde den 10. juni 2013. Oprindeligt var beboerne lovet et ekstraordinært afdelingsmøde i april 2013, men sagen har vist sig at blive væsentligt dyrere end oprindeligt forudsat.

Forundersøgelser har vist, at undertaget skal forstærkes, hvilket fordyrer projektet. Undersøgelserne har også vist, at taget er hårdt medtaget og tagenes tilstand må betegnes som kritiske.

De samlede udgifter er opgjort til 42.750.875 kr., jf. vedlagte bilag, alternativ A.

Finansieringen forventes at være følgende:

Realkreditlån på 21.800.000 mio. kr. og LBF – egen trækingsret på 21,0 mio. kr.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Huslejen forventes at stige med 4,24 %, og en 74 m² bolig vil stige med 189 kr. om måneden.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til at bevilge midler fra egen trækingsret på 21.000.000 kr. som forudsat, hvis de oplyste huslejestigninger skal kunne holdes.

Til belysning af selskabets midler, vedlægges opdateret oversigt over egen trækingsret.

Bilag 7: Grønne tage – beregning

Bilag 8: Egen trækingsret

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning om tilskud fra egen trækingsret.

Sager til orientering

14. Grundkapitalen nedsat fra 14 til 10 procent

Folketinget har nu vedtaget en nedsættelse af den kommunale grundkapital fra 14 til 10 procent for almene boliger. Loven er trådt i kraft 1. december 2012 og gælder for støttetilsagn til almene boliger, der er givet eller gives i perioden 1. juli 2012 til og med 31. december 2016.

Kommunerne og regeringen indgik i juni 2012 den årlige aftale. Kommunerne og regeringen blev her enige om at understøtte kommunernes muligheder for at føre en aktiv boligpolitik.

Landsbyggefonden forestår udlån af grundkapitallån til offentligt støttet byggeri, hvor almene boligorganisationer er bygherrer. Den lavere grundkapital kan gøre det lettere at bygge i disse år, hvor der er lavkonjunktur, for da er byggeomkostninger og grundpriser lavere.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

15. Ajourføringsgebyr – påmindelse ved manglende betaling

Pr. 23. januar 2013 er der kommet nye regler om ajourføringsgebyret. Reglerne fremgår af udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Efter de nye regler skal boligorganisationen sende en påmindelse (rykker) til den boligsøgende, hvis den boligsøgende ikke betaler det årlige ajourføringsgebyr. Det skal fremgå af påmindelsen, at manglende betaling af ajourføringsgebyret vil betyde, at den boligsøgende slettes fra listen.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Den hidtil gældende regel om, at den boligsøgende kan slettes fra ventelisten 6 uger efter, at boligorganisationen har sendt opkrævning på ajourføringsgebyret og betaling ikke har fundet sted, gælder derfor ikke længere.

Der er i de nye regler ikke fastsat nogen frister for, hvornår påmindelse skal sendes, og hvor hurtigt herefter sletning kan ske. De nye regler giver ikke mulighed for at opkræve et rykkergebyr. De administrative udgifter ved påmindelse skal derfor dækkes af ajourføringsgebyret.

Reglerne fastslår i øvrigt, at boligorganisationen allerede i forbindelse med opnoteringen skal meddele den boligsøgende, at der én gang årligt vil blive opkrævet et ajourføringsgebyr, at der vil blive sendt en påmindelse ved manglende betaling, og at manglende betaling vil medføre sletning fra ventelisten.

KAB har imidlertid altid fremsendt en påmindelse før sletning af ventelisten. Ændringen i reglerne medfører derfor kun mindre ændringer i de breve, der udsendes i forbindelse med opnotering på venteliste. KAB's politik er fortsat, at sletning sker 6 uger efter, at rykkeren er modtaget.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

16. Gældsrådgivning ved køkkenbordet

Projektet Gældsrådgivning ved køkkenbordet har været i gang i Københavns- og Furesø Kommune siden slutningen af 2011. Projektet finansieres af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med en bevilling på ca. 4.000.000 kr. I efteråret 2012 bevilgede ministeriet yderligere 4.280.000 kr. til en udvidelse af projektet, så det fra 1. januar 2013 dækker alle KAB-administrerede afdelinger.

Formålet med gældsrådgivningen er:

1. at forhindre en udsættelse nu og her.
2. at skabe en positiv og varig ændring af beboernes økonomiske situation og i nogle tilfælde personlige situation, så en udsættelse kan undgås på længere sigt.

Projektet har fra 1. februar tre gældsrådgivere tilknyttet, som kontakter beboere som er i restance, og tilbyder rådgivning og bistand. Det kan for eksempel dreje sig om hjælp til:

- at få opstillet et budget og oprettet PBS aftaler
- at undersøge, om husstanden er berettiget til sociale ydelser, de ikke modtager – og an søge kommunen

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

- at kontakte SKAT og/eller kommunen med henblik på nedsættelse af tilbagebetaling på gæld

KAB har et samarbejde med advokatfirmaet LETT og revisionsfirmaet Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab, som begge stiller gratis timer til rådighed til de mest komplicerede sager.

Projektet har i det forløbne år opnået gode resultater. I løbet af det første år – hvor der var én gældsrådgiver ansat – havde rådgiveren kontakt til ca. 380 husstande. Nogle ønskede ikke hjælp, men ca. 180 beboere fik rådgivning. I de allerfleste tilfælde – hvor beboerne ønsker hjælp – lykkes det at hjælpe husstanden til en stabil økonomisk situation.

Husstandene kontaktes normalt allerede ved rykkerskrivelsen, så gælden ikke når at vokse for meget. Det betyder til gengæld, at det ikke med sikkerhed kan siges, hvor mange af restancerne, som ville være endt i en udsættelse. I 22 sager er det dog mere sikkert. Her har været en fogedsag i gang, som er blevet stoppet i forbindelse med rådgivningen.

Projektet tager kontakt til alle kommunerne om samarbejde. Enkelte kommuner og boligorganisationer vil blive inviteret med i projektets følgegruppe.

Der afholdes en konference den 21. maj 2013 om projektet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

17. Bestyrelseshonorar

På organisationsbestyrelsesmødet den 30. oktober 2012, besluttede organisationsbestyrelsen at bestyrelseshonoraret skal fordeles som hidtil.

Dette betyder, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 18.735 kr., næstformanden 14.052 kr. og de øvrige medlemmer 4.685 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales der honorar fra førstkommande kvartal.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Formanden David Nielsen-Ourø har meddelt, at han ikke ønsker honoraret udbetalt, hvilket organisationsbestyrelsen skal orienteres om.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning

18. Snerydning

Administrationen er blevet bedt om, at komme med en redegørelse over forbruget af udgifter til snerydning, da udgiften i henhold til regnskaberne er større i Engbrydeparken end i Vestergården.

I regnskaberne for 2011/2012 er der anvendt følgende:

Snerydning og saltning Vestergården 2011/2012

Dato		Ekskl. moms	Inkl. Moms
19-12-2011	Salt	4.140	5.175
31-12-2011	Salt	4.140	5.175
23-01-2012	Salt	4.140	5.175
29-01-2012	Sne/salt	9.770	12.213
05-02-2012	Sne/salt	9.770	12.213
12-02-2012	Salt	4.140	5.175
13-02-2012	Salt	4.140	5.175
18-02-2012	Salt	4.140	5.175
21-02-2012	Salt	4.140	5.175
I alt			<u>60.650</u>

Snerydning og saltning Engbrydeparken 2011/2012

Dato		Ekskl. moms	Inkl. Moms
12-12-2011	Salt	2.100	2.625
19-12-2011	Salt	2.100	2.625
20-12-2011	Salt	2.100	2.625
21-12-2012	Salt	2.100	2.625
30-12-2011	Salt	2.100	2.625
20-01-2012	Salt	2.100	2.625
21-01-2012	Salt	2.100	2.625
22-01-2012	Salt	2.100	2.625

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

23-01-2012	Salt	2.100	2.625
24-01-2012	Salt	2.100	2.625
26-01-2012	Salt	2.100	2.625
29-01-2012	Sne/salt	4.850	6.063
05-02-2012	Sne/salt	4.850	6.063
11-02-2012	Salt	2.100	2.625
12-02-2012	Salt	2.400	3.000
15-02-2012	Salt	700	875
19-02-2012	Salt	2.100	2.625
02-03-2012	Salt	700	875
I alt			<u>51.000</u>

Engbrydeparken har forholdsmæssigt anvendt flere udgifter til snerydning og saltning, i forhold til Vestergården.

Driftslederen i Engbrydeparken har oplyst, at det har været nødvendigt med ekstra saltning på de nye stikveje. Ny asfaltbelægning er erfaringsmæssigt mere glat, og derfor er der saltet mere. Der er blevet saltet om morgenen og om aftenen, og der er anvendt eksternt firma. Afdelingen har ikke haft overarbejde på grund af vintervejret.

Driftslederen i Vestergården har valgt, at personalet selv salter om morgenen, og der er brugt eksternt firma efter arbejdstid, men ikke tidligt om morgenen, og derfor er der færre udgifter her.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

19. Seminar 2013

Organisationsbestyrelsen har udsat seminaret, der skulle være afholdt i april 2013 til efteråret 2013.

Seminaret afholdes den 8. og 9. september 2013, på Sinatur Hotel Frederiksdal. Program er udarbejdet af formandsskabet, og Svend Lyster har i samarbejde med KAB haft ansvaret for detailplanlægningen.

Programmet udsendes til deltagerne i maj 2013. Lars Friis vil være kursusleder på seminaret.

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges program for seminaret.

Bilag 9: Program for seminar

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

20. Styringsdialogmøde

Den 7. december 2012 blev der afholdt styringsdialogmøde med Glostrup Kommune.

Fra Glostrup Ejendomsselskab deltog David Nielsen-Ourø, bestyrelsesformand, Niels-Peter Frandsen, bestyrelsesmedlem, Lone Skriver, kundechef KAB, og John Steffensen, forretningsfører KAB. Fra Glostrup Kommune deltog Morten Winge, kommunaldirektør, og Helle K. Mortensen, udviklingskonsulent.

Mødet forløb i en god tone, og begge parter har glæde af styringsdialogmøderne.

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges referat fra mødet - aftaledokument 2012 for Glostrup Ejendomsselskab.

Bilag 10: Aftaledokument 2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

21. Ansvarsforhold for organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har bedt administrationen om en redegørelse for, hvordan organisations- og afdelingsbestyrelse er dækket forsikringsmæssigt.

Organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlem er dækket af en Ulykke-Heltid under en gruppe-ulykkesforsikring i KAB.

Forsikringen dækker bestyrelsesmedlemmer under udførelse af bestyrelsesarbejde, samt på vej til og fra møder og under tjenesterejser i og udenfor Danmark.

Forsikringen dækker:

Dødsfald	367.000 kr.
Invaliditet	367.000 kr.
Tandskade	almindeligt
Tillægserstatning	dobbelt
Behandlingsudgifter	ja

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Undtaget dækning:

Sygeinvaliditet

På næste organisationsbestyrelsesmøde vil der blive redegjort nærmere for ansvarsforhold og forsikringsforhold, omkring organisations- og afdelingsbestyrelsen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

22. Brugerpakke til IT

I forbindelse med David Nielsen-Ourøs projektansættelse på Administrationskontoret, havde David Nielsen-Ourø adgang til hele Microsoft Office-pakken med kalender, Word m.v. og adgang til KAB's IT-system KABAS.

Denne adgang blev lukket, da projektansættelsen stoppede den 31. december 2012.

I sin egenskab af formand for organisationsbestyrelsen har David Nielsen-Ourø brug for at kunne anvende ovennævnte programmer.

Formandsskabet har derfor drøftet dette, og besluttet at der via KAB skal købes en brugerpakke til 2.500 kr. inkl. moms i årlig ydelse, for at give formanden adgang til de nødvendige systemer.

Organisationsbestyrelsen orienteres hermed om denne disposition.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

23. Tilskud til loppemarked

Glostrup Boligselskab holder hvert år loppemarked om sommeren på deres store plæne på vejen ned mod Fakta.

Da flere beboere har ytret ønske om at deltage, har David Nielsen-Ourø taget et møde med dels formanden for Glostrup Boligselskab, dels deres Aktivitetsudvalg, som gerne vil samarbejde om at lave loppemarked, både sommer og vinter. Glostrup Boligselskab står for det om sommeren, Glostrup Ejendomsselskab for dét om vinteren.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Der er visse udgifter forbundet med arrangementet til sommer, som foreslås dækket ved, at Glostrup Ejendomsselskab og Glostrup Boligselskab deles om udgifterne næsten 50-50. Glostrup Boligselskab betaler lidt mere, da de har 1200 lejemål.

Udgifterne skønnes til at ligge omkring 13-15.000,- kr., hvoraf en del kommer ind igen ved salg af borde til beboere i Glostrup Ejendomsselskab.

Glostrup Ejendomsselskab står for alt vedrørende salg af borde til egne beboere. Det er ikke muligt for beboere i Glostrup Ejendomsselskab at købe borde hos Glostrup Boligselskab, og vice versa.

Forslaget har været til vurdering hos juridisk afdeling i KAB, som oplyser at det godt kan lade sig gøre efter ovenstående retningslinjer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

24. Realdania fonden

Der skal udarbejdes endelig projektansøgning til Realdania fonden, med ansøgningsfrist den 17. juni 2013. Der ansøges om tilskud til Grøn Kloak-projektet (LAR) samt Løbe-/Vandre Ruter. Projektdelen "Grønne Garage Tage" er droppet efter en undersøgelse af garage-tagene viste, at det ville blive alt for dyrt at forstærke dem.

Det vil være arkitekt Neils Lützen og arkitekterne JJW som vil udarbejde materialet, bistået af KAB og, om nødvendigt, af David Nielsen-Ourø. Det var Miljøudvalget som lykkedes med at få det første tilskud fra Realdania Fonden, i øvrigt den første gang overhovedet i Glostrup Ejendomsselskabs historie, at der er modtaget tilskud fra denne fond.

Der skal udarbejdes tilskudsskema for at få udbetalt den sidste rate på 75.000,- kr., med aflevering senest d. 1. juni 2013. Dette vil ovennævnte parter også stå for.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

25. Grønne tage i afdeling III

Byggesagen kører som planlagt. Der er afholdt licitation og entreprenør Arne Pedersen A/S vandt på laveste pris. Arne Pedersens tilbud holdt sig indenfor budgetrammen.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

Arne Pedersen har etableret byggeplads, og er påbegyndt arbejdet på første blok. Den nedsatte følgegruppe har holdt to indledende møder, hvor beboerinformation, stilladsvarsling og placering af byggeplads bl.a. blev godkendt.

På den første blok udføres et referencefelt, svarende til seks spærfag, som følgegruppen ligeledes skal godkende, før arbejdet kan fortsættes.

Byggesagen forventes afleveret i maj 2014, og bestyrelsen vil blive løbende orienteret om projektets stade.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

26. Lejerbos tilbud om indkøbsordning

Boligorganisationen Lejerbo har skrevet til alle almene boligorganisationer og tilbudt dem at deltage i Lejerbo's fællesindkøbsordninger. Fællesindkøbet skal organiseres ved at etablere en indkøbsportal med navnet Almen Indkøb. Det er gratis at tilmelde sig initiativet, men Lejerbo opkræver 3 % af omsætningen på fællesindkøbsaftalerne fra leverandørerne til dækning af deres udgifter.

KAB har takket nej til Lejerbo's tilbud.

KAB modtager løbende en stor mængde henvendelser fra potentielle leverandører og virksomheder, som ønsker vores deltagelse i forskellige typer indkøbssamarbejder, webportaler og lignende. Vi tager alle henvendelser seriøst, og hvis vi vurderer, at de rummer reel værdi for de administrerede boligorganisationer, indleder vi et samarbejde.

Normalt informeres boligorganisationerne ikke om afviste henvendelser. Da Lejerbo er en branchekollega, informeres der her om baggrunden for, at der er takket nej til tilbuddet.

Baggrunden for afslaget er, at KAB allerede i dag tilbyder lignende fællesindkøbsordninger som en del af vores almindelige administration. Et tilbud, som der ikke betales ekstra for.

Lejerbo nævner i det udsendte materiale: fælles el-indkøb, udbud af entrepriser og fælles rengøringsudbud, som allerede tilbydes i KAB regi i dag, samt fælles indkøb af håndværker-ydelser, som vi arbejder på at kunne tilbyde indenfor en overskuelig fremtid.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Dagsorden

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 30. maj 2013

Udsendt den 21. maj 2013

27. Beboerklagenævnsager

Der har i perioden 4. oktober 2012 til 13. maj 2013 været tre nye sager, hvoraf en er en husordenssag og to er fraflytningssager.

Bilag 11: Beboerklagenævnsager.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

28. Eventuelt